

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

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurichtlichen Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.
² Die Überbauungsordnung gilt für den baurichtlichen 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 Abstandsvorschriften 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 Abstandsvorschriften 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

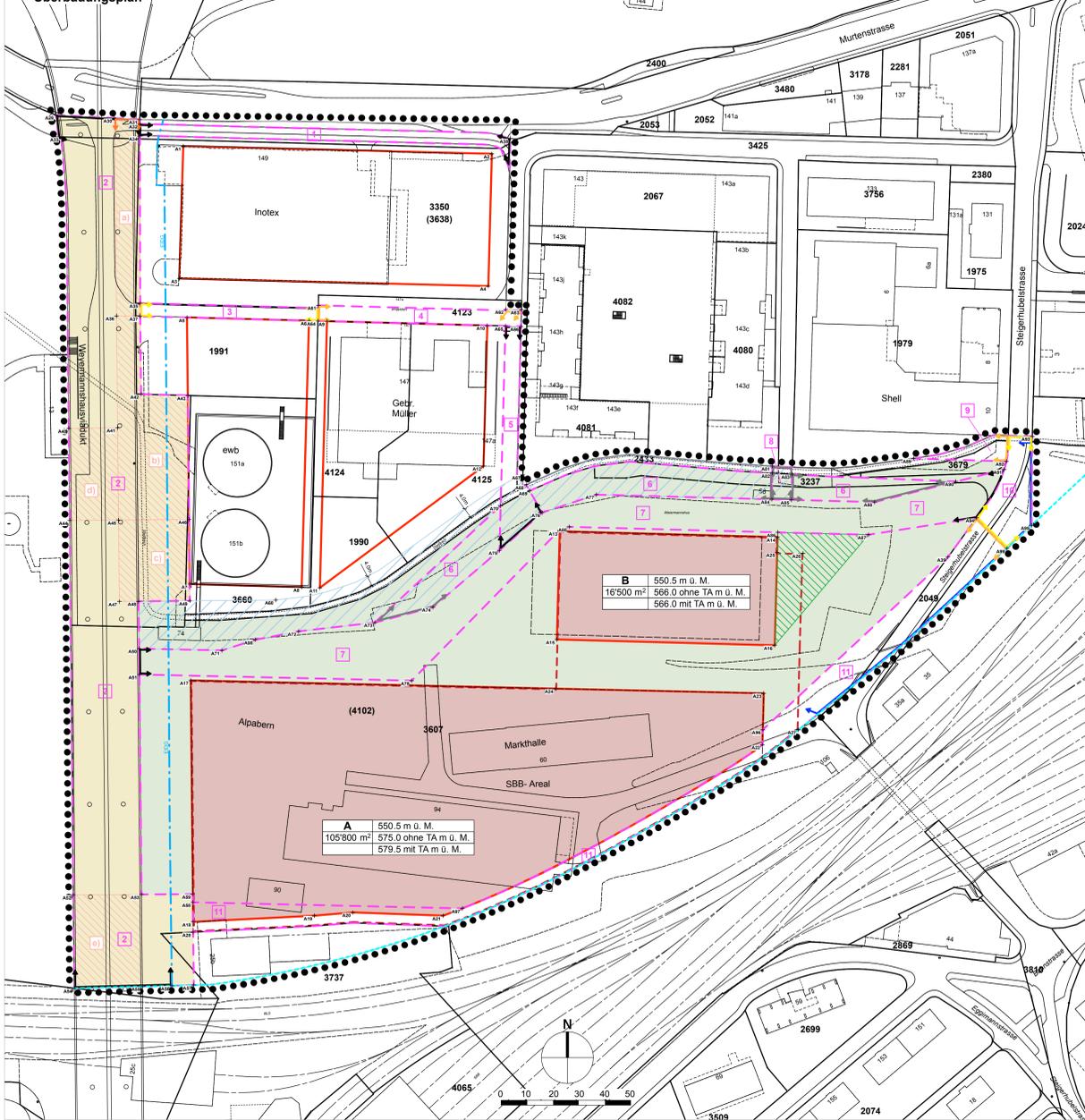
Art 4 Dachgestaltung

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.

Überbauungsplan



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				

oder mittels Dienstbarkeiten (Parz. Nr. 3/3944, 400m² Ruderallfläche, 41m² trockene Wiese) ausserhalb des ÜO-Perimeters geschützt werden. Die Ruderflächen müssen besonnt sein. Das potenzielle Trockenobjekt (Wiese) mit Reptilienstandort (880 m²) ist an einer voll besonnten, südexponierten Böschung gemäss Lebensraumansprüchen 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. Un-gedeckte Veloabstellanlagen sind zulässig.

⁴ Sofern die Bestimmungen gemäss den Absätzen 1 bis 3 hier vor 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 Gebäudehöhe 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 Gewässerentlastungsklaus. Er gewährleistet die Aufwertung und Naturerlebbarkheit 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 Erschliessungsanlagen (inkl. allseitiger Brücken) für den Verkehr zu erstellen bzw. zu erhalten und mit den im Überbauungsplan festgelegten 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
Maximale oberirdische Geschosfläche (GF₀) m²
Maximale oberirdische Geschosfläche (GF₀) m²
Maximaler höchster Punkt der Dachkonstruktion mit technische Anlagen in Ü. M.
Maximaler höchster Punkt der Dachkonstruktion mit technische Anlagen in Ü. 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

¹ Für die Nutzung in den Baubereichen A und B sind mindestens 20 und maximal 210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Davon dürfen maximal 20 Abstellplätze oberirdisch erstellt werden.
² Pro Wohnung beträgt die Bandbreite 0.1 bis 0.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
³ Für die übrigen Nutzungen dürfen maximal die gemäss Artikel 50 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1, Stand 1. Januar 2023) minimal vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Darüber hinaus sind 90 Parkplätze für die benachbarte Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus zulässig.
⁴ Für die Nutzungen im ganzen Wirkungsbereich darf der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) maximal 2 700 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs betragen. Verkehrsmassive Bauvorhaben sind ausgeschlossen.
⁵ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, den angestrebten Modal split, die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder sowie die induzierten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs auf. Ebenfalls zu beschreiben sind die Sicherung und die Kontrolle der Fahrten sowie die Sanktionen bei einer allfälligen Nichteinhaltung der Fahrten.
⁶ Die Abstellplätze sind gemäss SIA Norm 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» mit Ladeinfrastruktur auszurüsten.

Art 13 Abstellplätze für Fahrräder

¹ Pro Zimmer (Wohnungen) sind eineinhalb private Fahrradabstellplätze zu erstellen. Davon müssen mindestens 20 % Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten.
² Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnung gilt mindestens die VSS Norm SN 40 085 (Version 2019).
³ Die Realisierung der gemäss den Absätzen 1 und 2 erforderlichen Abstellplätze kann abgestimmt auf den Bedarf etappiert erfolgen und ist im Mobilitätskonzept zu regeln, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist.
⁴ Mindestens 50 % ebenerdig errichteter, privater Fahrradabstellplätze müssen überdeckt sein und sind innerhalb der Gebäude oder in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Alle anderen Fahrradabstellplätze sind in der Nähe der Gebäudeaufgänge anzuordnen.
⁵ Sämtliche Abstellplätze müssen rollend erreichbar sein.

Art 14 Energie

¹ Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.
² Wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasserbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.
³ Falls bei Einreichung des Baugesuchs vorhanden und wirtschaftlich tragbar, ist Fernkälte zu nutzen.

Art 15 Schutzmassnahmen Störfallvorsorge

¹ Empfindliche Einrichtungen sind innerhalb der Konsultationsbereiche von Anlagen im Geltungsbereich der Verordnung vom 27. Februar 1991 über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV, SR 814.012) nicht zulässig. Einrichtungen höherer Bildung, Sportanlagen üblicher Grösse wie Beachvolleyball-Center, grössere Spielflächen sowie Veloabstell- oder Erschliessungsanlagen stellen keine empfindlichen Einrichtungen dar.
² Im Baubewilligungsverfahren sind bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen von Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung folgende Schutzmassnahmen zur Reduktion des Störfallrisikos zu ergreifen:

- a. Möglichst grosse Distanz der Gebäude (oder anderer Orte mit regelmässigem Aufenthalt von Personen) zur Autobahn;
- b. Anordnung von Nutzungen mit geringer Personendichte gegenüber der Autobahn;
- c. Dichte Gebäudehülle, massive Bauweise ohne brennbare Materialien und Minimierung der Fassadenöffnungen gegenüber der Autobahn;
- d. Platzierung der Fluchtwege möglichst auf