



## **Vorschriften Überbauungsordnung Weyermannshaus Ost III (öffentliche Mitwirkung)**

### **1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung**

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.

<sup>2</sup> Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen 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) und des Zonenplans Weyermannshaus-Ost vom XX.XX.XXXX.

### **2. Abschnitt: Bauten**

#### **Art. 2 Mass der Nutzung**

<sup>1</sup> Für die Baubereiche A und B gelten die im Überbauungsplan eingetragenen maximalen oberirdischen Geschossflächen (G<sub>Fo</sub>), höchsten Punkte der Dachkonstruktion (ohne technische Anlagen) sowie das im Überbauungsplan festgelegte massgebende Terrain.

#### **Art. 3 Baulinien und Baubereiche**

<sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

### **3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten**

#### **Art. 4 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Technisch bedingte Anlagen auf den Dächern, 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;
- b. sind gegenüber der Fassadenflucht im Minimum 7,5 m und gegenüber allfälligen weiteren Dachrändern im Minimum 3,25 m zurückzusetzen;
- c. sind allseitig und hochwertig zu umschliessen;
- d. für Lüftungs- und Abgaskamine gelten Ziff. a – c nicht.

<sup>2</sup> Im Baubereich B sind mit Ausnahme von Kaminen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie keine technisch bedingten Dachaufbauten erlaubt.

<sup>3</sup> Im übrigen Wirkungsbereich gilt Art. 10 Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (Stand 1. Oktober 2020).

<sup>4</sup> Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.

#### **4. Abschnitt: Aussenraum**

##### **Art. 5 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan definierten Pflanzbereich sind mindestens 120 mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. Davon müssen mindestens 40 grosskronig sein.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten unterhalb von Bäumen sind mit mindestens 150 cm vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. Bei Bäumen über unterirdischen Bauten sind Rigolen zur Wasserspeicherung vorzusehen.

<sup>3</sup> Zwischen Werkleitungstrassen resp. Anlagen und Bäumen ist ein Abstand von mindestens 200 cm einzuhalten, andernfalls sind geeignete Wurzelschutzmassnahmen vorzusehen.

<sup>4</sup> Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

<sup>5</sup> Haustechnische Anlagen sind in Innenhöfen mit Ausnahme von notwendigen Sicherheitsanlagen und Zuluftfassungen für die Belüftung der Untergeschosse nicht gestattet.

##### **Art. 6 Biodiversität**

<sup>1</sup> Mindestens 15 % des gesamten Wirkungsbereichs 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Im Aussenraum sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig.

##### **Art. 7 Begegnungsbereich**

<sup>1</sup> Der Begegnungsbereich dient als Verkehrserschliessung, Infrastrukturträger, Freiraum und Begegnungsort.

<sup>2</sup> Im Begegnungsbereich zulässig sind mobile, nicht-brennbare Bauten in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 6,5 m und einer maximalen Fassadenhöhe von 3 m unterhalb des Viadukts unter der Voraussetzung, dass die Vorschriften gemäss Absatz 1 eingehalten werden und die Sicherheit im öffentlichen Raum gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Im Begegnungsbereich sind mindestens 500 öffentliche Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.

## 5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

### Art. 8 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

<sup>1</sup> Es sind folgende öffentlichen Erschliessungsanlagen für den Verkehr zu erstellen und mit den im Plan festgelegten Anschlussbereichen zu verbinden:

Plan- zeichen	Bestimmungen
1	Fuss- und Radweg als Basiserschliessung, bestehend
2	Fussweg Stöckackerstrasse – Murtenstrasse als Basiserschliessung, Breite 3 m Radweg Stöckackerstrasse – Murtenstrasse als Basiserschliessung, Breite 3,5 m Basiserschliessung, Breite 4 – 6,5 m, Sackgasse ab Murtenstrasse, Länge 68 m – 200 m
3	Fuss- und Radweg Ost-West als Detailerschliessung, Breite 6,5 m
4	Fuss- und Radweg Nord-Süd als Detailerschliessung, Breite 4,0 m
5	Fussweg Nord-Süd als Detailerschliessung, Breite 2,5 m
6	Fussweg entlang Stadtbach als Detailerschliessung, Breite 2,5 m
7	Detailerschliessung Murtenstrasse, bestehend
8	Detailerschliessung Steigerhubelstrasse - Fahrbahn Breite 4 bis 6 m - Fussweg Breite 2.5 m (+/- 10%)

<sup>2</sup> Ein 6 m breiter Anschluss für die Passerelle für Fuss- und Radverkehr ist als Detailerschliessung in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen und mit dem Fuss- und Radweg (Nr. 3) zu verbinden.

<sup>3</sup> Es sind folgende Hauszufahrten zu erstellen und mit den im Plan festgelegten Anschlussbereichen zu verbinden:

Plan- zeichen	Bestimmungen
9	Hauszufahrt, bestehend
10	Hauszufahrt Parzelle 3/1979, bestehend
11	Hauszufahrt Parzellen 3/3737, 3/3607, Sackgasse ab Steigerhubelstrasse, Breite 4 m (+/- 10%)

## **Art. 9 Abstellplätze und Fahrten für Motorfahrzeuge und Mobilitätskonzept**

<sup>1</sup> Für die Nutzung in den Baubereichen A und B sind pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche maximal 0.14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Davon dürfen maximal 20 Abstellplätze oberirdisch erstellt werden.

<sup>2</sup> Für die Nutzungen in den übrigen Baubereichen dürfen maximal die gemäss Artikel 50 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1; Stand 1. März 2020) minimal vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Nutzungen im ganzen Wirkungsbereich dürfen pro Tag maximal 2'540 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs verursachen.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, den angestrebten Modalsplit, 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.

## **Art. 10 Abstellplätze für Fahrräder**

<sup>1</sup> Pro Zimmer zu Wohnzwecken sind eineinhalb private Fahrradabstellplätze zu erstellen. Davon müssen mindestens 20 % Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten.

<sup>2</sup> Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 40 065 (Version 2019).

<sup>3</sup> 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.

<sup>5</sup> Mindestens 50 % ebenerdig erstellter, 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.

<sup>6</sup> Sämtliche Abstellplätze müssen rollend erreichbar sein.

## **Art. 11 Energie**

<sup>1</sup> Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung hat mittels Anschluss an das Fernwärmenetz zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Kälteversorgung für die Raumkühlung hat möglichst mittels Anschluss an das Fernkältenetz zu erfolgen.

<sup>3</sup> Der Einsatz von Photovoltaik ist auf Dächern und an Fassaden, wo energetisch sinnvoll, vorzusehen. Sie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

## **6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen**

### **Art. 12 Strassenunterhalt**

Der Gemeinderat kann der Grundeigentümerin der Parzelle 3/3607 Kosten für die Reinigung, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung des Fuss- und Radwegs Ost-West (Nr. 3) auferlegen.

## **7. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 13 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.