



Überbauungsordnung Untermattweg 8

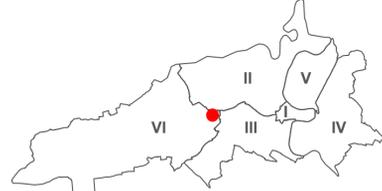
- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan mit Anhang
 - Aussenraumkonzept Plan Nr. 1451 / 2
Stand: 22.03.2018
 - Überbauungsvorschriften
 - Änderung des Nutzungszonenplans 1976,
Stand: 31.07.2015
 - Änderung des Bauklassenplans 1989,
Stand: 31.07.2015
 - Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans
1997, Stand: 31.07.2015



Plan Nr. 1451 / 1
Datum 20.06.2018
Masstab 1 : 500

Stadtplaner Mark Werren

Format 1280 / 297
Software PC / VectorWorks
Plangrundlagen © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand Jan 2016
KGL-Nr. 4172
Bearbeitung SPA GNI // MNI
Datei: Pfad Geschaeftel\Linienprojekt\4172\Bearbeitung_Plaene
4172_UsO_Untermattweg_8_MNI_20062018.vwx



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 30.11. - 30.12.2016
Mitwirkungsbericht vom: Februar 2017
Vorprüfungsbericht: 4. Juni 2018
Öffentliche Auflage vom: --
Publikation im Anzeiger Region Bern am: --

Anzahl Einsprachen: --
Einspracheverhandlung: --
Erledigte Einsprachen: --
Unerledigte Einsprachen: --
Rechtsverwarungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --
Stadtratsbeschluss vom: --

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:

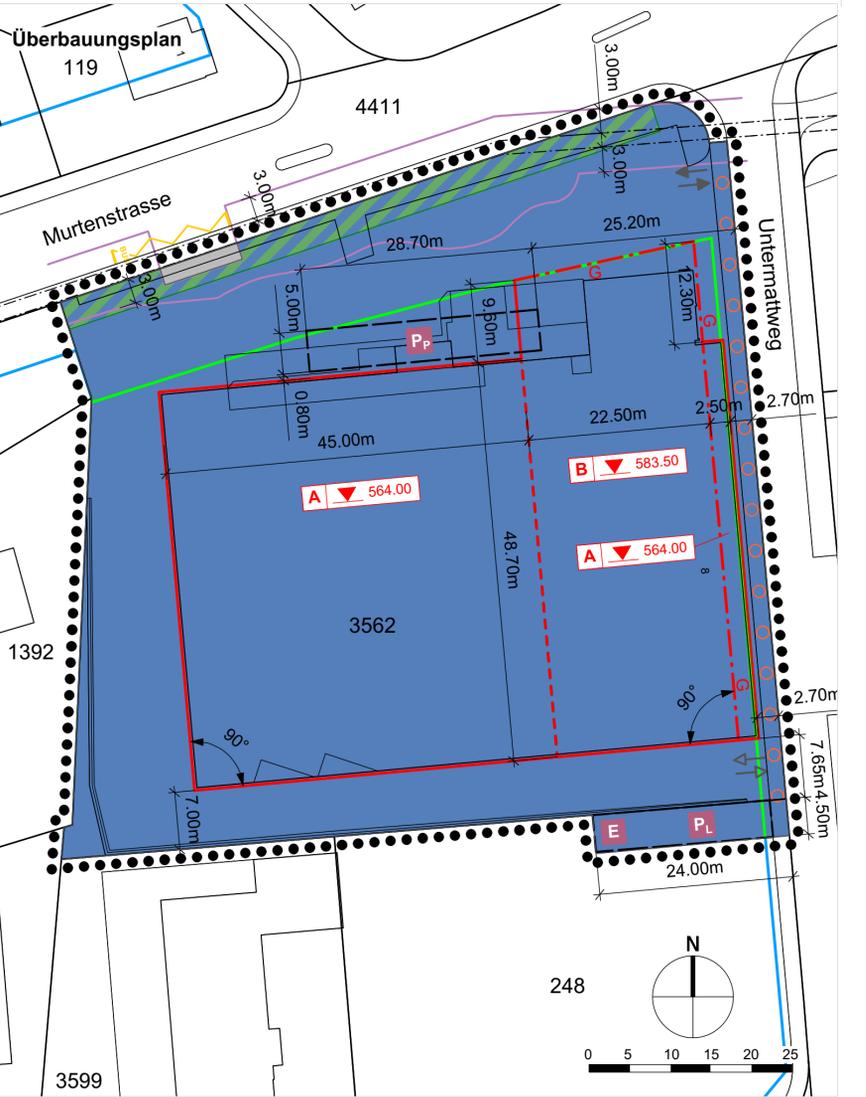
Ja: Nein

Namens der Stadt Bern:
Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried
Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichteremann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

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



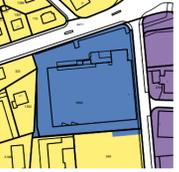
Legende Überbauungsplan

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich
 - Dienstleistungszone (D) / Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
 - Baulinie aufzuhebend
 - Baulinie
 - Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie)
 - Baubereichsgrenze
 - Baubereichsbezeichnung und höchster Punkt der Dachkonstruktion in m ü.M.
 - Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
 - Bereich Ein-/Ausfahrt Vorfahrt / Parkplätze PKW
 - Fusswege öffentlich
 - Bereich oberirdische Parkplätze PKW
 - Bereich oberirdischer Parkplatz LKW
 - Entsorgungsstelle
 - Gewässerraumlinie nach Offenlegung (ausserhalb Wirkungsbereich hinweisend)
 - Pflanzbereich grosskronige Bäume
- Hinweise**
- Baulinie genehmigt
 - Eingedoltes Fliessgewässer
 - Bushaltestelle bestehend
 - Wartehalle neu

Zonenplan vorher



Zonenplan nachher



Legende Zonenplan

- Wohnzone (W)
- Dienstleistungszone (D)
- Industrie- und Gewerbezone (IG)

Bauklassenplan vorher



Bauklassenplan nachher



Legende Bauklassenplan

- Bauklasse 2
- Bauklasse 3
- Bauklasse 4
- Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften

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 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995³ und Bauordnung vom 28. Dezember 2006⁴) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der jeweils geltenden Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderungen der Grundordnung

Art. 3 Art der Nutzung
Es gilt die im Plan eingetragene Nutzungszone gemäss den Vorschriften der BO.

Art. 4 Mass der Nutzung, Bauweise
Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt ein maximales Nutzungsmass von 18'000 m² oberirdische Geschossfläche. Als oberirdisch gelten die Geschossflächen sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1.20 m.

Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufen
Es gilt die im Plan eingezeichnete Lärmempfindlichkeitsstufe ES der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 6 Baupolizeiliche Vorschriften
Fassadenteile, welche der Energiegewinnung dienen, gelten als offene Bauteile gemäss Art. 37 BO und als zulässige Vorsprünge über dem Vorland gemäss Art. 40 BO. Sie dürfen die Baulinien bis 1.10 m überragen.

Art. 7 Organisation der Abstellplätze
¹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, gebäudeintern zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
² LKW-Parkplätze sind ausschliesslich in dem im Überbauungsplan ausgewiesenen Bereich zugelassen, mit Zu- und Wegfahrt über den Untermattweg.
³ Die Grundeigentümerin betreibt ein dauerhaftes Mobilitätsmanagement mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen in Richtung umweltfreundliche, nachhaltige Verkehrsmittelwahl zu verändern. Ein Mobilitätskonzept zeigt die Massnahmen auf, die bewirken, dass mit möglichst wenig motorisiertem Individualverkehr (MIV) angereist wird.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 8 Erschliessungsanlagen für den Verkehr
¹ Entlang dem Untermattweg wird ein öffentlicher Fussweg festgelegt.
² Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

Art. 9 Baulinien, Baubereiche
¹ Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
² In den Baubereichen ist die Stellung der Bauten nicht vorgeschrieben.
³ Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die ab der Höhenkote von 564.00 m ü. M. gebaut werden muss. Sie gelten nur für Vollgeschosse.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten zulässig, die keine Hauptnutzflächen enthalten, und die folgende Masse nicht überschreiten:
a. Grundfläche maximal 15 m²
b. Gesamthöhe maximal 3.00 m. Die Gesamthöhe bestimmt sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV⁵).

Art. 10 Höhen, Geschosse
¹ In den Baubereichen dürfen die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen die im Überbauungsplan eingetragene Masse in m ü. M. nicht überschreiten.
² Die Geschosshöhe ist innerhalb der zulässigen Höhe nicht beschränkt.

Art. 11 Dachgestaltung
Es sind Flachdächer und im Baubereich B zusätzlich Schrägdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

Art. 12 Aussenraumkonzept
Das Aussenraumkonzept stellt eine mögliche Aussenraumgestaltung dar (Anhang zur Überbauungsordnung). Die definitive Gestaltung wird mit dem Umgebungsgestaltungsplan⁶ im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 13 Baumpflanzung
Entlang der Murtenstrasse sind im definierten Pflanzbereich mindestens fünf grosskronige Bäume mit einem Abstand von mindestens 10.00 m zu pflanzen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung
¹ Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Hauptzugangswege sind sämtliche Flächen im Aussenraum unversegelt auszugestalten, sofern dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist.
² Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
³ Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden.
⁴ Es sind mindestens 15 % des Gesamtperimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

Art. 15 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.
⁴ Ausnahmsweise zulässig ist das unterirdische Hereintragen statisch notwendiger Fundamente der Stützmauer sowie leicht entfernbare Bauten wie Werbeanlagen und Fahnenmasten.
⁵ 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.
⁶ 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.
⁷ Das Gebiet der Überbauungsordnung Untermattweg 8 gilt als dicht überbaut gemäss Art. 41b Absatz 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998.⁷

¹ NZP; SSSB 721.4 ³ LSV; SR 814.41 ⁵ BSG 721.3 ⁷GSchV; SR 814.201
² BKP; SSSB 721.31 ⁴ BO; SSSB 721.1 ⁶ Umgebungsgestaltungsplan gemäss Merkblatt der Stadt Bern