

Genehmigungsvermerke
Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV



Stadt Bern
Direktion für Planung,
Verkehr und Tiefbau

Stadtplanungsamt
Telefon 031 321 68 69
Fax 031 321 72 46
Stadtplanungsamt@Bern.ch

Öffentliche Auflage vom: 19.08. bis 17.09.2003
Publikation im Stadtanzeiger am: 19.08. und 02.09.2003

Anzahl Einsprachen: keine
Erledigte Einsprachen: keine
Unerledigte Einsprachen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 28. APR. 2004

Der Stadtpräsident
Dr. Klaus Baumgartner

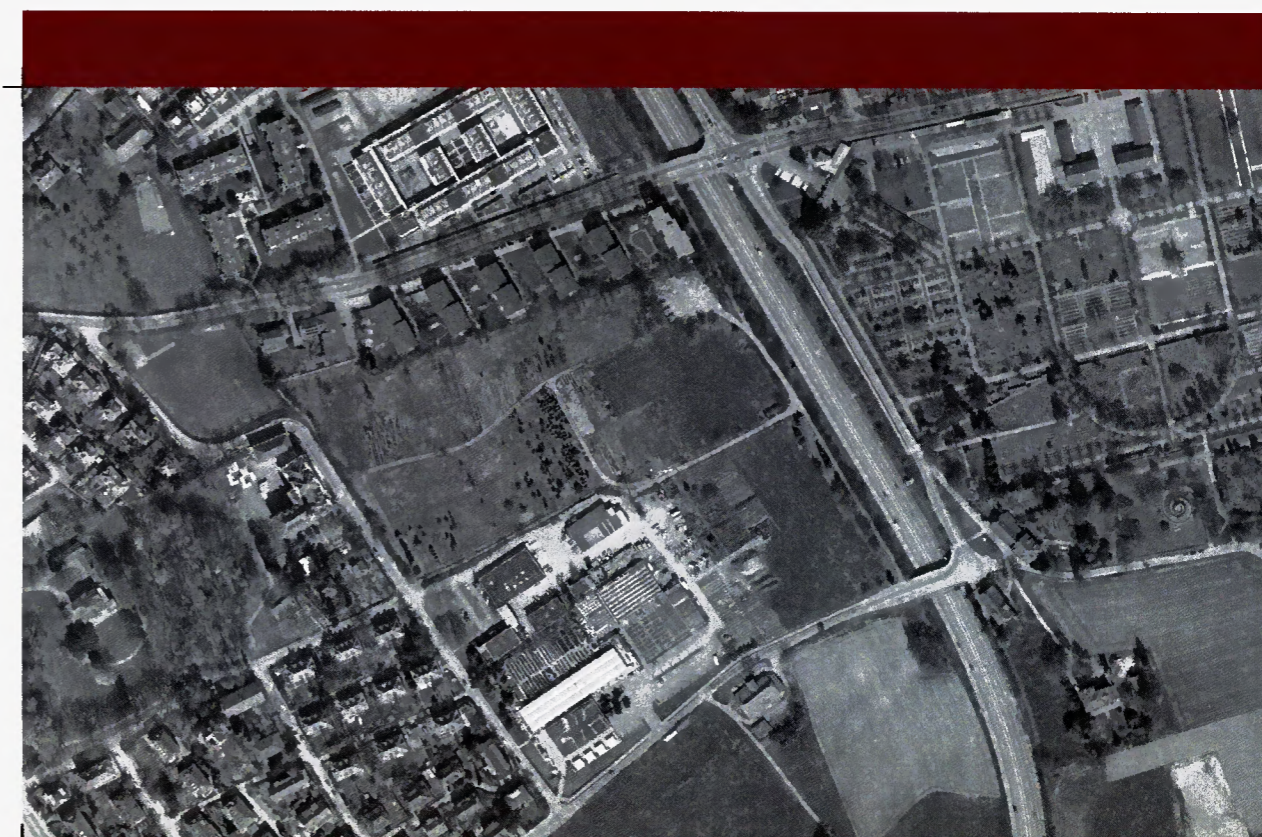
Die Stadtschreiberin
Irène Maeder Marsili

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Bern, den - 5. MAI 2004

Die Vizestadtschreiberin
Stéphanie von Erlach

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 07. Juni 2004

Die geringfügige Änderung Schönberg Ost tritt am Tag nach der Genehmigung in Kraft.



Änderung des Nutzungszonen- und Bauklassenplans im Bereich Schönberg Ost

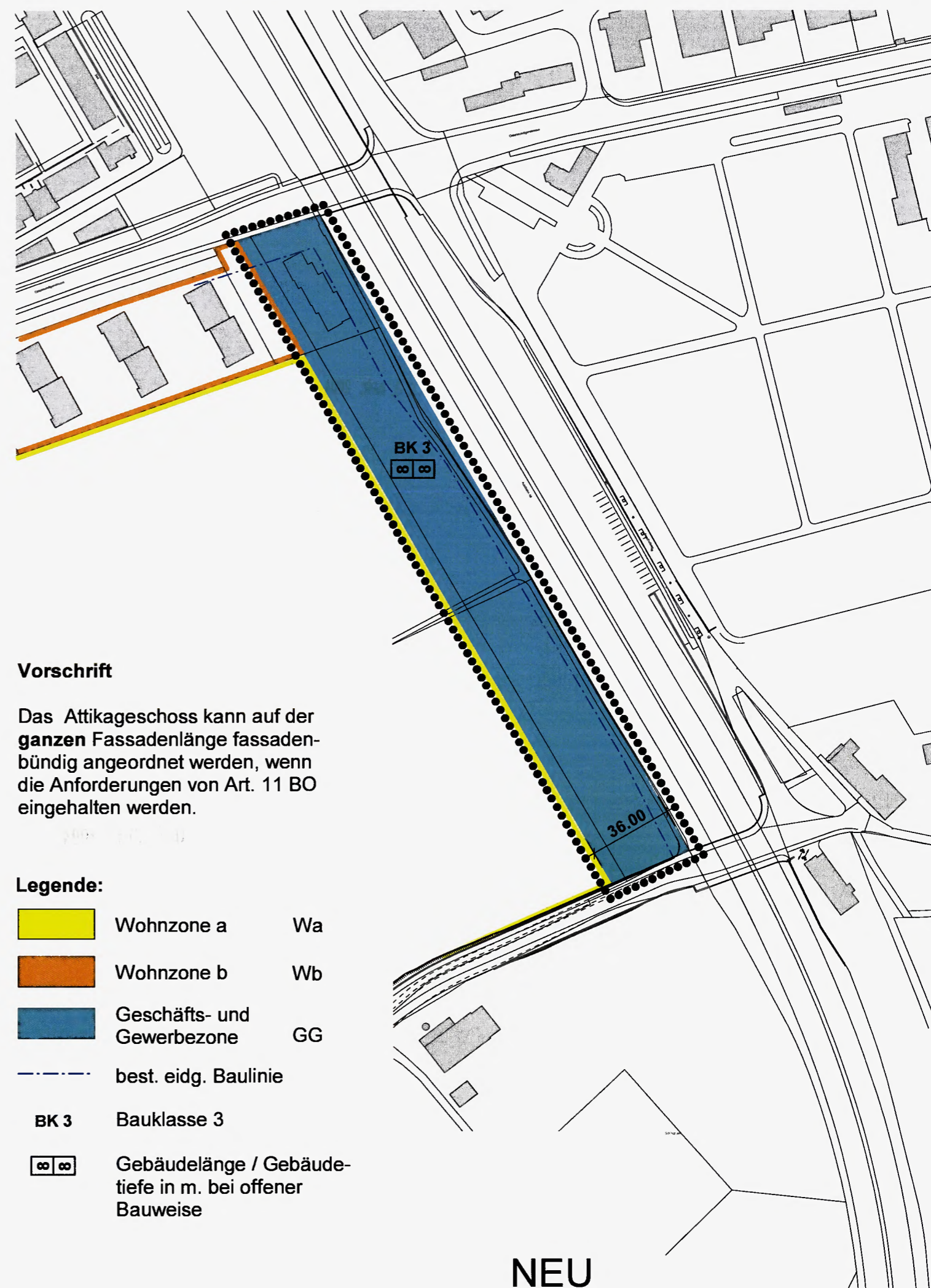
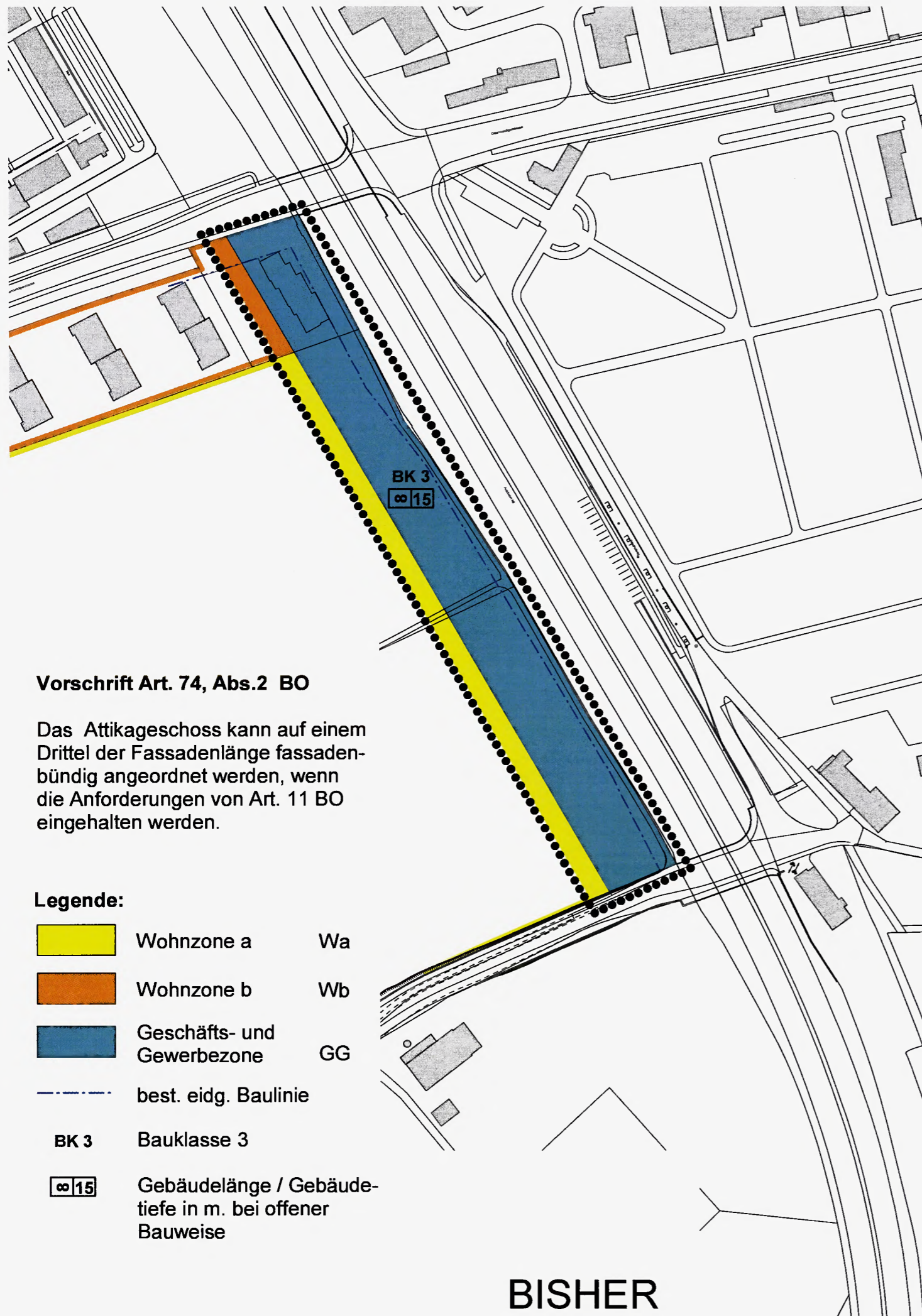


Plan Nr. 1348 / 2
Datum 26.05.2003
Massstab 1: 2000

Der Stadtplaner
Dr.-Ing. Jürg Sulzer

Format 84 / 30
Software PC / VectorWorks

KGL-Nr. 0292
Projektleitende CRO
Datei- Pfad M:\KGL_Geschäfte\10292UeO Schönberg Ost CRO_MNi 28102003



QUARTIERPLAN SCHÖNBERG - OST IN BERN

Legende zu den Prinzipien

Zweck des Quartierplans
Der Quartierplan regelt die Bebauungsprinzipien gemäss Art. 3 Abs. 4 der Bauordnung 2003. Die Prinzipien geben eine Leitlinie an, die in der Regel der Situation entsprechend angewendet werden muss. Die Bauprojekte inkl. Umgebungsgestaltung werden im Bewilligungsverfahren auf Übereinstimmung mit den Prinzipien hin geprüft. Der Quartierplan wurde auf der Grundlage des Resultats der Leitplanung, des Aussenraum- und Bepflanzungskonzeptes und des Strassenplans erarbeitet.
Der Quartierplan ergänzt die Grundordnung und wurde durch den Burgerrat Bern und den Gemeinderat im Infrastrukturvertrag vom 22.01.2004 vereinbart.

Prinzip der Verkehrserschliessung

Begegnungsstrasse
In der Begegnungsstrasse haben die Fussgängerinnen und Fussgänger Vorrang. Sie dient der Erschliessung, als Notzufahrt aber auch dem Spiel und Aufenthalt der Anwohnerinnen. Es darf höchstens 20 km/h gefahren werden. Die Strasse liegt auf Trottoirniveau und hat seitlich keine separaten Gehsteige. Es gibt keine öffentlichen Parkplätze.

Detailerschliessungsstrasse
In der Detailerschliessungsstrasse sind die Fahr- und Gehbereiche getrennt. Es darf höchstens 30 km/h gefahren werden.

Durchfahrtsperre
Die Durchfahrt ist für den motorisierten Individualverkehr unterbunden. Die Lage der Sperre kann je nach Einplanung des Dienstleistungsgebäudes unterschiedlich sein. Allfällige notwendige Wendepunkte müssen in den öffentlichen Raum oder die Vorlandgestaltung der Gebäude integriert werden.

Baumreihe/Allee
Es sind Lindenhochstamm-bäume zu pflanzen.

Fusswegverbindung
Es ist eine 3.00 m breite, öffentlich zugängliche und nachts beleuchtete Fusswegverbindung zu gewährleisten.

Prinzip der Parkierung

Öffentliche Abstellplätze
Öffentliche Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie als Ergänzung zu den privaten Abstellplätzen befinden sich auf der Fahrbahn der Detailerschliessungsstrasse. Sie können zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeit der Motorfahrzeuge wechselseitig angeordnet werden.

Individuelle Einstellhalle
Es können individuelle- oder gemeinschaftliche Einstellhallen erstellt werden. Individuelle Einstellhallen im Gartenbereich sind grundsätzlich mit einer minimalen Überdeckung von 1.50 m zu überdecken oder im UG der Gebäude anzurorden.

Gemeinschaftliche Einstellhalle
Gemeinschaftliche Einstellhallen sind unter den Gärten und dem Vorland mit direktem Hauszugang möglich. Damit Hochstamm-bäume gepflanzt werden können, muss die Überdeckung im Vorland grundsätzlich mind. 1.00 m und im Gartenbereich grundsätzlich mind. 1.50 m betragen. Im Bereich des Hügel-fusses kann die Überdeckung zur Optimierung der Lage der Einstellhalle weniger als 1.50 m betragen.

Zufahrt zur Parkierungsanlage
Die Zufahrten in die Parkierungsanlagen sollen vorrangig von der Bitzstrasse und der Strasse entlang der Arbeitszone und, wenn notwendig, von der Detailerschliessungsstrasse Wohnen aus erfolgen. Die Begegnungsstrasse soll von Zufahrten freigehalten werden. Die Gestaltung der Zufahrten erfolgt entsprechend dem Aussenraum- und Bepflanzungskonzept.

Prinzip der Parzellierung

Parzellenstruktur
Die Ausdehnung der Parzelle soll in der Regel auf ein 4-6 Familienhaus ausgerichtet sein. Die Liegenschaft (Parzelle und Gebäude) soll in der Regel mit einer Hausnummer (Adresse) bezeichnet werden.

Prinzip der Wohnbebauung

Quartier- und Bauungsstruktur
Die urbane Struktur des benachbarten Ostbergquartiers mit einheitlich gestalteten Strassenräumen, einer Parzellengliederung und individueller Bebauung wird in der neuen Siedlung weitergeführt. Die offene Bebauung der 4-6 Familienhäuser soll dem Bedürfnis nach individuellem Wohnen entsprechen. An der Schosshaldenstrasse kann mit Reihenfamilienhäusern von der offenen Bauweise abgewichen werden. Der Haus-eingang erschliesst in der Regel 4-6 Wohnungen und befindet sich auf der Strassenseite. Die Bewohner haben Zugang zum Garten und zu einem privaten Aussenraum (Balkon, Terrasse, Gartenteil). Die Bauflucht entspricht in etwa dem Strassen-stand und ist mehrheitlich in geringfügigem Mass unterschiedlich zu den Nachbargebäuden. Der Grenzabstand beträgt mindestens 5.00 m. Sofern die Parzellierung ein Doppelhaus oder an der Schosshaldenstrasse Reihenfamilienhäuser vorsehen, ist die Brandmauer an die innere Grenze zu stellen und die Gebäudetiefe des ergänzenden Nachbargebäudes zu übernehmen. Doppelhäuser und Reihenfamilienhäuser haben eine Einheit zu bilden.



Nutzungsübertragung
Als Lärmschutz für die nördlich gelegenen Baufelder ist die Bebauung an der Schosshaldenstrasse dichter als es das Vergleichsprojekt nach Regelbauweise zulässt. Diese Überschreitung soll mit einer Nutzungsübertragung nach Art. 94 BauV und den notwendigen vertraglichen Regelungen vor der Erschliessung und Abparzellierung ausgeglichen werden. Zugleich soll der Anteil Nichtwohnnutzung zur Schosshaldenstrasse hin konzentriert werden, da diese Strasse mit der Bushaltestelle einen höheren Öffentlichkeitsbezug hat als die Detailerschliessungsstrassen.

Gebäudeabmessungen und -abstände
Für die Gebäudeabmessungen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände wird die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG in Anspruch genommen. Wird von der Bebauungsstruktur des Quartierplans erheblich abgewichen, muss das Projekt dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Dachlandschaft
Die Bebauung hat eine ruhige Dachlandschaft aufzuweisen, eine Kombination aus Dachterrassen und Schrägdächern. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Giebelanteil soll 15% nicht übersteigen.

Fassadengestaltung
Die Fassaden werden verputzt mit einer Farbe von Weisstonen, d.h. innerhalb einer Palette von weiss bis hellen Erdtönen.

Geschosshöhe
Es ist wünschenswert, wenn die lichte Geschosshöhe entsprechend den bestehenden Häusern in der Nachbarschaft grosszügig (höher als 2.80 m) bemessen werden.

Vorlandgestaltung
Die Vorlandbereiche sind gekiegt, resp. mit Chaussierung ausgebildet. Im Bereich der gekiegteten Flächen können Blumen- und Staudenrabatten vorgesehen werden. Die Velostellplätze sollen möglichst ins Gebäude integriert oder Überdachungen im Vorland aus dem Gebäudekonzept gestalterisch ableitbar sein.

Gartengestaltung
Die Parzellenstruktur soll durch die Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen ablesbar sein.
Pro Grundstück müssen in den Hof- und Grenzabstandsräumen mindestens 2 Bäume (die Bäume können zu Gruppen zusammengefasst werden) und Sträucher gepflanzt werden. Bei unterschiedlichen Parzellengrößen kann ein Ausgleich der Mindestanzahl Bäume erfolgen. Die Bäume dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Die zivilrechtlichen Grenzabstände werden diesbezüglich aufgehoben. Pro Innenhof eines Baugevierts müssen 3 verschiedene mittel- und kleinkronige Baumarten respektive Baumgruppen mit unterschiedlichen "Gehölzaspekten" (Blüte, Blatt, Herbstfärbung) verwendet werden:
- Einzelbäume prägend durch blühenden Aspekt
- Gruppe aus 3 Bäumen besondere Herbstfärbung
- Gruppe aus 5 Bäumen besonders langanhaltendes Laub
Pro Grundstück sind entsprechend der BauV Spiel- und Aufenthaltsbereiche einzurichten. Die Aufenthaltsbereiche können individuell oder gemeinsam an den Kreuzungspunkten der Parzellengrenzen angeordnet werden.

Prinzip der Bebauung der GG-Zone

Lärmschutz
Die Bebauung der GG-Zone dient als Lärmschutz für das Wohngebiet. Dementsprechend sind die Gebäude oder die Gebäudelücken auszugestalten.

Dachlandschaft
Entsprechend den benachbarten Dienstleistungsgebäuden und der Gebäudetiefe sind Flachdächer angezeigt.

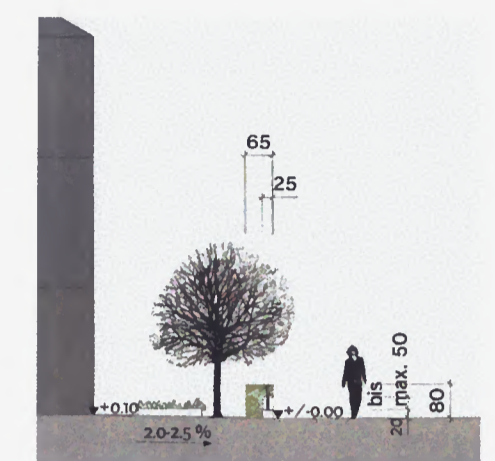
Prinzip der Ausstattungseinrichtungen

Grundstück für Ausstattungseinrichtungen
Vis à vis des Bitzschulhauses ist eine Parzelle für Ausstattungseinrichtungen wie Kindergarten, Kindertagesstätten, vielfältig nutzbarer Gemeinschaftsraum etc. auszuscheiden.

Grössere Spielfläche
Gemäss Art. 46 BauV ist eine grössere Spielfläche von mindestens 600 m² Fläche vorzusehen. Die gesamte Fläche ist mit einer Hecke eingefasst. Geprägt wird der Spielplatz durch einen runden Haselnuss-hain als Spiel- und Erlebnis-hain und einer Ballspielfläche mit Hartbelag.

Quartierpark
Der Kamm des "Galgenhügels" wird als kleiner, öffentlich zugänglicher Park gestaltet. Er ist von drei Seiten über Stufenanlagen und mit Hecken eingefasste Wege erreichbar. Umrandet wird er durch Hecken und grenzt sich so von den umliegenden Gärten ab. Diese sind auf der Innenseite geschnitten und auf der Aussenseite freiwachsend. Im Bereich des Parks werden grosskronige Eichen in Gruppen zu mindestens 5 Bäumen gepflanzt. Die Eichen stehen in einer chaussierten Fläche. Für die Hecken werden Buchen verwendet. Diese werden in unterschiedlichen Breiten gepflanzt, so dass geschützte Räume für die Sitzbänke entstehen. Vom östlich höchstgelegenen Punkt soll die Aussicht auf das Alpenpanorama frei bleiben.

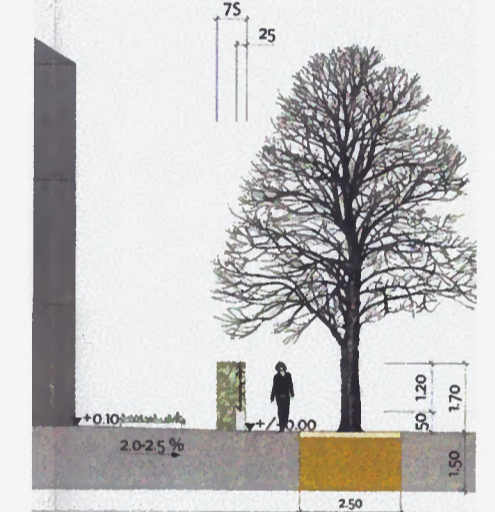
Prinzip der Vorlandgestaltung



Begegnungsstrasse
Der Übergang von der Begegnungsstrasse zum privaten Vorgarten wird mit einer geschnittenen Hecke und einer Sockelmauer mit Zementputz gestaltet. Die Höhe der Sockelmauer beträgt max. 0.50 m und hat eine durchgehende Stärke von 0.25 m. Höhenunterschiede durch das leicht zur Hangkante abfallende Strassenniveau können somit abgefangen werden. Zäune sind zu vermeiden. Zum Stützen der Hecke kann eine Metallkonstruktion vorgesehen werden. Die Höhe der Hecke darf max. 0.80 m betragen, da diese Bereiche aufgrund der nicht vorhandenen Trennung von befahrbarer- und begehbaren Fläche, einsehbar ausgebildet werden müssen. Es sind mehrheitlich Ligusterhecken - Ligustrum vulgare - zu pflanzen. Geländer und Tore sind aus Metall, anthrazitfarben gestrichen. Autobahnabstellplätze im Vorland sind nicht gestattet.

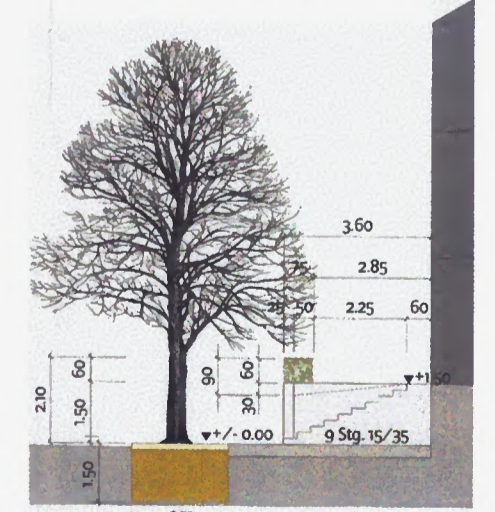
Pro Grundstück sind in der Vorgartenzone mind. 3 kleinkronige Hochstamm-bäume wie z.B. Felsbirne oder Weissdorn zu pflanzen. Die Position der Bäume soll klar dem Strassenraum zugeordnet werden.

Die Containerabstellplätze für die Entsorgung des Hauskehrichts und der Grünabfälle werden in die Einfriedung integriert und durch sie umfasst. Sie werden von der Strasse her eingefüllt und geleert. Die Tiefe der Nische beträgt 1.00 m. Als Bodenbelag wird ein Hartbelag gewählt.



Detailerschliessungsstrasse in der Ebene
Der Übergang von der Detailerschliessungsstrasse zum privaten Vorgarten wird mit einer geschnittenen Hecke und einer Sockelmauer mit Zementputz gestaltet. Die Höhe der Sockelmauer beträgt max. 0.50 m und hat eine durchgehende Stärke von 0.25 m. Höhenunterschiede durch das leicht zur Hangkante abfallende Strassenniveau können somit abgefangen werden. Zäune sind zu vermeiden. Zum Stützen der Hecke kann eine Metallkonstruktion (z.B. eine Kombination aus Zaun und Hecke) vorgesehen werden. Die Höhe der Hecke beträgt 1.70 m. Es sind mehrheitlich Ligusterhecken - Ligustrum vulgare - zu pflanzen. Die Zugänge sind mit Tore zu schliessen. Geländer und Tore sind aus Metall, anthrazitfarben gestrichen. Parkplätze im Vorland sind nicht gestattet.

Die Containerabstellplätze für die Entsorgung des Hauskehrichts und der Grünabfälle werden in die Einfriedung integriert und durch sie umfasst. Sie werden von der Strasse her eingefüllt und geleert. Die Tiefe der Nische beträgt 1.00 m. Als Bodenbelag wird ein Hartbelag gewählt.



Detailerschliessungsstrasse am Hang
Der Übergang von der Detailerschliessungsstrasse zum privaten Vorgarten wird mit einer geschnittenen Hecke und einer Sockelmauer mit Zementputz gestaltet. Die Sockelmauer ist hangseitig 1.50 m hoch und hat eine durchgehende Stärke von 0.25 m. Das Gelände fällt bis zur Sockelmauer leicht ab, so dass sich zur OK Mauer ein Höhenunterschied von 0.30 m ergibt. Die Hecke/Zaun braucht um eine Absturzicherung zu gewährleisten, eine zusätzliche Höhe von 0.60 m. Talseitig sind die Abmessungen der Sockelmauer und der Hecke wie bei der Detailerschliessung in der Ebene zu wählen. Zäune sind zu vermeiden. Zum Stützen der Hecke kann eine Metallkonstruktion (z.B. eine Kombination aus Zaun und Hecke) vorgesehen werden. Es sind mehrheitlich Ligusterhecken - Ligustrum vulgare - zu pflanzen. Die Zugänge sind mit Tore zu schliessen. Geländer und Tore sind aus Metall, anthrazitfarben gestrichen. Parkplätze im Vorland sind nicht gestattet.

Die Containerabstellplätze für die Entsorgung des Hauskehrichts und der Grünabfälle werden in die Einfriedung integriert und durch sie umfasst. Sie werden von der Strasse her eingefüllt und geleert. Die Tiefe der Nische beträgt 1.00 m. Als Bodenbelag wird ein Hartbelag gewählt.