

Einwohnergemeinde Oberburg

Kernzone Fabrikstrasse Überbauung

20.04.1993

Revisionen/Änderungen

[05.12.2006](#)

Erschliessungsstrasse

UEBERBAUUNGSORDNUNG KERNZONE - FABRIKSTRASSE

Die Ueberbauungsordnung setzt sich zusammen aus:

- dem Ueberbauungsplan Kernzone - Fabrikstrasse, Mst. 1:500
 - den Ueberbauungsvorschriften Kernzone - Fabrikstrasse
-

Ueberbauungsvorschriften Kernzone - Fabrikstrasse

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung gilt für das im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Linie umfasste Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde Oberburg.

Art. 3 Inhalt der Ueberbauungsordnung

Die Ueberbauungsordnung legt fest:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder 1-9
- b) die Lage der privaten Grün- und Aufenthaltsbereiche, des öffentlichen Aufenthaltsbereiches (Park) und des öffentlichen Fussgängerbereiches
- c) die öffentlichen Fussgängerverbindungen
- d) der Raum für die Zu- und Wegfahrten zur Erschliessung unterirdischer Einstellhallen
- e) Art und Grad der Nutzung, sowie die Bauweise der Bauten
- f) die Hauptfirstrichtungen für Neubauten
- g) Massnahmen für den künftigen Ausbau der Mittel- und Fabrikstrasse sowie des Doktorweges
- h) der Bereich bestehender oder neu zu pflanzender Bäume.

Art. 4

Nutzungsbereiche

1 Hochbauten dürfen nur innerhalb den im Ueberbauungsplan festgelegten Baufeldern 1-9 erstellt werden. Ausgenommen sind eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von weniger als 30 m². Die Bauten dürfen auf die Begrenzungslinie der Baufelder gestellt werden.

2 Die im Plan als "PRIVATE GRÜN- UND AUFENTHALTSBEREICHE" bezeichneten Flächen dienen den künftigen Bewohnern und Betrieben im Rahmen der zulässigen Nutzung. Sie decken deren Bedürfnisse als Aufenthaltsbereiche, Spielplätze, Abstellräume, aber auch für private Gärten, gewerbliche Abstellflächen usf. Die Anlage oberirdischer Abstellplätze ist nicht zugelassen.

3 Der im Plan festgelegte "PARK" ist öffentlicher Aufenthaltsbereich für Spiel und Aufenthalt.

4 Der im Plan ausgeschiedene "FUSSGÄNGERBEREICH" ist eine Zone für öffentliche Nutzung und dient als Verkehrs- und Aufenthaltsfläche ausschliesslich für Fussgänger.

5 Die im Ueberbauungsplan bezeichneten öffentlichen Fusswege sind min. 1.5 m und max. 2.0 m breit auszuführen. Deren definitive Lage und Bemessung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

6 Die im Plan als "ZUGANGSBEREICHE" bezeichneten Flächen dienen der Erschliessung sowie den Bedürfnissen der Benutzer der einzelnen Bauten.

Art. 5

Nutzungsart

1 Die Baufelder 1-4 sind für Gewerbe, Läden, Büros und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind zugelassen, wenn sie den wohnhygienischen Anforderungen entsprechen. In den Baufeldern 1-4 gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

2 Die Baufelder 5-9 sind für Wohnungen bestimmt. Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind bis zu höchstens 50 % der pro Haus erzielten Bruttogeschossfläche zugelassen. In den Baufeldern 5-9 gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

Art. 6

Nutzungsgrad

1 Auf den einzelnen Parzellen sind innerhalb der Baufelder folgende max. Bruttogeschossflächen zugelassen:

Parz.-Nr.	Baufeld/der	max. zulässige BGF
746 + 750	4, 9	4'400 m ²
693 + 678	5-8	4'750 m ²
679	2	1'350 m ²
682	1	970 m ²
680 + 681	1	1'260 m ²
677	3	530 m ²

2 Innerhalb des Plangebietes ist die Umlagerung von BGF-Anteilen möglich.

Art. 7

Bauweise

1 Innerhalb den Baufeldern gilt die geschlossene Bauweise. Neubauten sind in jedem Fall an die seitliche Grenze zu stellen.

2 Die Gebäudestellung wird im Plan für bestimmte Baufelder durch die Hauptfirstrichtung verbindlich festgelegt.

3 In den Baufeldern 1-4 können Bauten mit höchstens 3 Geschossen erstellt werden. In den Baufeldern 5-8 mit max. 2 Geschossen und vollem Dachausbau, wobei die Kniewandhöhe höchstens 1.6 m betragen darf. Im Baufeld 9 höchstens 3 Geschosse ohne Dachausbau.

4 Auf dem Grundstück Nr. 679 oder auf einer andern, dazu geeigneten Parzelle sind öffentliche Parkfelder auf einer Fläche von ca. 450 m² vorzusehen. Die zu diesem Zweck nötige Fläche wird auch dann nicht als Geschoss gerechnet, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschoss gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt (vgl. Art. 17, Abs. b, GBR). In diesem Fall erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um das Mass, um das der mittlere Abstand zwischen fertigem Boden und Oberkant Erdgeschossboden überschritten wird.

Art. 8

Bestehende Bauten

1 Bestehende Bauten können im Rahmen der Zonenvorschriften (Art. 30a GBR) und von Art. 6 unterhalten, zeitgemäss erneuert und im Innern umgebaut beziehungsweiseutzungsmässig erweitert werden.

2 Erweiterungen bestehender Gebäude sind nur dann zulässig, wenn dadurch der Widerspruch zum neuen Recht nicht verstärkt wird.

3 Veränderungen der bestehenden Nutzungen (Gewerbe, Wohnen usw.) sind dann zulässig, wenn die Immissionen und Emissionen dadurch gesamt nicht erhöht werden.

Art. 9

Umgebungsgestaltung

¹ Mit jedem Baugesuch für Neubauten und grössere Umbauten sowie mit Baugesuchen, die eine Aenderung des Aussenraumes erfordern oder betreffen, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen ersichtlich sein:

- a) die Hauszugänge und Zufahrten sowie Lage und Gestaltung der Fusswege und von oberirdischen Parkplätzen
- b) Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern
- c) Lage, Grösse und Ausstattung von Kinderspielplätzen je nach Nutzungszweck der Hauptbauten
- d) gemeinsame, den Bewohnern der Siedlung vorbehaltene Aufenthaltsbereiche
- e) Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen, Containerstandorten und Kompostierungsanlagen
- f) die Standorte bestehender und zu pflanzender Hochstammbäume
- g) Lage und Art von Einfriedungen und Hecken.

Art. 10

Erschliessung

¹ Die Erschliessung unterirdischer Einstellhallen erfolgt einerseits von der Emmental-, andererseits von der Mittelstrasse her. Die Zufahrten zu den einzelnen Liegenschaften auch über Fabrikstrasse und Doktorweg. Vorbehalten bleibt Art. 11.

² Parkfelder dürfen oberirdisch nur in den im Plan bezeichneten Zugangsbereichen angelegt werden. Sie dürfen nur als Besucherparkplätze dienen.

³ Die Versorgung mit Wasser, Gas und Energie sowie die Entsorgung der Bauten wird, gestützt auf die durch die Gemeinde zu erarbeitenden Erschliessungskonzepte und -pläne im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Art. 11

Erschliessungsstrassen

¹ Vorgängig zur etappenweisen Neuüberbauung des Plangebietes sind die Erschliessungsstrassen im Sinne von Art. 2-4 auszubauen und umzugestalten. Die entsprechenden Projektierungen erfolgen durch die Gemeinde.

² Die Mittelstrasse ist zwischen Emmentalstrasse und der Zufahrt zur Einstellhalle sowie in den Einmündungsbereichen auf min. 5.5 m Fahrbahnbreite auszubauen und von Emmental- bis Fabrikstrasse mit Trottoir zu versehen.

³ Die Fabrikstrasse soll in eine verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse mit reduzierter Fahrbahnbreite, ergänzt mit Ausweich- und Parkierungsbuchten, umgestaltet werden.

⁴ Der Doktorweg ist im Einmündungsbereich in die Emmentalstrasse zu sanieren.

Art. 12 Vereinbarungen

Erschliessungs- und Nutzungsverträge zwischen der Gemeinde Oberburg und den Grundeigentümern sind vor der öffentlichen Auflage dieser Ueberbauungsordnung abzuschliessen.

Art. 13 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 29.07.1991
Publikation im Amtsblatt	vom 17.06.1992
Publikation im Amtsanzeiger	vom 18. + 25.06.1992
öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung	vom 18.06.1992 bis 18.07.1992
Einspracheverhandlung	am 27.11.1992
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	keine

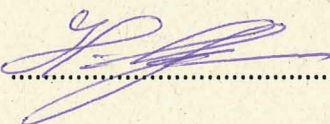
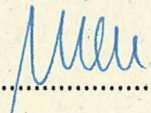
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

03.12.1992

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

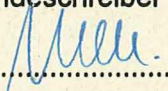
Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3414 Oberbrug, den... - 4. Jan. 1993

Der Gemeindeschreiber



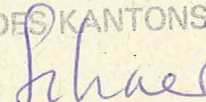
GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION AM

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 20.4.93

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

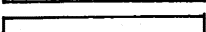
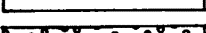


ÜBERBAUUNG KERNZONE - FABRIKSTRASSE

Die Überbauungsordnung setzt sich zusammen aus
- dem Ueberbauungsplan Kernzone - Fabrikstrasse Mst. 1:500
- den Ueberbauungsvorschriften Kernzone - Fabrikstrasse

ÜBERBAUUNGSPLAN KERNZONE - FABRIKSTRASSE MST. 1:500

LEGENDE:

-  PERIMETER DES WIRKUNGSBEREICHES (Art. 1)
-  BEGRENZUNG DER BAUFELER 1 - 9 (Art. 7, Abs. 1)
-  PRIVATE GRÜN- UND AUFENTHALTSBEREICHE (Art. 4, Abs. 2)
-  ZUGANGSBEREICHE (Art. 4, Abs. 6)
-  PARK (Art. 4, Abs. 3)
-  FUSSGÄNGERBEREICHE (Art. 4, Abs. 4)
-  ÖFFENTLICHE FUSSWEG (Art. 4, Abs. 5)
-  ZUFAHRTEN ZU EINSTELLHALLEN (Art. 3d)
-  HAUPTFIRSTRICHTUNGEN (Art. 7, Abs. 2)
-  EINZELBÄUME UND BAUMGRUPPEN (Art. 3h)

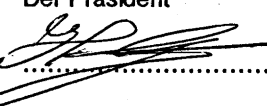
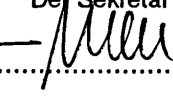
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 29.07.1991
Publikation im Amtsblatt	vom 17.06.1992
Publikation im Amtsanzeiger	vom 18. + 25.06.1992
öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung	vom 18.06.1992 bis 18.07.1992

Einspracheverhandlung	am 27.11.1992
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 03.12.1992

Namens des Gemeinderates

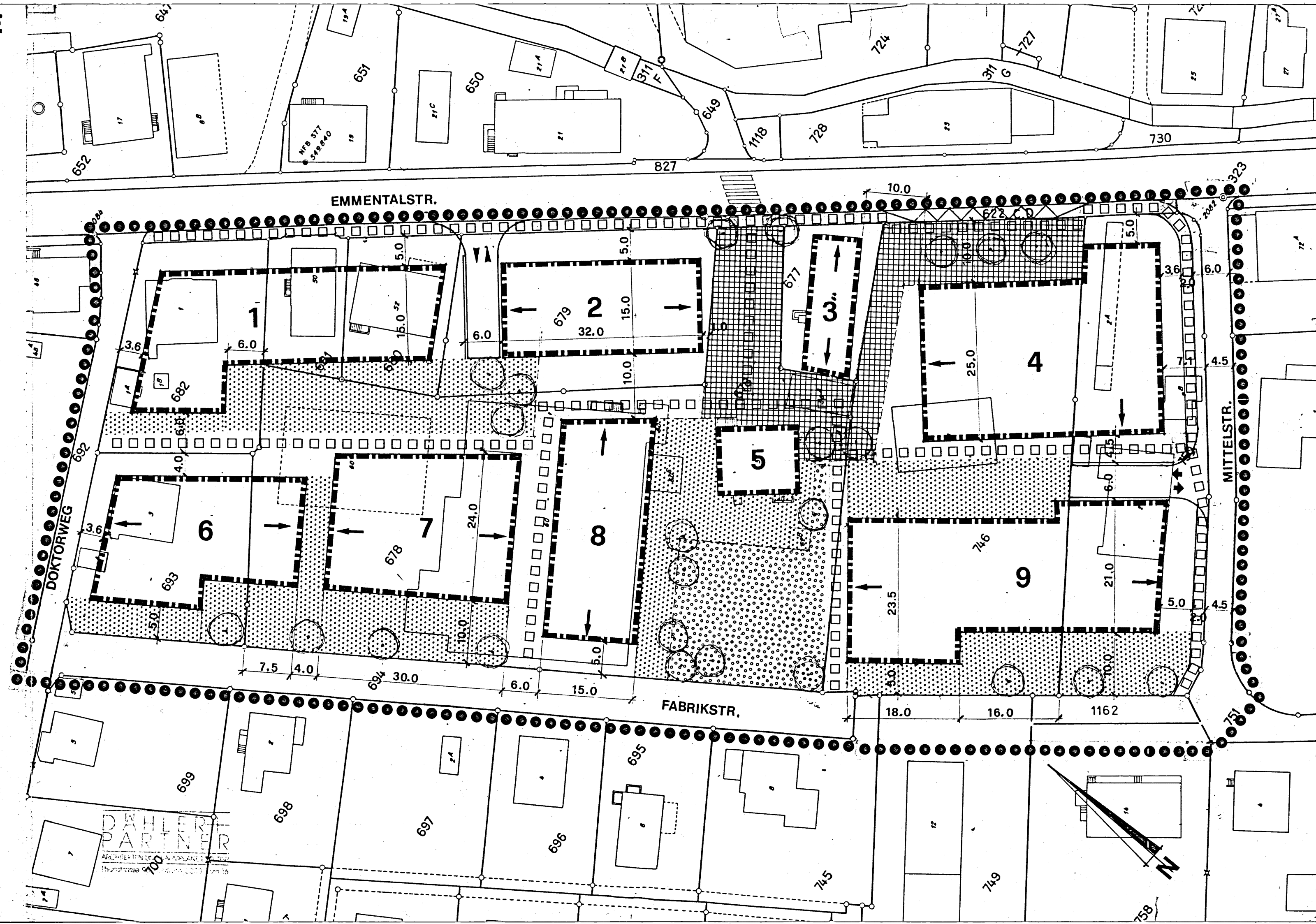
Der Präsident  Der Sekretär 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
3414 Oberburg, den 4. Jan. 1993

Der Gemeindegemeinder

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION AM

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 28.4.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: 





Überbauungsordnung (ZPP O)

„Kernzone - Fabrikstrasse“

„Erschliessungsstrasse“

(geringfügige Abänderung nach Art. 122, Abs. 5 BauV)

<u>Seite</u>	<u>Inhalt:</u>
1	Titelblatt
2	Bericht - Ausgangslage
3	Genehmigungsvermerke

Gemeindeverwaltung
3414 Oberburg
034 420 12 12

Oktober 2006 hm

I. Bericht

1. Ausgangslage

Die Ueberbauungsordnung „Kernzone-Fabrikstrasse“ ist vom Gemeinderat am 3.12.1992 beschlossen und am 20.4.1993 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt worden. Grundlage dazu bildete eine Vereinbarung vom 19.11.1991 mit den betroffenen Grundeigentümern betreffend die Erschliessung und Verteilung der Erschliessungskosten.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung der Abwasserleitung in der Fabrikstrasse und damit auch der Strasse hat es sich gezeigt, dass die Vorgaben dieser Bestimmungen nicht eingehalten werden können. Einerseits dürfte die Ueberbauung des ganzen Quartiers nach heutigen Erkenntnissen nie in der vorgesehenen Form realisiert werden und andererseits vermag das Projekt für die anstehende Abwassersanierung den Bestimmungen dieser Ueberbauungsordnung nur bedingt nachzukommen. Es ist namentlich nicht möglich die Fabrikstrasse in eine verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse mit reduzierter Fahrbahnbreite, ergänzt mit Ausweich- und Parkierungsbuchten umzugestalten. Diese Ziele wurden jedoch bereits erreicht, indem die Mittelstrasse und der Doktorweg gemäss Verfügung des Oberingenieurkreises IV vom 5.12.2005 mit einem Fahrverbot belegt wurden (Zubringerdienst gestattet). Der Durchgangsverkehr konnte mit dieser Massnahme eingedämmt werden.

2. Massnahmen

Die Überbauungsvorschriften sollen im Hinblick auf die Sanierung der Abwasserleitung und der Fabrikstrasse wie folgt abgeändert werden:

Art. 11, Al. 3 (alt)

Die Fabrikstrasse soll in eine verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse mit reduzierter Fahrbahnbreite, ergänzt mit Ausweich- und Parkierungsbuchten, umgestaltet werden.

Art. 11, Al. 3 (neu)

Ersatzlos streichen.

II. Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	12. + 19.10.2006
Öffentliche Auflage:	12. Oktober bis 12. November 2006
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	Keine
Rechtsverwahrungen:	Keine
Beschlossen durch den Gemeinderat:	9. Oktober + 20. November 2006

3414 Oberburg, 23. November 2006

GEMEINDERAT 3414 OBERBURG

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Esther Jost

Heinz Marti

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Oberburg, 23. November 2006

Der Gemeindeschreiber:

Heinz Marti

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Bern, den 05. DEZ. 2006