

Überbauungsordnung Rehhag

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften



Plan Nr. 1317/ 7
 Datum 20.02.2014
 Massstab 1 : 2000

Stadtplaner Mark Werren

 Format: B40 / 594mm
 Software: PC / Vectorworks
 Plangrundlagen: © Vermessungsamt der Stadt Bern
 KGL-Nr.: 1921
 Berechtigung SPA: GM / F / MS / I
 Date: Pfad: K:\SPA\Geschäfte\Projekte\1621_Rehhag_Lite07.vwx



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: --
 Mitwirkungsbericht vom: --
 Vorprüfungsbericht: --
 Öffentliche Auflage vom: --
 Publikation im Anzeiger Region Bern am: --

Anzahl Einsprachen: --
 Einspracheverhandlung: --
 Erledigte Einsprachen: --
 Unerledigte Einsprachen: --
 Rechtsverwehungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.:

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM:

Namens der Stadt Bern:
Der Stadtpräsident Alexander Tschäppät
Der Stadtschreiber Dr. Jürg Wichterlmann

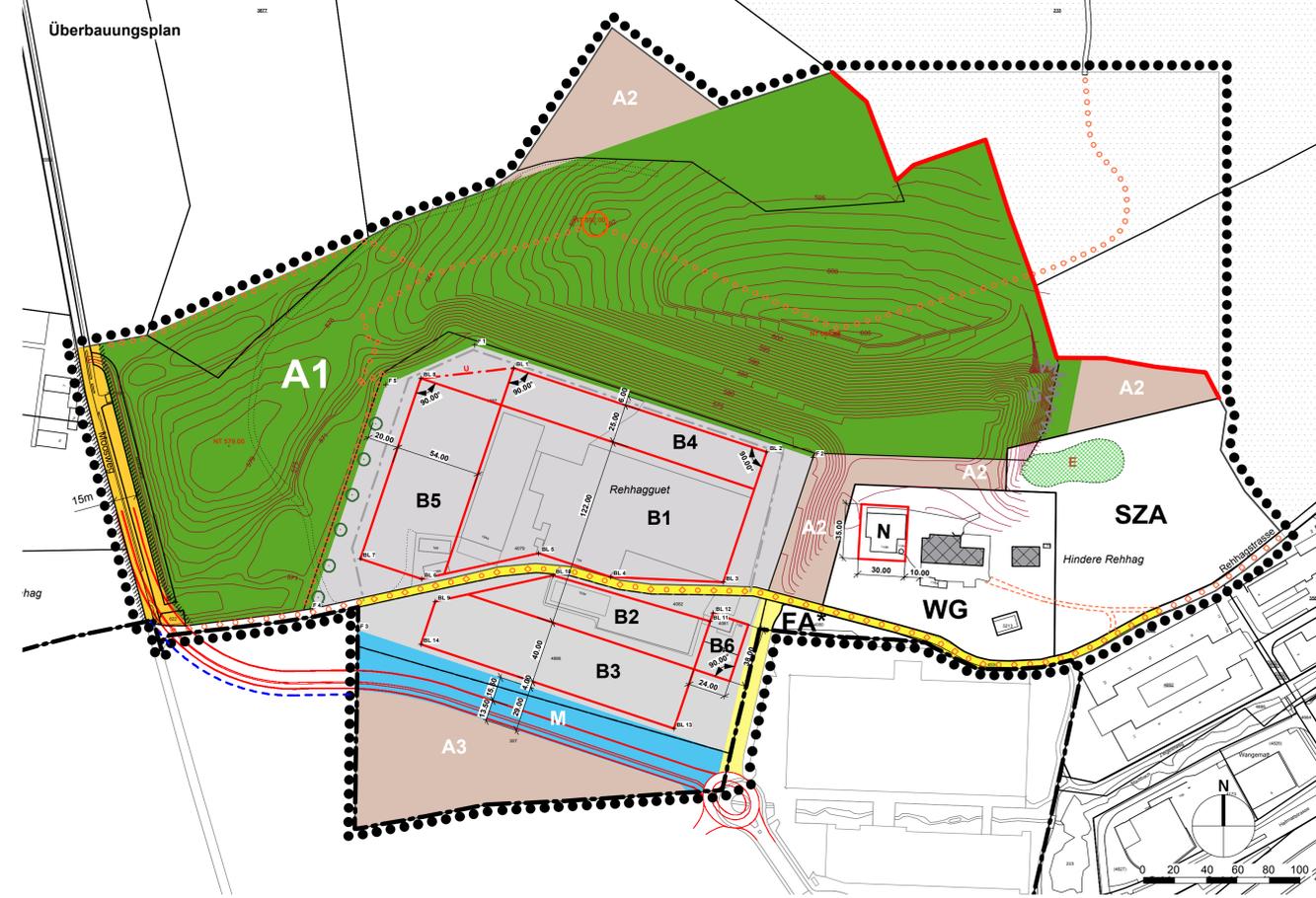
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Bern, den

Die Vizestadtschreiberin
 Christa Hostettler

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

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

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.



Legende Überbauungsplan

Festlegungen	
●●●●●●●●	Wirkungsbereich
A1	Schutzzone C (SZ C), Folgenutzung
A2/A3	Landwirtschaftszone (Lw)
B1 - B6	Baubereiche B1 - B6
N	Bereich N für Neubauten
—	Baulinie
— U —	Spezialbaulinie: U = Baulinie für unterirdische Bauten
—	Basiserschliessung
—	Detailerschliessung
◇◇◇◇◇◇◇◇	Kombinierter Fuss- / Radweg
○ ○ ○	Fusswege und Plätze
—	Trasse für Ver- und Entsorgung
— G —	Geotop G
NT 592.00	Höhenkote des zu rekultivierenden Terrains (m.ü.M)
—	Hauszufahrt
M	Bereich M für Moosbach / Basiserschliessung / Fussweg
E	Geschützte Eichengruppe
○	Baumstandort
—	Korridor für Amphibien

Hinweise

WG	Gemischte Wohnzone WG
FA*	Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA)
SZ A	Schutzzone A (SZ A)
—	Wald
—	Betriebsareal
—	Schützenswerte Gebäude
—	Bereich M ausserhalb der Gemeindegrenze
—	Rechtskräftige Detailerschliessung
—	Strasse projektiert
—	Gemeindegrenze
—	Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG

Koordinatenliste (LV 03)

	y	x
F 1	595'220.48	198'127.63
F 2	595'436.40	198'055.56
F 3	595'145.73	197'944.90
F 4	595'115.53	197'958.37
F 5	595'163.68	198'102.38
BL 1	595'245.25	198'113.04
BL 2	595'406.93	198'059.08
BL 3	595'379.05	197'975.54
BL 4	595'307.29	197'978.88
BL 5	595'261.40	197'994.20
BL 6	595'186.60	197'977.64
BL 7	595'147.49	197'990.70
BL 8	595'186.11	198'106.42
BL 9	595'195.23	197'963.17
BL 10	595'270.31	197'979.78
BL 11	595'370.69	197'950.50
BL 12	595'372.42	197'955.69
BL 13	595'347.73	197'881.70
BL 14	595'186.05	197'935.66

Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung Rehhag

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

Art. 2 Stellung zur Grundordnung
Die Überbauungsordnung geht der baurrechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987² und Bauordnung vom 28. Dezember 2006³) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

Art. 3 Teilbereiche und Auffüllung
¹ Der Überbauungsplan enthält die Teilbereiche A1, A2, A3, das Betriebsareal B und den Bereich M Moosbach / Basiserschliessungsstrasse / Fussweg.
² Abbau, Auffüllung, Rekultivierung und Folgenutzung erfolgen teilbereichsweise.
³ Die Auffüllung während den ersten 3 Jahren hat mit unverschmutztem Aushubmaterial zu erfolgen, (maximal 400'000 m³)
⁴ Die Auffüllung mit unverschmutztem Aushub wird erst weitergeführt, wenn nicht innert 6 Jahren nach Auffüllungsbeginn ein Nutzungszoneplan die Auffüllung mit Inertstoffen erlaubt.
⁵ Für die Erfüllung der Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht ist eine Sicherheitsgarantie von 100'000 Franken zu leisten.

Art. 4 Rekultivierung und Etappierung
¹ Das Gebiet ist so zu rekultivieren, dass sich das neu gestaltete Terrain bezüglich Form und Material für die vorgesehene Nutzung eignet.
² Die Rekultivierung in den Teilbereichen muss zeitlich wie folgt abgeschlossen sein:
 a. Bereich A1: innerhalb von 10 Jahren seit Beginn der Auffüllung in der Deponiezone gemäss Zonenplan. Bei Betriebsunterbrüchen, welche naturschützerisch (gemäss Art. 4 Abs. 3) oder planungsrechtlich (gemäss Art. 3 Abs. 4) bedingt sind, wird die Frist entsprechend erstreckt. Der Deponiebetreiber hat den Betriebsunterbruch schriftlich beim Bauinspektorat der Stadt Bern anzuzeigen.
 b. Bereich A3: innerhalb von 15 Jahren seit Beginn der Auffüllung.
 c. Bereich M: innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Auffüllung.
³ Die ökologisch wertvollen Lebensräume innerhalb des Bereichs A1 sind bei Wegfall mindestens qualitativ und quantitativ gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Biotopflächen dürfen erst überschüttet werden, wenn die neuen Lebensräume zur Verfügung stehen. Die Rekultivierung richtet sich nach dem Nutzungs- und Gestaltungskonzept gemäss Artikel 5 Absatz 4 der Überbauungsvorschriften.
⁴ Das durch den Abbau entstandene Geotop G soll teilweise erhalten bleiben.

Art. 5 Folgenutzung
¹ Nach Abschluss der Rekultivierung sind die Folgenutzungen wie folgt festgelegt:
² Der Bereich A1 ist Naturschutzareal (Schutzzone SZ C) gemäss Artikel 25 Absatz 5 der BO.

³ Die Bereiche A2 und A3 sind Landwirtschaftszonen gemäss Art. 26 der BO.
⁴ Eine Baubewilligung für eine Auffüllung darf nur erteilt werden, wenn für den Teilbereich A1 ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie ein Naturschutzkonzept vorliegt, in welchen die Schutz- und Gestaltungsziele, die Nutzung und Begehung, die Zuständigkeiten für die Pflege und die Finanzierung geregelt sind.
⁵ Für die Begleitung der Rekultivierung wird unter der Leitung der Fachstelle Natur und Ökologie (Stadtgrün Bern) eine Kommission eingesetzt, worin mindestens die Grundeigentümerin, die mit der Auffüllung betraute Unternehmung und Naturschutz- und Quartierorganisationen vertreten sind. Aufgaben und Kompetenzen werden in einem Pflichtenheft geregelt.

Art. 6 Geländegestaltung
¹ Bei der Rekultivierung und Folgenutzung ist folgendes zu beachten:
² Die Geländeform im Bereich A1 ist nach den im Plan dargestellten Höhenkurven auszubilden. Die Höhenkoten der drei markierten Geländepunkte (605/ 592/ 579 m ü.M.) sind verbindlich.
³ Der Bereich M ist für die Renaturierung des Moosbachs, einen Unterhalts- und Fussweg und eine allfällige Basiserschliessung vorbehalten. Der Moosbach ist offen zu führen und die Sohle sowie das Ufer sind naturnah zu gestalten.
⁴ Die Ausgestaltung des Moosbachs und der Unterhalts- und Fussweg werden im Verfahren nach Wasserbaugesetz festgelegt.
⁵ Unter dem Moosweg sind, durch die Stadt Bern, unter Beizug der KARCH, Durchlässe mit einem Leit-system für Amphibien zu erstellen. Wo der Moosbach unter Moosweg, Rehhagstrasse und beim Kreisell durchgeführt wird, müssen diese Bachdurchlässe amphibienfähig sein.

Art. 7 Betriebsareal
¹ Die Baulinien begrenzen Baubereiche. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
² In den Baubereichen B1, B2 und B3 beträgt die maximale Fassadenhöhe der Gebäude 12 Meter, in den Baubereichen B4, B5 und B6 9 Meter. Sie wird vom neu gestalteten Terrain aus gemessen.
³ Die Schutzzone SZ C darf nicht durch Flutlicht beeinträchtigt werden.

Art. 8 Baudenkmäler und Neubauten in der WG-Zone
¹ Die im Überbauungsplan als geschützt und erhaltenswert bezeichneten Baudenkmäler unterstehen Art. 10 b BauG.
² Neubauten sind nur innerhalb des Bereiches N zulässig; ausgenommen sind eingeschossige Nebenbauten wie Remisen, Unterstände und Garagen.

Art. 9 Bäume
¹ Die im Überbauungsplan gekennzeichnete Eichengruppe E ist geschützt. Bei ihrem Abgang sind die Bäume durch Eichen zu ersetzen. Abgänge infolge Erosion des Geotops sind nicht zu ersetzen.
² Auf dem Betriebsareal oder in dessen Nahbereich sind, zusätzlich zu den bezeichneten Bäumen, 15 neue Bäume zu pflanzen (einheimische Arten).

Art. 10 Erschliessung
¹ Es sind folgende öffentliche Erschliessungsanlagen festgelegt:
 a. der Moosweg als Basiserschliessung
 b. die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal der Rehhag sowie die Rehhagstrasse zwischen Betriebsareal (im Westen) und Hauszufahrt (im Osten) als Detailerschliessung
 c. die Rehhagstrasse als Fuss- und Radwegverbindung (Basiserschliessung)
 d. eine Fusswegverbindung, mindestens 2 m breit, und 1 Platz; die genaue Lage ist bei der Rekultivierung festzulegen.
² Die in der Überbauungsordnung festgesetzte Hauszufahrt sichert die Zufahrt zur gemischten Wohnzone WG. Die Zu- und Wegfahrt von Osten für den motorisierten Verkehr über die Rehhagstrasse wird durch einen Zubringerdienst signalisiert.
³ Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt ausschliesslich von Süden über den Anschluss an den Bauhaus-Kreisverkehr. Ausführungsdetails der Strasse regelt die „Überbauungsordnung Detailerschliessungsplan Rehhag, Plan Nr. 1317/6 vom 11.06.2009“.
⁴ Auf der Detailerschliessungsstrasse sind maximal 1'200 Fahrten DTV, nach Vollendung der Auffüllung 1'100 Fahrten zulässig. Baugesuche müssen einen Verkehrsnachweis mit Angabe der Fahrtenzahl aufweisen. Der Messpunkt für die Fahrten befindet sich am Anfang der Zufahrt zum Betriebsareal (Detailerschliessungsstrasse) direkt nach dem Bauhaus-Kreisverkehr.
⁵ Frühestens 7 Jahre nach Inkrafttreten der Überbauungsordnung kann die Fahrtenzahl überprüft werden.

Art. 11 Ver- und Entsorgung Betriebsareal
¹ Entlang der im Plan bezeichneten Trasse können auf einer Breite von 6 Metern unterirdische Werkleitungen der Ver- und Entsorgung erstellt werden. Abweichungen sind in Absprache mit den jeweiligen Werkleitungseigentümern möglich.
² Werkleitungen sowie bestehende Elektroanlagen (Trafostation, Kabelblock, Freileitung) sind zu erhalten oder können, Dienstbarkeitsregelungen vorbehalten, auf Kosten der Verursacher verlegt werden. Der Zutritt zu Betrieb und Unterhalt ist zu gewährleisten.
³ Neubauten im Betriebsareal B sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung an das Gasnetz anzuschliessen. Nicht zum Anschluss verpflichtet sind:
 a. Gebäude, welche die benötigte Energie zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt oder aus Holz, Sonne oder Abwärme beziehen,
 b. Gebäude nach dem Minergie-Standard oder Passivbauten
⁴ Die Entwässerung der Strassenfläche des Betriebsareals darf nicht in das Naturschutzgebiet erfolgen; Rohrleitungen im Naturschutzgebiet sind gestattet.
⁵ Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung gemäss Artikel 7 BO verzichtet werden.

Art. 12 Vereinbarungen
Zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Bern ist am ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.

Art.13 Inkrafttreten
Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

¹ NZP; SSSB 721.4 ³ LSV; SR 814.41
² BKP; SSSB 721.31 ⁴ BO; SSSB 721.1