

Überbauungsordnung Ziegelgut mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften (ÜV) Genehmigungsexemplar vom 30. Mai 2013

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan (M. 1:500)
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Infrastrukturvertrag

Basler & Hofmann

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| A. Ziele und Abgrenzung | 4 |
| Ziele | 4 |
| Mittel | 4 |
| Verantwortung | 4 |
| Geltungsbereich..... | 4 |
| Stellung zur Grundordnung..... | 4 |
| Elemente der Überbauungsordnung | 4 |
| B. Nutzungsbestimmungen..... | 5 |
| Art der Nutzung..... | 5 |
| Maschinen und Anlagen | 5 |
| Mass der Nutzung..... | 5 |
| Hochbauten..... | 5 |
| Baugestaltung | 5 |
| Dachgestaltung | 5 |
| Umgebungsgestaltung..... | 5 |
| Erschliessung | 5 |
| Lärmschutz | 5 |
| Umweltmassnahmen | 5 |
| C. Vereinbarungen und Inkrafttreten | 6 |
| Infrastrukturvertrag | 6 |
| Inkrafttreten..... | 6 |
| D. Genehmigungsvermerke | 7 |

A. Ziele und Abgrenzung

| | |
|---------------------------------|---|
| Ziele | Art. 1 ¹ Mit der Überbauungsordnung sollen die Erschliessung, Nutzung und Bebaubarkeit der Teilparzelle Nr. 4355 sowie die soziale und ökologische Verträglichkeit des Recyclingbetriebs im Ziegelgut gewährleistet werden. |
| Mittel | ² Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen, sind: <ul style="list-style-type: none">- Die in den Überbauungsvorschriften festgelegten Rahmenbedingungen.- Der Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft- Das ökologische Gesamtkonzept |
| Verantwortung | ³ Die Bauherrschaft trägt gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die Interessen der benachbarten Grundeigentümer, der Bevölkerung und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaft. |
| Geltungsbereich | Art. 2 ¹ Die Überbauungsordnung gilt für die im Überbauungsplan mit einem Perimeter festgehaltene Erweiterung der Arbeitszone A 12 auf Teilparzelle Nr. 4355. |
| Stellung zur Grundordnung | ² Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements der Stadt Burgdorf. |
| Elemente der Überbauungsordnung | Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan M. 1:500, den Überbauungsvorschriften, dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Infrastrukturvertrag. |
| Inhalt des Überbauungsplans | ² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">- Perimeter der Überbauungsordnung Ziegelgut- Lage und Abmessung des Baubereichs für Lagerhallen- Lage und Abmessung der offenen Lagerfläche für Aushubmaterial, Humus, Vorlagesteine, Kies, etc.- Lage und Abmessung des Zufahrtsbereichs- Lage und Abmessung des Waldabstandsbereichs mit begrüntem Wall/Damm- Lage und Abmessung des Grenzabstandsbereichs mit Heckenpflanzung und als Hinweis dargestellt: <ul style="list-style-type: none">- Gemeindegrenze- Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG- Gewässer- Wald- Zu- und Wegfahrt |
| Ökologisches Gesamtkonzept | ³ Das ökologische Gesamtkonzept im Erläuterungsbericht ist verbindlich für die Erarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde. Es weist folgende Elemente auf: <ul style="list-style-type: none">- Wegleitung für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen- Betriebskonzept für die weitergehenden betrieblichen und gestalterischen Überlegungen der Bauherrschaft- Lärmschutzgutachten mit Nachweis zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung. |

B. Nutzungsbestimmungen

| | |
|-----------------------|--|
| Art der Nutzung | <p>Art. 4 ¹ Zulässige Nutzungen sind</p> <ul style="list-style-type: none">- im Bereich offener Lagerflächen: die Lagerung, Zu- und Abfuhr sowie Umschichtung von Baumaterialien (Aushubmaterial, Humus, Vorlagesteine, Kies, etc.)- im Baubereich für Lagerhallen: unbeheizte Hallen und Unterstände |
| Maschinen und Anlagen | <p>² Für Maschinen und Anlagen gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Siebanlagen dürfen nur in einer Halle betrieben werden- Bau und Betrieb von fix installierten Brecher- oder Holzschredder-Anlagen sind generell nicht zulässig |
| Mass der Nutzung | <p>³ Im Baubereich für Lagerhallen gelten folgende Gebäudeabmessungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kleiner Grenzabstand: 3.6m- Traufseitige Fassadenhöhe: 12.0m |
| Hochbauten | <p>⁴ Ausserhalb des im Überbauungsplan definierten Baubereichs sind keine bewilligungspflichtigen Hochbauten zulässig.</p> |
| Baugestaltung | <p>Art. 5 ¹ Lagerhallen und Unterstände haben sich in die Anlage des bestehenden Recyclingbetriebs sowie in die Landschaft einzuordnen. Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept vorzulegen.</p> |
| Dachgestaltung | <p>² Flachdächer müssen begrünt werden.</p> |
| Umgebungsgestaltung | <p>Art. 6 ¹ Im Grenzabstandsbereich ist eine Hecke anzupflanzen.</p> <p>² Im Waldabstandsbereich ist ein begrünter Wall / Damm anzulegen.</p> <p>³ Mit der Baueingabe ist ein separater, verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, der die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthält, insbesondere diejenigen, die in der Überbauungsordnung festgelegt sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grenzabstandsbereich zur Landwirtschaftszone mit Heckenanpflanzung- Waldabstandsbereich mit begrüntem Wall / Damm <p>Erschliessungsbereich mit Ausgestaltung der Böschungen und Abgrabungen, Erschliessungsflächen, Baubereich für Lagerhalle, offene Lagerflächen mit Angabe der versiegelten und unversiegelten Flächen.</p> |
| Erschliessung | <p>Art. 7 Die Erschliessung des Areals ab der Heimiswilstrasse ist Sache der Grundeigentümer (Erstellung, Betrieb und Unterhalt). Es gelten folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf sämtlichen Erschliessungsstrassen gilt eine Fahrtenbeschränkung von 250 Fahrten / Tag.- Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Gemeinde- und Kantonstrassen nicht übermässig verschmutzt werden. |
| Lärmschutz | <p>Art. 8 Für den Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.</p> |
| Umweltmassnahmen | <p>Art. 9 ¹ Im Perimeter der Überbauungsordnung dürfen keine beheizten Gebäude oder Räume erstellt werden.</p> |

² Die Entwässerung aller versiegelten Flächen und Dachflächen ist mit Versickerungsanlagen sicherzustellen.

³ Die Vermeidung von übermässiger Staubentwicklung ist durch geeignete Wässerung sicherzustellen.

⁴ Für den ökologischen Ausgleich sowie zur guten Eingliederung in die Landschaft ist entlang der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone innerhalb des Grenzabstandsbereichs eine Hecke mit einheimischen Gehölzen und angemessener Artenvielfalt zu erstellen und mit entsprechender Pflege langfristig sicherzustellen.

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Infrastrukturvertrag

Art. 10 ¹ Im Infrastrukturvertrag zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft werden Mehrwert- und Infrastrukturabgaben geregelt. Dieser muss vor der Beschlussfassung unterzeichnet sein.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten

Art. 11 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

D. Genehmigungsvermerke

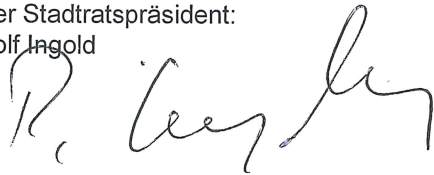
Mitwirkung: 05. April 2012 – 07. Mai 2012
Vorprüfung: 31. Juli 2012
Publikation im Amtsblatt: 12. September 2012
Publikation im Amtsanzeiger: 6. September 2012 und 13. September 2012
Öffentliche Auflage: 6. September 2012 bis 8. Oktober 2012
Einspracheverhandlungen: keine
Erledigte Einsprachen: 2
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 17. Dezember 2012

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 18. März 2013

Namens der Einwohnergemeinde Burgdorf:

Der Stadtratspräsident:
Rolf Ingold



Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 6.6.13

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



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

06. Aug. 2013

