

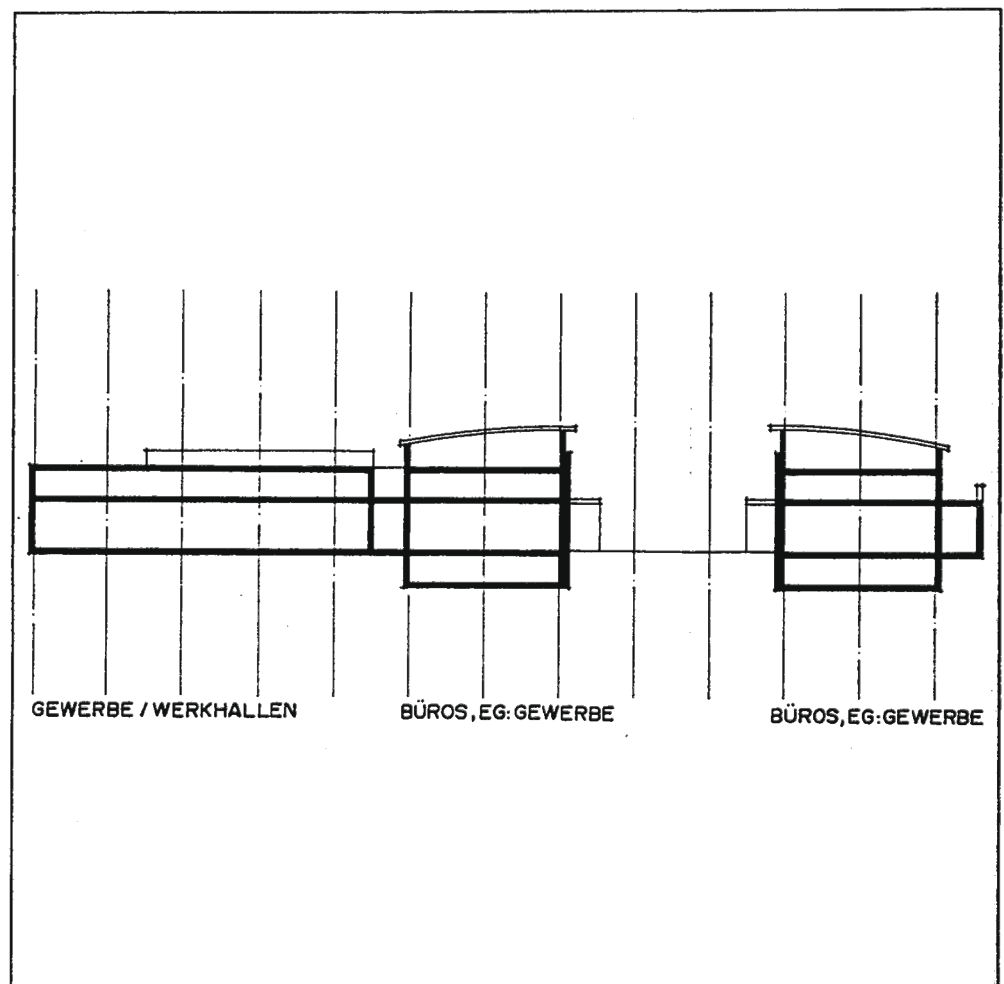
Einwohnergemeinde Kiesen

Exemplar Genehmigung

Überbauungsordnung "Gewerbeland"

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan und Staatsstrassenplan
- Überbauungskonzept
- Erläuterungen



März 1996

Lohner + Marbach
Architektur und Raumplanung

Obere Hauptgasse 58 / Aarequal, 3600 Thun
Telefon 033 23 44 80 Fax 033 23 44 72

Inhalt

Überbauungsvorschriften

Artikel 1:	Wirkungsbereich.....	1
Artikel 2:	Stellung zur Grundordnung.....	1
Artikel 3:	Inhalte des Überbauungsplan	1
Artikel 4:	Nutzung.....	1
Artikel 5:	Baupolizeiliche Masse.....	2
Artikel 6:	Gestaltung.....	2
Artikel 7:	Umgebungsgestaltung.....	3
Artikel 8:	Parkierung.....	3
Artikel 9:	Lärmschutz.....	3
Artikel 10:	Energie.....	3
Artikel 11:	Baubewilligungsverfahren.....	4
Artikel 12:	Etappierung.....	4
Artikel 13:	Vereinbarungen	4
Artikel 14:	Inkrafttreten.....	4

Genehmigungsvermerke.....5

Überbauungsplan und Staatsstrassenplan..... 6

Verkleinerung im M 1:1000

(Rechtsgültigkeit erhält der Plan im M 1:500, welcher in der Gemeindeschreiberei Kiesen eingesehen werden kann)

Überbauungskonzept.....7

Verkleinerung im M 1:1'000

Anhang I	Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Kiesen vom 22. Mai 1991	8
Anhang II	Erläuterungen	11
Anhang III	Flächenzusammenstellung.....	14
Anhang IV	Detail Strassenplan.....	17
Anhang V	Bericht über die Lärmsituation.....	18

Überbauungsvorschriften

Artikel 1

Wirkungsbereich Die Wirkungsbereiche der Überbauungsordnung und des Staatsstrassenplanes sind im Überbauungs- und Staatsstrassenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Kiesen vom 22. März 1991, insbesondere

- Art. 38 BauR: Gewerbezone
- Art. 48 BauR Zone mit Planungspflicht (ZPP) allgemeines
- Art. 52 BauR Zone mit Planungspflicht D „Gewerbeland“

Artikel 3

Inhalte des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbaukörper
- b) die Baufeldbegrenzungen mit Anbaupflicht
- c) der Bereich für eine interne Verbindung im Obergeschoss
- d) die Begrünung von Dachflächen
- e) das Mass der Begrünung der übrigen Flächen
- f) die Anzahl der zu pflanzenden Hochstammbäume
- g) der Anschlussbereich der Erschliessungsanlagen an das öffentliche Strassennetz
- h) die Fusswegverbindung zur Haltestelle

² Im Überbauungsplan sind begleitend dargestellt:

- a) die Lage und Begrenzung der Erschliessungsanlagen (Verkehrsflächen, Anlieferungsflächen und Abstellplätze)
- b) die Lage der begrüneten Flächen und der zu pflanzenden Hochstammbäume

Artikel 4

Nutzung

¹ Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Gewerbezone im Baureglement.

² Büronutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind auf die Baufelder 1.1, 2.1 bis 8.1 zu beschränken.

Artikel 5

Baupolizeiliche Masse

¹ Die Geschosshöhe beträgt:

- | | |
|---|------------------|
| a) für die Baufelder 1.1, 2.1 bis 8.1: | max. 3 Geschosse |
| b) für die Baufelder 2.3, 4.3, 6.3 und 8.3: | max. 2 Geschosse |
| c) für die Baufelder 1.2, 2.2 bis 8.2: | 1 Geschoss |

² Die Gebäudehöhe beträgt:

- | | |
|---|------------|
| a) für die Baufelder 1.1, 2.1 bis 8.1: | max. 11 m |
| b) für die Baufelder 2.3, 4.3, 6.3 und 8.3: | max. 8,5 m |
| c) für die Baufelder 1.2, 2.2 bis 8.2: | max. 5 m |

Als gewachsener Boden im Sinne des Baureglementes gilt die Kote 537 m ü. M.

³ Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper kann überragt werden durch:

- | | |
|--|---------------|
| a) technisch bedingte Aufbauten (Liftmaschinenräume, Lüftungsanlagen u.ä.) | um max. 3 m |
| b) schwach geneigte Dächer in den Baufeldern 1.1, 2.1 bis 8.1 | um max. 2 m |
| c) schwach geneigte Dächer und Oblichter in den übrigen Baufeldern | um max. 1,5 m |

⁴ Die Baufelder können durch Vordächer, Sonnenschutz- und Lärmschutzmassnahmen, Fluchttreppen oder andere, technisch bedingte Anlagen um max. 1,2 m überragt werden.

⁵ Die Bruttogeschossfläche ist im Rahmen der durch Baufelder, maximaler Geschosshöhe und maximaler Gebäudehöhe vorgegebenen Volumen frei.

Artikel 6

Gestaltung

¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist als städtebauliche Einheit zu gestalten; einzelne Bauelemente sind entsprechend strukturell und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

² Die Baugestaltung hat die im Überbauungskonzept angedeuteten Strukturmerkmale zu unterstützen; d.h. insbesondere, dass die Fassaden entlang der internen Erschliessungsstrasse (Baufeldbegrenzungen mit Anbaupflicht) als geschlossene Flucht zu gestalten sind. Für die übrigen Fassaden ist eine feingliedrige und leicht wirkende Bauweise anzustreben.

³ Die Dachgestaltung ist im Rahmen der in Abs. 1 und 2 umschriebenen Grundsätze frei. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind gestattet.

⁴ Das im Anhang dargestellte Überbauungskonzept vom November 1993 gilt wegleitend.

Artikel 7

- Umgebungsgestaltung**
- ¹ Die Flächen für die oberirdischen Abstellplätze sind unversiegelt auszuführen.
 - ² Die Begrünung der im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Dachflächen und übrigen Flächen sowie die Pflanzung der Hochstammbäume ist dem Baufortschritt entsprechend etappenweise und mit einheimischen Pflanzen auszuführen.
 - ³ Hochstammbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelbereich (gleicher Radius wie der Kronenbereich) darf durch unterirdische Bautelle weder beeinträchtigt noch unterbaut werden.

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 1.1.1997

Artikel 8

Parkierung und Erschliessung

- ¹ Die maximale Anzahl Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich nach dem jeweils gültigen massgeblichen Bedarf (Art. 49ff BauV bzw. Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmeplangebiete PPV).
- ² Die vorgeschriebenen Zweiradabstellplätze gem. Art. 52 BauV sind mit jeder Bauetappe im Bereich der Betriebs-Eingänge zu erstellen. Gemäss Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmeplangebiete (PPV). Art. 11.

Lärmschutz

- ³ Die Ein- und Ausfahrt in die Jabergstrasse (vgl. auch Art. 3 Abs. 1 Buchstabe g der Ueberbauungsvorschriften) ist auf Kosten der Grundeigentümer zu verlegen oder zu schliessen, sofern dies bauliche Vorkehren oder andere Massnahmen innerhalb des durch die eidgenössische Baulinie geschützten Bereichs im Interesse der Nationalstrasse N6 erfordert (vgl. Art. 22 f NSG).

⁴ Bezüglich der Kantabedingungen und Massnahmen für den Lärmschutz "die Lärmsituation" vom 31. 8. 1993 (ergänzt 11. 11. 1994) mit dazugehörigem Plan Nr. 222-1 massgebend (vergl. Anhang V, insbesondere Abschnitt d).

- ³ Vor der Erteilung der Baubewilligung ist entsprechend der geplanten Nutzungen gemäss Art. 4 der Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 9 Art 38, Abs. 4 + 5 BauR eingehalten werden.

Artikel 10

Energie

- ¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Pro Etappe darf höchstens eine Heizung installiert werden. Vorbehalten bleibt Abs. 2.
- ² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Abs. 1 abgewichen werden.

³ Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

⁴ Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes, der Energieverordnung. Das Energiekonzept der Planungsregion Aaretal gilt wegleitend.

Artikel 11

Baubewilligungsverfahren

¹ Die Überbauung einer Etappe i.S. von Art. 52, Abs. 4 BauR ist als Ganzes in einer Baueingabe zu behandeln.

² Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- die Gestaltung der Erschliessungsanlagen
- die Anordnung der Abstellplätze, Anlieferungsflächen und Rampen
- die unversiegelten Flächen, begrünten Flächen und die Bepflanzung
- die Kehrachtsammelplätze.

³ Bauvoranfragen sowie Baugesuche mit Umgebungsgestaltungsplänen sind zur Beurteilung und Beratung einer in gestalterischen Belangen anerkannten Institution, einem entsprechend zusammengesetzten Gremium oder einer Fachperson vorzulegen.

Artikel 12

Etap pierung

Es gelten die Bestimmungen von Art. 52, Abs. 4 BauR (Anhang I).

Artikel 13

Vereinbarungen

¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

² Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Artikel 14

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

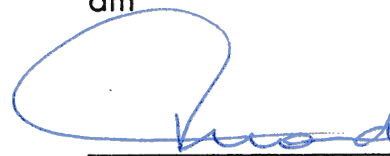
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	6. 7. 1994
Publikation im Amtsblatt	vom	24. 12. 1994
Publikation im Amtsanzeiger	vom	23. + 30. 12. 1994
Öffentliche Auflage	vom	27. 12. 1994 bis 25. 1. 1995

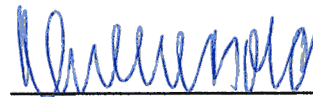
Einspracheverhandlung	am	10. 5. 1995
Rechtsverwahrungen		-
Erledigte Einsprachen		-
Unerledigte Einsprachen		1

Beschlossen durch den
Gemeinderat am 17. 5. 1995

Namens des Gemeinderates
Präsident



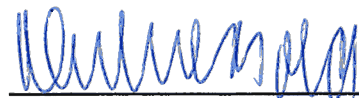
Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Kiesen, 7. 2. 1996

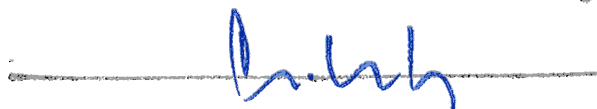
Gemeindeschreiber



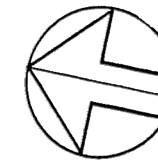
Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

Strassenplanbeschluss

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom 1. 1. Sep. 1987
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



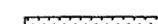
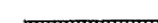
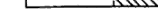
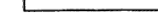
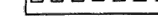
Überbauungsplan und Staatsstrassenplan



Lohner + Marbach
Architektur und Raumplanung
Obere Hauptgasse 68 / Aarequal, 3600 Thun
Telefon 033 23 44 80 Fax 033 23 44 72

Emch + Berger Bern AG
Ingenieurunternehmung

0 5 10 20 50 m
1 : 500
Plan Nr. 89 - 1 März '96 / ES / mo 84/60

-  Wirkungsbereich Überbauungsplan
-  Wirkungsbereich Staatsstrassenplan
-  Baufelder für max. 3-geschossige Baukörper mit/ohne Anbaupflicht
-  Baufelder für max. 2-geschossige Baukörper
-  Baufelder für 1-geschossige Baukörper
-  Bereich für eine interne Verbindung im OG
-  begrünte Dachflächen
-  übrige Grünflächen (GF) *
-  Erschliessungsflächen und Bereich für Auffahrtsrampen *
-  Hauszugänge *
-  Fusswegverbindung zu Haltestelle
-  zu pflanzende Hochstammbäume *
-  aufzuhebende Baulinie

* Anlage verbindlich gemäss Art. 3 Abs. 1
Lage wegleitend gemäss Art. 3 Abs. 2

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	6. 7. 1994
Publikation im Amtsblatt	vom	24. 12. 1994
Publikation im Amtsanzeiger	vom	23. + 30. 12. 1994
Öffentliche Auflage	vom	27. 12. 1994 bis 25. 1. 1995

Einspracheverhandlung	am	10. 5. 1995
Rechtsverhandlungen	-	-
Erläuterte Einsprachen	-	-
Unerteilte Einsprachen	-	1

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	17. 5. 1995
-----------------------------------	----	-------------

Namens des Gemeinderates
Präsident: _____

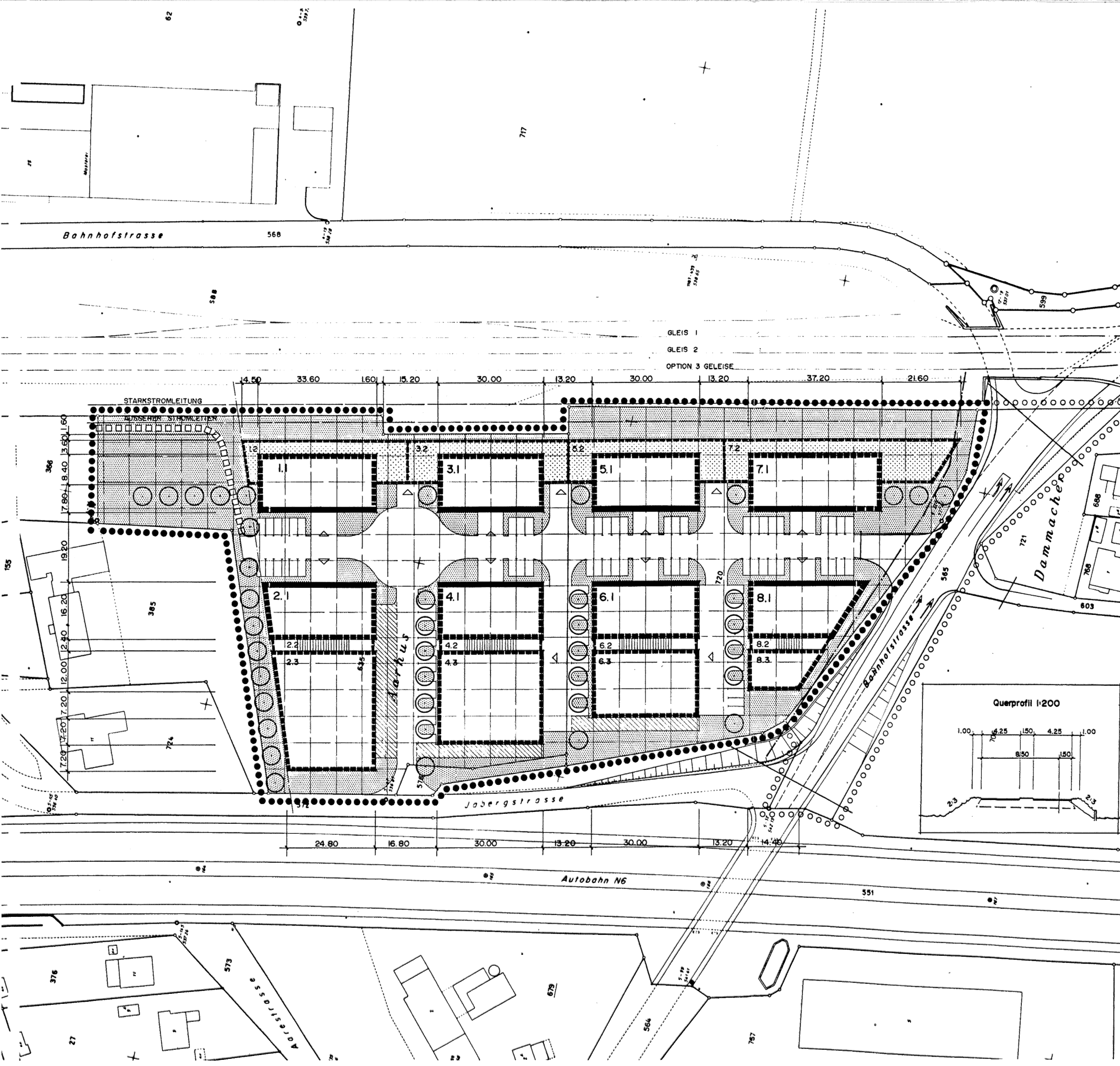
Sekretär: _____

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt: Kiesen, 7. 2. 1996

Gemeindeschreiber: _____

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:

Strassenplanbeschluss: _____

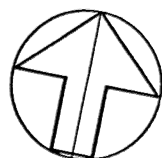


Einwohnergemeinde Kiesen
Überbauungsordnung „Gewerbeband“

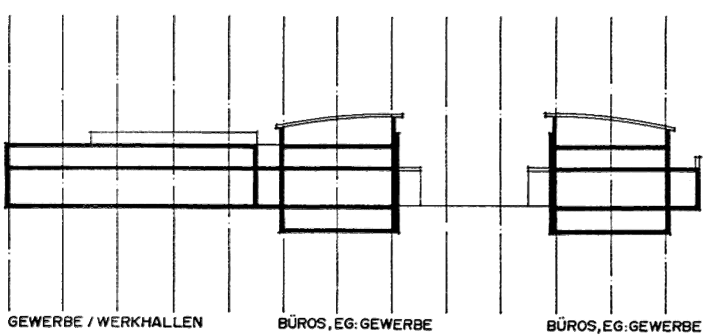
Überbauungskonzept

Löhner + Marbach
Architektur und Raumplanung
Obere Hauptgasse 68 / Aarequal, 3600 Thun
Telefon 033 23 44 80 Fax 033 23 44 72

Emch + Berger Bern AG
Ingenieurunternehmung



0 5 10 20 50 m
Plan Nr. 89 - 2 März 96 / ES / mo 84/60
1 : 500



SCHNITT A - A



Anhang I

Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Kiesen vom 22. Mai 1991:

Art. 38

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Reine Bürobauten sind in der Regel jedoch nur als Bestandteil eines Industrie- oder Gewerbebetriebes gestattet.

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Ausgeschlossen sind flächige, wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe (d.h. Betriebe mit mehr als 150 m² BGF pro Arbeitsplatz wie z.B. Verteilzentren, Einkaufszentren oder reine Lagerbetriebe) sowie Betriebe, welche das gesunde Wohnen in den benachbarten Wohnzonen beeinträchtigen.

⁴ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV); in einem Übergangsbereich von 20 m gegenüber den Wohnzonen E 1 und W 2 gilt ES III.

⁵ In einem Übergangsbereich von 20 m zur Wohnzone sind Betriebe oder Betriebsteile, welche zu stärkeren Einwirkungen führen als sie in der Wohnzone geduldet werden müssen, nicht zugelassen (Art. 91 BauV).

⁶ Für die baupolizeiliche Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

⁷ 15 % der anrechenbaren Landfläche sind als begrünte Fläche zu gestalten (¹ Die Gewerbezone ist Industrie- Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben Grünflächenziffer GFZ) und mit hochstämmigen Bäumen angemessen zu bepflanzen. Die Hälfte davon ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. Begrünte Autoabstellplätze (Rasengittersteine; Kiesbelag usw.) werden zu 50 % angerechnet.

(Art. 47)

Baupolizeiliche Masse

- Grenzabstand: 6 m, gegenüber benachbarten Wohnzonen min. GH
- Gebäudehöhe (GH): 11 m; für technisch bedingte Aufbauten: 14 m
- Firsthöhe (FH): 12 m
- Geschlosszahl (GZ): 3
- Ausnützungsziffer (AZ): keine
- Überbauungsziffer (UeZ): 60 %
- Grünflächenziffer (GFZ): 15 %

Art. 48

Zone mit
Planungspflicht (ZPP)
allgemeines

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen sowie Art. 95 Abs. 4 BauG.

² Die ZPP B, C und D sind Zonen nach Art. 93/94 BauG (Erlass durch Gemeinderat), die ZPP A, E und F sind Zonen nach Art. 95 BauG (Erlass durch Gemeindeversammlung).

Art. 52

ZPP D "Gewerbeland"

¹ Die Zone mit Planungspflicht D "Gewerbeland" bezweckt die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe beidseits der Autobahn unter Beachtung erhöhter gestalterischer Anforderungen und der Immissionen von Autobahn und Bahnlinie.

² Es gelten Art und Mass der Nutzung der Gewerbezone (Art. 38 und 47 mit Ausnahme der Gebäudehöhe: 11 m).

³ Die folgenden Grundsätze sind zu beachten:

- Keine Beeinträchtigung der Uferlandschaft, sowohl bezüglich der Nahsicht (Teil westlich der Autobahn) als auch bezüglich der Fernsicht.
- Keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den nördlich anschliessenden Zonen E 1 und W 2 (insbes. Freihaltung des nordöstl. Teils der Parz. 635);
- Gliederung der Baumassen im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild; d.h. Strukturierung der Ueberbauung mittels einem - Etap-
pierung und Nutzungsflexibilität begünstigenden - Erschliessungssystem einerseits und mittels - die Ueberbauung durchdringenden - Grünelementen andererseits.
- Durchgrünung der Aussenräume mittels Pflanzung hochstämmiger, standortheimischer Bäume.

⁴ Die Ueberbauung des Areal zwischen Autobahn und Bahnlinie hat in mindestens zwei Etappen nach einem gemeinsamen Ueberbauungs- und Erschliessungskonzept zu erfolgen, wobei der Gemeinderat die zweite Etappe in Erwägung der erwünschten Arbeitsplatzentwicklung und in Uebereinstimmung mit der geplanten Wohnungsproduktion, spätestens jedoch 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten Etappe, freigibt.

Zonenplan

In dem von der Gemeindeversammlung am 22. März 1991 beschlossenen Zonenplan der Gemeinde Kiesen hat die ZPP D "Gewerbeland" die Parzellen Nr. 720, 576 und 635 ohne deren nördlichen Teil umfasst.

Das Kantonale Raumplanungsamt hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit Schreiben vom 14. Mai 1992 die Zweckmässigkeit einer Umzonung dieses Parzellenteils in eine Wohnzone aufgrund der Lärmsituation bezweifelt.

Deshalb hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 6. Juli 1992 in Übereinstimmung mit den betroffenen Eigentümern angeregt, den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 653 in die ZPP D einzubeziehen.

Entsprechend wird im Genehmigungsbeschluss der Baudirektion des Kantons Bern vom 5. März 1993 die gesamte Parzelle Nr. 635 der ZPP D "Gewerbeland" und der nördlich angrenzende südliche Teil der Parzelle Nr. 385 der Gewerbezone zugewiesen.

Anhang II Erläuterungen

Erläuterungen zur Ausgangslage

Aufgabenstellung	Entwicklung eines Ueberbauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzeptes für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) D "Gewerbeland" in Kiesen aufgrund Art. 52 BauR; Umsetzung in eine Ueberbauungsordnung gem. Art. 88 ff BauG.
Ziele	Ueberbauungskonzept und Ueberbauungsordnung sollen einerseits so flexibel formuliert werden, dass ihre Elemente im Sinne eines "Baukastens" für unterschiedliche Gewerbebetriebe anwendbar sind, andererseits die Wahrung des öffentlichen Interesses durch eindeutige "Spielregeln" gewährleistet wird. Den veränderten Marktbedingungen für die Akquisition und Ansiedlung von Gewerbebetrieben, d.h. der Nachfrage nach grösseren zusammenhängenden Gewerbeflächen soll - auch unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Zielsetzungen - Rechnung getragen werden.
Grundlagen	- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG) - Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Kiesen vom 22. März 1991 (BauR) mit Genehmigungsakten - Einschlägige Informationen der Auftraggeber - Frühere Ueberbauungsstudien; u.a. für Parz. 635, Rudolf Rast, Architektur und Ortsplanung, Bern, Dezember 1988 - Schreiben der Baudirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt, Oberingenieur Kreis II vom 19.5.93 und betr. Nationalstrasse und Staatsstrassenanschluss - Schreiben der Schweizerischen Bundesbahnen, Kreisdirektion I vom 21.7.93 betr. eisenbahntechnische Randbedingungen - Rohrer + Co, beratende Ingenieure, Wabern; Bericht vom 31.8.93 über die Lärmsituation - Emch + Berger Bern AG, Ingenieurunternehmung; Verkehrsplanerische Studien vom 7.7.93 und Entwurf Strassenplan vom 16.11.93 - Besprechung zwischen den Gemeindebehörden, dem Kreisoberingenieur und Emch + Berger Bern AG betr. Strassenplanung vom 11.11.93

Erläuterungen zum Ueberbauungskonzept

Für die Erarbeitung einer Ueberbauungs- und Erschliessungsstruktur als Grundlage für eine flexible Ueberbauungsordnung werden - im Sinne eines Baukastens - die folgenden Elemente verwendet und Annahmen getroffen:

Masssystem

In Uebereinstimmung mit internationalen Entwurfsnormen und bestehenden Bausystemen (z.B. USM Haller):

- Grundmass: 0.15 oder 0.30 m
- Entwurfsmodul: 1.20 x 1.20 m
- Axialraster Tragsystem 7.20 x 7.20 m
bis 14.40 x 14.40 m
- Fassaden-(Band-)Raster: 0.30 bis 0.60 m
- Geschosshöhen:
 - . Erdgeschoss OK / OK: 5.00 m
i.L. 4.50 m
 - . Obergeschoss OK / OK: 3.50 m
i.L. 3.00 m

Erschliessungsgeometrie

- Fahrbahn, Zweirichtungsverkehr für LKW: 2 x 3.00 m = 6.00 m
- . innerer Radius Fahrbahn: 5.00 m
- Wendekreis für LKW und Sattelschlepper:
 - . äusserer Radius Fahrbahn: 12.00 m
- Parkierung für PW
 - . Parkfeld: 5.00 x 2.40 m
 - . Fahrgasse: min 6.50 m
- Abstellflächen / Anlieferungsspur für LKW und PW: Breite 3.00 m

weitere Annahmen

- Unterkellerung nur partiell - 3.00 m (mittlerer Grundwasserspiegel: ca - 1.50 - 2.00 m)
- Parkierung à Niveau: ca 1 P / 150 m² BGF

Das Ueberbauungskonzept weist neben den oben beschriebenen Entwurfselementen die folgenden Merkmale auf:

Erschliessung

- Ab Bahnhofstrasse im Zweirichtungsverkehr; die Jabergstrasse dient als Noterschliessung und weiterhin als Quartiererschliessung
- Stich-Erschliessung der beiden Parzellen mit Wendeschlaufe
- gemeinsame Fahr- und Manövriertfläche für LKW und PW

Bebauung

- Zwei mehrgeschossige Zeilen für Gewerbe- und Büroräume als Rückgrat entlang der Stickerschliessung
- Bereich für unterteilbare Produktions- und Lagerhallen unter, hinter und

- zwischen den Kopfzeilen, nach Bedarf die Tiefe des Grundstückes ausnützend
- Grünflächen**
- Zusammenhängende Grünflächen mit Hochstammbäumen entlang dem Bahndamm
 - Parkierungsflächen unversiegelt, mit Hochstammbäumen und Rasengittersteinen
 - Je ein, in der Tiefe der Grundstücke durchgehendes Gliederungselement pro Parzelle
- Betriebsgrössen**
- Unterteilung in 3 bis 4 Betriebe mit Produktions- und Lagerhallen pro Parzelle (d.h. 6 bis 8 Total)
 - Hallenbreiten min. ca 15 m bis max. ca 30 m
Hallentiefen min. ca 20 m bis max ca 50 m
 - Betriebsflächen (überbaute Fläche) bis rund 3'375 m²
 - Eventuell weitere Kleinbetriebe in den mehrgeschossigen Kopfbauten

Anhang III

Flächenzusammenstellung

Flächenzusammenstellung ZPP D „Gewerbeland“

anrechenbare Landfläche (ALF)	Parz. Nr. 635 (Marazzi AG):	9'872 m ²
	Parz. Nr. 720 (Krattinger + Meyer AG):	8'401 m ²
	Parz. Nr. 576 (Einwohnergemeinde Kiesen)	200 m ²
	Total ZPP D "Gewerbeland"	18'473 m ²
Ueberbauungsziffer (UeZ)	gem. Art. 47 BauR: 60 % von	
	- Parz. Nr. 635 (9'872 m ²) =	5'923 m ²
	- Parz. Nr. 720 (8'401 m ²) =	5'041 m ²
	- Parz. Nr. 576 (200 m ²) =	120 m ²
	Total max. Ueberbauungsfläche	11'084 m ²
Grünflächenziffer (GFZ)	gem. Art. 38, Abs. 7 und Art. 47 BauR: 15 % von	
	- Parz. Nr. 635 (9'872 m ²) =	1'481 m ²
	- Parz. Nr. 720 (8'401 m ²) =	1'260 m ²
	- Parz. Nr. 576 (200 m ²) =	30 m ²
	Total min. Grünfläche	2'771 m ²

Flächenzusammenstellung Entwurf Überbauungsordnung

	Baufeld	Hauptmasse	UeF	x	G	= max BGF m2
Ueberbauungsfläche (UeF) und Brutto- geschossfläche (BGF)	1.1	33,6 x 16,2	544,3		3	1'632,9
	1.2	47,3 x 12,0				
		-33,6 x 8,4	285,4		1	285,4
	2.1	*31,8 x 16,2	515,2		3	1'545,5
	2.2	28,8 x 2,4	69,1		1	69,1
	2.3	*27,2 x 33,6	913,9		2	1'827,8
	3.1	30 x 16,2	486,0		3	1'458,0
	3.2	44,2 x 12,0				
		-30 x 8,4	278,4		1	278,4
	4.1	30 x 16,2	486,0		3	1'458,0
* mittlere Länge	4.2	28,8 x 2,4	69,1		1	69,1
	4.3	30 x 26,4	792,0		2	1'584,0
Total Parz. 635			4'439,4			10'208,2
	5.1	30 x 16,2	486,0		3	1'458,0
	5.2	43,2 x 12,0				
		-30 x 8,4	266,4		1	266,4
	6.1	30 x 16,2	486,0		3	1'458,0
	6.2	28,8 x 2,4	69,1		1	69,1
	6.3	30 x 19,2	576,0		2	1'152,0
	7.1	37,2 x 16,2	602,6		3	1'807,9
	7.2	65,4 x 12,0				
		-37,2 x 8,4	472,3		1	472,3
	8.1	33,6 x 16,2	544,3		3	1'632,9
	8.2	20,5 x 2,4	49,2		1	49,2
	8.3	*18 x 12,0	216,6		2	433,2
Total Parz. 720			3'768,5			8'799,0
Total			8'207,9			19'007,2

Grünfläche (GF)

gem. Entwurf Ueberbauungsordnung (inkl. Parkierung zu 50 %)

	GF	GFZ (GF : ALF x 100)
- Parz. Nr. 635	ca 2'930 m2	29,7%
- Parz. Nr. 720	ca 2'570 m2	30,6%
- Parz. Nr. 576	ca 150 m2	75,0%
Total min.	ca 5'650 m2	30,6%

Die zusammenhängende Grünfläche entlang der Bahn beträgt rund 3'000 m2 oder über 16%.

Ueberbauungsfläche
(UeF)

max. mögliche gem. Entwurf Ueberbauungsplan
UeF

UeZ
(UeF : ALF x 100)

Baufeld	1 / 1.2	830	
	2.1-2.3	1'498	
	3.1/3.2	764	
	4.1 - 4.3	1'347	
Total Parz. 635		4'440	UeZ 44,9
	5.1/5.2	752	
	6.1 - 6.3	1'131	
	7.1/7.2	1'075	
	8.1 - 8.3	810	
Total Parz. 720		3'768	UeZ 44,8
Total ZPP D		8'208	UeZ 44,4

Bruttogeschoßfläche
(BGF)

max. mögliche, gem. Entwurf Ueberbauungsplan

BGF

AZ
(BGF : ALF)

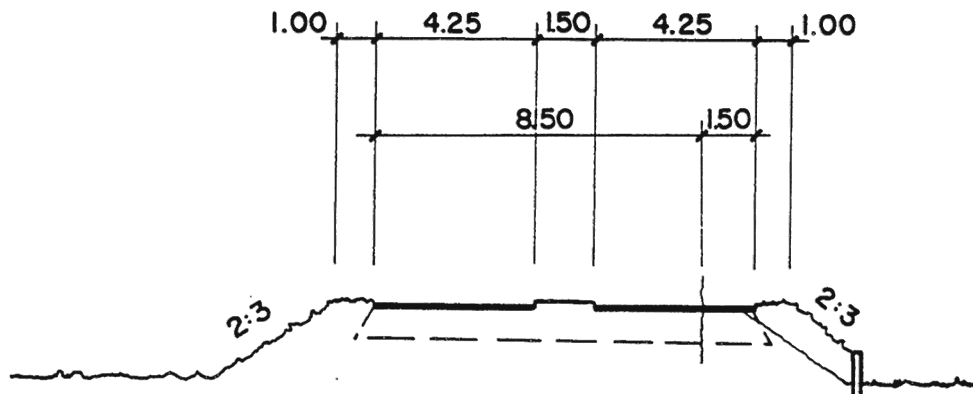
Baufeld	1 / 1.2	1'918 m2	
	2.1-2.3	3'442 m2	
	3.1/3.2	1'736 m2	
	4.1 - 4.3	3'111 m2	
Total Parz. 635		10'208 m2	AZ 1,03
	5.1/5.2	1'724 m2	
	6.1 - 6.3	2'679 m2	
	7.1/7.2	2'280 m2	
	8.1 - 8.3	2'115 m2	
Total Parz. 720		8'799 m2	AZ 1,05
Total ZPP D		19'007m2	AZ 1,03

Anhang IV

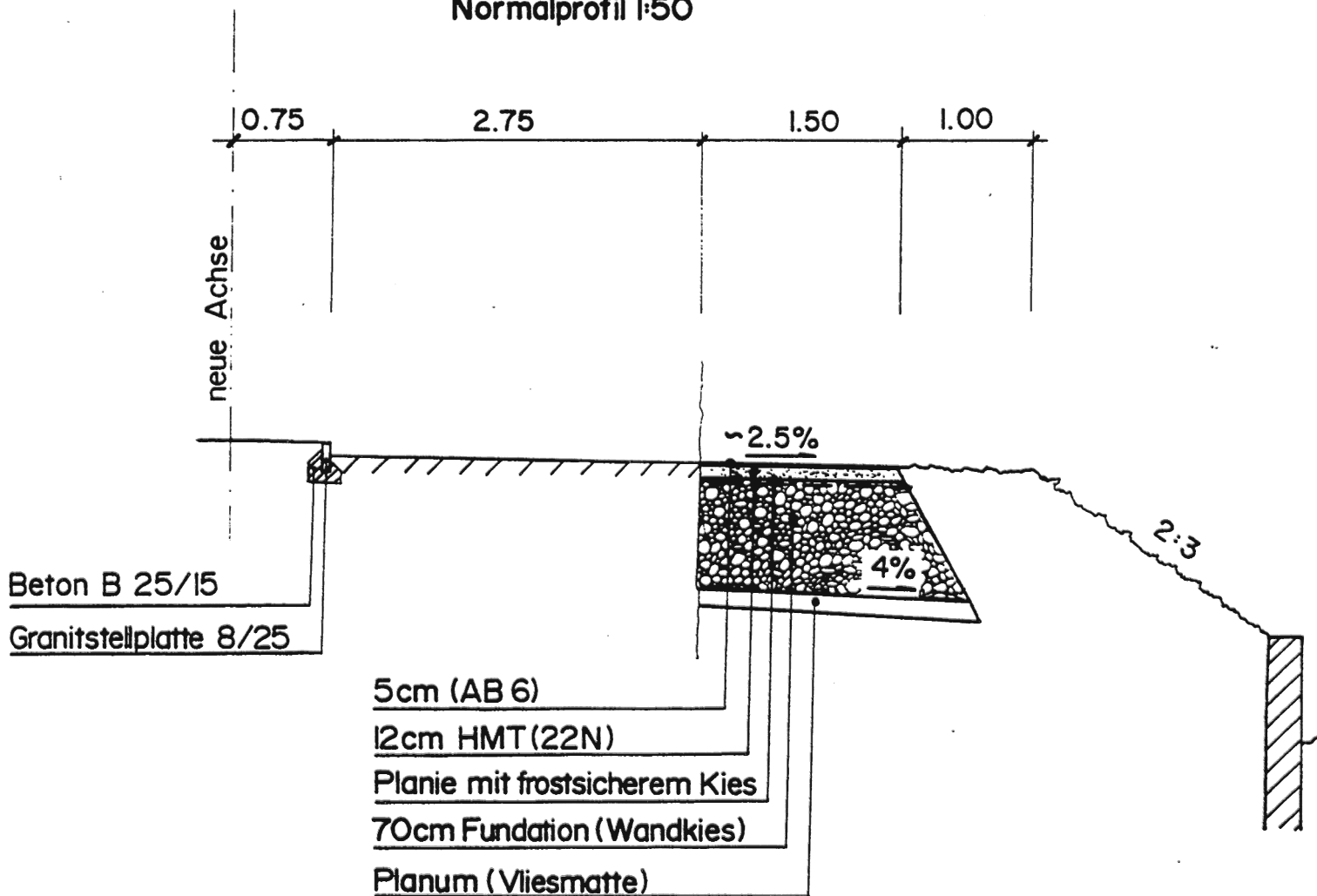
Detail Strassenplan

Beethoven

Querprofil 1:200



Normalprofil 1:50



Anhang V

Bericht über die Lärmsituation

Grundlagenpapier für die
Überbauungsordnung „Gewerbeland“, Kiesen
(Kanton Bern, Gemeinde Kiesen)

Lärmgutachten „Gewerbeland“, Kiesen

1. Grundlagen

a) Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.79
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07.10.83
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.86

b) Korrespondenz

- Baudirektion des Kantons Bern, 19.05.93, Vor-Vor-Anfrage
- SBB Lausanne, 14.07.93, Emissionskataster 1993

c) Verwendete Literatur

- Lärmschutz und Raumplanung, Bundesamt für Umweltschutz und Bundesamt für Raumplanung

d) Berechnungsmodell

Die Lärmberechnung erfolgt anhand des Schweizerischen Emissions- und Berechnungsmodells für die Berechnung von Eisenbahnlärm bzw. des Strassenlärmmodells STL-86 gemäss Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 61, Bern, März 1987.

Programmname : SEMIBEL (für Eisenbahnlärm)

SLIP (für Strassenlärm)

Herausgeber : Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft
Bundesamt für Verkehr

Entwicklung : EMPA, Eidg. Materialprüfungs- und Forschungsanstalt
SBB, Generaldirektion der Schweizerischen Bundesbahnen
G&P, Grolimund & Petermann, Ingenieure

2. Lärberechnung

a) *Systematik der Berechnung*

Das Berechnungsmodell besteht aus drei Teilen :

- das *digitale Lagemodell* berücksichtigt die für die akustische Berechnung notwendigen Lagedaten von Quellen, Topographie, Hindernissen und Empfangspunkten,
- der *Verkehrsteil* berechnet Lärmemissionen nach neusten Erkenntnissen,
- der *Ausbreitungsteil* berechnet die Dämpfung nach einem Modell der EMPA

Die Lärmberechnung wird punktweise durchgeführt. Für jeden Empfängerpunkt und jede Quelle im Berechnungsfile wird eine Berechnung der Lärmausbreitung vorgenommen. Dabei wird durch jeden Hindernispunkt und jeden Topographiepunkt sowie durch den Empfängerpunkt ein Schnitt gelegt, in dem die Ausbreitung berechnet wird.

Das verwendete Berechnungsmodell lässt eine Berechnungsgenauigkeit von ± 2 dB(A) zu. Dies bedeutet für die Beurteilung der Resultate, dass eine Abweichung von ± 2 dB(A) zweckmässigerweise als nicht relevant angesehen werden muss.

b) *Zielsetzung und Vorgehen*

Gemäss Art. 24 Abs. 2 USG müssen im überwiegenden Teil, der **noch nicht erschlossenen Bauzonen**, die **Planungswerte** eingehalten werden.

Zielsetzung des vorliegenden Gutachtens ist es deshalb zu zeigen, ob die Planungswerte eingehalten werden können oder nicht.

Die Immissionswerte sollen für die lärmexponiertesten Punkte ermittelt werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass *alle übrigen Punkte* a priori *kleinere Immissionswerte* aufweisen.

Da die lärmexponiertesten Punkte infolge kleiner Hinderniswirkung und kleiner Bodendämpfung jeweils im obersten Geschoss auftreten, werden die untersuchten Empfangspunkte entsprechend der bereits vorliegenden Über-

Lärmgutachten „Gewerbeland“, Kiesen

bauungsideen in Bereichen mit 3 Stockwerken auf 10 m und in Bereichen mit 2 Stockwerken auf 7.5 m über Terrain angenommen.

Als Lärmquellen werden berücksichtigt :

- Nationalstrasse N6
- Staatsstrasse Bahnhofstrasse
- Bahnlinie SBB, Bern - Thun

c) Randbedingungen zur Beurteilung der Lärmsituation

Das Bauvorhaben liegt in der Gewerbezone und kann deshalb LSV-konform der **Empfindlichkeitsstufe III** zugeordnet werden. (Art. 43 LSV)

Gemäss Baureglement der Gemeinde Kiesen wird den Gewerbezonon die **Empfindlichkeitsstufe IV** zugeordnet, wobei in einem Übergangsbereich von 20 m gegenüber den Wohnzonen E 1 und W 2 die **Empfindlichkeitsstufe III** gilt. (Art. 38 Abs. 4)

Für neue Bauzonen müssen die **Planungswerte** eingehalten werden. (Art. 29 LSV)

Da das Bauvorhaben nur Büro- und Gewerberäume umfasst, kann der Planungs- wert für die Empfindlichkeitsstufen I, II und III um **5 dB(A)** erhöht werden. (Art. 42 LSV)

Wenn sich im untersuchten Gebiet Personen in der Regel nur am Tag auf- halten, genügt es, nur die Planungswerte am **Tag** einzuhalten. (Art. 41 Abs. 3 LSV)

Zusammenfassend gilt damit :

1. Es muss nachgewiesen werden, dass für die lärmempfindlichen Räume der **Planungswert Tag** von **65 dB(A)** nicht überschritten wird.
2. Es muss zudem gewährleistet sein, dass die in der Zone der Empfindlichkeits- stufe IV zugelassenen stark störenden Betriebe nicht die Planungswerte für die benachbarten Zonen mit den Empfindlichkeitsstufen III bzw. II be- einträchtigen.

d) *Resultate der Lärmberechnung*

Es wurden mehrere Lärmberechnungen mit unterschiedlichen Annahmen durchgeführt. Ein wichtiges Resultat aus diesen Analysen ist die Tatsache, dass längs der SBB - Linie Lärmschutzmassnahmen notwendig sind. Entsprechend der Erkenntnis, dass Lärmschutzmassnahmen entweder möglichst nahe bei der Lärmquelle oder aber möglichst nahe beim Empfangspunkt anzuordnen sind, kommen verschiedene Massnahmen in Frage.

Für die durchgeführten Lärmberechnungen wurde von der Anordnung einer Lärmschutzwand längs der Bahnlinie ausgegangen.

Denkbar sind aber auch Massnahmen, im Bereich der Empfangspunkte. Diese wären zum Beispiel durch eine den lärmexponierten Fassaden vorgelagerte Konstruktion realisierbar. Zu diesem Zweck könnte jeweils eine separate Zone für Lärmschutzmassnahmen definiert werden. (vgl. Planbeilage 222-1)

Die Resultate der Lärmberechnungen wurden im Plan 222-1 (Beilage) anhand von Lärmkurven dargestellt. Lärmkurven verbinden Punkte gleicher Lärmbelastung.

Die berechneten Immissionswerte überschreiten im überwiegenden Teil des untersuchten Gebietes den einzuhaltenden Planungswert nicht. Berücksichtigt man zusätzlich die Berechnungsgenauigkeit von ± 2 dB(A), so liegen auch die extremsten Punkte in der Toleranz.

In einer späteren Planungsphase wird zudem die Hinderniswirkung der einzelnen Gebäudekörper zu berücksichtigen sein.

Zu erwähnen wäre noch, dass durch geschickte Anordnung der Räume in Abhängigkeit ihrer Nutzung einerseits und bezüglich ihrer Belüftungsmöglichkeiten andererseits eine erhebliche Reduktion von Immissionswerten erreicht werden kann. Dies dürfte vorallem in Bereichen wo keine speziellen Lärmschutzmassnahmen vorgesehen sind, eine namhafte Verbesserung bringen.

3. Schlussfolgerungen

Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung können durch die Anordnung von Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Es bestehen zu diesem Zweck zwei grundsätzlich unterschiedliche Lösungsansätze welche alternativ anwendbar und im folgenden umschrieben sind :

- a) Lärmschutzwand längs der SBB
- b) den lärmexponierten Fassaden vorgelagerte lärmabschirmende Konstruktion (z.B. mit Glasverkleidung).

Die lärmtechnische Wirksamkeit der gewählten Massnahmen ist jeweils nachzuweisen.



Mark Rohrer, Ing. SIA

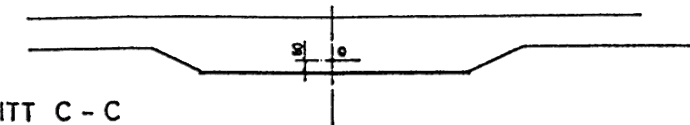
Beilage erwähnt:

Plan 222-1 : Lärmberechnung, Situation 1:500, Schnitte 1:200

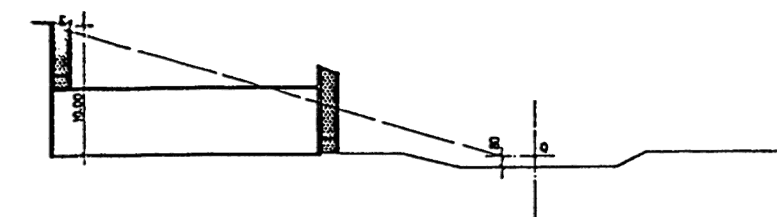
SCHNITT A - A



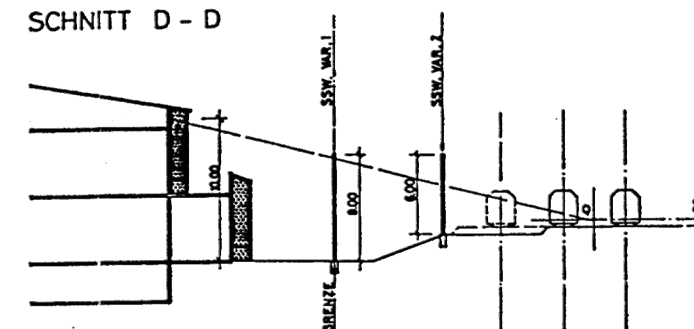
SCHNITT B - B



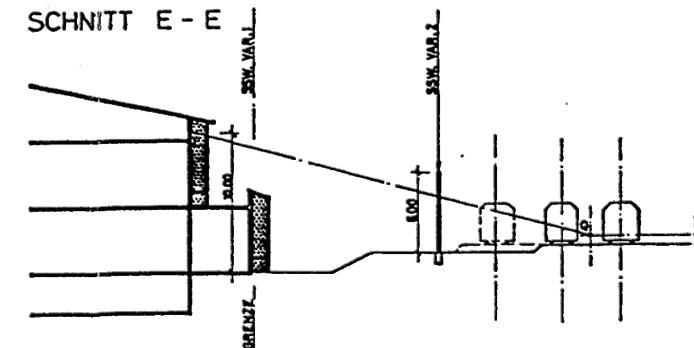
SCHNITT C - C



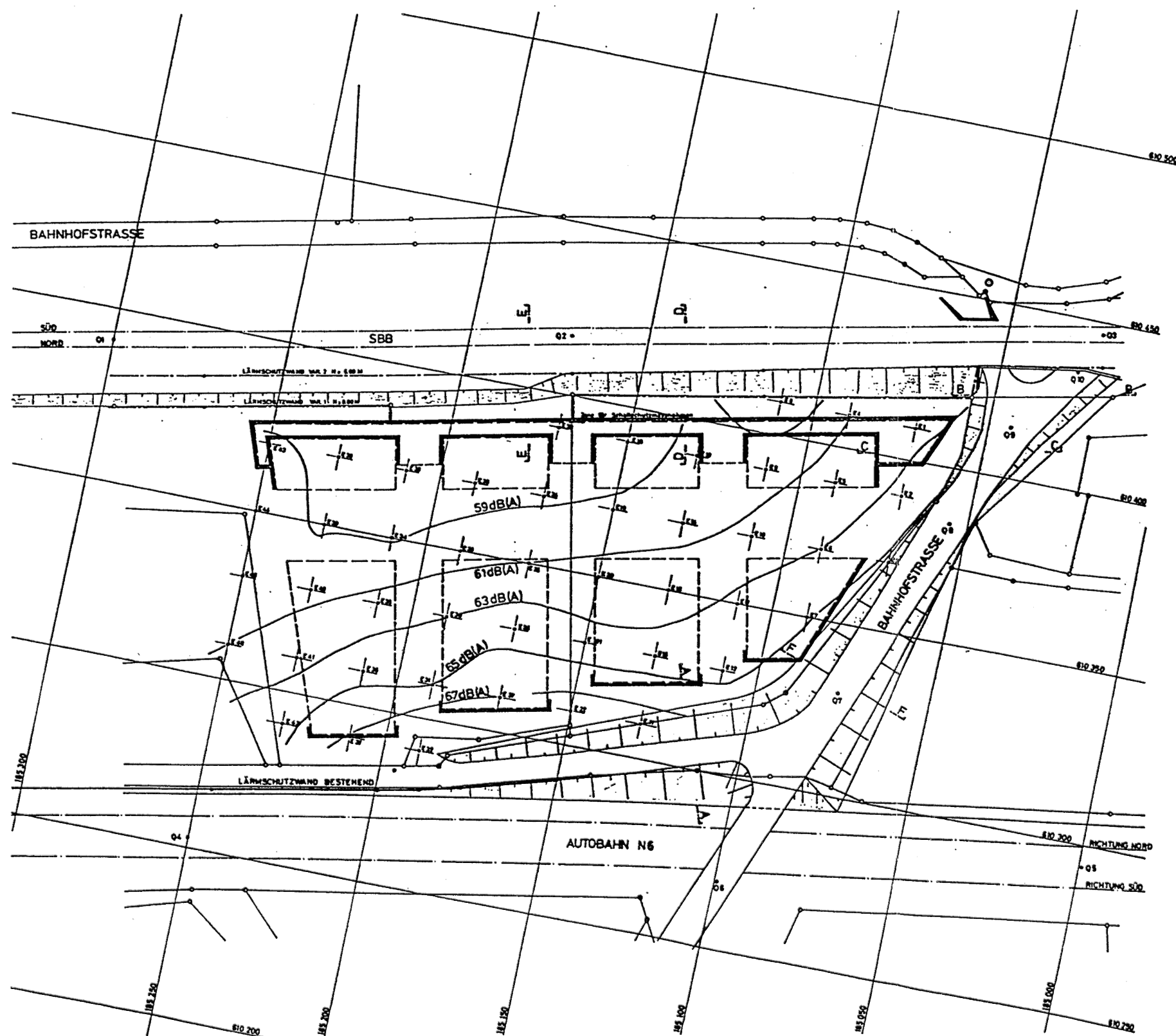
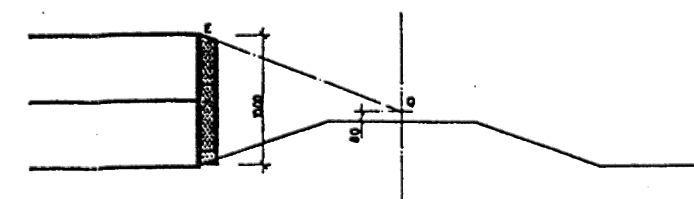
SCHNITT D - D



SCHNITT E - E



SCHNITT F - F



Zone für Lärmschutzmaßnahmen

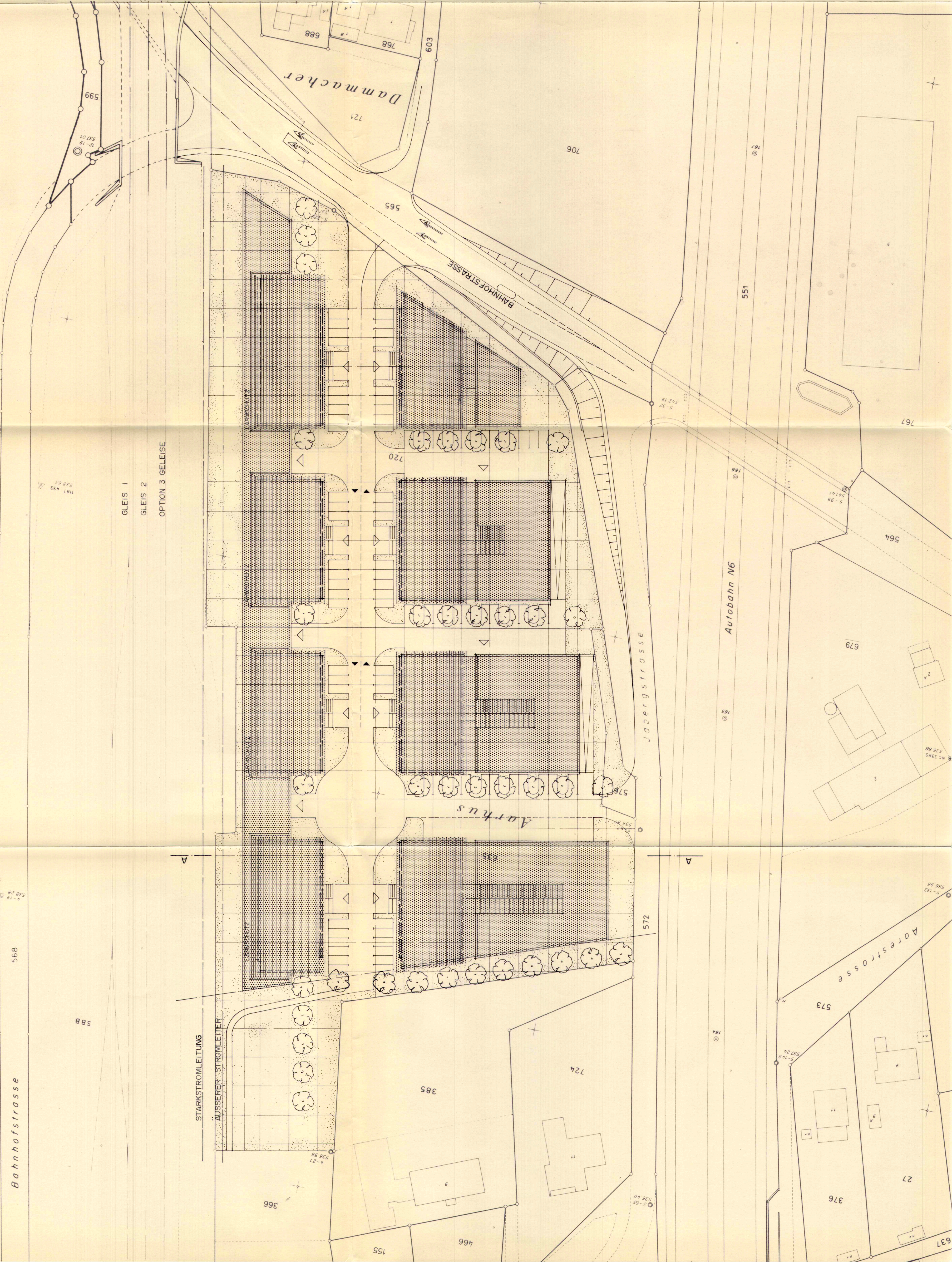
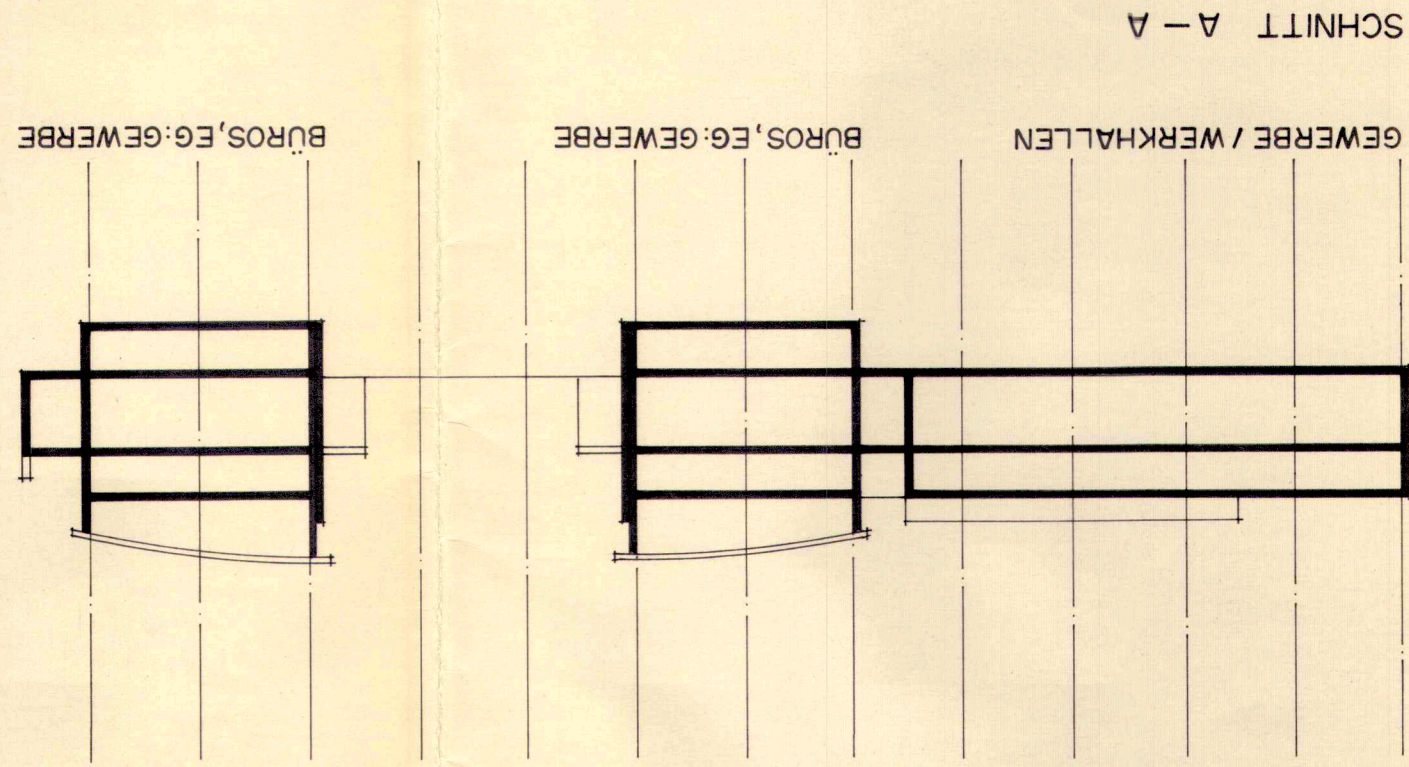
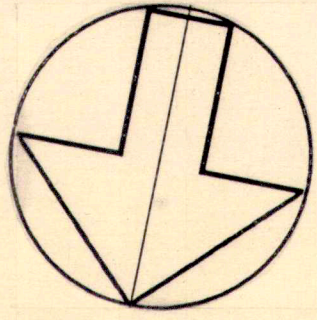
Oberbauung Gewerbeland Kiesen		Bauleitung A. Engelhardt 055 344	
Lärmberechnung			
Situation 1:500, SCHNITTE 1:200			
Gezeichnet M. J. 11. 1988	Gezeichnet M. J. 11. 1988	Gezeichnet M. J. 11. 1988	222-1
ROHRER+CO Beratende Ingenieure		Saffgasse 248, 3081 Hubers Tel 031/961 74 44, Fax 031/961 74 44	

Überbauungskonzept

Löhner + Marbach
Architektur und Raumplanung
Obere Hauptgasse 68 / Aarequal, 3600 Thun
Telefon 033 23 44 80 Fax 033 23 44 72

Emch + Berger Bern AG
Ingenieurunternehmung

0 5 10 20 50 m 1 : 500
Plan Nr. 89 - 2 März '96 / ES / mo 84/60

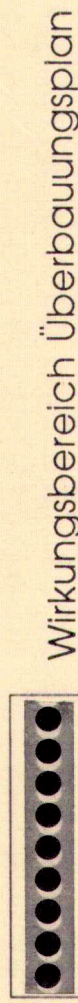


Überbauungsplan und Staatsstrassenplan

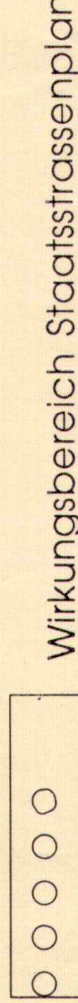
Löhner + Marbach
Architektur und Raumplanung
Obere Hauptstrasse 68 / Aarequai 5600 Thun
Telefon 033 23 44 80 Fax 033 23 44 72

Ernst + Berger Bern AG
Ingenieurvernehmung

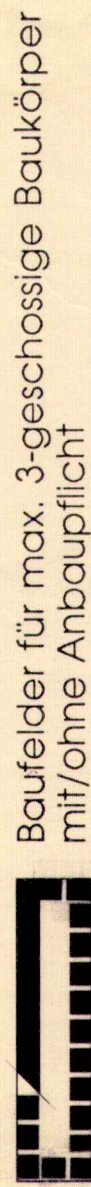
0 5 10 20 50 m 1 : 500
Plan Nr. 89 - 1 März '96 / ES / mo 84/60



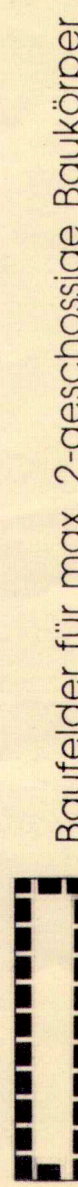
Wirkungsbereich Überbauungsplan



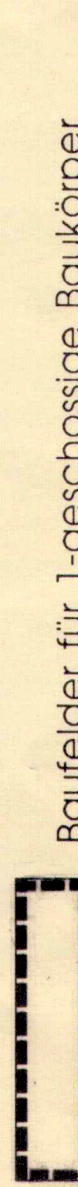
Wirkungsbereich Staatsstrassenplan



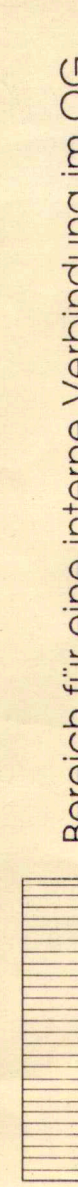
Baufelder für max. 3-geschossige Baukörper mit/ohne Anbaupflicht



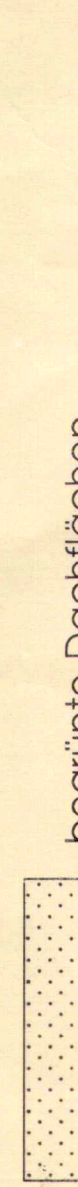
Baufelder für max. 2-geschossige Baukörper



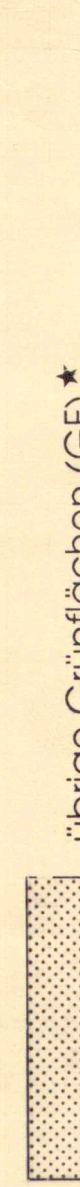
Baufelder für 1-geschossige Baukörper



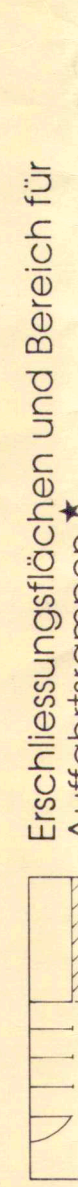
Bereich für eine interne Verbindung im OG



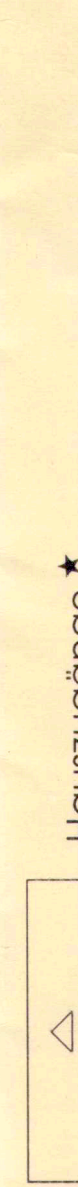
begrünte Dachflächen



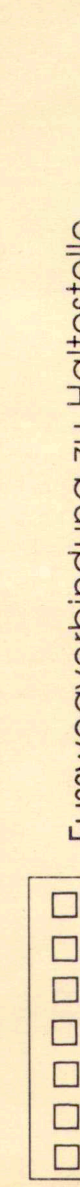
übrige Grünflächen (GF)



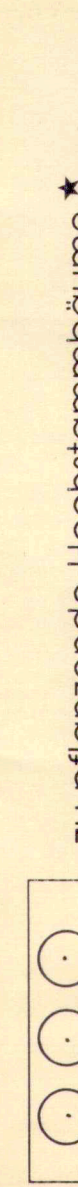
Erschliessungsflächen und Bereich für Auffahrtsrampen



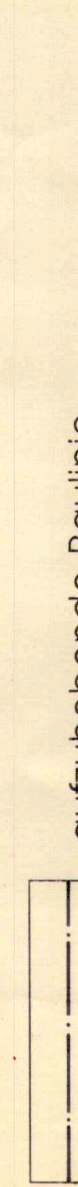
Hauszugänge



Fusswegverbindung zu Haltestelle



zu pflanzende Hochstammbäume



aufzuhebende Baulinie

★ Anlage verbindlich gemäss Art. 3 Abs. 1
Lage wiegleitend gemäss Art. 3 Abs. 2

Eidg. Baulinie (Autobahn)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	6. 7. 1994
Publikation im Amtsblatt	vom	24. 12. 1994
Publikation im Amtsanzeiger	vom	23. + 30. 12. 1994
Öffentliche Auflage	vom	27. 12. 1994 bis 25. 1. 1995
Einspracheverhandlung	am	10. 5. 1995
Rechtsverhandlungen	-	-
Erfledigte Einsprachen	-	-
Un erledigte Einsprachen	-	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. 5. 1995

Namens des Gemeinderates Präsident: *[Signature]*

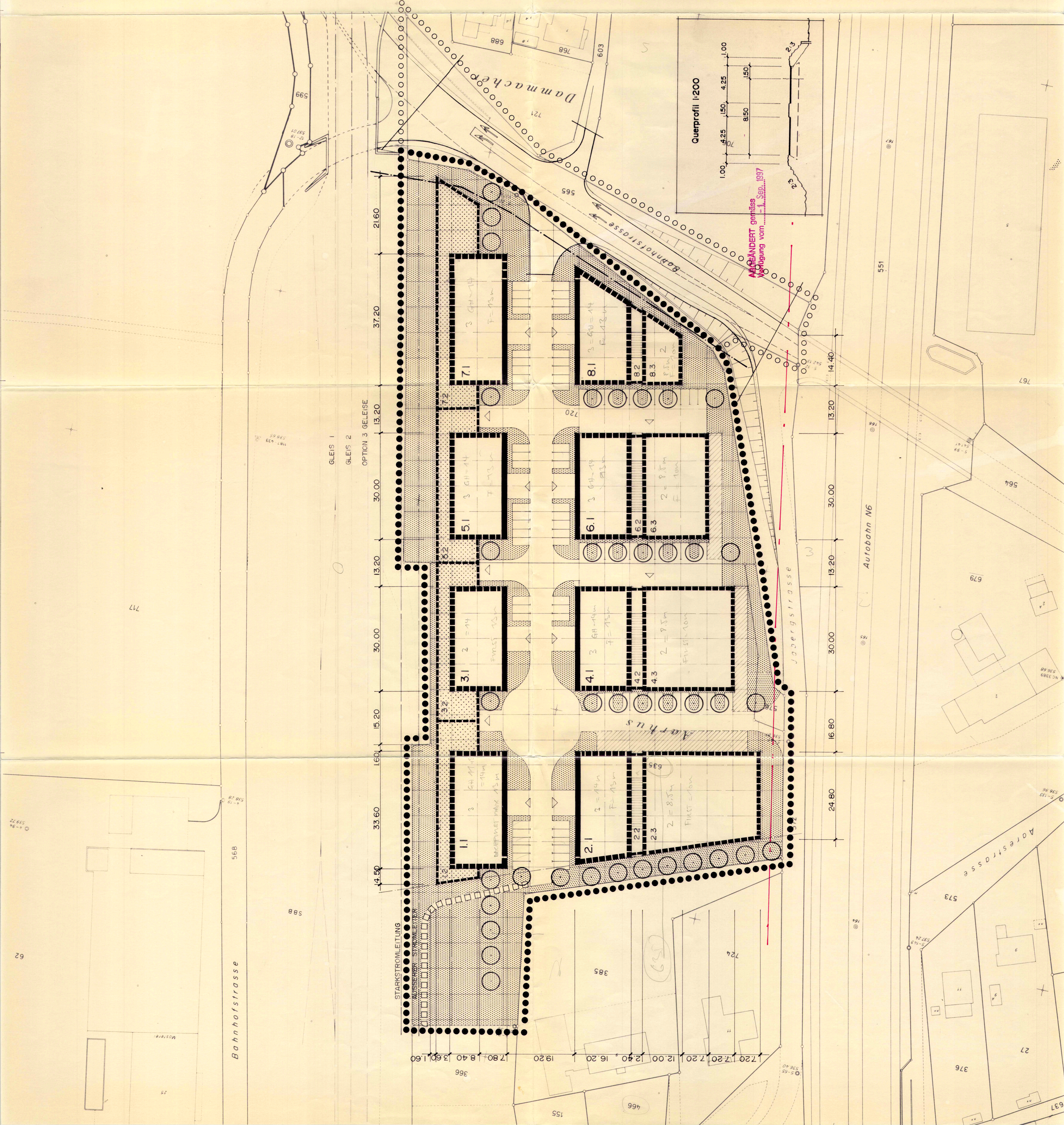
Sekretär: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: *[Signature]*

Gemeinschreiber: *[Signature]*

GEMEINIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom 1. 1. 1997
Amt für Gemeinden und Raumordnung

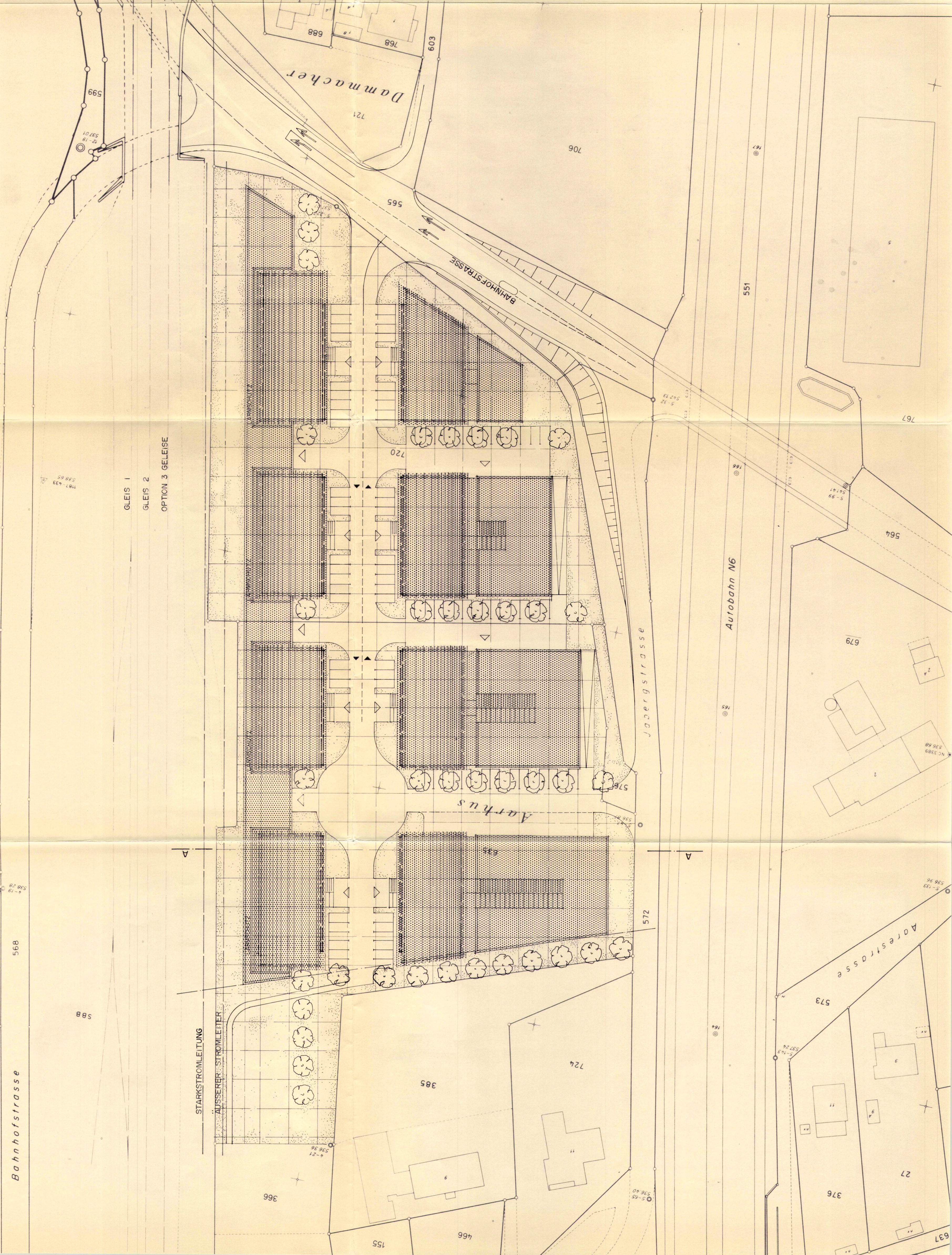
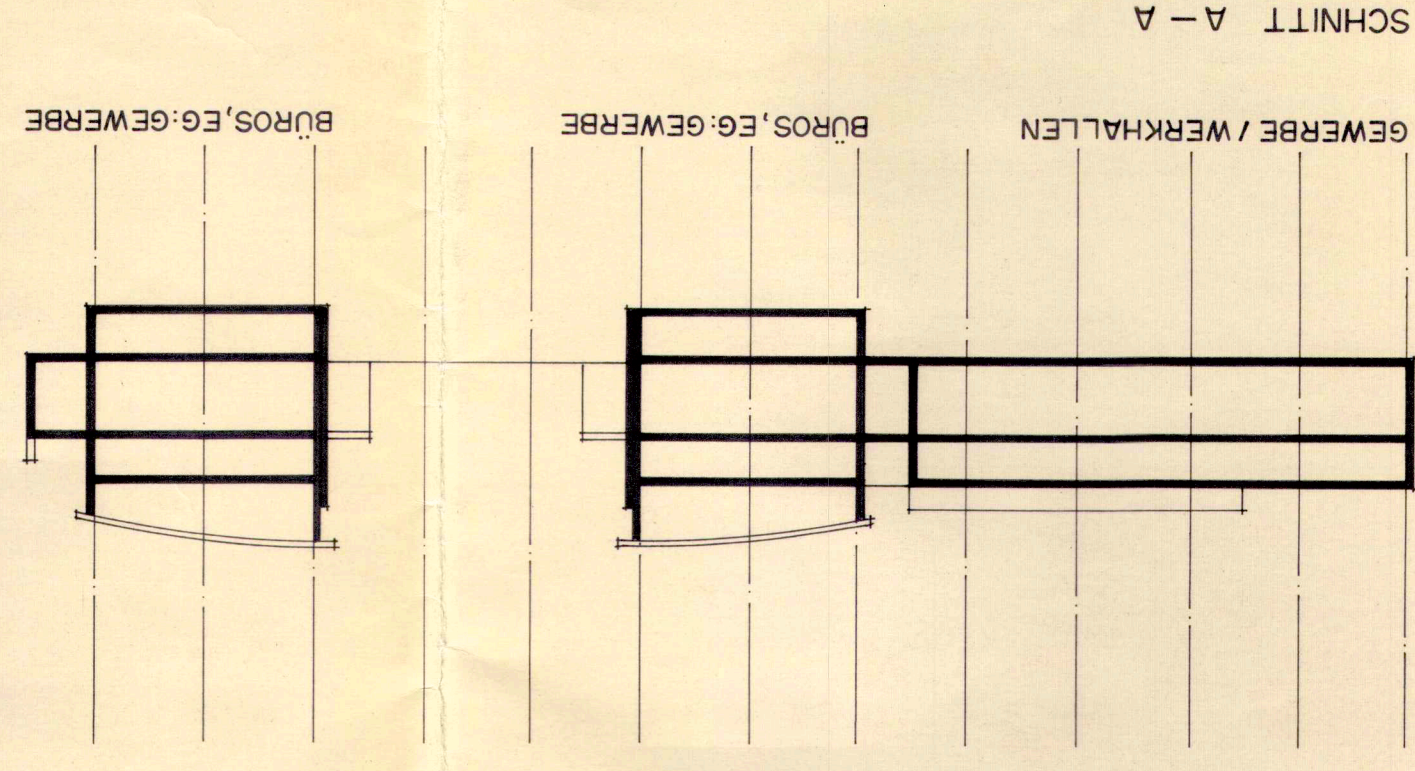
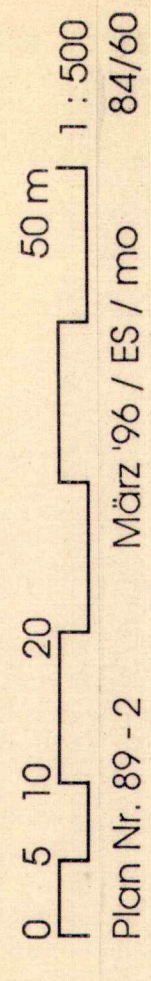
Strassenplanbeschluss: *[Signature]*



Überbauungskonzept

Lohner + Marbach
Architektur und Raumplanung
Obere Hauptgasse 58 / Aarequal, 3600 Thun
Telefon 033 23 44 80 Fax 033 23 44 72

Emch + Berger Bern AG
Ingenieurunternehmung





Einwohnergemeinde Kiesen

Bächler + Güttinger AG Bern

Überbauungsordnung «Gewerbeland» – Änderungen

Überbauungsvorschriften

18. November 2008

Aufträge / 323 / 07 / Ber_Vorschriften_181108.doc / 4.12.08 / Lo / Di / ms

Die Änderungen gegenüber der UeO vom 17.05.1995 sind im Korrekturmodus rot dargestellt.

Artikel 1

Wirkungsbereich

Die Wirkungsbereiche der Überbauungsordnung und des ~~Staatsstrassen-~~ ~~planes Kantonsstrassenplanes~~ sind im Überbauungs- und ~~Staatsstrassen-~~ ~~plan-Kantonsstrassenplan~~ mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Kiesen vom ~~22. März 1994~~ 5. März 1993, insbesondere

- Art. 38 BauR Gewerbezone
- Art. 48 BauR Zone mit Planungspflicht (ZPP) allgemeines
- Art. 52 BauR Zone mit Planungspflicht D «Gewerbeland»

Artikel 3

Inhalte des Überbauungsplanes

- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbaukörper
 - b) die Baufeldbegrenzungen mit Anbaupflicht
 - ~~c) der Bereich für eine interne Verbindung im Obergeschoss~~
 - ~~d) die Begrünung von Dachflächen~~
 - ec) das Mass der ~~Begrünung der übrigen~~ zu begrünenden Flächen
 - fd) die Anzahl der zu pflanzenden Hochstammbäume

- ge) der Anschlussbereich der Erschliessungsanlagen an das öffentliche Strassennetz
- hf) die Fusswegverbindung zur Haltestelle

- 2 Im Überbauungsplan sind begleitend dargestellt:
- a) die Lage und Begrenzung der Erschliessungsanlagen (Verkehrsflächen, Anlieferungsflächen und Abstellplätze)
 - b) die Lage der begrünten Flächen und der zu pflanzenden Hochstamm-bäume

Artikel 4

Nutzung

- 1 Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Gewerbezone im Baureglement.
- 2 **Lärmempfindliche Räume; d.h. Büronutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen** (nur für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal und sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird) sind auf die Baufelder ~~1.1, 2.1 bis 8.1~~ 2.1, 3.1 und 5.1 4.1 und 6.1 zu beschränken.

Artikel 5

Baupolizeiliche Masse

- 1 Die Geschosshöhe beträgt:
- a) für die Baufelder ~~1.1, 2.1 bis 8.1~~ 2.1, 3.1 und 5.1 4.1 und 6.1: max. 3 Geschosse
 - b) für die Baufelder ~~2.3, 4.3, 6.3 und 8.3~~ 1.1, 2.2, 3.2, 4.1 und 5.2 3.1, 4.2, 5.1 und 6.2: max. 2 Geschosse
 - c) ~~für die Baufelder 1.2, 2.2 bis 8.2: 1 Geschoss~~
- 2 Die Gebäudehöhe beträgt:
- a) für die Baufelder ~~1.1, 2.1 bis 8.1~~ 2.1, 3.1 und 5.1 4.1 und 6.1: max. 11 m
 - b) für die Baufelder ~~2.3, 4.3, 6.3 und 8.3~~ 1.1, 2.2, 3.2, 4.2 und 5.2 3.1, 4.2, 5.1 und 6.2: max. 8,5 m
 - c) ~~für die Baufelder 1.2, 2.2 bis 8.2: max. 5 m~~
- Aus Gründen des Hochwasserschutzes gilt als gewachsener Boden im Sinne des Baureglementes ~~gilt~~ die Kote 537.3040 m ü. M.
- 3 Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper kann ~~übertagt werden durch:~~
- a) technisch bedingte Aufbauten (Liftmaschinenräume, Lüftungsanlagen, Energiegewinnungsanlagen u.ä.): um max. 3 m ~~übertagt werden.~~

~~b) schwach geneigte Dächer in den Baufeldern 1.1, 2.1 bis 8.1 um max. 2 m~~

~~c) schwach geneigte Dächer und Oblichter in den übrigen Baufeldern: um max. 1.5 m~~

- 4 Die Baufelder können durch Vordächer, Sonnenschutz- und Lärmschutzmassnahmen (z. B. Doppelhaut-Fassaden), Fluchttreppen oder andere, technisch bedingte Anlagen um max. 1,2 m überragt werden.
- 5 Die Bruttogeschossfläche ist im Rahmen der durch Baufelder, maximaler Geschosszahl und maximaler Gebäudehöhe vorgegebenen Volumen frei.

Artikel 6

Gestaltung

- 1 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als städtebauliche Einheit zu gestalten: einzelne Bauetappen sind entsprechend strukturell und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2 Die Baugestaltung hat die im Überbauungskonzept angedeuteten Strukturmerkmale zu unterstützen; d.h. insbesondere, dass die Fassaden entlang der internen Erschliessungsstrasse ~~auf deren Südseite~~ (Baufeldbegrenzungen mit Anbaupflicht) als geschlossene Flucht zu gestalten sind. Für die übrigen Fassaden ist eine feingliedrige und leicht wirkende Bauweise anzustreben.
- 3 ~~Die Dachgestaltung ist im Rahmen der in Abs. 1 und 2 umschriebenen Grundsätze frei.~~ Als Dachform sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Dächer (max. 8 %) gestattet. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind gestattet.
- 4 Das im Anhang dargestellte Überbauungskonzept, ~~November 1993 gilt begleitend.~~ Stand 24. April 2008 dient der Erläuterung und als Grundlage für die weitere Projektierung.

Artikel 7

Umgebungsgestaltung

- 1 Die Flächen für die oberirdischen Abstellplätze sind unversiegelt auszuführen.
- 2 Die Begrünung der im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten ~~Dachflächen und übrigen~~ Flächen sowie die Pflanzung der Hochstamm-

bäume ist dem Baufortschritt entsprechend etappenweise und mit einheimischen Pflanzen auszuführen.

- 3 Hochstammbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelbereich (gleicher Radius wie der Kronenbereich) darf durch unterirdische Bauteile weder beeinträchtigt noch unterbaut werden.

Artikel 8

Parkierung

- 1 Die maximale Anzahl Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich nach dem jeweils gültigen massgeblichen Bedarf (Art. 49ff BauV). ~~bzw. Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmeplangebiete PPV).~~
- 2 Die vorgeschriebenen Zweiradabstellplätze gem. Art. ~~52-54 a~~ BauV sind mit jeder Bauetappe im Bereich der Betriebs-Eingänge zu erstellen. ~~Gemäss Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmeplangebiete (PPV), Art. 11.~~
- ~~3 Die Ein- und Ausfahrt in die Jabergrasse (vgl. auch Art. 3 Abs. 1 Buchstabe g der Überbauungsvorschriften) ist auf Kosten der Grundeigentümer zu verlegen oder zu schliessen, sofern dies bauliche Vorkehren oder andere Massnahmen innerhalb des durch die eidgenössische Baulinie geschützten Bereichs im Interesse der Nationalstrasse N6 erfordert (vgl. Art. 22 f NSG).~~

Artikel 9

Lärmschutz

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) ~~IV~~ gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung; ~~in einem Übergangsbereich von 20 m gegenüber den Wohnzonen E1 und W2 gilt ES III.~~
- 2 ~~Bezüglich der Randbedingungen und Massnahmen ist der "Bericht über die Lärmsituation" vom 31. 8. 1993 (ergänzt 11. 11. 1994) mit dazugehörigem Plan Nr. 222-1 massgebend (vgl. Anhang V, insbesondere Abschnitt d).~~
Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind für alle lärmempfindlichen Räume in den Baufeldern 2.1, 4.1 und 6.1 am Bau zu treffen (Ausnahme: Im Erdgeschoss sind in den Baufeldern 2.1 und 4.1 an allen Fassaden und im Baufeld 6.1 an der Nord-, West- und Südfassade keine Massnahmen nötig. Die Planungswerte sind eingehalten.); in Frage kommen Doppelhaut-Fassaden, natürliche Belüftung über Atrien oder

andere geeignete Massnahmen, welche mindestens eine Massnahmenwirkung an den Frontfassaden gegenüber der SBB Linie Bern - Thun, der Nationalstrasse A6 und der Kantonsstrasse Nr. 1230 von 6 dBA und an den Seitenfassaden von 3 dBA aufweisen. Im Baufeld 2.1 in der Empfindlichkeitsstufe ES III an der Frontfassade gegenüber der Nationalstrasse A6 ist ab einer Empfängerhöhe von 9m für Wohnnutzungen eine Massnahmenwirkung von 8 dBA nachzuweisen.

- 3 Falls sich die Nutzung der Baufelder 2.1, 4.1 und 6.1 auf die Tagperiode (06:00 - 22.00 Uhr) beschränkt, werden die Planungswerte nur durch den Strassenlärm überschritten. In diesem Fall müssen an den auf die Nationalstrasse A6 (West) und die Kantonsstrasse Nr. 1230 (Süd) orientierten Fassaden ab einer Empfängerhöhe von 5 m Massnahmen mit 6 dBA Wirkung vorgesehen werden. Unterhalb dieser Höhe und an den Seitenfassaden sind die Planungswerte eingehalten.
- 4 Vor der Erteilung der Baubewilligung ist entsprechend der geplanten Nutzungen gemäss Art. 4 der Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufen gemäss ~~Art. 9~~ Art 38, Abs. 4 + 5 BauR eingehalten werden.

Artikel 10

Energie

- ~~3 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Pro Etappe darf höchstens eine Heizung installiert werden. Vorbehalten bleibt Abs. 2.~~
- 1 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben. ~~Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Abs. 1 abgewichen werden.~~
- ~~3 Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.~~
- 2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des ~~sr~~ kantonalen Energiegesetzes ~~esgebung, der Energieverordnung~~. Das Energiekonzept der Planungsregion Aaretal gilt begleitend.

Artikel 11

Baubewilligungsverfahren

- 1 Die Überbauung einer Etappe i.S. von Art. 52, Abs. 4 BauR ist als Ganzes in einer Baueingabe zu behandeln.

- 2 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
 - die Gestaltung der Erschliessungsanlagen
 - die Anordnung der Abstellplätze, Anlieferungsflächen und Rampen
 - die unversiegelten Flächen, begrünten Flächen und die Bepflanzung
 - die Kehrachtsammelplätze.
- 3 Bauvoranfragen sowie Baugesuche mit Umgebungsgestaltungsplänen sind zur Beurteilung und Beratung einer in gestalterischen Belangen anerkannten Institution, einem entsprechend zusammengesetzten Gremium oder einer Fachperson vorzulegen.

Artikel 12

Etappierung

Es gelten die Bestimmungen von Art. 52, Abs. 4 BauR (Anhang I).

Artikel 13

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.
- 2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Artikel 14

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke (Änderungen)

Vorprüfung	vom	6.7.1994 29.08.2008
Publikation im Amtsblatt	vom	24.12.1994 17.9.2008
Publikation im Amtsanzeiger	vom	23. + 30.12.1994 12.9.2008
Öffentliche Auflage	vom	27.12.1994 bis 25.1.1995 18.9.2008 bis 17.10.2008

Einspracheverhandlung	am	40.5.1995 30.10.2008 + 12.11.2008
-----------------------	----	---

Rechtsverwahrungen	–	2
Erledigte Einsprachen	–	2
Unerledigte Einsprachen	4	–

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	17.5.1995 18.11.2008
--------------------------------------	----	---------------------------------

Namens des Gemeinderates
Präsident



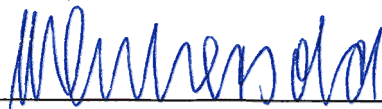
Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Kiesen, ~~7.2.1996~~ 1.12.2008

Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

– 9. JAN. 2009



~~Strassenplanbeschluss~~

Gemeinde Kieser

Überbauungsplan und Kantonsstrassenplan ne



0 5 10 20 30 40 50

Massstab: 1:1'000 / Datum: Stand 18. November 2000

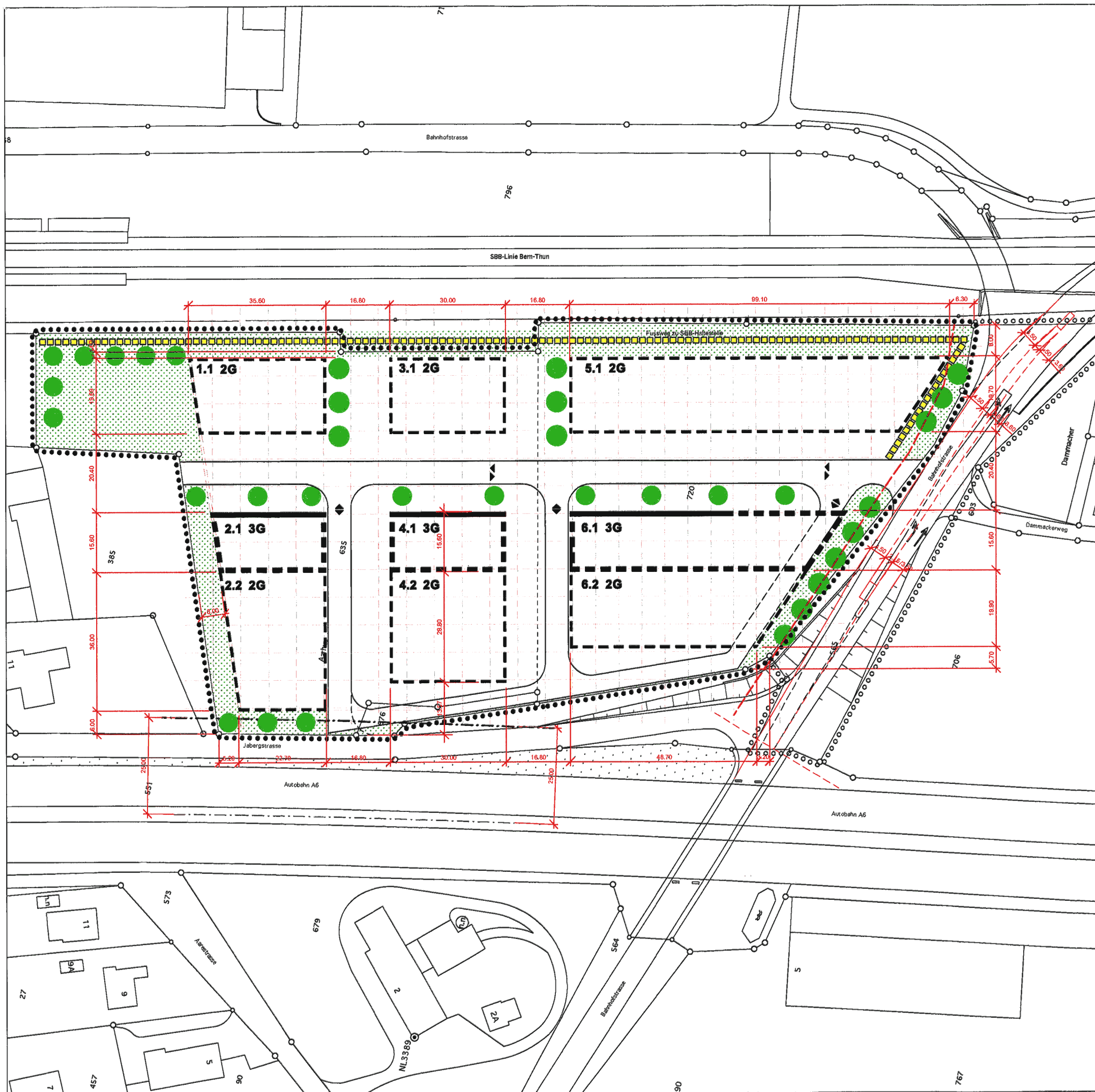
Auftrag CAD/323/08/Pla UsO+UsKonz 181108/A3/Lg/n

Legende

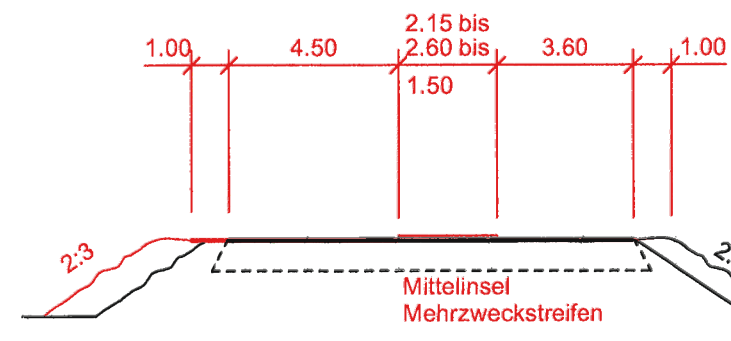
- | | |
|--|---|
| | Wirkungsbereich der Überbauungsordnung |
| | Wirkungsbereich Kantonsstrassenplan |
| | Baufelder für max. 3- geschossige Baukörper mit/ohne Anbaupflicht |
| | Baufelder für max. 2- geschossige Baukörper |
| | zu begrünende Flächen |
| | zu pflanzende Hochstammbäume |
| | Erschliessungsflächen und Bereich für Auffahrtsrampen |
| | Fusswegverbindung zu SBB-Haltestelle |
| | aufzuhebende Baulinie |
| | eigenössische Baulinie |

Hinweise

- 
- vollnummerischer Grundbuchplan
(Stand Juni 2007)



Querprofil Bahnhofstrasse 1:200



Gemeinde Kiesen
Überbauungsordnung «Gewerbeland»

Überbauungsplan und Staatsstrassenplan alt

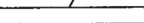
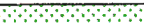
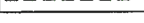


0 5 10 20 30 40 50 m

Massstab: 1:1'000 / Datum: März '96

Aufträge CAD / 323 / Pla_UeO+UeKonz ALT_060907 / A3 / Lo / mm

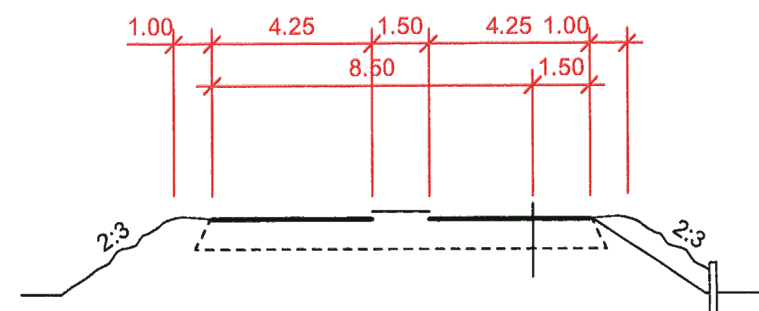
Legende

-  Wirkungsbereich Überbauungsplan
-  Wirkungsbereich Staatsstrassenplan
-  Baufelder für max. 3- geschossige Baukörper mit/ohne Anbaupflicht
-  Baufelder für max. 2- geschossige Baukörper
-  Baufelder für 1- geschossige Baukörper
-  Bereich für eine interne Verbindung im OG
-  Begrünte Dachflächen
-  übrige Grünflächen (GF)
-  Erschliessungsflächen und Bereich für Auffahrtsrampen
-  Hauszugänge
-  Fusswegverbindung zu SBB-Haltestelle
-  zu pflanzende Hochstammbäume
-  aufzuhebende Baulinie

Hinweise

-  vollnummerischer Grundbuchplan (Stand Juni 2007)

Querprofil Bahnhofstrasse 1:200



Genehmigungsvermerke (Änderungen)

Vorprüfung	vom	6.7.1994 29.08.2008
Publikation im Amtsblatt	vom	24.12.1994 17.9.2008
Publikation im Amtsanzeiger	vom	23. + 30.12.1994 12.9.2008
Öffentliche Auflage	vom	27.12.1994 bis 25.1.1995 18.9.2008 bis 17.10.2008

Einspracheverhandlung	am	40.5.1995 30.10.2008 + 12.11.2008
-----------------------	----	---

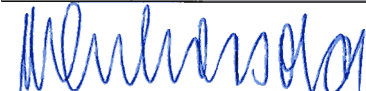
Rechtsverwahrungen		– 2
Erledigte Einsprachen		– 2
Unerledigte Einsprachen		4 –

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	17.5.1995 18.11.2008
--------------------------------------	----	---------------------------------

Namens des Gemeinderates
Präsident



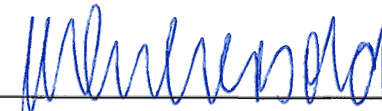
Sekretär



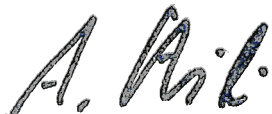
Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Kiesen, ~~7.2.1996~~ 1.12.2008

Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung - 9. JAN. 2009



~~Strassenplanbeschluss~~