

## **Überbauungsordnung Schafrothareal**

26. Mai 1997

### **Überbauungsvorschriften (ÜV)**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Überbauungsvorschriften

### **Legende zur Änderungsvorlage**

schwarz	unveränderter Wortlaut
rot	Änderungen der Vorschriften

# Überbauungsvorschriften Schafrothareal

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) GRUNDSÄTZE, GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
Zweck .....	4
Wirkungsbereich.....	4
Stellung zur Grundordnung .....	4
Inhalt des Überbauungsplans .....	4
<b>B) ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>4</b>
Zu- und Wegfahrt .....	4
Parkierung .....	5
<b>C) NUTZUNG .....</b>	<b>5</b>
Nutzungsart .....	5
b) Nebengebäude.....	5
Ausnützung / Bruttogeschossflächen.....	6
Übrige baupolizeiliche Masse .....	6
b) Nebengebäude, An- und Nebenbauten .....	6
c) Gebäudelänge.....	6
<b>D) GESTALTUNG .....</b>	<b>6</b>
Architektonische Gestaltung.....	6
Baufelder / Baulinien .....	7
Geschützte und erhaltenswerte Gebäude.....	7
Dachformen.....	7
Vorspringende Bauteile / Balkone .....	7
Umgebungsgestaltung .....	8
Grünbereich (Fabrikgarten) .....	8
Plätze.....	8

Mülibach, Verbindungskanal .....	8
<b>E) WEITERE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>8</b>
Lärmschutz .....	8
Energie .....	8
Reklamen .....	9
Vereinbarungen .....	9
Inkrafttreten .....	9
<b>F) GENEHMIGUNGSVERMERKE.....</b>	<b>10</b>

## A) Grundsätze, Geltungsbereich

Zweck	<b>Art. 1</b> Die Überbauungsordnung „Schafrothareal“ bezweckt die Realisierung, Ergänzung und Erneuerung einer in die Umgebung eingepassten, dichten, geordneten Überbauung mit Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten und Einkaufszentrum sowie einem Anteil mit Wohnungen in offener und geschlossener Bauweise als Einheit mit hoher Qualität.
Wirkungsbereich	<b>Art. 2</b> <sup>1</sup> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	<sup>2</sup> Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Stadt Burgdorf.
Inhalt des Überbauungsplans	<b>Art. 3</b> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Erschliessung: » Zu- und Wegfahrt zum Areal (inkl. Notzufahrten) » Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle und Autolifte » Bereich für oberirdische Parkierung » Wendebereich » Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen und Fussgängerbereiche b) Bauten: » Lage der erhaltens- oder schützenswerten Bauten » Lage und Abmessung der Baufelder für Haupt- und Nebengebäude » Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude c) Umgebung: » Lage der neu anzupflanzenden Hochstammbäume » Lage des Uferschutzstreifens » Lage der öffentlichen Grünbereiche » Lage der Containeranlagen » Bezeichnung der offenen oder überdeckten Gewässer » Lage von Schallschutzwänden

## B) Erschliessung

Zu- und Wegfahrt	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr hat an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen ab der Sägegasse zu erfolgen.  <sup>2</sup> Die Notzu- und Wegfahrten (beschränkte Befahrbarkeit) sind im Überbauungsplan bezeichnet.  <sup>3</sup> Die öffentlichen Fuss- und Radwege müssen spätestens bei Bezug der entsprechenden Bauetappe fertiggestellt und in Betrieb genommen werden können. Eine provisorische Führung im Bereich der noch nicht realisierten Etappen ist zulässig. Sie können jedoch auch unabhängig von der restlichen Bautenrealisierung erstellt und in Betrieb genommen werden. Die Zufahrt des Anlieferungsverkehrs ist so zu gestalten, dass der Betrieb des Fuss- und Radwegs nicht gestört wird.  <sup>4</sup> Die im Überbauungsplan eingetragenen Fussgängerbereiche und Passagen sind für Fussgänger auf einer Breite von mindestens 3.00 m freizuhalten.
------------------	--

ten.

<sup>5</sup> Geringfügige Abweichungen in der im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlage sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

<sup>6</sup> Die notwendigen baulichen und signalisationstechnischen Massnahmen im Bereich der Sägegasse sind in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen vor Baubeginn festzulegen und, soweit sie Sache der Grundeigentümer sind, in den Vereinbarungen gemäss Art. 21 sicherzustellen.

<sup>7</sup> Zwischen der Sägegasse und der Garage auf Parzelle Nr. 220 (Gebäude Nr. 6a) ist vor Inbetriebnahme der Einstellhalle eine mindestens 2 m hohe Schallschutzwand zu erstellen.

<sup>8</sup> Die Vorkehrungen für Behinderte richten sich nach Art. 22 BauG und Art. 85 ff BauV.

Parkierung

**Art. 5** <sup>1</sup> Die oberirdische Parkierung beschränkt sich auf die im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereiche. Die übrige Parkierung erfolgt unterirdisch.

<sup>2</sup> Zulässig sind höchstens 200 Parkplätze, was den Vorschriften der Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete vom 29. Juni 1994 entspricht. Davon dürfen höchstens 65 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden.

<sup>3</sup> Die Abgase der unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen sind so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Zusammen mit der Baueingabe ist eine Kaminhöhenberechnung mit Immissionsprognose vorzulegen.

<sup>4</sup> Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 47 und Art. 52 BauV.

## C) Nutzung

Nutzungsart

a) Hauptgebäude

**Art. 6** <sup>1</sup> In den Baufeldern A bis F sowie den erhaltenswerten und schützenswerten Bauten sind oberirdisch folgende Nutzungen gestattet:

Gewerbe, Industrie, Wohnungen, Dienstleistungen, Schauräume, Lager, Ausstellungen, temporärer Aussenverkauf, Büros, Restaurants und Aussensitzplätze, Bauten der Verkehrserschliessung wie Zufahrten / Umschlag / Einstellplätze / Parkierungslifte, Ateliers, künstlerische Aktivitäten, erforderliche Technik- und Maschinenräume.

<sup>2</sup> In den Untergeschossen, auch ausserhalb der Baufelder, sind folgende zusätzliche Nutzungen gestattet:

Keller, Technikräume, Lager, Abstellräume, Gemeinschaftsräume, Einstellhallenplätze für Motorfahrzeuge.

b) Nebengebäude

<sup>3</sup> Im entsprechenden Baufeld sind folgende Nutzungen gestattet:

Réduit, Abstellräume, Velo, Ausstellung, Schaukästen, Zufahrt / Autolift

Ausnützung / Bruttogeschossflächen

**Art. 7** <sup>1</sup> Die zulässige Bruttogeschossfläche (Art. 93 BauV) für die Wohnnutzung darf 25% der Bruttogeschossfläche des gesamten Areals nicht überschreiten. Ein Nachweis über alle Baufelder gerechnet ist zulässig.

<sup>2</sup> Die maximale Verkaufsfläche beträgt 2000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und wird nach Art. 24 BauV bestimmt.

Übrige baupolizeiliche Masse

a) Hauptgebäude

**Art. 8** <sup>1</sup> In den Baufeldern A bis F gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baufeld A	Geschosszahl:	2
	Gebäudehöhe:	7.00 m
Baufeld B	Geschosszahl:	3
	Gebäudehöhe:	12.00 m
Baufeld C	Geschosszahl:	2
	Gebäudehöhe:	8.00 m
Baufeld D	Gebäudehöhe:	9.00 m <sup>1</sup>
Baufeld E	Geschosszahl:	1
	Gebäudehöhe:	8.00 m
Baufeld F	Geschosszahl:	1
	Gebäudehöhe:	5.50 m

Schützenswerter Bau: gemäss bestehendem Volumen

Erhaltenswerter Bau: gemäss bestehendem Volumen und einordnender Ergänzung bei Gebäudeteil 18c (Turbinenhaus)

b) Nebengebäude, An- und Nebenbauten

<sup>2</sup> Im Baufeld für Nebengebäude ist eine Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m zulässig. An- und Nebenbauten ausserhalb der Baufelder sind nur im Zusammenhang mit neuen Hauptgebäuden zulässig und bedürfen der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

c) Gebäudelänge

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge innerhalb aller Baufelder ist frei.

## D) Gestaltung

Architektonische Gestaltung

**Art. 9** <sup>1</sup> Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Eine Etappierung ist gestattet.

<sup>2</sup> Bei der Farb- und Materialwahl ist auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Der Baubewilligungsbehörde ist ein Farbkonzept vorzulegen.

<sup>3</sup> Die Nebenbauten haben sich betreffend Gestaltung, Material und Farbgebung den Hauptgebäuden unterzuordnen.

<sup>4</sup> Für den Aufbau und die Gliederung der Gebäude, die räumliche Ausges-

<sup>1</sup> Gilt auch im Grenzbereich der Baufelder D/E)

taltung des Aussenraums und die architektonische Gestaltung der Fassaden sind die Pläne „Schafrothareal Burgdorf“ (Nr. 225 v 02; 04; 05 vom 10. Januar 1996) wegleitend.

<sup>5</sup> Für gestalterische Entscheide und die Materialisierung zieht die Baubewilligungsbehörde einen Sachverständigen bei.

<sup>6</sup> Für bauliche Veränderungen an den Gebäuden Nrn. 18 und 22 ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Baufelder / Baulinien

**Art. 10** <sup>1</sup> Die Baufelder bestimmen die Grenze, bis zu welcher Haupt- und Nebengebäude gebaut werden dürfen. Sie werden durch Baulinien und Baulinien mit Anbaupflicht begrenzt.

<sup>2</sup> Die Baulinie mit Anbaupflicht legt die Gebäudefluchten verbindlich fest. Hauptgebäude sind mit ihren Fassaden an die Baulinie mit Anbaupflicht zu bauen. Einzelne Rücksprünge sind zulässig.

<sup>3</sup> Unterirdische Geschosse können innerhalb des gesamten Perimeters angeordnet werden, soweit das Gedeihen der vorgesehenen Bepflanzung nicht beeinträchtigt wird.

Geschützte und erhaltenswerte Gebäude

**Art. 11** <sup>1</sup> Das Gebäude Nr. 22, 22A ist geschützt. Umnutzungen im Sinne Art. 6 ÜV sind zulässig.

<sup>2</sup> Das Gebäude Nr. 18/18A/18C ist erhaltenswert im Sinne Art. 9 ÜV. Das Gebäude darf im Sinne Art. 6 und 9 ÜV umgenutzt, umgebaut und ergänzt werden. Im Sinne des Überbauungsplans und der wegleitenden Pläne sind Durchbrüche für die LKW-Anlieferung, Fussgänger sowie Passerellen zulässig. Einzelne Gebäudeteile dürfen abgebrochen werden.

Dachformen

**Art. 12** Für die Hauptbauten gelten folgende Dachformen:

Baufeld A	Pulldach
Baufelder B, F	Flachdach begrünt
Baufelder C, D	Überdach mit minimaler Neigung in Stahl-/Glas-Konstruktion
Baufeld E	Flachdach begrünt mit Aufbauten
Schützenswerter Bau / erhaltenswerter Bau	Bestehendes Dach, zusätzliche Dachaufbauten möglich

Vorspringende Bauteile / Balkone

**Art. 13** <sup>1</sup> Über die Baufelder für Hauptgebäude hinaus sind folgende Bauteile zugelassen:

Vordächer  
Treppen- und Rampenanlagen

<sup>2</sup> Die Verglasung überdeckter Sitzplätze, Terrassen und Balkone ist zulässig, soweit dadurch keine mit Fremdenergie beheizbaren Räume entstehen.

Umgebungsgestaltung

**Art. 14** <sup>1</sup> Mit jeder Baueingabe ist ein für die Bauausführung verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:

- » Einzelheiten der Gestaltung der Einmündungen und der Einspurstrecken in die/der Sägegasse
- » Fuss- und Radwege inkl. Plätze mit Angabe des Ausbaustandards
- » Kehrrechtbereitstellungsplätze
- » Zufahrten
- » Oberirdische Parkierung mit Angabe des Ausbaustandards
- » Veloabstellplätze
- » Terrainveränderungen, Böschungen
- » Stützmauern
- » Einfriedungen
- » Bepflanzungen

Die Umgebungsgestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des Kantonalen Tiefbauamtes.

<sup>2</sup> Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen sind verbindlich. Ein geringfügiges Abweichen der im Überbauungsplan dargestellten Einzelheiten wie Anzahl, Gruppierung usw. ist mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet. Die etappenweise Realisierung hat im Zusammenhang mit angrenzenden Bauten zu erfolgen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Grünbereich (Fabrikgarten)

**Art. 15** Der Fabrikgarten als Aufenthaltsbereich ist ein wesentlicher Bestandteil der Überbauung. Der Bereich hat eine unversiegelte Oberfläche aufzuweisen. Es dürfen pavillonartige Bauten in Leichtbauweise, die dem Zweck des Aufenthaltsbereichs dienen, Schaukästen u.ä. aufgestellt werden.

Plätze

**Art. 16** Auf den im Überbauungsplan bezeichneten Plätzen sind jegliche feste Bauten untersagt. Absperrungen sind nicht zugelassen.

Mülilbach, Verbindungskanal

**Art. 17** Für die Führung, die Ausdehnung, das Mass der zulässigen Überdeckung und die Ufergestaltung des Mülilbachs und des bestehenden Verbindungskanals ist der Überbauungsplan massgebend. Einzelheiten der Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Einzelne Auskragungen über den Wasserlauf sind zulässig. Im Bereich des Verbindungskanals ist das Anordnen von Sitzstufen zulässig.

## E) Weitere Bestimmungen

Lärmschutz

**Art. 18** <sup>1</sup> Das „Schafrothareal“ ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Es gelten die Immissionsgrenzwerte.

<sup>2</sup> Zusammen mit jeweiligen Baueingaben ist ein Lärmgutachten vorzulegen.

Energie

**Art. 19** Die Energieversorgung richtet sich nach dem Energiekonzept der



Stadt Burgdorf. Die innerhalb des Schafrothareals bestehenden Energieversorgungsanlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss angepasst werden.

Reklamen

**Art. 20** Für das ganze Areal ist ein Reklamekonzept auszuarbeiten. Reklamebewilligungen dürfen nur gestützt auf dieses Konzept erteilt werden.

Vereinbarungen

**Art. 21** <sup>1</sup> Die Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Burgdorf vom 17. April 1997 betreffend die öffentlichen Fuss- und Radwege, Parkierung, Ausbaumassnahmen an der Sägegasse usw. bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflichten, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten etc.).

Inkrafttreten

**Art. 22** <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung „Schafrothareal“ tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Soweit die Überbauungspläne I und II mit Sonderbauvorschriften „Altstadt“ vom 10. November 1983 und der Überbauungsplan „Sägegasse“ vom 19. August 1977 betroffen sind, werden diese aufgehoben.

**F) Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom: 06. Juni und 15. Juli 1996  
Publikation im Amtsblatt: 14. September 1996  
Publikation im Amtsanzeiger: 12. September und 19. September 1996  
Öffentliche Auflage: 12. September. bis 14. Oktober 1996  
Einsprachen: 2  
Rechtsverwahrungen: 1  
Einigungsverhandlung: 31. Oktober 1996  
Erledigte Einsprachen: 2  
Unerledigte Einsprachen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. APRIL 1997

Die Stadtpräsident:  
Peter Trachsel

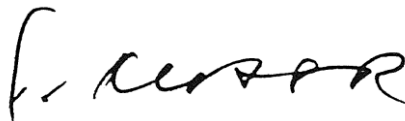
Der Stadtschreiber:  
Paul Moser

i.V.  

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 14.5.1997

Der Stadtschreiber:  
Paul Moser



GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung  
am: ..... 2.6. Mai 1997 .....

