Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung des Nutzungszonenplans vom 10.12.1976
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 30.11.1996
- Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Änderung der Bauordnung vom 15.06.2006

Plan Nr. 1436 / 1
Datum 09.11.2016
Massstab 1 : 1000

Stadtplaner Mark Werren

Format	115 / 60 cm
Software	PC / VectorWorks
Plangrundlagen	© Vermessungsamt der Stadt Bern / LV 03
KGL-Nr.	4113
Bearbeitung SPA	GN / I MN / MS2
Datei- Pfad	O:\12_Geschaefte_SPA\01_Projekte\4113\Atelier\Plaene\ UeO_Wohlenstr-Eymatt_MS2-MN_14122016_Auflage.vwx

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	21. August - 20. September 2014
Mitwirkungsbericht vom:	Oktober 2014
Vorprüfungsbericht:	22. September 2016 / 10. November 2016
Öffentliche Auflage vom:	--
Publikation im Anzeiger Region Bern am:	--
und im Amtsblatt des Kanton Bern am:	--
Anzahl Einsprachen:	--
Einspracheverhandlung:	--
Erledigte Einsprachen:	--
Unerledigte Einsprachen:	--
Rechtsverwahrungen:	--
Gemeinderatsbeschluss Nr.:	--
Stadtratsbeschluss vom:	--

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:

Ja: Nein:

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alexander Tschäppät

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

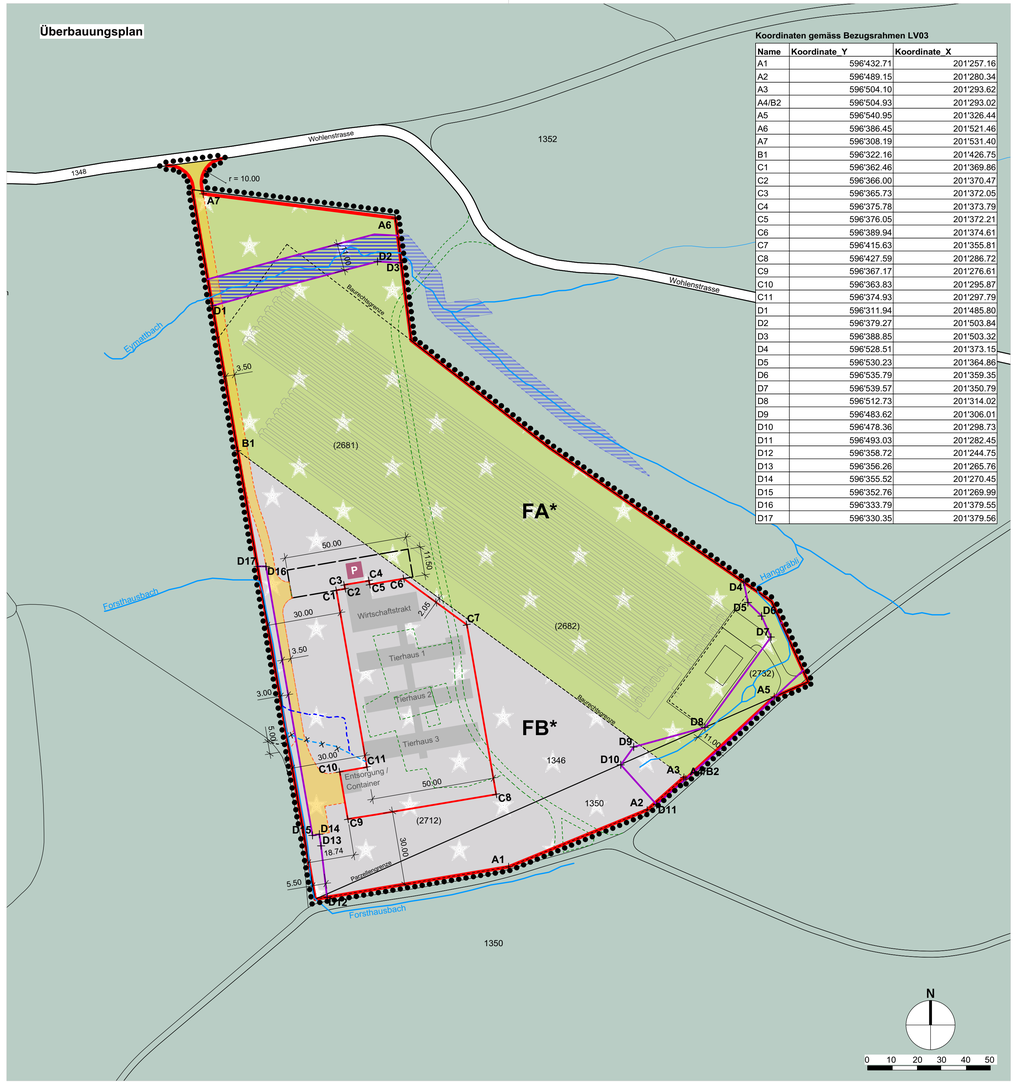
WALDGRENZE GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN.

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.

Stadt Bern
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

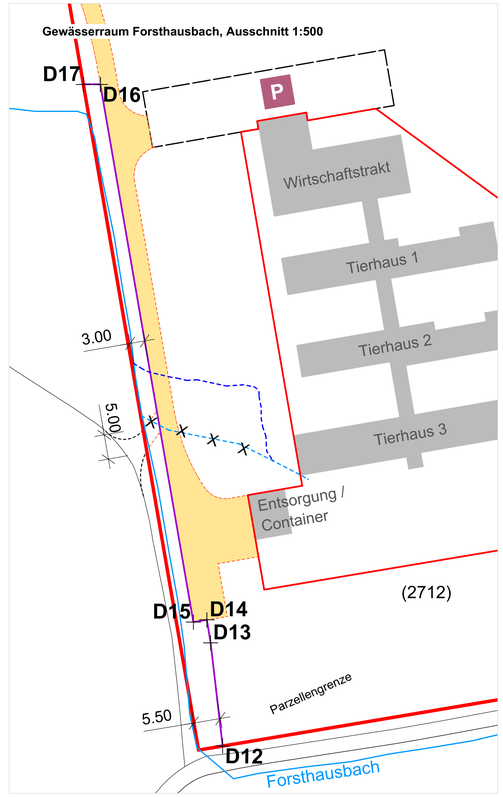
Überbauungsplan



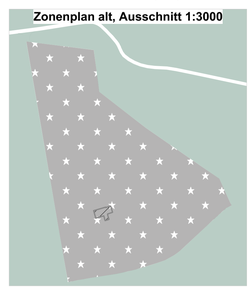
Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV03

Name	Koordinate_Y	Koordinate_X
A1	596'432.71	201'257.16
A2	596'489.15	201'280.34
A3	596'504.10	201'293.62
A4/B2	596'504.93	201'293.02
A5	596'540.95	201'326.44
A6	596'386.45	201'521.46
A7	596'308.19	201'531.40
B1	596'322.16	201'426.75
C1	596'362.46	201'369.86
C2	596'366.00	201'370.47
C3	596'365.73	201'372.05
C4	596'375.78	201'373.79
C5	596'376.05	201'372.21
C6	596'389.94	201'374.61
C7	596'415.63	201'355.81
C8	596'427.59	201'286.72
C9	596'367.17	201'276.61
C10	596'363.83	201'295.87
C11	596'374.93	201'297.79
D1	596'311.94	201'485.80
D2	596'379.27	201'503.84
D3	596'388.85	201'503.32
D4	596'528.51	201'373.15
D5	596'530.23	201'364.86
D6	596'535.79	201'359.35
D7	596'539.57	201'350.79
D8	596'512.73	201'314.02
D9	596'483.62	201'306.01
D10	596'478.36	201'298.73
D11	596'493.03	201'282.45
D12	596'358.72	201'244.75
D13	596'356.26	201'265.76
D14	596'355.52	201'270.45
D15	596'352.76	201'269.99
D16	596'333.79	201'379.55
D17	596'330.35	201'379.56

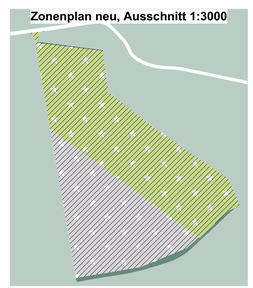
Gewässerraum Forsthausbach, Ausschnitt 1:500



Zonenplan alt, Ausschnitt 1:3000



Zonenplan neu, Ausschnitt 1:3000



Legende Überbauungsplan

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA*), ES III
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB*), ES III
- Oberirdische Parkplätze
- Hauszufahrt
- Baulinie
- Verbindliche Waldgrenze gemäss Art.10 Abs.2 WaG
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)
- Gewässerraumlinie

Hinweise

- Tierhaus 1 — Überbauungsstruktur
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet), bestehend
- Wald
- Waldweg
- Weg / Bauten aufzuhebend
- Gewässer
- Gewässer künstlich angelegt, bestehend/ aufzuhebend
- Gewässer künstlich angelegt, projektiert
- 01 — Koordinatenpunkte

Legende Zonenplan

- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA*)
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB*)
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse C (FC*)
- Wald
- Waldzuwachs
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975[1], Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30.11.1995[2] und Bauordnung vom 28. Dezember 2006[3]) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Art. 3 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA* und FB*

In den Zonen FA* Röhrenspeicher und FB* Tierheim gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
Zone FA* Röhrenspeicher	- unterirdischer Erdgasröhrenspeicher - oberirdische Druckreduzier- und Messstation (DRM-Station) - Hierfür betrieblich erforderliche Bauten und Anlagen - Erschliessung und Parkierung Tierheim	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Röhrenspeicher sind unterirdisch zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt über den Weg entlang der Südgrenze der Waldlichtung.	ES III
Zone FB* Tierheim	- Tierheimnutzungen - betrieblich erforderliche Besucherräume, Büroräumlichkeiten und Wohnungen	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Erschliessung erfolgt über die Wohlenstrasse und die Hauszufahrt entlang der Westgrenze der Waldlichtung.	ES III

Art. 4 Abstellplätze
[1] Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für die FB* sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
[2] Veloabstellplätze sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 5 Erschliessungsanlagen
Vor der Inbetriebnahme des Tierheims ist durch die Bauherrschaft auf ihre Kosten die im Überbauungsplan festgelegte Hauszufahrt zu erstellen.

Art. 6 Baulinien, Baubereiche
[1] Die Baulinien begrenzen den Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
[2] Ausserhalb des Baubereichs sind Übungsplätze und Grossausläufe für Tiere mit Einzäunungen sowie Erdwällen mit Schutzwänden bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Art. 7 Gebäudehöhe
Abgrabungen auf der östlichen Seite des Wirtschaftstrakts sind zulässig. Dort ist, unabhängig von der Geschosszahl eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9 m zulässig.

Art. 8 Dachform, Dachaufbauten
[1] Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.
[2] Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 2 m überragen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung
[1] Die Umgebung ist, mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Wege, versickerungsfähig und naturnah auszugestalten.
[2] Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden in der Zone FB*Tierheim sind mindestens extensiv zu begrünen.
[3] Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

Art.10 Ökologische Ersatzmassnahmen
Für Eingriffe in geschützte und schützenswerte Lebensräume ist innerhalb des Wirkungsperimeters gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Art.11 Gefahrengebiete
[1] Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG[4].
[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
[3] Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
[4] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art.12 Gewässerraum
[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
b. Schutz vor Hochwasser;
c. Gewässernutzung.
[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird mit Gewässerraumlinien festgelegt.
[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
[4] Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

[1] NZP; SSSB 721.4
[2] LSV; SR 814.41
[3] BO; SSSB 721.1
[4] BauG; BSG 721.0

Hinweise:
Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am ..... ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.