



Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht
ZPP Nr. 15 "Hättenberg"

Überbauungsplan

GENEHMIGUNG

28. August 2007

Mst 1 : 500

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 15 "Hättenberg" besteht aus:
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Architektonisches Konzept

Atelier für Architektur + Planung
Werner Schmid Architekt FH

Bodenacher 1n
3047 Bremgarten

Tel 031 305 88 77
Fax 031 305 88 78
mail@aaps.ch

Landschaftsarchitektur

David Bosshard

Landschaftsarchitekt BSLA

Haspelweg 42
3006 Bern

Tel 031 351 58 28
Fax 031 351 58 29
d.bosshard@david-bosshard.ch

Überbauungsordnung

Adrian Strauss

Büro für Raumplanung und Städtebau

Optingenstrasse 54
Postfach 3000 Bern 25

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
info@straussplan.ch

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	19.12.2006
Publikation im Amtsblatt vom im Anzeiger rund um Bern vom	11.04.2007 04.04. / 06.04.2007
öffentliche Auflage vom	04.04. bis 10.05.2007
Einspracheverhandlungen am	07.06.2007
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. August 2007

Gemeinderat Ostermundigen

Der Präsident Die Sekretärin

Ch. Zahler M. Meyer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Ostermundigen, den 21.09.07

Die Gemeindeschreiberin

M. Meyer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM

25. SEP. 2007

J. Wiedmer

Legende

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - A1 Bezeichnung Baufeld
 - :---:1 Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
 - Baulinie mit Anbaupflicht
 - Baufeld für Attikageschoss
 - Bereich für Vertikalschliessung
 - Strassenbaulinie
 - 3G+ Geschlosszahl
 - + 575.60 Fassadenhöhenkote (m.ü.M.)
 - + 566.50 Terrainhöhenkote (m.ü.M.)
 - offene Autoabstellplätze für Besucher
 - offene Abstellplätze für Roller/ Motorräder
 - Zufahrt Autoeinstellhalle
 - Notzufahrt
 - überdachte Veloabstellplätze
 - überdachte öffentliche Veloabstellplätze
 - Gebäudezugänge
 - Containerabstellplätze
 - Zugänge Autoeinstellhalle
 - öffentliches Trottoir
 - öffentlicher Fuss- und/ oder Radweg
 - siedlungsinterne Zugänge, Plätze, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze
 - siedlungsinterne Grünbereiche und Spielfläche
 - Privatgärten
 - Pflanzbereich geschnittene Hecken
 - Pflanzbereich Hochstammabäume/ Blütensträucher
 - 1 Etappierung

Hinweise

Referenzvermessung

0 5 10 30m





Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 15 "Hättenberg"

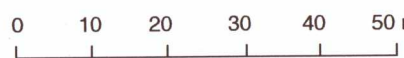
Überbauungsplan Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

10. Dezember 2013

GENEHMIGUNG

Die Änderung der ZPP Nr. 15 "Hättenberg" besteht aus
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften

Mst 1 : 500
Format: 105/30



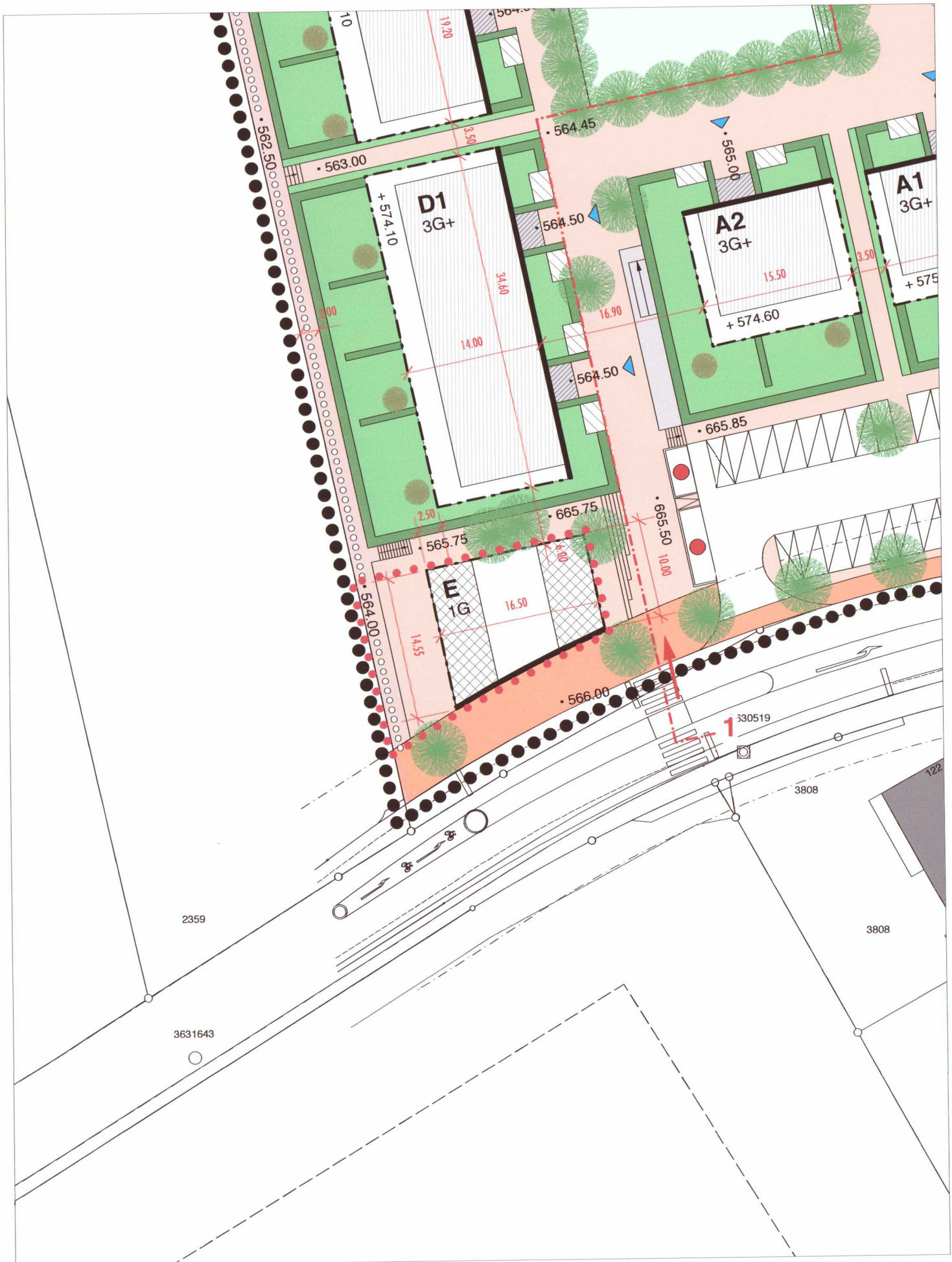
Legende

.....	Wirkungsbereich der Änderung
.....	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
A1	Bezeichnung Baufeld
---	Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
---	Baulinie mit Anbaupflicht
---	Baufeld für Attikageschoss
---	Bereich für Vertikalerschliessung
---	Strassenbaulinie
3G+	Geschosszahl
+ 575.60	Fassadenhöhenkote (m.ü.M.)
+ 566.50	Terrainhöhenkote (m.ü.M.)
---	offene Autoabstellplätze für Besucher
---	offene Abstellplätze für Roller/ Motorräder
---	Zufahrt Autoeinstellhalle
---	Notzufahrt
---	überdachte Veloabstellplätze
---	überdachte öffentliche Veloabstellplätze
---	Gebäudezugänge
---	Containerabstellplätze
---	Zugänge Autoeinstellhalle
---	öffentliches Trottoir
---	öffentlicher Fuss- und/ oder Radweg
---	siedlungsinterne Zugänge, Plätze, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze
---	siedlungsinterne Grünbereiche und Spielfläche
---	Privatgärten
---	Pflanzbereich geschnittene Hecken
---	Pflanzbereich Hochstamm-bäume/ Blütensträucher
---	Etap pierung

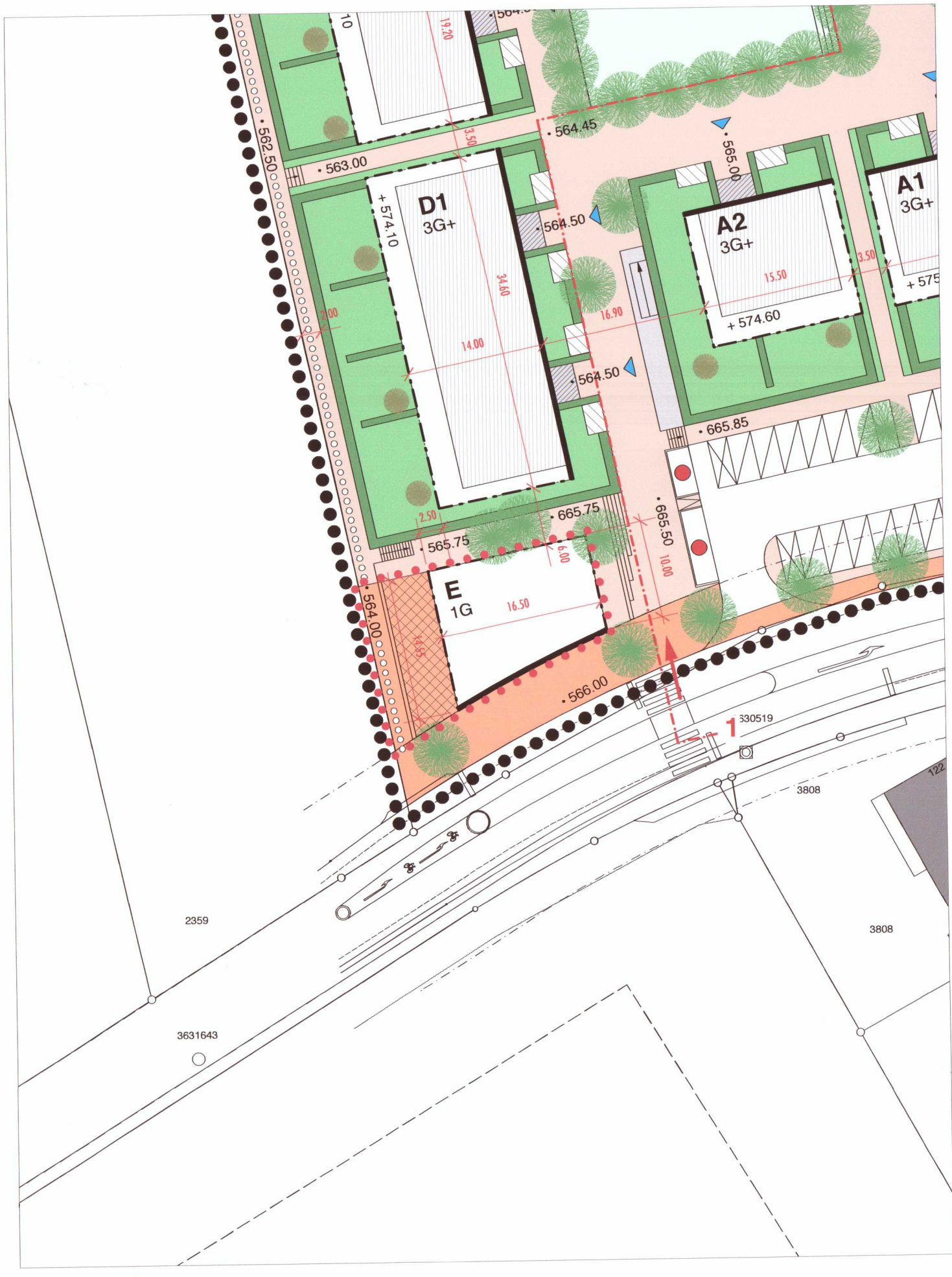
Hinweise

Referenzvermessung

Überbauungsplan ALT



Überbauungsplan NEU



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	18. Dezember 2013
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom	18. und 20. Dezember 2013
öffentliche Auflage	19. Dez. 2013 bis 17. Jan. 2014
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat	10. Dezember 2013
Namens der Einwohnergemeinde	Der Präsident Th. Iten Die Sekretärin B. Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Ostermundigen, den 28. Juni 2015	
Die Gemeindeschreiberin	B. Steudler B. Steudler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am
-8. Juli 2015



Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 15 "Hättenberg"

Überbauungsvorschriften

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

10. Dezember 2013

GENEHMIGUNG

Die Änderung der ZPP Nr. 15 "Hättenberg" besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Änderungen in rot

Zweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 15 bezweckt, eine gut gestaltete Wohnüberbauung mit differenziertem Wohnungsangebot zu realisieren. Das Angebot an Wohnungseinheiten soll verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden (Familien, Betagte, Einzelpersonen).

Wirkungsbereich

Art. 2

¹ Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 15 „Hättenberg“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

² Die Überbauungsordnung gilt auch als Baubewilligung. Die Bewilligungsgegenstände werden getrennt dargestellt (amtliches Formular, Projektpläne usw.).

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ostermundigen.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
- c) die Baulinien mit Anbaupflicht
- d) die Lage und Abmessung der Baufelder für Attikageschosse
- e) die Bereiche für Vertikalerschliessung
- f) die Lage der Strassenbaulinie
- g) die Geschoszahl
- h) die Fassadenhöhenkoten (M.ü.M.)
- i) die Terrainhöhenkoten fertiges Terrain (M.ü.M.)
- j) die Lage der offenen Autoabstellplätze für Besucher
- k) die Lage der offenen Abstellplätze für Roller und Motorräder
- l) die Zufahrt zur Autoeinstellhalle
- m) die Notzufahrt
- n) die Lage der überdachten Veloabstellplätze
- o) die Lage der Gebäudezugänge
- p) die Lage der Containerabstellplätze
- q) die Zugänge zur Autoeinstellhalle
- r) die Lage des öffentlichen Trottoirs
- s) die Lage des öffentlichen Fuss- und/oder Radweges

- t) die Lage der siedlungsinternen Zugänge, Plätze, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze
- u) die siedlungsinternen Grünbereiche und der Spielfläche
- v) die Lage der Privatgärten
- w) die Pflanzbereiche für geschnittene Hecken
- x) die Pflanzbereiche für Hochstammbäume/ Blütensträucher
- y) die Etappierung

Gestaltung

Art. 5

¹ Die Gesamtanlage von Bauten und Aussenräumen ist als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren.

² Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Bauten der Nachbarquartiere, dem angrenzenden Strassenraum und den angrenzenden Grünräumen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Aussenraumgestaltung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien.

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

¹ Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 gemäss Art. 59 Baureglement (BR). Die maximale Nutzung in den Baufeldern A bis E beträgt 10'737 m² Bruttogeschossfläche.

~~² In Baufeld E ist eine überdeckte Bushaltestelle mit zugehörigen Nebennutzungen sowie ein siedlungsinterner Gemeinschaftsraum zu erstellen.~~

²³ Die Baufelder E und F sind ist für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Rahmen von Art. 90 BauV sowie siedlungsinterne Gemeinschaftsräume vorgesehen. Die minimale Bruttogeschossfläche im Baufeld F beträgt 171 m².

Baufelder/ Baulinien

Art. 7

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.

Ausserhalb der Baufelder sind offene Bauteile wie Sitzplätze, Pergolen, Rankengerüste, Veloabstellplätze, Vordächer für Hauseingänge und dergleichen gestattet.

² Mit Baulinien mit Anbaupflicht wird der Verlauf der Fassadenflucht verbindlich festgelegt.

³ Offene Bauteile im Sinne von Art. 39 BR dürfen auf der ganzen Fassadenlänge maximal 2.5 m über die Baulinien und Baulinien mit Anbaupflicht hinausragen.

⁴ Im Baufeld E ist strassenseitig ein Vordach von 4.5 m gestattet.

⁵ In den Bereichen für Vertikalerschliessung sind Liftanlagen, Treppenhäuser und dergleichen zugelassen. (Tiefe = 2.5 m ab Baufeld)

Fassaden- und Terrainhöhen-koten

Art. 8

¹ Die maximale Fassadenhöhe ist im jeweiligen Baufeld durch Gebäudehöhenkoten (m.ü.M.) festgelegt.

² Das Niveau des fertigen Terrains wird durch Terrainhöhenkoten festgelegt (m.ü.M.). Diese dürfen um maximal 0.3 m über- oder unterschritten werden.

Dachgestaltung, Dachgeschoss

Art. 9

¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer gestattet. Diese sind - soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden - extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen zu gestalten.

² Innerhalb der speziellen Baufelder ist ein Attikageschoss gestattet.

Autoabstellplätze

Art. 10

¹ Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer zentralen Autoeinstellhalle mit Zufahrt ab Bernstrasse unterzubringen.

² Für Besucherinnen und Besucher sind entlang der Bernstrasse auf den bezeichneten Flächen Abstellplätze für Roller und Motorräder sowie offene Autoabstellplätze zu erstellen.

Veloabstellplätze

Art. 11

In den bezeichneten Bereichen sind überdachte Veloabstellplätze zu erstellen. Weitere Veloabstellplätze sind im Innern der Gebäude unterzubringen.

~~In~~ Östlich des Baufeldes E ~~sind können~~ öffentliche überdachte Veloabstellplätze ~~zu erstellten~~ werden.

Containerabstellplätze

Art. 12

An den bezeichneten Stellen sind gut integrierte und sorgfältig gestaltete Containerabstellplätze zu erstellen.

Siedlungsinterne Zugänge, Plätze, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze

Art. 13

¹ Die siedlungsinternen Zugänge, Plätze, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 bis 46 BauV.

² Geringfügige Abweichungen in der Lage und Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Privatgärten, Pflanzbereiche für Hecken

Art. 14

Privatgärten dienen den Erdgeschosswohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume. Sie sind gegenüber den siedlungsinternen Wegen und Plätzen durch geschnittene Hecken angemessen abzusichern.

Pflanzbereiche für Hochstammbäume/ Blütensträucher

Art. 15

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind Hochstammbäume und Blütensträucher zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 5 Abs. 3 festzulegen.

Energie

Art. 16

Es ist ein von der Gemeinde zu genehmigendes Energiekonzept vorzulegen.

Vereinbarung

Art. 17

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

Inkrafttreten

Art. 18

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke 2007

Vorprüfung	19. Dezember 2006
Publikation im Amtsblatt vom	11. April 2007
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom	04. April 2007 / 06. April 2007
Öffentliche Auflage vom	04. April bis 10. Mai 2007
Einspracheverhandlungen am	07. Juni 2007
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am

28. August 2007

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin



Ch. Zahler



M. Meyer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ostermundigen, den 31. August 2007

Die Gemeindeschreiberin



M. Meyer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
am 25. September 2007



B. Wiedner

Genehmigungsvermerke Änderung 2013

Publikation im Amtsblatt vom	18. Dezember 2013
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom	18. und 20. Dezember 2013
Öffentliche Auflage vom	19. Dez. 2013 bis 17. Jan. 2014
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Dezember 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

Th. Iten

B. Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ostermundigen, den 29. Juni 2015

Die Gemeindeschreiberin

B. Steudler
B. Steudler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

B. Röder

- 8. Juli 2015