

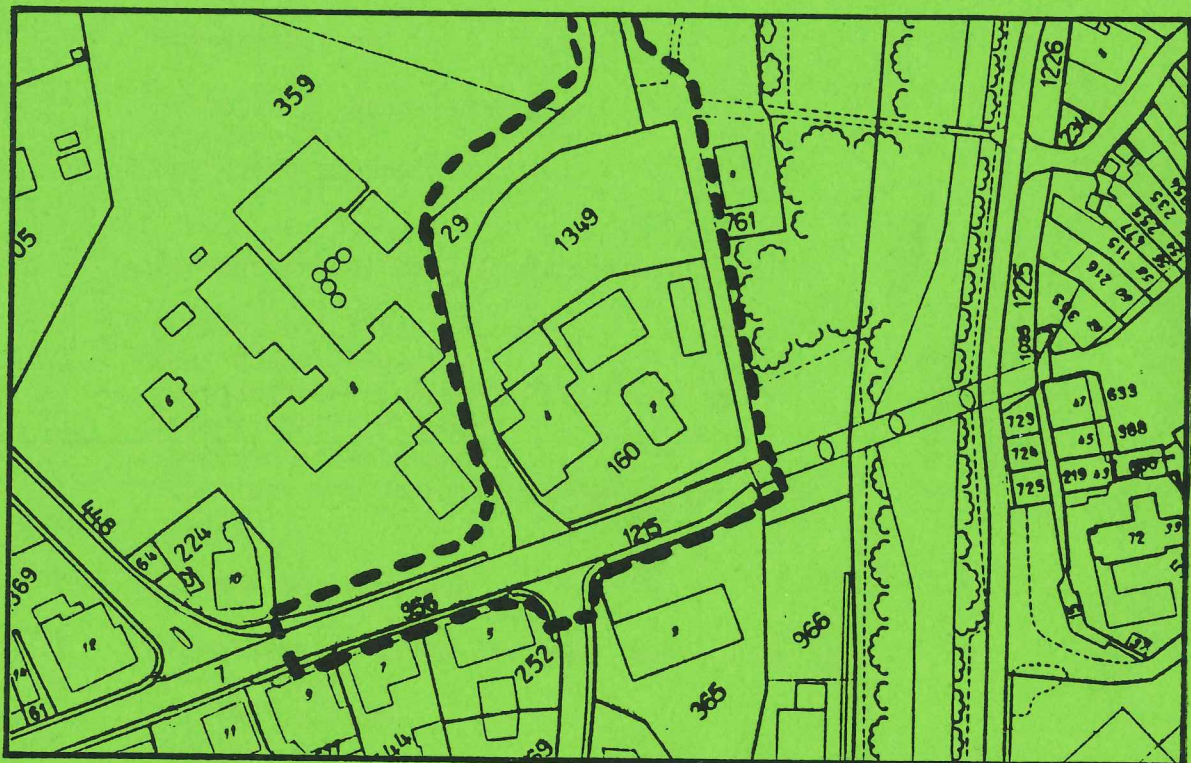
Gemeinde Aarberg

Ueberbauungsordnung ZPP 8 "Holzbrücke":

Ueberbauungsvorschriften ZPP 8b

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet

- Ueberbauungsplan ZPP 8a
- Ueberbauungsvorschriften ZPP 8b



19.9.1990

Bruno Berz
dipl. Arch. ETH/SIA/BSP, Monbijoustrasse 16, 3011 Bern, Telefon 031/25 27 82

Raumplanung + Umweltgestaltung

Sachbearbeiter: P. Pestalozzi

Inhaltsverzeichnis

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Zweckbestimmung
- Art. 4 Inhalte des Ueberbauungs- und Strassenplanes
- Art. 5 Nutzung, Gesundheitspolizeiliches
- Art. 6 Schutzobjekte
- Art. 7 Gestaltung allgemein

Baufelder

- Art. 8 Baulinien für Hauptbauten, vorspringende Gebäudeteile
- Art. 9 Gebäudehöhe, Firsthöhe
- Art. 10 Fassadengestaltung
- Art. 11 Dachgestaltung
- Art. 12 An- und Nebenbauten, Trafostation
- Art. 13 Ueberdeckte Aussenräume

Grüngestaltung

- Art. 14 Baumschutz, Neupflanzungen
- Art. 15 Grünbereiche
- Art. 16 Begrünung am Bau

Verkehrerschliessung, Parkierung

- Art. 17 Autoabstellplätze
- Art. 18 Zweiradabstellplätze
- Art. 19 Fussgängerbereiche mit Pflasterbelag
- Art. 20 Unversiegelte Flächen
- Art. 21 Strassenkorrekturen
- Art. 22 Anschluss ans öffentliche Verkehrsmittel

Weitere Bestimmungen

- Art. 23 Signaltafeln, Aussenreklamen, Wehrsteine und dgl.
- Art. 24 Spielplätze
- Art. 25 Zivilschutzräume
- Art. 26 Energie
- Art. 27 Ableitung Meteorwasser
- Art. 28 Vereinbarungen
- Art. 29 Inkrafttreten

Ueberbauungsvorschriften zur Ueberbauungsordnung "Holzbrücke", Aarberg

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsvorschriften gelten für das im Ueberbauungs- und Strassenplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften (UeV) und der Ueberbauungsplan (UeP) nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Aarberg, insbesondere die Vorschriften über die Kernzone.

Art. 3 Zweckbestimmung

Die Ueberbauungsordnung (UeO) "Holzbrücke" bezweckt die optimale Eingliederung eines grösseren Wohn- und Geschäftskomplexes inkl. Grossverteiler und Autogarage in ein vom Ortsbild und Verkehr her heikles Umfeld. Die UeO soll zur Erhaltung und Aufwertung des Vorstadtbereichs "Brückfeld" als Teil eines lebendigen Regionalzentrums beitragen.

Art. 4 Inhalte des Ueberbauungs- und Strassenplanes

Im Plan werden geregelt:

- Lage und Abmessungen der Baufelder, Firstrichtungen;
- Lage der Schutzobjekte;
- Lage der Grünflächen, der zu pflanzenden Bäume und des Spielplatzes;
- Verkehrsflächen/-erschliessung innerhalb des Ueberbauungsareals (Motorfahrzeuge, Fussgänger, Radfahrer);
- Umgestaltung der Strassen im Umfeld des Ueberbauungsareals, so namentlich: Verlegung der Kappelenstrasse, Verbreiterung der Murtenstrasse, Vorsortierung bei der Bärenkreuzung, neue Fussgängerübergänge, Trottoirverbreiterung/Fahrbahnverengung auf der Holzbrücke, Bushaltestellen, Gehweg entlang "Pferdemarkt";
- Standorte Container, Trafostation

Art. 5 ✓ Nutzung, Gesundheitspolizeiliches

¹ In den Baufeldern 1, 2 + 3 sind mindestens 1'600 m² BGF und in der Liegenschaft Murtenstrasse 2 mind. 160 m² BGF als Wohnnutzung vorzusehen. In den Baufeldern 1 und 2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe 2 nach LSV, ansonsten gilt die Stufe 3.

² Das Erdgeschoss darf zu maximal 50% der BGF garagebetrieblich (Werkstatt, Verkauf, Waschanlage, Tankstelle) genutzt werden. Mindestens 35% der BGF sind für publikumsorientierte Ladengeschäfte/Dienstleistungsbetriebe (Verkaufsfläche + Kassenzone + Eingangspartie, jedoch ohne Lager und Nebenräume) vorzusehen. Diese sind, soweit architektonisch möglich und vertretbar, natürlich zu belichten.

³ Die Ladenfläche (Verkaufsfläche + Kassenzone + Eingang, jedoch ohne Lager und Nebenräume) im 1. Untergeschoss beträgt maximal 2500 m². Der Bereich der festen Arbeitsplätze (Kasse, Verkaufsstände) ist, soweit technisch möglich (Deckenverglasung und dgl.), natürlich zu belichten.

Art. 6 Schutzobjekte

¹ Das Gebäude Murtenstrasse 2 ist in seinem äusseren Erscheinungsbild geschützt, vorbehältlich Massnahmen zur Wiederherstellung des Originalzustandes. Die Sanierungsarbeiten haben in Absprache mit der Kant. Denkmalpflege zu erfolgen.

² Die Holzbrücke ist integral geschützt. Vorbehalten bleiben Massnahmen zur Wiederherstellung des Originalzustandes und die Verbreiterung des nördlichen Gehwegs zulasten der Fahrbahnbreite gemäss UeP.

³ Die im UeP bezeichneten Hausteinmauern sind zu erhalten.

Art. 7 Gestaltung allgemein

¹ Die Ueberbauung der Parzellen 160/1349 hat in hohem Mass Rücksicht zu nehmen auf das heikle Strassen- und Ortsbild, insbesondere auf die benachbarten Schutzobjekte (Holzbrücke, Bauernhaus Liechti, Gasthof Bären).

² In der Detailprojektierung der Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen.

Baufelder

Art. 8 Baulinien für Hauptbauten, vorspringende Gebäudeteile

¹ Die Baufelder (BG) 1, 2 und 3 werden durch Gestaltungsbaulinien begrenzt: Es gilt die Anbaupflicht, vorbehaltlich Rücksprünge von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge (Ecken der Baufelder ausgenommen) resp. Laubengänge im Erdgeschoss gemäss Eintrag im UeP.

² An den im UeP festgelegten Stellen sind vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Wintergärten oder säulengestützte Balkone in einer Auskragung von mind. 1.2 und max. 1.5 m zulässig. Weitere solche Gebäudeteile sind in den Baufeldern 1 und 2 bis zu max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge gestattet.

³ Die Untergeschosse dürfen an den im UeP bezeichneten Stellen den öffentlichen Strassenraum unterbauen.

Art. 9 Gebäudehöhe, Firsthöhe

Gegenüber dem im UeP festgelegten Bezugspunkt (südliche Gebäudecke Murtenstrasse 2) betragen Gebäudehöhe und Firsthöhe:

- Baufeld 1:	GH: max. 10.5m	FH: max. 15.5m
- Baufeld 2:	max. 7.8m	max. 12.5m
- Baufeld 3:	max. 7.8m	max. 13.0m
- Baufeld 4-6:	max. 4.5m	(Flachdach)

Art. 10 Fassadengestaltung

Die Gebäude in den Baufeldern 1-3 haben sich auch abgesehen von Höhe und Dachform deutlich von den Bauten in den Baufeldern 4-6 abzuheben, u.a. durch vertikale Gliederung der Fassaden und durch differenzierte Farbgebung. Das Sockelgeschoss ist auch ausserhalb der Laubengänge gestalterisch zu verdeutlichen.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ In den Baufeldern 1-3 sind Satteldächer von mind. 33°/max. 37° Neigung und mit mind. 1.2m / max. 1.5m Dachvorsprung zu erstellen.

² Dachaufbauten auf den Satteldächern dürfen nicht mehr als 3/8 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Auf der südlichen Dachfläche im Baufeld 3 sind max. 3 Lukarnen (je max. 1.5 m breit) gestattet.

³ Die Bauten in den Baufeldern 4-6 sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind als attraktive Dachterrassen/Dachgärten für die angrenzenden Wohnungen (und allf. Büros/Geschäfte) zu gestalten und reichlich zu begrünen.

⁴ Als Aufbauten auf den Flachdächern sind max. 3m hohe Pergolen und Ueberdachungen der Verbindungswege zwischen den Baufeldern 1, 2 und 3 zulässig. Diese Aufbauten haben, ebenso wie die Brüstungen, leicht und transparent zu wirken.

Art. 12 An- und Nebenbauten, Trafostation

¹ An den im UeP bezeichneten Stellen können max. 2.5m hohe An- und Nebenbauten als Schopf/Zweiradeinstellplatz erstellt werden.

² An der im UeP bezeichneten Stelle ist eine Trafostation mit angegliedertem Geräteschopf zu erstellen. Die Baute hat in hohem Mass auf das benachbarte Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen.

Art. 13 Ueberdeckte Aussenräume

Wo im UeP bezeichnet, sind fixe Ueberdachungen in einer Höhe von max. 5.0 m (Oberkante Dach ab Bezugspunkt) zulässig. Sie sind als leicht wirkende Stahl-Glas-Konstruktionen auszuführen.

Grüngestaltung

Art. 14 Baumschutz, Neupflanzungen

¹ Der im UeP eingetragene Baumbestand ist zu erhalten resp, wenn vom Alter/Gesundheitszustand her nötig, durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu erneuern.

² Im ungefähren Bereich der im UeP bezeichneten Stellen sind Baumpflanzungen (standortgerechte Laubbäume) vorzunehmen. Wo unterbaut, sind eine mind. 80 cm mächtige Bodenschicht und mind. 10 m³ Wurzelraum vorzusehen. Bei versiegeltem Umfeld ist eine mind. 5 m² grosse Baumscheibe freizuhalten. Die Baumarten sind im Rahmen der Detailprojektierung festzulegen.

³ Die sachgemässe Pflege der bestehenden und der neuen Bäume obliegt den Grundeigentümern.

Art. 15 Grünbereiche

¹ Die Grünbereiche "Garten" sind der privaten Nutzung zuzuführen. Die Abgrenzung gegenüber dem Fuss- und Radweg hat mittels Mauersockel und Zaun/Sträuchern zu erfolgen.

² Die Grünbereiche "Landwirtschaft" sind als Wiesen oder Weiden zu erhalten. Die Abgrenzung der Grünbereiche auf Parzelle 359 gegenüber dem Strassenraum hat - analog der abzubrechenden Einfriedung - mittels Mauersockel/Zaun zu erfolgen.

³ In den Grünbereichen "Naturwiese" sind Naturwiesen anzulegen und sachgemäss zu unterhalten (Dünger- und Spritzmittelverbot). Abseits des Strassenraumes ist die lockere Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen zulässig.

⁴ Die Grünbereiche "Gebüsch" sind reichlich mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Art. 16 Begrünung am Bau

¹ Die Rampe zur Einstellhalle ist pergola-artig zu begrünen.

² Grössere fensterlose Fassaden(teile) sind mit Kletter- oder Hängegewächsen zu begrünen.

³ Wo im UeP bezeichnet, sind die Autoabstellplätze mit Rasengittersteinen zu versehen und vor Einschwemmungen aus der übrigen Verkehrsfläche zu sichern.

⁴ Dachterrassen-Begrünung: s. Art. 11/2 UeO.

Verkehrerschliessung, Parkierung

Art. 17 Autoabstellplätze

¹ An oberirdischen Autoabstellplätzen sind nur die im UeP bezeichneten Plätze für den Garagebetrieb zulässig (Rasengittersteine: s. Art. 16/3 UeO).

² Sämtliche übrigen Kundenparkplätze sowie die Parkplätze für Bewohner und Arbeitsplätze im Haus sind in der Einstellhalle im 2. UG unterzubringen (mind. 100, max. 130 Parkplätze).

³ Für grössere öffentliche Anlässe und wochenends (ausserhalb der Ladenöffnungszeiten) hat die Einstellhalle (mind. 60 Parkplätze) der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stehen. Eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen Bauherrschaft und Einwohnergemeinde bildet Bestandteil der UeO.

Art. 18 Zweiradabstellplätze

- ¹ An den im UeP bezeichneten Stellen sind insgesamt gedeckte Abstellplätze für mind. 30 Zweiräder zu erstellen und ungedeckte Abstellflächen für mind. 30 Zweiräder zu markieren.
- ² Die übrigen gemäss Baugesetz notwendigen Zweiradabstellplätze, insbesondere auch jene für die Hausbewohner, sind ebenerdig bereit-zustellen (s. Art. 12/1 Ue0).

Art. 19 Fussgängerbereiche mit Pflasterbelag

- ¹ Die im UeP bezeichneten Trottoirabschnitte sowie der Fussgänger-übergang vor der Holzbrücke sind mit Steinpflaster zu versehen.
- ² Der im UeP festgelegte Fussgängerbereich zwischen Murtenstrasse, Baufeld 4 und Philosophenweg ist mit Verbundsteinen auszuführen. Steinform, Farbe und allf. Bodenmusterung haben nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Der ganze Bereich ist verkehrsfrei zu halten. Vorbehalten bleibt die Zufahrt zu den Zweiradabstell-plätzen, für Notfahrzeuge sowie für Anlieferungen von Geschäften, die nicht von der Kappelenstrasse her bedient werden können.

Art. 20 Unversiegelte Flächen

- ¹ Die im UeP bezeichneten Wege und (Vor-)Plätze dürfen grundsätz-lich nicht über den bestehenden Versiegelungsstand hinaus asphal-tiert werden.
- ² Der Philosophenweg ist, vorbehältlich Zustimmung des Strassen-verkehrsamtes, mit einem Fahrverbot zu versehen. Ausgenommen sind Zweiradfahrer, die Kehrrichtabfuhr und die unter Art. 19/2 Ue0 ge-nannten Berechtigten.

Art. 21 Strassenkorrekturen

- ¹ Die im Ueberbauungs- und Strassenplan festgelegten Strassenbau-arbeiten (Verlegung Kappelenstrasse, Verbreiterungen, Anpassung Kurvenradien, Massnahmen zum Fussgängerschutz, Bus-Haltebucht usw.) müssen fertiggestellt sein, bevor der erste Neubau bezogen werden darf.
- ² Die Fussgängerinsel in der Murtenstrasse ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Versorgungsrouten für Ausnahmetrans-porte gerecht wird (allenfalls: rasch demontierbare Elemente).
- ³ Die Strassen- resp. Fahrbahnrandabschlüsse sind, vorbehältlich Sicherheitsaspekte, in der Regel "weich" zu gestalten.

⁴ Die Linksabbiegespur Murtenstrasse-Kappelenstrasse gilt als Erschliessungsvoraussetzung und ist daher verbindlich. Für die übrigen Bodenmarkierungen und Signalisierungen bleibt die Zustimmung des Strassenverkehrsamtes vorbehalten.

Art. 22 Anschluss ans öffentliche Verkehrsmittel

Die im Ueberbauungs- und Strassenplan bezeichneten Bushaltestellen "Brückfeld" inkl. des Unterstands an der Murtenstrasse sind als Erschliessungsvoraussetzung gemäss Art. 26 BauV bei Bezug des ersten Neubaus in Betrieb zu nehmen.

Weitere Bestimmungen

Art. 23 Signaltafeln, Aussenreklamen, Wehrsteine und dgl.

¹ Bezüglich Signaltafeln, Masten, Aussenreklamen und dergleichen ist Zurückhaltung und erhöhte Rücksichtnahme auf die benachbarten Schutzobjekte geboten. Im Bereich Brückenkopf-Bärenkreuzung ist die Kant. Denkmalpflege anzuhören.

² An den im UeP bezeichneten Stellen sind als Elemente der Abgrenzung resp. als Beitrag zur Verkehrssicherheit Wehrsteine bzw. durch Eisenketten verbundene Wehrsteinreihen zu erstellen.

Art. 24 Spielplätze

Nebst dem im UeP bezeichneten Kinderspielplatz sind für die Bewohner Spielmöglichkeiten auf der Dachterrasse im Baufeld 5 bereitzustellen.

Art. 25 Zivilschutzräume

Die erforderlichen Schutzraumplätze sind im 2. UG unabhängig von der Einstellhalle unterzubringen.

Art. 26 Energie

¹ Die gesamte Ueberbauung ist grundsätzlich mit Erdgas zu beheizen. Im kleineren Mass können auch erneuerbare Energien verwendet werden (Sonnenenergie, Holz, Umgebungswärme). Die anfallende Abwärme ist gemäss neuestem Stand der Technik optimal zu nutzen.

² Mit der Baueingabe ist ein umfassendes Energiekonzept abzuliefern.

³ Versorgung Elektrizität: s. Art. 12/2 Ue0

Art. 27 Ableitung Meteorwasser

Das Meteorwasser von den Dachflächen und vom versiegelten Fussgängerbereich auf den Parzellen 160/1349 ist soweit möglich auf der benachbarten Wald-/Grünflächen-Parzelle 346 zum Versickern zu bringen. Die hierfür notwendigen Aufwendungen gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 28 Vereinbarungen

Zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümern der Parzellen 160 und 1349 ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag sowie die andern notwendigen Vereinbarungen sind vor Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen und zu unterzeichnen.

Art. 29 Inkrafttreten

Die Ue0 tritt mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 8.8.1990

Publikation im Amtsblatt vom 13. + 17.10.90 im Amtsanzeiger vom 12. + 19.10.90

Oeffentliche Auflage _____ vom 13.10.90 bis 12.11.90

Einspracheverhandlungen am 27.11.90 Rechtsverwahrungen _____

Erledigte Einsprachen 12.11.90 Unerledigte Einsprachen _____

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.9.90

Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am 6.12.90

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

[Signature] [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den 24.1.1991

Der Bauverwalter [Signature]

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion

Bern, den _____

Der Baudirektor _____

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 8. MRZ. 1991

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

[Signature]

LEGENDE:

Art. 1 LdV

6

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ZPP 8

Schutzobjekt

Baufelder

Baufeld mitragend, Firstrichtung

8/1:11/1

8/1

8/2

8/3

11/3

12/1,2

13

Baufeld unterirdisch

Baufeld eingetragend mit Flachdach

Bereich für An- und Nebenbauten

Bereich für Aussenraum-Überdeckung

Aussenräume (ohne Verkehrsflächen)

Baum bestehend / zu pflanzen

Grünbereich "Garten"

Grünbereich "Landwirtschaft"

Grünbereich "Naturwiese"

Grünbereich "Gebüsch"

"Pegelpfad"

Verkehrsflächen

Werksteine mit Kette

Parkplatz mit Rasengrasssteinen

Zweidirektionsfläche gedeckt / ungedeckt

Strass- oder Gemeindefussweg

Trottoir / mit Pflasterbelag

Fussgängerbereich mit Pflasterbelag

Wege und (Vor-) Plätze grundsätzlich unversiegelt / mit Pflasterbelag 20/1

Übrige Verkehrsfläche versiegelt

Buchstabenstelle

22

STRASSENPLAN

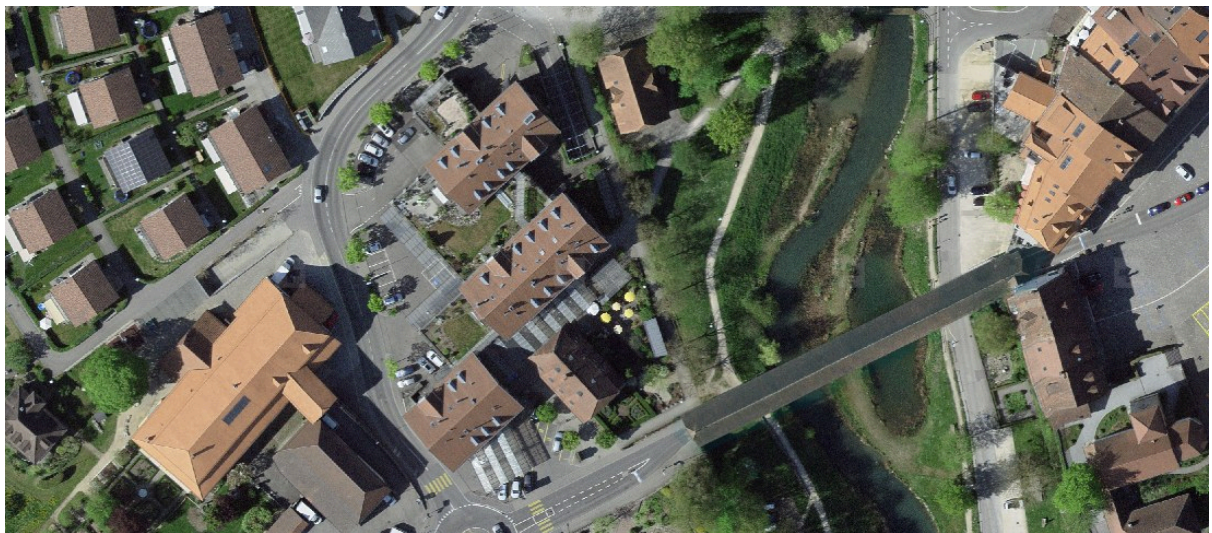
erarbeitet mit der Baudirektion

des Kantons Bern, Tiefbauamt / Kreis III

Änderung der UeO Holzbrücke

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigung



Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsvorschriften Art. 5
- Änderung Überbauungsplan
- Erläuterungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 4. Juli 2022

0734_Änderung_UeO_Holzbrücke_220704_GN.docx

Erläuterungen

1. Ausgangslage

Geänderte Verhältnisse

Mit dem Umzug der Coop-Filiale aus dem Areal der UeO Holzbrücke in das neue Aarberg Center 2015 veränderten sich die Verhältnisse in der westlichen Vorstadt erheblich. Seither stehen die ehemaligen Verkaufsflächen des Supermarktes im 1. Untergeschoss leer.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet (roter umrandet) befindet sich in der westlichen Vorstadt und grenzt an die Altstadt und die Alte Aare. Die Überbauungsordnung Holzbrücke wurde am 8. März 1991 rechtsgültig erlassen.

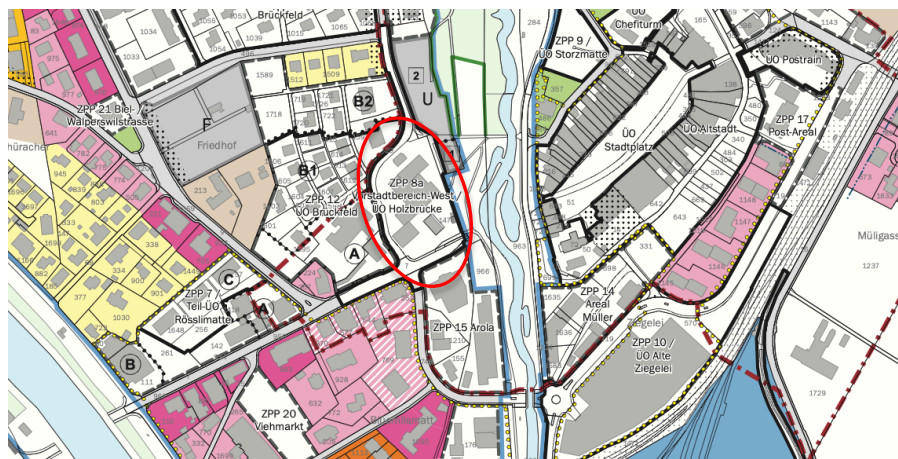


Abbildung 1: Perimeter der UeO Holzbrücke (Ausschnitt Nutzungszoneplan OPR, Stand: 2. öffentliche Auflage)

2. Anlass / Ziele

Neue Nutzung als Car-Residence

Die «autoweibel aarberg» (autoweibel ag) betreibt seit 2003 auf dem Areal an der Murtenstrasse 4 im UeO-Perimeter bereits eine Autogarage mit Tankstelle und Waschanlage. Die Unternehmung hat die seit dem Auszug des Coop Supermarkts aus der Liegenschaft an der Murtenstrasse 4 (2015) freistehenden, zentral gelegenen Flächen erworben und möchte diese einer neuen Nutzung zuführen. Geplant ist eine Umnutzung der Flächen im Untergeschoss als sogenannte «Car-Residence» (Auto-Hotel). Hierbei handelt es sich um ein privates Parkhaus mit einer integrierten Servicestation und gewissen Dienstleistungen im Unterhalt. Dieses Angebot richtet sich beispielsweise an Besitzer historischer oder besonders wertvoller Autos, welche so an einem geschützten und sauberen Ort untergebracht werden sollen. Die Nutzflächen im Untergeschoss sollen durch einen neuen Auto-Lift aus dem Erdgeschoss zugänglich gemacht werden. Zusätzlich sind im Untergeschoss eine Servicestation für die Grundreinigung (inkl. Hebebühne) und weitere kleine Servicearbeiten vorgesehen (z. Bsp. Radwechsel).

Gemeinde Aarberg begrüsst Umnutzung

Das Überführen der bisherigen Leerstandsflächen in eine neue Nutzung wird von der Planungsbehörde Aarberg begrüsst und unterstützt. Die autoweibel ag hat die Flächen mit Nutzen und Schaden von der bisherigen Eigentümerin im Juni 2021 übernommen.

3. Handlungsbedarf

Bestehende UeO Holzbrücke

Die bestehende UeO Holzbrücke wurde am 8. März 1991 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt und hat seither keine Änderungen erfahren. Sie sieht für den gesamten Perimeter je nach Baufeld und Nutzungsebene verschiedene Nutzungen vor (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf). Gemäss Art. 5 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften gelten für das umzunutzende 1. Untergeschoss die folgenden Bestimmungen:

Art. 5, Abs. 3 UeV Alt

Die Ladenfläche (Verkaufsfläche + Kassenzone + Eingang, jedoch ohne Lager und Nebenräume) im 1. Untergeschoss beträgt maximal 2'500 m². Der Bereich der festen Arbeitsplätze (Kasse, Verkaufsstände) ist, soweit technisch möglich (Deckenverglasung und dgl.), natürlich zu belichten.

Gemäss den geltenden Überbauungsvorschriften entspricht eine «Car-Residence» im 1. Untergeschoss nicht der vorgesehenen Nutzung (Ladenfläche). Demzufolge ist Art. 5 Abs. 3 der UeV so anzupassen, dass die zukünftige Nutzung sowohl Lagerflächen, Ausstellungsflächen und Arbeitsnutzungen im Dienstleistungsbereich zulässt.

Änderung der Vorschriften

Die Nutzungsbestimmungen für das Untergeschoss werden in den Überbauungsvorschriften der UeO Holzbrücke wie folgt geändert:

Art. 5, Abs. 3 UeV Neu

Im Untergeschoss sind unter Berücksichtigung der arbeitsrechtlichen Vorgaben (wie Belichtung, Belüftung o.ä.) folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbe, Logistik, Lager, Abstellplätze
- Garage inkl. Serviceleistungen
- Detailhandel bis 600 m² inkl. Lager
- Abweichend zu Art. 31 Abs. 3 BR gelangen für das betrieblich zusammenhängende Gewerbe keine maximalen Geschossflächen zur Anwendung.

Änderung des Überbauungsplans

Zur Erschliessung des 1. Untergeschosses ist der Einbau eines Autolifts vorgesehen. Dieser wird im Nahbereich zur Rampe für die Einstellhalle angeordnet. Damit können grundsätzlich auch die bestehenden Verkehrsflächen gut genutzt werden. Die Zufahrt zum Autolift ist mit einem roten Pfeil gekennzeichnet.

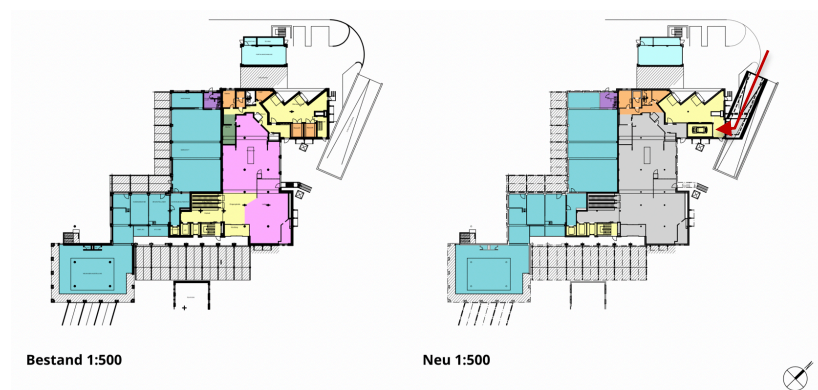


Abbildung 2: Projekt mit Zuständen Bestand (links) und neu (rechts)

Die Realisierung der Zufahrt zum Autolift bedingt jedoch, dass der Überbauungsplan geändert werden muss. Die als Grünbereich «Gebüsch» gekennzeichnete Fläche entfällt und wird der Funktionsfläche «übrige Verkehrsfläche versiegelt» zugewiesen. Aufgehoben werden zudem die Festlegungen zur Pflanzung von zwei Bäumen. Diese Bäume gibt es heute nicht oder nicht mehr. Der heutige Grünbereich «Gebüsch» ist heute eine stark verschattete und wenig attraktiv erscheinende Fläche. Mit der Grundeigentümerschaft wird ausserhalb des Regelwerks der UeO Holzbrücke die Ersatzpflanzung von 2 Bäumen im näheren Umfeld vereinbart

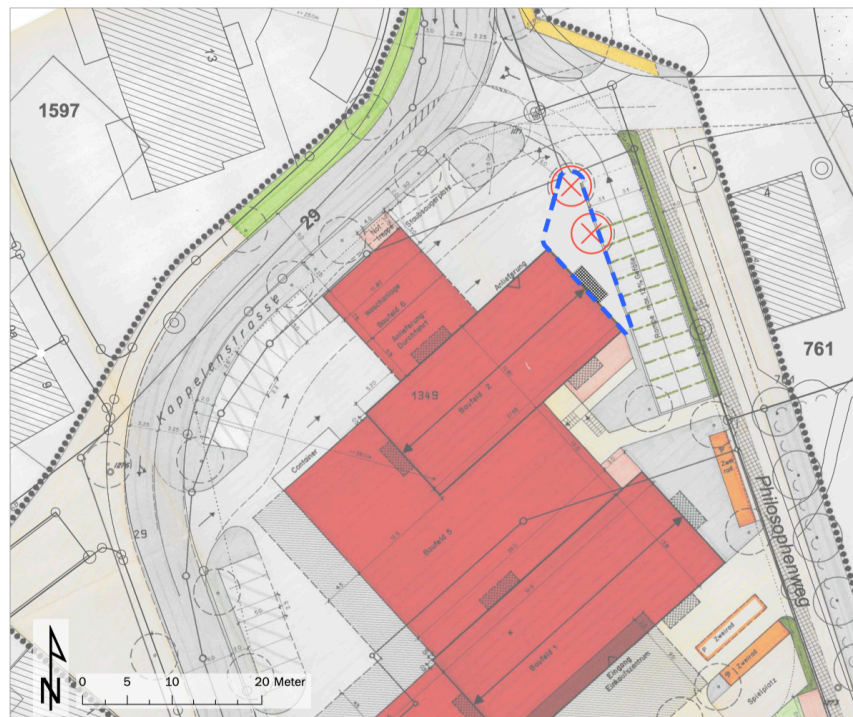


Abbildung 3: Ausschnitt UeO Holzbrücke (Zustand neu)

4. Planerlassverfahren

Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Schreiben vom 28. Dezember 2021 bestätigt, dass für die vorgeschlagene Änderung von Art. 5 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften ein gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV gewählt werden kann. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung (nach Art. 122 Abs. 8 BauV) sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Öffentliche Auflage

Die Hochbaukommission hat die geringfügige Änderung am 17. März 2022 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat die Änderung am 4. April 2022 zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen und verabschiedet.

Die Unterlagen zur geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung Holzbrücke lagen vom 13. Mai bis am 13. Juni 2022 gemäss Art. 60 BauG

öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind zu den aufgelegten Änderungen keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingegangen.

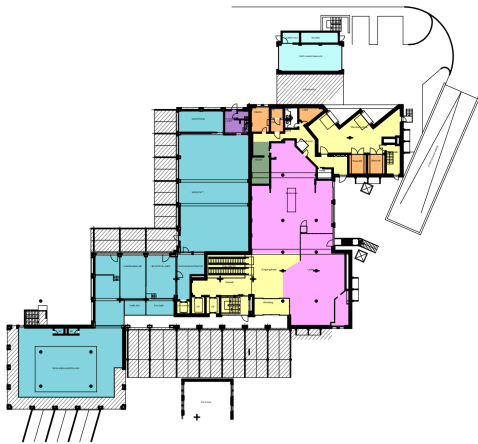
Der Gemeinderat Aarberg hat die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Holzbrücke am 4. Juli 2022 zuhanden der Bekanntmachung beschlossen.

*Bekanntmachung nach
Art. 122 Abs. 8 BauV*

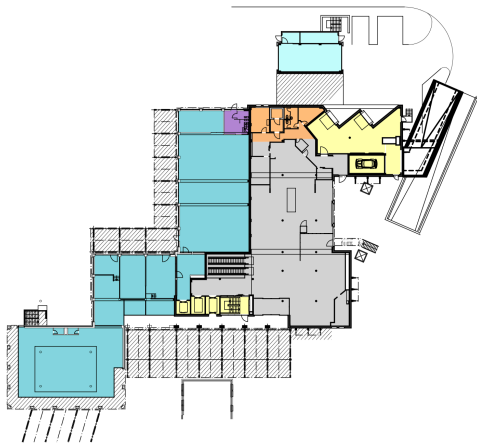
Die Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV wurde am 19. Oktober 2022 im Amtsblatt des Kantons Bern und am 21. Oktober 2022 im amtlichen Anzeiger Aarberg publiziert.

Das Planungsdossier wurde im Dezember 2022 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur kantonalen Genehmigung eingereicht.

Anhang (orientierend): Grundrisse ALT – NEU (geplant)



Bestand 1:500

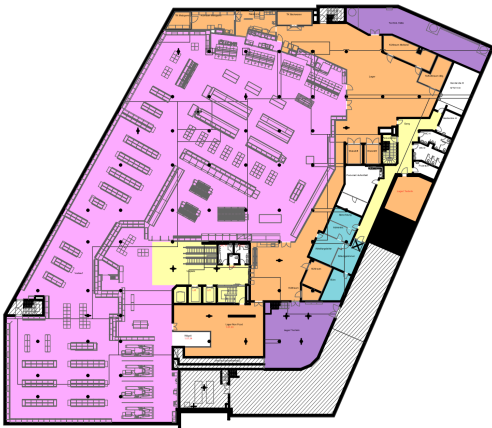


Neu 1:500

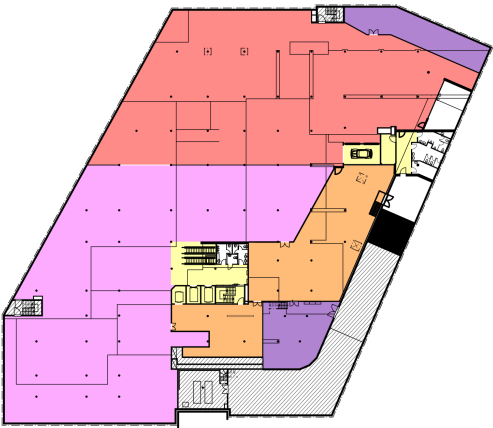
Autoweibel AG
Murtenstrasse 4, 3270 Aarberg

Erdgeschoss
Vergleich Nutzungsflächen Bestand - Neu

	Bestand:	Neu:	% - Anteil BGF:
Garage	693.30 m ²	693.30 m ²	46.01 %
Gewerbe	23.70 m ²	0.00 m ²	0.00 %
Lager	31.10 m ²	57.10 m ²	3.79 %
Verkaufsfäche	359.60 m ²	0.00 m ²	0 %
Fremdvermietung publikumsorientiert	0.00 m ²	548.00 m ²	36.36 %
Funktionsfläche / Technik	17.60 m ²	17.60 m ²	1.17 %
Verkehrserschliessung	293.20 m ²	118.80 m ²	7.88 %
Waschanlage	72.20 m ²	72.20 m ²	4.79 %
Sonstige Nutzung nicht mieterspezifisch	16.30 m ²	0.00 m ²	0.00 %
Nicht BGF relevant	-	-	-
	1507.00 m ²	1507.00 m ²	100 %



Bestand 1:500



Neu 1:500

Autoweibel AG
Murtenstrasse 4, 3270 Aarberg

Untergeschoss 1
Vergleich Nutzungsflächen Bestand - Neu

	Bestand:	Neu:	% - Anteil BGF:
Büro	87.80 m ²	0.00 m ²	0 %
Gewerbe	0.00 m ²	0.00 m ²	0 %
Lager	776.20 m ²	474.50 m ²	12.29 %
Bestand: Verkaufsfäche / Neu: Gewebefläche / Lager 1	2'303.60 m ²	1'498.20 m ²	38.79 %
Gewebefläche / Lager 2	0.00 m ²	1'317.00 m ²	34.10 %
Funktionsfläche / Technik	249.50 m ²	249.50 m ²	6.46 %
Erschliessung und Verkehrsfläche	215.00 m ²	160.20 m ²	4.15 %
Sonstige Nutzung mieterspezifisch	159.30 m ²	144.60 m ²	3.74 %
Sonstige Nutzung nicht mieterspezifisch	18.00 m ²	18.00 m ²	0.47 %
Nicht BGF relevant	-	-	-
	3'809.40 m ²	3'862.00 m ²	100 %

Änderungen Überbauungsvorschriften

Die Vorschriften zur Nutzung werden in der Überbauungsvorschriften der Überbauungsordnung Holzbrücke der Gemeinde Aarberg wie folgt geändert (Änderungen werden rot dargestellt):

UeV Artikel 5 Alt

Art. 5

Nutzung, Gesundheits-
polizeiliches

¹⁻² unverändert

- ³ Die Ladenfläche (Verkaufsfläche + Kassenzone + Eingang, jedoch ohne Lager und Nebenräume) im 1. Untergeschoss beträgt maximal 2'500 m². Der Bereich der festen Arbeitsplätze (Kasse, Verkaufsstände) ist, soweit technisch möglich (Deckenverglasung und dgl.), natürlich zu belichten.

UeV Artikel 5 Neu

Art. 5

Nutzung, Gesundheits-
polizeiliches

¹⁻² unverändert

- ³ ~~Die Ladenfläche (Verkaufsfläche + Kassenzone + Eingang, jedoch ohne Lager und Nebenräume) im 1. Untergeschoss beträgt maximal 2'500 m². Der Bereich der festen Arbeitsplätze (Kasse, Verkaufsstände) ist, soweit technisch möglich (Deckenverglasung und dgl.), natürlich zu belichten.~~

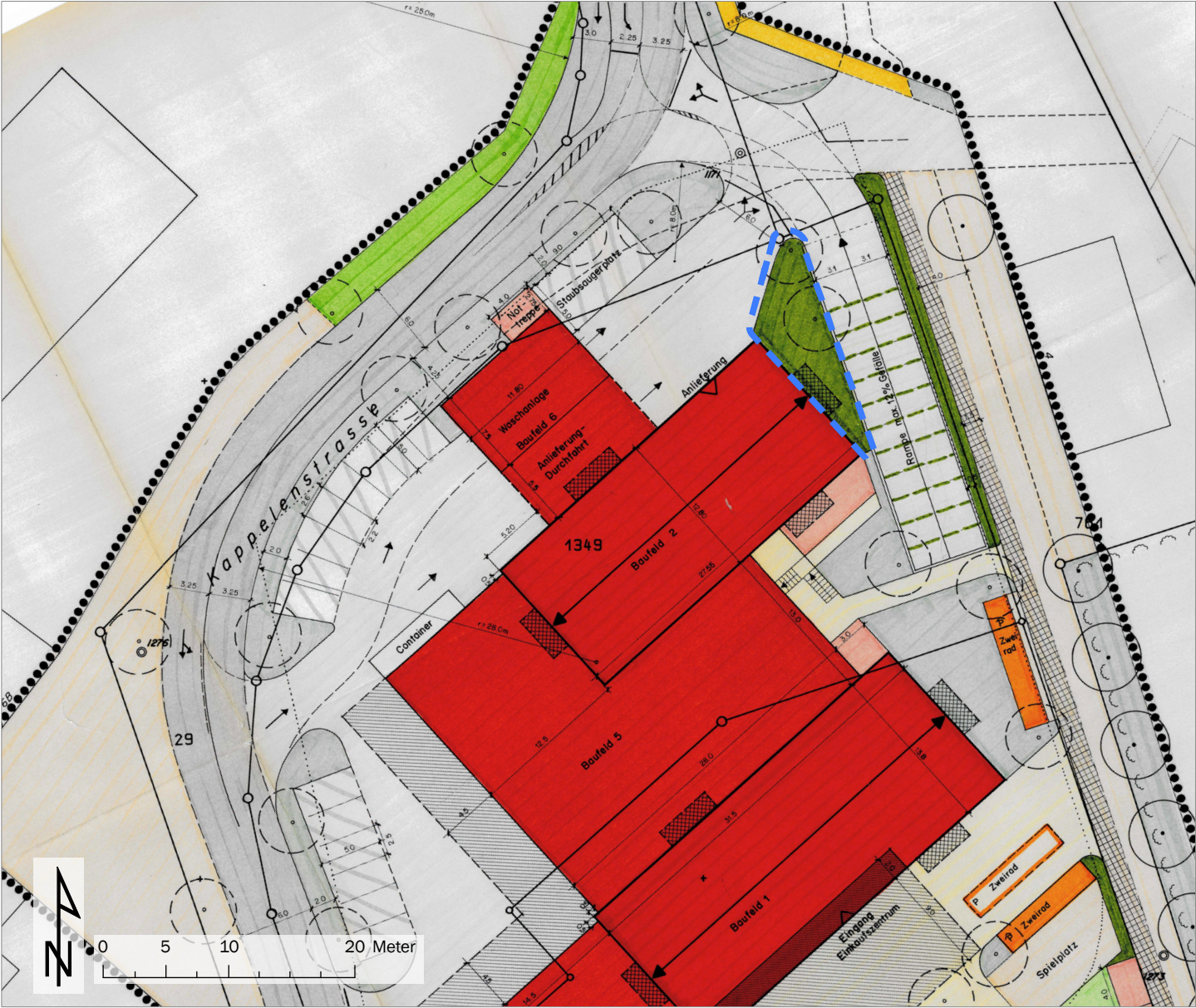
Im Untergeschoss sind unter Berücksichtigung der arbeitsrechtlichen Vorgaben (wie Belichtung, Belüftung o.ä.) folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbe, Logistik, Lager, Abstellplätze
- Garage inkl. Serviceleistungen
- Detailhandel bis 600 m² inkl. Lager
- Abweichend zu Art. 31 Abs. 3 BR gelangen für das betrieblich zusammenhängende Gewerbe keine maximalen Geschossflächen zur Anwendung.

Änderungen Überbauungsplan (nächste Seiten)

Der Überbauungsplan der Überbauungsordnung Holzbrücke der Gemeinde Aarberg wird geändert (siehe neuer Zustand). Die Änderungen liegen im blau gekennzeichneten Änderungsperimeter.

Änderung Überbauungsordnung "Holzbrücke"
Alter Zustand (Ausschnitt Überbauungsplan)



Legende

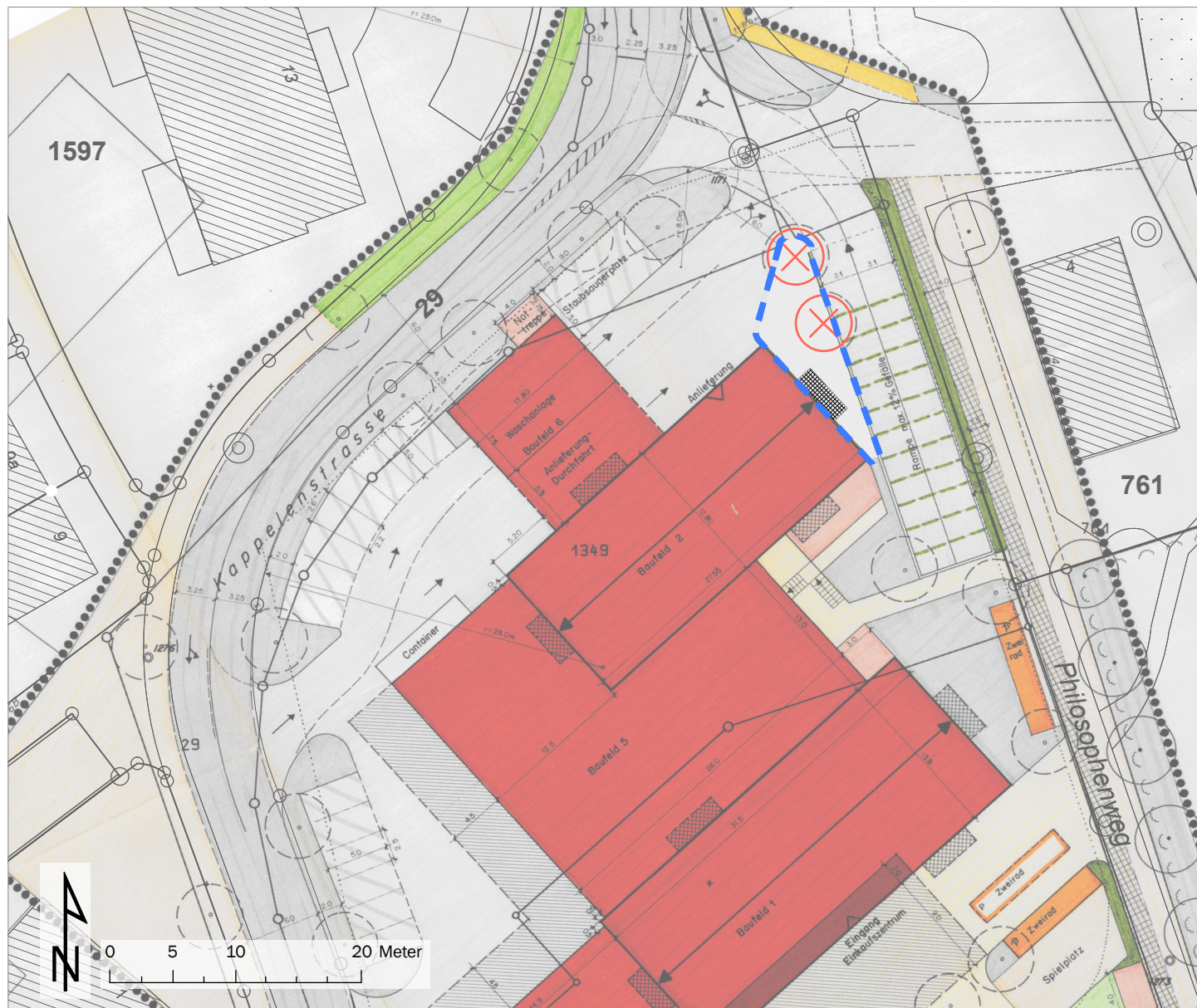


Änderungsperimeter

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ZPP8	Art. 1 UeV
	Wirkungsbereich Strassenplan	
	Schutzobjekt	6
Baufelder		
	Baufeld mehrgeschossig, Firstrichtung	8/1; 11/1
	Laubengang im Erdgeschoss	8/1
	Bereich für vorspringende Gebäudeteile	8/2
	Baufeld unterirdisch	8/3
	Baufeld eingeschossig mit Flachdach	11/3
	Bereich für An- und Nebenbauten	12/1,2
	Bereich für Aussenraum - Überdeckung	13

Aussenräume (ohne Verkehrsflächen)		
	Baum bestehend / zu pflanzen	14/1,2
	Grünbereich "Garten"	15/1
	Grünbereich "Landwirtschaft"	15/2
	Grünbereich "Naturwiese"	15/3
	Grünbereich "Gebüsch"	15/4
	"Pergola"	16/1
	Wehrsteine mit Kette	23/2
Verkehrsflächen		
	Parkplatz mit Rasengittersteinen	16/3
	Zweiradabstellfläche gedeckt/ ungedeckt	18/1
	Staats- oder Gemeindestrasse	
	Trottoir /mit Pflasterbelag	19/1
	Fussgängerbereich mit Pflasterbelag	19/2
	Wege und (Vor-) Plätze grundsätzlich unversiegelt/mit Pflasterbelag	20/1
	Übrige Verkehrsfläche versiegelt	
	Bushaltestelle	22

Änderung Überbauungsordnung "Holzbrücke" Neuer Zustand (Ausschnitt Überbauungsplan)



Legende

 Änderungsperimeter

Festlegung

 Übrige Verkehrsflächen versiegelt

Aufhebung

 Baum zu Pflanzen

Hinweis

 Bereich für vorspringende Gebäudeteile

Genehmigungsvermerke

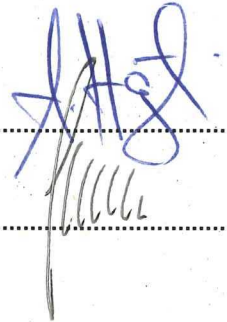
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	13. Mai 2022
Publikation im Amtsblatt vom	11. Mai 2022
Öffentliche Auflage vom	13. Mai bis 13. Juni 2022
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 4. Juli 2022

Namens der Einwohnergemeinde Aarberg

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:



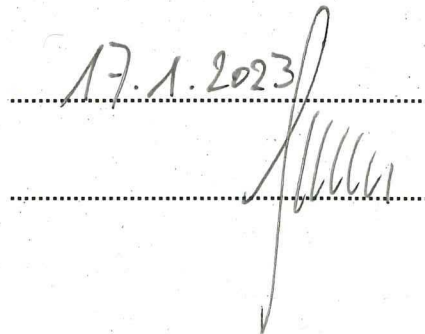
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	21. Oktober 2022
Publikation im Amtsblatt vom	19. Oktober 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den

Der Gemeindeschreiber:

17.1.2023


Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

21. Feb. 2023



