

Überbauungsordnung

Obermatt/Wangenmatt

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung des Nutzungszonenplans
- Änderung des Bauklassenplans
- Plan Grünflächen-Gestaltung

1:1000

Bern, 6.12.1999

Stadtplanungsamt Bern
Der Stadtplaner

[Handwritten signature]

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 17. August - 18. September 1992

Mitwirkungsbericht vom: Februar 1993

Vorprüfungsbericht: 10. März 1994 und 20. Mai 1997

Öffentliche Auflagen vom: 3. März 1998 bis 1. April 1998
vom: 6. Oktober 2000 bis 4. November 2000
Publikation im Stadtanzeiger am: 3. März 1998 und 17. März 1998
am: 6. Oktober und 20. Oktober 2000

Anzahl Einsprachen: 4

Einspracheverhandlung: 18. Juni 1998

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwarungen: 0

Gemeinderatsbeschluss Nr. 0750 vom 26. April 2000

Stadtratsbeschluss vom: 7. September 2000

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 26. November 2000

Ja: 21'866

Nein: 9'785

Namens der Einwohnergemeinde
Der Stadtpräsident
Dr. K. Baumgartner

[Handwritten signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 15. Nov. 2001

Die Stadtschreiberin
I. Maeder van Stuijvenberg

[Handwritten signature]

Der Vizestadtschreiber

[Handwritten signature]

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. AUG. 2002

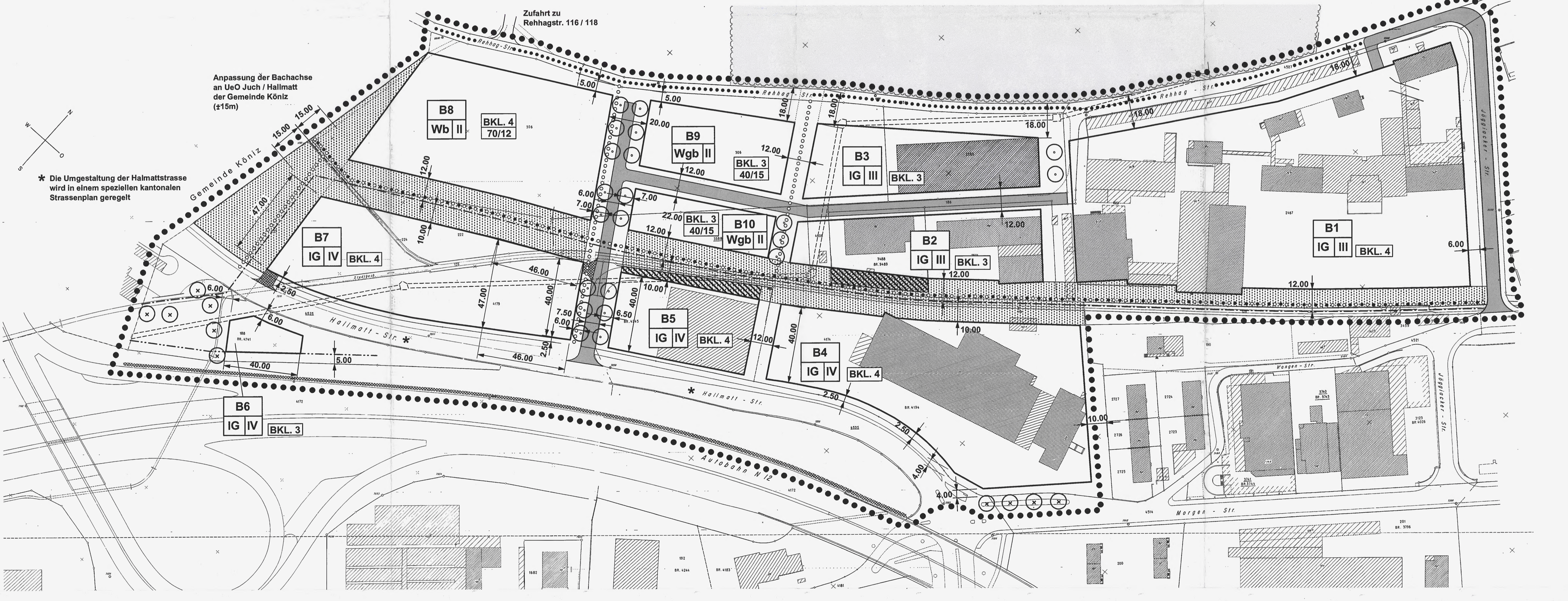
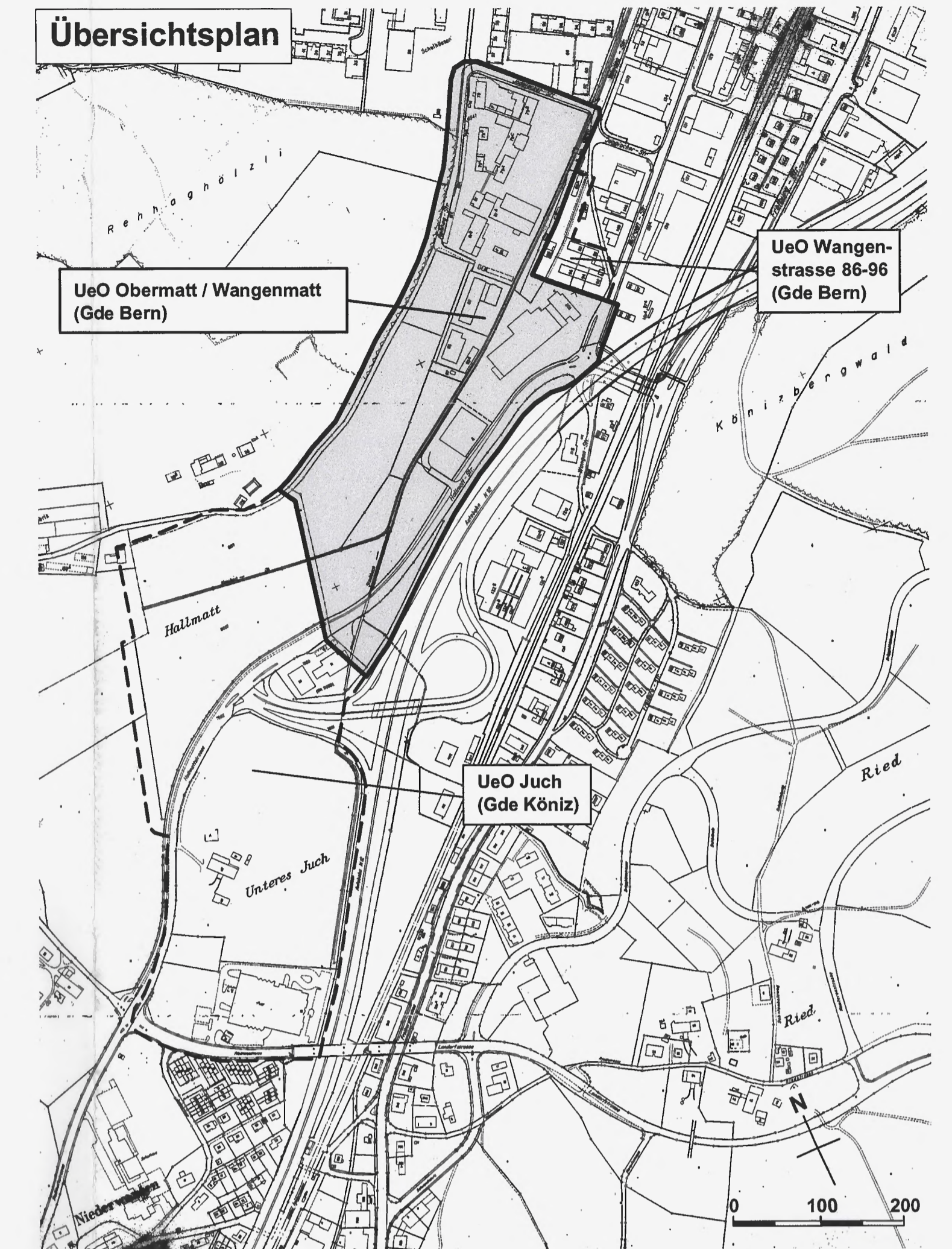
[Handwritten signature]

Festlegungen:

- Wirkungsbereich
- B9**
Wgb II Baubereich
Nutzungszone / Empfindlichkeitsstufe
- BKL. 4**
70/12 Bauklasse
Gebäuelänge / Gebäudetiefe
- Baubereich
- ▨ Grünfläche Gf / Bestandesgarantie
- Achse Stadtbach / Moosbach
- ⊗ Zu erhaltende Bäume
- ⊙ Neu zu pflanzende Bäume
- Fusswegverbindung
- Fusswegverbindung (Velo erlaubt)
- Fuss- und Veloweg
- ▨ Detailerschliessungsstrasse
- ▨ private Erschliessungsstrasse
- ▨ Lärmschutzwand
- ▨ Waldrand
- Hinweise:
- ▨ Wald
- Baulinie nach Nationalstrassengesetz
- Abwassersammelkanal
- Denkmalpflege Die Bauinventare behalten ihre Gültigkeit

UeV

- Art. 1
- Art. 3 und 5
- Art. 4
- Art. 7
- Art. 8/1 und 8/2
- Art. 8/3
- Art. 9/1
- Art. 9/2
- Art. 10/1
- Art. 10/1
- Art. 10/1
- Art. 10/1
- Art. 10/3
- Art. 11/4



Überbauungsordnung

Obermatt / Wangenmatt

Plan Grünflächen-Gestaltung

gemäss UeV Art. 8/1

Der Plan gilt nur für die im Überbauungsplan als "Grünfläche" bezeichneten Flächen. Im restlichen Gebiet hat der Plan hinweisenden Charakter.

1:1000

Bern, 6.12.1999

Stadtplanungsamt Bern
Der Stadtplaner

V. Suter

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 17. August - 18. September 1992

Mitwirkungsbericht vom: Februar 1993

Vorprüfungsbericht: 10. März 1994 und 20. Mai 1997

Öffentliche Auflagen vom: 3. März 1998 bis 1. April 1998
vom: 6. Oktober 2000 bis 4. November 2000
Publikation im Stadtanzeiger am: 3. März 1998 und 17. März 1998
am: 6. Oktober und 20. Oktober 2000

Anzahl Einsprachen: 4

Einspracheverhandlung: 18. Juni 1998

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwarungen: 0

Gemeinderatsbeschluss Nr. 0750 vom 26. April 2000

Stadtratsbeschluss vom: 7. September 2000

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 26. November 2000

Ja: 21'866

Nein: 9'785

Namens der Einwohnergemeinde
Der Stadtpräsident
Dr. K. Baumgartner

K. Baumgartner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 15. Nov. 2001

Die Stadtschreiberin
I. Maeder van Stuijvenberg

I. Maeder van Stuijvenberg

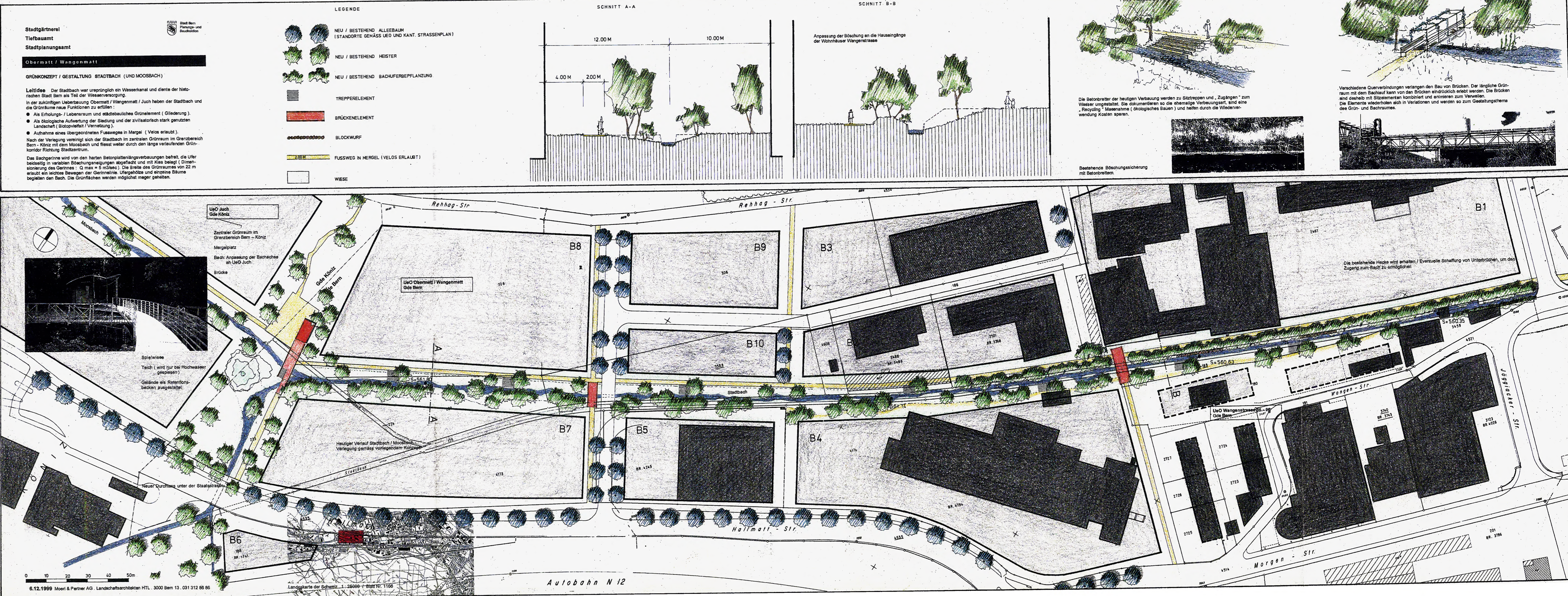
Der Vizestadtschreiber

I. Maeder van Stuijvenberg

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. AUG. 2002

l. h.



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 17. August - 18. September 1992

Mitwirkungsbericht vom: Februar 1993

Vorprüfungsbericht: 10. März 1994 und 20. Mai 1997

Oeffentliche Auflagen vom: 3. März 1998 bis 1. April 1998
vom: 6. Oktober 2000 bis 4. November 2000
Publikation im Stadtanzeiger am: 3. März 1998 und 17. März 1998
am: 6. Oktober und 20. Oktober 2000

Anzahl Einsprachen: 4

Einspracheverhandlung: 18. Juni 1998

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: 0

Gemeinderatsbeschluss Nr. 0750 vom 26. April 2000

Stadtratsbeschluss vom: 7. September 2000

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 26. November 2000

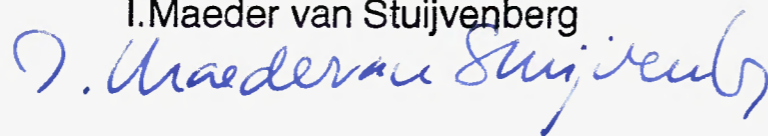
Ja: 21'866

Nein: 9'785

Namens der Einwohnergemeinde
Der Stadtpräsident
Dr. K. Baumgartner



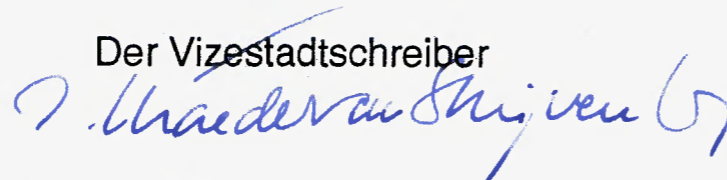
Die Stadtschreiberin
I. Maeder van Stuijvenberg



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 15. Nov. 2001

Der Vizestadtschreiber



Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. AUG. 2002

Archiv-Nr 714

Gemeinde Bern

6.12.1999

Überbauungsvorschriften (UeV) Obermatt / Wangenmatt

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern,
gestützt auf Artikel 88ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985¹
beschliessen:

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung Obermatt / Wangenmatt (UeO) gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung

Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975² und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987³ mit zugehörigen Vorschriften, Bauordnung vom 20. Mai 1979⁴) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderungen der Grundordnung

Art. 3 Art der Nutzung

¹In den Baubereichen B1 bis B10 sowie im zugehörigen Vorland und in den Grenzabstandsbereichen gelten die im Plan eingetragenen Nutzungszonen gemäss den Vorschriften zum Nutzungszoneplan⁵.

²Zusätzlich zu den Nutzungen gemäss Nutzungszoneplan⁶ sind Sport- und Freizeitnutzungen sowie überörtliche Verkaufsflächen, in denen keine Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden, wie folgt zugelassen:

a. 1'250 m² Bruttogeschossfläche (BGF) in Baufeld B5

b. 1'250 m² Bruttogeschossfläche (BGF) in Baufeld B7

³In Baufeld B4 sind zudem im bestehenden Gebäude Wangenstrasse 102 betriebsunabhängige Büronutzungen zugelassen.

Art. 4 Bauklasse, Geschosse

¹In den Baubereichen B1 bis B10 gelten die im Plan eingetragenen Bauklassen gemäss den Vorschriften zum Bauklassenplan⁷.

²Die Erdgeschosskote von Gebäuden und das an den Stadtbach angrenzende Terrain müssen, senkrecht dazu gemessen, mindestens 1.60 m über der Bachsohle liegen.

Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gelten die im Plan eingezeichneten Lärmempfindlichkeitsstufen der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986⁸.

¹ BauG; BSG 721

² NZP; SSSB 721.4

³ BKP; SSSB 721.3

⁴ BO; SSSB 721.1

⁵ VzNZP; SSSB 721.4

⁶ NZP; SSSB 721.4

⁷ VzBKP; SSSB 721.3

⁸ LSV; SR 814.41

Art. 6 Abstellplätze

Bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder gelten die kantonalen Bestimmungen⁹.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 7 Baulinien, Baubereiche, Bauweise

¹Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.

²In den Baubereichen gilt die offene Bauweise.

³In den Baubereichen ist die Stellung der Bauten nicht vorgeschrieben.

Art. 8 Grünfläche / Stadtbach / Moosbach

¹Für die Gestaltung der Grünfläche Gf gilt der Plan Grünflächen-Gestaltung Obermatt / Wangenmatt. Die Grünfläche kann Aufenthaltsbereiche und Spielflächen im Sinne von Artikel 46 der kantonalen Bauverordnung (grössere Spielflächen) enthalten.

²Die im Plan eingetragenen Bauten in der Grünfläche geniessen Bestandesgarantie. Bei einer Neuüberbauung der Baufelder B2 resp. B5 sind sie zu entfernen.

³Stadtbach und Moosbach sind entlang der festgelegten Achse zu verlegen, offen zu führen und möglichst naturnah zu gestalten.

⁴Die Kosten für die Verlegung der Bäche gehen zu Lasten der Grundeigentümer von Baufeld B7; die Kosten der Umgestaltung unterhalb von Baufeld B7 gehen zu Lasten der Gemeinde. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt der Realisierung. Die Umgestaltung nördlich von Baufeld B7 und die Fusswegverbindung entlang des Stadtbachs sollen jedoch spätestens bei der Realisierung des ersten Bauprojekts in den Baufeldern B5, B7, B8 und B9 erstellt werden.

Art. 9 Baumpflanzungen

¹Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Das Fällen einzelner Bäume bedarf einer Bewilligung. In der Regel ist der Nachweis der Wiederanpflanzung am gleichen Standort zu erbringen.

²An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind bei Neu- und Umbauten standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

Art. 10 Erschliessungsanlagen

¹Im Plan sind folgende öffentliche Erschliessungsanlagen vorgesehen:

- | | |
|--|-------------------------|
| a. Umgestaltung Rehhagstrasse zu Fuss- und Veloweg | als Basiserschliessung |
| b. Fusswegverbindung (Velos erlaubt) | als Basiserschliessung |
| c. Fusswegverbindungen | als Detailerschliessung |
| d. Strasse | als Detailerschliessung |

²Die Erschliessungsanlagen sind im Zuge der Überbauung der Baufelder zu erstellen; die Realisierung kann etappenweise erfolgen.

³Die im Plan eingezeichnete private Erschliessungsstrasse dient der Erschliessung von Baufeld B7. Die Querung des Fuss-/Radweges längs der Hallmattstrasse ist als Vertikalversatz auszubilden.

Art. 11 Lärmschutz

¹Zum Schutz vor übermässigem Lärm gilt: Falls die Bauten auf den Baufeldern B4, B5 und B7 nicht vor oder gleichzeitig mit den Wohnbauten auf den Baufeldern B8, B9 und B10 erstellt werden, oder wenn die erstellten Bauten einen ungenügenden Lärmschutz bieten, sind Schutzmassnahmen gegen den Autobahnlärm zu realisieren. Die Mass-

nahmen und deren Sicherstellung müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

²Als Lärmschutzmassnahmen gemäss Absatz 1 kommen in Frage:

- Massnahmen auf den betroffenen Baufeldern B8, B9 und B10
- Provisorische oder definitive Massnahmen auf den Baufeldern B4, B5, B7
- Massnahmen an der Autobahn gemäss Absatz 4

³Die Massnahmen nach Absatz 2 müssen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle Autobahn A12 (Emissionspegel Lre für beide Fahrtrichtungen) und den Wohnräumen im obersten Geschoss der Gebäude in den Baufeldern B8, B9 und B10 (Immissionspegel Lr) mindestens 34 dB beträgt.

⁴Die Bauherrschaft der Baubereiche B8 / B9 / B10 ist berechtigt, entlang der Autobahn A12 eine Lärmschutzwand gemäss Überbauungsplan auf eigene Kosten zu erstellen. Ihre maximale Höhe beträgt 3.0 m. Das Ausführungsprojekt ist dem kantonalen Tiefbauamt zur Genehmigung durch das Bundesamt für Strassenbau vorzulegen. Das kantonale Tiefbauamt ist zuständig für die Aufsicht über die Bauarbeiten und die Abnahme des Bauwerks.

Art. 12 Energieversorgung

Die Wärmeversorgung für Raumheizung hat für alle Neubauten mittels Anschlüssen an bestehende Gas- oder Wärmeverteilnetze oder durch erneuerbare Energien zu erfolgen.

Art. 13 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung

¹Im Aussenraum sind mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Hauptzugangswege sämtliche Flächen versickerungsfähig auszugestalten, sofern dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist.

²Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Das gleiche gilt bei bewilligungspflichtigen Umbauten von Flachdächern. Für Aussen-sitzplätze und begehbare Terrassen sind die nötigen Hartbeläge gestattet.

³Gegenüber der Rehhagstrasse und der Jöggiackerstrasse sind Bepflanzungen gemäss Artikel 21 VzBKP¹⁰ vorzunehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann anstelle von Baumpflanzungen Heckenpflanzungen anordnen.

Abschnitt 4: Schlussbestimmungen

Art. 14 Vereinbarungen zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt

Zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Baurechtnehmerinnen und Baurechtnehmern der Baufelder B4, B5 und B7 sowie der Stadt Bern sind Verträge über den Ausgleich der Planungsvorteile gemäss Artikel 142 BauG¹¹ abzuschliessen.

Art. 15 Abänderungsmöglichkeiten

Für Änderungen dieser Vorschriften im Rahmen von Artikel 66 Absatz 3a BauG¹² ist der Stadtrat abschliessend zuständig. Für Änderungen am Plan Grünflächen-Gestaltung gemäss Artikel 8 Absatz 1 und für geringfügige Änderungen gemäss Artikel 122 BauV¹³ ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 16 Inkrafttreten

Diese Überbauungsvorschriften treten am Tag nach der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde in Kraft.

⁹ Art. 49ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁰ SSSB 721.3

¹¹ BSG 721

¹² BSG 721

¹³ BSG 721.1