



TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

"SCHNYDER-AREAL"

Überbauungsvorschriften

Änderung Artikel 7, 9, 16, 19 und 20

Teiländerung der Überbauungsordnung "Schnyder-Areal",
genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern am 2. Juni 1993

Teiländerung der Teiländerung der Überbauungsordnung "Schnyder-Areal",
genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Oktober 2005

neu
aufgehoben

Art. 7 Baulinien

¹ Baulinien dürfen für Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone und dergleichen um maximal 1.20 m überschritten werden. Geschlossene, vorspringende Bauteile sind auf $\frac{1}{3}$ der entsprechenden Fassadenlänge beschränkt.

² Wo dies im Plan durch eine besondere Linie vermerkt ist, gilt:

- Baulinien dürfen für Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone und dergleichen um maximal 2.00 m überschritten werden;
- beheizte geschlossene, vorspringende Bauteile sind auf $\frac{1}{2}$ der entsprechenden Fassadenlänge beschränkt;
- unbeheizte, geschlossene vorspringende Gebäudeteile unterliegen keiner Längenbeschränkung.

³ Vorspringende Bauteile über Trottoirs, Wegen oder Plätzen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4.20 m, bzw. 2.70 m, sofern kein Fahrverkehr zu erwarten ist, einhalten.

⁴ Ist im Plan eine Baulinie mit Anbaurecht bezeichnet, muss das Gebäude auf diese gestellt und in diesem Bereich mit einer Brandmauer versehen werden.

Art. 9 Dächer

¹ ~~Ausgenommen in Teil B des Baufeldes 4.1 sind~~ In den Sektoren 1-3 sind für Hauptgebäude Pultdächer (Neigung max. 5°) oder Flachdächer zu verwenden. ~~Im Sektor 4 sind nur Flachdächer zulässig.~~

² Flachdächer können als Dachterrassen ausgebildet werden. Brüstungen, windschutzmauern und dergleichen sind um das die zulässige Gebäudehöhe (Art. 20 UeV) überschreitende Mass von der Fassadenflucht zurückzusetzen

Art. 16 Parkierung

¹ Vorbehältlich weiterer Reduktionen aufgrund des Massnahmenplanes nach eidg. Luftreihalte-Verordnung ist die Gesamtzahl an Abstellplätzen für Personenwagen in den Sektoren 1-4 auf maximal 240 beschränkt. Davon entfällt ein Anteil von 40 Parkplätzen auf den Sektor 4. Im übrigen werden die Anteile für einzelne Überbauungsetappen im Verhältnis der ihnen entsprechenden maximalen Bruttogeschossfläche (Art. 19 UeV) bestimmt.

² Für die Sektoren 1-3 ist nur eine gemeinsame Einstellhalle erlaubt. ~~Deren~~ ~~Die~~ Zufahrten ~~ist~~ sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen anzuordnen. ~~Die~~ Sektoren 1-3 müssen über den östlichen als *Anschluss an die unterirdische Parkierung gestattet* bezeichneten Bereich erschlossen werden. Der Sektor 4 kann entweder über den östlichen oder den westlichen Anschluss erschlossen werden.

³ Die Einstellhalle des Sektors 4 ist unterirdisch entweder an die Einstellhallen der ZPP 2.1 „Kreuzplatz Nord“ (Anschluss West) oder an die Einstellhalle der Sektoren 1-3 (Anschluss Ost) anzuschliessen. Wenn sie über den Anschluss West erschlossen wird, kann bis zur Realisierung der ZPP 2.1 eine provisorische Einstellhallenzufahrt im entsprechend bezeichneten Anschlussbereich erstellt werden. Mit dem Anschluss an die Einstellhallen der ZPP 2.1 muss die provisorische Einstellhallenzufahrt zurückgebaut werden.

⁴ In den Sektoren 1, 2 und 3 sind oberirdische private Parkplätze nur vereinzelt im Sinne von Umschlagparkplätzen gestattet. Weitere oberirdische Abstellplätze können nur im Sektor 2

als ein auf 5 Jahre beschränktes Provisorium bewilligt werden und bedürfen des Bedarfsnachweises. Eine Verlängerung der Bewilligung ist ausgeschlossen.

- ⁵ Im Bereich der öffentlichen Wege sind Parkplätze insbesondere dort gestattet, wo sie im Plan durch das Signet «P» hervorgehoben sind. Sie müssen sich in eine zweckmässige Gestaltung der Wege einordnen.

Art. 19 Grad der Nutzung

- ¹ In den Sektoren 1-4 gelten folgende zulässigen maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen:

Baufeld, bzw. Sektor	Maximum	Minimum
Total Sektor 1	11250 m²	9000 m²
Baufeld 1.1	3400 m ²	2700 m ²
Baufeld 1.2	3750 m ²	3000 m ²
Baufeld 1.3	4100 m ²	3300 m ²
Total Sektor 2	4300 m²	3400 m²
Baufeld 2.1	4300 m ²	3400 m ²
Total Sektor 3	5100 m²	4050 m²
Baufeld 3.1	1700 m ²	1350 m ²
Baufeld 3.2	1700 m ²	1350 m ²
Baufeld 3.3	1700 m ²	1350 m ²
Total Sektor 4	3900 m²	3'250 m²
Baufeld 4.1	3900 m ²	3'250 m ²

- ² Die maximalen Bruttogeschossflächen pro Baufeld dürfen um höchstens 10 % überschritten werden, wenn mit anderen Baufeldern ein Ausgleich stattfindet und dies im Grundbuch eingetragen wird. Art. 94 BauV¹ bleibt vorbehalten.

- ³ Bei etappenweiser Überbauung der einzelnen Baufelder reduzieren sich die maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen im Verhältnis der beanspruchten Baufeldfläche.

Art. 20 Baupolizeiliche Masse

- ¹ In den Sektoren 1-4 betragen die baupolizeilichen Masse:

- Maximale Geschoszahl: 5 Geschosse
- Zusätzliche Attikageschosse sind **nicht** erlaubt. Erlaubt sind hingegen Aufbauten für Anlagen der Haustechnik und Aufgänge zur Nutzung des Daches als Dachterrasse.
- Maximale Gebäudehöhe **in den Sektoren 1-3**: Dächer dürfen in keinem Punkt eine Höhe von 452.00 m.ü.M überschreiten.

¹ Art. 94 der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1), aufgehoben am 25.5.2011

- Maximale Gebäudehöhe im Sektor 4: Dächer dürfen in keinem Punkt eine Höhe von 454 m.ü.M überschreiten.
- Im Sektor 4 ist eine Erdgeschosshöhe von 4 m (inkl. Decke) vorgeschrieben.

² Im Bereich B des Baufeldes 2.1 ist höchstens ein Geschoss erlaubt. Höchster Punkt des Daches: max. 439 m.ü.M.

³ ~~Im Bereich B des Baufeldes 4.1. sind zwei Geschosse erlaubt. Höchster Punkt des Daches: max. 442 m.ü.M.~~

⁴ In den Baufeldern für An- und Nebenbauten beträgt der höchste Punkt des Daches 438 m.ü.M.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom -

Publikation im Amtsanzeiger vom **10. + 17. 07. 2013**

Öffentliche Planaufgabe vom **10. 07. 2013** bis **09. 08. 2013**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am **25. 09. 2013**

Eingereichte Einsprachen - Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschluss

Durch den Gemeinderat am **29. 01. 2014**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

21. Februar 2014