

Überbauungsordnung

Uferschutzplan

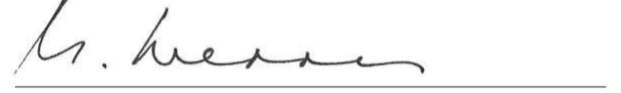
Abschnitt Uferweg 42-58

Geringfügige Änderung

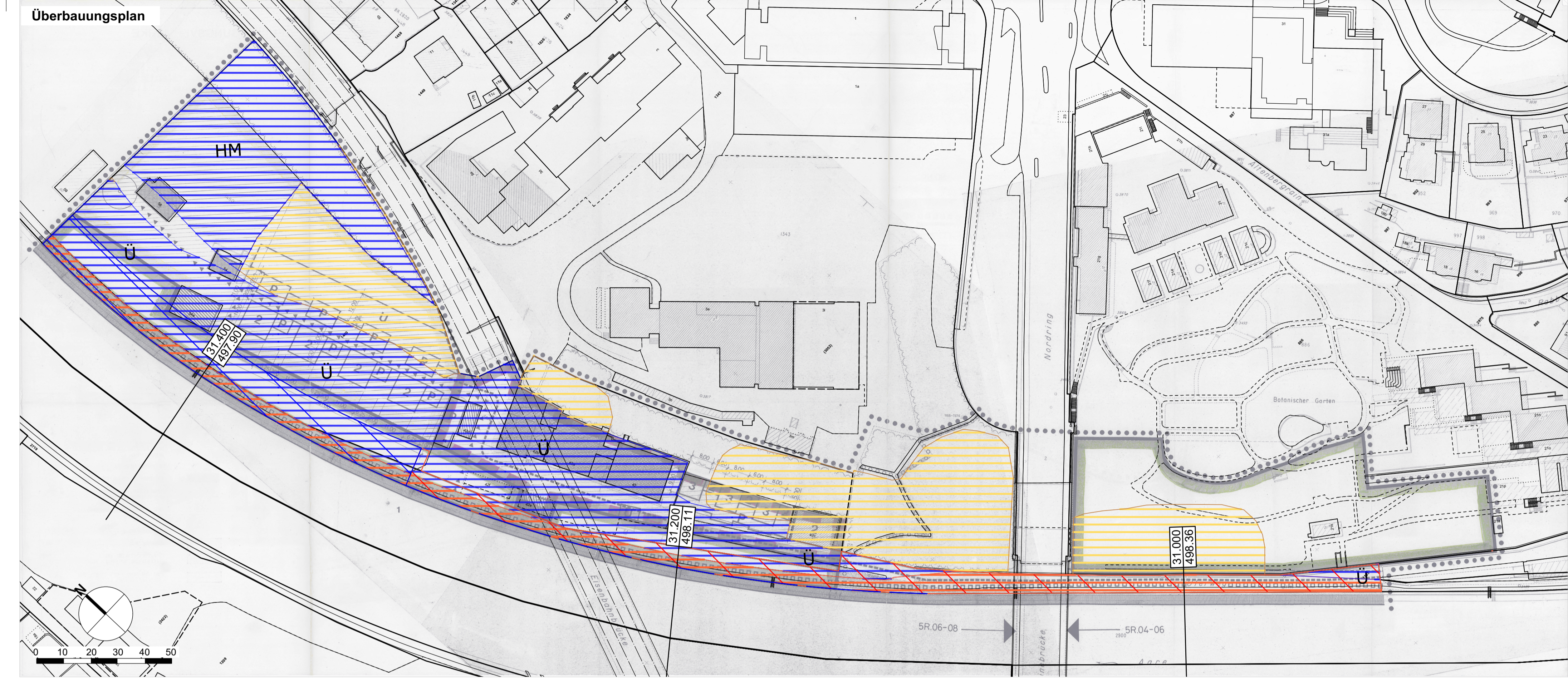
- Die geringfügige Änderung beinhaltet:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Änderung der Naturgefahrenplans.
- Plan Nr. 1439 / 4 vom 10.10.2017.
genehmigt am 15.05.2019



Plan Nr. 1226/2
 Datum 11.06.2020
 Massstab 1 : 1000

Stadtplaner Mark Werren


Formel 1260 / 584 cm
 Software PC / VectorWorks
 Programmierer AV / G. Gasser/maier Stadt Bern / Stand August 2019
 KGL-Nr. 4288 Lärmschutz
 Bearbeitungs-SPA 024 / 14502
 Dateiname 4288_UO_Gaessenerstrasse_20200617.vwx



Legende Überbauungsordnung

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)
- Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)
- Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)
- Gefahrengebiete mit einer Restgefährdung (gelb-weiss gestreiftes Gebiet)
- Gewässerraum
- Gewässerraum, dicht überbaut

Hinweise

31.400
 497.90
 HM / Ü

Aare-km
 Schutzkote m. ü. M. (Zwischen den Kilometrierungen kann die Kote interpoliert werden); Stand 11.06.2020
 HM= Hangmuren
 Ü= Überflutungen / Hochwasser

Naturgefahrenplan vorher

Naturgefahrenplan nachher

Legende

- Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)
- Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)
- Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)
- Gefahrengebiete mit einer Restgefährdung (gelb-weiss gestreiftes Gebiet)
- Perimeter Naturgefahren in separaten Planungen
- Überbauungsordnung (UeO)

Genehmigungsvermerke

Änderung gemäss Art. 122 BauV

Öffentliche Auflage: -
 Publikation im Anzeiger Region Bern: -
 Publikation im Amtsblatt: -

Einsprachen: -
 Einspracheverhandlung: -
 Erledigte Einsprachen: -
 Unerledigte Einsprachen: -
 Rechtsverwehungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat: -
 Publikation nach Art. 122 Abs. 8 BauV: -

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
 Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
 Dr. Jürg Wichtermann

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

Stadt Bern
 Stadtplanungsamt
 Zieglerstrasse 62
 Postfach 3001 Bern
 Telefon 031 321 79 10
 stadtplanungsamt@bern.ch
 www.bern.ch/stadtplanung

Das Inkrafttreten wird durch den Gemeinderat bestimmt.

Alle Änderungen gegenüber der Überbauungsordnung Uferschutzweg Abschnitt Uferweg 42 - 58 vom 2. Dezember 1990 sind rot (geringfügige Änderung).

Zonenvorschrift und Ueberbauungsvorschriften

zur Ueberbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Uferweg 42 - 58 (Plan Nr. 1175/41 a vom Juli 1989)

Art. 1 Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen

- Die Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen (ZGÖN) ist für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude für Gewerbebetriebe und/oder für öffentliche Nutzungen (Schul- und Freizeinutzungen) bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet. Art. 11 Abs. 3, 4 und 5 VZNP gelten ergänzend.
- Es besteht kein Anspruch der Grundeigentümerin auf die Uebernahme des Landes durch die Einwohnergemeinde Bern.

Art. 2 Ueberbautes Gebiet

- Der Ueberbauungsplan legt für Neubauten folgende Baubereiche fest:
 - für 3-geschossige Bauten nach Art. 5 und 26 VzBK
 - für 2-geschossige Bauten nach Art. 5 und 26 VzBK
 - für Parterrebauten
 - für unterirdische Bauten
- Die Neubaubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Die Baulinien gehen den Bestimmungen der Grenz- und Gebäudeabstände vor und gelten gleichzeitig als Waldabstandslinien.
- Die Baubereiche der Wohnzone Wb sind im Baubewilligungsverfahren als städtebauliche und gestalterische Einheit zu betrachten.
- Ausserhalb der Neubaubereiche ist die Erstellung von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen untersagt. Vorbehalten ist der Ersatz von geschützten und erhaltenswerten Bauten gemäss Art. 5.3 und 6.3 und von Erschliessungsflächen gemäss Art. 3 dieser Ueberbauungsvorschriften.

Art. 3 Erschliessung

- Die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger hat über die im Plan bezeichneten Verbindungen zu erfolgen. Ausserhalb der Baubereiche dürfen, mit Ausnahme der bezeichneten Verbindungen, keine neuen Strassen, Wege und Parkplätze angelegt werden.

2) Im Baubewilligungsverfahren sind zur Sicherheit der Fussgänger geeignete Massnahmen auf Kosten der bauenden Grundeigentümer (Detailerschliessung) festzulegen.

Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufen

- Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung:
 - Wohnzone Wb: ES II
 - Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen ZGÖN: ES III
- Die Wohnnutzung ist entsprechend den Anforderungen von Artikel 24 USG bzw. Artikel 29/30 LSV vor Bahnlärm zu schützen. Die konkreten Lärmschutzmassnahmen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 5 Geschützte Bauten und Anlagen

- Die im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Die historisch oder künstlerisch wertvollen Baustrukturen der Bauten, insbesondere die Fassaden, Dächer, Brandmauern und Geschossdecken dürfen nicht abgebrochen oder verändert werden. Der für ihre Erscheinung massgebende Aussenraum ist im gleichen Sinne geschützt.
- Bauliche Veränderungen sind möglich, sofern sie dem Schutzgedanken nicht widersprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen. Die Gemeinde kann eine solche Restaurierung mit finanziellen Beiträgen unterstützen.
- Beim Wiederaufbau, z.B. nach einem Katastrophenfall, sind die wesentlichen Gebäudeelemente, wie Volumen, geschossweiser Aufbau, Massstäblichkeit, Material, Dachform, zu rekonstruieren.

Art. 6 Erhaltenswerte Bauten

- Die im Ueberbauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bauten sind wertvolle, für das Quartierbild charakteristische Gebäude, deren Erhaltung angezeigt ist. Der für ihre Erscheinung massgebende Aussenraum ist im gleichen Sinn zu erhalten.
- Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen. Die Gemeinde kann eine solche Restaurierung mit finanziellen Beiträgen unterstützen.

3) Aus wichtigen Gründen kann dem Ersatz eines erhaltenswerten Gebäudes zugestimmt werden. Der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Stadtbild ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sofern die Umgebung von erhaltenswerten Bauten dies verlangt, können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen und Auflagen zum Schutz oder zur Einhaltung von historischen Baufächern, Brandmauern, Geschossezahlen und Dachformen erlassen werden.

Art. 7 Massnahmen zur Erhaltung naturnaher Uferlandschaften und ihrer Wiederherstellung

- In der Uferschutzzone und im Uferschutzbereich sind Terrainveränderungen zulässig, sofern die naturnahe Uferlandschaft erhalten bleibt und dadurch wiederhergestellt wird. Kleine Nebenanlagen und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im Sinne von Art. 6 Abs. 1g BewD bedürfen einer kleinen Baubewilligung.
- Bei der Ufersicherungen für die im Plan bezeichneten naturnah zu gestaltenden Uferabschnitte sind in erster Linie ingenieurbiologische Methoden anzuwenden. Naturnah gestaltete Ufer gelten als betragsberechtigter Ufer im Sinne von Art. 13 Abs. 2 See- und Flussuferverordnung.
- Die Vegetation ist dem lokalen Charakter des Orts- und Landschaftsbilds entsprechend zu erhalten oder wiederanzupflanzen. In der Uferschutzzone, mit Ausnahme des Botanischen Gartens, und im Uferschutzbereich dürfen nur standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Art. 8 Geschützter Baum

Der geschützte Baum darf nur mit Bewilligung der Stadtgärtnerei gefällt oder durch Schnitt beeinträchtigt werden. Beim natürlichen Abgang ist er zu ersetzen.

Art. 9 Realisierungsprogramm

Das Realisierungsprogramm ist Bestandteil des Uferschutzplans und hat die Wirkung eines kommunalen Richtplans. Es zeigt, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln die Massnahmen verwirklicht werden sollen.

Art. 10 Hochwasserschutzmassnahmen im blauen Gefahrengebiet Hochwasser Ü

- Der Objektschutz von Neubauten ist mit permanenten Massnahmen sicherzustellen. Die Objektschutzmassnahmen sind auf ein 300-jähriges Hochwasserereignis auszugleichen.
- Zum Schutz vor Hochwasser sind im blauen Gefahrengebiet Hochwasser folgende Massnahmen einzeln oder in Kombination zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:
 - Erstellung sämtlicher Gebäude über den relevanten Schutzkotenabschnitte.
 - Wasserdichte Ausbildung der Gebäudehülle sowie Anordnung von Öffnungen in den Fassaden über der relevanten Schutzkote der jeweiligen Schutzkotenabschnitte.
 - Abschirmung (z. B. durch Mauern, Schutzdämme) von Gebäuden.
- Werden Massnahmen gemäss Absatz 2 ergriffen, ist mittels eines Fachgutachtens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Massnahmen wirksam sind und dass keine wesentliche Mehrgefährdung für umliegende Bauten und Infrastrukturen geschaffen wird.

Art. 11 Schutzmassnahmen vor Hangmuren im blauen Gefahrengebiet Hangmuren HM

- Der Objektschutz von Neubauten ist mit permanenten Massnahmen sicherzustellen.
- Zum Schutz vor Hangmuren sind im blauen Gefahrengebiet Hangmuren folgende Massnahmen in Kombination zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:
 - Verstärkung der bergseitigen Gebäudemauer auf einen Druck von rund 25 kN/m² bis auf eine Höhe von mindestens 1 m über dem massgebenden Terrain.
 - Keine Gebäudeöffnungen in bergseitiger Fassade unterhalb von 1 m beziehungsweise 1,70 m über dem massgebenden Terrain.
 - Verstärkung der Seitenfassaden auf einen Druck von zirka 5 kN/m² bis auf eine Höhe von mindestens 0,50 m über dem massgebenden Terrain.
 - Beschränkung von Gebäudeöffnungen in den Seitenfassaden bis zu einer Höhe von mindestens 0,50 m über dem massgebenden Terrain auf das funktional und technisch notwendige Minimum und Ergreifen von zusätzlichen Massnahmen zu deren Schutz (z.B. Erhöhung von Lichtschächten, Verstärkung von Türen und Fenstern) - soweit notwendig.
- Die Wirksamkeit der Massnahmen gemäss Absatz 2 ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

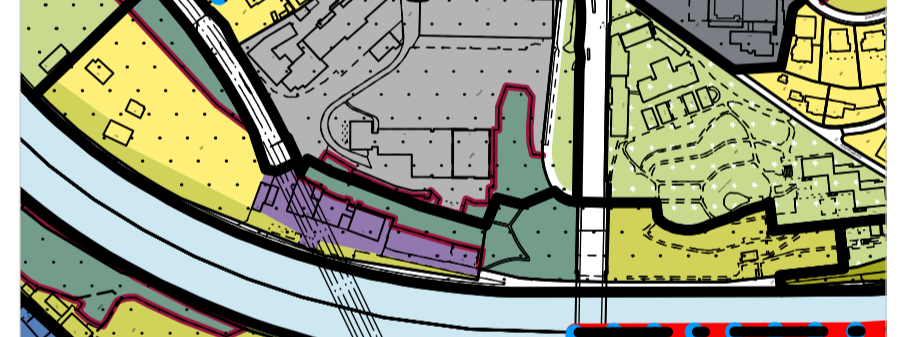
Art. 12 Verhältnis zu anderen Nutzungsplänen

Der Naturgefahrenplan vom 25. November 2016 wird für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung geändert.

Hinweise

- Fachgutachten Objektschutz, Situation Hangmuren, KELLERHALS + HAEFELI AG, 17. September 2019
- Fachgutachten Objektschutz, Situation Naturgefahren, Kissling + Zbinden AG, 15. November 2019

Auszug Nutzungszoneplan (zur Orientierung)



Legende

- Wohnzone (W)
- Wohnzone gemischt (WG)
- Dienstleistungszone (D)
- Industrie- und Gewerbezone (IG)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche C (FC)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche D (FD)
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA*)
- Schutzzone A (SZ A)
- Schutzzone B (SZ B)
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsanlagen
- Zone mit Planungspflicht
- Überbauungsordnung (UeO)
- Verbindliche Waldgrenze gem. Art.10 Abs 2 WaG
- Abgrenzung der Altstadt
- Abgrenzung des Aaretalschutzgebiets