

Überbauungsordnung „ZPP 10 Alte Ziegelei“ Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften mit Anhang
- Strassenprojekt Bahnhofstrasse / Dr. Carl Moser Strasse

Erläuternde Dokumente:

- Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung
- Technischer Bericht zum Strassenprojekt
- Markierungsplan zum Strassenprojekt

Genehmigung

Bern, 10. September 2012

1161_390_GN_UeV_120910.doc/PH/HH

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines	1
Art. 1 Planungszweck	1
Art. 2 Wirkungsbereich	1
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	1
Art. 4 Verfahren	1
Art. 5 Inhalte Überbauungsplan	1
B Nutzung und Bebauung	2
Art. 6 Art der Nutzung	2
Art. 7 Mass der Nutzung	2
Art. 8 Bestehende Anlagen im Sektor Nord	2
Art. 9 Baubereich Erdgeschoss	2
Art. 10 Baufelder Obergeschosse	3
Art. 11 Gestaltungsbaulinien	3
C Gestaltung	3
Art. 12 Baugestaltung	3
Art. 13 Fassadengestaltung	3
Art. 14 Dachgestaltung	4
Art. 15 Reklamen	4
D Erschliessung	4
Art. 16 Strassenprojekt	4
Art. 17 Erschliessung Sektor Süd	4
Art. 18 Erschliessung Sektor Nord	5
Art. 19 Parkierung Sektor Süd	5
Art. 20 Veloverkehr	5
Art. 21 Fussverkehr	5
Art. 22 Güterumschlag	5
Art. 23 Entsorgung	5
Art. 24 Freihaltebereich Bahnquerung Müliggass	6
E Aussenraum	6
Art. 25 Strassenvorland und Plätze	6
Art. 26 Bereich für Notzufahrt und Unterhalt	6
Art. 27 Aufenthaltsbereiche und Spielplätze	7
Art. 28 Umgebungsgestaltung	7
F Umwelt	7
Art. 29 Energie	7
Art. 30 Fahrtenkontingent	7
Art. 31 Lärmschutz	8
Art. 32 Entwässerung	8
Art. 33 Altlasten	8
G Weitere Bestimmungen	8
Art. 34 Vereinbarungen	8
Art. 35 Schlussbestimmungen	8

Genehmigungsvermerke

A Allgemeines

Planungszweck

Art. 1

- ¹ Die Überbauungsordnung bezweckt die Schaffung geeigneter planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Realisierung eines Geschäftszentrums mit einem Einkaufszentrum und gemischten Nutzungen.
- ² Sie sichert eine qualitativ hochwertige Gestaltung von Überbauung und Aussenräumen, welche mit der historischen Altstadt im Umfeld im Einklang steht und den ausserordentlichen Lagequalitäten Rechnung trägt.
- ³ Sie regelt die Erschliessung und die Abstimmung auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur und stellt die Option für eine spätere Anbindung des Gebiets Müliggass mittels Bahnquerung sicher.

Wirkungsbereich

Art. 2

- ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
- ² Der Wirkungsbereich ist in einen Sektor Süd und einen Sektor Nord aufgeteilt. Die Sektorengrenze ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

- ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 33/8 Baureglement festgelegten ZPP 10 „Alte Ziegelei“.
- ² Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

Verfahren

Art. 4

Das Strassenprojekt ist Teil der Überbauungsordnung. Für die im Überbauungsplan als „Strassenprojekt“ festgelegten Anlagen der Basiserschliessung gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als Baubewilligung.¹

Inhalte

Überbauungsplan

Art. 5

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorengrenze
- Bestehende Anlagen Sektor Nord
- Baubereich Erdgeschoss/Baufelder Obergeschosse/Gestaltungsbaulinien
- Wirkungsbereich Strassenprojekt
- Hauptzufahrt/Nebenzufahrt Sektor Süd
- Hauptzugänge Einkaufszentrum / Hauszugänge
- Fusswegverbindung / Fussweg
- Güterumschlag
- Freihalteflächen Bahnquerung Müliggass
- Strassenvorland, Plätze, Platzgestaltung
- Bereich für saisonalen Aussenverkauf
- Bereich für Notzufahrt und Unterhalt
- Grössere Spielfläche
- Bepflanzung

¹ vgl. Art. 88 Abs. 6 Baugesetz

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung

Art. 6

- ¹ Der Sektor Süd ist für eine Bebauung mit Nutzungen für Wohnen, Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungen und Kultur bestimmt.
- ² Der Sektor Nord ist für bahnorientierte Bauten und Anlagen sowie den öffentlichen Verkehr bestimmt.

Mass der Nutzung

Art. 7

- ¹ Für Bauten und Anlagen im Sektor Süd gilt:
 - Baufeld A, minimal zu realisierende Vollgeschosse 2
 - Baufeld A, max. Vollgeschosse 3
 - Baufeld B, max. Vollgeschosse 3
 - Baufeld C max. Vollgeschosse, ohne UG: 2
 - Sockelgeschoss mit Überhöhe : gilt als 1 Vollgeschoss
 - Maximale Gebäudehöhe alle Geschosse, alle Bauteile (inkl. Brüstungen, Geländer, ohne techn. Aufbauten) 461.90 m.ü.M.
 - Die maximale massgebende Verkaufsfläche von 5'300m² ist gleich der Bruttogeschossfläche aller Verkaufsräume.²
 - Mindestanteil Wohnnutzung 20% der insgesamt realisierten BGF
- ² Innerhalb des Baubereichs Erdgeschoss und der Baufelder Obergeschosse ist die maximale Gebäudelänge und -breite frei wählbar. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu Art. 11/3 UeV.
- ³ Für Attikageschosse gelten vorbehältlich Art. 11/1 und 12/2 UeV die Bestimmungen von Art. 22/3 Baureglement.
- ⁴ Im Sektor Nord gelten für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen die Bestimmungen der Gewerbezone G1 des Baureglements.

Bestehende Anlagen im Sektor Nord

Art. 8

Der Überbauungsplan enthält die bestehenden Anlagen für bahnorientierte Nutzungen im Sektor Nord.

Baubereich Erdgeschoss

Art. 9

- ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Baubereich Erdgeschoss (EG) entspricht dem bebaubaren Gebiet im Erdgeschoss.
- ² Sämtliche eingeschossigen Bauten (Hauptbauten inkl. dazu gehörige An- und Nebenbauten) sind innerhalb des Baubereichs EG zu realisieren.
- ³ Von Abs. 2 ausgenommen sind gut gestaltete Vordächer, welche über den Baubereich EG hinausragen können:
 - für die Hauptzugänge zum Einkaufszentrum
 - für den Nebenzugang zum Einkaufszentrum
 - für die Hauszugänge (max. Auskragung in Baubereich EG von 1.50m)
- ⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass in den Baubereich EG auskragende Vordächer die Fahrzeuge zum Fusswegunterhalt nicht behindern.
- ⁵ Die arealinternen Bauabstände sind frei wählbar.

² gemäss bis 31.07.2011 gültige Fassung von Art. 24 Abs. 2 BauV

- ⁶ Vorbehalten bleiben notwendige Interventionsbereiche für die Notfalldienste innerhalb des Baubereichs EG entlang des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für Notzufahrt und Unterhalt. Der Nachweis zur Erfüllung der Auflagen der Notfalldienste ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

*Baufelder
Obergeschosse*

Art. 10

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baufelder A, B1, B2 und C entsprechen den überbaubaren Flächen für mehrgeschossige Hauptbauten.
- ² Die arealinternen Bauabstände sind frei wählbar.
- ³ Auskragungen über die Baufeldgrenzen hinaus um bis zu 2.50 m sind zulässig, sofern sie innerhalb des Baubereichs EG liegen. Vorbehalten bleibt Art. 9/2 UeV.

Gestaltungsbaulinien

Art. 11

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Gestaltungsbaulinien definieren Bereiche mit Anbaupflicht für Vollgeschosse. Im Baufeld A gelten die Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht auch für das Attikageschoss.
- ² Der Hauptbau im Baufeld A hat über sämtliche Vollgeschosse eine Gebäudelänge von mindestens 30 m aufzuweisen.
- ³ Für die Gestaltungsbaulinie Obergeschosse im Baufeld B1 gilt die Anbaupflicht für die Stirnfassaden der Hauptbauten.
- ⁴ Die Gestaltungsbaulinien bestimmen den Verlauf der Gebäudefluchten. Aus Gründen der Gebäudegeometrie können die betroffenen Fassaden um maximal 2.20 m parallel zu den Gestaltungsbaulinien in den Baubereich EG und die Baufelder Obergeschosse hineinversetzt werden.

C Gestaltung

Baugestaltung

Art. 12

- ¹ Die Gesamtanlage ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten, welche markante städtebauliche Akzente am Bahnhofplatz setzt und die öffentlichen Aussenräume strukturiert. Das Richtprojekt im Anhang ist für die Beurteilung massgebend.
- ² Im Baufeld A entlang der Gestaltungsbaulinien ist das Attikageschoss bündig auf die Fassadenflucht der darunter liegenden Vollgeschosse zu stellen. Alle andern Fassadenfluchten im Attikageschoss sind mindestens 2.50 m zurück zu setzen. Die Fläche des Attikageschosses darf nicht mehr als 65% des darunterliegenden Geschosses ausmachen.
- ³ Zur Sicherung der Durchlässigkeit der Bebauung sind die mehrgeschossigen Hauptbauten in den Baufeldern B1 und B2 senkrecht zur Bahnhofstrasse auszurichten.

Fassadengestaltung

Art. 13

- ¹ Bauten und Fassaden entlang der Bahnhofstrasse sind so auszugestalten, dass sie gleichzeitig dem Lärmschutz dienen.
- ² Die Fassaden sind gleichmässig, ruhig und zurückhaltend zu gliedern und zu gestalten.

Dachgestaltung

Art. 14

- ¹ Als Dachform sind auf den Hauptbauten grundsätzlich Flachdächer vorzusehen.
- ² Das Flachdach über dem Sockelgeschoss ist einem gestalterischen Gesamtkonzept folgend zu strukturieren. Teile davon können als Aufenthaltsbereich, begehbare Aussenraum und als Dachgarten ausgestaltet werden.
- ³ Für Aufbauten von technischen Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 22 Baureglement.
- ⁴ Nicht begehbare oder für Technik genutzte Teile der Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Grössere Teilflächen sind unterschiedlich zu begrünen.
- ⁵ Brüstungen und Geländer auf begehbaren Flachdächern sind zulässig.

Reklamen

Art. 15

- ¹ Art und Anordnung von Reklamen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Gesamtkonzept aufgezeigt werden.
- ² Beflaggungen, Leuchtreklamen und Fassadenbeleuchtungen sind zurückhaltend einzusetzen und müssen das geschützte Ortsbild von nationaler Bedeutung im Umfeld berücksichtigen.

D Erschliessung

Strassenprojekt

Art. 16

- ¹ Der Wirkungsbereich des Strassenprojekts ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
- ² Bei der Gestaltung der Bahnhofstrasse sollen möglichst einheitliche Gestaltungsprinzipien im gesamten Wirkungsbereich angewendet werden.
- ³ Die Bahnhofstrasse ist eine Ausnahmetransportroute Typ 1. Bei Veränderungen der Bahnhofstrasse sind die entsprechenden Standards zu berücksichtigen.

Erschliessung Sektor Süd

Art. 17

- ¹ Die Hauptzu- und Wegfahrt ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Eine Erschliessung der Bebauung für den motorisierten Verkehr ab Bahnhofplatz und entlang der Bahn ist ausgeschlossen.
- ² Der Hauptzugang zu den Verkaufsnutzungen für den Fussverkehr ist im Bereich des Bahnhofplatzes anzuordnen. Der Überbauungsplan zeigt die ungefähre Lage.
- ³ Der Nebenzugang zu den Verkaufsnutzungen ist im Bereich des Arolaknotens anzuordnen. Er kann in einem gegenüber dem Hauptzugang reduzierten Standard realisiert werden.
- ⁴ Bei der Nebenzu- und Wegfahrt ist die Verkehrssicherheit mit technischen Massnahmen sicherzustellen.
- ⁵ Die Lage der oberirdischen Hauszugänge für nicht verkaufsorientierte Nutzungen ist im Überbauungsplan als Prinzip dargestellt.

**Erschliessung
Sektor Nord****Art. 18**

Die interne Erschliessung der bahnorientierten Nutzungen im Sektor Nord ist als Koexistenzbereich für den motorisierten Verkehr und den Fussverkehr auszugestalten (vgl. auch Art. 21 UeV).

**Parkierung
Sektor Süd****Art. 19**

- ¹ Die den verschiedenen Nutzungen zugewiesenen Autoabstellplätze sind in einer Einstellhalle anzuordnen. Die Anzahl der erforderlichen Plätze richtet sich nach der Bauverordnung (Art. 49 ff. BauV).
- ² Oberirdisch zugelassen sind Bereiche für den Personen- und Warenumschlag.
- ³ Die der Verkaufsnutzung zugewiesenen Autoabstellplätze der Einstellhalle müssen ausserhalb der Öffnungszeiten der Verkaufsgeschäfte öffentlich genutzt werden können. Die Einzelheiten sind in einer Vereinbarung zu regeln (vgl. Art. 35 UeV).

Veloverkehr**Art. 20**

- ¹ Der Veloverkehr verläuft auf der Bahnhofstrasse und der Dr. Carl Moser-Strasse.
- ² Im Sektor Süd sind die den verschiedenen Nutzungen zugewiesenen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder gemäss Art. 54a BauV im Bereich der Zugänge zu erstellen.

Fussverkehr**Art. 21**

- ¹ Der Fussverkehr verläuft auf dem Basiserschliessungsnetz und auf dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Fussweg. Dieser ist öffentlich zugänglich.
- ² Die Fussgängerverbindung zum Bahnhof sowie die Fussgängerquerungen über die Bahnhofstrasse und die Dr. Carl Moser-Strasse sind attraktiv und sicher auszugestalten.

Güterumschlag**Art. 22**

- ¹ Im Sektor Süd ist der Güterumschlag für die Verkaufsnutzungen des Grossverteilers im Bereich der Dr. Carl Moser-Strasse anzuordnen.
- ² Der Güterumschlag für kleinere und mittlere Verkaufsgeschäfte kann in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich erfolgen. Die Anordnung des Güterumschlags in diesem Bereich darf sich nicht negativ auf die gestalterische Qualität des Platzes auswirken.
- ³ Der Güterumschlag im Sektor Süd ist so anzuordnen, dass die Lärmimmissionen für benachbarte Wohn- und Arbeitsnutzungen minimal bleiben.
- ⁴ Im Sektor Nord erfolgt der Güterumschlag zwischen Bahn und Strasse über die bestehende und im Überbauungsplan bezeichnete Freiverladestelle.

Entsorgung**Art. 23**

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

Freihaltebereich**Bahnquerung Müliggass****Art. 24**

- ¹ Der Überbauungsplan legt einen Freihaltebereich für eine langfristig zu ermöglichende Bahnquerung für den Langsamverkehr ins Gebiet Müliggass fest.
- ² Auf dem Freihaltebereich dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche die Realisierung einer zukünftigen Bahnquerung verunmöglichen oder den Aufwand für eine Realisierung unverhältnismässig erhöhen.
- ³ Bei der Realisierung neuer Bauten und Anlagen muss nachgewiesen werden, dass eine zweckmässige Bahnquerung weiterhin möglich ist.
- ⁴ Bei einer Umsetzung sind der Grundeigentümerin der Parzelle 1471 durch die Gemeinde frühzeitig Kompensationsmassnahmen für die aufgrund der Bahnquerung entfallenden Nutzungen vorzuschlagen.

E Aussenraum**Strassenvorland
und Plätze****Art. 25**

- ¹ Das Strassenvorland dient der Anordnung von Fusswegen, Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder, Bereichen für den Personen- und Warenumsschlag, Behinderten- und Notfallparkplätzen, Reklameanlagen sowie Aussenplätzen für einen Restaurantsbetrieb.
- ² Im Strassenvorland sind saisonale Verkaufsauslagen und -aktivitäten auf dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich nur während den Ladenöffnungszeiten und ohne baulichen Massnahmen zulässig.
- ³ Im Bereich der Sektorengrenze sowie des Hauptzugangs zum Einkaufszentrum ist eine Platzgestaltung vorzunehmen, welche im Zusammenspiel mit dem Kopfbau im Baufeld A einen markanten städtebaulichen Akzent setzt.
- ⁴ Im Sektor Süd ist entlang der Bahnhofstrasse eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen vorzusehen. Der Überbauungsplan zeigt die ungefähre Lage.
- ⁵ Am Bahnhofplatz ist ein Baumdach mit mindestens zwei Reihen vorzusehen. Der Überbauungsplan zeigt die ungefähre Lage.

**Bereich für
Notzufahrt und
Unterhalt****Art. 26**

- ¹ Der auf dem Überbauungsplan gekennzeichnete Bereich zwischen Bahn und Baubereich Erdgeschoss dient der Zufahrt für Notfall- und Unterhaltsfahrzeuge, dem Zugang für Bahnarbeiter zum Industriegleis Nr. 25 sowie zur Sicherung des Bahndamms.
- ² Die Notzufahrt erfolgt ab dem Sektor Nord (Bereich Freiladestelle) und muss jederzeit für die Sicherheitsdienste zugänglich sein.
- ³ Eine Fahrbeziehung zwischen Bahnhofplatz und Dr.-Carl-Moser Strasse ist ausgeschlossen.

**Aufenthaltsbereiche
und Spielplätze****Art. 27**

- ¹ Im Sektor Süd sind mit dem Baugesuch die erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen.
- ² Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist im Erdgeschoss oder auf dem Flachdach eines Hauptbaus anzuordnen. Der Überbauungsplan zeigt die ungefähre Lage.
- ³ Alternativ zu der im Überbauungsplan bezeichneten Lage kann die grössere zusammenhängende Spielfläche innerhalb des Sektors Süd an einem anderen Standort angeordnet werden. Die Qualität der Spielfläche muss mit dem Ursprungsstandort vergleichbar sein.

Umgebungsgestaltung**Art. 28**

- ¹ Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 24/4 Baureglement einzureichen.
- ² Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Baumarten und Sträucher zu verwenden. Dies gilt insbesondere auch für die Bepflanzung entlang der Bahnhofstrasse und für das Baumdach am Bahnhofplatz (Art. 25 UeV).

F Umwelt**Energie****Art. 29**

- ¹ Für die gesamte Überbauung ist der Baubewilligungsbehörde ein integrales Energiekonzept vorzulegen.
- ² Bau, Betrieb und Unterhalt der Überbauung sind energieeffizient zu gestalten. Die Bebauung hat die aktuellen technischen Standards einzuhalten.
- ³ In den Bauten und Anlagen anfallende Abwärme, insbesondere jene aus Kälteerzeugung, der Beleuchtung und aus gewerblichen Prozessen, ist zu nutzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- ⁴ Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

Fahrtenkontingent**Art. 30**

- ¹ Für verkehrsintensive Vorhaben ist höchstens das in der ZPP 10 „Alte Ziegelei“ (Art. 33/8 Baureglement) festgelegte Fahrtenkontingent von 2'300 Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) zulässig. Dies entspricht allen Personenwagenfahrten pro Jahr geteilt durch 365, wobei eine Hin- und eine Rückfahrt als insgesamt zwei Fahrten zählen.
- ² Das Fahrtenkontingent gilt ausschliesslich für den Sektor Süd. Dem Kontingent nicht angerechnet werden die Fahrten der Wohnnutzung.
- ³ Die Festlegung der Fahrten erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- ⁴ Die Einhaltung der Fahrtenzahl ist zu überwachen. Für die Überwachung und Kontrolle des Fahrtenkontingents ist ein Controlling-Konzept auszuarbeiten und vom beco genehmigen zu lassen. Das Controllingkonzept beinhaltet mindestens die Fahrtenerhebung, die Berichterstattung und das Controllingorgan.

Lärmschutz

Art. 31

- ¹ Im gesamten UeO-Perimeter gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie der Planungswerte für die neuen mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Entwässerung

Art. 32

- ¹ Die Entwässerung der Bauten und Anlagen erfolgt nach den Richtlinien des zuständigen kantonalen Fachamtes.
- ² Das anfallende Meteorwasser ist nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen. Eine Ableitung des sauberen Meteorwassers in die Alte Aare ist zulässig.
- ³ Flächen, die nicht aus betrieblichen oder gewässerschutztechnischen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Altlasten

Art. 33

- ¹ Die Parzellen GB Nr. 570 und Nr. 716 im Sektor Süd sind im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern als Betriebsstandort verzeichnet. Eine allfällige Sanierung richtet sich nach der Altlastverordnung des Bundes.
- ² Terrainveränderungen und bauliche Veränderungen an bestehenden Anlagen erfordern die Zustimmung des zuständigen Fachamtes.

G Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen

Art. 34

- ¹ Soweit notwendig, muss die Realisierung dieser Überbauungsordnung durch Verträge zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümern sichergestellt werden.
- ² Die Landerwerbsvereinbarungen müssen vor der kantonalen Genehmigung unterzeichnet sein.
- ³ Die weiteren Verträge müssen spätestens vor Baubeginn unterzeichnet sein.
- ⁴ Basis für die Genehmigung/Bewilligung des Strassenprojekts bildet der Landerwerbsplan.

Schlussbestimmungen

Art. 35

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	6. März 2012
Publikation im Amtsanzeiger vom	8. Juni 2012
Publikation im Amtsblatt vom	13. Juni 2012 und 15. Juni 2012
Öffentliche Auflage vom	8. Juni 2012 bis 12. Juli 2012
Einspracheverhandlungen:	19. Juli 2012
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 10. September 2012

Namens der Gemeinde Aarberg

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg,

25.10.2012

Der Gemeindeschreiber

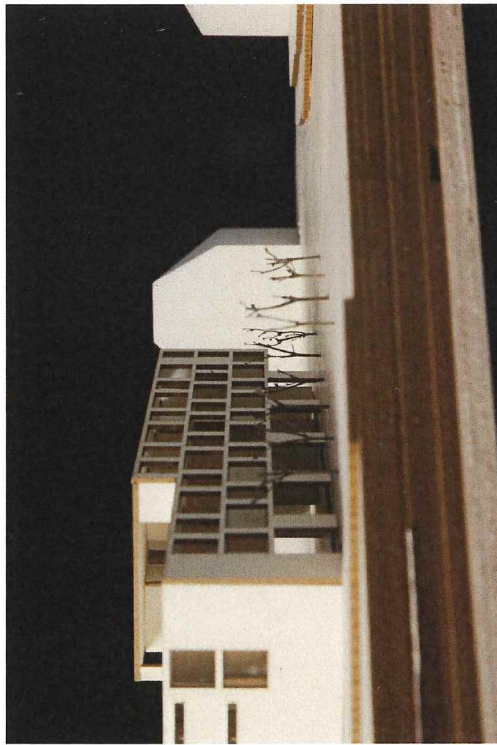


Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

1 – Feb. 2013

B. Wiedner

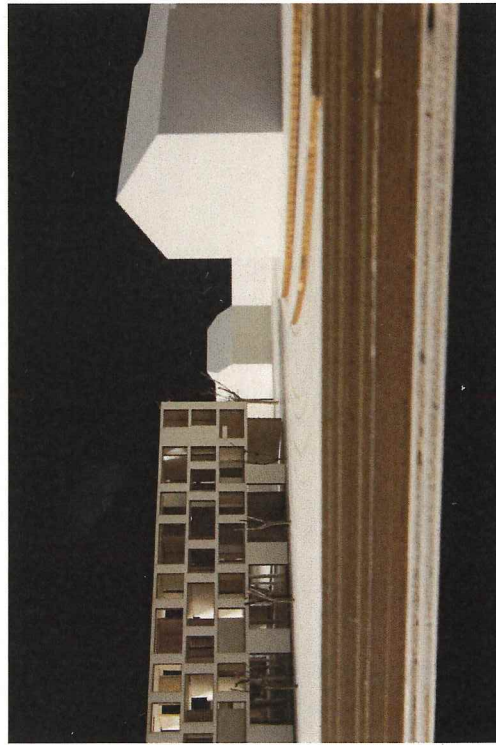
Anhang: Richtprojekt vom November 2011



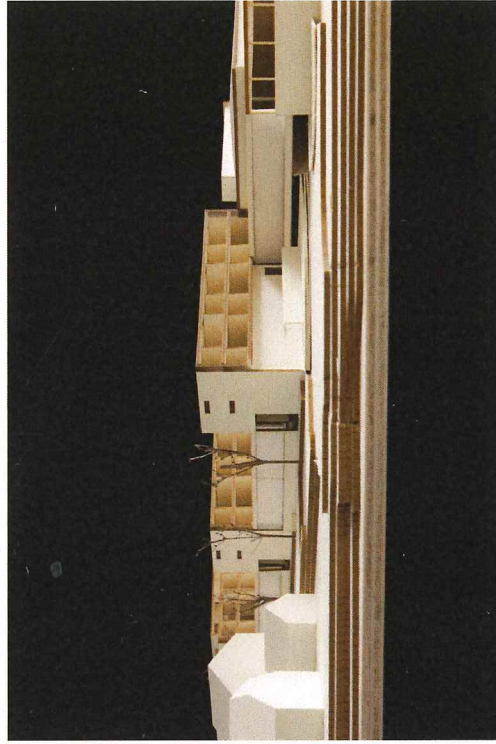
Bahnhofplatz, von Süden her



Eingang Center, von Nordosten her

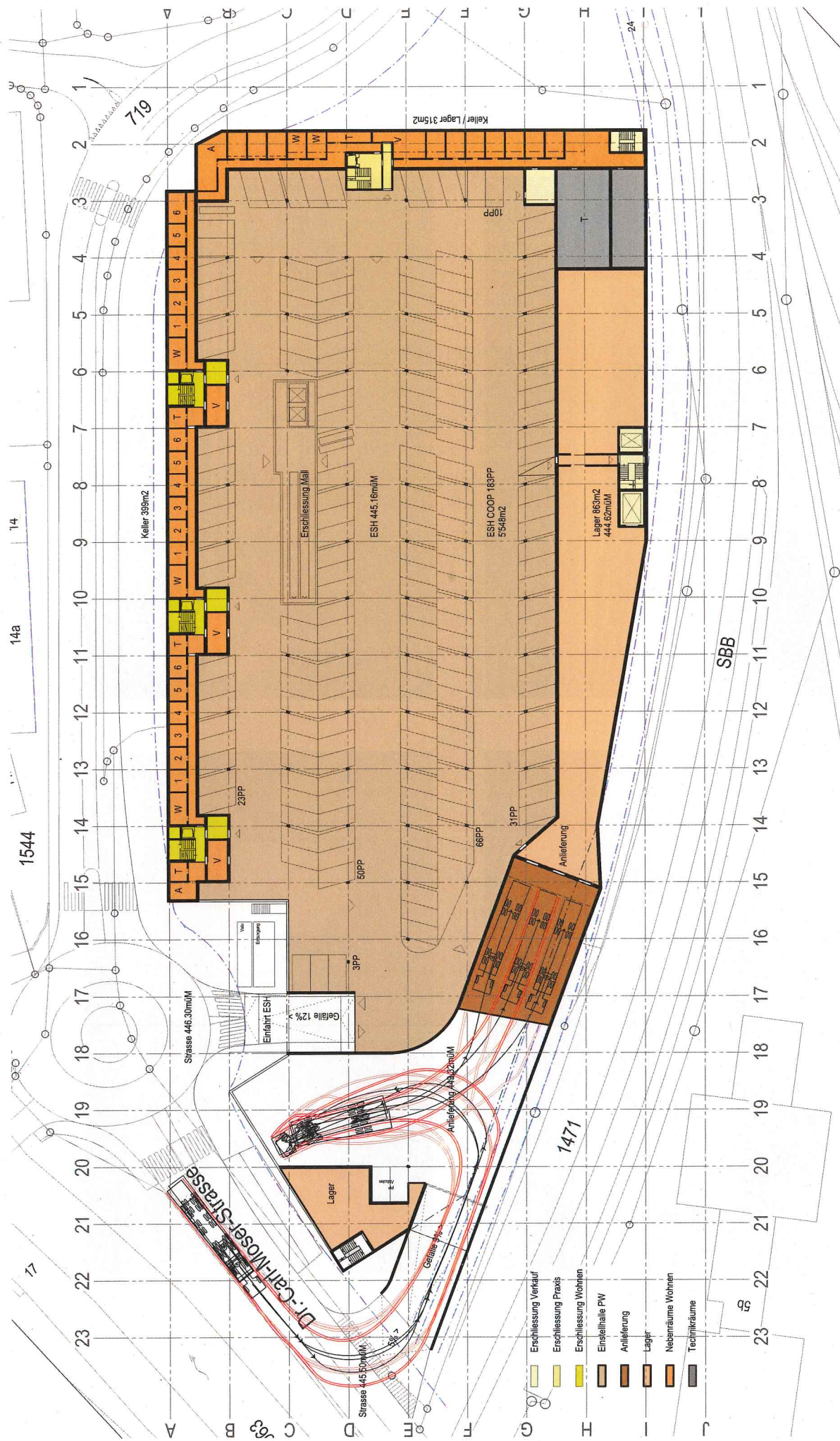


Bahnhofplatz, von Osten her



Zufahrt Einstellhalle, von Südwesten her

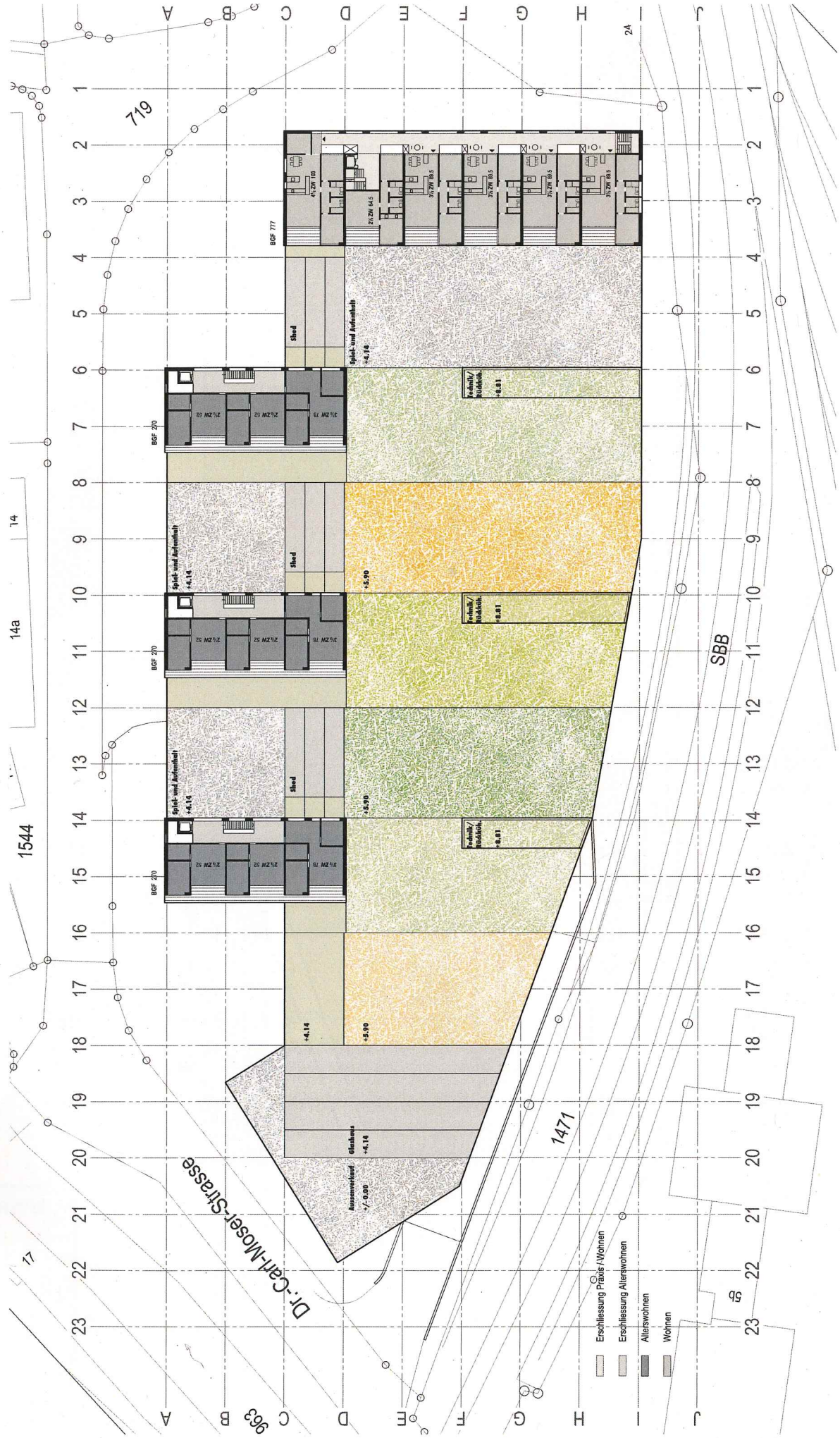
Modelldarstellungen

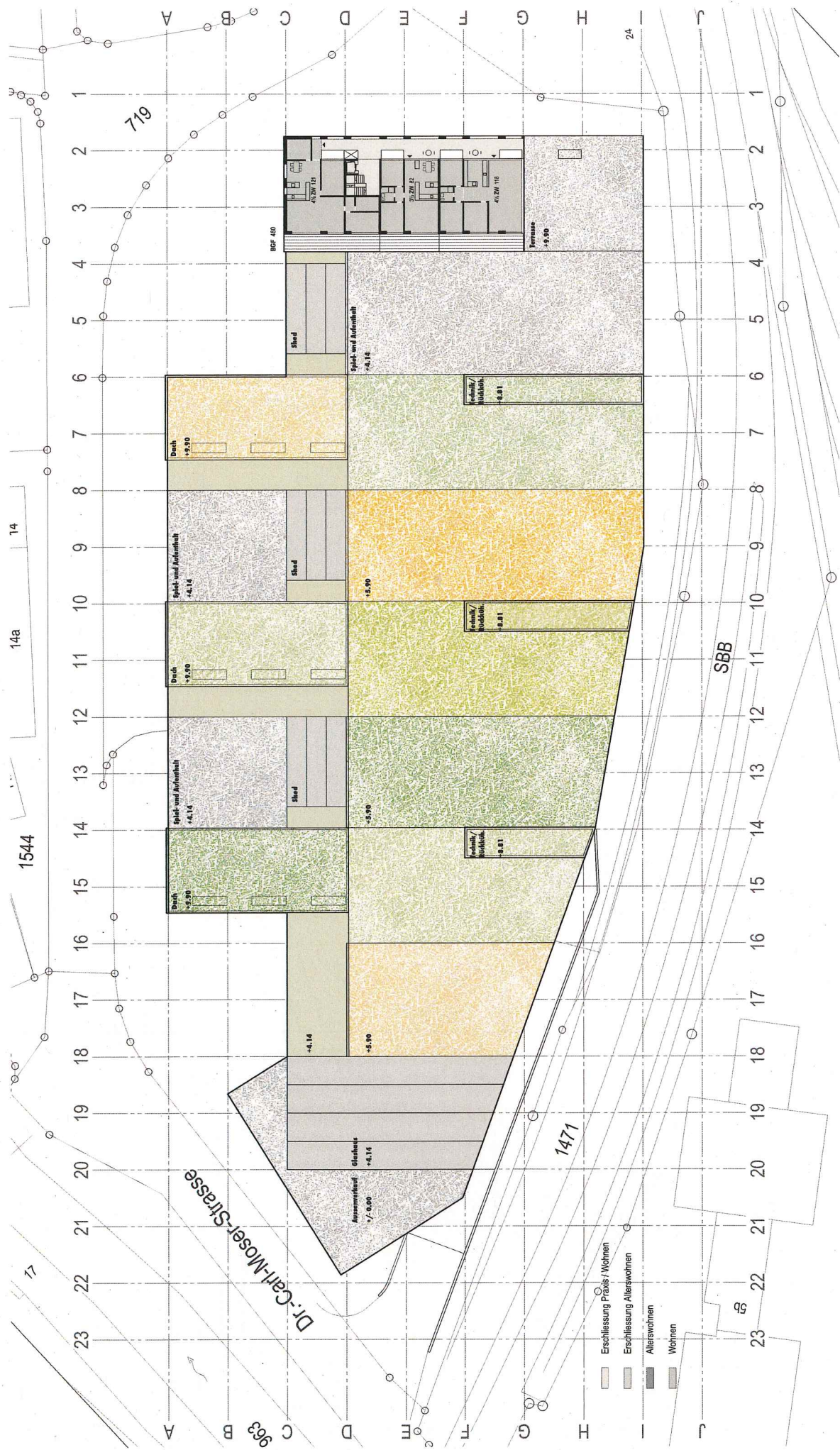


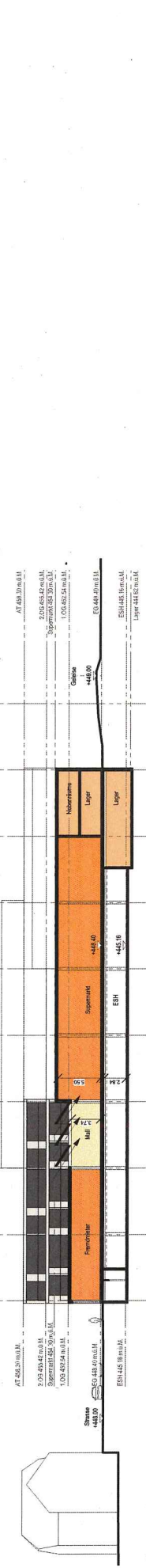
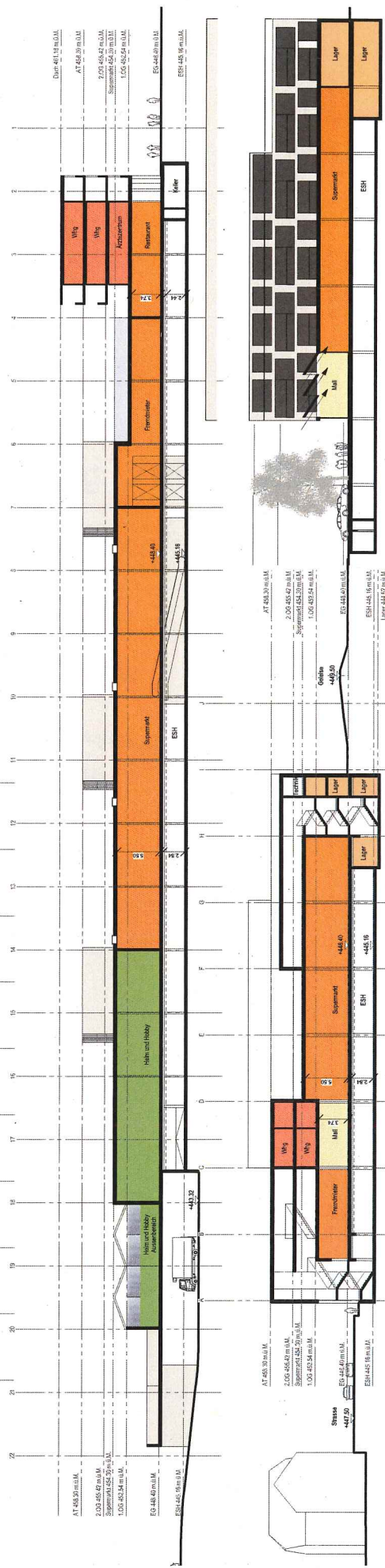
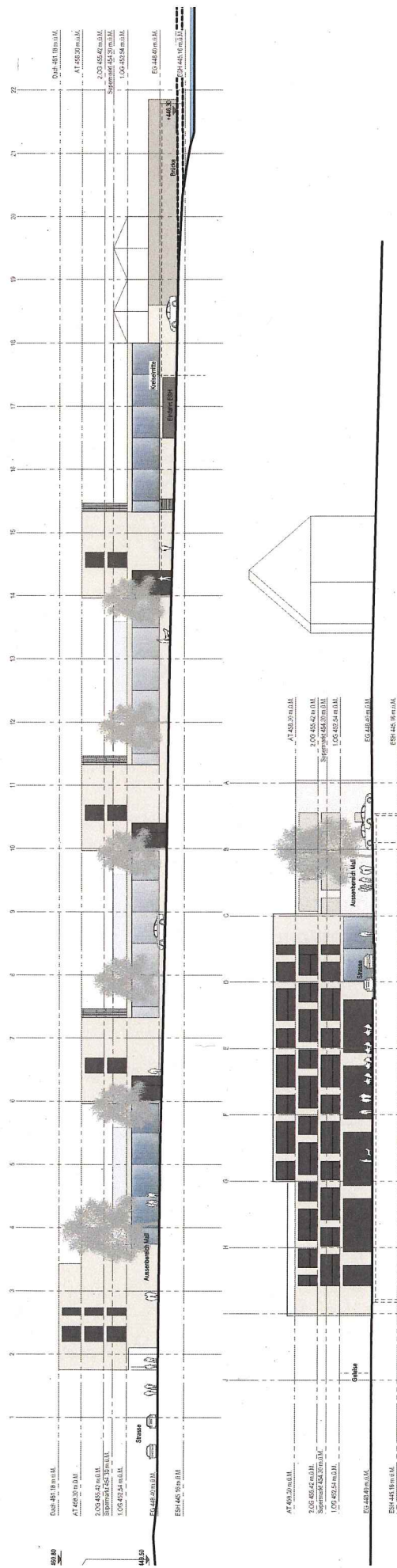
- Erschliessung Verkauf
- Erschliessung Praxis
- Erschliessung Wohnen
- Einstellhalle PW
- Anlieferung
- Lager
- Nebenträume Wohnen
- Technikräume











Überbauungsordnung "ZFP 10 Alte Ziegelei"

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften mit Anhang
- Strassenprojekt Bahnhofstrasse / Dr. Carl Moser Strasse

Erläuternde Dokumente:

- Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung
- Technischer Bericht zum Strassenprojekt
- Markierungsplan zum Strassenprojekt

Genehmigung

10. September 2012

Massstab: 1:500
Planformat: 30/147

BHP RAUMPLAN

Strablung • Verkehr • Umwelt

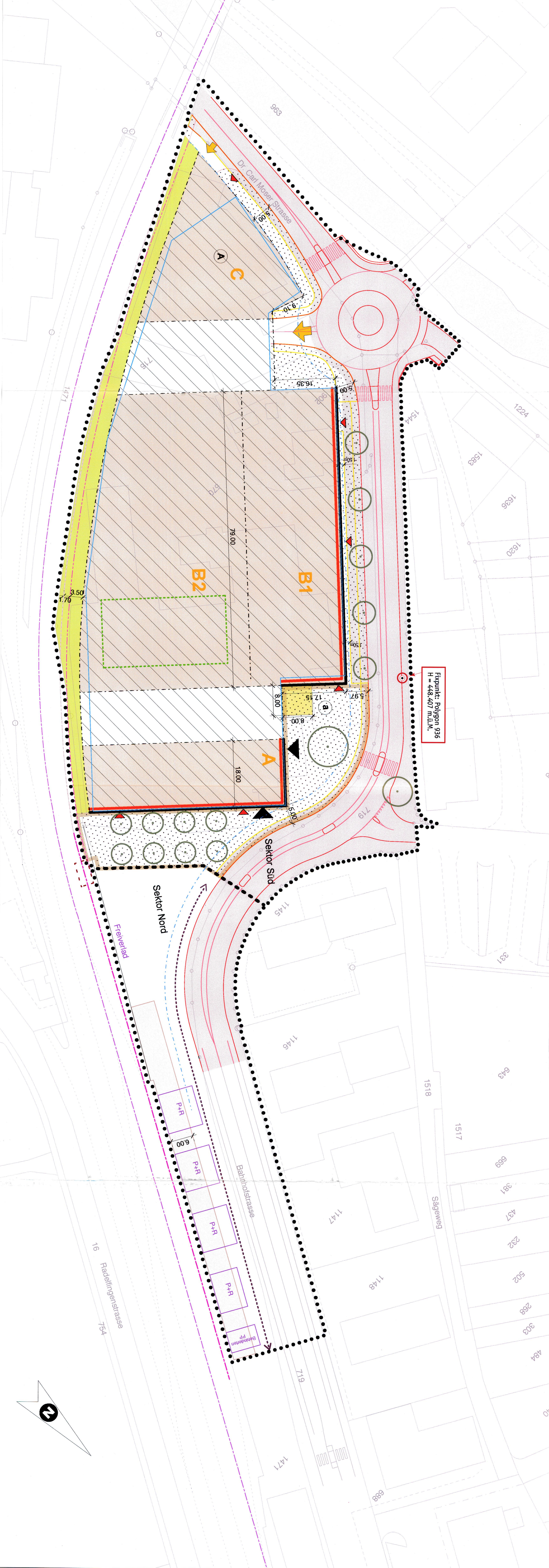
Friederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@raumplan.ch

Auftrag: 1161
Bezeichnung: Pflm

1161_360_GN_UePlan_120910.vwx

Legende		
Festlegungen		
A. Allgemeines		
.....	Wirkungsbereich Überbauungsordnung	2
.....	Sektorengrenze	2
B. Nutzung und Bebauung		
.....	Bestehende Anlagen Sektor Nord	8
.....	Baubereich Erdgeschoss	9
.....	Baufeld Obergeschoss	10
.....	Gestaltungsbaulinie Erdgeschoss	11
.....	Gestaltungsbaulinie Obergeschoss	11
D. Erschliessung		
.....	Wirkungsbereich Strassenprojekt	16
.....	Hauptzufahrt / Nebenzufahrt Sektor Süd	17
.....	Hauptzugang Einkaufszentrum / Hauszugang	17
.....	Fusswegverbindung / Fussweg	21
.....	Güterumschlag für Verkaufsgeschäfte Grossverteiler / Güterumschlag für kleine oder mittlere Verkaufsgeschäfte	22
.....	Freihaltefläche Bahnquerung Müllgass	24
E. Aussenraum		
.....	Strassenvorland und Platz	25
.....	Bereich für saisonalen Aussenverkauf	25
.....	Platzgestaltung	25
.....	Bereich für Notzufahrt und Unterhalt	26
.....	Grössere Spielfläche	27
.....	Bepflanzung	28
Hinweise		
.....	Strassenabstand Kantonsstrasse	
.....	Anschlussgleis Nr. 25 Weiterbestand / Aufhebung geplant	
.....	Minimale Breite für Notzufahrt und Unterhalt	
.....	Stammgleis	
.....	Gebäudeflucht Hochbauten Richtprojekt 2011 / neuer Standort Preilbock	



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6. März 2012
Publikation im Amtsanzeiger vom 8. und 15. Juni 2012
Publikation im Amtsblatt vom 13. Juni 2012
Öffentliche Auflage vom 8. Juni bis 12. Juli 2012

Einspracheverhandlung: 19. Juli 2012
Erläuterte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 10. September 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident ... Der Sekretär ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, 25.10.2012 Der Gemeindegemeinschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 1. Feb. 2013

aAarberg

Einwohnergemeinde
3270 Aarberg

Änderungen

- Nutzungszoneplan
 - Uferschutzplan Nr. 4 "Alte Aare-Stedtli"
 - Überbauungsordnung "Altstadt"
- (Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV)

Genehmigung

26. Mai 2011

Massstab: 1:2'000
Planformat: 30/105

BHP RAUMPLAN

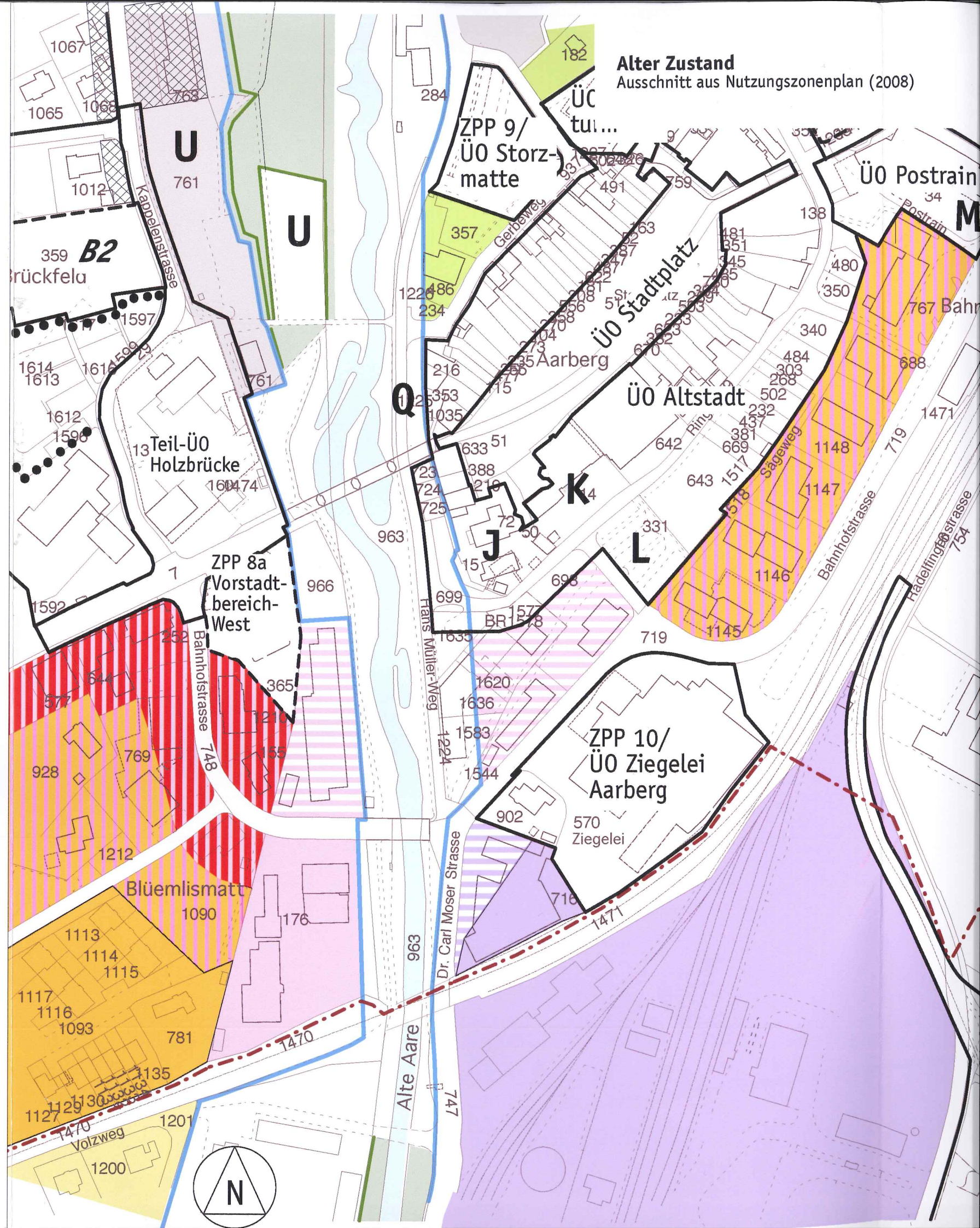
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@raumplan.ch

Auftrag: 0711
Bearbeitung: ph/im/jb

0711_390_GE_Plan_ZPÄnd.vwx



Gewässer

This detailed map of Aarau, Switzerland, illustrates various urban planning zones and landmarks. Key features include:

- Zones and Landmarks:**
 - ZPP 9/ ÜO Storzmatte:** Located in the upper central part of the map.
 - ÜO Chef-turm:** A prominent landmark in the upper central area.
 - ÜO Postrain:** Located in the upper right corner.
 - ÜO Altstadt:** The central urban area, including **ÜO Stadtplatz** and **ÜO Aarberg**.
 - ZPP 8a/ ÜO Holzbrücke:** Located on the left side of the map.
 - ZPP 15 Arola:** A red-hatched area in the lower left.
 - ZPP 14 Areal Müller:** A red-hatched area in the lower center.
 - ZPP 10 Alte Ziegelei:** A red-hatched area in the lower right.
- Streets and Infrastructure:**
 - Bahnhofstrasse:** A major street running vertically through the center.
 - Alte Aare:** A waterway running vertically along the left side of the center.
 - Dr. Carl Moser Strasse:** A street running horizontally through the lower center.
 - Volzweg:** A street in the bottom left corner.
 - Bahnhofstrasse:** A street running diagonally from the bottom right towards the center.
 - Radelfingerstrasse:** A street in the bottom right corner.
- Other Features:**
 - Brückfeld:** A hatched area in the top left.
 - Blüemli matt:** A hatched area in the bottom left.
 - 570 Ziegelei:** A building complex in the lower right.
 - 1113, 1114, 1115, 1116, 1117:** A cluster of buildings in the bottom left.
 - 1129, 1130, 1135:** A cluster of buildings in the bottom left.
 - 1200:** A building in the bottom left corner.
 - 1201:** A building in the bottom left corner.
 - 1202:** A building in the bottom left corner.
 - 1203:** A building in the bottom left corner.
 - 1204:** A building in the bottom left corner.
 - 1205:** A building in the bottom left corner.
 - 1206:** A building in the bottom left corner.
 - 1207:** A building in the bottom left corner.
 - 1208:** A building in the bottom left corner.
 - 1209:** A building in the bottom left corner.
 - 1210:** A building in the bottom left corner.
 - 1211:** A building in the bottom left corner.
 - 1212:** A building in the bottom left corner.
 - 1213:** A building in the bottom left corner.
 - 1214:** A building in the bottom left corner.
 - 1215:** A building in the bottom left corner.
 - 1216:** A building in the bottom left corner.
 - 1217:** A building in the bottom left corner.
 - 1218:** A building in the bottom left corner.
 - 1219:** A building in the bottom left corner.
 - 1220:** A building in the bottom left corner.
 - 1221:** A building in the bottom left corner.
 - 1222:** A building in the bottom left corner.
 - 1223:** A building in the bottom left corner.
 - 1224:** A building in the bottom left corner.
 - 1225:** A building in the bottom left corner.
 - 1226:** A building in the bottom left corner.
 - 1227:** A building in the bottom left corner.
 - 1228:** A building in the bottom left corner.
 - 1229:** A building in the bottom left corner.
 - 1230:** A building in the bottom left corner.
 - 1231:** A building in the bottom left corner.
 - 1232:** A building in the bottom left corner.
 - 1233:** A building in the bottom left corner.
 - 1234:** A building in the bottom left corner.
 - 1235:** A building in the bottom left corner.
 - 1236:** A building in the bottom left corner.
 - 1237:** A building in the bottom left corner.
 - 1238:** A building in the bottom left corner.
 - 1239:** A building in the bottom left corner.
 - 1240:** A building in the bottom left corner.
 - 1241:** A building in the bottom left corner.
 - 1242:** A building in the bottom left corner.
 - 1243:** A building in the bottom left corner.
 - 1244:** A building in the bottom left corner.
 - 1245:** A building in the bottom left corner.
 - 1246:** A building in the bottom left corner.
 - 1247:** A building in the bottom left corner.
 - 1248:** A building in the bottom left corner.
 - 1249:** A building in the bottom left corner.
 - 1250:** A building in the bottom left corner.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 21. August bis 20. September 2009

Vorprüfung vom 19. März 2007, 1. Juni, 5. August, 18. August und 30. September 2010

Publikation im Amstblatt vom 2. Februar 2011

Publikation im Amtsanzeiger vom 28. Januar und 4. Februar 2011

Öffentliche Auflage vom 2. Februar bis 3. März 2011

Einspracheverhandlungen am 31. März 2011

Erledigte Einsprachen: 3

Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 16. Mai 2011

- Änderung Nutzungszonenplan
- Änderung Uferschutzplan Nr. 4
- Änderung UeO Altstadt (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV)

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident Der Sekretär

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Aarberg am 26. Mai 2011

- Änderung Nutzungszonenplan
- Änderung Uferschutzplan Nr. 4

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, Der Gemeindeschreiber

6. DEZ. 2011

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

A. B. L.



**Einwohnergemeinde
3270 Aarberg**

Änderungen Baureglement und Zonenplan

Geringfügige Änderungen von Baureglement und Zonenplan
nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Genehmigung

Bern, 10. September 2012

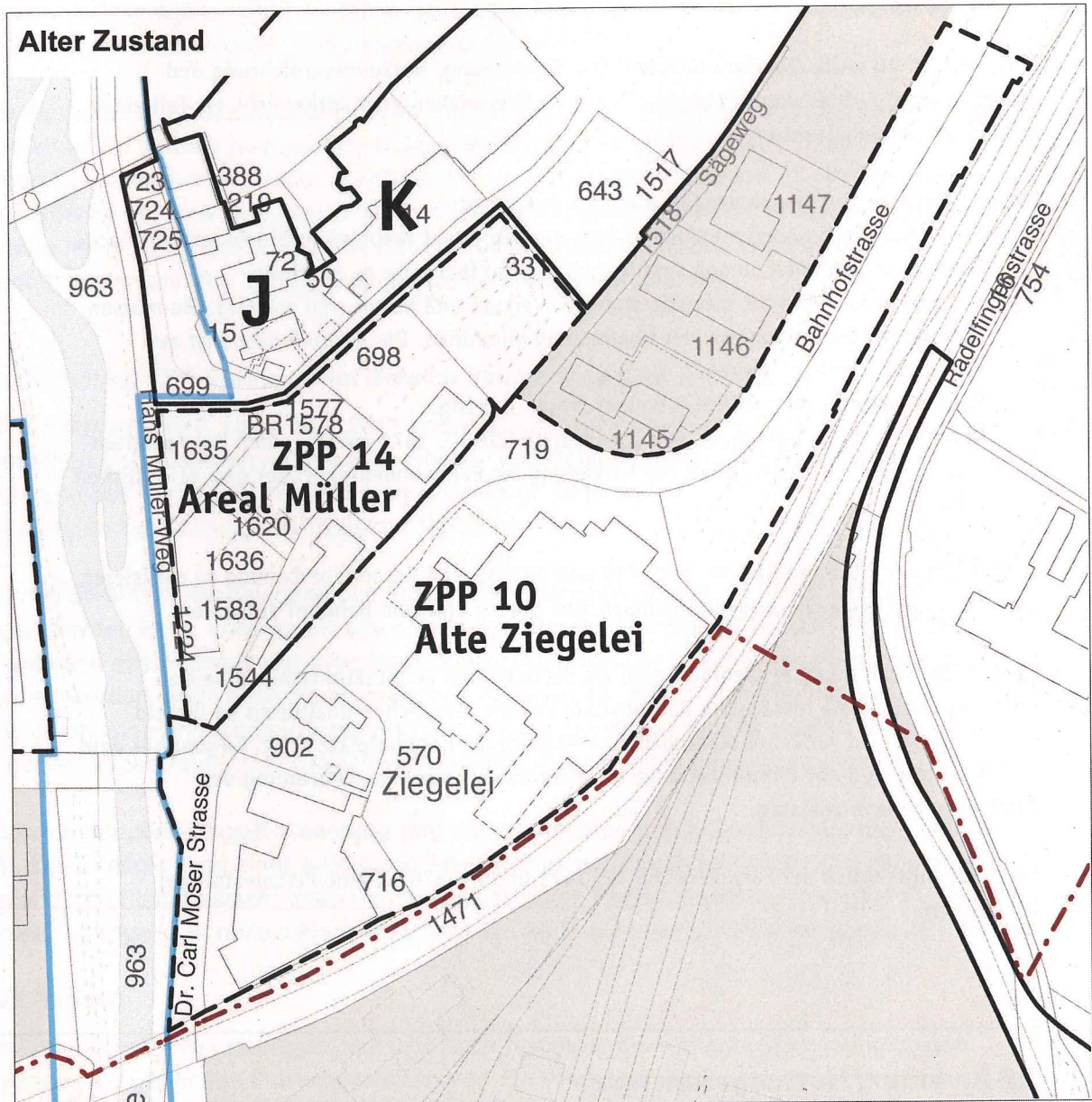
1161_392_GN_ZP_Änd_120910_Ber.doc

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

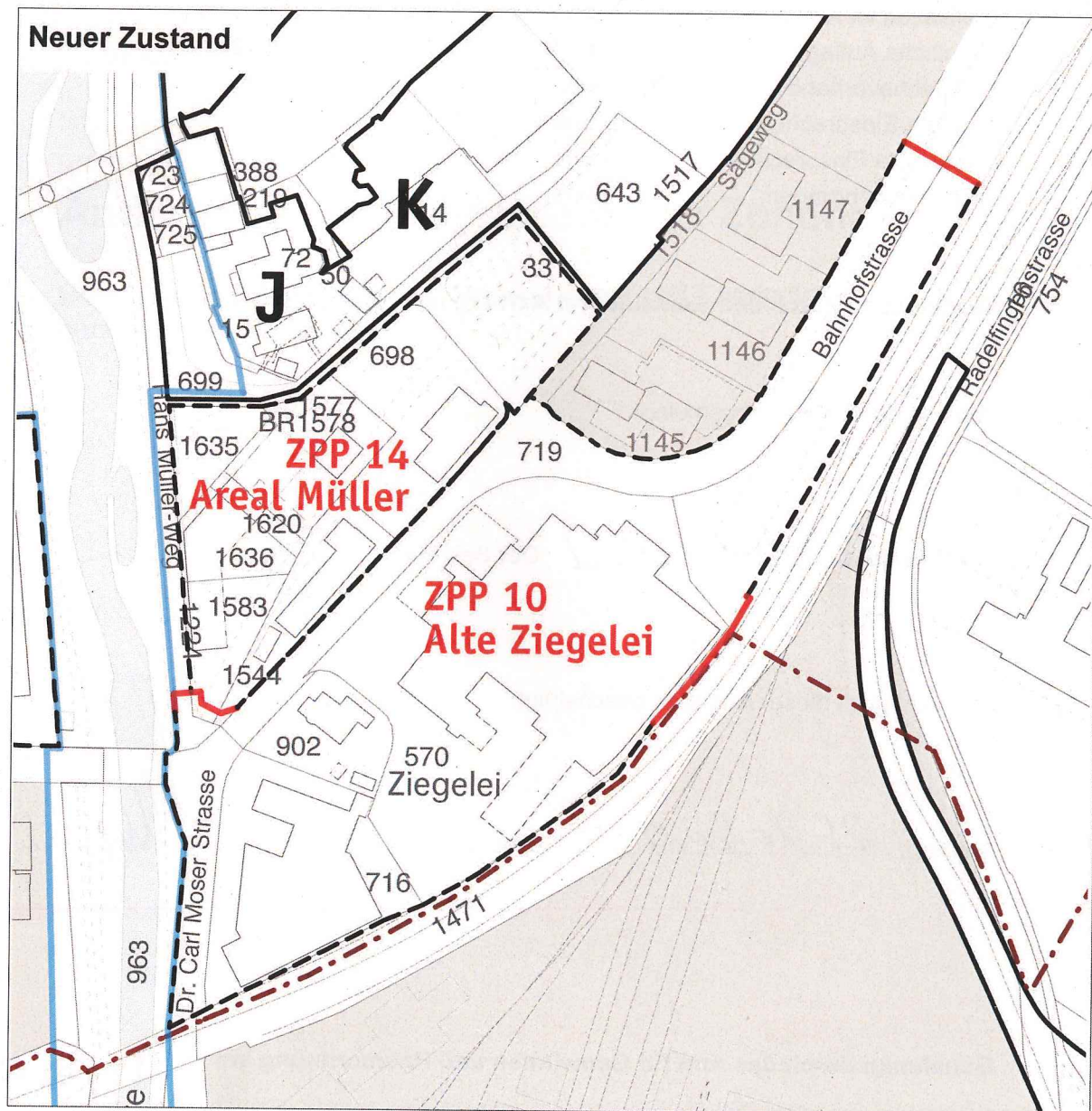
Änderung

- Nutzungszonenplan
(Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV)



Legende

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|
| | Nutzungszone bestehend | | Uferschutzplan USP bestehend |
| | Überbauungsordnung ÜO bestehend | | Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung |
| | Zone mit Planungspflicht ZPP bestehend | | |
| | Zone mit Planungspflicht ZPP Änderung | | |



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung

vom 6. März 2012

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt

vom 13. Juni 2012

Publikation im Amtsanzeiger

vom 8. und 15. Juni 2012

Öffentliche Auflage

vom 8. Juni 2012 bis 12. Juli 2012

Einspracheverhandlungen

keine

Erledigte Einsprachen:

keine

Unerledigte Einsprachen:

keine

Rechtsverwahrungen:

keine

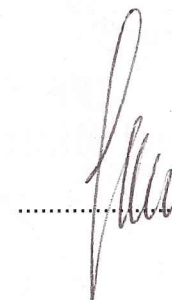
Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 10. September 2012

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg,

25.10.2012

Der Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am****1 - Feb. 2013**