Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung des Nutzungszonenplans vom 10.12.1976
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 30.11.1996
- Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Änderung der Bauordnung vom 15.06.2006

Plan Nr. 1436 / 1
Datum 29.06.2017
Massstab 1 : 1000

Stadtplaner Mark Werren

Format	115 / 60 cm
Software	PC / VectorWorks
Plangrundlagen	© Vermessungsamt der Stadt Bern / LV 03
KGL-Nr.	4113
Bearbeitung SPA	GNI // MNI // MQI
Datei -Pfad	O:\12_Geschaefte_SPA\01_Projekte\4113\Kseller\Plaenen UeO Wohlenstr-Eymatt AGR_MN_12032018.vwx

Genehmigungsvermerke

In Kraft getreten am:
22. Aug. 2019
Präsidialdirektion Stadt Bern

Mitwirkung:	21. Aug - 20. Sep 2014	
Mitwirkungsbericht vom:	Okt 2014	
Vorprüfungsbericht:	22. Sep 2016 / 10. Nov 2016	
	1. Auflage	2. Auflage
Öffentliche Auflage vom:	14. Dez 2016 - 13. Jan 2017	14. Dez 2017 - 12. Jan 2018
Publikation im Anzeiger Region Bern am:	14. und 16. Dez 2016	13. und 15. Dez 2017
und im Amtsblatt des Kanton Bern am:	14. Dez 2016	13. Dez 2017
Anzahl Einsprachen:	6	0
Einspracheverhandlung:	17. und 22. Feb 2017, 29. März 2017	0
Erledigte Einsprachen:	4	0
Unerledigte Einsprachen:	2	0
Rechtsverwahrungen:	2	0

Gemeinderatsbeschluss Nr.: 1356 vom 18. Okt 2017
Stadtratsbeschluss vom: 30. November 2017

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM: 3. März 2018

Ja: 38'089 Nein: 8'898

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

21. Dez. 2018

WALDGRENZE GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN.

27. April 2018

Amt für Wald des Kantons Bern
Bereich Waldrecht

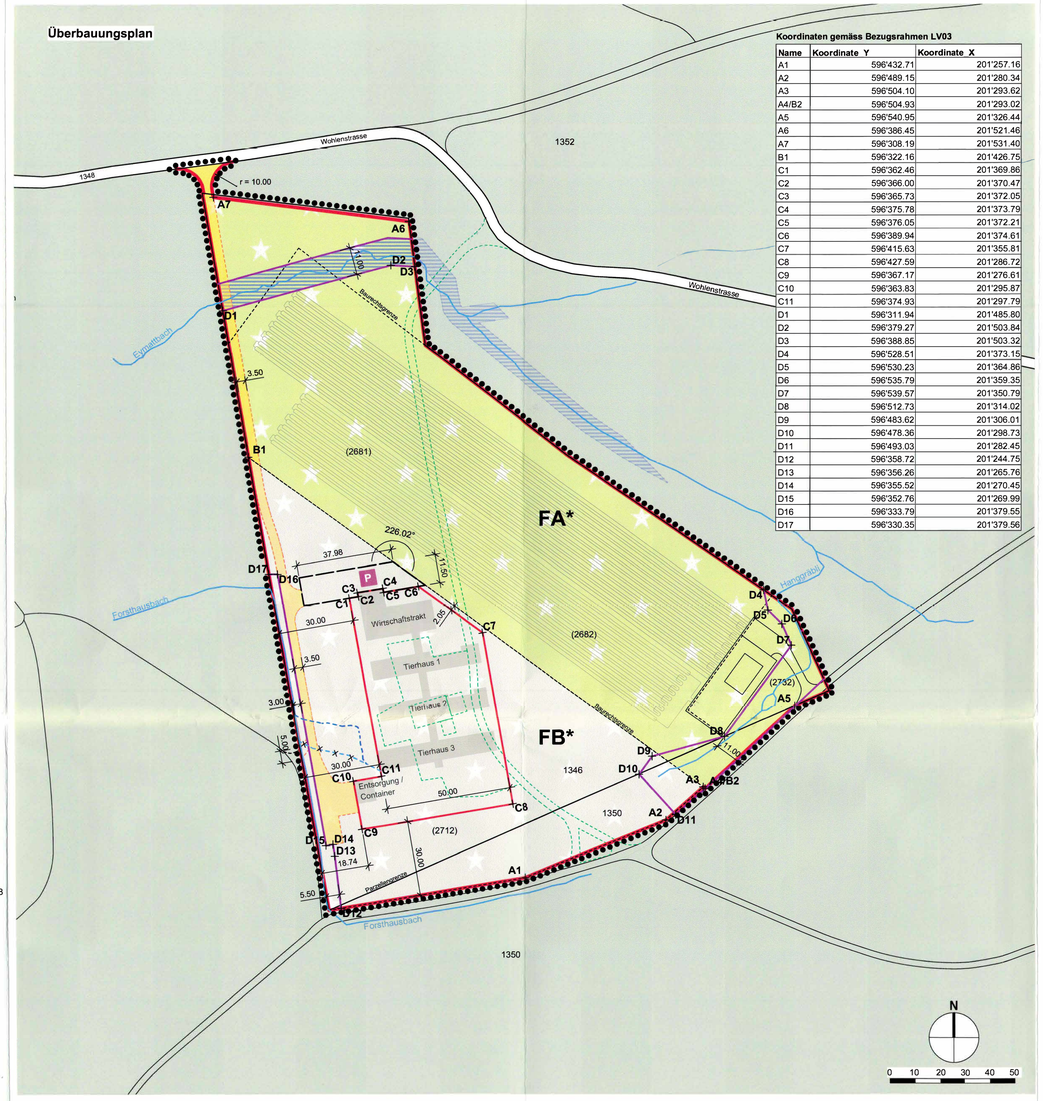
Reto Sauter

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.

Stadt Bern
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

Überbauungsplan



Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV03

Name	Koordinate_Y	Koordinate_X
A1	596'432.71	201'257.16
A2	596'489.15	201'280.34
A3	596'504.10	201'293.62
A4/B2	596'504.93	201'293.02
A5	596'540.95	201'326.44
A6	596'386.45	201'521.46
A7	596'308.19	201'531.40
B1	596'322.16	201'426.75
C1	596'362.46	201'369.86
C2	596'366.00	201'370.47
C3	596'365.73	201'372.05
C4	596'375.78	201'373.79
C5	596'376.05	201'372.21
C6	596'389.94	201'374.61
C7	596'415.63	201'355.81
C8	596'427.59	201'286.72
C9	596'367.17	201'276.61
C10	596'363.83	201'295.87
C11	596'374.93	201'297.79
D1	596'311.94	201'485.80
D2	596'379.27	201'503.84
D3	596'388.85	201'503.32
D4	596'528.51	201'373.15
D5	596'530.23	201'364.86
D6	596'535.79	201'359.35
D7	596'539.57	201'350.79
D8	596'512.73	201'314.02
D9	596'483.62	201'306.01
D10	596'478.36	201'298.73
D11	596'493.03	201'282.45
D12	596'358.72	201'244.75
D13	596'356.26	201'265.76
D14	596'355.52	201'270.45
D15	596'352.76	201'269.99
D16	596'333.79	201'379.55
D17	596'330.35	201'379.56

Legende Überbauungsplan

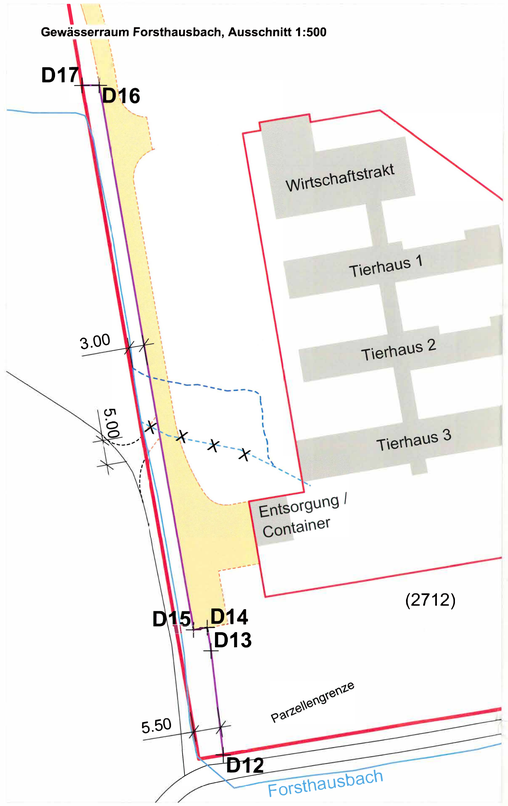
Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA*), ES III
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB*), ES III
- Oberirdische Parkplätze
- Hauszufahrt
- Baulinie
- Verbindliche Waldgrenze gemäss Art.10 Abs.2 WaG
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)
- Gewässerraumlinie

Hinweise

- Tierhaus 1 — Überbauungsstruktur
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet), bestehend
- Wald
- Waldweg
- Weg / Bauten aufzuhebend
- Gewässer
- Gewässer künstlich angelegt, bestehend/ aufzuhebend
- Gewässer künstlich angelegt, projektiert

Gewässerraum Forsthausbach, Ausschnitt 1:500



Zonenplan alt, Ausschnitt 1:3000

Zonenplan neu, Ausschnitt 1:3000

Legende Zonenplan

- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA*)
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB*)
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse C (FC*)
- Wald
- Waldzuwachs
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975[1], Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30.11.1995[2] und Bauordnung vom 28. Dezember 2006[3]) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Art. 3 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA* und FB*

In den Zonen FA* Röhrenspeicher und FB* Tierheim gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
Zone FA* Röhrenspeicher	- unterirdischer Erdgasröhrenspeicher - oberirdische Druckreduzier- und Messstation (DRM-Station) - Hierfür betrieblich erforderliche Bauten und Anlagen - Erschliessung Tierheim	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Röhrenspeicher sind unterirdisch zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt über den Weg entlang der Südgrenze der Waldlichtung.	ES III
Zone FB* Tierheim	- Tierheimnutzungen - betrieblich erforderliche Besucherräume, Büroräumlichkeiten und Wohnungen	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Erschliessung erfolgt über die Wohlenstrasse und die Hauszufahrt entlang der Westgrenze der Waldlichtung.	ES III

Art. 4 Abstellplätze
[1] Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für die FB* sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
[2] Veloabstellplätze sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 5 Erschliessungsanlagen
Vor der Inbetriebnahme des Tierheims ist durch die Bauherrschaft auf ihre Kosten die im Überbauungsplan festgelegte Hauszufahrt zu erstellen.

Art. 6 Baulinien, Baubereiche
[1] Die Baulinien begrenzen den Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
[2] Ausserhalb des Baubereichs sind Übungsplätze und Grossauslaufe für Tiere mit Einzäunungen sowie Erdwällen mit Schutzwänden bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Art. 7 Gebäudehöhe
Abgrabungen auf der östlichen Seite des Wirtschaftstrakts sind zulässig. Dort ist, unabhängig von der Geschosszahl eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9 m zulässig.

Art. 8 Dachform, Dachaufbauten
[1] Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.
[2] Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 2 m überragen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung
[1] Die Umgebung ist, mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Wege, versickerungsfähig und naturnah auszugestalten.
[2] Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden in der Zone FB*Tierheim sind mindestens extensiv zu begrünen.
[3] Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
[4] Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
[5] Es sind mindestens 15% des gesamten Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

Art.10 Ökologische Ersatzmassnahmen
Für Eingriffe in geschützte und schützenswerte Lebensräume ist innerhalb des Wirkungsperimeters gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Art.11 Gefahrengebiete
[1] Bei Bauvorhaben im Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG[4].
[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
[3] Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
[4] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art.12 Gewässerraum
[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
b. Schutz vor Hochwasser;
c. Gewässernutzung.
[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird mit Gewässerraumlinien festgelegt.
[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
[4] Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

[1] NZP; SSSB 721.4
[2] LSV; SR 814.41
[3] BO; SSSB 721.1
[4] BauG; BSG 721.0