

# Überbauungsordnung

# Ausserholligen I

Freiburgstrasse/Bahnstrasse

Ueberbauungsplan mit Ueberbauungsvorschriften

1:500

Van der Kant. Baudirektion genehmigt 2.4.93

Bern, 14.2.1991

Stadtplanungsamt Bern

Der Stadtplaner

Jürg Sulzer

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: 26.3.90 - 27.4.90  
 Mitwirkungsbericht vom: Aug. 1990  
 Vorprüfungsbericht: 15.1.1991  
 Öffentliche Auflage vom: 29.4. bis: 29.5.1991  
 Publikation im Stadtanzeiger am: 29.4. / 14.5.1991  
 Anzahl Einsprachen: 2  
 Einspracheverhandlung: 17.6.1991  
 Erledigte Einsprachen: 2  
 Unerledigte Einsprachen: 2  
 Rechtsverwarungen: 2  
 Gemeinderatsbeschluss Nr.: 2608 vom: 18.9.1991  
 Stadtratsbeschluss vom: 7.11.1991

**BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM: 16. Feb. 1992**

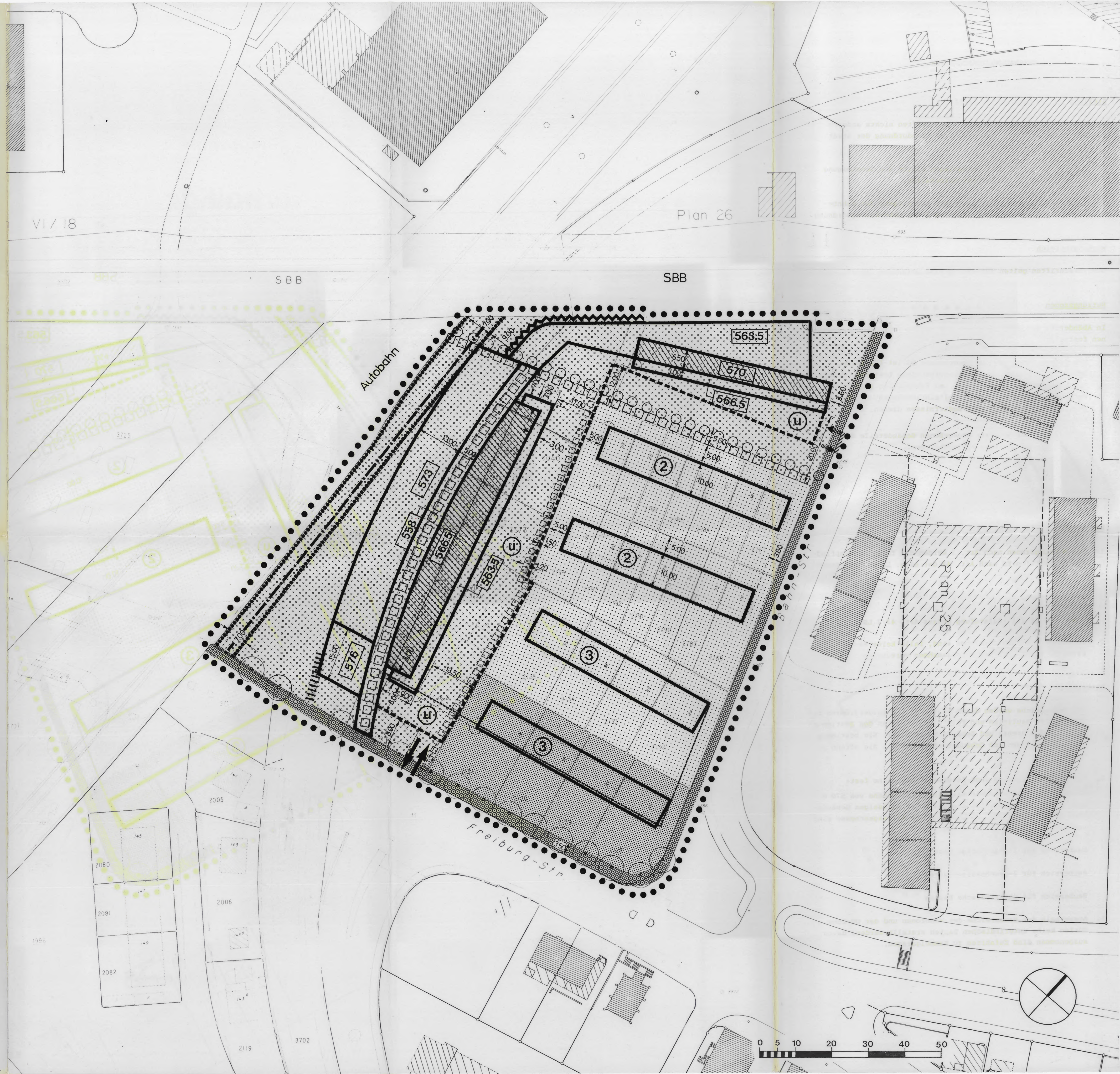
JA: 32 494 NEIN: 7936

Namens der Einwohnergemeinde Bern  
 Der Stadtpräsident: *[Signature]*  
 Die Stadtschreiberin: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
 Bern, den: 3. März 1993  
 Die Stadtschreiberin: *[Signature]*

**GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION**

GENEHMIGT gemäss  
 Beschluss vom: 2.4.93  
 BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
 Die Direktorin: *[Signature]*



## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 1 Stellung zum übergeordneten Recht

1. Soweit Ueberbauungsplan und -vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern.
2. Für Bauten an und über Bahnanlagen bleibt die Genehmigung des Bundesamtes für Verkehr vorbehalten.
3. Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, sind nicht Gegenstand der Ueberbauungsordnung.

### Art. 2 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Plan umrandete Gebiet.

### Art. 3 Nutzungszonen

In Abänderung des Nutzungszonenplans werden folgende Nutzungszonen festgelegt:

1. Die Dienstleistungs- und Gewerbezone DG ist für Büro-, Reparatur-, Produktions und Lagerbetriebe bestimmt. Hotels und Gaststätten sowie Berufs- und Fachschulen sind gestattet. Ladengeschäfte und Freizeiteinrichtungen, die ausschliesslich den örtlichen Bedürfnissen dienen, sind gestattet.
- 1.a Im obersten Geschoss der angegebenen Gebäudeteile der DG-Zone ist Wohnnutzung vorgeschrieben.
2. Wohnzone Wa
3. Wohnzone Wb

### Art. 4 Lärmschutz

1. Den Nutzungszonen nach Art. 3 werden die folgenden Empfindlichkeitsstufen ES nach Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet:
  - DG : ES III
  - Wa : ES II
  - Wb : ES III (Aufstufung gemäss Art. 43/2 LSV)
2. In den angegebenen Bereichen sind, falls keine Bauten erstellt werden, Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.

### Art. 5 Baubereiche

1. Die Baubereiche werden durch Baulinien und Feldergrenzen bestimmt. Die Baulinien und Feldergrenzen gehen den Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände vor. Sie bestimmen die Gebäudelängen und Gebäudetiefen. Es gilt die offene Bauweise.
2. Der Ueberbauungsplan legt folgende Baubereiche fest:
  - 570 Baubereich für Bauten mit maximaler Gebäudehöhe von 570 m ü.M. Die Geschosshöhe ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe nicht beschränkt. Darüberliegende Attikageschosse sind untersagt.
  - 3 Baubereich für 3-geschossige Bauten
  - 2 Baubereich für 2-geschossige Bauten
  - u Baubereich für unterirdische Bauten
3. Ausserhalb der Baubereiche der Wohnzonen und der DG-Zone dürfen keine unterirdischen Bauten erstellt werden; davon ausgenommen sind Zufahrten zu Sammelgaragen.

### Art. 6 Gestaltung und Etappierung

1. Bei Realisierung der Bauvorhaben in Etappen sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe sowohl in sich wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.
2. Die Geleiseüberdeckung darf nicht etappiert werden.

### Art. 7 Erschliessung

1. Es sind folgende öffentliche Erschliessungsanlagen vorzusehen:
  - Trottoir
  - Fussgängerverbindung
  - Zweiradverbindung
  - Schmaler Fussweg
2. Für die öffentlichen Erschliessungsanlagen besteht für die im Plan angegebenen Masse das Enteignungsrecht gemäss Art. 128 BAUG.
3. Die Parkplatzzahl in der DG-Zone ist auf maximal 50 Parkplätze für Autos beschränkt. Diese müssen gedeckt und gegen die Wohnzone geschlossen ausgeführt werden. Es sind genügend Parkplätze für Velos vorzusehen.
4. Die Zu- und Wegfahrt für alle privaten Parkplätze und die Anlieferung ist für alle Grundstücke in der DG-Zone nur an der im Plan angezeigten Stelle anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrmöglichkeiten sind auf die Lichtsignalanlage abzustimmen.
5. Eine provisorische Zufahrt ist an der angezeigten Stelle zulässig, bis alle Bauten und Erschliessungsanlagen in der DG-Zone realisiert sind. Sie muss spätestens in diesem Zeitpunkt vollständig aufgehoben werden.
6. Zugänge und Anlieferungen über die GBS-Bahngleise sowie Abgänge auf das Perron sind gestattet.
7. Im angegebenen Bereich ist der Platz für eine zukünftige Passerelle freizuhalten. Sie darf die Kote von 569 m ü.M. nicht übersteigen. Vertikalverbindungen dürfen auch ausserhalb des angegebenen Bereichs angeordnet werden.

### Art. 8 Bepflanzung und Begrünung

1. Die im Plan entsprechend bezeichneten Bäume sind neu zu pflanzen.
2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Als Aussenbereiche von Wohnungen sind partiell Plattenbeläge gestattet.
3. Im Grenzbereich der DG-Zone zu den Wohnzonen sind auf Seite der DG-Zone Bäume oder Hecken zu pflanzen.
4. Im Vorland zur Bahnstrasse sind Bäume oder Hecken zu pflanzen.

### Art. 9 Aufhebung alter Vorschriften

- Im Wirkungsbereich sind aufgehoben:
- die Zoneinteilung nach Nutzungszonenplan vom 8.6.1975
  - Einteilung nach Bauklassenplan vom 6.12.1987
  - die im Plan bezeichneten Baulinien

### Hinweise

- ||| Treppe zur GBS-Haltestelle
- Baulinie nach Nationalstrassengesetz

