

**Überbauungsordnung
 Baumgarten - Ost**

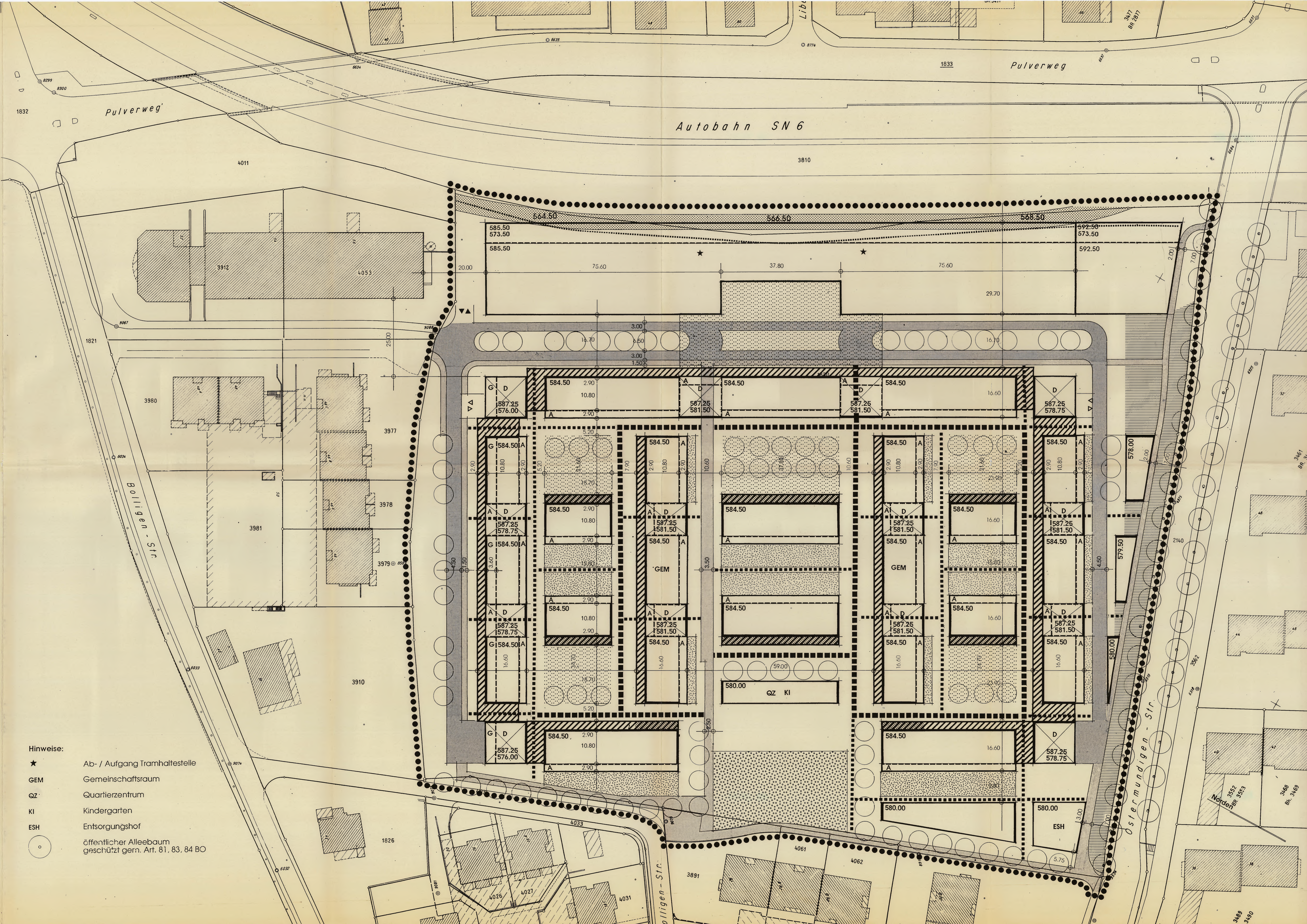
Bestehend aus: - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Zonenplanänderung

**ÜBERBAUUNGSPLAN
 1 : 500**

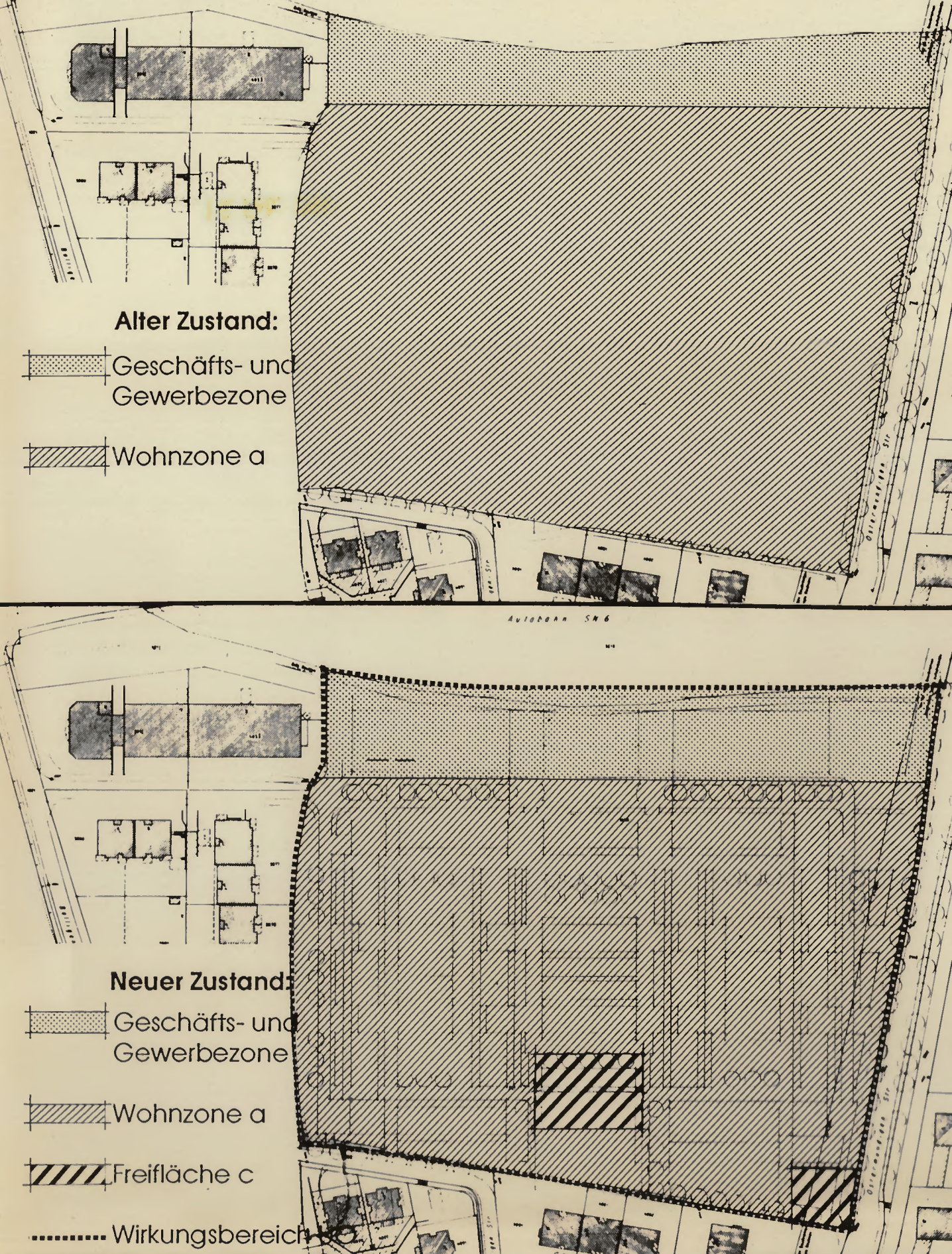
Bern, 2. Sept. 1993 Stadtplanungsamt Bern
 Der Stadtplaner:
Lutz Selzer

Von der Kant. Baudirektion
 genehmigt 25.4.94

- Legende:**
- Wirkungsbereich
 - ▭ Baufeld für: Hauptgebäude
 - ▨ Gebäudeerschliessung
 - ▩ Treppenhaus
 - ▬ Gestaltungsbaulinie
 - ▬ Baulinie
 - - - Nebenbaulinie
 - ⋯ Eidg. Baulinie
 - ▨ Projekt. Tramtrasse mit Höhenlage
 - 583.75 Dachkote
 - 574.00 Durchgangshöhe
 - A Ausbaubereich
 - G Oberstes Geschoss
 - ▭ Durchgänge
 - ▨ Detaillerschliessung: Strasse / Fussweg
 - ▨ Interne Erschliessung: Zufahrt / Fussweg / Plätze
 - ▨ Bereich für Lärmschutzmassnahmen
 - ▨ Zu- / Wegfahrt Geschäfts- und Gewerbezone
 - ▨ Zu- / Wegfahrt Einstellhalle
 - ▨ Spielwiese
 - ▨ Privatgärten
 - Neue Bäume
- Hinweise:**
- ★ Ab- / Aufgang Tramhaltestelle
 - GEM Gemeinschaftsraum
 - QZ Quartierzentrum
 - KI Kindergarten
 - ESH Entsorgungshof
 - öffentlicher Alleebaum geschützt gem. Art. 81, 83, 84 BO



**ÄNDERUNG DES
 NUTZUNGSZONENPLANS
 1:2000**



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung:	2.3. bis 1.4.1992	Jun 1992
Mitwirkungsbericht vom:		14.11.1992
Vorprüfungsbericht:		3.3. bis 2.4.1993
Öffentliche Auflage:		5.10. bis 4.11.1993
Öffentliche Auflage der Aenderungen:		3.3. und 17.3.1993
Publikation im Stadtanzeiger am:		5.10. und 20.10.1993
Publikation der Aenderung im Stadtanzeiger am:		

Anzahl Einsprachen:	8
Einspracheverhandlung:	April 1993
Erfledigte Einsprachen:	1
Unerfledigte Einsprachen:	7
Rechtsverwarungen:	5

Gemeinderatsbeschluss Nr.	1329 vom	23.6.1993
Stadtratsbeschluss Nr.	249 vom	2.9.1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 28.11.1993

Ja: 30'954 Nein: 8'140

Namens des Stadtrates
 Der Stadtratspräsident

J. Trüppel Die Stadtschreiberin *Shuud*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 16. Feb. 1994

Die Stadtschreiberin *Shuud*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
 Gemeinden und Raumordnung
 am: 25.4.94

Einwohnergemeinde Bern

Plan Nr. 1255/4

Archiv-Nr. 633

Ostermundigenstrasse Abschnitt Baumgarten Ost

Aufhebung einer Baulinie, Aenderung gemäss Art. 122 BauV

Hinweis:
Die Ostermundigenstrasse wurde am 1.1.94 vom Staat Bern an die Gemeinde Bern abgetreten.

Bern, den 18.2.1994

Stadtplanungsamt Bern
Der Stadtplaner:

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung:	2.3. bis 1.4.1992
Mitwirkungsbericht vom:	Juni 1992
Vorprüfungsbericht:	14.11.1992
Oeffentliche Auflage:	3.3. bis 2.4.1993
Publikation im Stadtanzeiger am:	3.3. und 17.3.1993

Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2. März 1994

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

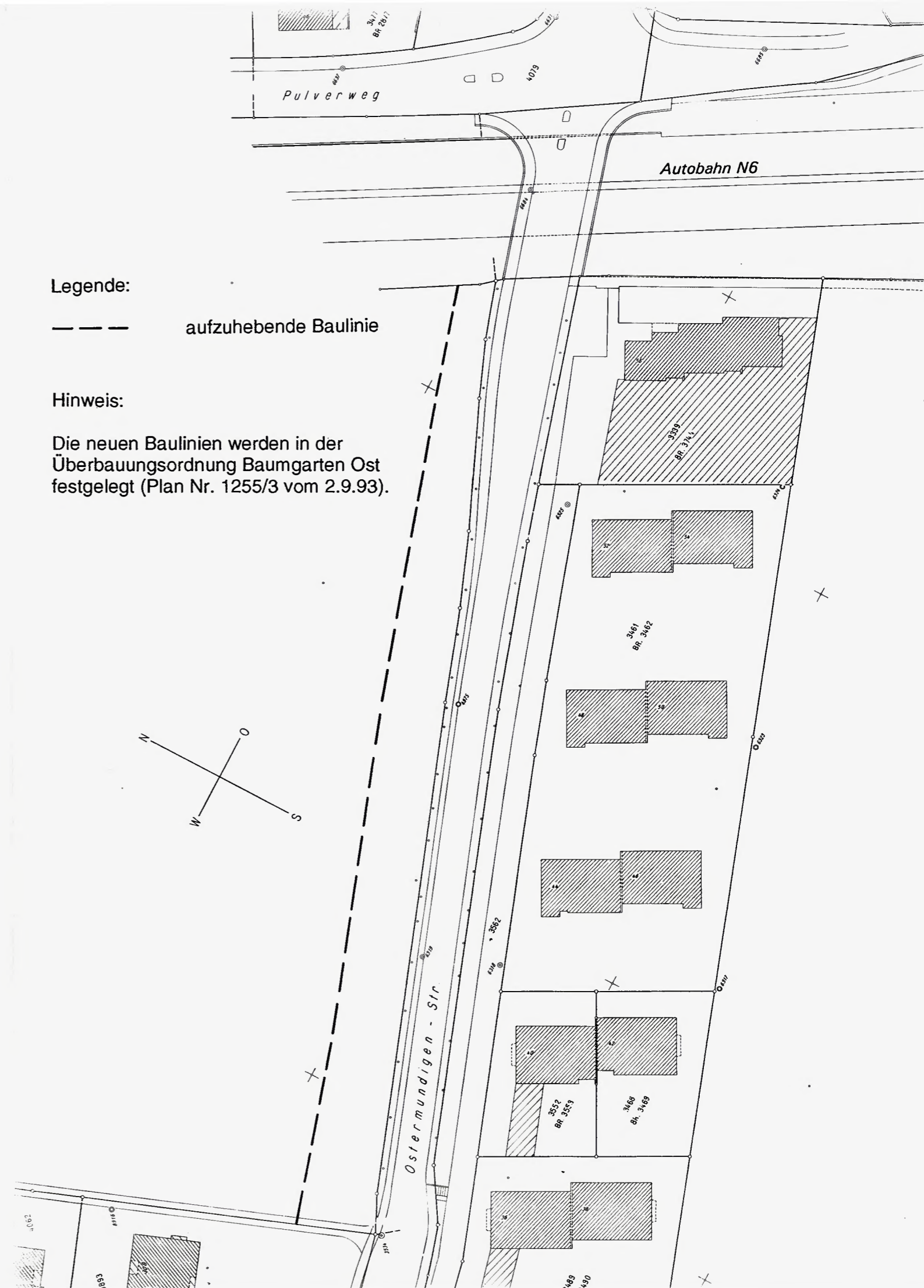
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 16.3.94

Die Stadtschreiberin

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 25.4.94



Ueberbauungsordnung Baumgarten Ost Ueberbauungsvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung Baumgarten besteht aus dem Ueberbauungsplan und den Ueberbauungsvorschriften.

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung Baumgarten ist im Ueberbauungsplan punktiert gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung und zu bestehen den Vorschriften.

Der Nutzungszonenplan der Stadt Bern wird im Perimeter der Ueberbauungsordnung geändert, und der Bauklassenplan wird durch die Ueberbauungsordnung aufgehoben.

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern.

Der Detailerschliessungsplan vom 13.3.1979 wird aufgehoben.

Art. 3 Art der Nutzung

Die in der Wohnzone Wa nach Art. 6 Abs. 2 der Teilbauordnung der Stadt Bern (TBO) erlaubte Nichtwohnnutzung kann gemäss Art. 5 Abs. 4 TBO innerhalb der Wohnzone Wa frei verteilt werden.

In der "Geschäfts- und Gewerbezone GG" sind in den Erdgeschossen der Gebäude im Bereich des Platzes die für das Wohnen nötigen Kleingeschäfte und nichtstörende Kleingewerbe (Art. 6 Abs. 1 TBO) einzurichten. Wohnnutzungen sind auf der Autobahnseite nicht erlaubt.

Art. 4 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutzmassnahmen

Die Wohnzone Wa und die Freifläche c (Kindergarten und Quartierzentrum) werden der Empfindlichkeitsstufe II, die Geschäfts- und Gewerbezone GG und die Freifläche c (Entsorgungshof) werden der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

Längs der Ostermundigenstrasse sind die Gebäude durch geeignete Massnahmen gegen den Lärm abzuschirmen. Zu diesem Zweck sind Wände, Erdwälle und dergleichen im entsprechend bezeichneten Bereich des Ueberbauungsplanes zu erstellen. Diese Massnahmen müssen in das Ortsbild integriert werden. Die beiden Eckbauten sind von diesen Massnahmen ausgenommen.

Falls das Bürogebäude in der Geschäfts- und Gewerbezone GG nicht vor- oder gleichzeitig mit den Wohnbauten erstellt wird, sind provisorische Lärmschutzmassnahmen zu realisieren, welche die Wohngebäude vom Lärm der Autobahn abschirmen.

Art. 5 Baufelder und Baulinien

Die Baulinien begrenzen den Bereich, in dem gebaut werden darf.

Die Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.

Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Gestaltungsbaulinien und die Baulinien nicht überschreiten. Vorbehalten bleibt Art. 10 Abs. 2.

Die Nebenbaulinien bezeichnen innerhalb der Baufelder den Bereich, für den besondere Vorschriften gelten (Art. 6 Abs.3, Art. 7, Art. 8 Abs. 2, Art. 9 Abs. 1 und 2 sowie Art. 10 Abs. 1). Von diesen sind Abweichungen bis zu einem Meter erlaubt, wenn sie aus gestalterischen oder bautechnischen Gründen notwendig werden und das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Alle Baulinien gehen den Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Strassenabstände vor.

Art. 6 Mass der Nutzung

Das Mass der zulässigen Nutzung wird durch die im Ueberbauungsplan vorgegebenen, maximalen Bauvolumen bestimmt. Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe ist die Geschosshöhe nicht beschränkt.

In der Wohnzone Wa sind zur Erhaltung des natürlichen Terrainverlaufes nur Abgrabungen von höchstens 1, 20 m möglich. Arbeitsräume sind nur in Vollgeschossen (Art. 42 BO) erlaubt.

In der Geschäfts- und Gewerbezone GG kann auf der Autobahnseite die Böschung bis auf die im Ueberbauungsplan angegebene Höhenlage des projektierten Tramtrassées abgegraben werden. Zwischen der Baulinie und der Nebenbaulinie sind innerhalb der angegebenen Höhenkoten nur Auskragungen zulässig. Die max. Bruttogeschossfläche beträgt 17'600 m².

Art. 7 Ausbaubereiche

In den Ausbaubereichen der Wohnzone Wa ist mindestens ein Drittel der Länge der einzelnen, im Ueberbauungsplan markierten Ausbaubereiche von geschlossenen Bauten und Bauteilen freizuhalten. Balkone sind erlaubt.

Art. 8 Gestaltung spezieller Geschosse in der Wohnzone

Die Geschosse unterhalb der Höhenkote von 576, 00 müM (+/- 0, 20 m) werden als Sockelgeschosse bezeichnet und sind von den übrigen Geschossen gestalterisch deutlich abzuheben (beispielsweise durch die Materialwahl). Im Bereich G der drei nordwestlichen Baufeldern ist das oberste Geschoss auf die Nebenbaulinie zurückzusetzen. Offene Vorbauten aus Leichtbauweise wie überdeckte Terrassen und Balkone sind hier erlaubt.

Art. 9 Durchgänge und Abgang zur Tramhaltestelle

An den in der Wohnzone Wa bezeichneten Orten sind Durchgänge zwischen dem gewachsenen Terrain, der im Ueberbauungsplan bezeichneten Durchgangshöhe (+/- 0,40 m) und den Nebenbaulinien freizuhalten.

Gemeinschaftlich genutzte Einbauten, Liftanlagen und Treppenaufgänge sind erlaubt, wenn ein mind. 5, 40 m breiter Durchgang und die Einsicht in die Wohnhöfe erhalten bleiben.

In der Geschäfts- und Gewerbezone GG muss ein zukünftiger, grosszügiger Abgang zur projektierten Tramhaltestelle an den im Ueberbauungsplan bezeichneten Orten jederzeit ohne grossen Aufwand realisierbar sein.

Art. 10 Gebäudeerschliessung

In den "Baufeldern für Gebäudeerschliessung" können Anlagen der Gebäudeerschliessung wie offene Laubengänge, Treppenhäuser oder Lifttürme erstellt werden. Treppenhäuser dürfen zudem in den mit dem Signet "Treppenhaus" bezeichneten Baufeldern die Baulinie um max. 1, 50 m überschreiten. Die Treppenhäuser können verglast werden.

Die offenen Laubengänge können überdacht und als Balkone und Terrassen genutzt werden. Windfangvorbauten von max. 4, 0 m² sind vor den Wohnungseingängen erlaubt.

Art. 11 Gebäudehöhe und Dachgestaltung

Alle Dächer der Wohnzone Wa sind Flachdächer und haben die im Ueberbauungsplan enthaltenen Dachkoten (+/- 0,20 m) einzuhalten. Sie sind zu begrünen, soweit nicht Sonnenkollektoren und andere alternative Energiegewinnungsanlagen auf ihnen eingerichtet werden. Abs. 2 bleibt vorbehalten.

Die Hälfte der Dachflächen mit der Dachkote 584.50 kann als Aufenthaltsbereich ausgestattet und mit Hartbelag versehen werden. Offene Brüstungsgeländer, Aufgänge und um mind. 3, 00 m von der Fassadenflucht zurückversetzte, offene Aufbauten in Leichtbauweise (Pergola, Schattendächer) sind gestattet.

In der Geschäfts- und Gewerbezone GG darf die im Ueberbauungsplan angegebene Dachkote von 585, 50 m (+/- 0, 20 m) auf höchstens der Hälfte des Baufeldes mit einem Geschoss von 3, 50 m Höhe überbaut werden. Es sind nur Flachdächer gestattet.

Art. 12 Quartierzentrum, Gemeinschaftsräume und Kindergarten

Das Quartierzentrum und der Kindergarten sind öffentlich.

An den im Ueberbauungsplan angegebenen Orten sind Gemeinschaftsräume von insgesamt mindestens 150 m² Bruttogeschossfläche mit vielfältig nutzbaren Räumen einzurichten. Werden die Gemeinschaftsräume erst in einer späteren Etappe realisiert, so ist nachzuweisen, dass ihre Erstellung räumlich, rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Art. 13 Parkierung

In der Wohnzone Wa darf höchstens ein Autoabstellplatz pro Wohnung erstellt werden.

Auf ein Zimmer ist jeweils wenigstens ein Veloabstellplatz einzurichten.

In der Geschäfts- und Gewerbezone GG können die nach der "Wegleitung zur Ermittlung der Abstellplätze für Fahrzeuge in lufthygienischen Massnahmenplangebieten vom August 1991" (herausgegeben von der Kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion und der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion) erlaubten Parkplätze erstellt werden.

Die Autoabstellplätze der Wohnzone Wa können ober- oder unterirdisch angelegt werden. Oberirdisch dürfen sie nur entlang der Detailerschliessungsstrassen eingerichtet werden und sind - mit Ausnahme der Parkplätze im Bereich des Platzes zwischen der Wohnzone Wa und der Geschäfts- und Gewerbezone GG - wasserdurchlässig auszuführen. Art. 32 BO ist entlang der Detailerschliessungsstrassen nicht anwendbar.

Die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen sind an den im Ueberbauungsplan angegebenen Orten zu erstellen. Die Einstellhallen in der Wohnzone Wa dürfen auch ausserhalb der Baufelder, aber nicht unter den Plätzen und den Detailerschliessungsstrassen gebaut werden.

Art. 14 Tramtrasse

Das projektierte Tramtrasse ist für die zukünftige Tramlinie nach Ostermundigen vorgesehen und dafür freizuhalten.

Art. 15 Detailerschliessung und interne Erschliessung

Die Detailerschliessung hat die im Ueberbauungsplan angegebenen Fahrbahnbreiten aufzuweisen. Der Fussweg entlang der Ostermundigenstrasse muss eine Breite von mindestens 1, 50 m haben.

Die interne Erschliessung besteht aus den im Ueberbauungsplan bezeichneten Plätzen, Zufahrten und Fussgängerverbindungen. Sie sind mehrheitlich so zu gestalten, dass die Kinder sie als Spielflächen nutzen können.

Die Zufahrten haben eine Mindestbreite von 3 m und die Fussgängerverbindungen von 1, 50 m aufzuweisen. Sie können seitlich bis zu 4 m verschoben werden. Art. 16 bleibt vorbehalten.

Die Zufahrten dienen der Feuerwehr, dem Sanitätsdienst und als Notzufahrt zu den Wohnungen, soweit dafür nicht Detailerschliessungsstrassen genutzt werden können.

Art. 16 Aussenraum

Die im Ueberbauungsplan dargestellten Aussenbereiche (interne Erschliessung, Plätze, Spielwiese und Privatgärten) sind Mindestflächen, die gleichzeitig mit den angrenzenden Bauten erstellt werden müssen. Die Freiräume (weisse Flächen) können gemeinschaftlich oder privat genutzt werden.

Alle Aussenbereiche und Freiräume sind - soweit möglich - versickerungsfähig auszugestalten (zum Beispiel Grünflächen, Rasenpflasterung, wassergebundene Beläge). Die Spielwiese muss für verschiedene Spiel- und Sportarten genutzt werden können. Ihre Gestaltung ist im Baugesuchverfahren zu regeln.

Die Privatgärten sind vom öffentlichen und gemeinschaftlichen Raum durch Mauern, Wände, Hecken oder dergleichen abzugrenzen.

Es sind folgende Nebenbauten mit einer max. Firsthöhe von 2.60 m und einer max. Grundfläche von 12 m² ausserhalb der Baufelder gestattet: Gartenlauben, gedeckte Sitzplätze und Veloabstellplätze, Holz- und Geräteräume sowie Kleintierställe.

Art. 17 Bäume

Es sind mindestens die im Ueberbauungsplan bezeichneten Bäume im gewachsenen Terrain zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden. Im übrigen gelten Art. 32 Abs. 2 sowie sinngemäss Art. 78 und 83 BO.

Art. 18 Entsorgungshof und Abfallentsorgung

Der öffentliche Entsorgungshof in der Freifläche c ist mit baulichen Massnahmen von den neuen und bestehenden Wohnbauten abzuschirmen.

Art. 19 Energie

Das erste Baugesuch muss ein Energiekonzept für die gesamte Ueberbauung enthalten, welches eine sparsame Energieverwendung und deren Auswirkungen auf die Umwelt aufzeigt.

Die einzelnen Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst kleinem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können.

Art. 20 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (Art. 110 BauV).

