



Gemeinde Aarberg

Überbauungsordnung „Chräjeninsel“ gestützt auf Art. 33⁴ BR (ZPP 5 „Chräjeninsel“):

bestehend aus:

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

Genehmigung

9. Juli 2007

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

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

E-Mail: info@berz-hafner.ch

0706_390_UeV_Chräj_Erl_GN.doc

Inhalt

A Überbauungsvorschriften

I Wirkungsbereich und Inhalt der Überbauungsordnung

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans

II privater Bereich (Betriebsareale)

- Art. 4 Grundsatz zu Nutzung und Ausnützung
- Art. 5 Baufelder für Hochbauten, Baugestaltung
- Art. 6 Übergangsbereiche
- Art. 7 Grünflächen privater Bereich, Freihaltestreifen
- Art. 8 Zufahrt, Autoabstellplätze
- Art. 9 Meteorwasser, Energie für Raumheizungen
- Art. 10 Umgebungsgestaltungsplan

III öffentlicher Bereich

- Art. 11 Verkehrserschliessung: Sammel- und Zubringerstrasse, Strasse mit Fahrbeschränkung
- Art. 12 Fusswege
- Art. 13 öffentliche Parkieranlage
- Art. 14 Militärstandplatz
- Art. 15 öffentliche Grünflächen

IV Schlussbestimmungen

- Art. 16 Erschliessungsvertrag
- Art. 17 Inkrafttreten

B Genehmigungsvermerke

C Anhang

Vorgaben aus der baurechtlichen Grundordnung

Überbauungsordnung Chräjeninsel

A Überbauungsvorschriften

I Wirkungsbereich und Inhalt

Art. 1

Wirkungsbereich

¹ Die Überbauungsordnung „Chräjeninsel“ besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

² Die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan entsprechend gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Aarberg.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt, im privaten Bereich:

- a) die Grundnutzung, aufgeteilt in die Sektoren A und B
- b) die Lage der Baufelder für Hochbauten
- c) die Lage der Übergangsbereiche (Waldabstand)

im öffentlichen Bereich

- d) der Raum für die Sammelstrasse und für die Zubringerstrassen
- e) der Raum für die Fusswege
- f) die Lage der öffentlichen Parkieranlage
- g) die Lage des Militärstandplatzes
- h) die Lage der öffentlichen Grünflächen
- i) die Lage für die Ersatzaufforstung

II privater Bereich (Betriebsareale)

Art. 4

Grundsatz

a) Nutzung

¹ Im Sektor A sind nur Bauten für kleine bis mittlere Gewerbebetriebe einschliesslich Verkaufslokale, im Sektor B nur Bauten für berufliche Ausbildung, Sport und Freizeit zugelassen. Flächenintensive Betriebe mit vorwiegend Lagerhaltung sind ausgeschlossen.

b) Ausnützung

² Pro Betrieb sind maximal zwei Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Für Betriebe, welche in der Chräjeninsel domiziliert sind, können Unterkünfte mit der notwendigen Infrastruktur errichtet werden, wenn sie im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Die Möglichkeiten zur häushälterischen Nutzung des Bodens sind auszuschöpfen. Die Gemeinde fördert insbesondere das verdichtete Bauen (Zusammenbau von Gebäuden innerhalb der gültigen Maximalmasse, Ausnützen der zulässigen Gebäudehöhe) und die gemeinsame Erstellung der Infrastrukturanlagen (innere Verkehrsflächen mit Zufahrt und Parkierung). Sie kann im Baubewilligungsverfahren entsprechende Anpassungen des Bauprojekts verlangen.

*Baufelder für Hochbauten***Art. 5**

Sämtliche Hochbauten sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.

*Übergangsbereiche***Art. 6**

Die Übergangsbereiche dienen als interne Verkehrs- und Lagerflächen. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Einordnung in die Umgebung gewährleistet ist. Ausgeschlossen sind feste, bewilligungspflichtige Hochbauten im Sinne von Art. 4 des kant. Baubewilligungsdekrets.

*Grünflächen privater Bereich***Art. 7**

¹ Mindestens 5% der Fläche der Betriebsareale (privater Bereich exklusive Freihaltestreifen) sind als Grünfläche zu gestalten. Begrünte Autoabstellplätze (Rasengittersteine, Schotterrasen) sowie intensiv begrünte, benutzbare Dachterrassen können zu 50% der Grünfläche angerechnet werden.

Freihaltestreifen

² Der Freihaltestreifen ist als naturnaher Grünstreifen zwischen dem Wald und dem gewerblich genutzten Areal auszubilden und nach ökologischen Kriterien zu gestalten und zu pflegen. Allfällige Einfriedungen sind gewerbeseitig des Freihaltestreifens anzubringen.

*Zufahrt***Art. 8**

¹ Die Zufahrt zu den Betriebsarealen erfolgt ab Sammel- oder Zubringerstrasse im Bereich der Baufelder. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Art. 15 Abs. 2) beträgt die Breite höchstens 6 m.

Autoabstellplätze

² Die Zahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen und dem Parkplatzreglement der Gemeinde Aarberg. Die Abstellplätze auf der öffentlichen Parkieranlage sind dem auszuweisenden Parkplatzbedarf der anstossenden Betriebe anzurechnen (Art. 13). Sie sind nach Möglichkeit durchlässig zu gestalten (vorbehalten bleiben die Gewässerschutzbestimmungen).

*Meteorwasser***Art. 9**

¹ Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal (evtl. kombiniert mit dem Nachbarbetrieb) zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu sammeln.

Energie für Raumheizungen

² Für die Beheizung der Räume sind die Betriebe an das Gasnetz der Gemeinde anzuschliessen. Alternative Formen der Energiebeschaffung wie die Wärmenutzung aus dem Grundwasser (Elektrowärmepumpen) sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sind gestattet.

*Umgebungsgestaltungsplan***Art. 10**

Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er umfasst den gesamten privaten Bereich und enthält die Angaben über Lage und Gestaltung der Zufahrt, der internen Verkehrs- und Lagerflächen, der Grün- und Versickerungsflächen, des Freihaltestreifens sowie allfälliger Terrainveränderungen und Einfriedungen.

III öffentlicher Bereich*Verkehrerschliessung***Art. 11**

¹ Die Breite der Sammelstrasse beträgt maximal 6 m, die Breite der Zubringerstrassen maximal 5 m.

Strasse mit Fahrbeschränkung

² Der im Überbauungsplan mit „Fahrbeschränkung“ bezeichnete Strassenabschnitt (Aareweg ab Militärstandplatz bis Zelgliweg; Zelgliweg bis Einmündung Aareweg), ist in der heutigen Breite zu belassen und für den motorisierten Verkehr zu sperren (ausgenommen Zubringer, Land- und Forstwirtschaft). Vom Strassenabschnitt mit „Fahrbeschränkung“ her ist die Zufahrt auf die Betriebsareale untersagt.

*Fusswege***Art. 12**

¹ Die Breite der Fusswege beträgt 1,5 bis 2 m. Der Fussweg entlang der Sportanlagen ist mit einem Naturbelag zu versehen.

² Der bestehende Fussweg entlang dem südöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wald muss weiterhin für die Forstwirtschaft zugänglich bleiben. Der Naturbelag ist zu belassen.

- öffentliche Parkierungsanlage*
- Art. 13**
- ¹ Die Parkierungsfläche hat Platz für ca. 50 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu bieten. Sie ist durchlässig zu gestalten (vorbehalten bleiben Gewässerschutzbestimmungen) und es ist nach jedem 5. Parkfeld ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- ² Die Abstellplätze sind den anstossenden Betrieben unter Kostenbeteiligung abzutreten und dem jeweiligen Bedarf gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde anzurechnen (vgl. Art. 8 Abs. 2). Ausserhalb der Arbeitszeiten stehen sie dem Sport- und Freizeitverkehr offen und sind entsprechend zu signalisieren.
- Militärstandplatz*
- Art. 14**
- ¹ Der Militärstandplatz dient als Abstellplatz für Armeefahrzeuge. In den übrigen Zeiten ist er als öffentlicher Abstellplatz zu nutzen.
- ² Der Platz ist, soweit dies mit den Gewässerschutzbestimmungen vereinbar ist, durchlässig zu gestalten.
- ³ Der Platzabschluss entlang der Sammelstrasse ist so zu gestalten, dass eine klare Abgrenzung gegenüber dem öffentlichen Strassenraum entsteht. Die Zu- und Wegfahrt ist auf die im Plan gekennzeichneten Bereiche zu beschränken.
- öff. Grünflächen*
- Art. 15**
- ¹ Mit den Grünflächen am Rand des Planungsgebietes wird ein guter Übergang zu benachbarten Nutzungen angestrebt. Sie sind nach ökologischen Kriterien zu gestalten und zu pflegen. Der Übergang zu den Sportanlagen ist als Baumhecke auszugestalten.
- a) Rand des Planungsgebietes*
- ² Die Grünflächen entlang der Sammelstrasse dienen der Strassenraumgestaltung. Sie sind als Allee mit hochstämmigen Laubbäumen auszubilden (ca. ein Baum pro 10 Laufmeter). Die Grünfläche, die durch den Bau einer Zufahrt verloren geht, ist innerhalb des Betriebsareals zu ersetzen.
- b) entlang Sammelstr.*
- ³ Die Gestaltung und Pflege der Grünflächen ist Aufgabe der Gemeinde.
- c) Realisierung*

IV Schlussbestimmungen

- Erschliessungsvertrag*
- Art. 16**
- Der Erschliessungsvertrag vom 24.11.1993 zwischen der Einwohnergemeinde und der Burgergemeinde Aarberg bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Überbauungsordnung gemäss Art. 89 Abs 4 BauG.
- Inkrafttreten*
- Art. 17**
- Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

B) Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 22.1.2007 bis 9.2.2007

Vorprüfung vom 27. März 2007

Publikation im Amtsblatt vom 4. April 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom 30. März 2007 und 6. April 2007

Öffentliche Auflage vom 2. April bis 1. Mai 2007

Einspracheverhandlung am 22. Mai 2007

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 9. Juli 2007

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, - 2. Aug. 2007

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

18. Jan. 2010



C) Anhang

1) Vorgaben aus der baurechtlichen Grundordnung

- ZPP 5 „Chräjeninsel“**
- Art. 33⁴ BauR**
- ⁴ In der ZPP Nr. 5 «Chräjeninsel» sind im Sektor A gewerbliche Betriebe einschliesslich Verkauf, im Sektor B Bauten für berufliche Ausbildung, Sport und Freizeit zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone G2. Im Sektor A gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV, im Sektor B die Empfindlichkeitsstufe ES III.
- Im Sektor B sind die Bauten und der öffentliche Parkplatz untereinander und mit dem bestehenden Netz der Fuss- und Wanderwege im Gebiet der Chräjeninsel zu verbinden.
- Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal zur Versickerung zu bringen. Unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften sind die Parkplätze mit durchlässigem Belag zu versehen.
- Entlang der Hauptschliessung sind in regelmässigen Abständen Bäume, an den äusseren Sektorenrändern nach ökologischen und gestalterischen Kriterien Grünflächen und Hecken anzulegen und mit der Umgebung (Wald, Schutzgebiet Alte Aare) zu verbinden.

Überbauungsordnung Chräjeninsel

Überbauungsplan

Genehmigung

9. Juli 2007

Massstab: 1:1'000
Planformat: 44/98

BERZ HAFNER + PARTNER AG
Raum Verkehr Umwelt
Flüelweg 10, Postfach 573, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69
E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0706 Chräjeninsel
Bearbeitung: ph/im
Dokument: 0706 Chräjeninsel_AL.mxd



Legende:

- ● ●

Perimeter der Überbauungsordnung
- ● ●

Privater Bereich
- ■ ■

Nutzungssektoren A und B
- ■ ■

Baufeld für Hochbauten
- ■ ■

Übergangsbereich
- ■ ■

Freihaltestreifen
- ■ ■

Öffentlicher Bereich
- ■ ■

Sammelstrasse
- ■ ■

Zubringerstrasse
- ■ ■

Strasse mit Fahrbeschränkung
- ■ ■

Fussweg
- ■ ■

Öffentliche Parkierungsanlage
- ■ ■

Militärstandplatz
- ■ ■

Zu- und Wegfahrt
- ■ ■

Öffentliche Grünfläche
- ■ ■

Waldgrenze gemäss Waldfeststellung
- ■ ■

Art. Nr. 4
- ■ ■

Art. Nr. 5
- ■ ■

Art. Nr. 6
- ■ ■

Art. Nr. 7
- ■ ■

Art. Nr. 11
- ■ ■

Art. Nr. 11
- ■ ■

Art. Nr. 11
- ■ ■

Art. Nr. 12
- ■ ■

Art. Nr. 13
- ■ ■

Art. Nr. 14
- ■ ■

Art. Nr. 15
- ■ ■

Art. 10 WaG

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 22. Januar bis 9. Februar 2007
Vorprüfung vom 27. März 2007
Publication im Amtsblatt vom 4. April 2007
Publication im Amtsanzeiger vom 30. März 2007 und 6. April 2007
Öffentliche Auflage vom 2. April bis 1. Mai 2007
Einspracheverhandlung am 22. Mai 2007
Erfüllte Einsprachen: 0
Unerteilte Einsprachen: 2
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 9. Juli 2007
Namens des Gemeinderates:
Der Präsident
Der Schriftführer
Der Gemeindefreiber
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Aarberg, 2. Aug. 2007

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Jan. 2010

A. Pil.