



**Einwohnergemeinde
3270 Aarberg**

Überbauungsordnung „Alte Lyss-Strasse“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Überbauungsplan**
- **Überbauungsvorschriften**

Genehmigung

Bern, 27. Mai 2013

1029_390_UeV_130527.doc/mo/PH

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

Art. 1:	Planungszweck	1
Art. 2:	Wirkungsbereich	1
Art. 3:	Stellung zur Grundordnung	1

B Nutzung, Bebauung, Gestaltung

Art. 4:	Art der Nutzung	1
Art. 5:	Mass der Nutzung	1
Art. 6:	Bestehende Bauten und Anlagen	2
Art. 7:	Baufelder	2
Art. 8:	Grünflächenanteil	2
Art. 9:	Baugestaltung	2
Art. 10:	Reklamen	2

C Erschliessung und Parkierung

Art. 11:	Arealerschliessung / -zufahrt	3
Art. 12:	Motorisierter Verkehr	3
Art. 13:	Parkierung	3
Art. 14:	Güterumschlag	3
Art. 15:	Industriegleis	3
Art. 16:	Langsamverkehr	4
Art. 17:	Notzufahrt	4
Art. 18:	Abfallentsorgung	4

D Aussenraum und Ökologie

Art. 19:	Grünflächen	4
Art. 20:	Freihaltebereich Grünfläche	4
Art. 21:	Vorplätze	4
Art. 22:	Ablagerungsfläche	5
Art. 23:	Umgebungsgestaltung	5
Art. 24:	Bestockung	5
Art. 25:	Einfriedungen	5
Art. 26:	Gewässer, Gewässerraum Bleikimattbächli	5
Art. 27:	Freihaltebereich Gewässerraum	5
Art. 28:	Entwässerung	6
Art. 29:	Energieversorgung	6

E Weitere Bestimmungen

Art. 30:	Vereinbarungen	6
Art. 31:	Schlussbestimmungen	6

Genehmigungsvermerke

A Allgemeines

Planungszweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung der Industriezone am Ortseingang der Gemeinde Aarberg, deren Erschliessung, Gestaltung und Begrünung.

Wirkungsbereich

Art. 2

- ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- ² Die Überbauungsordnung „Alte Lyssstrasse“ besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

- ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 33/9 des Gemeindebaureglements (GBR) festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP 11 «Alte Lyss-Strasse»).
- ² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Aarberg.

B Nutzung, Bebauung, Gestaltung

Art der Nutzung

Art. 4

- ¹ Die Art der zulässigen Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen der Industriezone I2 gemäss Gemeindebaureglement.
- ² Der innerhalb des Waldabstands liegende Teil der Parzelle GBB Nr. 1659 dient der Lagerung von Steinen und Erden, Holz, Bau- und Werkmaterialien sowie der Parkierung.
- ³ Ladengeschäfte für Fertigungsbetriebe sind möglich. Die Verkaufsfläche darf 200m² oder den Anteil von 10% der realisierten BGF nicht überschreiten.

Mass der Nutzung

Art. 5

- ¹ Das zulässige Nutzungsmass richtet sich grundsätzlich nach den baupolizeilichen Massen der kommunalen Industriezone I2.
- ² Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei wählbar.
- ³ Die Gebäudehöhe beträgt in den Baufeldern A und B maximal 12.0m und im Baufeld C maximal 18.0m. Für An- und Nebenbauten ausserhalb der Baufelder (Art. 7/2 UeV) beträgt die maximale Gebäudehöhe 12.0m.
- ⁴ Die bestehende Hauptbaute auf der Parzelle GBB Nr. 1658 kann um ein Geschoss zu einem zweigeschossigen Bau erweitert werden. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen zu Art. 6 UeV.

**Bestehende Bauten
und Anlagen****Art. 6**

- ¹ Für bestehende Haupt-, An- und Nebenbauten und Anlagen gelten die Bestimmungen zur Besitzstandsgarantie gemäss GBR. Die Besitzstandsgarantie gilt auch für den Wiederaufbau.
- ² Die Lage und Ausdehnung bestehender Bauten gegenüber den Baufeldern ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Baufelder**Art. 7**

- ¹ Sämtliche Hauptbauten sind innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufelder A, B, C zu realisieren.
- ² An- und Nebenbauten können innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufelder sowie im Bereich der Vorplätze realisiert werden. Davon ausgenommen sind der im Überbauungsplan gekennzeichnete Gewässerraum Bleikimattbächli (Art. 28 UeV) und Freihaltebereich Gewässerraum (Art. 29 UeV).

Grünflächenanteil**Art. 8**

- ¹ Der Grünflächenanteil beträgt 20% inklusive den bereits im Überbauungsplan gekennzeichneten Grünflächen. Jeder Baugesuchssteller trägt im Verhältnis seines Grundstücks zur Realisierung des Grünflächenanteils bei. Ist dies nicht möglich, so sorgt er im Einvernehmen mit einem oder mehreren Grundeigentümern im Überbauungssperimeter für eine bewilligungsfähige und im Grundbuch gesicherte Lösung.
- ² Begrünte Parkplätze, Wege und Plätze (Schotterrassen und -plätze, Rasengittersteine u.ä.) sowie begrünte Dachflächen werden zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet.
- ³ Nicht sickerfähige Flächen können dem Grünflächenanteil nicht angerechnet werden.

Baugestaltung**Art. 9**

- ¹ Hauptbauten sind grundsätzlich parallel zur Baufeldabgrenzung auszurichten.
- ² Bei grossflächigen Fassaden sind ruhig wirkende und nicht glänzende Farben und Materialien zu verwenden. Bei Gebäudelängen von über 40 Metern sind die Fassaden zu strukturieren.
- ³ Die Dächer sind, soweit sie nicht für Technik oder begehbaren Aussenraum dienen, nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

Reklamen**Art. 10**

- ¹ Entlang der Lyssstrasse müssen Reklamen einen Strassenabstand von 3.00m einhalten. Die Oberfläche der Reklame darf nicht reflektierend wirken. Die nachts beleuchtete Reklame darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.
- ² Die Installation von Leuchtreklamen oder von Fassadenbeleuchtungen entlang der Alten Lyssstrasse ist nicht zulässig.

C Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung / -zufahrt

Art. 11

- ¹ Die Arealerschliessung für alle Arealnutzungen erfolgt ausschliesslich über die Alte-Lyssstrasse. Die Lage der Zufahrten Süd und Nord sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- ² Der Überbauungsplan zeigt die ungefähre Lage der Zufahrt „Mitte“. Die Erschliessungsstrasse der Zufahrt „Mitte“ darf die Grünfläche nach Art. 19 UeV auf einer maximalen Breite von 6m unterbrechen (exkl. Einlenker).
- ³ Eine Einschränkung der Zufahrtsberechtigung auf den einzelnen Zufahrten ist möglich.

Motorisierter Verkehr

Art. 12

- ¹ Die Erschliessung der Baufelder erfolgt über die Primäerschliessungsstrasse mit Mindestbreite 6.50m.
- ² Für bewilligte Anlagenteile, welche im Gewässerraum des eingedolten Bleikimattbächlis (Art. 28 UeV) oder dem Freihaltebereich Gewässerraum (Art. 29 UeV) liegen, gilt Besitzstandgarantie gemäss Art 6 UeV.
- ³ Im Falle einer Offenlegung des Bleikimattbächlis ist die Primäerschliessungsstrasse gemäss Überbauungsplan anzupassen.
- ⁴ Flächen, die aufgrund von Abs. 3 nicht mehr der Primäerschliessungsstrasse dienen, sind der Grünfläche (Art. 21 UeV) oder dem Vorplatz (Art. 23 UeV) zuzuweisen.

Parkierung

Art. 13

- ¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind innerhalb der Baufelder, der Ablagerungsfläche oder auf den Vorplätzen anzuordnen.
- ² Eine konzentrierte Platzierung der Abstellplätze ist anzustreben. Die Parkierung erfolgt oberirdisch oder in Einstellhallen.
- ³ Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff. BauV.

Güterumschlag

Art. 14

- ¹ Für den Güterumschlag dienen Baufelder und/oder Vorplätze.
- ² Der Güterumschlag ist so auf den arealinternen Verkehr abzustimmen, dass keine gegenseitige Behinderung und Gefährdung ausgeht.

Industriegleis

Art. 15

Das im Überbauungsplan gekennzeichnete, bestehende Industriegleis dient dem Gütertransport mit der Bahn für die Baufelder und kann bei Bedarf erweitert werden.

*Langsamverkehr***Art. 16**

- ¹ Der Zugang auf das Areal für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ausschliesslich ab der Alten Lyssstrasse, analog den Arealzugängen für den motorisierten Verkehr.
- ² Der Veloverkehr verläuft auf der Primäerschliessungsstrasse und den Arealzufahrten.
- ³ Der Fussverkehr verläuft auf der Primäerschliessungsstrasse, auf den Vorplätzen sowie auf dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Gehweg.
- ⁴ Auf den Baufeldern sind den Nutzungen entsprechend gedeckte Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.

*Notzufahrt***Art. 17**

Die Notzufahrt erfolgt über die Alte Lyss Strasse, die Arealzufahrten und die Primäerschliessungsstrasse.

*Abfallentsorgung***Art. 18**

Die Sammelstellen für die Abfallentsorgung sind an gut zugänglichen Stellen anzuordnen.

D Aussenraum und Ökologie*Grünflächen***Art. 19**

- ¹ Grünflächen dienen der Durchgrünung des Areals, dem ökologischen Ausgleich und der Versickerung von Meteorwasser.
- ² Im Bereich der Grünflächen sind keine Bauten und Anlagen zugelassen.
- ³ Die auf dem Überbauungsplan ausgeschiedenen Grünflächen sind vollständig dem Grünflächenanteil nach Art. 10 UeV anrechenbar.

*Freihaltebereich
Grünfläche***Art. 20**

- ¹ Der Freihaltebereich Grünflächen stellt sicher, dass entlang der Lyssstrasse ein Grünstreifen genügender Breite und eine Baumreihe mit hochstämmigen Bäumen realisiert werden kann.
- ² Im Freihaltebereich Grünfläche sind keine neue Bauten und Anlagen zugelassen

*Vorplätze***Art. 21**

Die im Überbauungsplan bezeichneten Vorplätze dienen der Baufelderschliessung, als Parkieranlagen, Verkehrs- oder Aufenthaltsflächen.

*Ablagerungsfläche***Art. 22**

Die im Überbauungsplan als Ablagerungsfläche gekennzeichnete Bereich auf Teilen der Parzelle GBB Nr. 1659 dient der Nutzung gemäss Art. 4/2 UeV. Sie ist von jeglichen Hochbauten, auch von bewilligungsfreien, freizuhalten. Parkplätze können bis an die Parzellengrenze angeordnet werden.

*Umgebungsgestaltung***Art. 23**

- ¹ Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 24/4 GBR einzureichen.
- ² Mit dem Umgebungsgestaltungsplan ist zwingend auch der Flächenachweis für die zu realisierenden Grünflächen beizubringen.

*Bestockung***Art. 24**

Entlang der Lyssstrasse und der Alten Lyssstrasse sind innerhalb der Grünfläche und des Freihaltebereichs Grünfläche standortgerechte Hochstammbäume anzulegen. Die ungefähre Lage und Anzahl der Hochstammbäume ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

*Einfriedungen***Art. 25**

Entlang der Lyssstrasse ist im Bereich der Grünfläche auf der Gesamtlänge ein Zaun mit einer Höhe von 1.20 Meter zu errichten.

*Gewässer, Gewässerraum Bleikimattbächli***Art. 26**

- ¹ Das Bleikimattbächli entspricht einem eingedolten Gewässer im weitgehend überbauten Gebiet. Die ungefähre Lage der Achse des eingedolten Gewässers ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- ² Der Gewässerraum des eingedolten Gewässers beträgt grundsätzlich 5.50m ab Rohrachse.
- ³ Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot für neue Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt die allfällige Querung des Gewässers durch die Primäerschliessungsstrasse bei einer Offenlegung des Bleikimattbächlis nach Art. 14/3 UeV.

*Freihaltebereich
Gewässerraum***Art. 27**

- ¹ Der Freihaltebereich Gewässerraum sichert eine alternative Linienführung des Bleikimattbächlis. Neue Bauten sind nicht zugelassen.
- ² Im Falle der alternativen Gewässerführung ist namentlich eine Unterschreitung des Gewässerabstands nach Art. 4a/3 WBG aus wichtigen, insbesondere raumplanerischen und städtebaulichen Gründen zu prüfen.
- ³ Nach einer allfälligen Renaturierung gilt nur noch der dannzumal neu festgelegte Gewässerraum und der Freihaltebereich Gewässerraum wird aufgehoben.

Entwässerung

Art. 28

- ¹ Die Entwässerung der Bauten und Anlagen erfolgt nach den Richtlinien des zuständigen kantonalen Fachamtes.
- ² Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal, allenfalls unter Einbezug der nachbarlichen Parzellen, zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu sammeln.

Energieversorgung

Art. 29

- ¹ Bei Neubauten muss der Baubewilligungsbehörde ein Energiekonzept vorgelegt werden.
- ² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.
- ³ Der Einsatz von Erdwärmesonden ist untersagt.

E Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen

Art. 30

- ¹ Sämtliche privatrechtlichen Aspekte, die sich bei dieser Überbauungsordnung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern ergeben, sind im Rahmen von Infrastrukturverträgen zu regeln.
- ² Die Verträge müssen vor der kantonalen Genehmigung unterzeichnet sein.

*Schluss-
bestimmungen*

Art. 31

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	9. November 2011 und 21. März 2012
Publikation im Amtsblatt vom	30. Mai 2012
Publikationen im Amtsanzeiger vom	25. Mai und 1. Juni 2012
1. öffentliche Auflage vom	25. Mai bis 30. Juni 2012
Einspracheverhandlungen vom	7. November 2012
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 21. Januar 2013

Publikation im Amtsblatt vom	6. Februar 2013
Publikationen im Amtsanzeiger vom	8. Februar und 15. Februar 2013
2. öffentliche Auflage vom	8. Februar bis 11. März 2013
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 27. Mai 2013

Namens der Gemeinde Aarberg

Der Präsident

K. J. Appolter

Der Sekretär

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg,

20.8.13

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am - 8. Juli 2014

J. Wiedner

Überbauungsordnung "Alte Lyss-Strasse"

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Genehmigung

27. Mai 2013

Massstab: 1:500
Planformat: 90/105

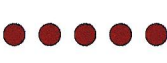
BHP RAUMPLAN
Stadtplanung • Verkehr • Umwelt
Friedenweg 10, Postfach 878, 3000 Bern 14
Telefon 031 398 60 60, Fax 031 398 60 69
E-Mail: info@raumplan.ch

Auftrag: 1029
Bearbeitung: ph/mob
1029_390_UeP_130527.vwx

LEGENDE

Art. in UeV

Festlegungen



Wirkungsbereich UeO

Art. 2

Nutzung, Bebauung, Gestaltung



Bestehende Baute
(innerhalb / ausserhalb Baufelder)

Art. 6



Baufeld A, B, C

Art. 7

Erschliessung und Parkierung



Arealerschliessung (Zufahrt Süd / Zufahrt Nord)

Art. 11



Zufahrt Mitte

Art. 11



Primärschliessungsstrasse Ist-Zustand

Art. 12



Primärschliessungsstrasse Soll-Zustand

Art. 12



Industriegleis

Art. 15



Gehweg

Art. 16

Aussenraum und Ökologie



Grünfläche

Art. 19



Freiheitsbereich Grünfläche

Art. 20



Vorplatz

Art. 21



Ablagerungsfläche

Art. 22



Bestockung

Art. 24



Einfrischung

Art. 25



Bleikimattbächli (eingedoltes Gewässer)

Art. 26



Bleikimattbächli (alternative Linienführung)

Art. 26



Gewässerraum Bleikimattbächli

Art. 26



Freiheitsbereich Gewässerraum

Art. 27



Waldbaulinie

Hinweis



Bleikimattbächli (eingedoltes Gewässer)



Bleikimattbächli (alternative Linienführung)



Waldbaulinie (nach Art.10, Abs.2 WaG)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 9. November 2011 und 21. März 2012

1. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom	30. Mai 2012
Publikation im Amtsanzeiger vom	25. Mai und 1. Juni 2012
1. öffentliche Auflage vom	25. Mai bis 30. Juni 2012
Einspracheverhandlung vom	7. November 2012
Erfledigte Einsprachen:	keine
Unerteilte Einsprachen:	2
Rechtsverwehungen:	2

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 21. Januar 2013

2. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom	6. Februar 2013
Publikation im Amtsanzeiger vom	8. Februar und 15. Februar 2013
2. öffentliche Auflage vom	8. Februar bis 11. März 2013
Einspracheverhandlung:	keine
Erfledigte Einsprachen:	keine
Unerteilte Einsprachen:	keine
Rechtsverwehungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 27. Mai 2013

Namens der Gemeinde Aarberg:

Der Präsident *K. J. Affolter*

Der Sekretär *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, *28.8.13*

Der Gemeindegeschreiber *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

-8. Juli 2014

[Signature]