



STADT
BURGDORF



UeO Nr. IV «Buchmatt»

ÄNDERUNG DER SONDERBAUVORSCHRIFTEN MIT ANHANG

DIE ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Sonderbauvorschriften mit Anhang

WEITERE BEILAGEN:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Kurzbericht gemäss Störfallverordnung
- Mitwirkungsbericht

Exemplar öffentliche Auflage, 14. August 2025

14. Mai 1980 (mit Änderungen vom 19. Juni 2002 und 16. April 2014)

Baudirektion Burgdorf

Legende zur Änderungsvorlage

schwarz: Wortlaut der Vorschriften mit Änderungen vom 19. Juni 2002 und 16. April 2014

rot: Änderung der Vorschriften gegenüber rechtsgültigem Stand vom 16. April 2014

Stadt Burgdorf, Bereich Stadtentwicklung

Andrea Haymoz, Projektleitende Stadtentwicklung

Planung

ecoptima ag, Hansjakob Wettstein, Sandra Meier

Inhaltsverzeichnis

Wirkungsbereich	5
Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften	5
Nutzung	5
Gesamthöhen	5
Verlegung und Freihaltung der Gewässer	5
Bauabstand vom Gewässer	6
Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke, Einfriedungen, Umgebungsgestaltungsplan	6
Bepflanzungsfläche	6
Bauabstände von Bepflanzungsflächen	7
Bauabstände von Erschliessungsgleisen	7
Silos und Fabrikationstürme	7
Aufhebung alter Baulinienpläne und alter Sonderbauvorschriften	8
Inkrafttreten	8
Revision der Sonderbauvorschriften	8
Genehmigungsvermerk	9
Genehmigungsvermerk der Änderung	10
Anhang zu den Sonderbauvorschriften Buchmatt	11

Abkürzungsverzeichnis

UeO	Überbauungsordnung
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FBA	Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung

Wirkungsbereich	Art. 1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan Buchmatt gestrichelt umrandete Gebiet und die farbig dargestellten Elemente ausserhalb der Umrandung
Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften	Art. 2 Soweit durch Sonderbauvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gilt das jeweils gültige Baureglement mit dem Zonenplan der Stadt Burgdorf, insbesondere die Bestimmungen über die Industriezone <u>Arbeitszone A 20 m.</u>
Nutzung	Art. 2a^{1/2} Für die Art der zulässigen Nutzungen gelten unter Vorbehalt der nachfolgenden Präzisierungen die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements für die A 20 m. Innerhalb des Perimeters «G» gemäss dem Anhang « Gebäudehöhen <u>Gesamthöhen</u> und Perimeter G» zu den Sonderbauvorschriften sind zusätzlich Nutzungen des Hotel- und Gastgewerbes zulässig. Nicht zulässig sind Nachtlokale wie Dancings, Betriebe des Rotlichtmilieus u.ä. sowie Freizeitnutzungen.
Gebäudehöhen <u>Gesamthöhen</u>	Art. 2b³ Die maximal zulässigen Gebäudehöhen <u>Gesamthöhen</u> richten sich nach dem Anhang « Gebäudehöhen <u>Gesamthöhen</u> und Perimeter G» zu den Sonderbauvorschriften. Die Messweise richtet sich nach dem jeweils gültigen Baureglement.
Verlegung und Freihaltung der Gewässer	Art. 3 ¹ Für die Verlegung der bestehenden Gewässer in der Buchmatt sind die im Überbauungsplan festgelegten Linienführungen massgebend. Projektbedingte geringfügige Verschiebungen sind zulässig. ² Die Gewässer sind offen zu führen. Für die Ufergestaltung sind die Skizzen im Anhang begleitend. ³ Gewässerüberdeckungen sind zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Überdeckungen lediglich für Bahngleise, Strassen und Zufahrten, Fuss- und Radwege und dgl. zulässig. Die Überdeckungen sind auf die technisch und betrieblich notwendige Breite zu beschränken. Um die Zahl der Überdeckungen klein zu halten, sind gewässerquerende Anlagen soweit möglich zusammen zu legen. Für die Gestaltung der Überdeckungen sind die Skizzen im Anhang begleitend.

¹ eingefügt mit Änderung vom 19. Juni 2002

² Geändert mit Änderung vom 16. April 2014

³ eingefügt mit Änderung vom 19. Juni 2002

Art. 4

Bauabstand vom Gewässer

- ¹ Von den im Überbauungsplan eingetragenen Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, ein Bauabstand von wenigstens 7 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.
- ² Vorbehalten bleibt die Befugnis der Kantonalen Baudirektion, in begründeten Fällen einen wasserbaupolizeilich bedingten, grösseren Bauabstand von Gewässern zu verlangen (Art. 7 BauG).
- ³ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Art. 5

Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke, Einfriedungen, Umgebungsgestaltungsplan

- ¹ Gleichzeitig mit der Realisierung der Bauvorschriften sind die Baugrundstücke im Interesse des Siedlungs- und Landschaftsbilds zu begrünen und zu bepflanzen.
- ² Für die räumlich in Erscheinung tretende Bepflanzung sind in der Regel einheimische Bäume und Sträucher zu wählen.
- ³ Für die Gestaltung der Bepflanzung wird auf die Skizzen und fachtechnischen Angaben im Anhang verwiesen.
- ⁴ Betrieblich notwendige Einfriedungen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Wirkung der Bepflanzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Für unumgängliche Einfriedungen sind in der Regel lediglich Drahtgitterzäune vorzusehen. Soweit Sicherheitsgründe dies nachweisbar erfordern, können massivere Abschränkungen vorgesehen werden.
- ⁵ Gleichzeitig mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Im Umgebungsgestaltungsplan sind die wesentlichen Elemente der Begrünung und Bepflanzung, die Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern und dgl. einzutragen

Art. 6

Bepflanzungsfläche

- ¹ Die Bepflanzungsflächen sind Grünflächen im Sinne von Art. 27 BauG.
- ² Die im Überbauungsplan festgelegten öffentlichen Bepflanzungsflächen sind mit der Erstellung der Strassen und der Fuss- und Radwege zu bepflanzen. Die im Überbauungsplan innerhalb der Bepflanzungsflächen eingetragenen Standorte der Einzelbäume und Sträucher und die Linienführung der Fuss- und Radwege haben wegleitenden Charakter und sind im Rahmen der Projektierung und Ausführung definitiv zu bestimmen.
- ³ Die in den privaten Bepflanzungsflächen vorgesehenen Bäume und Sträucher und die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind durch die Eigentümer gleichzeitig mit der Realisierung von Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung anzupflanzen. Die Gemeinde kann die Einzelbäume und die Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen auch unabhängig

von baulichen Massnahmen des Eigentümers anpflanzen, insbesondere im Zusammenhang mit der Realisierung von Strassen, Abwasseranlagen und Gewässerverlegungen.

- ⁴ Die bestehende Bepflanzung in den Bepflanzungsflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Massnahmen zur Pflege und zum Unterhalt sind zulässig. Vorbehalten bleiben gesetzlich geregelte Unterhaltsmassnahmen, insbesondere die Unterhaltungspflicht der Wasserläufe.
- ⁵ Zufahrten zu Industrieparzellen durch private und durch öffentliche Bepflanzungsflächen sind nur zulässig, wenn keine zweckmässige andere Zufahrtsmöglichkeit besteht. Die Zufahrtsbreite ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Art. 7

Bauabstände von Bepflanzungsflächen

- ¹ Gegenüber den im Überbauungsplan eingetragenen öffentlichen Bepflanzungsflächen gelten für alle Bauten die massgebenden Bauabstände der Industriezone gegenüber nachbarlichem Grund, mindestens jedoch 4 m.
- ² Ober- und unterirdische Bauten dürfen bis an die Grenze der privaten Bepflanzungsflächen gestellt werden, sofern nicht die festgelegten Bauabstände vom Gewässer, von der Strasse, vom Erschliessungsgleis u. dgl. einen grösseren Abstand vorschreiben

Art. 8

Bauabstände von Erschliessungsgleisen

Soweit der Bauabstand vom Gleis nicht durch eine Baulinie festgelegt ist, gilt ein Bauabstand vom bezeichneten neuen Stammgleis von 7.5 m (Abstand zur Achse Anschlussgleis: 3 m). Der Abstand wird von der Stammgleisachse aus gemessen. Die übrigen Gleisabstände richten sich nach den Vorschriften der Eisenbahngesetzgebung.

Art. 9

Silos und Fabrikationstürme

- ~~⁴ Innerhalb des Planperimeters sind die mit Gebäudebegrenzungslinien festgelegten Silos und Fabrikationstürme A mit einer Gebäudehöhe von 70 m und B mit einer Gebäudehöhe von 80 m zulässig.~~
- ¹ Innerhalb der Gebäudebegrenzungslinien dürfen Silos und Fabrikationstürme die gemäss Anhang «Gesamthöhen und Perimeter G» zulässigen Höhenmasse überschreiten. Für die einzelnen Bereiche gelten die folgenden maximalen Gesamthöhen:
 - A1: 70 m
 - A2: 45 m
 - B: 80 m
- ~~² Der Grenzabstand von der Nachbarparzelle für Silos und Turmbauten mit einer Gebäudehöhe über 18 m beträgt ¼ der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 9 m.~~
- ² Überschreiten Silos und Fabrikationstürme die gemäss Anhang «Gesamthöhen und Perimeter G» zulässigen Höhenmasse, sind sie vor der Bauein-

gabe dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) zur Beurteilung der Volumetrie, der Setzung, der Fassadengestaltung und der Freiraumkonzeption vorzulegen.

Aufhebung alter Baulinienpläne und alter Sonderbauvorschriften	Art. 10 Mit der Genehmigung des Überbauungsplans und der zugehörigen Sonderbauvorschriften werden die Sonderbauvorschriften und der Baulinienplan vom 20. Januar 1961 für ein Teilgebiet der Buchmatt und die Sonderbauvorschriften und der Baulinienplan Buchmatt (Bleiche) Grundstück Nr. 3117 vom 5. Juni 1970 aufgehoben.
Inkrafttreten	Art. 11 Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft.
Revision der Sonderbauvorschriften	Art. 12 Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der Kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 des Baugesetzes anwendbar.

Genehmigungsvermerk

Mitwirkung:	vom 7. Juni bis 17. August 2012	Einigungsverhandlung am:	keine
Vorprüfung:	vom 27. März 2013	Erledigte Einsprachen:	1
Publikation im Amtsanzeiger:	13. Juni 2013	Unerledigte Einsprachen:	0
Öffentliche Auflage:	13. Juni bis 15. Juli 2013	Rechtsverwahrungen:	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16. September 2013

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 16. Dezember 2013

Die Stadtratspräsidentin:

Christine Meier

Der Stadtschreiber:

Roman Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den **17. März 2014**

Der Stadtschreiber:

Roman Schenk

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

16. April 2014

Genehmigungsvermerk der Änderung

Mitwirkung vom: 16. Januar bis 17. Februar 2025

Vorprüfung vom: 4. August 2025

Publikation im Amtsblatt: ...

Publikation im amtlichen Anzeiger: ...

Öffentliche Auflage vom: ...

Einspracheverhandlung am: ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM:

NAMENS DES STADTRATS

Der/Die Stadtratpräsident:in:

...

Der Stadtschreiber:

Stefan Ghioldi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den

Der Stadtschreiber:

Stefan Ghioldi

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

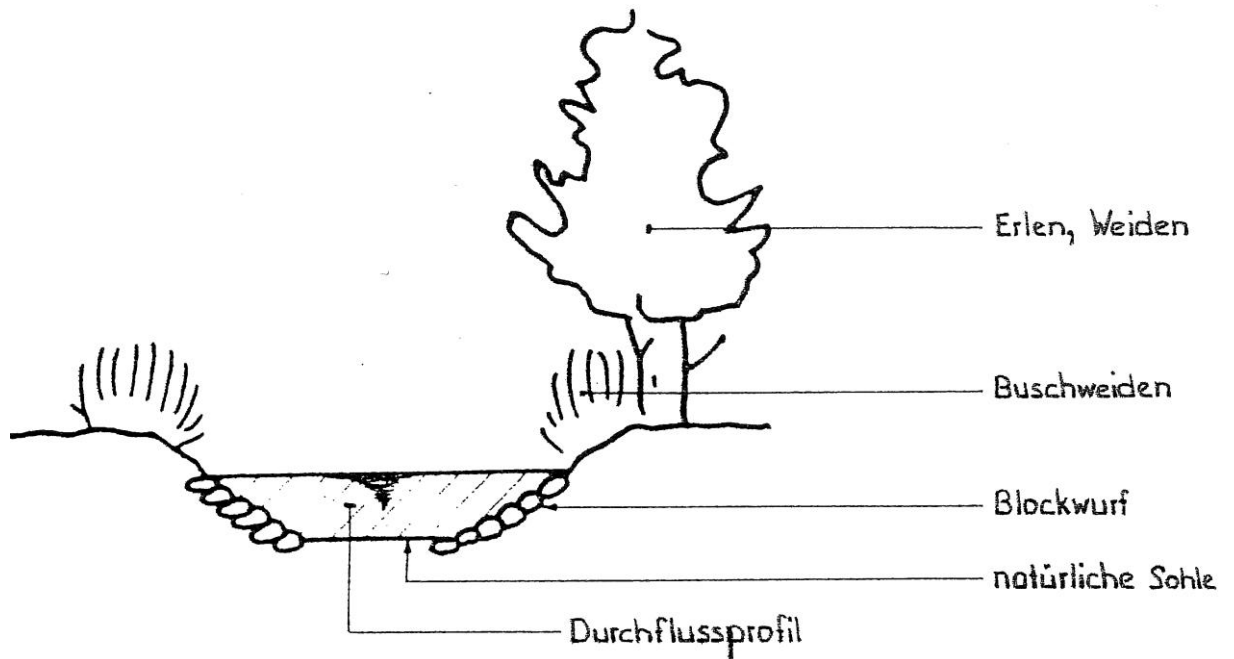
Anhang zu den Sonderbauvorschriften Buchmatt

Inhalt

1. Wegleitende Skizzen über
 - Gewässerverlegung
 - Zufahrt über Gewässer
 - Erschliessungsstrasse mit Allee und losgelöstem Trottoir
 - Allee längs Kirchbergstrasse
 - Begrünung von Parkplätzen
 - Feldhecke aus Laubgehölzen
2. Wegleitung für die Anpflanzung und Pflege von Feldhecken
3. ~~Gebäudehöhen~~ Gesamthöhen und Perimeter G

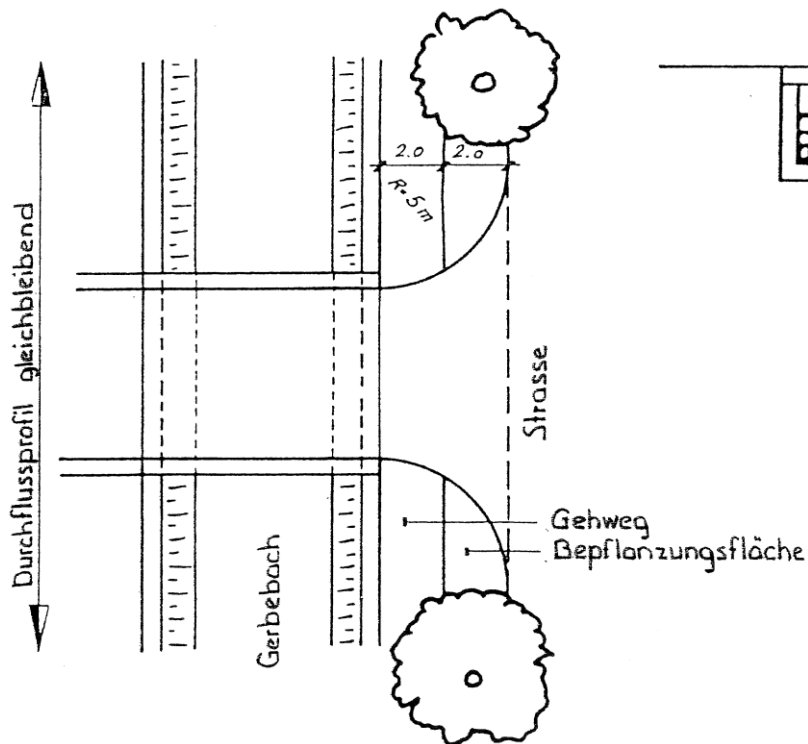
1. Wegleitende Skizzen über:

Gewässerverlegung

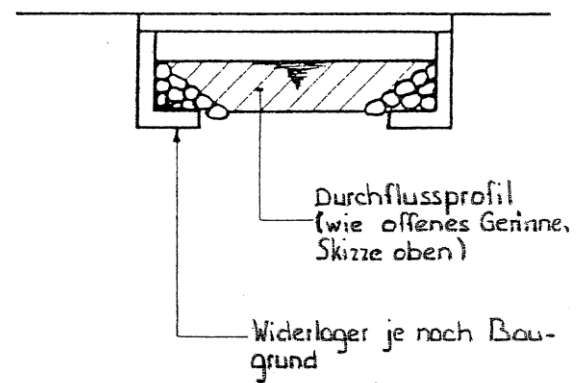


Zufahrt über Gewässer

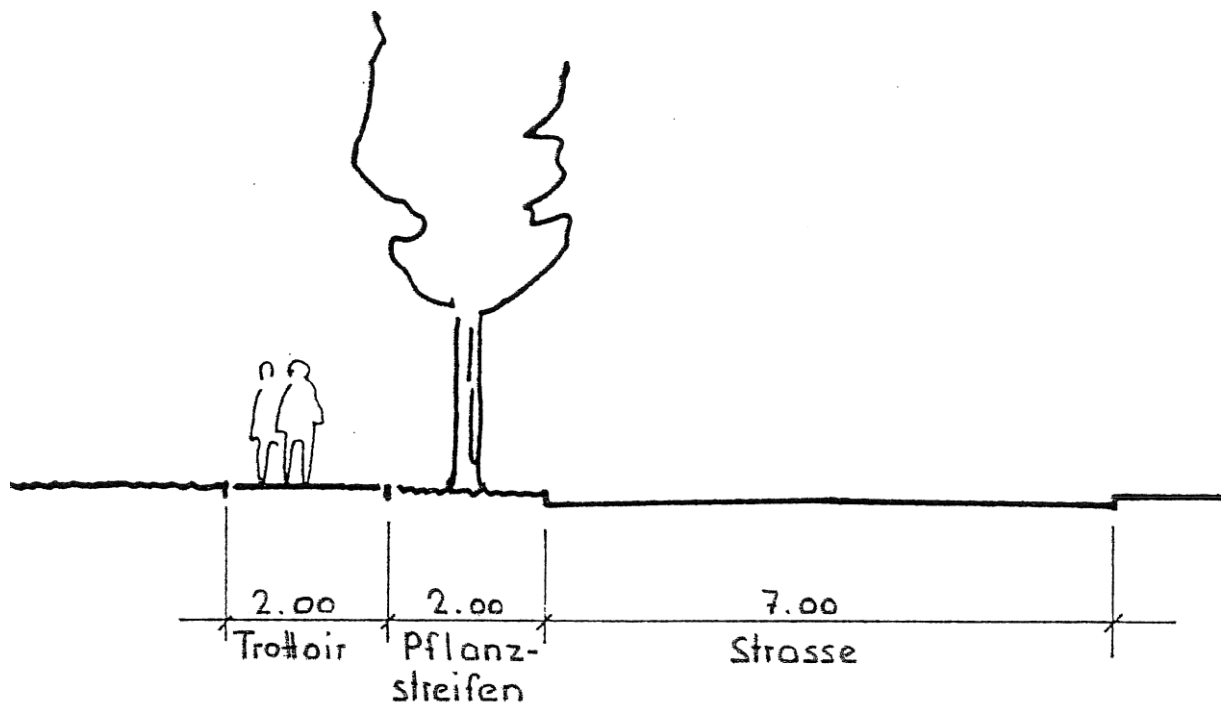
Grundriss



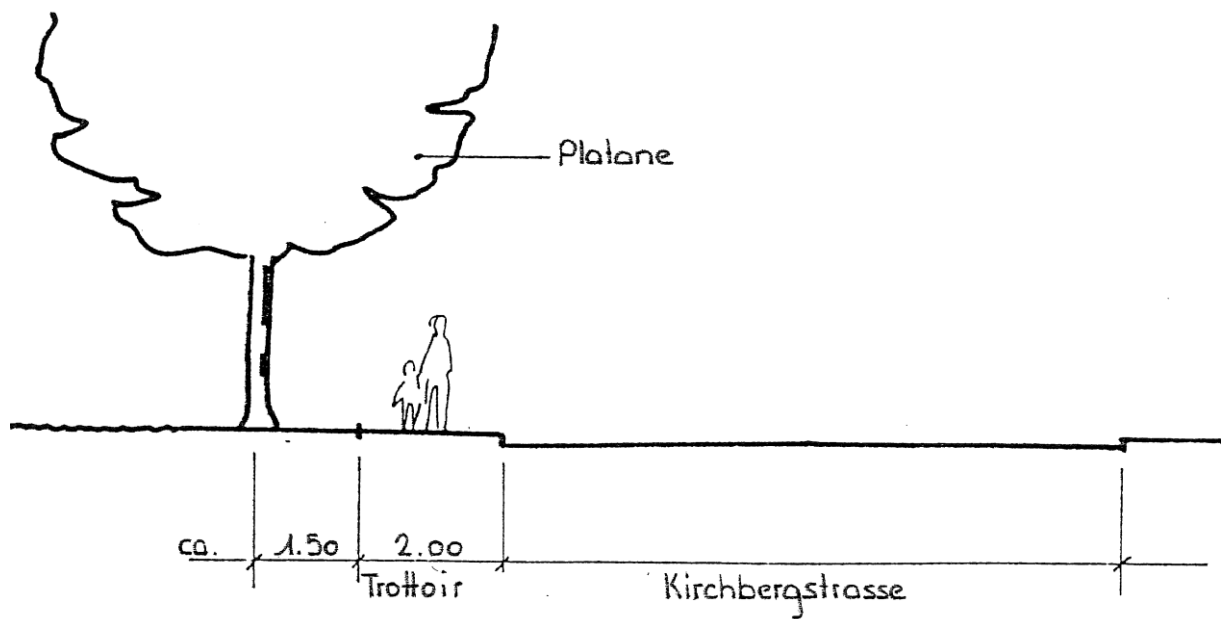
Schnitt



Erschliessungsstrasse mit Allee (z.B. mit Pappeln) und „losgelöstem“ Trottoir

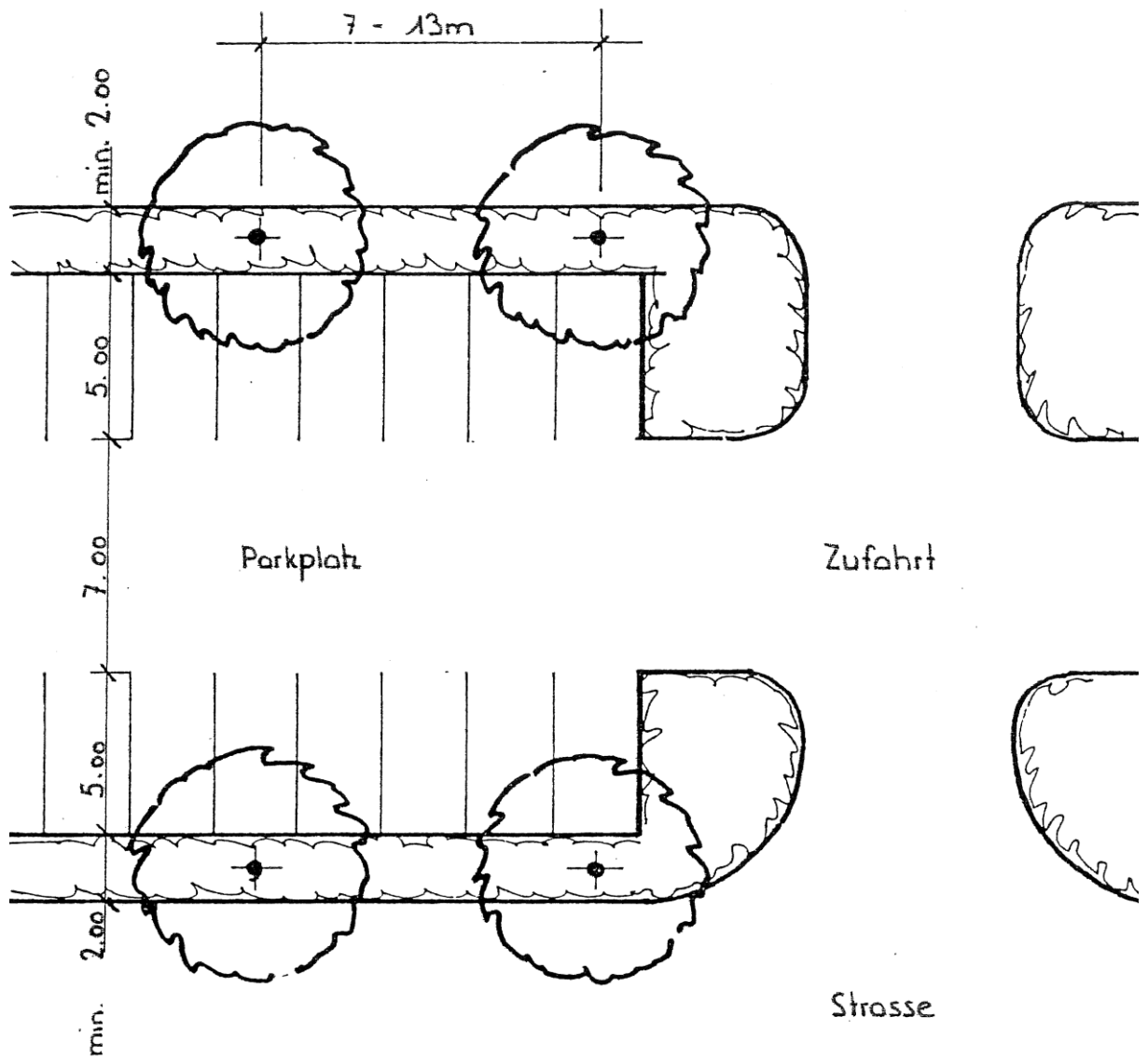


Allee (z.B. mit Platanen) längs Kirchbergstrasse



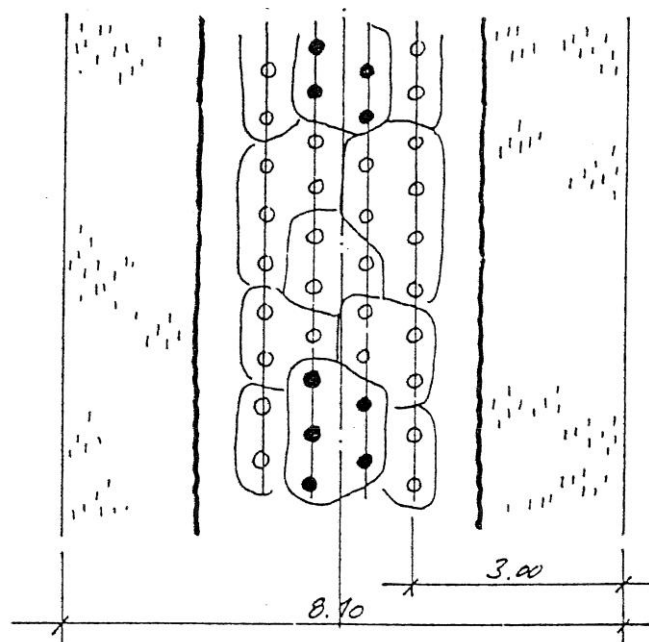
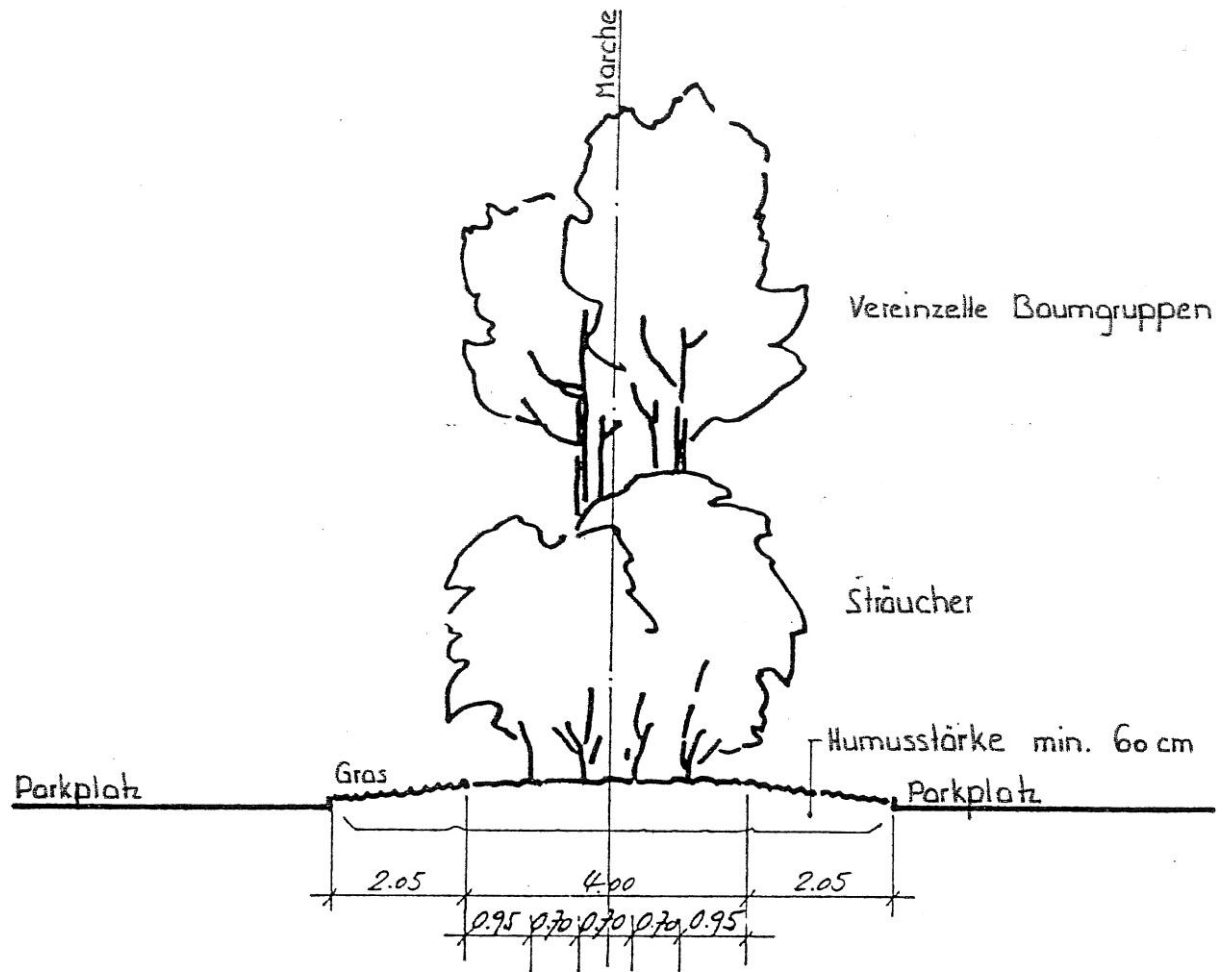
Begrünung von Parkplätzen

(Bäume wenn möglich in durchgehendem Pflanzenstreifen, keine Einzelbäume, Möglichkeit der Schrägparkierung prüfen, Platzgewinn)



Feldhecke aus Laubgehölzen

(ca. 15% Bäume 1. Grösse, ca. 35% Bäume 2. Grösse, ca. 50% Sträucher)



2. Wegleitung für die Anpflanzung und Pflege von Feldhecken

Pflanزانleitung

Vorbereitung des Bodens	Auf Wiesland wird ein Streifen von mindestens 2 (bis 6) m Breite gepflügt und mit Egge oder Bodenfräse bearbeitet. Bei Anlage auf Rohboden: Mutterbodenauftrag (Humus) von mindestens 40 cm Stärke.
Pflanzmaterial	Einheimische Junggehölze aus Forstbaumschule. Idealgrösse 60 / 100 cm, 2 x verschult. Mischung nach speziell zu erstellender Liste (je nach Standort verschieden). Faustregel: Sträucher ca. 50% Bäume ca. 50%
Pflanzung	2 (bis 6) Reihen Reihenabstand ca. 70 cm Pflanzabstand ca. 70 cm Pflanzung in Gruppen von 3 – 7 Stück nach speziellem Pflanzschema (siehe Abbildung), Angiessen der Pflanzen. Abdecken des Bodens mit Stroh, Grasabfällen oder dergleichen um den Boden feucht zu erhalten und den Unkrautwuchs einzuschränken.

Pflegeanleitung

1. Jahr	Im Sommer: einmaliges Niedertreten des zu hoch wachsenden Unkrauts (Gipfeltrieb der Gehölze muss besonnt sein).
2. -5. Jahr	Kein Unterhalt.
Ab ca. 5. Jahr	Ausholzen zu dicht wachsender Sträucher (Wurzelwerk im Boden belassen). Entfernen zu dicht stehender Bäume, um den verbleibenden Exemplaren mehr Platz zu gewähren. Das Laub soll nicht aus der Hecke entfernt werden (Humusbildung), ebenso kann das Schnittholz in der Hecke liegen gelassen werden. Es stellt sich von Natur aus am Boden eine standortgerechte Krautvegetation ein, die den Boden abdeckt, so dass kein „Unkraut“ aufkommen kann.



Änderung der Sonderbauvorschriften "Buchmatt"

Anhang zu den Sonderbauvorschriften

Gebäudehöhen und Perimeter G Gesamthöhen

1:5'000

Baudirektion Burgdorf, Lyssachstrasse 92, 3401 Burgdorf

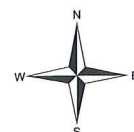
Tel. 034 429 42 11; Fax 034 422 93 58; E-Mail: baudirektion@burgdorf.ch

Plan Nr. 161_1

Datum: 11.03.2014

Gez: AB

Format: A 3



Legende

	Perimeter G		Perimeter Überbauungsplan mit SBV Buchmatt
	539 m über Meer		Gesamthöhen
	540 m über Meer		Gesamthöhen
	541 m über Meer		Gesamthöhen
	542 m über Meer		Gesamthöhen
	543 m über Meer		Gesamthöhen
	544 m über Meer		Gesamthöhen
	maximal zulässige Gebäudehöhe genehmigt am 19. Juni 2002:		maximal zulässige Gebäudehöhe neu
	539 m über Meer		541 m über Meer
	540 m über Meer		542 m über Meer
	541 m über Meer		543 m über Meer
	542 m über Meer		544 m über Meer
	543 m über Meer		545 m über Meer
	544 m über Meer		546 m über Meer

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	vom 7. Juni bis 17. August 2012	Einigungsverhandlung am:	keine
Vorprüfung:	vom 27. März 2013	Erledigte Einsprachen:	1
Publikation im Amtsanzeiger:	13. Juni 2013	Unerledigte Einsprachen:	0
Öffentliche Auflage:	13. Juni bis 15. Juli 2013	Rechtsverwahrungen:	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16. September 2013

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 16. Dezember 2013

Die Stadtratspräsidentin:

C. Reier

Christine Meier

Der Stadtschreiber:

R. Schenk

Roman Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den 17. März 2014

Der Stadtschreiber:

R. Schenk

Roman Schenk

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

16. April 2014

J. Wiedner

