

# Überbauungsordnung Untermattweg 8

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung des Nutzungszoneplans 1976, Stand: 31.07.2015
- Änderung des Bauklassenplans 1989, Stand: 31.07.2015
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans 1997, Stand: 31.07.2015

Ergänzende Unterlagen:

- Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Plan Nr. 1451/1  
Datum 21.10.2016  
Massstab 1 : 500

Stadtplaner Mark Werren



Format 1050 / 297  
Software PC / VectorWorks  
Plangrundlagen © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand Jan 2016  
KGL-Nr. 4172  
Bearbeitung SPA GNI / MNI  
Datei- Pfad Geschaeft\Linienprojekt\4172\Bearbeitung\_Plane  
4172\_UeO\_Untermattweg\_8\_MNI\_24112016.vwx



## Genehmigungsvermerke

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

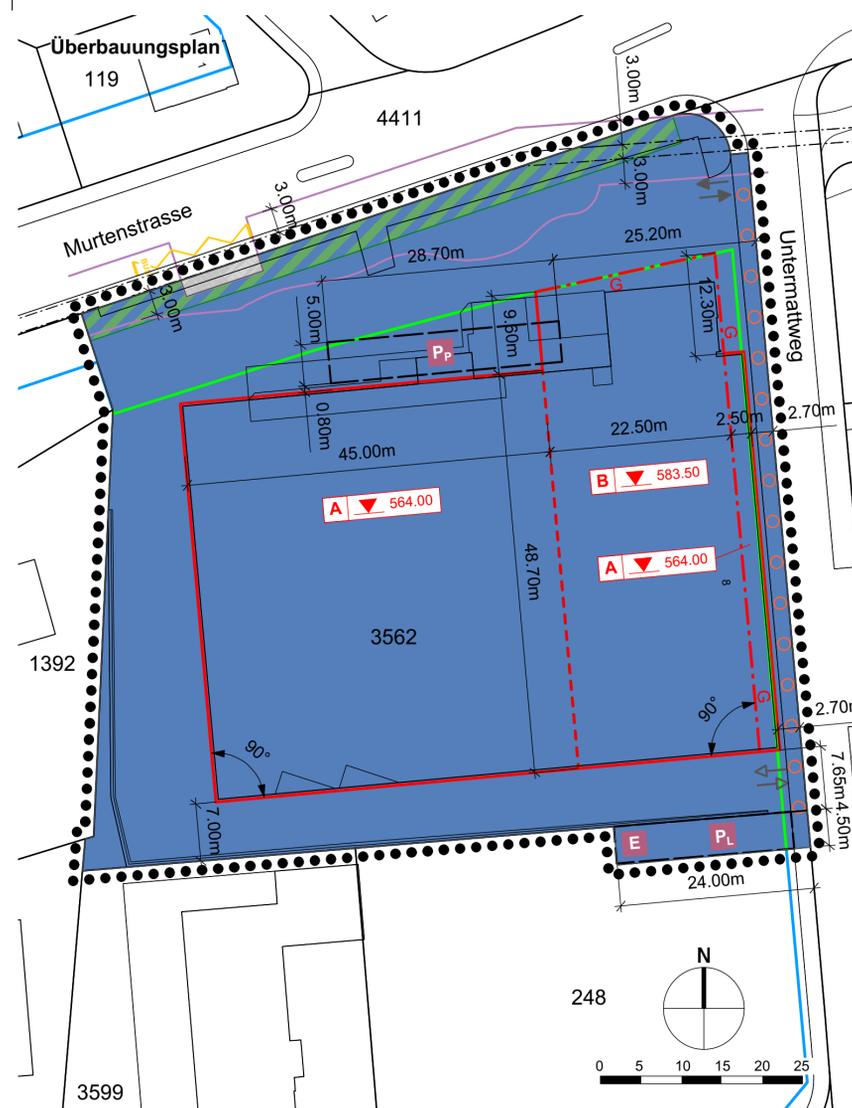
GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

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/stadplanung



## Legende Überbauungsplan

### Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Dienstleistungszone (D) / Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Baulinie aufzuhebend
- Baulinie
- - - Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie)
- - - Baubereichsgrenze
- A ▼ 590.00 Baubereichsbezeichnung und höchster Punkt der Dachkonstruktion in m ü.M.
- ↔ Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- ↔ Bereich Ein-/Ausfahrt Vorfahrt / Parkplätze PKW
- ○ ○ Fusswege öffentlich
- Pp Bereich oberirdische Parkplätze PKW
- Pl Bereich oberirdischer Parkplatz LKW
- E Entsorgungsstelle
- Gewässerraumlinie nach Offenlegung (ausserhalb Wirkungsbereich hinweisend)
- ▨ Pflanzbereich grosskronige Bäume
- Baulinie genehmigt
- - - Eingedoltes Fliessgewässer
- ⚡ Bushaltestelle bestehend
- Wartehalle neu

### Hinweise

## 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 (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975<sup>1</sup>, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987<sup>2</sup>, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995<sup>3</sup> und Bauordnung vom 28. Dezember 2006<sup>4</sup>) 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 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche. Als oberirdisch gelten die Geschossflächen sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden 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**  
<sup>1</sup> 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.  
<sup>2</sup> LKW-Parkplätze sind ausschliesslich in dem im Überbauungsplan ausgewiesenen Bereich zugelassen, mit Zu- und Wegfahrt über den Untermattweg.  
<sup>3</sup> 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) angeerist wird.

### 3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

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

**Art. 9 Baulinien, Baubereiche**  
<sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.  
<sup>2</sup> In den Baubereichen ist die Stellung der Bauten nicht vorgeschrieben.  
<sup>3</sup> Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudelfucht, an die ab der Höhenkote von 564.00 m ü. M. gebaut werden muss.  
<sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten zulässig, die keine Hauptnutzflächen enthalten, und die folgende Masse nicht überschreiten:  
a. Grundfläche maximal 15 m<sup>2</sup>  
b. Gesamthöhe maximal 3.00 m. Die Gesamthöhe bestimmt sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV<sup>5</sup>).

**Art. 10 Höhen, Geschosse**  
<sup>1</sup> In den Baubereichen dürfen die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen die im Überbauungsplan eingetragene Masse in m ü. M. nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV.  
<sup>2</sup> 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 Gestaltung der Bauten**  
Zur Beurteilung der Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild (Art. 6 Bauordnung) zieht die Baubewilligungsbehörde das Bebauungs- und Aussenraumkonzept vom 21.10.2016 als Beurteilungsgrundlage bei. Dieses stellt für die Formensprache und Gestaltung der Bauten sowie für die Umgebungsgestaltung einen Qualitätsmassstab dar.

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

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

**Art. 15 Gewässerraum**  
<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:  
a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;  
b. Schutz vor Hochwasser;  
c. Gewässerumtzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird mit Gewässerraumlinien festgelegt.  
<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen.  
<sup>4</sup> Ausnahmeweise zulässig ist das unterirdische Hereinragen statisch notwendiger Fundamente der Stützmauer sowie leicht entfernbarer Bauten wie Werbeanlagen und Fahnenmasten.  
<sup>5</sup> 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.  
<sup>6</sup> 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.  
<sup>7</sup> Das Gebiet der Überbauungsordnung Untermattweg 8 gilt als dicht überbaut gemäss Art. 41b Absatz 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> NZP; SSSB 721.4  
<sup>2</sup> BKP; SSSB 721.31  
<sup>3</sup> LSV; SR 814.41  
<sup>4</sup> BO; SSSB 721.1  
<sup>5</sup> BSG 721.3  
<sup>6</sup> GSchV; SR 814.201