

GENEHMIGUNG

Gemeinde Ostermundigen

Teil-Überbauungsordnung «Schwandi» (ZPP Nr. 13)

Überbauungsplan 1:1000

- Die UeO besteht aus:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

3. April 2018

ostermundigen/teil-ueo-schwandi/4/überbauungsplan/5751_uep_180409_ge/dr/phvdm/m

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 22. September 2017

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 1. und 6. Dezember 2017

Publikation im Amtsblatt vom 6. Dezember 2017

Öffentliche Auflage vom 4. Dezember 2017 bis 12. Januar 2018

Einspracheverhandlungen vom 28. Februar 2018

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. April 2018

Der Präsident

Thomas Iten

Die Sekretärin

Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ostermundigen, 18. April 2018

die Gemeindegeschreiberin

Barbara Steudler

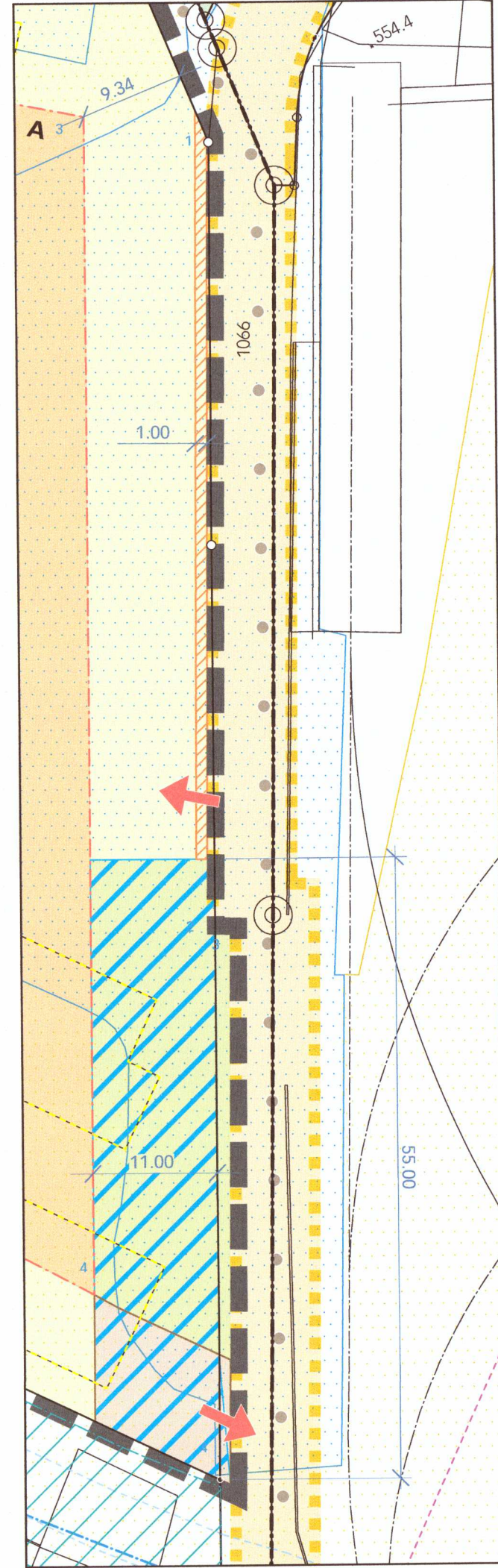
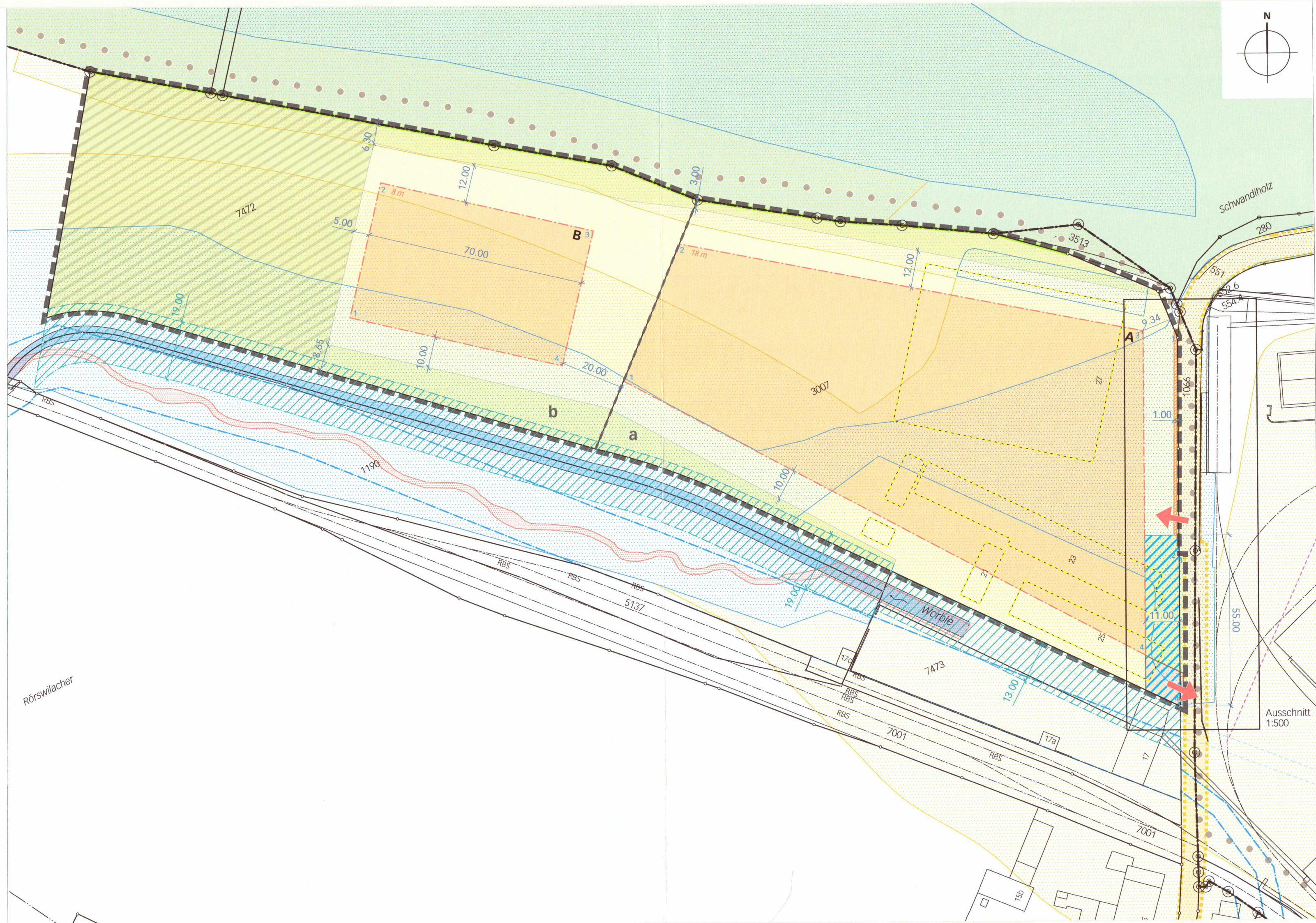
Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

21. Mai 2019

Genehmigt durch das kantonale Amt für Wald

28.03.2019

WALDABTEILUNG
MITTELLAND
Molkereistrasse 25
3052 Zollikofen



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung mit Unterteilung in Bereiche
- Baubereich mit Begrenzung und Bezeichnung
- max. Fassadenhöhe
- Grünbereich/landwirtschaftlich nutzbar, Heckenersatz
- Erschliessungsbereich
- Reservefläche Ausbau Schwandweg
- Zu-/Wegfahrt Areal (ungefähre Lage)
- Bereich Brücke
- Bereich für Offenlegung des Riedlibachs
- Gewässerraum Worble
- verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG (neu)

Hinweise:

- Gemeindegrenze
- Abbruch Gebäude
- Wanderweg bestehend
- Gewässer offen/eingedolt
- Riedlibach
- Perimeter Gewässerraum gemäss Wasserbauplan Worble
- Strassenprojekt gem. UeO "Schwandweg"
- Wald
- Gefahren
- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung

Koordinatenliste

	Ecke	x	y
Wirkungsbereich	1	2605649.53	1201188.16
	2	2605618.47	1201124.73
	3	2605620.27	1201123.85
	4	2605598.86	1201080.11
Baubereich A	1	2605483.28	1201253.38
	2	2605518.83	1201285.15
	3	2605640.52	1201194.59
	4	2605595.42	1201100.50
Baubereich B	1	2605413.12	1201310.09
	2	2605440.91	1201344.81
	3	2605495.56	1201301.07
	4	2605467.77	1201266.35

GENEHMIGUNG

Gemeinde Ostermundigen

Teil-Überbauungsordnung «Schwandi» (ZPP Nr. 13)

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Teil-Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Gutachten «Feststellung einer
Hecke»

3. April 2018

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Die Teil-Überbauungsordnung «Schwandi» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von architektonisch und ökologisch gut in die Landschaft integrierten Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Lagerbauten.

² Gegenüber dem Bachlauf der «Worble» und gegenüber dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet werden Grünräume gesichert und deren Bepflanzung geregelt.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement (BR) der Gemeinde Ostermundigen – insbesondere die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 13 – sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- der Wirkungsbereich der Teil-UeO mit Unterteilung in die Bereiche a und b
- die Baubereiche mit Begrenzung und Bezeichnung
- die maximale Fassadenhöhe
- der Grünbereich, landwirtschaftlich nutzbar, Heckenersatz
- der Erschliessungsbereich
- die Reservefläche für den Ausbau des Schwandiwegs
- die Zu- und Wegfahrt zum Areal (ungefähre Lage)
- der Bereich für eine Brücke
- der Bereich für die Offenlegung des Riedlibachs
- der Gewässerraum der Worble
- die neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die Gemeindegrenze
- die abzubrechenden Bauten und Anlagen
- der bestehende Wanderweg
- die Gewässer offen/eingedolt

- die Bachleitung Riedlibach
- der Perimeter des Gewässerraums gemäss Wasserbauplan Worble
- der Perimeter des Strassenprojekts gemäss UeO «Schwandiweg»
- der Wald
- die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung durch Überschwemmung

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Im Baubereich A sind Bauten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 65 Abs. 1 bis 3 BR.

² Im Baubereich B sind nur Lagerbauten und Abstellplätze zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Im Baubereich A gelten die baupolizeilichen Masse der Industriezone gemäss Art. 86 BR. Die maximale Fassadenhöhe ist im Überbauungsplan bezeichnet¹. Technisch bedingte Mehrhöhen von maximal 2.00 m ab Oberkante (OK) Dach auf maximal 10% der gesamten Dachfläche sowie technische bedingte Aufbauten von bis zu 4.00 m ab OK Dach sind zulässig.

² Im Baubereich B kann eine unbeheizte Baute erstellt werden. Es gelten folgende Bestimmungen:

- Maximale Gebäudelänge beträgt 70.00 m.
- Die maximale Fassadenhöhe ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 7

Vordächer und
Dachvorsprünge

¹ Vordächer sind nur gegenüber dem Erschliessungsbereich zulässig und dürfen maximal 4.00 m in diesen hineinragen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Vordächer gegenüber dem Wald, sie dürfen maximal 1.00 m in den Erschliessungsbereich hineinragen.

² Dachvorsprünge dürfen maximal 1.0 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen.

¹ Art. 15 BMBV

³ Vordächer und Dachvorsprünge des Gebäudes im Baubereich A dürfen nicht in den Bereich b hineinragen.

Art. 8

Lärmschutz Im gesamten Wirkungsbereich der Teil-UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 LSV.

3. Baugestaltung

Art. 9

Allgemeine Gestaltungsvorschriften ¹ Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung ihrer Lage am Siedlungsrand und der bestehenden Bauten in der Nachbarschaft sowie in Bezug auf die Architektur, das Material und die Farbe so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Baugesuche sind der Fachgruppe Bau- und Gestaltung zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 10

Fassadengestaltung ¹ Die Fassaden des Neubaus im Baubereich A sind unter Berücksichtigung der Nutzung sowie der angrenzenden Bauten und Aussenräume zu gestalten und zu materialisieren.

² Die Fassaden im Baubereich B sind in Holz auszuführen, so dass sie sich möglichst gut in die Landschaft einfügen.

Art. 11

Dachgestaltung ¹ Es sind nur Flachdächer oder leicht geneigte Dächer zulässig.

² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen oder anderen Installationen belegte Flachdächer oder Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 12

Gesamtgestaltung
Aussenraum

¹ Grünbereiche und Erschliessungsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Terrainveränderungen so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Umzäunung des Bereichs b ist nicht zulässig.

Art. 13

Gestaltung Grünbereich

¹ Der Grünbereich dient der Strukturierung, Durchgrünung und ökologischen Integration der Bebauung. Er ist naturnah und mit einer standortgerechten, einheimischen Bepflanzung zu gestalten.

² Die Grünbereiche auf der Parzelle Nr. 7472 sind so auszugestalten, dass sie von Wildtieren passiert werden können und keine Hindernisse oder Fallen für Kleintiere aufweisen. Die grössere zusammenhängende Fläche dient der Ersatzpflanzung Hecke sowie der landwirtschaftlichen Nutzung.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist für die Bereiche a und b ein Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept einzureichen. Dieses ist zur gestalterischen und ökologischen Beurteilung und Beratung den kommunalen Fachinstanzen zu unterbreiten.

Art. 14

Erschliessungsbereich

¹ Der im Überbauungsplan dargestellte Erschliessungsbereich dient der Erschliessung (miV und Langsamverkehr), Parkierung und Anlieferung und kann befestigt ausgestaltet werden. Einstellhallenrampen sind in diesem Bereich zulässig. Im Baubewilligungsverfahren sind gefahrenlose Zu- und Wegfahrten sowie ausreichende Sichtweiten sicherzustellen.

² In dem gegenüber dem Wald liegenden Erschliessungsbereich dürfen keine überdachten Abstellplätze erstellt werden. In den übrigen Erschliessungsbereichen dürfen gedeckte Veloabstellplätze erstellt werden, ihre baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Baureglement. Gedeckte Autoabstellplätze sind nicht zulässig.

Art. 15

Reservefläche Aus-
bau Schwandiweg

Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient einem allfälligen Ausbau des Schwandiwegs. Die Gestaltung richtet sich nach dem Strassenbauprojekt.

Art. 16

Bereich Offenlegung
«Riedlibach»

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient der Offenlegung des «Riedlibachs». Der Bereich ist zu begrünen sowie von ober- und unterirdischen Bauten freizuhalten.

² Der Gewässerraum beträgt 11.00 m. Dachvorsprünge im Sinne von Art. 7 Abs. 2 sind im Gewässerraum nicht zulässig.

³ Der Riedlibach darf an der im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stelle auf einer Breite von max. 6 m (exkl. Ausrundungsbereiche) überbrückt werden.

Gewässerraum
«Worble»

⁴ Der entlang der Worble geltende Gewässerraum ist im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. Innerhalb des Gewässerraums gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Zu- und Wegfahrt
fahrt MIV

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stellen ab dem bzw. auf den Schwandiweg.

Art. 18

Auto- und Veloab-
stellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Im Fall einer etappierten Überbauung der Baubereiche A und B gilt für die maximale Anzahl Autoabstellplätze die untere Bandbreite gemäss Art. 52 BauV.

² Die Auto- und Veloabstellplätze sind im Erschliessungsbereich oder innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze sind so anzuordnen, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

6. Umwelt

Art. 19

Energie- und
Wärmeversorgung

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen im Baubereich A ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Dabei gelten die Festsetzungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

² Gebäude die im Baubereich A neu erstellt oder erweitert werden müssen beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10% unterschreiten.

Art. 20

Naturgefahren

Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Zu diesem Zweck ist im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Fachgutachten beizubringen, welches die permanenten Massnahmen ausweist die ergriffen werden um diese Werte zu schützen. Zur Beurteilung zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle bei.

Art. 21

Hecke

¹ Die bestehende Hecke im Bereich a ist zum Zeitpunkt der Rodung im Bereich b zu ersetzen.

² Im Bereich b, zwischen dem Baubereich B und der nordwestlichen Parzellengrenze ist eine Hecke mit Kleinstrukturen und einer minimalen Fläche von 500 m² zu pflanzen.

³ Gegenüber dem Baubereich B resp. von Hochbauten ist ein minimaler Abstand von 6.0 m einzuhalten. Gegenüber der Landwirtschaftszone bzw. der landwirtschaftlich genutzten Teilfläche innerhalb des Grünbereichs sowie Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze etc.) ist ein minimaler Abstand von 3.0 m einzuhalten.

⁴ Die exakte Lage und Fläche der Hecke ist im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit den übergeordneten Überlegungen zur ökologischen Vernetzung und den Aufwertungsmassnahmen im Bereich der Worble festzulegen.

⁵ Die Artenzusammensetzung richtet sich nach dem Gutachten «Feststellung einer Hecke» vom 12. April 2017.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 22

Vereinbarungen

Die Realisierung der Teil-UeO «Schwandi» ist mit öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Kostentragung und Infrastrukturanlagen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 23

Inkrafttreten

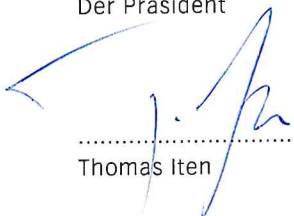
Die Teil-UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	22. September 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	1. und 6. Dezember 2017
Publikation im Amtsblatt vom	6. Dezember 2017
Öffentliche Auflage vom	4. Dez. 2017 bis 12 Jan. 2018
Einspracheverhandlungen am	28. Februar 2018
Erledigte Einsprachen	—
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	—

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. April 2018

Der Präsident


.....
Thomas Iten

Die Sekretärin


.....
Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, ~~18. April 2018~~ **18. April 2018**

die Gemeindeschreiberin


.....
Barbara Steudler

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

21. Mai 2019



