

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG K7
"BERNSTRASSE SÜD, WORB"
MIT WASSERBAUBEWILLIGUNG IM KOORDINIERTEN
VERFAHREN
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Einwohnergemeinde Worb | Kanton Bern
Auflageexemplar vom 3. September 2019

Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

031 326 44 44

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	4
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Planungszweck	4
Art. 3 Wirkungsbereich	4
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 5 Definition der Baubegriffe und Messweisen	4
Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes	4
B BAUTEN UND ANLAGEN	5
Art. 7 Art der Nutzung	5
Art. 8 Mass der Nutzung	5
Art. 9 Kleinbauten, unterirdische Bauten	5
C GESTALTUNG	6
Art. 10 Gestaltung der Bauten	6
Art. 11 Dachgestaltung	6
Art. 12 Gewässerraum	6
Art. 13 Grünfläche	6
Art. 14 Befestigte Fläche	7
D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
Art. 15 Erschliessung	8
Art. 16 Parkierung	8
E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	9
Art. 17 Inkrafttreten	9
GENEHMIGUNGSVERMERKE	10

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO K7 "Bernstrasse Süd, Worb" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Planungszweck

Gestützt auf ein Gesamtkonzept für den Wirkungsbereich der ZPP K7 wird mit der Überbauungsordnung "Bernstrasse Süd, Worb" im Grundsatz eine dichte Überbauung mit Wohnnutzung angestrebt.

Art. 3 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen punktierten Perimeters.

Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Worb.

Art. 5 Definition der Baubegriffe und Messweisen

Die verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.

Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Perimeter Überbauungsordnung K7 "Bernstrasse Süd, Worb"
- > Teilbereich Gewässerraum "Wasserbaubewilligung"
- > Baubereich Neubauten
- > Grünfläche
- > Spielfläche
- > Befestigte Fläche
- > Gewässerraum
- > Oberirdische Parkierung
- > Zufahrt Parz.-Nr. 1806 (bestehend)
- > Wegbeziehungen Langsamverkehr
- > Notzufahrt
- > Ein-/Ausfahrt Einstellhalle und Anlieferung
- > Koordinatenpunkte.

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 7 Art der Nutzung

In allen Baubereichen sind Wohnnutzung und stilles Gewerbe zugelassen. Entlang der Bernstrasse sind im 1. Vollgeschoss Geschäfte (Dienstleistung mit Publikumsverkehr) vorgeschrieben.

Art. 8 Mass der Nutzung

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche für Neubauten begrenzen die überbaubaren Bereiche der oberirdischen Gebäude.
- ² In allen Baubereichen kann jeweils ein Gebäude erstellt werden.
- ³ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	FH tr (m)	VG	GFo min. (m ²)	GFo max. (m ²)
Baubereich A	13.0	4	1'600.0	2'100.0
Baubereich B	10.0	3	500.0	700.0
Baubereich C	13.0	4	1'200.0	1'500.0
Baubereich D	13.0	4	1'200.0	1'500.0

FH tr	Fassadenhöhe traufseitig
VG	Vollgeschoss
GFo min.	minimale Geschossfläche oberirdisch
GFo max.	maximale Geschossfläche oberirdisch

Art. 9 Kleinbauten, unterirdische Bauten

- ¹ Kleinbauten sind ausserhalb des Gewässerraums und der Spielfläche im gesamten Perimeter der Überbauungsordnung - mit Ausnahme innerhalb der Grenz- und Strassenabstandes - zulässig. Für Kleinbauten und unterirdische Bauten gelten folgende Masse:

a. Kleinbauten:

- > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30.0 m²
- > traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3.0 m
- > Dachneigung max. 10°

b. Unterirdische Bauten:

- > Grenzabstand (A) min. 1.0 m
- > im gesamten Perimeter zugelassen mit Ausnahme innerhalb des Teilbereichs Gewässerraum "Wasserbaubewilligung"

C GESTALTUNG

Art. 10 Gestaltung der Bauten

- ¹ Neubauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen und sind nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und die Baugruppen mit ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Die Gebäude sind mit Flachdächern (ohne zusätzliches Attikageschoss) zu gestalten.
- ² Sofern die Flachdächer nicht mit Solaranlagen bedeckt sind, sind sie extensiv zu begrünen.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine) müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können die traufseitige Fassadenhöhe um das technische notwendige Mass von max. 1.0 m überschreiten. Nicht zulässig sind Aufbauten für Lüftungen, Heizungen und andere zugängliche Technikräume.

Art. 12 Gewässerraum

- ¹ Der Gewässerlauf des Bächu wird ausgedolt und umgeleitet. Ausserdem ist er zu revitalisieren und naturnah zu gestalten. Gestalterische Elemente, wie Sitzplätze, Aufenthaltselemente etc. sind nicht gestattet.
- ² Die Gewässerraumbreite beträgt mind. 7.0 m und wird im Überbauungsplan als Korridor festgelegt. Innerhalb des Gewässerraums ist mindestens ein Drittel mit Heckelementen aus standortheimischen Pflanzen aus lokaler Produktion zu bestocken.
- ³ Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden, das heisst, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht erlaubt.
- ⁴ Der Gewässerraum ist Bauverbotszone, Ausnahmen sind gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Gewässerschutzgesetz (GSchG) zulässig.
- ⁵ Der Verlauf des Bächu auf Parzellen-Nr. 4263 ist im Baubewilligungsverfahren festzuhalten.

Art. 13 Grünfläche

- ¹ Für die Grünflächen ist ein gemeinsames Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept, inklusive Pflegekonzept mit Verantwortlichkeiten, vorzulegen und mit dem ersten Baugesuch als Teil des Umgebungsgestaltungsplans der Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Es ist eine Begrünung mit standortheimischen Pflanzen vorzusehen.

² Die Grünfläche hat folgende Nutzungen aufzuweisen:

- a. Gemäss Art. 45 BauV sind Kinderspielplätze zu errichten. Diese sind bei Erstellung der ersten Familienwohnung zu realisieren.
- b. Gemäss Art. 46 BauV ist eine Spielfläche zu errichten. Diese zusammenhängende Spielfläche ist spätestens bei Erstellung der zwanzigsten Familienwohnung zu erstellen.
- c. Vor den Neubauten können private Grünbereiche erstellt werden. Diese Bereiche können von den angrenzenden Wohnungen als private Gärten genutzt werden.
- d. Im Bereich der Grünfläche können allgemein zugängliche Hauszugänge erstellt werden.

Art. 14 Befestigte Fläche

¹ Entlang der Bernstrasse ist eine klar ablesbare Vorzone vor der Gebäudefassade zu schaffen.

² Auf der befestigten Fläche dürfen oberirdische Parkplätze erstellt werden.

³ Die Flächen sind mit befestigten oder versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 15 Erschliessung

- ¹ Die Zufahrt zur Parzelle-Nr. 1806 ist zu gewährleisten.
- ² Die Ein- und Ausfahrt für die Einstellhalle und die Anlieferung sowie die Notzufahrt erfolgen an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen. Sie dürfen um 2.5m von der verzeichneten Lage abweichen, wenn dadurch die Leistungsfähigkeit, die Verkehrssicherheit und die Zweckmässigkeit sichergestellt bleibt.
- ³ Die Erschliessung des Langsamverkehrs erfolgt ab der Bern- sowie Mattenstrasse.

Art. 16 Parkierung

- ¹ Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle. Die Zufahrt erfolgt ab der Bernstrasse, an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Zufahrtsbereich.
- ² Die Berechnung des Grundbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen erfolgt nach Art. 49ff. BauV.
- ³ Oberirdische Parkplätze (Besucherparkplätze) sind als Teil der spezifischen Aussenraumgestaltung, entlang der Mattenstrasse, an den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen zugelassen.
- ⁴ Fahrradabstellplätze sind in den Hauptbau zu integrieren und/oder möglichst in der Nähe der Haupteingänge gedeckt und in genügender Anzahl anzuordnen. Die Berechnung der Mindestanzahl Abstellplätze erfolgt gemäss Art. 54c BauV.

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Art. 17 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 29. November 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Publikation im Amtsblatt vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen:
Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Worb, den Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

