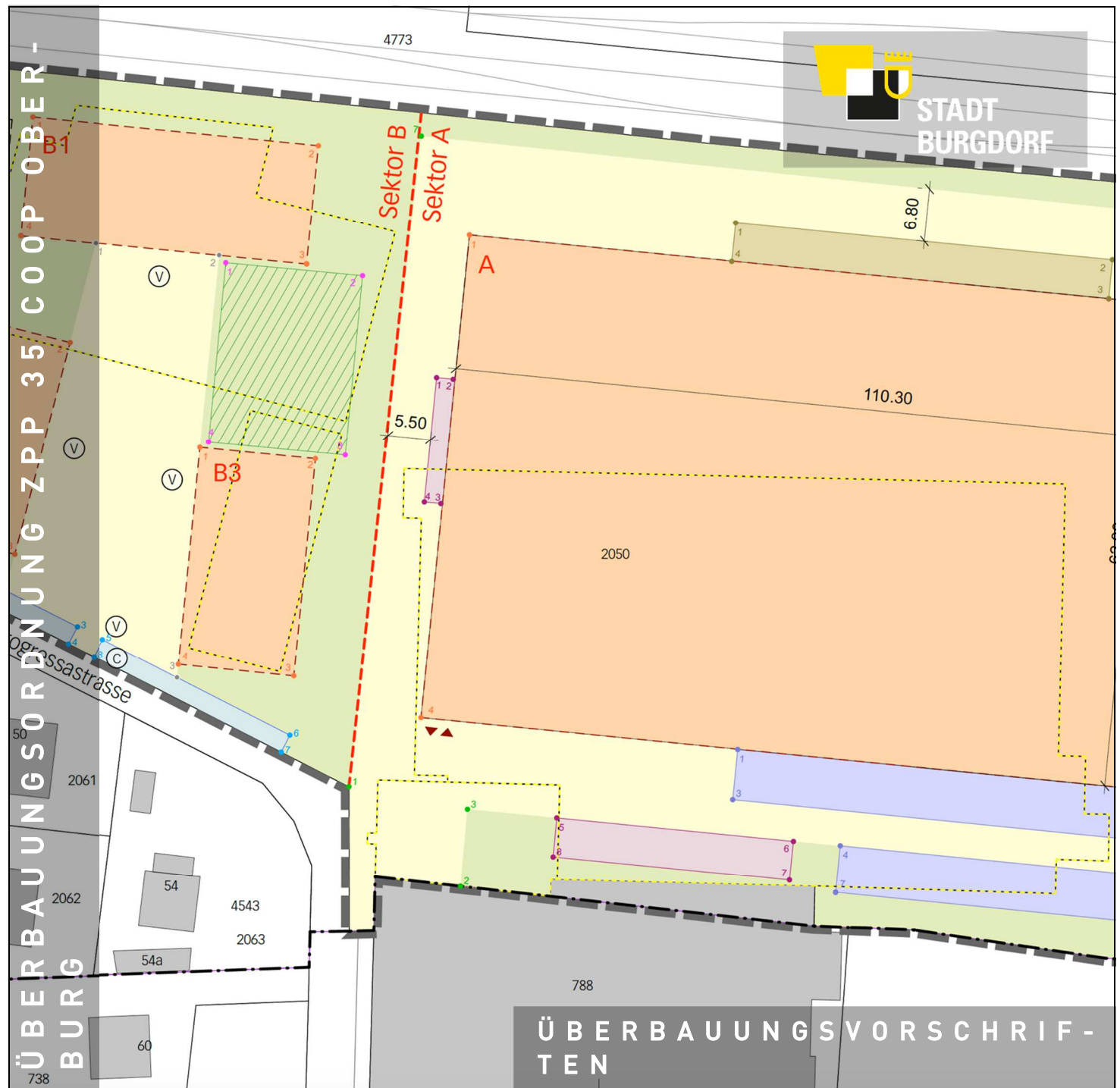


4773



STADT
BURGDORF



ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET:

- Überbauungsplan
- Plan Hochwasserschutzmassnahmen
- Überbauungsvorschriften

WEITERE UNTERLAGEN:

- Erläuterungsbericht inkl. Beilagen
- Ökologisches Gesamtkonzept
- Richtprojekt

Änderungen gegenüber der Beschlussfassung des Gemeinderats sind grün dargestellt.

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Version 30.08.2022

Baudirektion Burgdorf

Planungsbüro:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern,
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch
Thomas Federli, Corinna Bühlmann

Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtentwicklung: Felix Haller, Leiter Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

A) Zielsetzung	5
Ziele	5
Wirkungsbereich	5
Bestandteile der Überbauungsordnung	5
Inhalt des Überbauungsplans	5
Inhalt des Plans Hochwasserschutzmassnahmen	5
Verhältnis zu anderen Vorschriften	6
B) Nutzung	6
Nutzungsart	6
Nutzungsmass	6
Geschossfläche Verkauf	7
Baubereiche	7
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude	7
Kleinbauten	7
C) Erschliessung, Parkierung	8
Motorisierter Individualverkehr, Zufahrt Einstellhalle	8
Notzufahrt	8
Fuss- und Veloverkehr	8
Bereich für Anlieferung und Entsorgung	8
Erschliessungsfläche Sektor A	8
Erschliessungsfläche Sektor B	8
Abstellplätze Motorfahrzeuge und Velo	8
Entsorgung	9
D) Gestaltung	9
Allgemeine Gestaltungsvorschriften	9
Dachgestaltung	9
Aussenraumgestaltung	9
Grünflächen Sektor A/ Sektor B	9
Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche	10
Qualitätssicherung	10
E) Weitere Bestimmungen	10
Energie	10
Naturgefahren	10

Lärmschutz	10
Vertragliche Sicherstellung	10
Dienstbarkeit	11
Inkrafttreten	11
F) Genehmigungsvermerke	12

A) Zielsetzung

Ziele	<p>Art. 1</p> <p>¹ Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ersatzneubau der bestehenden Supermarkt- und Fachmarkt-Filialen- Entwicklung einer qualitativ hochwertigen und dichten Wohnüberbauung- Definition und qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume- Sicherstellung einer guten Vernetzung des Areals für den Langsamverkehr mit den umliegenden Quartieren
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich.</p>
Bestandteile der Überbauungsordnung	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem Plan Hochwasserschutzmassnahmen und den Überbauungsvorschriften.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung- Sektorengrenze- Baubereiche für Hauptgebäude- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle- Erschliessungsfläche Sektor A / B- Bereich für oberirdische Parkierung Kunden- Bereich für Parkierung Selbstabholer- Bereich für Parkierung Besucher / Bereich für Entsorgung- Bereich für Abstellplätze Velo Sektor A- Bereich für Anlieferung und Entsorgung- Grünflächen Sektor A / B- Bereich für grössere Spielfläche <p>Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Abstellplätze Velo Sektor B- Containerstandort- Bestehende Bauten- abzubrechende Bauten und Anlagen- Bereich für Versickerungsmulde- Gemeindegrenze
Inhalt des Plans Hochwasserschutzmassnahmen	<p>³ Im Plan Hochwasserschutzmassnahmen werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">- minimale Hochwasserschutzkoten in m.ü.M.- Bereich Gewächshaus auf Stelzen (min. lichte Höhe 1.0 m)- Abflusskorridor Bereich A mit Geländeabsenkung auf 548.70 m.ü.M- Abflusskorridor Bereich B mit Geländeabsenkung auf 548.00 m.ü.M

- Abflusskorridor Bereich C mit Geländeanpassung auf 548.00 m.ü.M.
- Abflusskorridor Bereich D mit Geländeanpassung auf 548.50 m.ü.M.
- Abflusskorridor Bereich E mit Geländeanpassung auf 548.90 m.ü.M.
- Bereich Schutzdamm (min. Kote Dammkrone 549.70 m.ü.M.)
- Bereich Schutzelement (min. Kote 549.40 m.ü.M.)

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Bereich Schutzdamm ausserhalb Wirkungsbereich (min. Kote Dammkrone 549.70 m.ü.M.)
- Baubereiche für Hauptgebäude
- Bereich für Abstellplätze Velo Sektor A
- Bestehende Bauten
- Gemeindegrenze

Verhältnis zu anderen Vorschriften

Art. 4

- ¹ Sofern die vorliegende Überbauungsordnung nichts Anderes regelt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Burgdorf – insbesondere die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 35 «Coop Oberburg» – und der übergeordneten Gesetzgebung.

B) Nutzung

Nutzungsart

Art. 5

- ¹ Im Sektor A sind Detailhandelseinrichtungen mit Innen- und Aussenverkauf, Gastronomie und Sport- und Freizeitnutzungen sowie Büronutzung zulässig. Die Geschossfläche Verkauf darf gesamthaft maximal 5'500 m² betragen und ist innerhalb des Baubereichs A anzuordnen.
- ² Im Sektor B ist Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der Mischzone 3a gemäss Baureglement der Stadt Burgdorf zulässig.

Nutzungsmass

Art. 6

- ¹ Baubereich A:
- max. Dachkote: 565.5 m.ü.M.
 - massgebendes Terrain: 548.70 m.ü.M.
 - min. GF oberirdisch: 9'000 m²
 - max. GF oberirdisch: 20'500 m²
 - max. GF Verkauf Food: 1'000 m²,
 - max. GF Verkauf Fachmarkt: 4'500 m²
 - Gebäude für Detailhandelseinrichtungen sind mehrgeschossig auszuführen.
- ² Baubereiche B1 bis B3:
- max. Dachkote: 563.5 m.ü.M.
 - massgebendes Terrain: 548.50 m.ü.M.
 - min. GFZo 0.80 (anrechenbare Grundstückfläche Sektor B)

- max. GFZo 1.20 (anrechenbare Grundstückfläche Sektor B)
- max. 4 Vollgeschosse
- min. Wohnanteil: 30%

³ Es sind keine Attikageschosse zulässig.

⁴ Die minimalen Hochwasserschutzkoten gemäss Plan Hochwasserschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen ~~und bilden zugleich den unteren Referenzpunkt der jeweiligen Baubereiche.~~

Art. 7

Geschossfläche Verkauf

¹ Zur Geschossfläche Verkauf zählen alle Hauptnutzflächen für den Verkauf inkl. Mall, Innen- und Aussenverkauf, Gewächshäuser, etc. Die Lagerfläche wird nicht angerechnet.

Art. 8

Baubereiche

¹ Die Baubereiche für Hauptgebäude bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude. Für die Eckpunkte sind die im Überbauungsplan eingetragenen Koordinaten massgebend.

Art. 9

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude

¹ Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Einstellhallen wie beispielsweise Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oberlichter sind zulässig. Sie sind gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren. Art. 26 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

² Im Sektor A sind gedeckte Veloabstellplätze in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Im Sektor B erfolgt die Veloparkierung in Kleinbauten gemäss **Baureglement Art. 10**. Art. 26 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

³ Unterirdische **Baubereiche Bauten** können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art. 10

Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie haben eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 60 m². Der allseitige Grenzabstand für Kleinbauten beträgt 2.0 m.

² Kleinbauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten ist.

³ Kleinbauten haben eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 3.5 m, bei Flachdächern mit offener Brüstung von 4.5 m.

C) Erschliessung, Parkierung

Motorisierter Individualverkehr, Zufahrt Einstellhalle	Art. 11 ¹ Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt ab der Progressastrasse mit Anschluss an die Emmentalstrasse. ² Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.
Notzufahrt	Art. 12 ¹ Die Notzufahrt ist über die Erschliessungsfläche Sektor A / B sicherzustellen.
Fuss- und Veloverkehr	Art. 13 ¹ Die Erschliessung der Überbauung für den Langsamverkehr erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen Sektor A/Sektor B.
Bereich für Anlieferung und Entsorgung	Art. 14 ¹ Die Anlieferung und Entsorgung für die Detailhandelseinrichtung erfolgt in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich. ² Die Zu- und Wegfahrt für Anlieferungen erfolgt im Einbahnregime.
Erschliessungsfläche Sektor A	Art. 15 ¹ Die im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsfläche Sektor A dient der Erschliessung der Detailhandelseinrichtungen für den Langsamverkehr und den motorisierten Verkehr sowie als Zufahrt für Anlieferung und Entsorgung. ² Die Flächen sind durchgehend hindernisfrei zu gestalten. ³ Restflächen, welche nicht als Fahrwege oder Manövriertfläche dienen, sind als Grünflächen gemäss Art. 22 auszugestalten.
Erschliessungsfläche Sektor B	Art. 16 ¹ Die Erschliessungsfläche Sektor B dient zur Erschliessung der Überbauung für den Langsamverkehr, als Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie zur Realisierung von Veloabstellplätzen. ² Restflächen, welche nicht als Abstellplätze oder zur Gebäudeerschliessung dienen sind mit einem sickerfähigen Belag oder als Grünfläche gemäss Art. 22 auszugestalten.
Abstellplätze Motorfahrzeuge und Velo	Art. 17 ¹ Die Parkieranlagen für den motorisierten Verkehr sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen; max. 1/4 der Parkplätze je Sektor sind oberirdisch zulässig. ² Oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig (Bereich für Parkierung Kunden,

Bereich für Parkierung Selbstabholer, Bereich für Parkierung Besucher).

- 3 Die Berechnung der notwendigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den übergeordneten Bestimmungen gemäss Art. 49 ff. BauV.
- 4 Die Berechnung der Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 54c BauV.

Art. 18

Entsorgung

- 1 Zur Entsorgung im Sektor A dient der Bereich für Anlieferung und Entsorgung.
- 2 Zur Entsorgung im Sektor B ist im Bereich für Entsorgung eine Unterflursammelstelle zu erstellen.

D) Gestaltung

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 19

- 1 Das Richtprojekt «Coop Oberburg» vom 06. Januar 2021 ist bei der Ausarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde ~~beizuziehen~~ **wegleitend**.

Dachgestaltung

Art. 20

- 1 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind mit Ausnahme der Gewächshäuser nur Flachdächer zulässig.
- 2 Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer oder Flachdachteile von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftüberfahrten oder Lüftungsanlagen dürfen die maximalen Dachkoten um das technisch notwendige Mass überschreiten.

Aussenraumgestaltung

Art. 21

- 1 Mit jeder Baueingabe ist für den jeweiligen Sektor der Überbauungsordnung ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan und im beizuziehenden Richtprojekt festgelegt sind.
- 2 Erschliessungs-, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 3 Im Sektor B sind entlang der Sektorengrenze Aufschüttungen sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als Sichtschutz zulässig.

Grünflächen Sektor A/
Sektor B

Art. 22

- 1 Die Grünflächen im Sektor A sind als extensiv genutzte Wiesen (Halbtrockenrasen) auszugestalten. Die Bepflanzung soll artenreich und mit einheimischen, standortgerechten Arten erfolgen.

- ² Die Grünflächen im Sektor B sind halböffentlich und dienen den Bewohnern der Überbauung als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Sie ist zugänglich und attraktiv zu gestalten.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

Art. 23

- ¹ Spätestens mit der Erstellung der 21. Familienwohnung ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV zu erstellen. Es sind maximal 29 Familienwohnungen zulässig.
- ² Die gemäss Art. 52 Abs. 7 Baureglement der Stadt Burgdorf geforderten wetterunabhängigen Aufenthaltsbereiche sind, in Form von mindestens einem Gemeinschaftsraum, innerhalb der Baubereiche vorzusehen.

Qualitätssicherung

Art. 24

- ~~⁴ Zur abschliessenden Beurteilung des Bauprojekts ist der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) nur dann beizuziehen, wenn wesentlich vom Richtprojekt abgewichen wird.~~

E) Weitere Bestimmungen

Energie

Art. 254

- ¹ Die Energieversorgung der Gebäude richtet sich nach den Vorgaben des Baureglements.
- ² Sofern die Nutzung technisch machbar ist und eine Konzession erteilt wird, ist Grundwasser als Hauptenergieträger für die Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen.

Naturgefahren

Art. 265

- ¹ Massnahmen zur Reduktion der Hochwassergefährdung sind im Plan Hochwasserschutzmassnahmen grundeigentümerverbindlich festgelegt.
- ² Unterhalb der Hochwasserschutzkoten liegende Gebäudeteile, Leitungsschächte etc. sind so auszuführen, dass kein Wasser in die Gebäude gelangen kann.
- ³ Die Abflusskorridore (Bereiche A bis E) sind von Bauten und Anlagen, welche das massgebende Terrain überragen und den Durchfluss im Falle eines Hochwassers erheblich beeinträchtigen, freizuhalten. Zwischen den angegebenen Koten kann linear interpoliert werden.

Lärmschutz

Art. 276

- ¹ Im Sektor A gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.
Im Sektor B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Vertragliche Sicherstellung

Art. 287

- ¹ Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung sicherzustellen.

Dienstbarkeit

² Zur Sicherung des Hochwasserschutzdamms und des öffentlichen Fusswegs ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung ist auf der Parzelle Oberburg Gbbl.-Nr. 790 im Grundbuch vor der Genehmigung eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle Burgdorf Gbbl.-Nr. 2050 einzutragen (min. Kote Dammkrone 549.70 m.ü.M.).

Inkrafttreten

Art. 298

¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

F) Genehmigungsvermerke

Vorprüfung: 10. September 2020

1. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger: 11. Februar 2021
1. öffentliche Auflage: 11. Februar 2021 bis 15. März 2021

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

2. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger: 08. September 2022
2. öffentliche Auflage: 08. September 2022 bis 10. Oktober 2022

Einspracheverhandlung am: -
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 17. Mai 2021 und am 24.10.2022

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Stadtpräsident:
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den **25. OKT. 2022**

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM:

17. Jan. 2023

