

Zonenplan

Weyermannshaus-Ost I

Bestehend aus:
Nutzungszonen- und Bauklassenplan
mit Lärmempfindlichkeitsstufen

1:500

Bern, 4.04.93

Stadtplanungsamt Bern
Der Stadtplaner

Von der Kant. Baudirektion
genehmigt 6.11.94

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: 25.3. - 24.4.92
 Mitwirkungsbericht vom: Mai 92
 Vorprüfungsbericht: 7.8.92
 Öffentliche Auflage vom: 10.8.92 bis 9.9.92
 5.10.93 bis 4.11.93
 Publikation im Stadtanzeiger am: 10.8.92 und 20.8.92
 5.10.93 und 20.10.93
 Anzahl Einsprachen: 6
 Einspracheverhandlung: 21.10. - 5.11.92
 Erledigte Einsprachen: 2
 Unerledigte Einsprachen: 4
 Rechtsverwahrungen: 3
 Gemeinderatsbeschluss Nr.: 1416 vom: 30.6.93
 Stadtratsbeschluss vom: 2.9.93

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM: 28.11.93

Ja: 27684 Nein: 10975

Namens des Stadtrates
Der Stadtratspräsident

Die Stadtschreiberin

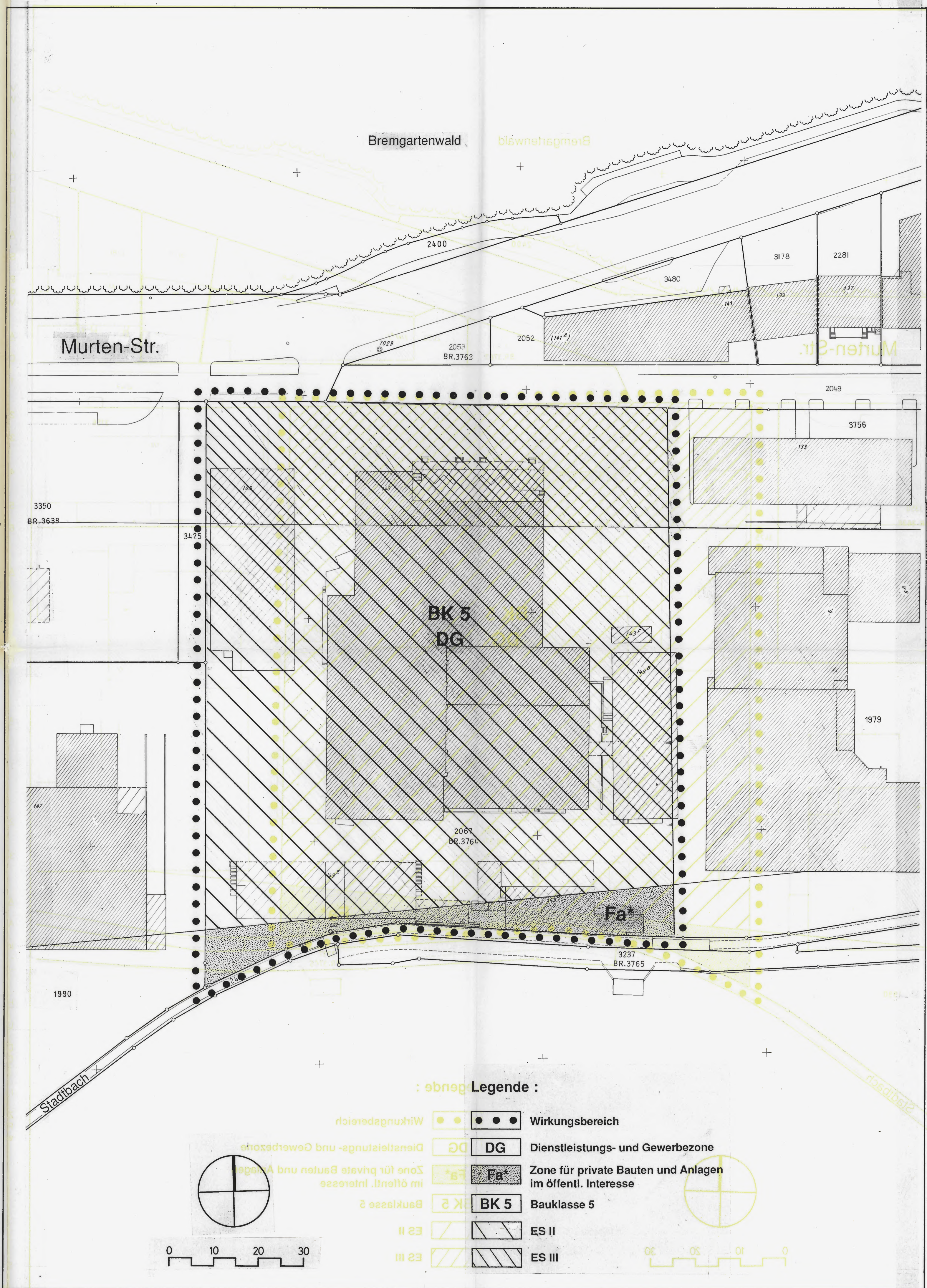
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 27. April 1994

Die Stadtschreiberin

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 6.11.94



Legende:

- Wirkungsbereich
- DG Dienstleistungs- und Gewerbezone
- Fa* Zone für private Bauten und Anlagen im öffentl. Interesse
- BK 5 Bauklasse 5
- ES II
- ES III

VORSCHRIFTEN ZUM NUTZUNGSZONENPLAN UND BAUKLASSENPLAN WEYERMANNSHAUS-OST I

- Art. 1 Wirkungsbereich**
 Die Vorschriften gelten für das im Nutzungszonen- und Bauklassenplan Weyermannshaus-Ost I umrandete Gebiet sowie für denjenigen Bereich des Autobahnviadukts N12, in dem gemäss Art. 5 eine Lärmschutzwand erstellt wird.
- Art. 2 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung**
 Ergänzend zu den Vorschriften des Nutzungszonen- und Bauklassenplans Weyermannshaus-Ost I gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonen- und Bauklassenplan mit zugehörigen Vorschriften sowie die Bauordnung).
- Art. 3 Dienstleistungs- und Gewerbezone DG**
- Die Dienstleistungs- und Gewerbezone DG ist für Büro-, Produktions-, Reparatur- und Lagerbetriebe bestimmt. Hotels und Gaststätten sowie Berufs- und Fachschulen sind gestattet.
 - Grössere Werkhöfe und offene Materiallager sind nicht zulässig.
 - Mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche sind der Wohnnutzung vorzubehalten. Ein Wohnanteil bis max. 50 % der Bruttogeschossfläche ist zulässig.
 - Ladengeschäfte und Freizeiteinrichtungen, die ausschliesslich örtlichen Bedürfnissen dienen, sind erlaubt.
 - Es gelten die Bauklassenvorschriften für IG-Zonen.
 - Liegt die Zone in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidg. LSV, so ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig. Gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III, sind mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 4 Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse

Bezeichnung	Zweck	Gestaltungsgrundsätze
Freifläche a* Fa*	Grün- und Parkanlage; Kinderspielplätze.	Stark durchgrünte Anlage mit Fussgänger- und Öffnung des Stadtbachs gemäss separatem Konzept.

- Art. 5 Lärmschutz**
- Mit dem Erlass dieses Zonenplans und mit dessen Genehmigung durch das Bundesamt für Strassenbau ist die Bewilligung zur Erstellung einer Lärmschutzwand auf dem Autobahnviadukt N12 erteilt. Die Länge der Lärmschutzwand beträgt 405 m vom 1. bis zum 12. Stützenpaar ab Murtenstrasse; ihre maximale Höhe beträgt 3 m ab Oberkante Brüstung.
 - Die Einwohnergemeinde Bern ist berechtigt, die Lärmschutzwand zu erstellen oder als Leistung im Rahmen eines Infrastrukturvertrages durch Grundeigentümer erstellen zu lassen.
 - Das Ausführungsprojekt ist dem kantonalen Tiefbauamt zur Genehmigung vorzulegen. Es ist zuständig für die Aufsicht über die Bauarbeiten und die Abnahme des Bauwerkes.

Art. 6 Aufhebung alter Vorschriften
 Im Wirkungsbereich sind aufgehoben:
 - Die Zonenzuteilung nach Nutzungszonenplan vom 08.06.1975.
 - Die Einteilung nach Bauklassenplan vom 06.12.1987.

Hinweise
 Das städtebauliche Konzept der Ueberbauung wird in der Ueberbauungsordnung Weyermannshaus-Ost I geregelt.

Infrastrukturvertrag
 Zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Bern ist am 29.6.93 ein Vertrag zum Ausgleich der Planungsvorteile gemäss Art. 142 BauG und betreffend der Infrastrukturleistungen abgeschlossen worden.

Überbauungsordnung

Weyermannshaus-Ost I

Bestehend aus:
Ueberbauungsplan
Ueberbauungsvorschriften

1:500

Bern, 4.04.93

Stadtplanungsamt Bern
Der Stadtplaner

Von der Kant. Baudirektion
genehmigt 6.11.94

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: 25.3. - 24.4.92
 Mitwirkungsbericht vom: Mai 92
 Vorprüfungsbericht: 7.8.92
 Öffentliche Auflage vom: 10.8.92 bis 9.9.92
 5.10.93 bis 4.11.93
 Publikation im Stadtanzeiger am: 10.8.92 und 20.8.92
 5.10.93 und 20.10.93
 Anzahl Einsprachen: 6
 Einspracheverhandlung: 21.10. - 5.11.92
 Erledigte Einsprachen: 2
 Unerledigte Einsprachen: 4
 Rechtsverwahrungen: 3
 Gemeinderatsbeschluss Nr.: 1416 vom: 30.6.93
 Stadtratsbeschluss vom: 2.9.93

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM: 28.11.93

Ja: 27684 Nein: 10975

Namens des Stadtrates
Der Stadtratspräsident

Die Stadtschreiberin

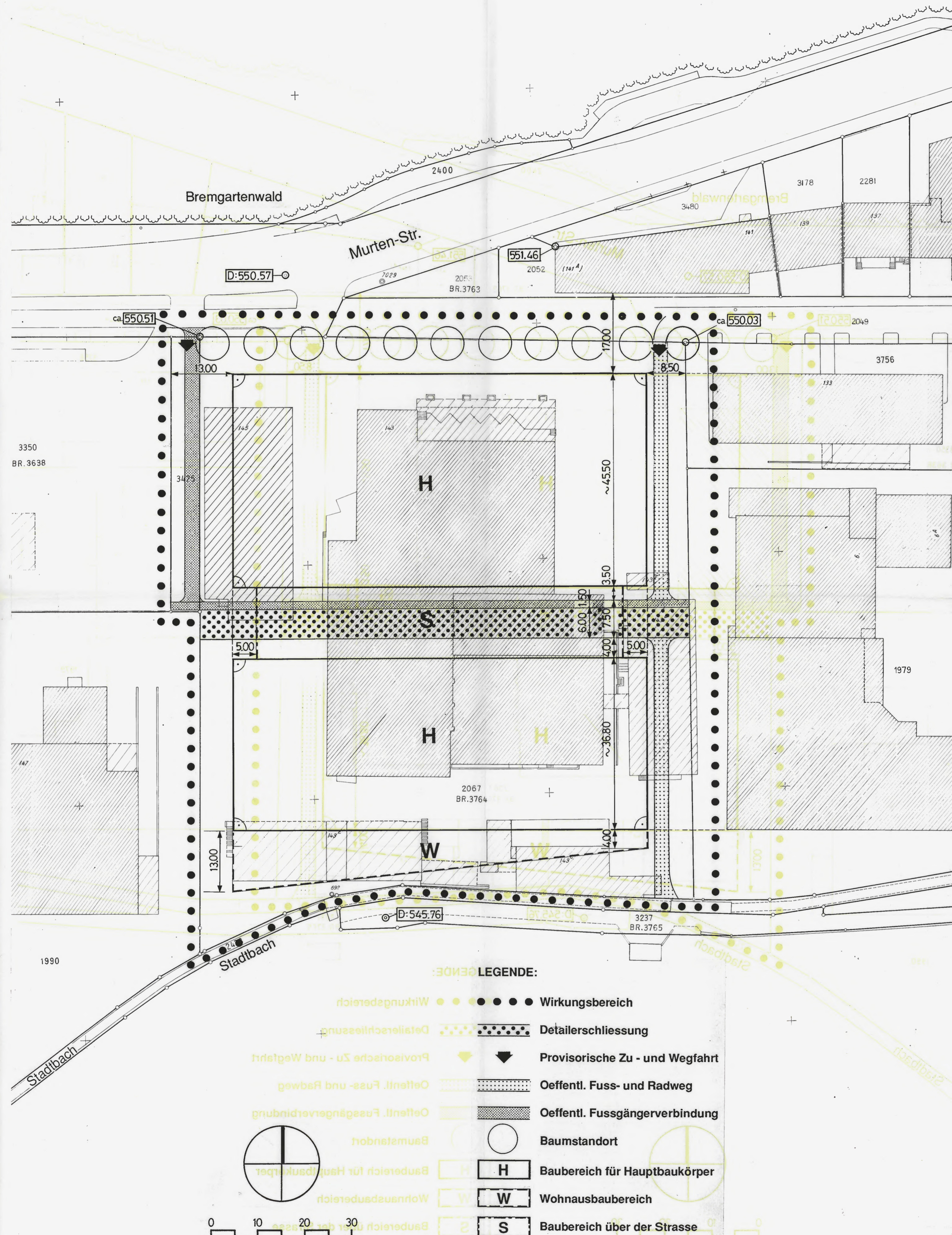
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Die Stadtschreiberin

Bern, den 27. April 1994

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 6.11.94



VORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN WEYERMANNSHAUS-OST I

Art. 1 Wirkungsbereich
 Die Ueberbauungsordnung gilt für das im Ueberbauungsplan Weyermannshaus-Ost I umrandete Gebiet.

Art. 2 Baubereiche
 1 Die Baubereiche werden durch Baulinien bestimmt. Die Baulinien gehen den Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Strassenabstände vor. Die Gebäudelängen und Gebäudetiefen sind nicht beschränkt. Es gilt die offene Bauweise.
 2 Der Ueberbauungsplan legt folgende Baubereiche fest:
 - H Baubereich für Hauptbaukörper
 - W Wohnausbaubereich
 - S Baubereich über der Strasse
 3 Der Baubereich W darf nur zu 50 % überbaut werden. Er bleibt der Wohnnutzung vorbehalten. Im Erdgeschoss sind auch quartierbezogene Ladengeschäfte und Dienstleistungen sowie Freizeinnutzungen gestattet. Die Fassade des dahinterliegenden Hauptbaukörpers (Bereich H) muss klar ablesbar bleiben. Die Wohnungsschliessungen und deren Zugang zum öffentlichen Raum sind unabhängig von den anderen Nutzungen sicher zu gestalten.
 4 Der Baubereich S darf nur zu 50 % überbaut werden. Ueber der Strasse muss ein Lichtraumprofil von mindestens 4.50 m freigehalten werden.
 5 In den Baubereichen nördlich der neuen Detailschliessungsstrasse sind Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 567 m.ü.M, südlich der neuen Strasse von maximal 564 m.ü.M gestattet. Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe nicht beschränkt. Darüberliegende Attikageschosse sind zulässig.
 6 Ausserhalb der Baubereiche dürfen keine unterirdischen Bauten erstellt werden.

Art. 3 Verkehrserschliessung
 1 Die Detailschliessung hat über die im Plan bezeichnete Strasse zu erfolgen. Sie ist auf Kote 549.00 m.ü.M. und mit einseitigem Trottoir zu erstellen.
 2 Eine provisorische Zufahrt an der bezeichneten Stelle ist zulässig, bis die Erschliessungsanlagen gemäss vorliegender Ueberbauungsordnung realisiert sind. Die provisorischen Zufahrten sind spätestens zu diesem Zeitpunkt vollständig aufzuheben.

Art. 4 Abstellplätze
 1 Die zulässige Parkplatzzahl für Autos wird wie folgt festgelegt:
 a) Für die Beschäftigten: 1 Abstellplatz auf 10 Arbeitsplätze.
 b) Für Anwohner: 1.0 Abstellplatz pro Wohnung.
 c) Für Kunden und Besucher: Als Bemessungsgrundlage dient die "Wegleitung zur Ermittlung der Fahrzeug-Abstellplätze in den lufthygienischen Massnahmegebieten" des Kantons Bern. Der Normbedarf wird um 60% reduziert.
 2 Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. In besonders begründeten Fällen können für Besucherparkplätze im Baubewilligungsverfahren oberirdische Parkplätze gestattet werden.
 3 Es sind Veloabstellplätze für mindestens 30 % der Arbeitsplätze zu erstellen; bei publikumsintensiven Betrieben ist zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Veloabstellplätzen für Besucher zu erstellen. Bei Wohnungen ist pro 40 m² BGF ein Veloabstellplatz zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind in der Nähe des Eingangs anzuordnen. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdecken.

Art. 5 Öffentliche Fussgängerverbindungen

1 An den im Plan bezeichneten Stellen ist eine öffentliche Fussgängerverbindung auszubilden und zu gewährleisten. Es gelten die Grundsätze der Basiserschliessung. Die Wegführung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
 2 An den im Plan bezeichneten Stellen sind öffentliche Fuss- und Velowege auszubilden und zu gewährleisten. Sie dienen gleichzeitig als Notzufahrt für die Feuerwehr, den Sanitätsdienst, die Kehrtraktoren und die Anlieferung, soweit die Zufahrt nicht über die Detailschliessung abgewickelt werden kann.

Art. 6 Bepflanzung und Begrünung
 1 An den im Plan bezeichneten Stellen sind grosskronige Bäume (Hochstämme) anzupflanzen.
 2 Die Gestaltung der Freifläche Fa" und die Anpflanzung einer angemessenen Anzahl Bäume ist Sache der Grundeigentümer. Das Grün-Konzept vom Febr.94 bildet die Grundlage für die Umgebungsgestaltungspläne der einzelnen Baugesuche.
 3 Die Bäume gemäss Abs. 1 und 2 sind geschützt. Das Fällen der Bäume bedarf einer Bewilligung, und ist nur gestattet, wenn die Wiederanpflanzung nachgewiesen wird.
 4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Zur Schaffung von Aussensitzplätzen und begehbaren Terrassen sind partiell Hartbeläge gestattet.
 5 Im Aussenraum sind mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Hauptzugangswege sämtliche Flächen versickerungsfähig (z.B. Grünflächen, Kies, Schotterrasen, Rohboden oder dergleichen) auszugestalten, sofern dies gewässerschutztechnisch zulässig ist.

Art. 7 Wärmeversorgung
 Die Wärme für Raumheizung und Warmwasser für alle Neubauten ist nach Absprache mit den entsprechenden Amtsstellen mittels Anschlüssen an das bestehende Gasnetz oder an den Fernwärme Kanal zu erzeugen.

Art. 8 Abfallentsorgung
 Für die vorschriftsmässige Sammlung von Abfall sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Einfüllort ist innerhalb der Gebäude anzuordnen.

Art. 9 Aufhebung alter Vorschriften
 Im Wirkungsbereich sind alle bisher geltenden Baulinien aufgehoben. Ausgenommen davon ist die eidgenössische Baulinie entlang des Autobahnviaduktes.

Hinweis
 Die Festlegungen der Grundordnung sind im Zonenplan Weyermannshaus-Ost I geregelt.
Oeffentlicher Verkehr
 Grundlage für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist der Richtplan "Verkehr" ESP Ausserholligen vom April 94.