

Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Plan Nr. 1266/10
 Datum 10.10.2023
 Massstab 1 : 1000

Stadtplanerin Jeanette Beck

Format: A4 > 891 mm
 Software: FC / Vectorworks
 Programmierer: AV / Geoinformation Stadt Bern / Stand 20.09.2023
 KGL-Nr.: 4265
 Bezeichnung SFA: 400
 Überserie: 4265_UKO_WayOut_BHP_20231010-Beschluss_vwx



Genehmigungsvermerk

Mitwirkung: 25.02.2021 - 26.03.2021
 Mitwirkungsbericht: 17.05.2021
 Vorprüfungsbericht: 25.11.2022
 Öffentliche Auflage: 29.06.2023 - 31.08.2023
 Publikation im Anzeiger Region Bern: 28.06.2023
 Publikation im Amtsblatt: 28.06.2023

Einsprachen: 0
 Einspracheverhandlung: 0
 Erledigte Einsprachen: 0
 Unerledigte Einsprachen: 0
 Rechtsverwahrungen: 1

Gemeinderatsbeschluss Nr.: -

Beschlossen durch den Stadtrat: -

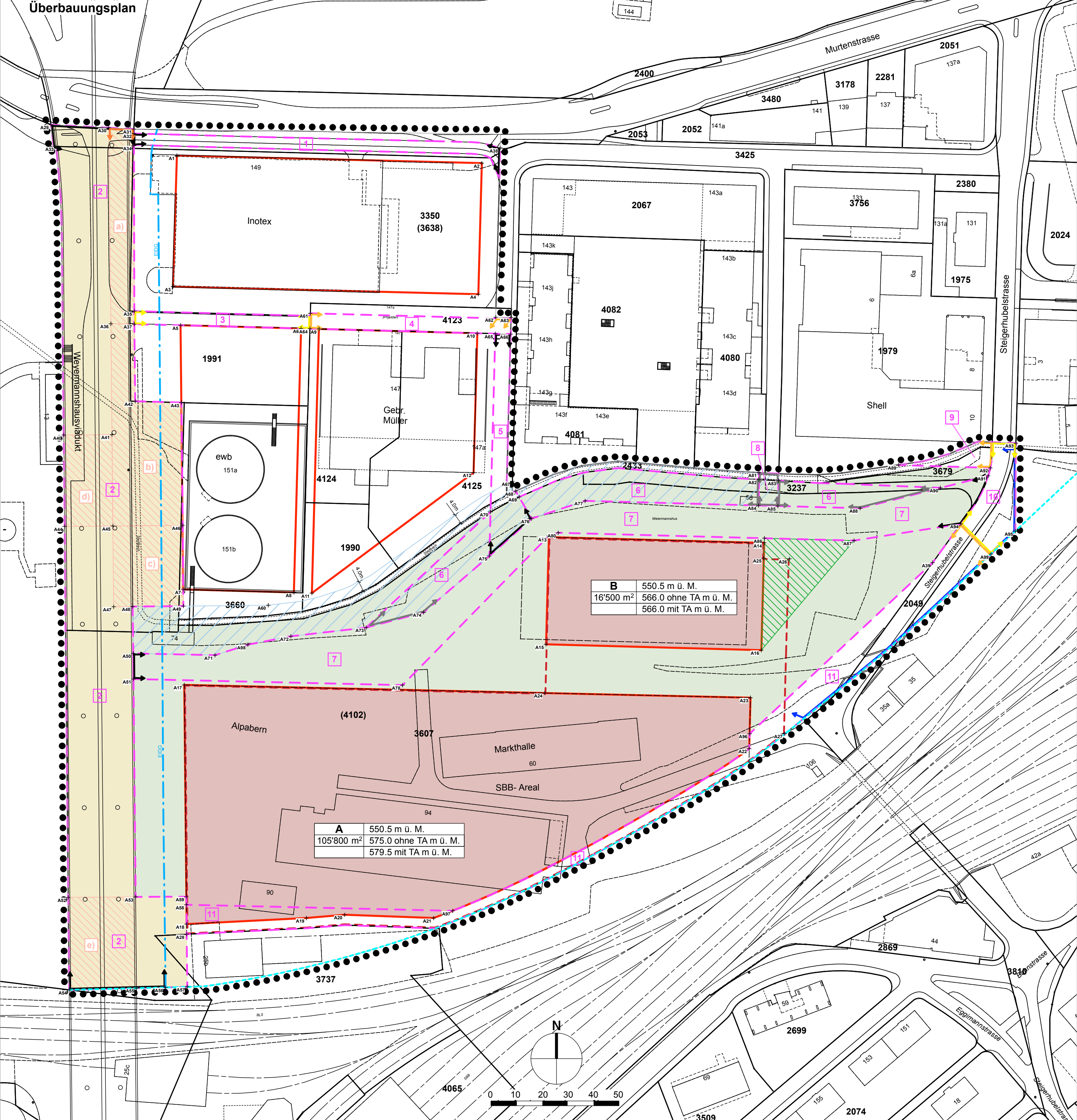
Namens der Stadt Bern: **Die Stadtschreiberin**
 Der Stadtpräsident: **Die Stadtschreiberin**
 Alec von Grafenried: **Dr. Claudia Mannhart**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den **Die Stadtschreiberin**
Dr. Claudia Mannhart

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

Stadt Bern
 Stadtplanungsamt
 Zieglerstrasse 62
 Postfach 3001 Bern
 Telefon 031 321 70 10
 stadtplanungsamt@bern.ch
 www.bern.ch/stadplanung



Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV95

E		N		E		N		E		N		E		N	
A1	2'597'596.24	1'199'800.43	A21	2'597'696.42	1'199'502.96	A41	2'597'570.92	1'199'691.57	A61	2'597'648.34	1'199'738.89	A81	2'597'823.35	1'199'676.75	
A2	2'597'715.21	1'199'797.44	A22	2'597'819.55	1'199'569.09	A42	2'597'580.00	1'199'704.56	A62	2'597'720.61	1'199'737.40	A82	2'597'823.30	1'199'674.04	
A3	2'597'594.73	1'199'749.27	A23	2'597'820.00	1'199'588.97	A43	2'597'598.02	1'199'704.07	A63	2'597'726.62	1'199'737.24	A83	2'597'830.98	1'199'673.58	
A4	2'597'713.85	1'199'746.31	A24	2'597'739.72	1'199'590.78	A44	2'597'552.49	1'199'655.72	A64	2'597'648.18	1'199'732.86	A84	2'597'823.15	1'199'663.92	
A5	2'597'597.72	1'199'734.21	A25	2'597'825.21	1'199'643.35	A45	2'597'571.27	1'199'655.89	A65	2'597'720.45	1'199'730.94	A85	2'597'830.68	1'199'663.72	
A6	2'597'644.68	1'199'732.96	A26	2'597'835.20	1'199'643.09	A46	2'597'598.50	1'199'656.15	A66	2'597'726.45	1'199'737.77	A86	2'597'825.42	1'199'663.15	
A7	2'597'598.75	1'199'631.16	A27	2'597'833.38	1'199'574.85	A47	2'597'571.59	1'199'624.43	A67	2'597'727.16	1'199'673.38	A87	2'597'860.40	1'199'650.22	
A8	2'597'641.89	1'199'629.96	A28	2'597'600.09	1'199'496.66	A48	2'597'579.01	1'199'624.50	A68	2'597'728.42	1'199'669.57	A88	2'597'862.81	1'199'662.86	
A9	2'597'651.68	1'199'732.77	A29	2'597'547.13	1'199'812.50	A49	2'597'598.81	1'199'624.70	A69	2'597'729.77	1'199'667.23	A89	2'597'877.74	1'199'679.74	
A10	2'597'713.44	1'199'731.12	A30	2'597'569.70	1'199'811.28	A50	2'597'579.19	1'199'606.22	A70	2'597'718.59	1'199'661.41	A90	2'597'894.11	1'199'670.79	
A11	2'597'648.89	1'199'629.77	A31	2'597'579.46	1'199'810.75	A51	2'597'579.29	1'199'596.22	A71	2'597'611.19	1'199'605.50	A91	2'597'912.76	1'199'675.51	
A12	2'597'712.01	1'199'676.72	A32	2'597'579.47	1'199'809.00	A52	2'597'553.88	1'199'511.04	A72	2'597'640.68	1'199'612.89	A92	2'597'913.57	1'199'678.60	
A13	2'597'741.35	1'199'651.59	A33	2'597'549.12	1'199'803.97	A53	2'597'580.15	1'199'511.21	A73	2'597'670.08	1'199'616.31	A93	2'597'923.55	1'199'688.29	
A14	2'597'825.37	1'199'649.35	A34	2'597'579.48	1'199'804.35	A54	2'597'554.23	1'199'474.97	A74	2'597'692.53	1'199'622.20	A94	2'597'902.04	1'199'656.73	
A15	2'597'740.23	1'199'609.73	A35	2'597'579.64	1'199'739.70	A55	2'597'580.51	1'199'475.62	A75	2'597'718.14	1'199'644.25	A95	2'597'923.30	1'199'663.85	
A16	2'597'824.25	1'199'607.49	A36	2'597'570.48	1'199'734.82	A56	2'597'591.85	1'199'475.91	A76	2'597'734.63	1'199'658.82	A96	2'597'819.68	1'199'574.87	
A17	2'597'599.12	1'199'593.97	A37	2'597'579.69	1'199'734.69	A57	2'597'600.30	1'199'476.16	A77	2'597'755.52	1'199'665.72	A97	2'597'703.84	1'199'505.82	
A18	2'597'600.05	1'199'500.67	A38	2'597'722.37	1'199'803.39	A58	2'597'599.98	1'199'508.15	A78	2'597'684.31	1'199'593.84	A98	2'597'623.91	1'199'609.64	
A19	2'597'646.84	1'199'503.01	A39	2'597'891.07	1'199'641.60	A59	2'597'599.95	1'199'511.34	A79	2'597'741.34	1'199'652.09	A99	2'597'913.82	1'199'644.95	
A20	2'597'661.71	1'199'504.24	A40	2'597'552.14	1'199'691.39	A60	2'597'631.91	1'199'625.04	A80	2'597'744.98	1'199'653.30				

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baulastlichen Grundordnung

1 Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.
 2 Die Überbauungsordnung gilt für den baulastlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1, Stand 19. August 2021) und des Zonenplans Weyermannshaus-Ost.

2. Abschnitt: Bauten

Art. 2 Baulinien und Baubereiche

1 Sofern nichts anderes vermerkt, sind oberirdische Gebäude inkl. Anbauten nur innerhalb der Baulinien zulässig. Die Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsverordnungen vor.
 2 Sofern nichts anderes vermerkt, sind innerhalb der Parzelle Nr. 3/3607 unterirdische Bauten, Untergeschosse und Kleinbauten nur innerhalb der Baubereiche A und B sowie innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten und Kleinbauten zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und gehen den allgemeinen Abstandsverordnungen vor.
 3 Innerhalb der Baulinien bzw. der Baubereiche gemäss den Absätzen 1 und 2 hiervor besteht keine Anbaupflicht und die Bauweise ist frei.
 4 Wird mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn näher an die Grenze gebaut oder eine Baute an die Grenze gestellt, reduziert sich der Gebäudebestand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Art. 3 Mass der Nutzung

1 Für die Baubereiche A und B gelten die im Überbauungsplan eingetragenen maximalen oberirdischen Geschosflächen (GF), die höchsten Punkte der Dachkonstruktion (ohne technische Anlagen) sowie das festgelegte massgebende Terrain.
 2 Im übrigen Wirkungsbereich gelten die entsprechenden Vorschriften des Zonenplans Weyermannshaus-Ost.

3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Art. 4 Dachgestaltung

1 Technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen, Abluftkamine und dgl.) und technisch bedingte Anlagen auf den Dächern (Maschinenräume, Technikzentralen, Kaltwassererzeuger und dgl.), Erschliessungskerne für die Revision und Wartung der technischen Anlagen sowie deren Einhausung im Baubereich A
 a. dürfen den im Überbauungsplan eingetragenen höchsten Punkt der Dachkonstruktion mit technischen Anlagen nicht überragen (mit Ausnahme von Lüftungs- und Abgaskaminen);
 b. sind gegenüber der Haupt-Fassadenflucht im Minimum 7.5 m und gegenüber der Neben-Fassadenflucht im Minimum 3.25 m zurückzusetzen (vgl. Schema);
 c. sind allseitig und hochwertig (mit Ausnahme von Lüftungs- und Abgaskaminen);
 2 Im Baubereich B sind mit Ausnahme von Kaminen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie weder technisch bedingte Dachaufbauten noch technisch bedingte Anlagen zulässig.
 3 Im übrigen Wirkungsbereich gilt Artikel 10 Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (Stand 19. August 2021).
 4 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht durch Nutzungen belegt sind, welche nicht mit Begrünungen kombiniert werden können.
 5 Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselseitigen Bedingungen anzupassen.

Art. 5 Qualitätssicherung

Für Neubauten sind anerkannte Qualitätssichernde Verfahren durchzuführen (Verfahren nach der Ordnung SIA 142/143 oder in Anlehnung an diese). Davon ausgenommen sind Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung (Anpassungen und/oder Erweiterungen am Bestand) oder Baugesuche, welche innert sechs Monaten ab der öffentlichen Auflage der vorliegenden Planung eingereicht werden.

4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 6 Umgebungsgestaltung

1 Im gemäss Überbauungsplan definierten Pflanzbereich sind mindestens 120 mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. Davon müssen mindestens 40 grosskronig sein. Innerhalb der eidgenössischen Spezialbaulinie sind grosskronige Bäume nicht zulässig.
 2 Unterirdische Bauten unterhalb von Bäumen sind mit mindestens 150 cm vegetationsfähigem Substrat zu überdecken, sofern sich der Standort dafür eignet und die technische Machbarkeit gegeben ist, sind Regeln zur Wasser-speicherung vorzusehen.
 3 Zwischen Werkleitungsstrassen resp. -anlagen und Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten, andernfalls sind geeignete Wurzelschutzmassnahmen vorzusehen.
 4 Die Flächenverriegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.
 5 Haustechnische Anlagen sind in Innenhöfen nicht gestattet, mit Ausnahme von notwendigen Sicherheitsanlagen und Zuluftfassungen für die Belüftung der Untergeschosse.
 6 Sofern zwingend erforderlich, sind ungedeckte Veloabstellanlagen zulässig.

Art. 7 Grössere Spielfläche und Kinderspielfläche

1 Der Überbauungsplan legt den Bereich für die grössere Spielfläche fest.
 2 In den Baugesuchen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1, Stand 1. Januar 2023) für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen nachzuweisen. Auslagerungen von Kinderspielflächen in die Freifläche FA¹ sind nur zulässig, wenn genügend verfügbare Fläche vorhanden ist.
 3 Im Übrigen gelten die entsprechenden Vorschriften des Zonenplans Weyermannshaus-Ost.

Art. 8 Biodiversität

1 Die folgenden Mindestflächen sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bestimmung der Anrechenbarkeit ist der «Schlüssel» zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» massgeblich (vgl. Anhang 1).
 a. Unterhalb des Autobahnviadukts (Koordinatenbereich A29, A31, A54 und A55) ist kein naturnaher Lebensraum zu erstellen;
 b. Ab der Parzelle Nr. 3/2433 (Stadtbach) und in den südlich davon gelegenen Parzellen sind gesamthaft mindestens 30 % der Parzellenflächen als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen;
 c. Nördlich der Parzelle Nr. 3/2433 (Stadtbach) sind pro Parzelle mindestens 15 % der Parzellenfläche als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.
 2 Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung durch das Areal von Norden nach Süden und von Osten nach Westen sichergestellt werden kann.
 3 Im Aussenraum sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. In den Flächen, die als naturnahe Lebensräume angerechnet werden sollen, sind ausschliesslich standortheimische Wildarten regionaler Herkunft zu verwenden. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Planung invasiver Neophyten und von Neophyten mit invasivem Potenzial ist nicht zulässig.
 4 Die Wildheiden und Feldgehölze geschützt gemäss Art. 27 Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11) auf den Parzellen Nrn. 3/3607, 3/3737, 3/2433 und 3/3237 mit einer Gesamtlänge von 1970 m² müssen erhalten oder bei Beeinträchtigung innerhalb der Parzellen Nrn. 3/3607, 3/3660, 3/2433 (Stadtbach), 3/3237, 3/2049 und 3/3737 qualitativ gleichwertig und mit einem Flächenfaktor von 1.25 entsprechend Anhang 2 ersetzt werden.
 5 Die schützenswerten Lebensräume (geschützt gemäss Art. 18 Bundesgesetz vom 1. Juli 1986 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und Art. 14 Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (LNHV; SR 451.1)) auf den Parzellen Nrn. 3/3607, 3/3737, 3/2433, 3/2049, 3/3237 und 3/3944 mit 1662 m² artenreicher Ruderalflächen und 880 m² artenreicher, trockenen Wiesen (Anhang 2) müssen bei Beeinträchtigung quantitativ und qualitativ gleichwertig innerhalb der Parzellen Nrn. 3/2433 (Stadtbach), 3/3607, 3/2049, 3/3737 und 3/3944 ersetzt

oder mittels Dienstbarkeiten (Parz. Nr. 3/944, 400m² Ruderalfläche, 41m² trockene Wiese) ausserhalb des ÜO-Perimeters geschützt werden. Die Ruderalflächen müssen besonnt sein. Das potenzielle Trockenobjekt (Wiese) mit Reptilienstandort (880 m²) ist an einer voll besonnten, südexponierten Böschung gemäss Lebensraumnärrichten von Reptilien zu ersetzen.

Art. 9 Begegnungsbereich

1 Der Begegnungsbereich dient als Freiraum und Begegnungsort sowie als Infrastrukturtäger und der Verkehrser-schliessung.
 2 Die folgenden Erschliessungsanlagen für den motorisierten Verkehr sind nur in den im Überbauungsplan ausgewiesenen Sektoren zulässig:
Plan- Bestimmungen
 a) Basierschliessung für den motorisierten Verkehr inkl. Anlieferung und optionale Buszufahrt (siehe Art. 11, Erschliessungskorridor Nr. 2)
 b) Basierschliessung für Anlieferung, optionale Buszufahrt und -wendschleife (siehe Art. 11, Erschliessungskorridor Nr. 2)
 c) Optionale Buszufahrt und -wendschleife (siehe Art. 11, Erschliessungskorridor Nr. 2)
 d) Anlieferung für die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus
 3 Innerhalb des Begegnungsbereichs sind mindestens 500 öffentliche Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Eine etappierte Erstellung ist zulässig. Zusätzlich sind mindestens 150 Veloabstellplätze für die benachbarte «Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus» zulässig. Ungedeckte Veloabstellanlagen sind zulässig.
 4 Sofern die Bestimmungen gemäss den Absätzen 1 bis 3 hiervor eingehalten werden und die Sicherheit im öffentlichen Raum nicht beeinträchtigt ist, sind Anlagen zu Kultur-, Kleingewerbe-, Begegnungs-, Freizeit-, Spiel- und Sport-zwecken sowie unterhalb des Viadukts (Koordinatenbereich A29, A31, A54 und A55) mobile, nicht-brennbare Gebäude (ISO-Container, Schiffscontainer, Leichtbauten und dgl.) in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 6.5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 3.5 m zulässig. Die Erschliessung der Anlagen und Gebäude erfolgt über den Begegnungsbereich resp. Erschliessungskorridor Nr. 2. Die Sichtbezüge zwischen den Viadukt-Stützen der Autobahn von der Murtenstrasse bis zur Personenerführung sind zu gewährleisten.

Art. 10 Freihaltebereich Stadtbach

1 Der im Überbauungsplan festgelegte Freihaltebereich dient der Freihaltung des Raums für Öffnung und Umlegung des Stadtbachs im Sinne eines Gewässerentwässerungskanal. Er gewährleistet die Aufwertung und Naturerlebbark-keit des Stadtbachs und von dessen Uferbereichen (u.a. mit hochwertigen Aufenthaltsbereichen) sowie die Funktionen als Entwässerungskanal.
 2 Die Zugänglichkeit für den Unterhalt des Stadtbachs ist sicherzustellen.

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Art. 11 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

1 In den im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungskorridoren sind folgende öffentliche Erschliessungsan-lagen (inkl. allseitiger Brücken) für den Verkehr zu erstellen bzw. zu erhalten und mit den im Überbauungsplan fest-gelegten Anschlussbereichen zu verbinden:
Plan- Bestimmungen
 1 - Fuss- und Radweg als Basierschliessung, Breite 4.5 m (+/- 10 %)
 2 - Fussweg Stockackerstrasse-Murtenstrasse als Basierschliessung, Breite 3.0 m (+/- 10 %)
 - Radweg Stockackerstrasse-Murtenstrasse als Basierschliessung, Breite 3.5 m (+/- 10 %), zudem gilt Folgendes in den jeweiligen Sektoren:
 - Sektor a): Mischverkehr Radweg Stockackerstrasse-Murtenstrasse und motorisierter Verkehr als Basierschliessung, Breite 6.5 m (+/- 10 %), Sackgasse für MIV nach Süden

Legende

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Baubereich
- Begegnungsbereich
- Begegnungsbereich Sektoren
Die Bewilligung nach Nationalstrassen-gesetz bleibt vorbehalten
- Begrenzung Erschliessungskorridore
- Baulinie
- Baubereich für unterirdische Bauten und Kleinbauten
- Baubereichsbezeichnung

A	Terrain u. M.	Massgebendes Terrain u. M.
MAX GF	MAX oberflächliche Geschosfläche (GF) m ²	Maximaler höchster Punkt der Dachkonstruktion ohne technische Anlagen u. M.
MAX GF TA u. M.	MAX oberflächliche Geschosfläche (GF) m ²	Maximaler höchster Punkt der Dachkonstruktion mit technische Anlagen u. M.
- Freihaltebereich Stadtbach
- Pflanzbereich mittel- und grosskronige Bäume
- Bereich Grössere Spielfläche
- Anschlussbereich Basierschliessung
- Anschlussbereich Detaillerschliessung
- Anschlussbereich Hauszufahrt
- Anschlussbereich Fuss- und Radweg
- Anschlussbereich Fussweg
- Anschlussbereich Passerelle Fuss- und Radverkehr
- A1... Koordinatenpunkte

Hinweise

- Spezialbaulinie genehmigt (EIDG eidgenössische Baulinie)
- Interessenlinie SBB / BLS

Plan- zeichen	Bestimmungen
1	Sektor b): Mischverkehr Radweg und Anlieferung «Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus» als Basierschliessung, Breite 3.5 m (+/- 10 %), bei Realisierung der Anlieferung ewb und/oder Buszufahrt und -wendschleife Verbreiterung auf 6.5 m (+/- 10 %)
2	Sektor c): Radweg Stockackerstrasse-Murtenstrasse als Basierschliessung, Breite 3.5 m (+/- 10 %), bei Realisierung Buszufahrt und -wendschleife Verbreiterung auf 6.5 m (+/- 10 %)
3	Sektor e): Radweg Stockackerstrasse-Murtenstrasse als Basierschliessung, Breite 3.5 m bis 4.5 m (+/- 10 %)
3	Detaillerschliessung Murtenstrasse, Breite 5.0 m (+/- 10 %), Sackgasse für MIV nach Osten
5	Fuss- und Radweg Nord-Süd als Detaillerschliessung, - Breite 5.25 m (+/- 10 %) - Brücke über Erschliessungskorridor Nr. 6 Breite 4.0 m (+/- 10 %); im Übergangsbereich nach Norden 4 m bis 5.25 m (+/-10%)
6	Fussweg entlang Stadtbach als Detaillerschliessung, Breite 2.5 m (+/- 10 %)
7	Fuss- und Radweg Ost-West als Detaillerschliessung, Breite 6.5 m (+/- 10 %)
8	Fussweg Nord-Süd als Detaillerschliessung - Breite 2.5 m (+/- 10 %) - Brücke über Stadtbach Breite 2.5 m (+/- 10 %)
10	Detaillerschliessung Steigerhübelstrasse - Fahrbahn Breite 4.0 m bis 6.0 m (+/- 10 %) - Fussweg Breite 2.5 m (+/- 10 %)

2 In den im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungskorridoren sind folgende Hauszufahrten zu erstellen bzw. zu erhalten und mit den im Überbauungsplan festgelegten Anschlussbereichen zu verbinden:

Plan- zeichen	Bestimmungen
4	Hauszufahrt Parzellen Nrn. 3/1990, 3/4124 und 3/4125, Breite 6.0 m (+/- 10 %)
9	Hauszufahrt Parzelle Nr. 3/1979, Breite 9.0 m (+/- 10 %)
11	Hauszufahrt Parzellen Nrn. 3/3737 und 3/3607, Sackgasse ab Steigerhübelstrasse, Breite 4.0 m bis 6.0 m (+/- 10%)

3 Ein mindestens 6.0 m breiter Anschluss für die Passerelle für Fuss- und Radverkehr ist als Detaillerschliessung in dem im Überbauungsplan bezeichneten Anschlussbereich zu erstellen und mit dem Erschliessungskorridor Nr. 7 zu verbinden.

Art. 12 Abstellplätze und Fahrten für Motorfahrzeuge und Mobilitätskonzept