

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6. Mai 2015

1. Öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 5. und 10. Juni 2015

Publikation im Amtsblatt vom 10. Juni 2015

Öffentliche Auflage vom 8. Juni bis 7. Juli 2015

2. Öffentliche Auflage (mit Nennung der Waldgrenzenfestlegung im Publikationstext)

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 9. und 11. September 2015

Publikation im Amtsblatt vom 11. September 2015

Öffentliche Auflage vom 10. Sept. bis 9. Okt. 2015

Einspracheverhandlungen vom 15. Dezember 2015

Erledigte Einsprachen —

Unerledigte Einsprachen 2

Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Aug. 2015 und 9. Feb. 2016

Der Präsident

Die Sekretärin

Thomas Iten

Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ostermundigen, **22. FEB. 2016**

die Gemeindeschreiberin

Barbara Steudler

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das
kantonale Amt für Wald (KAWA)

29. MRZ. 2016

Reto Sauter



30. Juni 2016



GENEHMIGUNG

Gemeinde Ostermundigen

Überbauungsordnung «Steigrüebli» (ZPP Nr. 23)

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

9. Februar 2016

ostermundigen/ueo steigruebli/4/uep/5275_uep_160209_ge/dr



GENEHMIGUNG

Gemeinde Ostermundigen

Überbauungsordnung «Steingrübli» (ZPP Nr. 23)

Überbauungsvorschriften
(UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

9. Februar 2016

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Ostermundigen
Bernstrasse 65D
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Bauherrschaft

Frutiger AG Immobilienentwicklung
Frutigenstrasse 37
3601 Thun

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die UeO «Steingrübli» bezweckt die Realisierung einer gut in den Hang integrierten terrassierten Wohnüberbauung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung (UeO) nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Ostermundigen – insbesondere die Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 23 «Steingrübli» – und die übergeordnete Gesetzgebung.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich dargestellt:

- der Wirkungsbereich der UeO
- der Baubereich mit Begrenzung
- die maximale vordere Begrenzung der Baustufen
- die maximale Fassadenhöhenkote pro Stufe in m. ü. M.
- der Bereich mit Ausschluss von bewohnten Räumen
- der Aussenraum
- die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)
- der Fussweg (ungefähre Lage)
- der Bereich für die Bereitstellung des Abfalls (ungefähre Lage)
- der Bereich für oberirdische Parkierung (ungefähre Lage)
- die grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
- die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- der Wald

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen.
-----------------	--

Art. 6

Mass der Nutzung	¹ Innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Baubereichs sind die Länge und Breite des Gebäudes frei. ² Die maximale Fassadenhöhe ist im Überbauungsplan pro Baustufe mit einer Fassadenhöhenkote festgelegt. Die Fassadenhöhe ist gemäss den Bestimmungen des Baureglements über gestaffelte Gebäude für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen. Die für die separate Messung massgebende minimale horizontale Staffelung beträgt 2.0 m. ³ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 3'313 m² (Ausnutzungsziffer (AZ) 0.6). ⁴ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich mit Ausschluss von bewohnten Räumen sind Wohnräume unzulässig. ⁵ Die im Baureglement vorgesehene Nutzungserhöhung bei energieeffizientem Bauen von 10% ist anwendbar.
------------------	--

Art. 7¹

Terrassierung	¹ Der Baubereich ist für die Realisierung eines Terrassenhauses mit 7 Baustufen vorgesehen. ² Die siebte Baustufe wird nicht an die Fassadenhöhe angerechnet wenn sie die folgenden Bestimmungen kumulativ einhält: – Die Fassaden dürfen, von oberkant Geschossboden bis oberkant Dachrand gemessen, nicht höher als 4.0 m sein. – Die Fassaden sind – mit Ausnahme des Treppenhauses – wenigstens 1.50 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen. Davon ausgenommen ist die östliche Fassadenflucht der siebten Baustufe. – Auf den umfassenden Rücksprung kann verzichtet werden, wenn die Länge der jeweiligen Fassade nicht mehr als 70% der Länge der jeweils unterliegenden Fassade beträgt.
---------------	--

¹ Siehe Skizzen im Anhang

³ Pro Baustufe dürfen 40% der Terrassenfläche (Fläche zwischen zwei Begrenzungslinien) mit eingeschossigen BGF-relevanten Gebäudeteilen bebaut werden, wobei die überbaute Fläche pro Wohnung maximal 30 m² betragen darf.

⁴ Der Dachvorsprung darf maximal bis auf die Flucht der Terrassenbrüstung hinausragen.

Art. 8

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 9

Bauten und Anlagen ausserhalb des Baubereichs für Hauptbauten

Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Treppenabgänge, Ausgänge für Fluchtwege oder Oblichter sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Aussenraum zulässig. Sie haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung zu integrieren.

Art. 10

Unterirdische Bauten

Für die unterirdischen Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

3. Baugestaltung

Art. 11

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Bauten und Anlagen sind in Bezug auf die Architektur, das Material und die Farbe so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 12

Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.

² Technisch bedingte Aufbauten wie beispielsweise Liftaufbauten oder Solaranlagen sind nur auf der obersten Stufe des Terrassenhauses zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 1.20 m aufweisen.

³ Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer oder Flachdachteile sind zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Gesamtgestaltung
Aussenraum

¹ Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

Art. 14

Terraingestaltung

¹ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.

² Stützmauern sind so zu gestalten, dass sie sich gut in den Geländeverlauf einordnen und zusammen mit dem Hauptbau eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 15

Aussenraum

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Aussenraum dient den Bewohnern im Wirkungsbereich der UeO als Spiel-, Aufenthalts- und Erschliessungsfläche.

² Die Ausgestaltung des Aussenraums wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 16

Spielplätze, Aufenthaltsflächen,
grössere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 42ff BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind im Aussenraum vorzusehen. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist in ihrer ungefähren Lage im Aussenraum im Überbauungsplan bezeichnet. Sie muss eine Fläche von mindestens 400 m² aufweisen. Die Überprüfung der Fläche und die Definition der exakten Lage erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

5 Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Zufahrt MIV,
Notzufahrt

¹ Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Hohlenweg direkt in die Einstellhalle.

² Die Notzufahrt erfolgt ab dem Hohlenweg.

Art. 18

Auto- und Veloab-
stellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49ff BauV.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind in der unterirdischen Einstellhalle unterzubringen.

³ Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in dem im Überbauungsplan in seiner ungefähren Lage bezeichneten Bereich vorzusehen.

⁴ Die Veloabstellplätze sind innerhalb des Baubereichs gut zugänglich in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen.

Art. 19

Einstellhalle

Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 20

Containerbereitstel-
lungsplatz

¹ Die notwendigen Containerabstellplätze sind in der Einstellhalle unterzubringen.

² In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist ein Bereitstellungsplatz für die Abfallentsorgung zu realisieren.

6. Umwelt

Art. 21

Energie- und
Wärmeversorgung

Es dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 22

Vertragliche
Sicherstellung

Die Umsetzung der UeO «Steingrübli» ist soweit erforderlich vertraglich sicherzustellen.

Art. 23

Inkrafttreten

Die UeO «Steingrübli» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6. Mai 2015

1. öffentliche Auflage

Publikation im amtlicher Anzeiger vom 5. und 10. Juni 2015
Publikation im Amtsblatt vom 10. Juni 2015
Öffentliche Auflage vom 8. Juni bis 7. Juli 2015

2. öffentliche Auflage (mit Nennung der Waldgrenzenfestlegung im Publikationstext)

Publikation im amtlicher Anzeiger vom 9. und 11. September 2015
Publikation im Amtsblatt vom 11. September 2015
Öffentliche Auflage vom 10. Sept. bis 9. Okt. 2015

Einspracheverhandlungen am 15. Dezember 2015
Erledigte Einsprachen —
Unerledigte Einsprachen 2
Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Aug. 2015 und 9. Feb. 2016

Der Präsident

Thomas Iten

Die Sekretärin

Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ostermundigen, 22. FEB. 2016

die Gemeindeschreiberin

Barbara Steudler

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch
das kantonale Amt für Wald (KAWA)



30. Juni 2016

Anhang

Skizzen zur Terrassierung (Art. 7) (Grundriss und Schnitt)



