

Einwohnergemeinde Hindelbank

Überbauungsordnung Sumpf 2

06.08.1998

Revisionen/Änderungen

[29.05.2019](#)

UeO-Vorschrift und -Plan

GEMEINDE HINDELBANK

Überbauungsordnung Sumpf 2

Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht

Genehmigungsexemplar vom
17. Dezember 1997

Steiner & Buschor

Ingenieure und Planer AG

Gotthelfstrasse 52 • Postfach 844 • 3401 Burgdorf
Telefon 034 - 422 03 22 • Telefax 034 - 422 85 19

ABKÜRZUNGEN

BUND

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	vom	22. Juni 1979
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	vom	7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung	vom	5. Dezember 1986

KANTON

BauG	Baugesetz	vom	9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung	vom	6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret	vom	22. März 1994
EnG	Energiegesetz	vom	14. Mai 1981
EnV	Energieverordnung	vom	17. Februar 1982
NBRD	Normalbaudekret mit Änderung	vom vom	10. Februar 1970 11. September 1984
SBG	Strassenbaugesetz mit Änderung	vom vom	2. Februar 1964 29.9.1968, 7.6.1970 6.11.1974, 12.2.1985
SFG	See- und Flussufergesetz	vom	6. Juni 1982
SFV	See- und Flussuferverordnung	vom	29. Juni 1983
WBG	Wasserbaugesetz	vom	14. Februar 1989
GV	Gemeindeverordnung	vom	30. November 1977

GEMEINDE

GBR	Gemeindebaureglement
UeV	Überbauungsvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	4
Allgemeines	4
Hauptgebäude	5
Gemeinschaftsanlagen	6
Baubewilligungsverfahren	6
Umgebung	7
Erschliessung/Energie	8
Weitere Bestimmungen	9
Genehmigungsvermerk	10
 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	 11
2.1 Ausgangslage	11
2.2 Zielsetzungen	11
2.3 Zonenplanänderung	11
2.4 Erschliessungsvertrag	11
2.5 Konzept	12
2.5.1 Nutzung	12
2.5.2 Bepflanzung	12
2.5.3 Strassenerschliessung	12
2.5.4 Architektonische Gestaltung	12
2.5.5 Technische Infrastruktur	12
2.6 Lärmempfindlichkeitsstufen	14
2.7 Vor- und Nachteile der neuen UeO	14
2.8 Mitwirkungsverfahren/Weiteres Vorgehen	15
2.8.1 Mitwirkungsverfahren	15
2.8.2 Vorprüfung durch den Kanton	15
2.8.3 Weiteres Vorgehen	16

1. Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Sumpf 2"

Allgemeines

Artikel 1

Planungszweck

Der Überbauungsordnung liegen die folgenden Anliegen zugrunde:

- Schaffung der Voraussetzungen zur Erstellung von Bauten und Anlagen für eine gewerblich-industrielle Nutzung
- Einpassung der Bauten in die Landschaft
- Sicherstellung der Erschliessung

Artikel 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Sumpf 2 durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Zone G (Gewerbezone Art. 38 und 49 GBR). Das Gebiet der Überbauungsordnung wird der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugewiesen.

Artikel 4

Inhalt der Überbauungsordnung

- 1) Die Überbauungsordnung Sumpf 2 besteht aus dem Überbauungsplan Nr. 1, dem Besonderen Plan A und dem Besonderen Plan B sowie den Überbauungsvorschriften.
- 2) In der Überbauungsordnung werden verbindlich geregelt:
 - Nutzung
 - Gestaltungsvorschriften
 - Baupolizeiliche Masse
 - Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, Bepflanzung
 - Verkehrstechnische Erschliessung
 - Ver- und Entsorgung

Artikel 5

Gestaltung

Die Gebäude, Anlagen und die Umgebung sollen mittels einer guten Gestaltung der wichtigen Lage am Ortseingang von Hindelbank gerecht werden. Insbesondere sind zu beachten:

- Gestalt von Fassaden und Dächern
- Materialwahl
- Einbezug der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
- Begrenzung gegen die Kantonsstrasse und die Landwirtschaftszone

Artikel 6

Überbauungsziffer Die Überbauungsziffer im Sinne von Art. 96 BauV für die Parzellen Nr. 70 und Nr. 523 beträgt 60%.

Hauptgebäude

Artikel 7

Baulinien
Grenzabstand

- 1) Die Baulinien grenzen die Baufelder ab. Sie sind rechtwinklig vermasst.
- 2) Die Baulinien gehen den reglementarischen Bauabständen vor. Entlang der SBB-Parzelle (Eisenbahnlinie) ist ohne Näherbaurecht ein Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.

Gebäudelänge

- 3) Innerhalb der Baulinien der UeO Sumpf 2 kann die Gebäudelänge beliebig gewählt werden.

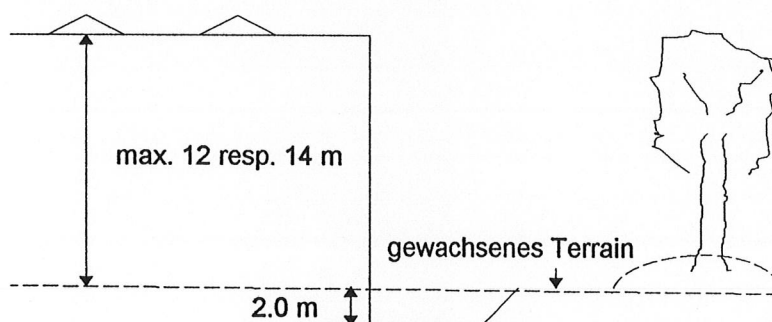
Baumverbot

- 4) Parallel zur SBB-Linie besteht im Abstand von 15 m zum Geleise ein Baumverbot (siehe Überbauungsplan Nr. 1).

Artikel 8

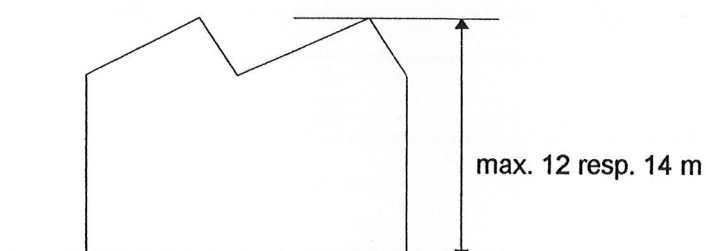
Gebäudehöhen

- 1) Die maximale Fassadenhöhe beträgt im „Baufeld A“ 14 m, im „Baufeld B“ 12 m.
- 2) Die Fassadenhöhe wird ab gewachsenem Terrain gemessen, ohne Berücksichtigung von Abfahrten und Lichteinfallgruben (siehe Systemskizze).



Wird die max. Fassadenhöhe nicht erreicht, so darf die Abgrabung für Abfahrten und Lichteinfall entsprechend erhöht werden. Die Summe der Längen aller Abfahrten und Abgrabungen für Lichteinfall darf max. 35% der Gesamtfassadenlänge in der Abwicklung ergeben.

- 3) Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bei Sheddächern gilt folgende Messweise:



- 4) Der Gemeinderat kann betrieblich bedingte Abweichungen für Liftaufbauten, Ablufteinrichtungen, technische Räume etc., die eine Grundfläche von 25 m² nicht übersteigen und nicht höher als 5.0 m über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, bewilligen.
- 5) Beim Vorliegen von gesetzlichen Auflagen (z.B. Luftreinhalteverordnung) sind für Lüftung und Kamine auch höhere Anlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

Artikel 9

Dachgestaltung

- 1) Es sind nur flachgeneigte Schrägdächer (Satteldächer, Pultdächer, Sonderdachformen mit flacher Dachneigung), Flachdächer oder Sheddächer zugelassen.
- 2) Die Neigung der flachgeneigten Dächer darf 24 ° a.T. nicht überschreiten (mit Ausnahme von Sonderformen für Oberlichter). Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn sie aus energie-technischen Gründen (Solarzellen etc.) notwendig sind.
- 3) Transparente Oberlichter dürfen eine maximale Firsthöhe von 3.0 m über der höchsten Oberkante der angrenzenden Flachdachteile aufweisen.

Artikel 10

Fassadengestaltung

Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Spätestens vor der Bauausführung hat der Gemeinderat über das Detailkonzept aufgrund von Mustern zu befinden.

Gemeinschaftsanlagen

Artikel 11

Parkierung und Abstellplätze

- 1) Der Bedarf an Abstellflächen für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49 bis Art. 56 BauV.
- 2) Die vorgeschriebenen Autoabstellplätze können entweder in Einstellhallen unterirdisch oder oberirdisch angelegt werden. Die für die Überbauung notwendigen Fahrradabstellplätze gemäss Art. 52 BauV sind entweder in einer Einstellhalle oder im unmittelbaren Bereich der Gewerbebauten unterzubringen.
- 3) Die Parkplätze sind mit einer zweckmäßigen Bepflanzung zu gestalten.

Baubewilligungsverfahren

Artikel 12

Etappiierung

Das Areal kann in Etappen überbaut werden. Die bauliche Nutzung des Areals erfolgt von Westen nach Osten, resp. mittels einer räumlich zusammenhängenden Überbauung.

Artikel 13

Baubegleitung

Zur Beurteilung von Fragen der Einpassung der Bauten ins Gelände, der Architektur und der Detailgestaltung kann die Gemeindebaupolizeibehörde auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz (z.B. Architekt, Raumplaner) beiziehen. Für spezielle Fragen kann die Gemeinde auch weitere Sachverständige im Sinne von Art. 23 BewD beiziehen. Eine Kontaktnahme mit der Gemeinde im Vorprojektstadium ist empfehlenswert.

Umgebung

Artikel 14

Umgebungs- gestaltung

- 1) Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1d BewD). Der Umgebungsgestaltungsplan wird mit der Baubewilligung verbindlich. Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden und muss mindestens folgende Angaben enthalten:
 - Terrainveränderungen, Böschungen und Mauerkronen mit Höhenkoten
 - Zufahrten, Hauszugänge, Wegführungen mit Angabe der Belagsart
 - Anordnung und Anzahl der Parkierungsflächen mit Angaben der Entwässerungsart (soweit möglich im Trennsystem oder Versickerung)
 - Bepflanzung (Art der hochstämmigen Bäume und Sträucher)
- 2) Die Verkehrs- und Umgebungsflächen sind, soweit möglich und zweckmässig, aus wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.
- 3) Die Einfriedungen von Grundstücken mit unauffälligen, max. 2.50 m hohen Zäunen ist gestattet. Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und durch Lebhäge abzudecken oder mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
- 4) Autoabstellplätze sollen sich von den mit bituminösem Belag versehenen Verkehrsflächen unterscheiden (Rasengittersteine, Pflästerung, Juramergel, Kies etc.), soweit es die Gewässerschutzvorschriften erlauben.

Artikel 15

Grünflächen

Die im Überbauungsplan bezeichneten Grünflächen sind, mit Ausnahme des Fussweges entlang der Kantonsstrasse und einer evtl. Notzufahrt für die Feuerwehr, zu bepflanzen.

Artikel 16

Bepflanzung

- 1) Die Baumreihe entlang der Kantonsstrasse ist verbindlich. Es sind mindestens 10 einheimische Hochstammbäume zu pflanzen.

- 2) Der Abschluss zur Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 26) wird als Wildhecke durchsetzt mit Hochstammbäumen ausgeführt, welche eine allfällige Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge entlang der Parz. Nr. 26 ermöglicht.
- 3) Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- 4) Die Laubbäume sind entsprechend dem Baufortschritt anzupflanzen. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 2.0 m betragen. Beim Abgang sind die hochstämmigen Bäume zu ersetzen.
- 5) Die Bepflanzung ist Sache der Grundeigentümer und wird im Rahmen der Bauetappen ausgeführt. Bei der Baumreihe ist die gleiche einheimische Laubbaumsorte zu verwenden.

Erschliessung/Energie

Artikel 17

Verkehrstechnische Erschliessung

- 1) Die im Überbauungsplan Nr. 1 angegebenen Fahrbahnbreiten für den Knoten Kantonsstrasse/Mötschwilstrasse sowie die Radien sind verbindlich.
- 2) Die Erschliessung des Areals erfolgt mittels einer Ein-/Ausfahrt ab der Mötschwilstrasse. Die genaue Lage wird auf die Bebauung abgestimmt, darf jedoch nicht in der Grünfläche liegen.
- 3) Das Anschlussgeleise der SBB kann gemäss Überbauungsplan verlängert werden.
- 4) Die Grundeigentümerin resp. ihre Rechtsnachfolger gewähren den Bewirtschaftern der Parzellen Nr. 26 und Nr. 43 eine Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Je nach baulicher Entwicklung auf Parzelle Nr. 70 erfolgt die Zufahrt zu den Parzellen Nr. 26 und Nr. 43 entweder entlang der mit Hecken durchsetzten Grünfläche oder arealintern.
- 5) Die für die Überbauung notwendigen Erschliessungen wie Aufweitung und Ausbau der Kreuzung Kirchbergstrasse/Mötschwilstrasse sind vor Baubeginn auszuführen und fertigzutellen.

Artikel 18

Ver- und Entsorgung

- 1) Im Besonderen Plan A (1:1'000) resp. B (1:2'500) sind die Leitungen für die Ver- und Entsorgung generell dargestellt.
- 2) Grundsätzlich ist unverschmutztes Meteorwasser zu versickern. Für die dazu nicht geeigneten Flächen ist die im Besonderen Plan A und B eingetragene Meteorwasserleitung zu erstellen.
- 3) Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen werden in einem speziellen Erschliessungsvertrag geregelt.
- 4) Die Anschlussgebühren gemäss bestehenden Reglementen bleiben vorbehalten.

Artikel 19

Energie

- 1) Die Verwendung erneuerbarer Energien ist im Zusammenhang mit einer zentralen Heizanlage zu prüfen (u.a. Holz). Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastungen zu erarbeiten.
- 2) Den Baugesuchen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte Formular "Energietechnischer Massnahmenachweis" beizulegen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 20

Erschliessungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Hindelbank und der Hefefabriken AG ist ein neuer Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist integrierender Bestandteil der Überbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

Artikel 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, umfassend Überbauungsplan Nr. 1, Besonderer Plan A und B und Überbauungsvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

Artikel 22

Revision der Überbauungsordnung

Für die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Artikel 23

Aufhebung von Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung wird aufgehoben:

- die Überbauungsordnung „Sumpf“ vom 6. März 1990, enthaltend
- Überbauungsplan Nr. 1 mit Erschliessung und Nutzung
- Überbauungsplan Nr. 2 mit Erschliessung
- Nutzungsrichtplan der Gebäudekuben
- Überbauungsvorschriften.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 26. Mai 97 bis 13. Juni 1997

Vorprüfung vom 29. September 1997

Publikation im Amtsblatt vom 11.10.1997 im Amtsanzeiger vom 10./17.10.1997

Öffentliche Planaufgabe 30 Tage vor der Gemeindeversammlung
vom 11.10.1997 bis 10.11.1997

Einspracheverhandlungen am: --

Erledigte Einsprachen: --

Unerledigte Einsprachen: --

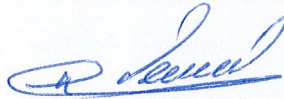
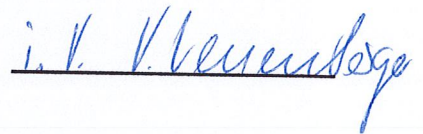
Rechtsverwahrungen: --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29.09.1997

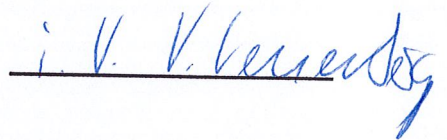
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
am 10.12.1997

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident

Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Hindelbank, den 12.01.1998, die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das kant. Amt
für Gemeinden und Raumordnung

- 6. Aug. 1998



2. Erläuterungsbericht

2.1 Ausgangslage

Die bestehende UeO „Sumpf“ stammt aus dem Jahre 1989/90. Sie wurde im Hinblick auf die Aussiedlung der Hefefabriken AG aus dem Dorfzentrum erlassen und auf den Neubau einer Hefefabrik zugeschnitten.

Nachdem definitiv feststand, dass die Grundeigentümerin die Hefefabrik nicht aus dem Dorfzentrum in den „Sumpf“ auslagert, belegte der Gemeinderat mit Beschluss vom 26.7.1995 das Gebiet der UeO „Sumpf“ mit einer Planungszone.

Die planerische Zweckmässigkeit der UeO „Sumpf“ und die rechtliche Bedeutung des in diesem Zusammenhang am 14.4.1989 abgeschlossenen Erschliessungsvertrages war zwischen den Parteien strittig.

Die Parteien beauftragten die Steiner + Buschor AG, Ingenieur- und Planungsbüro, Burgdorf, mit der Erarbeitung einer neuen Planung für das vom Perimeter der UeO „Sumpf“ erfasste Areal und mit der Ausarbeitung der dafür erforderlichen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung.

2.2 Zielsetzungen

Die Zielsetzungen für die Überarbeitung der Überbauungsordnung Sumpf sind wie folgt zusammenzufassen.

- Die Parzellen Nr. 71 und 232 sollen aus dem Perimeter der UeO entlassen und in eine normale Gewerbezone überführt werden, wobei eine Ausfahrt auf die Kantonsstrasse vorzusehen und vertraglich sicherzustellen ist.
- Für die Parzellen 70 und 523 ist eine UeO für gewerblich-industrielle Nutzungen zu erarbeiten, welche die Erschliessung und insbesondere den Anschluss an das übergeordnete Strassennetz sowie die Grundsätze der baulichen Nutzung festlegt, dabei aber die für die Ansiedlung von Gewerbe oder Industrie erforderliche Flexibilität beibehält.
- Dem Übergang zum Kulturland (Abgrenzung Baugebiet/Nichtbaugebiet) ist grösste Aufmerksamkeit zu schenken.

2.3 Zonenplanänderung

Die Überarbeitung der Überbauungsordnung bedingt zugleich eine Zonenplanänderung. Die Parzellen Nr. 71, 232 und 843 werden neu der Gewerbezone gemäss Grundordnung zugeordnet.

2.4 Erschliessungsvertrag

Vor dem Mitwirkungsverfahren haben die Parteien - gegebenenfalls unter Einbezug beteiligter Dritter - einen Erschliessungsvertrag abzuschliessen, welcher die im zwischen der Einwohnergemeinde und der Hefefabriken AG Planungsvertrag vom 11.7.1996 enthaltenen Erschliessungsgrundsätze in Kenntnis der erarbeiteten Planungen näher regelt. Der neue Erschliessungsvertrag ist integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

2.5 Konzept

Sämtlichen konzeptionellen Überlegungen zur Überarbeitung der Überbauungsordnung Sumpf 2 lagen von Anfang an folgenden Grundgedanken und Rahmenbedingungen zugrunde:

- Grösstmögliche Flexibilität bezüglich Überbaubarkeit und Erschliessung,
- Integration des sensiblen Übergangs zur Landwirtschaftszone,
- Redimensionierung der Strassenerschliessung,
- Sicherstellung der technischen Infrastrukturanlagen.

2.5.1 Nutzung

Auf dem Areal der UeO Sumpf 2 soll eine gewerblich-industrielle Nutzung möglich sein, die den vielfältigen Bedürfnissen des Gewerbes und der Industrie gerecht wird. Im südöstlichen Teil besteht zudem die Möglichkeit der Realisierung eines SBB-Bahnanschlusses. Die Überbauungsziffer wurde bei 60% belassen.

2.5.2 Landschaft/Ortsbild

Das Areal soll flexibel bebaut werden können. Daher rührt der Entscheid für ein einziges kompaktes Baufeld.

Im Gegenzug sollen an der Peripherie durch grosszügige Grünflächen der Übergang zur Landwirtschaftszone und der Strassenraum als Ortseingang markiert werden. Als Bepflanzungselement prägen ein Feldgehölz und eine Baumallee die entsprechenden Räume.

Der gesamte effektiv grün zu haltende Grünfläche inkl. Böschung umfasst eine Fläche von rund 4'300 m² oder ca. 21 % der Fläche der Parzellen Nr. 70 und 523.

2.5.3 Strassenerschliessung

Die Strassenerschliessung wurde gegenüber der bestehenden UeO redimensioniert. Im Gespräch mit dem Oberingenieurkreis IV (Herr Wälchli) vom 5.9.96 einigte man sich gemeinsam auf einen kurzen Linksabbieger in die Mötschwilstrasse.

Die Strassenerschliessung für die Parzellen Nr. 71 und 232 ist nicht mehr Gegenstand dieser Überbauungsordnung. Eine Erschliessung dieses Areals über die bestehende Zu-/Wegfahrt auf dem Landiareal ist auch aus der Sicht des Kantons möglich.

2.5.4 Architektonische Gestaltung

Die spezifisch für die Bedürfnisse der Hefefabriken formulierten Gestaltungsvorschriften wurden überarbeitet und flexibler gestaltet. In Kenntnis der heiklen Lage am Dorfeingang und zur Grenze der Landwirtschaftszone wurde im Überbauungsplan Nr. 1 eine Tiefe von 20 m mit einer reduzierten Gebäudehöhe von 12 m festgelegt.

2.5.5 Technische Infrastruktur

Im Besonderen Plan zur Überbauungsordnung sind die erforderlichen technischen Erschliessungsanlagen konzeptionell dargestellt. Es sind dies:

- Entwässerung Schmutz- und Sauberwasser
- Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser
- Gasleitung
- Elektrizitätsversorgung
- Telefonzuleitung
- Antennenkabel

Kanalisation

Die bestehende Kanalisation auf dem Landiareal ist Eigentum der SBB. An ihr angeschlossen ist auch der Pumpenschacht der Unterführung Mötschwilstrasse. Es gilt abzuklären, ob für die Überbauung der Parz. Nr. 71 an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden kann. Auf jeden Fall ist für die Parz. Nr. 70 eine eigene Kanalisation zu erstellen. Auf die im Plan Nr. 2 eingetragene Hefeabwasserleitung ist zu verzichten.

Sauberwasser/Versickerung

Das Sauberwasser (Regenwasser von Dächern und Plätzen, Sickerwasser) ist vom Schmutzwasser strikte zu trennen. Es ist nach folgenden Verfahrensschritten auf Kosten der Überbauung abzuleiten:

- Retention (zurückhalten mit geeigneten Mitteln z.B. kombiniert mit Biotop, durchlässige Beläge)
- Versickerung, soweit vom Untergrund her möglich

Unsere Abklärungen ergaben, dass eine grossflächige Versickerung möglich ist. Die Deckschicht ist bis in eine Tiefe von 2-3 m schlecht durchlässig. Es kann laut Auskunft des Büros Werner mit einer Versickerung von 10-20 l/min und m² gerechnet werden.

Für Flächen, bei denen eine Versickerung ungeeignet ist, soll die im Besonderen Plan B vorgesehene Meteorwasserleitung erstellt werden.

Wasserversorgung

Die Vennersmühle sieht in einer 1. Etappe vor, die Versorgung mit einer Leitung ab Neufeld (Krähholzweg) sicherzustellen. Je nach Bedürfnis, könnte in einer 2. Etappe ab der bestehenden Hauptleitung in der Burgdorfstrasse angeschlossen werden. Diese Wasserversorgung ist in der bestehenden UeO bereits so gesichert, weshalb diese im Besonderen Plan übernommen wurde.

Gasleitung

Bei der in der Mötschwilstrasse verlegten Gasleitung handelt es sich um eine 16 bar Druckleitung. Aus den entsprechenden Vorschriften ergibt sich für die UeO Sumpf 2 ein Baulinienabstand von 5 m zur Gasleitung, welcher überall eingehalten wird.

Elektrizitätsversorgung

Die elektrische Versorgung ist gemäss den Unterlagen der Elektra Fraubrunnen bestehend und soweit ersichtlich ausreichend. Die Anschlusswerte sind zu hinterfragen. Die Trafostation bei der Unterführung müsste bei einer allfälligen Überbauung wahrscheinlich versetzt werden.

Telefonanschluss

Die Leitungen sind bis zum Gebäude auf Parz. Nr. 843 bestehend.

Antennenkabel

Die TV-Leitungen sind bis ins Landigebäude bestehend.

2.6 Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Einstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe IV beruht auf dem Umstand, dass im Baureglement der Gemeinde Hindelbank die neu angrenzende Gewerbezone G bereits in dieser Empfindlichkeitsstufe liegt.

2.7 Vor- und Nachteile der neuen UeO

Die neu ausgearbeitete UeO Sumpf 2 ist in vielerlei Hinsicht verbessert worden. Folgende Zusammenstellung soll den Vergleich zur heute noch gültigen UeO aufzeigen.

Gegenstand	heutige UeO ¹	neue UeO ²	Unterschied neu > alt
Arealfläche	20'310 m2	20'310 m2	kein Unterschied
Total überbaubare Fläche (UeZ=60%)	12'190 m2	12'190 m2	kein Unterschied
Theoretisch überbaubare Fläche mit 16 m GH*	11'690 m2	--	Die Gebäudehöhe beträgt max. nur noch 14 m.
Theoretisch überbaubare Fläche mit 14 m GH*	--	10'800 m2	Fläche ist ca. 900 m2 kleiner als die bis anhin mit einer Höhe von 16 m überbaubare Fläche.
Theoretisch überbaubare Fläche mit 12 m GH	4'590 m2	5'210 m2	Fläche ist ca. 600 m2 grösser
Total Grünfläche	4'030 m2	4'300 m2	ca. 300 m2 mehr Grün
Strassenerschliessung	Zwei Linksabbieger mit langen Einspurstrecken. Grosszügige Fahrbahnbreiten. Starre Einfahrten.	Weniger lange Einspurstrecken. Reduzierte Fahrbahnbreiten. Variable Einfahrten.	Redimensionierte Strassenerschliessung
Versickerung/ Retention	Schmutz-, Hefe- und Meteorwasserleitung vorgesehen.	1. Versickerung 2. Retention 3. Schmutzwasserleitung.	Weniger techn. Infrastrukturanlagen

¹ nur Parzellen Nr. 70 und 523

² Ein Teil der alten UeO wurde neu in eine normale Gewerbezone (G) umgezont.

Gegenstand	heutige UeO ³	neue UeO ⁴	Unterschied neu > alt
Einpassung	Maximale GH von 16 m am Rand der Landwirtschaftszone	Reduzierte GH von 12 m entlang der Kantonsstrasse und gegen die Landwirtschaftszone	Sorgfältigere Einpassung der grosskubigen Gebäude in die Landschaft und den Ortsrand.
Erschliessungsvertrag	Die Gemeinde beteiligt sich mit Fr. 500'000.- an Erschliessungsanlagen.	Sämtliche Kosten für Erschliessungsanlagen werden von der Grundeigentümerin übernommen.	Es entstehen für die Gemeinde keine Kosten im Zusammenhang mit öff. Erschliessungsanlagen.
Flexibilität	Sehr starr. Auf das Projekt der Hefefabriken zugeschnitten.	Sehr flexibel. Entspricht den heutigen Bedürfnissen.	Viel Flexibler. Es wird nur das Notwendige geregelt.

* GH = Gebäudehöhe

2.8 Mitwirkungsverfahren/Weiteres Vorgehen

2.8.1 Mitwirkungsverfahren

Die vorliegende Überbauungsordnung ist in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und Vertretern der Hefefabriken AG entstanden.

Die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung wurden zwischen dem 26. Mai und dem 13. Juni 1997 zur Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt. Die Mitwirkungspublikationen im Anzeiger erfolgte durch die Gemeinde am 23.5. und 30.5.1997. Am 10. Juni fand zudem eine Mitwirkungsorientierung statt.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Reduktion der Gebäudehöhe von 16 auf neu 14 m
- Gewährung eines Durchfahrtsrechtes für die anstossenden landw. Bewirtschafter
- Festlegung der Hochstammbäume entlang der Kantonsstrasse
- Anpassung der Perimeter für die Meteorwasserleitung und die Wasserleitung Vennersmühle im Besonderen Plan B
- Kleine Änderung in Art. 15 Erschliessungsvertrag

2.8.2 Vorprüfung durch den Kanton

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 29. September 1997 bezeichnet die vorgesehenen planerischen Massnahmen als realistisch, recht- und zweckmässig.

Bei den vom AGR vorgeschlagenen Anpassungen handelt es sich mit Ausnahme der Verbreiterung der einen Fahrspur auf der Kirchbergstrasse um 0.5 m um geringfügige Änderungen, die einerseits Unklarheiten aus dem Weg räumen, andererseits zu einem besseren Verständnis beitragen.

³ nur Parzellen Nr. 70 und 523

⁴ Ein Teil der alten UeO wurde neu in eine normale Gewerbezone (G) umgezont.

Sämtliche vom Kanton im Vorprüfungsbericht enthaltenen Anpassungsvorschläge wurden übernommen. Die Pläne und Vorschriften wurden in diesem Sinne angepasst.

2.8.3 Weiteres Vorgehen

Die vorliegenden Unterlagen lagen vom 11.10.1997 bis zum 10.11.1997 30 Tage öffentlich auf. In dieser Zeit sind bei der Gemeinde keine Einsprachen gegen die UeO Sumpf 2 eingegangen. Am 10.12.1997 stimmte eine gut besuchte Gemeindeversammlung der neuen UeO Sumpf 2 zu.

Die Unterlagen werden nach Ablauf der Beschwerdefrist dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

KANTON BERN

GEMEINDE HINDELBANK

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

'SUMPF 2'

INKLUSIVE ZONENPLANÄNDERUNG

ÜBERBAUUNGSPLAN Nr. 1

(Siehe auch Besonderer Plan A+B)

INHALT DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

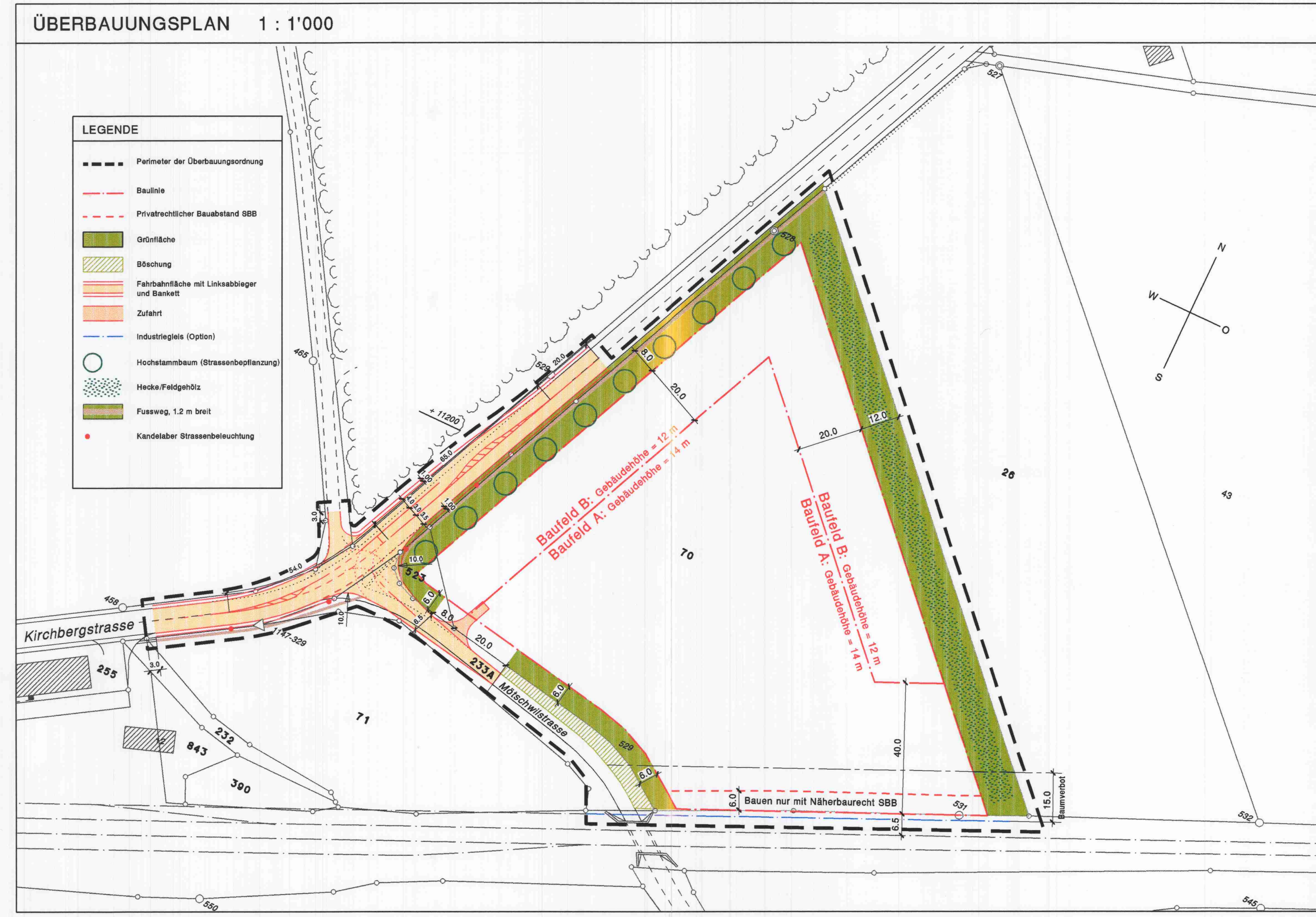
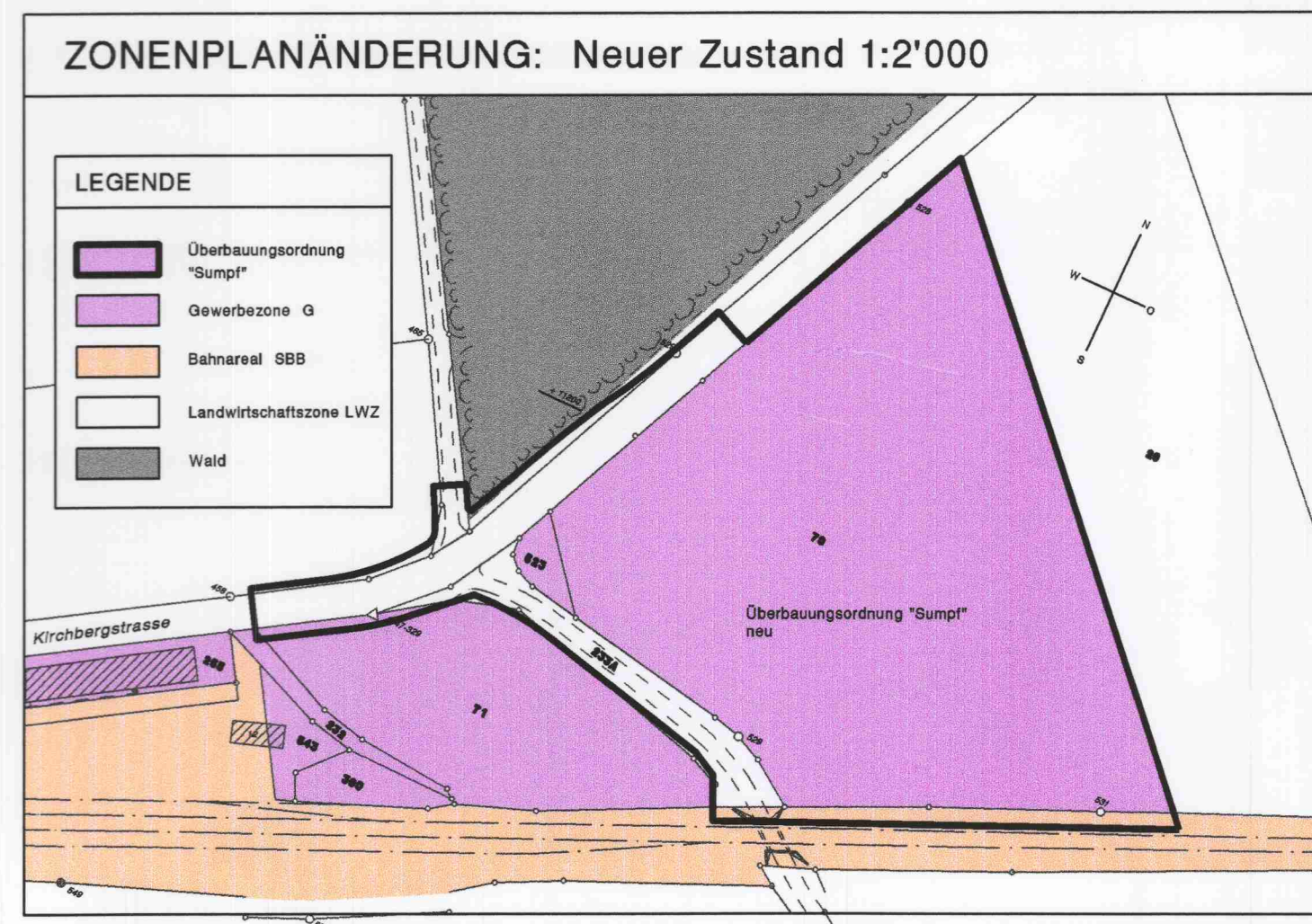
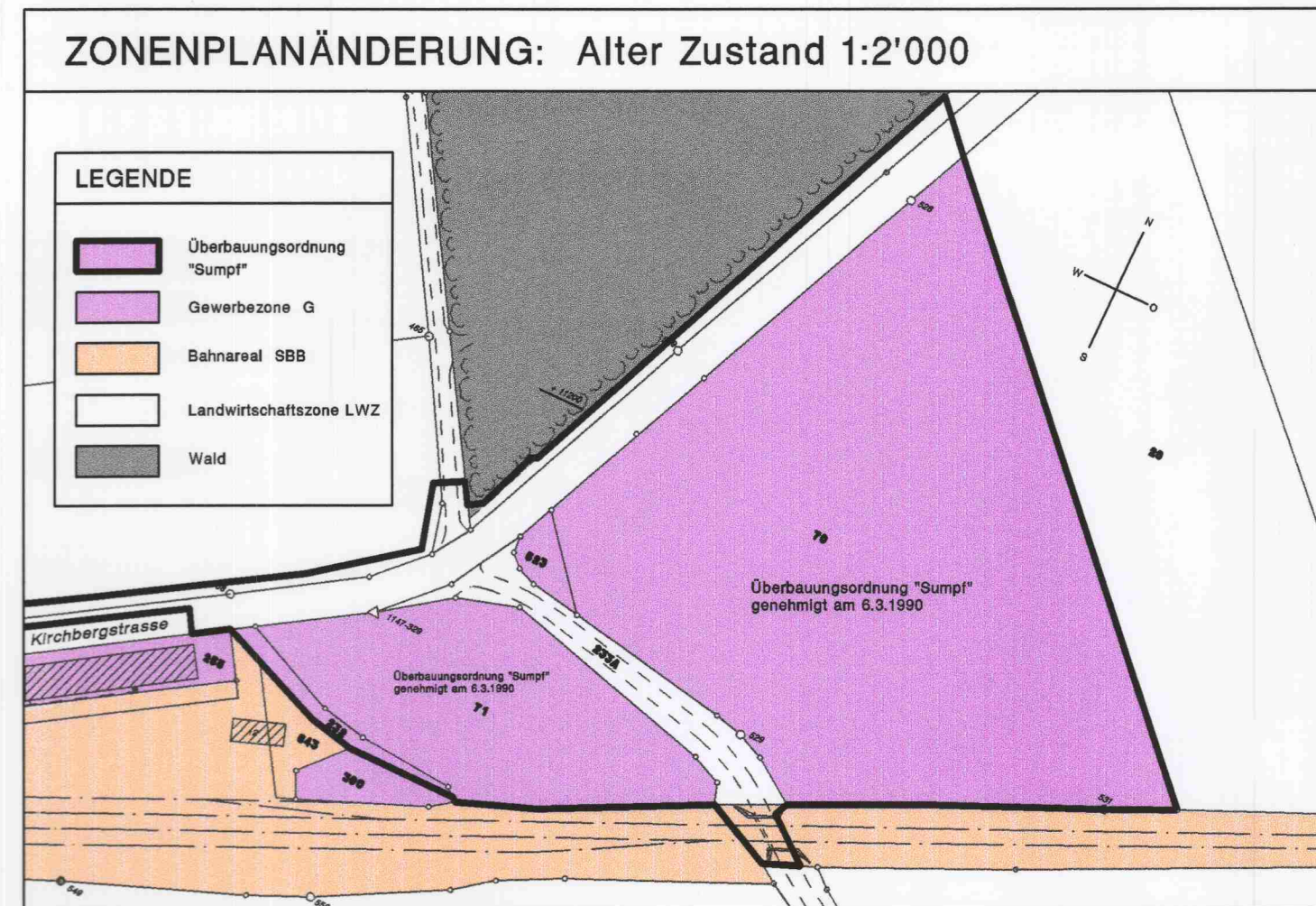
.ÜBERBAUUNGSPLAN Nr. 1
 .ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
 .BESONDERER PLAN A
 .BESONDERER PLAN B

DATUM: 17.12.97
RV. :

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

Gotthelfstrasse 52 • Postfach 844 • 3401 Burgdorf
Telefon 034 422 03 22 • Telefax 034 422 85 19

AUFTRAG NR. 5047



GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 26.5 - 13.6.1997

VORPRÜFUNG VOM 29.9.1997

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11.10.1997 IM AMTSANZEIGER VOM 10. / 17.10.1997

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	11.10.1997	BIS	10.11.1997
---------------------	------------	-----	------------

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM	-
RECHTSVERWAHRUNGEN	-
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	-
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29.9.1997

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMMLUNG

AM 10.12.1997 NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT SEKRETÄRIN

 I. V. V. Kuznetsov

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT HINDELBANK.

DEN 12.1.1998 DIE GEMEINDESCHREIBERIN *J. V. K. Kerschbaum*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

- 6. Aug. 1998

Sam



KANTON BERN

GEMEINDE HINDELBANK

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

'SUMPF 2'

INKLUSIVE ZONENPLANÄNDERUNG

BESONDERER PLAN B M 1:2'000

(Siehe auch Besonderer Plan A)

INHALT DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

ÜBERBAUUNGSPLAN Nr. 1

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BESONDERER PLAN A

BESONDERER PLAN B

DATUM: 17.12.97
RV. :

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

Gotthelfstrasse 52 • Postfach 844 • 3401 Burgdorf
Telefon 034 422 03 22 • Telefax 034 422 85 19

AUFTRAG NR. 5047

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 26.5.- 13.6.1997
VORPRÜFUNG VOM 29.9.1997

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11.10.1997 IM AMTSANZEIGER VOM 10. / 17.10.1997
ÖFFENTLICHE AUFLAGE 11.10.1997 BIS 10.11.1997

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM _____
RECHTSVERWAHRUNGEN _____
ERLEDIGTE EINSPRACHEN _____
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29.9.1997

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

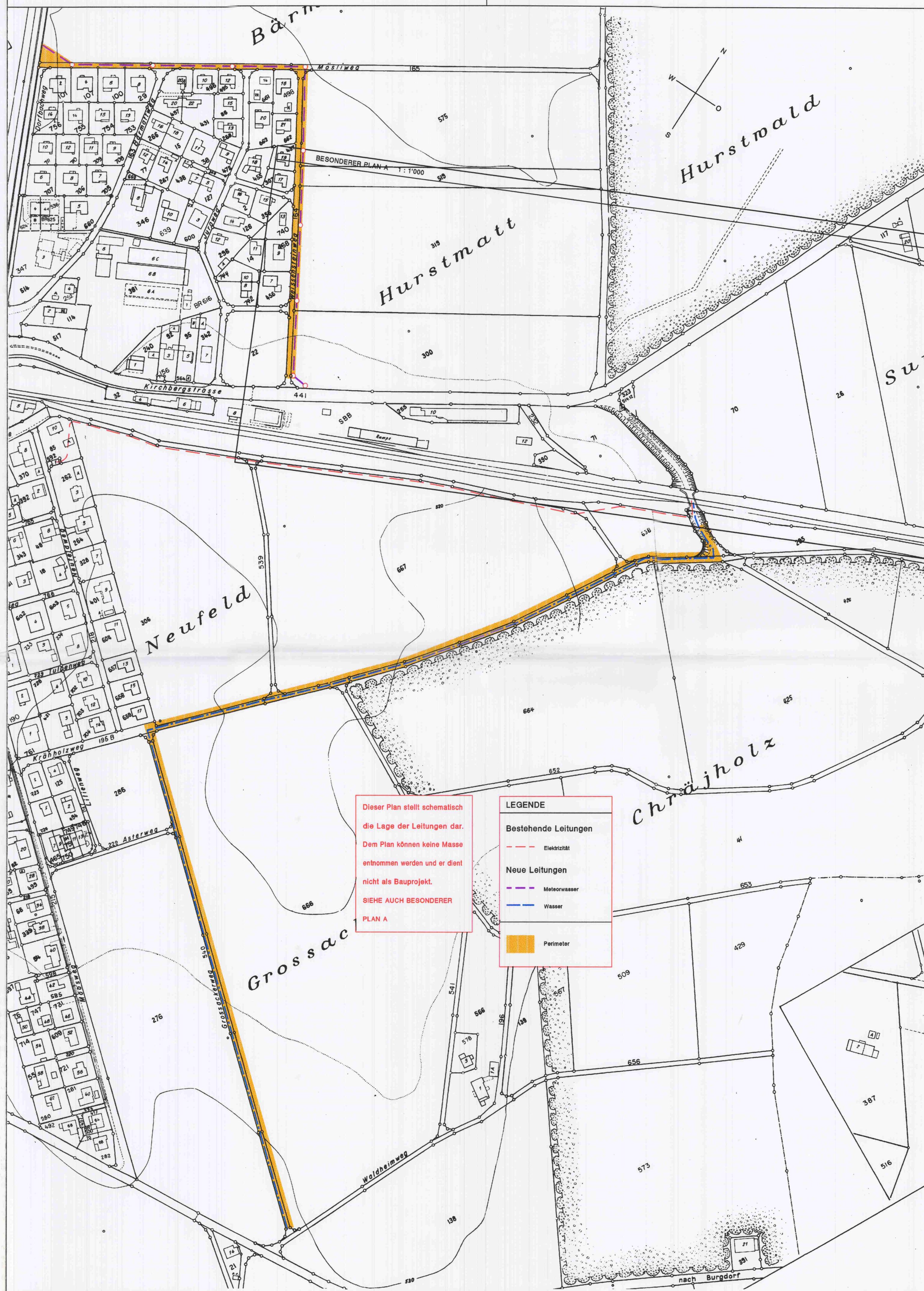
AM 10.12.1997
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETÄRIN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT HINDELBANK,
DEN 12.1.1998 DIE GEMEINDESCHREIBERIN

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

- 6. Aug. 1998

hmm





Änderung Überbauungsordnung Sumpf 2

Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigung

Auftraggeber:

Bantam Camping
Kirchbergstrasse 18
3324 Hindelbank

georegio

atelier für raumentwicklung

Bahnhofstrasse 35
3400 Burgdorf

Plan Nr.: 70-36-01

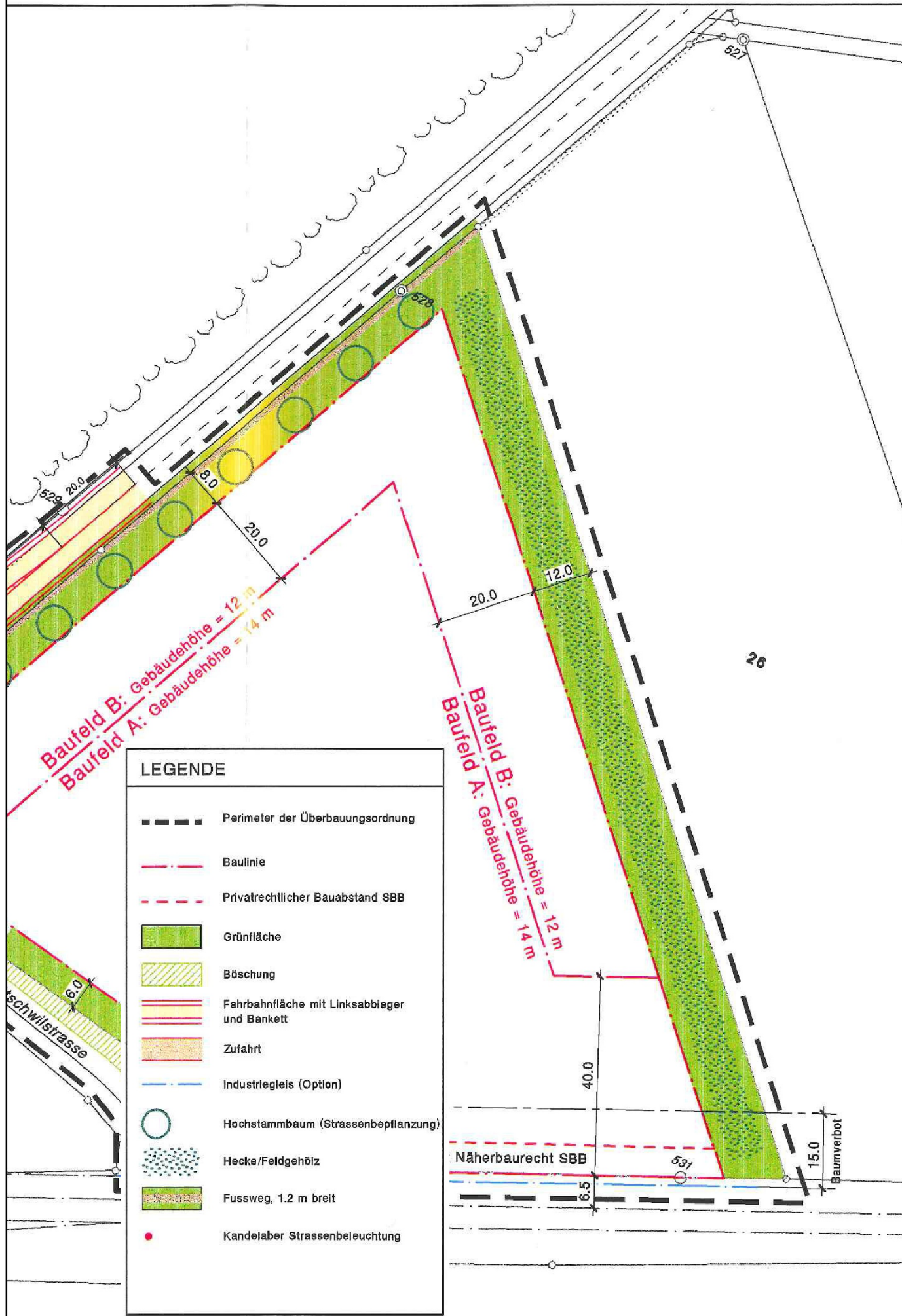
Datum: 03.05.2019

Format: 297 mm x 210 mm

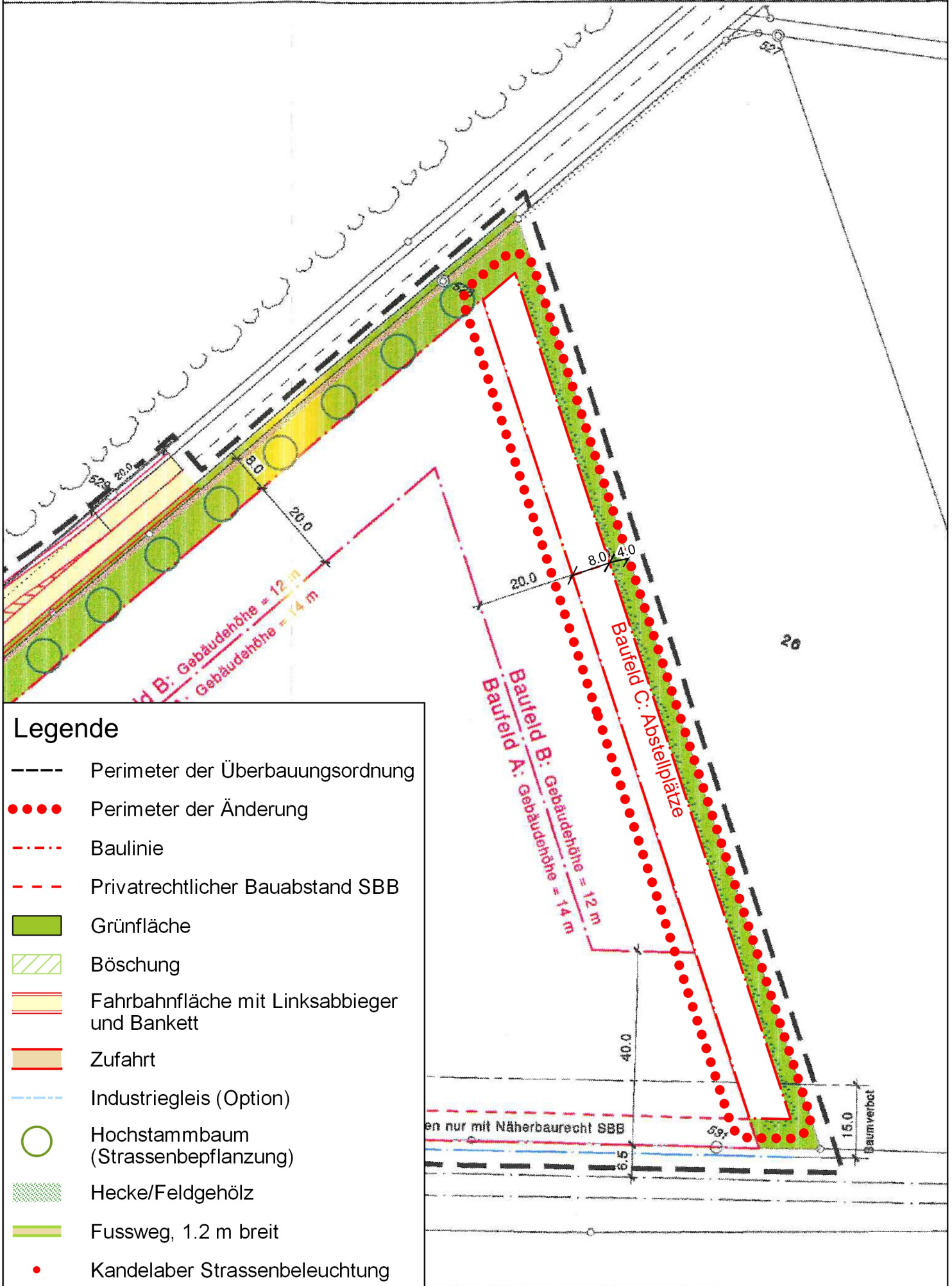
gez/kontr: br

Massstab: 1:1'000

Überbauungsplan bisher



Änderung Überbauungsplan 1:1000



Änderung der Überbauungsvorschriften **in rot**

Art. 8 Abs. 1 UeV (Gebäudehöhen)

Die maximale Fassadenhöhe beträgt im «Baufeld A» 14 m, im «Baufeld B» 12 m. **Im «Baufeld C» sind keine Hochbauten zulässig, Abstellplätze sind gemäss Art. 14 Abs. 4 UeV zu gestalten.**

Art. 16 Abs. 2 UeV (Bepflanzung)

Der Abschluss zur Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 26) wird als Wildhecke **durchsetzt mit Hochstammbäumen** ausgeführt. **~~„welche eine allfällige Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge entlang der Parz. Nr. 26 ermöglicht.“~~** Ein abschnittsweiser Unterbruch der Wildhecke für die nötigen Versickerungsanlagen ist zulässig.

Art. 18 Abs. 2 UeV (Entsorgung)

Grundsätzlich ist unverschmutztes Meteorwasser zu versickern. Für die dazu nicht geeigneten Flächen ist die im Besonderen Plan A und B eingetragene Meteorwasserleitung zu erstellen. **Die Versickerung und Versickerungsanlagen sind im ganzen UeO-Perimeter zulässig.**

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 28.03.2019 und 04.04.2019

Öffentliche Auflage vom 29.03.2019 bis 29.04.2019

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29.04.2019

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident:

Gemeindeschreiberin: *Lith.*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hindelbank, den *6.5.19* Die Gemeindeschreiberin: *Lith.*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: **29. Mai 2019**



[Handwritten signature]