

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee



Überbauungsordnung „Hofmatt“

10.11.2000

Änderungen

26.05.2003

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV

26.04.2004

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV

07.07.2015

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

27.01.2020

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

GEMEINDE HERZOGENBUCHSEE

Überbauungsordnung „Hofmatt“

Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht

8. Juli 2000
Genehmigungsexemplar

Steiner & Buschor

Ingenieure und Planer AG

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	3
Allgemeines	3
Hauptgebäude	4
Gemeinschaftsanlagen	5
Baubewilligungsverfahren.....	5
Umgebung.....	6
Erschliessung/Energie	6
Weitere Bestimmungen.....	7
Genehmigungsvermerk.....	8
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1 Ausgangslage	9
2.2 Zielsetzungen und Vorgaben	9
2.3 Konzept.....	10
2.3.1 Nutzung.....	10
2.3.2 Landschaft/Bepflanzung	11
2.3.3 Architektonische Gestaltung	11
2.3.4 Infrastruktur- und Verkehrsanlagen	11
2.4 Lärmempfindlichkeitsstufen	12
2.5 Mitwirkung/Vorprüfung	12
2.5.1 Mitwirkung.....	12
2.5.2 Ergebnisse der Vorprüfung.....	12
2.5.3 Auflage/Einsprachen/Gemeindeversammlung	13
2.5.4 Weiteres Vorgehen.....	

Anhang mit Photomontagen

1. Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Hofmatt"

Allgemeines

Artikel 1

Planungszweck

Der Überbauungsordnung liegen die folgenden Anliegen zugrunde:

- Schaffung der Voraussetzungen zur Erstellung von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Neubau des Mischfutterwerkes auf Niederönzler Boden
- Festlegung der Bepflanzung, Erschliessung und Infrastrukturanlagen
- Erlangen einer generellen Baubewilligung für die Bereiche Fassaden, Umgebung/Bepflanzung, Erschliessung und Infrastrukturanlagen

Artikel 2

Wirkungsbereich

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

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Arbeitszone A, Art. 52 GBR (Nutzung, Lärmempfindlichkeitsstufe).

Artikel 4

Inhalt der Überbauungsordnung

- 1) Die Überbauungsordnung Hofmatt besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem Umgebungsplan.
- 2) In der Überbauungsordnung werden verbindlich geregelt:
 - Nutzung
 - Gestaltungsvorschriften inkl. Höhen, Material und Fassaden
 - Baupolizeiliche Masse
 - Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, Bepflanzung und Erschliessung

Artikel 5

Gestaltung

- 1) Die Gebäude und Anlagen sollen aufgrund ihrer Höhen und damit ihrer Sichtbarkeit mittels einer guten Gestaltung, einer ablesbaren Struktur und einer sorgfältigen Gliederung soweit möglich in die Landschaft eingebettet werden. Insbesondere sind zu beachten:
 - Gestaltung der Fassaden
 - Materialwahl
 - Einbezug der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
- 2) Die Farbwahl der nicht aus Glas bestehenden Teile des Bürogebäudes und der Passerelle sind mit den Anlagen der Überbauungsordnung „Byfang“ in Niederönz abzustimmen. Es ist für die gesamte Anlage eine gestalterisch einheitliche Lösung anzustreben

Hauptgebäude

Artikel 6

Baulinien
Grenzabstand

1) Die Baulinien grenzen die Baufelder ab. Sie sind rechtwinklig vermasst.

2) Die Baulinien gehen den reglementarischen Bauabständen vor.

Gebäudemasse

3) Bei den im Überbauungsplan angegeben Massen handelt es sich um Maximalmasse, die unterschritten werden dürfen.

Artikel 7

Gebäudehöhen

1) Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximalen Gebäudehöhen (ohne technisch bedingte Aufbauten):

Baufeld A1, best. Lagerhalle Häfliger 17.00 m = 477.55 m.ü.M.

Baufeld A2, Dach über Rampe 4.70 m = 465.25 m.ü.M.

Baufeld B1, Bereich für Passerelle -- = --

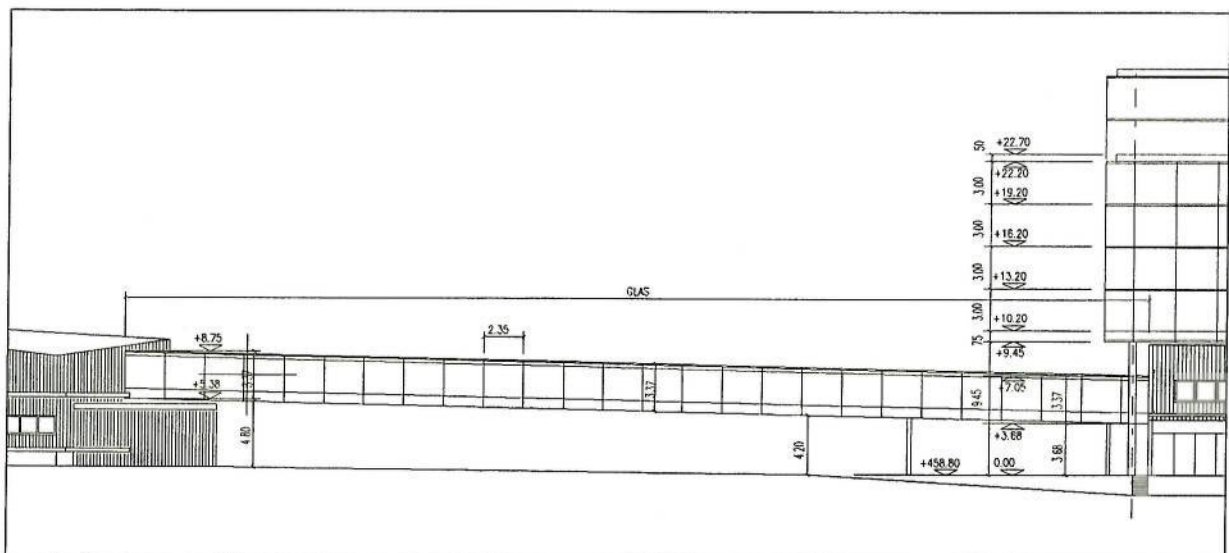
Baufeld B2, Passerelle 5.00 + 4.00 m = 467.80 m.ü.M.

Baufeld C, Bürotrakt 29.00 m = 487.80 m.ü.M.

Baufeld D, Überdachung 10.00 m = 468.80 m.ü.M.

Baufeld E, Überdachung und
Verlängerung der Rampe 5.65 m = 464.45 m.ü.M.

Die Passerelle im Baufeld B2 hat eine lichte Höhe ab Boden zwischen 3.68 und 4.80 m aufzuweisen.



2) Die Gebäudehöhen für die Baufelder A1 und A2 werden ab Kote Oberkante Erdgeschoss = +/- 0.00 = 460.55 m.ü.M. gemessen. Für die übrigen Baufelder gilt die Kote Oberkante Erdgeschoss = +/- 0.00 = 458.80 m.ü.M.

Bereiche für technische Aufbauten

- 3) Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für technische Aufbauten sind von der Fassade aus gemessen - im Baufeld C allseitig, im Baufeld A1 auf drei Seiten - 2.00 m zurückzusetzen. Die Maximalhöhe der technischen Aufbauten beträgt max. 4.00 m.

Artikel 8

Dachgestaltung

Es sind nur flachgeneigte Schrägdächer (Pultdächer, Sonderdachformen mit flacher Dachneigung), Flachdächer oder Sheddächer zugelassen.

Artikel 9

Fassadengestaltung

Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Spätestens vor der Bauausführung kann der Gemeinderat über das Detailkonzept aufgrund von grossflächigen Mustern befinden. Beim Material- und Farbkonzept sind die bestehenden Bauten miteinzubeziehen.

Gemeinschaftsanlagen

Artikel 10

Parkierung, Abstellplätze und Manövrierrflächen

- 1) Der Bedarf an Abstellflächen für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49 bis Art. 56 BauV.
- 2) Die vorgeschriebenen Auto- und Fahrradabstellplätze werden teils in der Einstellhalle unter der Lagerhalle auf Niederönzler Boden teils oberirdisch angelegt. Für den Parkplatznachweis ist das ganze Areal einzubeziehen (Herzogenbuchsee und Niederönz).
- 3) Die oberirdischen Parkplätze für Personenwagen sind als Kurzzeitparkplätze zu bezeichnen.
- 4) Die Lage, Art und Anzahl der oberirdischen Park- und Abstellplätze sowie die übrigen Manövrierrflächen sind im Umgebungsplan festgehalten.

Baubewilligungsverfahren

Artikel 11

Baubegleitung

Zur Beurteilung von Fragen der Einpassung der Bauten ins Gelände, der Architektur und der Detailgestaltung zieht die Gemeindebaupolizeibehörde auf Kosten des Gesuchstellers die OLK als neutrale Fachinstanz bei. 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 12

Umgebungsplan Die im Umgebungsplan festgelegten Gegenstände sind verbindlich.

Artikel 13

- Bepflanzung
- 1) Es sind, entsprechend der im Umgebungsplan festgelegten Anzahl, Hochstammbäume zu pflanzen.
 - 2) Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen
 - 3) Die Bepflanzung ist Sache der Grundeigentümer. Innerhalb der einzelnen Baumgruppen ist die gleiche einheimische Laubbaumsorte zu verwenden.

Artikel 14

- Magerstandort
- 1) Die im Umgebungsplan bezeichneten Flächen für die Magerstandorte sind zu erhalten und wenn möglich zu erweitern. Diese extensiv genutzte Fläche stellt insbesondere für Kleinlebewesen einen wertvoller Lebensraum dar.
 - 2) Die Vernetzung mit dem bestehenden benachbarten Gleisschotterbereich ist zu gewährleisten. Offene Strukturen und Vegetationslücken wie Sandlinsen etc. sind offenzuhalten und allenfalls neu anzulegen.
 - 3) Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel jeglicher Art ist nicht gestattet.
 - 4) Für die Erhaltung und Entwicklung des Magerstandortes sind Unterhalt und Pflege erforderlich. Ein 1. Schnitt darf frühestens Mitte Juli, ein allenfalls notwendiger 2. Schnitt erst im Herbst erfolgen.

Erschliessung/Energie

Artikel 15

- Verkehrstechnische Erschliessung
- 1) Die Erschliessung des Areals (Parzelle Nr. 51) ist in den UeO Byfang (Niederönz und Herzogenbuchsee) resp. in den entsprechenden Erschliessungsverträgen geregelt.
 - 2) Bei der Gestaltung der Verkehrs- und Umgebungsflächen sind die Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser zu beachten (GSA). Soweit möglich und zweckmässig sind die Oberflächen wasserdurchlässig zu erstellen.

3) Autoabstellplätze für PW's sollen sich von den mit bituminösem Belag versehenen Verkehrsflächen unterscheiden (Rasengittersteine).

4) Die Einfriedung des Areals mit einem unauffälligen, max. 2.50 m hohen Zaun mit Ein- und Ausfahrtstoren ist gestattet.

Artikel 16

- Ver- und Entsorgung
- 1) Das Regenwasser der neuen Dach- und Platzflächen (Neuversiegelungen) sind zu versickern.
 - 2) Alle noch zu erstellenden Infrastrukturleitungen (Schmutzabwasser, Sauberwasser, Elektrizität, Tf/TV etc.) sind Hausanschlüsse im Sinne von Art. 106 f BauG. Die Kosten für Bau und Unterhalt dieser Leitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
 - 3) Die Anschlussgebühren gemäss bestehenden Reglementen bleiben vorbehalten.

Artikel 17

Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energien ist im Zusammenhang mit einer zentralen Heizanlage zu prüfen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastungen zu erarbeiten und in Anlehnung an die Planung des Mischfutterwerkes anzupassen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 18

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, umfassend Überbauungsplan, Umgebungsplan und Überbauungsvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

Genehmigungsvermerk Gemeinde Herzogenbuchsee

Mitwirkungsverfahren vom 24.02. – 10.03.2000

Vorprüfung vom 28.03.2000

Publikation im Amtsblatt vom 15.04.2000 im Amtsanzeiger vom 13. + 20.04.2000

Öffentliche Planauflage vom 13.04.2000 bis 15.05.2000

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: --

Unerledigte Einsprachen: --

Rechtsverwahrungen: --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03.05.2000

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
am 07.06.2000

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

F. Müller

Gründer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Herzogenbuchsee, den 8. Juli 2000, der Gemeindeschreiber

Gründer

Genehmigt durch das kant. Amt
für Gemeinden und Raumordnung

10. Nov. 2000

SP

2. Erläuterungsbericht

2.1 Ausgangslage

Die UFA AG mit Sitz in Sursee und die Haeffliger AG mit Sitz in Herzogenbuchsee beabsichtigen die Erweiterung des bestehenden Silos zu einer Silo- und Mischfutteranlage auf der Parzelle Nr. 128 in der Industrie- und Gewerbezone B auf dem Gemeindegebiet von Niederönz mit einer Haupterschliessung ab der Wangenstrasse auf dem Gemeindegebiet von Herzogenbuchsee.

Nachdem für den Byfangweg und das neue Mischfutterwerk genehmigte, zum Teil angepasste UeO vorliegen, legte die Bauherrschaft den Standort für das neue Bürogebäude und damit verbundene, weitere Anlagen fest. All diese Bauten liegen ausserhalb der Perimeter der bestehenden UeO und auf Gemeindegebiet von Herzogenbuchsee.

In der Arbeitszone der Gemeinde Herzogenbuchsee ist eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zugelassen. Der entsprechende Artikel im Gemeindebaureglement (Art. 52 GBR) schreibt vor, dass bei einer Überschreitung dieser Höhe eine UeO auszuarbeiten ist. Die vorgesehenen Neu- und Umbauten liegen zum Teil über diesen 14 m, so dass eine UeO notwendig wird. Bei den Neu- und Umbauten handelt es sich um

- die Aufstockung der bestehenden Häfligerhalle mit Überdachung der Andockstellen
- den Neubau einer Passerelle zwischen der Häfligerhalle und dem neuen Bürotrakt,
- den neuen Bürotrakt, der teilweise über dem heute bestehenden Büroteil zu liegen kommt,
- eine neue Überdachung der bestehenden Durchfahrt und deren Vorbereiche sowie
- die teilweise Neuüberdachung und Verlängerung der bestehenden Rampe auf der Nordseite.

2.2 Zielsetzungen und Vorgaben

Die Zielsetzungen für die Überbauungsordnung „Hofmatt“ sind wie folgt zusammenzufassen:

- Schaffung der baurechtlichen Grundlagen
- Erlangen einer generellen Baubewilligung für die Hochbauten, die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung sowie für die Infrastrukturanlagen.

Aufgrund unserer Vorschläge sowie der Besprechung bei Herrn W. Hafner, Vorsteher AGR Burgdorf, vom 21.12.1999 ergeben sich für die UeO folgende Punkte, die es zu berücksichtigen gilt:

- Die UeO muss das ordentliche Verfahren durchlaufen (Mitwirkung, Auflage, Vorprüfung etc.).
- Es ist sinnvoll, die UeO als gleichzeitige generelle Baubewilligung auszuarbeiten. In diesem Falle können, neben den zwingenden Aussagen zu den Hochbauten, auch die Umgebungsgestaltung sowie die erforderlichen Angaben über Erschliessung und Infrastrukturanlagen in die UeO integriert werden. Dies hat den Vorteil, dass nur eine Publikation erforderlich ist. Das ordentliche Baubewilligungsverfahren läuft danach nur noch verwaltungsintern ab.

- Im Überbauungsplan sind verbindliche Masse, Kuben, Koten etc. (Art. 32 BauG) festzulegen.
- Bezüglich Farbkonzept und Bemusterung sind klare Vorgaben zu machen.
- Der Perimeter sollte mindestens den Teil der Parzelle Nr. 51 beinhalten, auf dem Neubautätigkeiten vorgesehen sind. Den Perimeter eng um einzelne Baufelder zu legen, ist nicht sinnvoll, da so an den direkt angrenzenden, bestehenden Gebäudeteilen in Zukunft nicht ohne eine weitere UeO Anpassungen vorgenommen werden können, auch wenn diese die gemäss Baureglement möglichen 14 m nicht überschreiten.
- Es wäre von Vorteil, wenn die Situation der UeO Byfang auf Niederönzer Seite als Information auf dem Überbauungsplan ersichtlich wäre.
- Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan der Firma Moor Hauser & Partner AG kann als integrierender Bestandteil der UeO gebraucht werden, welcher die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung und die Infrastrukturanlagen definiert. Zu diesem Plan hat die Gemeinde Herzogenbuchsee spätestens bis zur Mitwirkung zuhanden des AGR einen Fachbericht zu erstellen, der Auskunft darüber gibt, ob die angegebenen Umgebungs-, Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen mit den Reglementen der Gemeinde übereinstimmen.
- Mit der UeO ist ein Bericht zu erstellen, der die Planunterlagen kommentiert und erläutert. Im Bericht sind u.a. Aussagen zu Farbkonzepten und Fassadengestaltung zu machen. Gewünscht werden visualisierte Beispiele (Photomontagen).
- Herr Hafner empfiehlt bei der Ausarbeitung der UeO die OLK frühzeitig zu integrieren (Zeitgewinn beim Verfahren).

Um den Bau nicht zu verzögern und mit dem Neubau des Mischfutterwerkes zu koordinieren, ist das Zeitprogramm entsprechend straff. Aus diesem Grund wurde das Terminprogramm am 4.01.2000 zusammen mit dem AGR und der Bauverwaltung Herzogenbuchsee genau festgelegt.

2.3 Konzept

2.3.1 Nutzung

Auf dem Areal der UeO Hofmatt sollen zum Teil an die bestehenden Bauten angegliederte Neu- und Aufbauten entstehen. Die gewerblich-industrielle Nutzung entspricht den Baureglements Vorschriften der Arbeitszone A (Art. 52 GBR) der Gemeinde Herzogenbuchsee. Die bestehenden Gebäude sind im Überbauungsplan in grauen Farbtönen inkl. Höhen angegeben.

Häfligerhalle (Baufelder A1, A2)

Mit dem Neubau des Mischfutterwerkes auf Niederönzer Boden wird bis an die bestehende Häfligerhalle eine neue Lagerhalle mit einer Höhe von 17.00 m gebaut. Die bestehende Häfligerhalle soll bis auf dieselbe Höhe aufgestockt werden können und ebenfalls als Lager dienen.

Passerelle (Baufelder B1, B2)

Die Passerelle dient einerseits als Fusswegverbindung zwischen der neuen Einstellhalle unter dem Mischfutterwerk auf Niederönzer Seite und dem neuen Bürotrakt auf Herzogenbuchser Boden, andererseits dient sie auch zum Transport von

Paletten vom bestehenden Lager in der Hofmatt in die neue Lagerhalle.

Da der genaue Verlauf der Passerelle in der Horizontalen noch nicht mit absoluter Sicherheit festgelegt werden kann, soll ein Bereich definiert werden, in welchem die Passerelle die beiden Gebäudeteile verbinden wird.

Bürotrakt
(Baufeld C)

Bürotrakt mit einer max. Höhe von 29.00 m. In einer ersten Phase sollen nur 4 neue Geschosse realisiert werden, 2 Geschosse sollen als planerische Reserve rechtlich sichergestellt werden.

neue Überdachung
(Baufeld D)

Das neue Dach auf einer Höhe von max. 10.0 m über OK Erdgeschoss soll auch die Ein- und Ausfahrten vor Wind und Regen schützen. Zudem wird nordseitig ein gedeckter Wartepplatz für einen Lastenzug angelegt und südseitig sollen die Vorplatzbereiche überdacht werden.

Rampe
(Baufeld E)

Die bestehende Rampe auf der Nordseite soll verlängert und wie der bestehende Teil eingedeckt werden.

2.3.2 Landschaft/Bepflanzung

Die Bauherrschaft ist bereit, in einem nicht genutzten Teil der Parzelle eine ökologische Ausgleichsfläche (Magerstandort) zu schaffen resp. beizubehalten.

Der Umgebungsplan der Firma Moor Hauser & Partner AG ist integraler Bestandteil der UeO und regelt u.a. auch die Umgebungsgestaltung.

2.3.3 Architektonische Gestaltung

Die Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes auf der Parzelle Nr. 51 mit einem Kubus aus Stahl und Glas (Bürotrakt) bedingt bezüglich Fassadengestaltung und Abstufung in der Höhe klare Vorgaben.

Die Passerelle zwischen dem neuen Bürotrakt und der Häfligerhalle soll an die Architektur des neuen Bürotraktes angliedern. Vorgesehen ist ebenfalls eine Konstruktion aus Glas und Stahl.

Die farbigen Photoillustrationen auf den letzten Seiten zeigen in etwa die Kubaturen der Masse auf, wie sie im generellen Baugesuch festgelegt sind. Die Farben sowie die Muster sind weder verbindlich noch wegleitend, sondern dienen einzig der Visualisierung.

2.3.4 Infrastruktur- und Verkehrsanlagen

Die Parkier- und Manövriertflächen sind im Überbauungsplan schematisch dargestellt. Die Einzelheiten sind dem in die UeO integrierten Umgebungsplan zu entnehmen.

Betreffend Infrastrukturanlagen (Leitungen) verweisen der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften auf den integrierten Umgebungsplan.

Durch die betrieblich notwendigen, flächenmässig grossen Abstellplätze für die Lastenzüge ist die Entwässerung des neuversiegelten Areals nur über Versickerungsmulden zu gewährleisten. Auf dem neuen Bürotrakt ist eine Retentionsfläche auf dem Dach vorgesehen.

2.4 Lärmempfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 52, Abs. 5 GBR Herzogenbuchsee gelten für die Arbeitszone A die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

2.5 Mitwirkung/Vorprüfung

Die vorliegende Überbauungsordnung ist in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Herzogenbuchsee, der Bauherrschaft sowie den Vertretern des AGR Burgdorf entstanden. Die Mitwirkung fand während der Vorprüfung statt.

2.5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Überbauungsordnung wurde vom 24.02. – 10.03.2000 durchgeführt. In dieser Zeit gingen auf der Gemeindeverwaltung Herzogenbuchsee keine Eingaben ein.

2.5.2 Ergebnisse der Vorprüfung

Der Vorsteher des AGR Kreis Emmental-Oberaargau bezeichnet in seinem Vorprüfungsbericht vom 28.03.2000 die Überbauungsordnung als sehr sorgfältige Arbeit.

An der Bereinigungssitzung vom 6. April 2000 in Herzogenbuchsee wurden die Anpassungsvorschläge des AGR mit den Gemeindebehörden besprochen und kleine Anpassungen in den Vorschriften und Plänen festgelegt.

An den Plangrundlagen wurden aufgrund der Bereinigungssitzung folgende Anpassungen vorgenommen:

Überbauungsvorschriften

- Kleine formelle Anpassungen an den Vorschriften gemäss Vorprüfungsbericht
- Neuer Abs 2 in Artikel 5 betreffend Farbwahl
- Art 7, Abs 1: Anpassung der lichten Höhe und der Grafik
- Vereinfachung und Zusammenlegung von Art. 12 und 13 zum neuen Art 12 und damit Umnummerierung der nachfolgenden Artikel

Überbauungsplan

- Weglassen aller Inhalte, die im Umgebungsplan enthalten sind.
- Hinweis auf Umgebungsplan

Erläuterungsbericht

- Ergänzung des Berichtes mit den vorhandenen Genehmigungsdaten

- Neue Photomontagen mit breiteren Fenstereinteilungen

Umgebungsplan

- Umwandlung einer Grünfläche in einen Magerstandort (die anderen Grünflächen dürfen aus versickerungstechnischen Auflagen nicht als reine Magerstandorte ausgeschieden werden)
- Anpassung des Verlaufs der Passerelle
- Ergänzung der Genehmigungsvermerke
- Hinweis auf Überbauungsplan

Fassadenpläne

- Alle Höhenangaben ab definierter OK-Höhe
- Neuer Verlauf der Passerelle

2.5.3 Auflage/Einsprachen/Gemeindeversammlung

Während der Auflage vom 14.04. – 15.05.2000 gingen bei der Gemeindeverwaltung Herzogenbuchsee keine Einsprachen ein.

An der mit 86 Stimmberechtigten besuchten Gemeindeversammlung vom 07.06.2000 wurde die UeO „Hofmatt“ mit grossem Mehr ohne Gegenstimme angenommen.

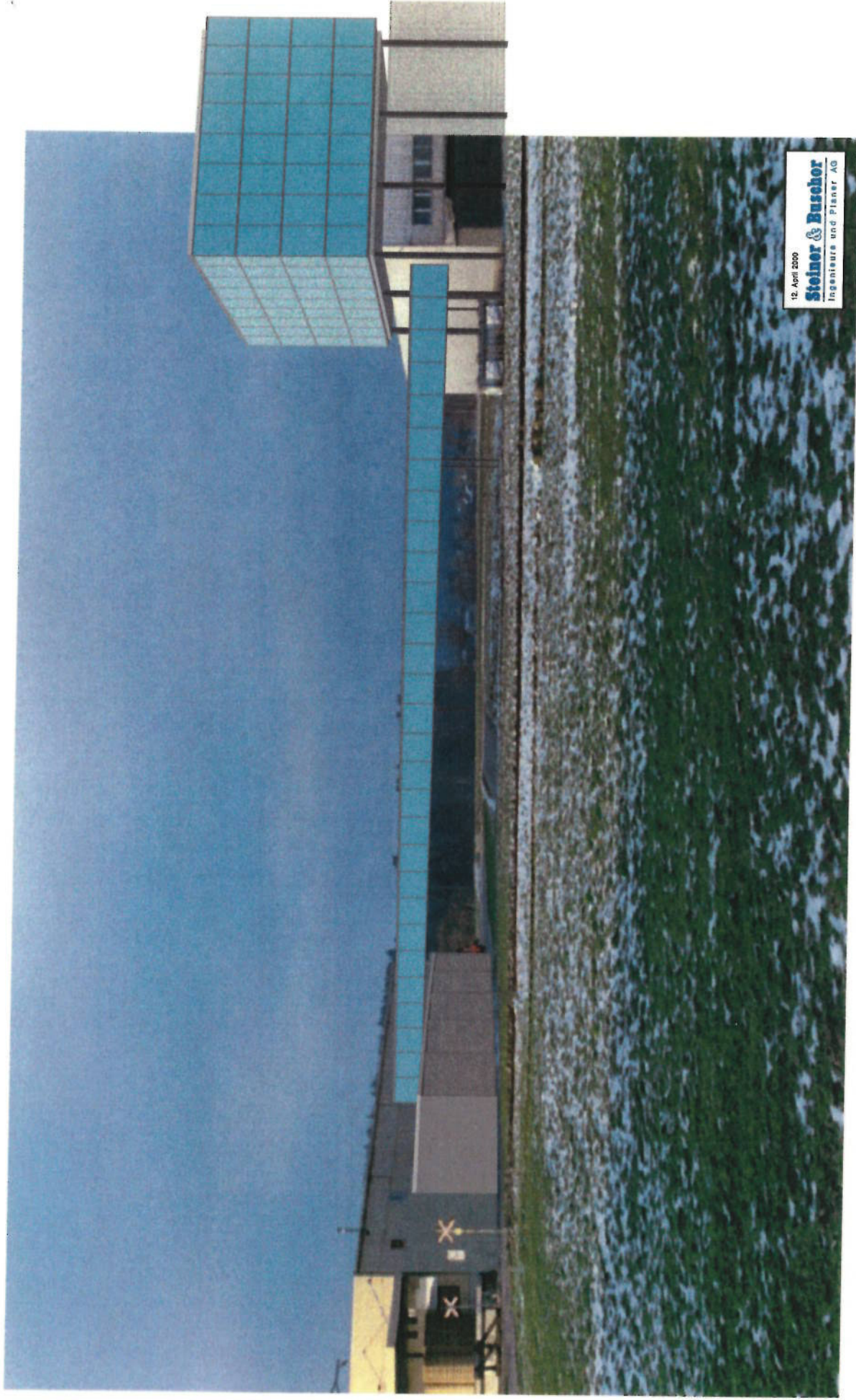
2.5.4 Weiteres Vorgehen

Die Unterlagen werden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.



Standort: Südlich der projektierten Passerelle; Blickrichtung Nord-Ost.

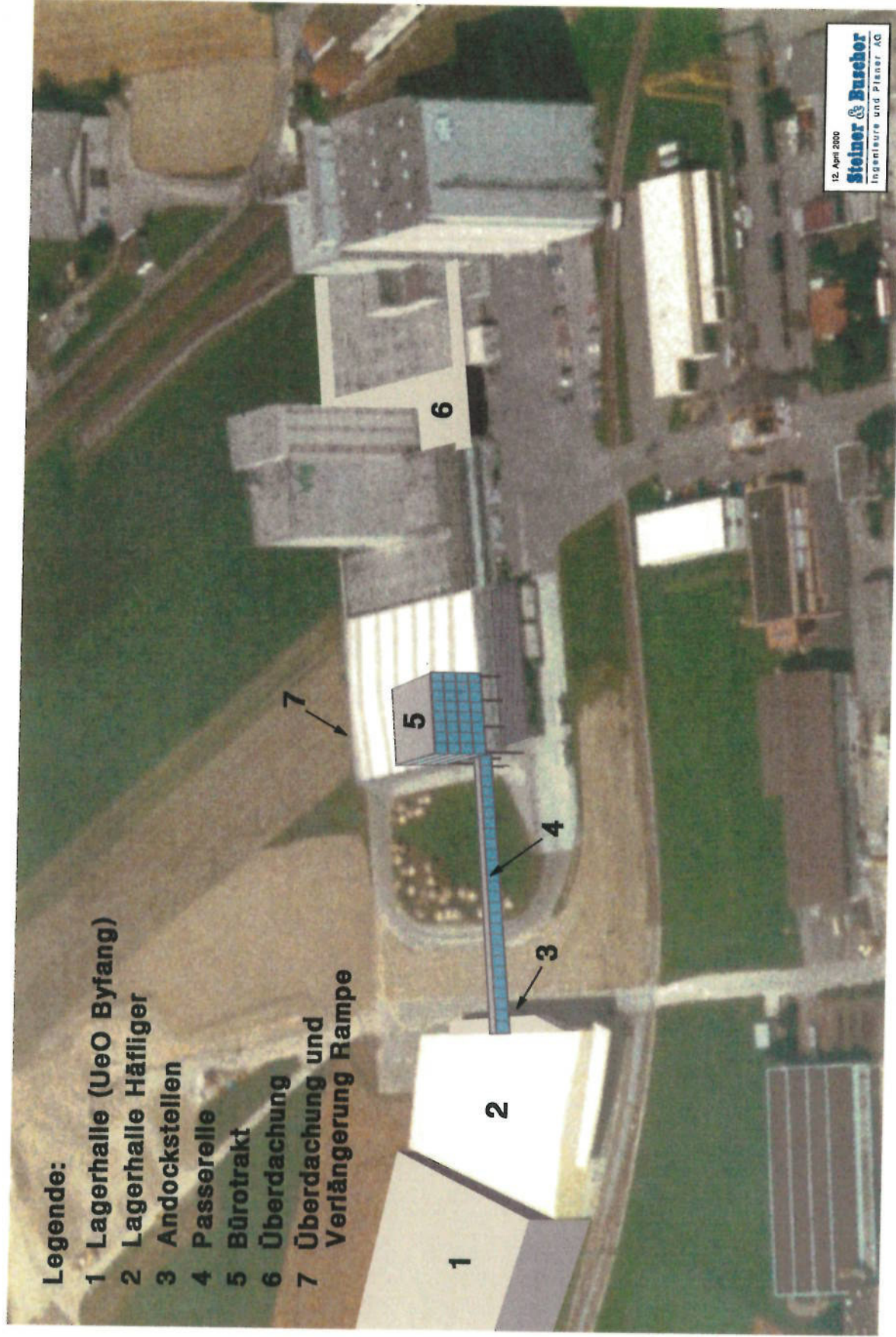
Die Darstellung entspricht der generellen Baubewilligung für die neuen Hochbauten und Überdachungen. Die heute bestehenden Fahrleitungen wurden wegre-touchiert.



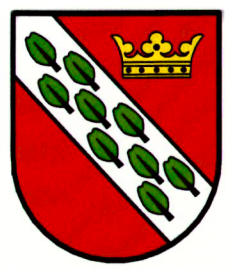
Standort: Südlich der projektierten Passerelle; Blickrichtung Nord-West.
Die Darstellung entspricht der generellen Baubewilligung für die neuen Hochbauten und Überdachungen.
Die heute bestehenden Fahrleitungen wurden wegretouchiert.

Legende:

- 1 Lagerhalle (UeO Byfang)
- 2 Lagerhalle Häftiger
- 3 Andockstellen
- 4 Passerelle
- 5 Bürotrakt
- 6 Überdachung
- 7 Überdachung und Verlängerung Rampe



Die Darstellung entspricht der generellen Baubewilligung für die Hochbauten und Überdachungen.
Grundlage: Flugaufnahme Swissair vom 30.07.92 (während dem Bau des Pumpwerks); Blickrichtung Nord.



Kanton Bern
Gemeinde Herzogenbuchsee

Überbauungsordnung "Hofmatt"

Überbauungsplan

Genehmigungsexemplar

Inhalt der Überbauungsordnung

Überbauungsplan inkl. Überbauungsvorschriften
Umgebungsplan

Massstab: 1 : 500

Datum: 08.07.2000

AUFTRAG NR. 5162

Planergemeinschaft:

Architekt Koordination/Baugesuch	Umgebung, Werkleitungen:
Gerd Dietrich Architekten HTL/ETH Altenweg 1 4002 Lobsenz Tel. 062 922 48 40 Fax 062 922 41 10 Herr Dietrich Herr Fritsch	Moor Häusser & Partner AG Hauptstrasse 11 3000 Bern Tel. 031 381 17 84 Fax 031 382 30 54 Herr Schacht Herr Koller

Überbauungsordnung:
Steiner & Buschor Ingenieure und Planer AG Gothelfstrasse 52 Postfach 844 3401 Burgdorf Telefon 034 422 03 22 Telefax 034 422 85 19 Herr Koller

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom	24.02. - 10.03.2000
Vorprüfung vom	28.03.2000
Publikation im Amtsblatt vom	15.04.2000
Publikation im Amtsanzeiger vom	13.04. + 20.04.2000
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	13.04. - 15.05.2000

Einspracheverhandlung am	-
Rechtsverwahrung	-
Erladigte Einsprachen	-
Unerladigte Einsprachen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03.05.2000

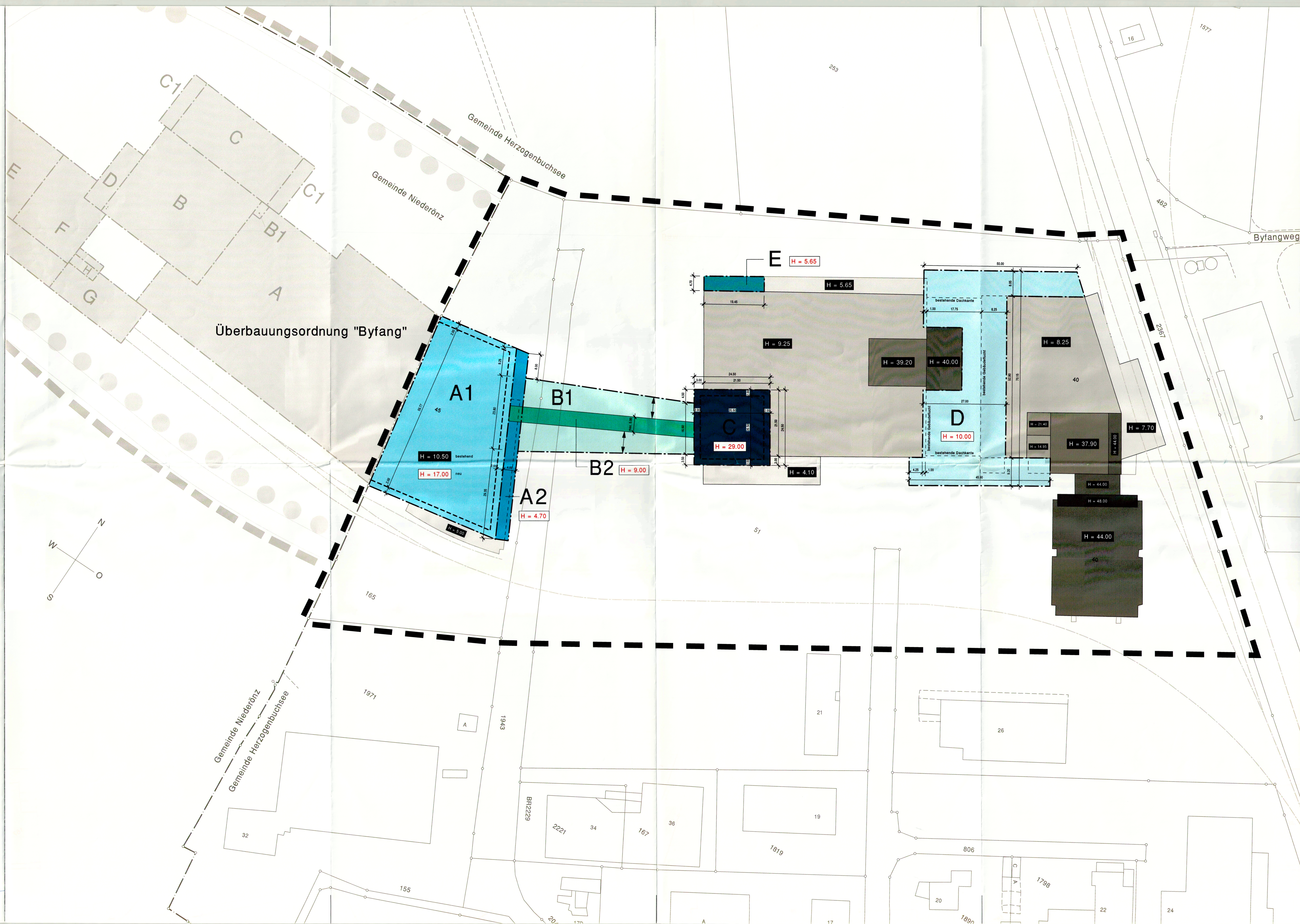
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 07.06.2000

Der Gemeindepräsident *F. Koller* Der Gemeindevorsteher *G. Koller*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Herzogenbuchsee
den 08.07.2000 der Gemeindevorsteher *G. Koller*

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

10. Nov. 2000



Legende

	Wirkungsbereich		
	Baulinien		
	Baufeld A1	neue Lagerhalle	H = 17.00 m
	Baufeld A2	Dach über Rampe	H = 4.70 m
	Baufeld B1	Bereich für Passerelle	
	Baufeld B2	Passerelle	H = 9.00 m
	Baufeld C	Bürotrakt	H = 29.00 m
	Baufeld D	Überdachung	H = 10.00 m
	Baufeld E	Überdachung und Verlängerung der Rampe	H = 5.65 m

Bereiche für technische Aufbauten
Max. Höhe = 4.00 m

Vermessung der Baufelder

Hinweise

	bestehende Bauten unterschiedlicher Höhe
	Bestehende Gleise
	Gemeindegrenze

Umgebung und Erschliessung sind im
Umgebungsplan verbindlich festgelegt.

GEMEINDE HERZOGENBUCHSEE



Überbauungsordnung „Hofmatt“

Rev. Überbauungsvorschriften
und Erläuterungsbericht

Auflageexemplar

1. GENEHMIGUNG 8. JULI 2000
Änderungen gegenüber der genehmigten Fassung vom 8.
Juli 2000 sind rot dargestellt.

Steiner & Buschor

Ingenieure und Planer AG

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	3
Allgemeines	3
Hauptgebäude	4
Gemeinschaftsanlagen	5
Baubewilligungsverfahren	5
Umgebung	6
Erschliessung/Energie	6
Weitere Bestimmungen	7
Genehmigungsvermerk	8
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1 Ausgangslage	9
2.2 Zielsetzungen und Vorgaben	9
2.3 Konzept	10
2.3.1 Nutzung	10
2.3.2 Landschaft/Bepflanzung	11
2.3.3 Architektonische Gestaltung	11
2.3.4 Infrastruktur- und Verkehrsanlagen	11
2.4 Lärmempfindlichkeitsstufen	12
2.5 Mitwirkung/Vorprüfung	12
2.5.1 Mitwirkung	12
2.5.2 Ergebnisse der Vorprüfung	12
2.5.3 Auflage/Einsprachen/Gemeindeversammlung	13
2.5.4 Weiteres Vorgehen	

Anhang mit Photomontagen

1. Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Hofmatt"

Allgemeines

Artikel 1

Planungszweck

Der Überbauungsordnung liegen die folgenden Anliegen zugrunde:

- Schaffung der Voraussetzungen zur Erstellung von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Neubau des Mischfutterwerkes auf Niederönzler Boden
- Festlegung der Bepflanzung, Erschliessung und Infrastrukturanlagen
- Erlangen einer generellen Baubewilligung für die Bereiche Fassaden, Umgebung/Bepflanzung, Erschliessung und Infrastrukturanlagen

Artikel 2

Wirkungsbereich

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

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Arbeitszone A, Art. 52 GBR (Nutzung, Lärmempfindlichkeitsstufe).

Artikel 4

Inhalt der Überbauungsordnung

- 1) Die Überbauungsordnung Hofmatt besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem Umgebungsplan.
- 2) In der Überbauungsordnung werden verbindlich geregelt:
 - Nutzung
 - Gestaltungsvorschriften inkl. Höhen, Material und Fassaden
 - Baupolizeiliche Masse
 - Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, Bepflanzung und Erschliessung

Artikel 5

Gestaltung

- 1) Die Gebäude und Anlagen sollen aufgrund ihrer Höhen und damit ihrer Sichtbarkeit mittels einer guten Gestaltung, einer ablesbaren Struktur und einer sorgfältigen Gliederung soweit möglich in die Landschaft eingebettet werden. Insbesondere sind zu beachten:
 - Gestaltung der Fassaden
 - Materialwahl
 - Einbezug der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
- 2) Die Farbwahl der nicht aus Glas bestehenden Teile des Bürogebäudes und der Passerelle sind mit den Anlagen der Überbauungsordnung „Byfang“ in Niederönz abzustimmen. Es ist für die gesamte Anlage eine gestalterisch einheitliche Lösung anzustreben

Hauptgebäude

Artikel 6

Hauptgebäude

Artikel 6

Baulinien
Grenzabstand

1) Die Baulinien grenzen die Baufelder ab. Sie sind rechtwinklig vermasst.

2) Die Baulinien gehen den reglementarischen Bauabständen vor.

Gebäudemasse

3) Bei den im Überbauungsplan angegebenen Massen handelt es sich um Maximalmasse, die unterschritten werden dürfen.

Artikel 7

Gebäudehöhen

1) Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximalen Gebäudehöhen (ohne technisch bedingte Aufbauten):

Baufeld A1, best. Lagerhalle Häfliger 17.00 m = 477.55 m.ü.M.

Baufeld A2, Dach über Rampe 4.70 m = 465.25 m.ü.M.

Baufeld B1, Bereich für Passerelle -- = --

Baufeld B2, Passerelle 5.00 + 4.00 m = 467.80 m.ü.M.

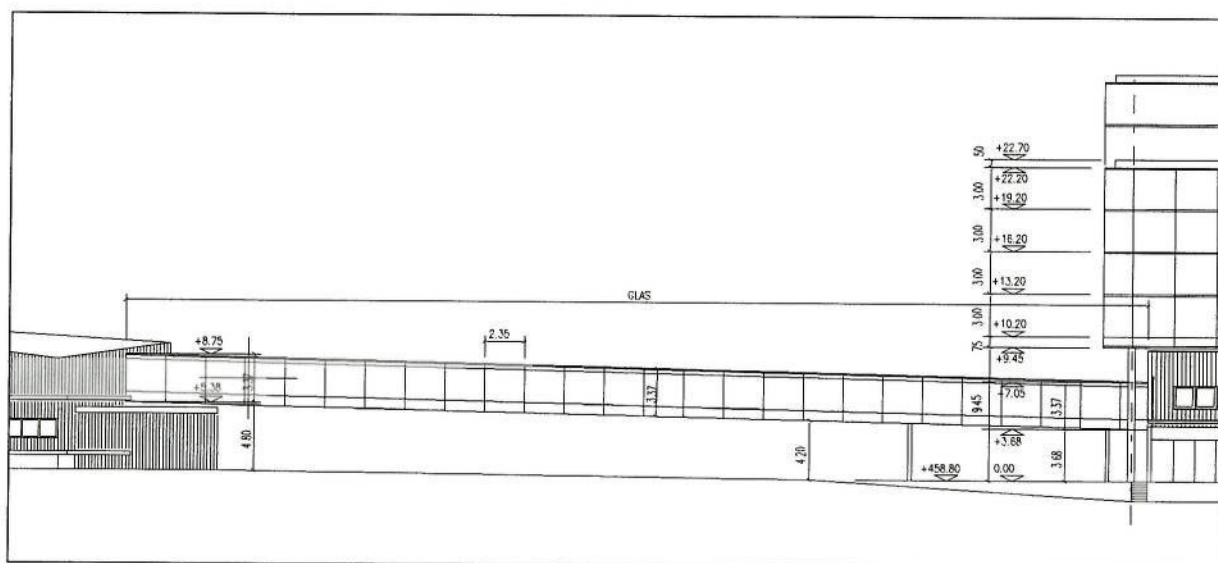
Baufeld C, Bürotrakt 29.00 m = 487.80 m.ü.M.

Baufeld D, Überdachung 10.00 m = 468.80 m.ü.M.

Baufeld E, Überdachung und Verlängerung der Rampe 5.65 m = 464.45 m.ü.M.

Baufeld F, LKW Waschstrasse 7.50 m = 466.30 m.ü.M.

Die Passerelle im Baufeld B2 hat eine lichte Höhe ab Boden zwischen 3.68 und 4.80 m aufzuweisen.



2) Die Gebäudehöhen für die Baufelder A1 und A2 werden ab Kote Oberkante Erdgeschoss = +/- 0.00 = 460.55 m.ü.M. gemessen.

Für die übrigen Baufelder gilt die Kote Oberkante Erdgeschoss
= +/- 0.00 = 458.80 m.ü.M.

Bereiche für technische Aufbauten

- 3) Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für technische Aufbauten sind von der Fassade aus gemessen - im Baufeld C allseitig, im Baufeld A1 auf drei Seiten - 2.00 m zurückzusetzen. Die Maximalhöhe der technischen Aufbauten beträgt max. 4.00 m.

Artikel 8

Dachgestaltung

Es sind nur flachgeneigte Schrägdächer (Pultdächer, Sonderdachformen mit flacher Dachneigung), Flachdächer oder Sheddächer zugelassen.

Artikel 9

Fassadengestaltung

- 1) Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Spätestens vor der Bauausführung kann der Gemeinderat über das Detailkonzept aufgrund von grossflächigen Mustern befinden. Beim Material- und Farbkonzept sind die bestehenden Bauten miteinzubeziehen.

2) Die farbliche Gestaltung der Bauhülle von Baufeld F hat entweder das Blau des Mischfutterwerkes (RAL 5001) zu übernehmen oder aber in aluminium-grau (RAL 9007) zu erfolgen.

Gemeinschaftsanlagen

Artikel 10

Parkierung, Abstellplätze und Manövriertflächen

- 1) Der Bedarf an Abstellflächen für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49 bis Art. 56 BauV.
- 2) Die vorgeschriebenen Auto- und Fahrradabstellplätze werden teils in der Einstellhalle unter der Lagerhalle auf Niederönzler Boden teils oberirdisch angelegt. Für den Parkplatznachweis ist das ganze Areal einzubeziehen (Herzogenbuchsee und Niederönz).
- 3) Die oberirdischen Parkplätze für Personenwagen sind als Kurzzeitparkplätze zu bezeichnen.
- 4) Die Lage, Art und Anzahl der oberirdischen Park- und Abstellplätze sowie die übrigen Manövriertflächen sind im Umgebungsplan festgehalten.

Baubewilligungsverfahren

Artikel 11

Baubegleitung

Zur Beurteilung von Fragen der Einpassung der Bauten ins Gelände, der Architektur und der Detailgestaltung zieht die Gemeindebaupolizeibehörde auf Kosten des Gesuchstellers die OLK als neutrale Fachinstanz bei. Für spezielle Fragen kann die Gemeinde auch weitere Sach-

Umgebung

Artikel 12

Umgebungsplan Die im Umgebungsplan festgelegten Gegenstände sind verbindlich.

Artikel 13

- Bepflanzung
- 1) Es sind, entsprechend der im Umgebungsplan festgelegten Anzahl, Hochstammbäume zu pflanzen.
 - 2) Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen
 - 3) Die Bepflanzung ist Sache der Grundeigentümer. Innerhalb der einzelnen Baumgruppen ist die gleiche einheimische Laubbaumsorte zu verwenden.

Artikel 14

- Magerstandort
- 1) Die im Umgebungsplan bezeichneten Flächen für die Magerstandorte sind zu erhalten und wenn möglich zu erweitern. Diese extensiv genutzte Fläche stellt insbesondere für Kleinlebewesen einen wertvoller Lebensraum dar.
 - 2) Die Vernetzung mit dem bestehenden benachbarten Gleisschotterbereich ist zu gewährleisten. Offene Strukturen und Vegetationslücken wie Sandlinsen etc. sind offenzuhalten und allenfalls neu anzulegen.
 - 3) Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel jeglicher Art ist nicht gestattet.
 - 4) Für die Erhaltung und Entwicklung des Magerstandortes sind Unterhalt und Pflege erforderlich. Ein 1. Schnitt darf frühestens Mitte Juli, ein allenfalls notwendiger 2. Schnitt erst im Herbst erfolgen.

Erschliessung/Energie

Artikel 15

- Verkehrstechnische Erschliessung
- 1) Die Erschliessung des Areals (Parzelle Nr. 51) ist in den UeO Byfang (Niederönz und Herzogenbuchsee) resp. in den entsprechenden Erschliessungsverträgen geregelt.
 - 2) Bei der Gestaltung der Verkehrs- und Umgebungsflächen sind die Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser zu beachten (GSA). Soweit möglich und zweckmässig sind die Oberflächen wasserdurchlässig zu erstellen.
 - 3) Autoabstellplätze für PW's sollen sich von den mit bituminösem Belag versehenen Verkehrsflächen unterscheiden (Rasengittersteine).

- 4) Die Einfriedung des Areals mit einem unauffälligen, max. 2.50 m hohen Zaun mit Ein- und Ausfahrtstoren ist gestattet.

Artikel 16

- Ver- und Entsorgung
- 1) Das Regenwasser der neuen Dach- und Platzflächen (Neuversiegelungen) sind zu versickern.
 - 2) Alle noch zu erstellenden Infrastrukturleitungen (Schmutzabwasser, Sauberwasser, Elektrizität, Tf/TV etc.) sind Hausanschlüsse im Sinne von Art. 106 f BauG. Die Kosten für Bau und Unterhalt dieser Leitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
 - 3) Die Anschlussgebühren gemäss bestehenden Reglementen bleiben vorbehalten.

Artikel 17

- Energie
- Die Verwendung erneuerbarer Energien ist im Zusammenhang mit einer zentralen Heizanlage zu prüfen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastungen zu erarbeiten und in Anlehnung an die Planung des Mischfutterwerkes anzupassen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 18

- Inkrafttreten
- Die Überbauungsordnung, umfassend Überbauungsplan, Umgebungsplan und Überbauungsvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

Genehmigungsvermerk

der geringfügigen Änderung gemäss Art. 122 Abs.5 BauV

Publikation im Amtsblatt vom im Amtsanzeiger vom

Öffentliche Planaufgabe vom

Einspracheverhandlungen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Herzogenbuchsee, den, der Gemeindeschreiber _____

**Genehmigt durch das kant. Amt
für Gemeinden und Raumordnung**

2. Erläuterungsbericht

2.1 Ausgangslage

Die UFA AG mit Sitz in Sursee und die Haefliger AG mit Sitz in Herzogenbuchsee beabsichtigen die Erweiterung des bestehenden Silos zu einer Silo- und Mischfutteranlage auf der Parzelle Nr. 128 in der Industrie- und Gewerbezone B auf dem Gemeindegebiet von Niederönz mit einer Haupterschliessung ab der Wangenstrasse auf dem Gemeindegebiet von Herzogenbuchsee.

Nachdem für den Byfangweg und das neue Mischfutterwerk genehmigte, zum Teil angepasste UeO vorliegen, legte die Bauherrschaft den Standort für das neue Bürogebäude und damit verbundene, weitere Anlagen fest. All diese Bauten liegen ausserhalb der Perimeter der bestehenden UeO und auf Gemeindegebiet von Herzogenbuchsee.

In der Arbeitszone der Gemeinde Herzogenbuchsee ist eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zugelassen. Der entsprechende Artikel im Gemeindebaureglement (Art. 52 GBR) schreibt vor, dass bei einer Überschreitung dieser Höhe eine UeO auszuarbeiten ist. Die vorgesehenen Neu- und Umbauten liegen zum Teil über diesen 14 m, so dass eine UeO notwendig wird. Bei den Neu- und Umbauten handelt es sich um

- die Aufstockung der bestehenden Häfligerhalle mit Überdachung der Andockstellen
- den Neubau einer Passerelle zwischen der Häfligerhalle und dem neuen Bürotrakt,
- den neuen Bürotrakt, der teilweise über dem heute bestehenden Büroteil zu liegen kommt,
- eine neue Überdachung der bestehenden Durchfahrt und deren Vorbereiche sowie
- die teilweise Neuüberdachung und Verlängerung der bestehenden Rampe auf der Nordseite.

2.2 Zielsetzungen und Vorgaben

Die Zielsetzungen für die Überbauungsordnung „Hofmatt“ sind wie folgt zusammenzufassen:

- Schaffung der baurechtlichen Grundlagen
- Erlangen einer generellen Baubewilligung für die Hochbauten, die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung sowie für die Infrastrukturanlagen.

Aufgrund unserer Vorschläge sowie der Besprechung bei Herrn W. Hafner, Vorsteher AGR Burgdorf, vom 21.12.1999 ergeben sich für die UeO folgende Punkte, die es zu berücksichtigen gilt:

- Die UeO muss das ordentliche Verfahren durchlaufen (Mitwirkung, Auflage, Vorprüfung etc.).
- Es ist sinnvoll, die UeO als gleichzeitige generelle Baubewilligung auszuarbeiten. In diesem Falle können, neben den zwingenden Aussagen zu den Hochbauten, auch die Umgebungsgestaltung sowie die erforderlichen Angaben über Erschliessung und Infrastrukturanlagen in die UeO integriert werden. Dies hat den Vorteil, dass nur eine Publikation erforderlich ist. Das ordentliche Baubewilligungsverfahren läuft danach nur noch verwaltungsintern ab.
- Im Überbauungsplan sind verbindliche Masse, Kuben, Koten etc. (Art. 32 BauG) festzulegen.

- Bezüglich Farbkonzept und Bemusterung sind klare Vorgaben zu machen.
- Der Perimeter sollte mindestens den Teil der Parzelle Nr. 51 beinhalten, auf dem Neubautätigkeiten vorgesehen sind. Den Perimeter eng um einzelne Baufelder zu legen, ist nicht sinnvoll, da so an den direkt angrenzenden, bestehenden Gebäudeteilen in Zukunft nicht ohne eine weitere UeO Anpassungen vorgenommen werden können, auch wenn diese die gemäss Baureglement möglichen 14 m nicht überschreiten.
- Es wäre von Vorteil, wenn die Situation der UeO Byfang auf Niederönzer Seite als Information auf dem Überbauungsplan ersichtlich wäre.
- Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan der Firma Moor Hauser & Partner AG kann als integrierender Bestandteil der UeO gebraucht werden, welcher die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung und die Infrastrukturanlagen definiert. Zu diesem Plan hat die Gemeinde Herzogenbuchsee spätestens bis zur Mitwirkung zuhanden des AGR einen Fachbericht zu erstellen, der Auskunft darüber gibt, ob die angegebenen Umgebungs-, Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen mit den Reglementen der Gemeinde übereinstimmen.
- Mit der UeO ist ein Bericht zu erstellen, der die Planunterlagen kommentiert und erläutert. Im Bericht sind u.a. Aussagen zu Farbkonzepten und Fassadengestaltung zu machen. Gewünscht werden visualisierte Beispiele (Photomontagen).
- Herr Hafner empfiehlt bei der Ausarbeitung der UeO die OLK frühzeitig zu integrieren (Zeitgewinn beim Verfahren).

Um den Bau nicht zu verzögern und mit dem Neubau des Mischfutterwerkes zu koordinieren, ist das Zeitprogramm entsprechend straff. Aus diesem Grund wurde das Terminprogramm am 4.01.2000 zusammen mit dem AGR und der Bauverwaltung Herzogenbuchsee genau festgelegt.

2.3 Konzept

2.3.1 Nutzung

Auf dem Areal der UeO Hofmatt sollen zum Teil an die bestehenden Bauten angegliederte Neu- und Aufbauten entstehen. Die gewerblich-industrielle Nutzung entspricht den Baureglementsvorschriften der Arbeitszone A (Art. 52 GBR) der Gemeinde Herzogenbuchsee. Die bestehenden Gebäude sind im Überbauungsplan in grauen Farbtönen inkl. Höhen angegeben.

Häfligerhalle (Baufelder A1, A2)

Mit dem Neubau des Mischfutterwerkes auf Niederönzer Boden wird bis an die bestehende Häfligerhalle eine neue Lagerhalle mit einer Höhe von 17.00 m gebaut. Die bestehende Häfligerhalle soll bis auf dieselbe Höhe aufgestockt werden können und ebenfalls als Lager dienen.

Passerelle (Baufelder B1, B2)

Die Passerelle dient einerseits als Fusswegverbindung zwischen der neuen Einstellhalle unter dem Mischfutterwerk auf Niederönzer Seite und dem neuen Bürotrakt auf Herzogenbuchser Boden, andererseits dient sie auch zum Transport von Paletten vom bestehenden Lager in der Hofmatt in die neue Lagerhalle.

Da der genaue Verlauf der Passerelle in der Horizontalen noch nicht mit absoluter Sicherheit festgelegt werden kann, soll ein

	Bereich definiert werden, in welchem die Passerelle die beiden Gebäudeteile verbinden wird.
Bürotrakt (Baufeld C)	Bürotrakt mit einer max. Höhe von 29.00 m. In einer ersten Phase sollen nur 4 neue Geschosse realisiert werden, 2 Geschosse sollen als planerische Reserve rechtlich sichergestellt werden.
neue Überdachung (Baufeld D)	Das neue Dach auf einer Höhe von max. 10.0 m über OK Erdgeschoss soll auch die Ein- und Ausfahrten vor Wind und Regen schützen. Zudem wird nordseitig ein gedeckter Wartepplatz für einen Lastenzug angelegt und südseitig sollen die Vorplatzbereiche überdacht werden.
Rampe (Baufeld E)	Die bestehende Rampe auf der Nordseite soll verlängert und wie der bestehende Teil eingedeckt werden.

2.3.2 Landschaft/Bepflanzung

Die Bauherrschaft ist bereit, in einem nicht genutzten Teil der Parzelle eine ökologische Ausgleichsfläche (Magerstandort) zu schaffen resp. beizubehalten.

Der Umgebungsplan der Firma Moor Hauser & Partner AG ist integraler Bestandteil der UeO und regelt u.a. auch die Umgebungsgestaltung.

2.3.3 Architektonische Gestaltung

Die Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes auf der Parzelle Nr. 51 mit einem Kubus aus Stahl und Glas (Bürotrakt) bedingt bezüglich Fassadengestaltung und Abstufung in der Höhe klare Vorgaben.

Die Passerelle zwischen dem neuen Bürotrakt und der Häfligerhalle soll an die Architektur des neuen Bürotraktes angliedern. Vorgesehen ist ebenfalls eine Konstruktion aus Glas und Stahl.

Die farbigen Photoillustrationen auf den letzten Seiten zeigen in etwa die Kubaturen der Masse auf, wie sie im generellen Baugesuch festgelegt sind. Die Farben sowie die Muster sind weder verbindlich noch wegleitend, sondern dienen einzig der Visualisierung.

2.3.4 Infrastruktur- und Verkehrsanlagen

Die Parkier- und Manövriertflächen sind im Überbauungsplan schematisch dargestellt. Die Einzelheiten sind dem in die UeO integrierten Umgebungsplan zu entnehmen.

Betreffend Infrastrukturanlagen (Leitungen) verweisen der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften auf den integrierten Umgebungsplan.

Durch die betrieblich notwendigen, flächenmässig grossen Abstellplätze für die Lastenzüge ist die Entwässerung des neuversiegelten Areals nur über Versickerungsmulden zu gewährleisten. Auf dem neuen Bürotrakt ist eine Retentionsfläche auf dem Dach vorgesehen.

2.4 Lärmempfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 52, Abs. 5 GBR Herzogenbuchsee gelten für die Arbeitszone A die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

2.5 Mitwirkung/Vorprüfung

Die vorliegende Überbauungsordnung ist in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Herzogenbuchsee, der Bauherrschaft sowie den Vertretern des AGR Burgdorf entstanden. Die Mitwirkung fand während der Vorprüfung statt.

2.5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Überbauungsordnung wurde vom 24.02. – 10.03.2000 durchgeführt. In dieser Zeit gingen auf der Gemeindeverwaltung Herzogenbuchsee keine Eingaben ein.

2.5.2 Ergebnisse der Vorprüfung

Der Vorsteher des AGR Kreis Emmental-Oberaargau bezeichnet in seinem Vorprüfungsbericht vom 28.03.2000 die Überbauungsordnung als sehr sorgfältige Arbeit.

An der Bereinigungssitzung vom 6. April 2000 in Herzogenbuchsee wurden die Anpassungsvorschläge des AGR mit den Gemeindebehörden besprochen und kleine Anpassungen in den Vorschriften und Plänen festgelegt.

An den Plangrundlagen wurden aufgrund der Bereinigungssitzung folgende Anpassungen vorgenommen:

Überbauungsvorschriften

- Kleine formelle Anpassungen an den Vorschriften gemäss Vorprüfungsbericht
- Neuer Abs 2 in Artikel 5 betreffend Farbwahl
- Art 7, Abs 1: Anpassung der lichten Höhe und der Grafik
- Vereinfachung und Zusammenlegung von Art. 12 und 13 zum neuen Art 12 und damit Umnummerierung der nachfolgenden Artikel

Überbauungsplan

- Weglassen aller Inhalte, die im Umgebungsplan enthalten sind.
- Hinweis auf Umgebungsplan

Erläuterungsbericht

- Ergänzung des Berichtes mit den vorhandenen Genehmigungsdaten
- Neue Photomontagen mit breiteren Fenstereinteilungen

Umgebungsplan

- Umwandlung einer Grünfläche in einen Magerstandort (die anderen Grünflächen dürfen aus versickerungstechnischen Auflagen nicht als reine Magerstandorte aus-
geschieden werden)
- Anpassung des Verlaufs der Passerelle
- Ergänzung der Genehmigungsvermerke
- Hinweis auf Überbauungsplan

Fassadenpläne

- Alle Höhenangaben ab definierter OK-Höhe
- Neuer Verlauf der Passerelle

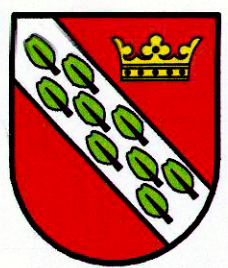
2.5.3 Auflage/Einsprachen/Gemeindeversammlung

Während der Auflage vom 14.04. – 15.05.2000 gingen bei der Gemeindeverwaltung Herzogenbuchsee keine Einsprachen ein.

An der mit 86 Stimmberechtigten besuchten Gemeindeversammlung vom 07.06.2000 wurde die UeO „Hofmatt“ mit grossem Mehr ohne Gegenstimme angenommen.

2.5.4 Weiteres Vorgehen

Die Unterlagen werden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.



Kanton Bern
Gemeinde Herzogenbuchsee
Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung "Hofmatt"

Geringfügige Änderungen gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Umfang der Änderung:

1. Überbauungsplan Nr. 1 vom 03.05.2000
2. Überbauungsvorschriften vom 03.05.2000
3. Umgebungsplan vom 03.05.2000

Genehmigung 1: 08.07.2000

Geringfügige Änderung
vom 26.05.2003

AUFTRAG NR. 5232

Datum: 12. Februar 2003

Planergemeinschaft:

Architekt Koordination/Baugesuch	Umgebung, Werkleistungen:
Gerold Dietrich Architekten HTL/ETH Altestrasse 1 4822 Lützell Tel. 062 922 48 40 Fax 062 922 61 10 Herr Dietrich Herr Föllmi	Moor Architekten Hassler & Partner AG Tel. 031 381 17 64 Fax 031 382 33 04 Herr Schleich

Überbauungsordnung:
Steiner & Buschor Ingenieure und Planer AG Gothelfstrasse 52 • Postfach 844 • 3401 Burgdorf Telefon 034 422 03 22 • Telefax 034 422 85 19 Herr Koller

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger 27. Feb. 2003 im Amtsblatt vom 5. März 2003
öffentliche Auflage vom 27. Feb. 2003 bis 4. April 2003

Einspracheverhandlung am
Rechtsverwahrung
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. April 2003

Der Gemeindepräsident C. Zimmer Der Gemeindeschreiber H. Koller

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Herzogenbuchsee

den 12. Mai 2003 der Gemeindeschreiber H. Koller

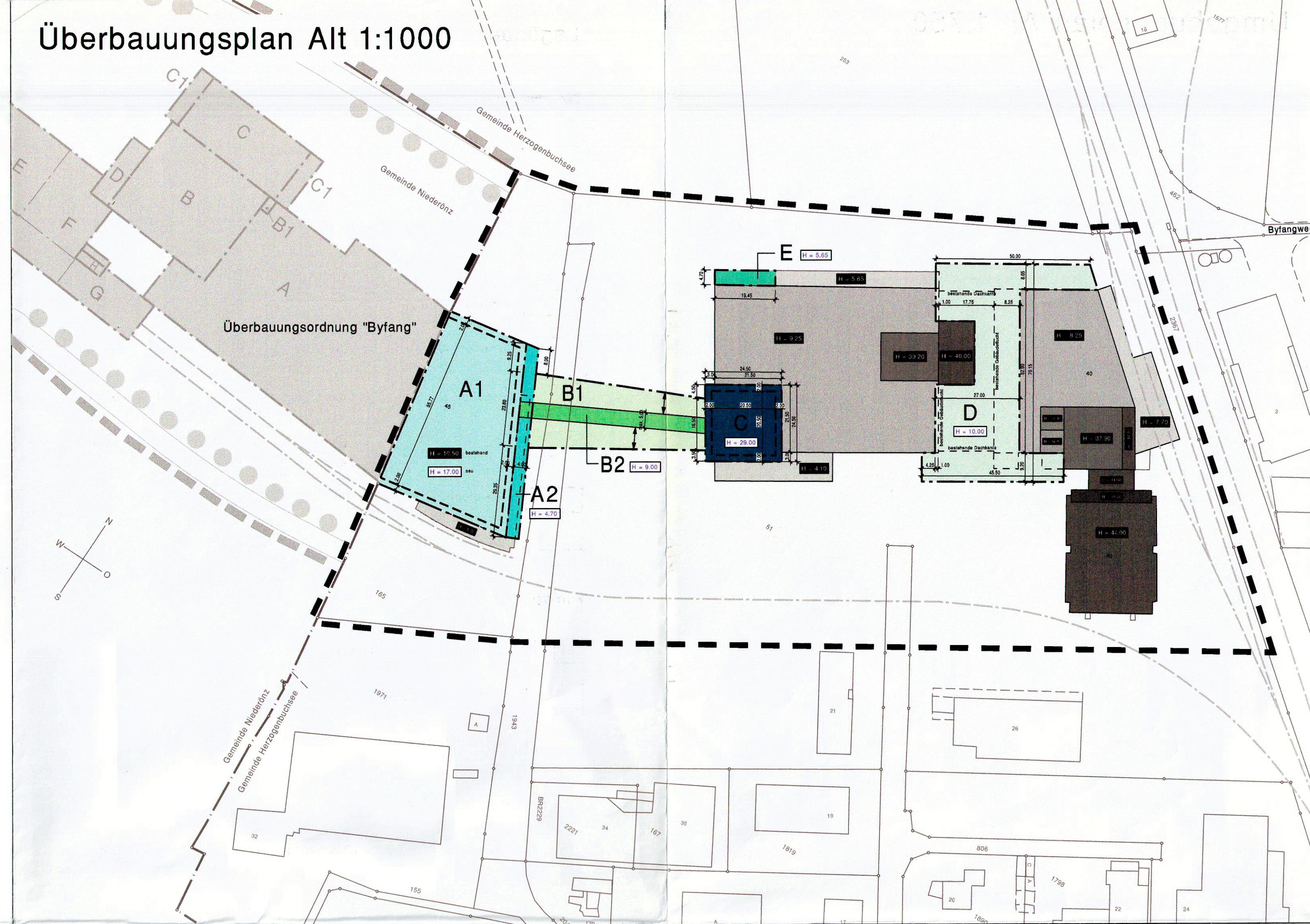
Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

f. m. w.
26. Mai 2003

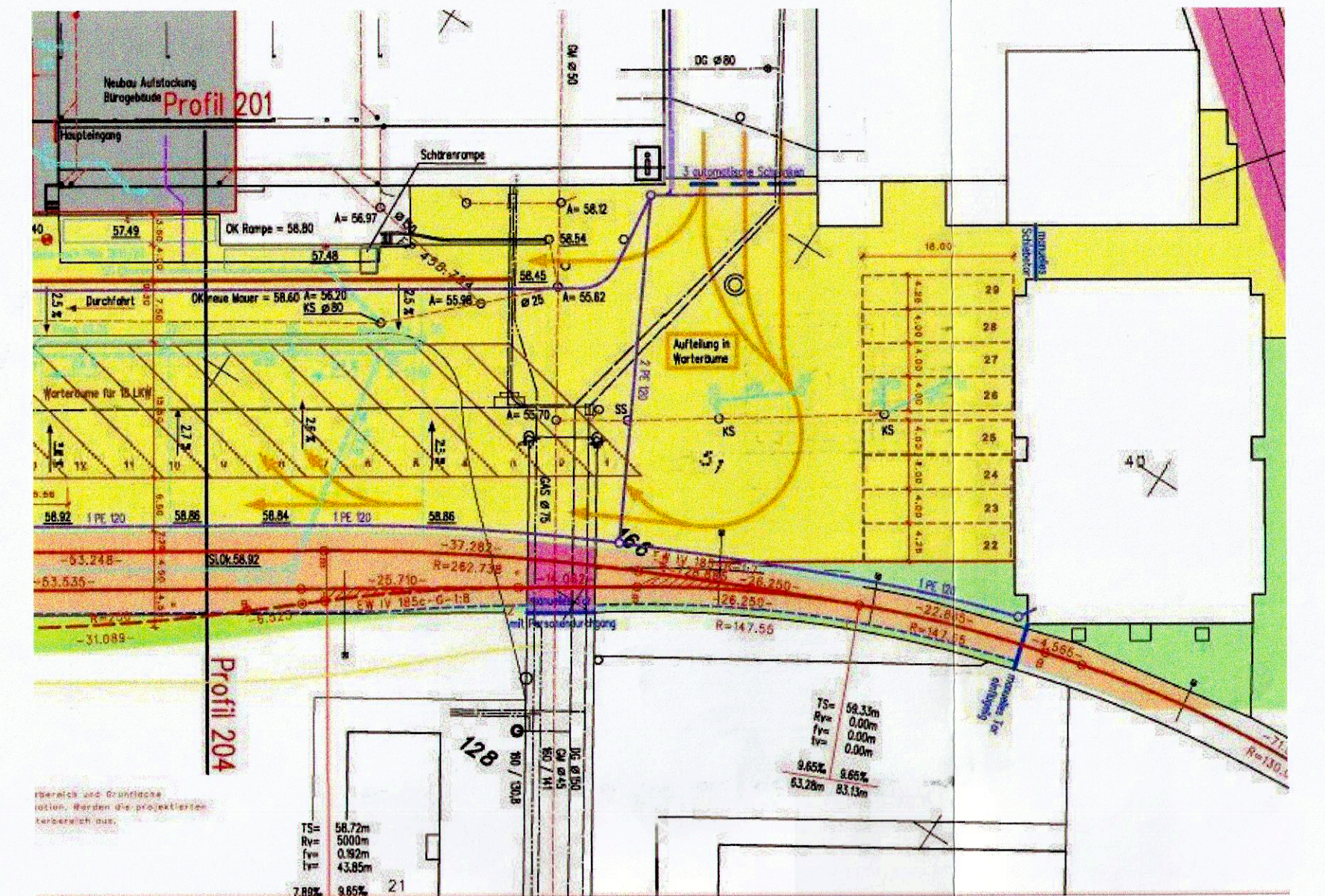
Legende

■	Wirkungsbereich	
---	Baulinien	
■	Baufeld A1	neue Lagerhalle H = 17.00 m
■	Baufeld A2	Dach über Rampe H = 4.70 m
■	Baufeld B1	Bereich für Passerelle
■	Baufeld B2	Passerelle H = 9.00 m
■	Baufeld C	Bürotrakt H = 29.00 m
■	Baufeld D	Überdachung H = 10.00 m
■	Baufeld E	Überdachung und Verlängerung der Rampe H = 5.65 m
---	Bereiche für technische Aufbauten Max. Höhe = 4.00 m	
---	Vermassung der Baufelder	
■	Hinweise	
■	bestehende Bauten unterschiedlicher Höhe	
---	Bestehende Gleise	
---	Gemeindegrenze	
■	Überbauungsplan Neu	
■	Baufeld F	LKW Waschstrasse H = 7.50 m

Überbauungsplan Alt 1:1000



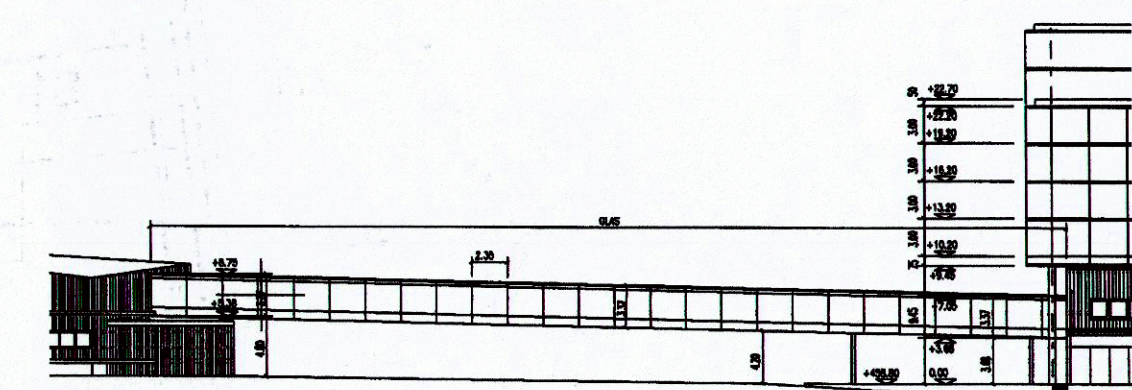
Umgebungsplan Alt 1:750



Revidierte Ueberbauungsvorschriften zur Ueberbauungsordnung "Hofmatt" (Änderungen sind rot)

Hauptgebäude	Artikel 7
Gebäudehöhen	1) Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximalen Gebäudehöhen (ohne technisch bedingte Aufbauten): Baufeld A1, best. Lagerhalle Häffiger 17.00 m = 477.55 m.ü.M. Baufeld A2, Dach über Rampe 4.70 m = 465.25 m.ü.M. Baufeld B1, Bereich für Passerelle -- = -- Baufeld B2, Passerelle 5.00 + 4.00 m = 467.80 m.ü.M. Baufeld C, Bürotrakt 29.00 m = 487.80 m.ü.M. Baufeld D, Überdachung 10.00 m = 468.80 m.ü.M. Baufeld E, Überdachung und 5.65 m = 464.45 m.ü.M. Baufeld F, Verlängerung der Rampe LKW Waschstrasse 7.50 m = 466.30 m.ü.M.

Die Passerelle im Baufeld B2 hat eine lichte Höhe ab Boden zwischen 3.65 und 4.80 m aufzuweisen.

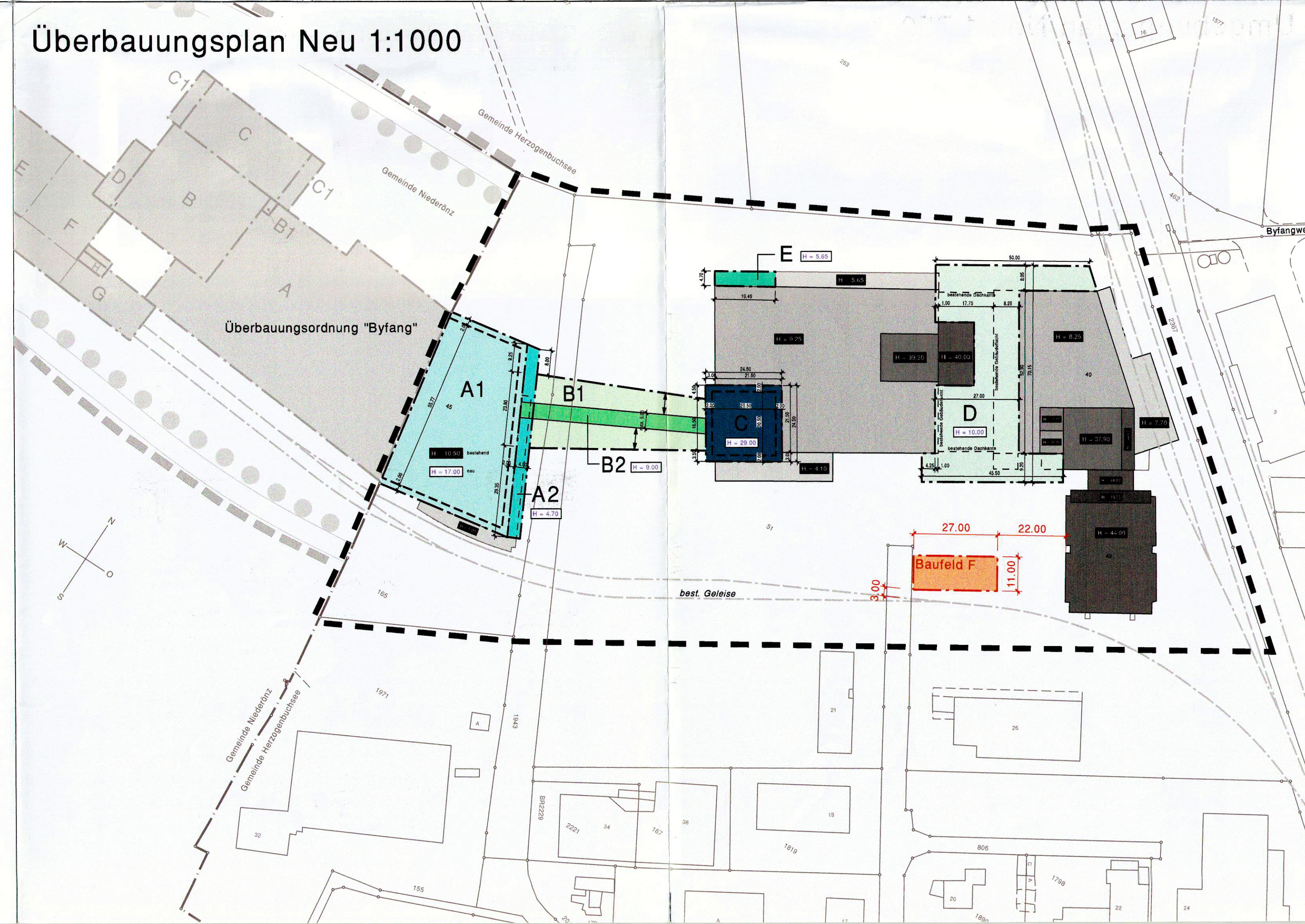


Bereiche für technische Aufbauten

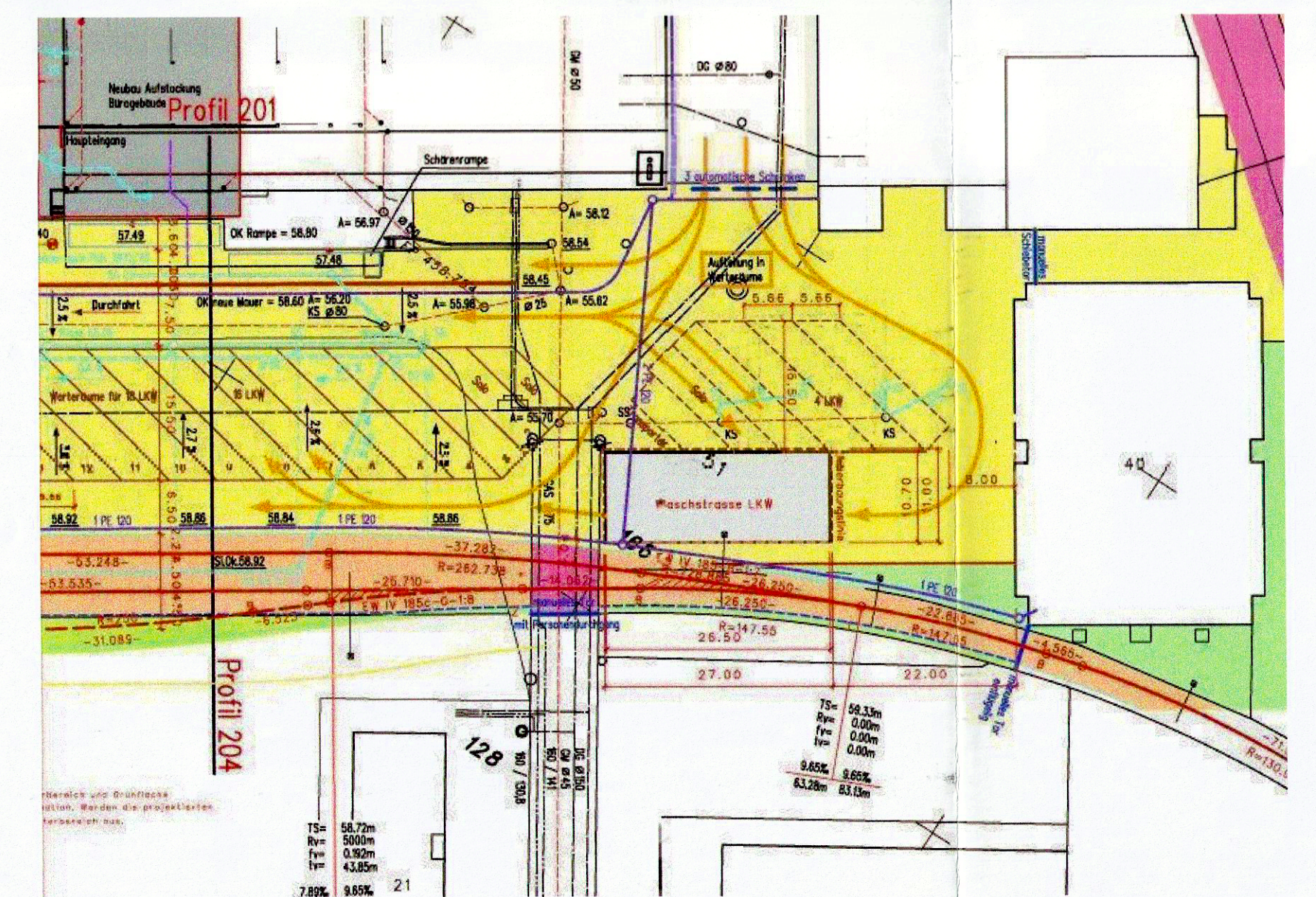
Artikel 8	Dachgestaltung Es sind nur flachgeneigte Schrägdächer (Pultdächer, Sonderdachformen mit flacher Dachneigung), Flachdächer oder Sheddächer zugelassen
Artikel 9	1) Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Spätestens vor der Bauausführung kann der Gemeinderat über das Detailkonzept aufgrund von grossflächigen Mustern befinden. Beim Material- und Farbkonzept sind die bestehenden Bauten miteinzubeziehen. 2) Die farbliche Gestaltung der Bauhülle von Baufeld F hat entweder das Blau des Mischfalterwerkes (RAL 5001) zu übernehmen oder aber in aluminium-grau (RAL 9007) zu erfolgen

Fassaden-
gestaltung

Überbauungsplan Neu 1:1000



Umgebungsplan Neu 1:750





Kanton Bern
Gemeinde Herzogenbuchsee
Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung "Hofmatt"

vom 03.05.2000

Geringfügige Änderungen gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Gegenstand der Änderung:

- Vergrösserung Baufeld A2 (Überdachung LKW-Warenumschlag)
- Baufeld C2
- Art. 7, Abs. 1

AUFTRAG NR. 5315.2001

Datum: 12. Februar 2004
rev. 30. März 2004

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

Gotthelfstrasse 52 • Postfach 1503 • 3401 Burgdorf
Telefon 034 422 03 22 • Telefax 034 422 85 19

Legende unverändert

■ ■ ■	Wirkungsbereich		
---	Baulinien		
■	Baufeld A1	neue Lagerhalle	H = 17.00 m
■	Baufeld B1	Bereich für Passerelle	
■	Baufeld B2	Passerelle	H = 9.00 m
■	Baufeld C1	Bürotrakt	H = 29.00 m
■	Baufeld D	Überdachung	H = 10.00 m
■	Baufeld E	Überdachung und Verlängerung der Rampe	H = 5.65 m
■	Baufeld F	LKW Waschstrasse	H = 7.50 m
---	Bereiche für technische Aufbauten	Max. Höhe = 4.00 m	
18.00	Vermassung der Baufelder		

Hinweise

■ ■ ■	bestehende Bauten unterschiedlicher Höhe
---	Bestehende Gleise
---	Gemeindegrenze

Überbauungsplan Neu

■	Baufeld A2	Dach über Rampe	H = 4.70 m
■	Baufeld C2	Eingangshalle	H = 4.00 m

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger 19.02.04 im Amtsblatt vom 25.02.04
öffentliche Auflage vom 25.02.04 bis 26.03.04

Einspracheverhandlung am -
Rechtsverwahrung -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -

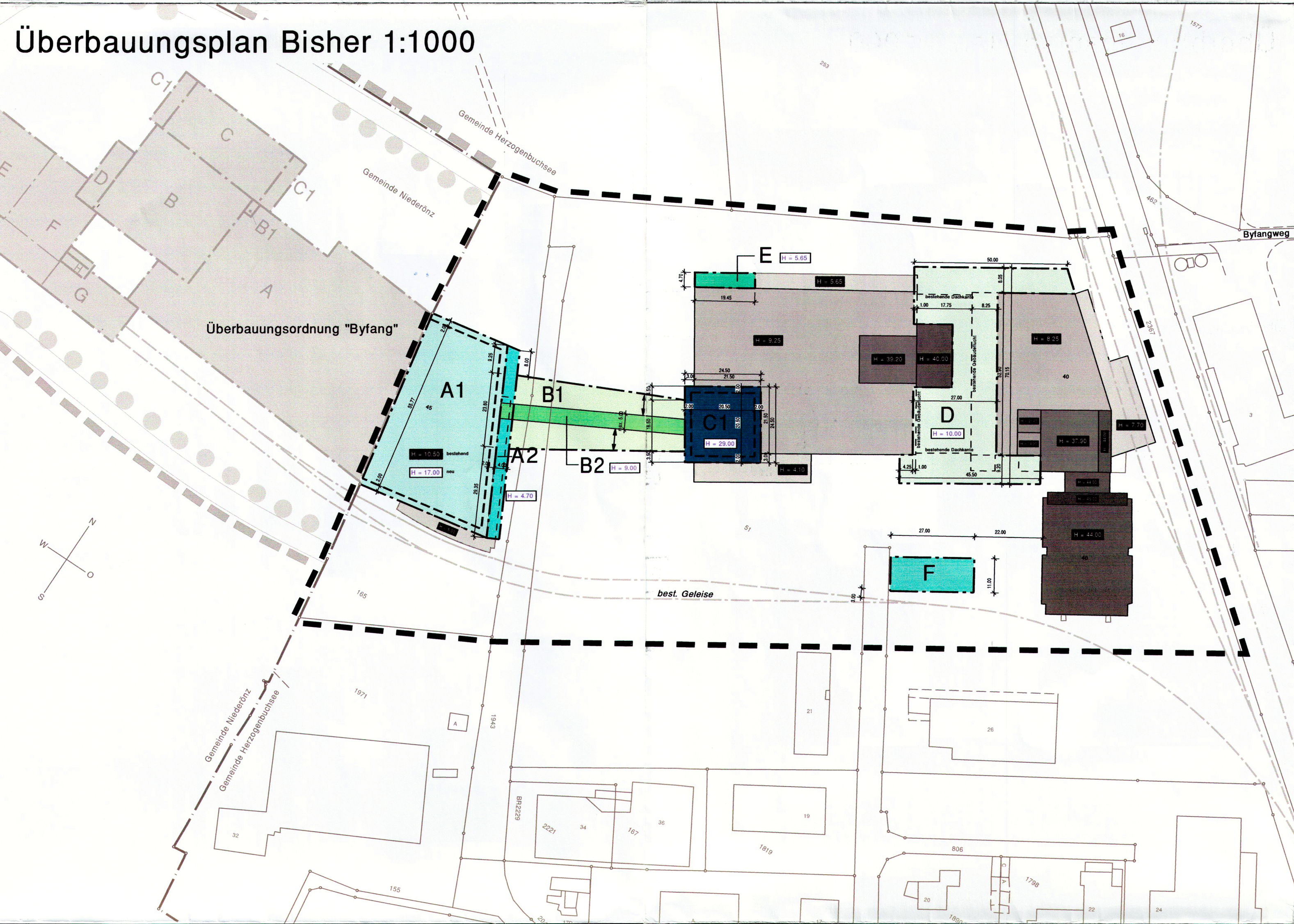
Beschlossen durch den Gemeinderat am 15.03.04

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber
C. ... *H. ...*

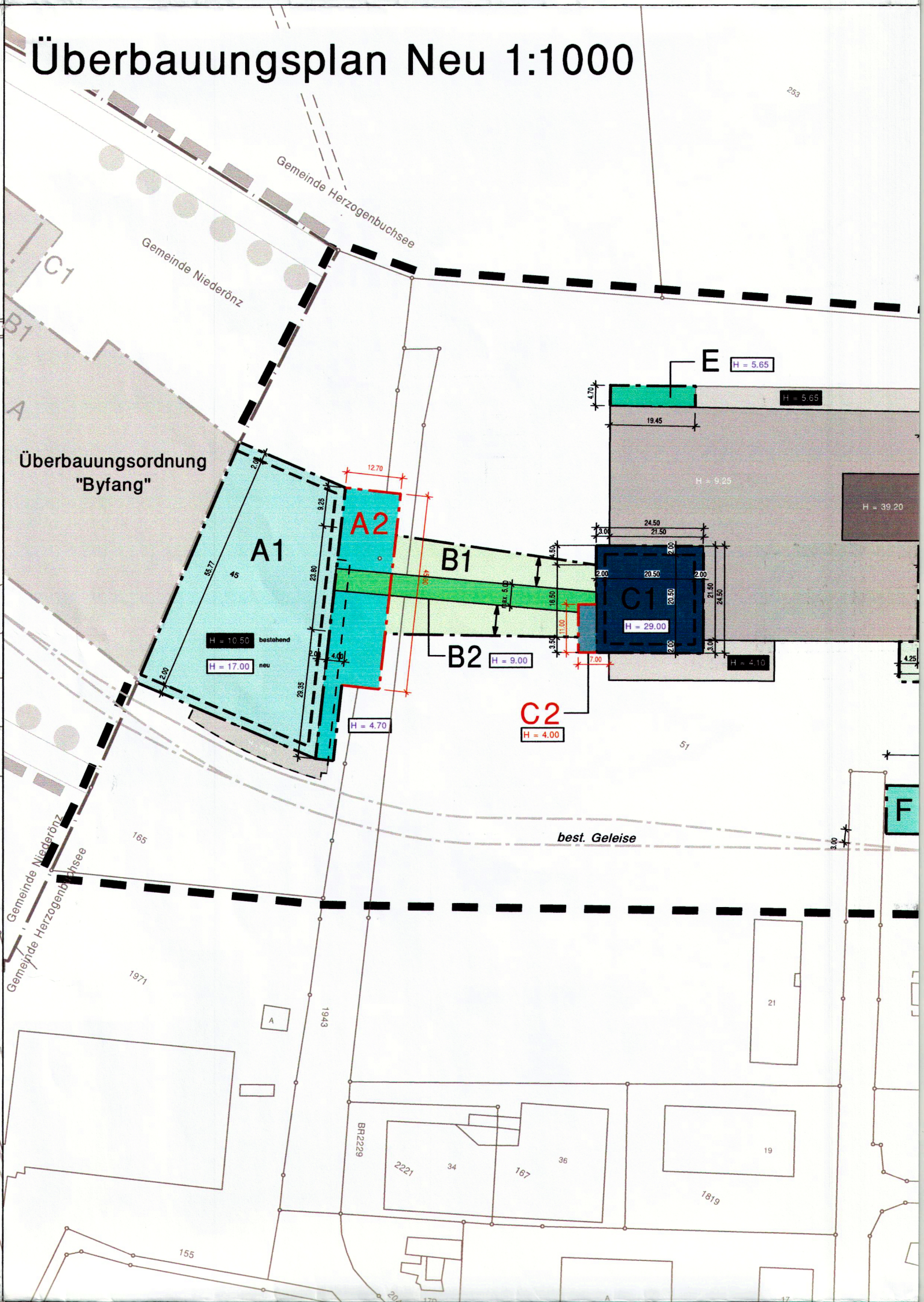
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Herzogenbuchsee
den 31. März 2004 der Gemeindeschreiber *H. ...*

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung 26. April 2004 *[Signature]*

Überbauungsplan Bisher 1:1000



Überbauungsplan Neu 1:1000



Revidierte Ueberbauungsvorschriften zur Ueberbauungsordnung "Hofmatt"
(Änderung ist rot bezeichnet)

Artikel 7, Hauptgebäude

- Gebäudehöhen
- 1) Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximalen Gebäudehöhen (ohne technisch bedingte Aufbauten):
- Baufeld A1, best. Lagerhalle Häfliger 17.00 m = 477.55 m.ü.M.
 - Baufeld A2, Dach über Rampe 4.70 m = 465.25 m.ü.M.
 - Baufeld B1, Bereich für Passerelle -- = --
 - Baufeld B2, Passerelle 5.00 + 4.00 m = 467.80 m.ü.M.
 - Baufeld C1, Bürotrakt 29.00 m = 487.80 m.ü.M.
 - Baufeld C2, Eingangshalle 4.00 m = 462.80 m.ü.M.
 - Baufeld D, Überdachung 10.00 m = 468.80 m.ü.M.
 - Baufeld E, Überdachung und 5.65 m = 464.45 m.ü.M.
Verlängerung der Rampe
 - Baufeld F, LKW Waschstrasse 7.50 m = 466.30 m.ü.M.
- Die Passerelle im Baufeld B2 hat eine leichte Höhe ab Boden zwischen 3.68 und 4.80 m aufzuweisen.

KANTON BERN



GEMEINDE HERZOGENBUCHSEE

GEMEINDE NIEDERÖNZ



Änderung von Überbauungsordnungen infolge geplantem Ausbau der Byfangstrasse mit markiertem Gehweg

geringfügige Änderung im Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV

Herzogenbuchsee

betroffen ist die ZPP Biblis II (Parz. Nr. 166, 253)

betroffen ist die ÜO Hofmatt (Parz. Nr. 51)

Niederönz

betroffen ist die ÜO Byfang (Parz. Nr. 128)

Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht

alle Änderungen gegenüber den heute gültigen Vorschriften sind in roter Schrift hervorgehoben

Datum	Verfasser	Visum	Original / Änderungen / Ergänzungen	Auftragsnummer	1477504
05.11.2014	weh	weh	Version: informelle Vorprüfung	Seiten	7
13.01.2015	weh	weh	Auflage		
29.04.2015	weh	weh	Genehmigung		



Inhalt	Seite
1. Die Anpassungen der Überbauungsvorschriften im Detail	2
1.1 Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung Byfang (Niederönz)	2
1.2 Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung Hofmatt (Herzogenbuchsee)	2
1.3 Zonenplan und Baureglementsänderung ZPP Biblis II (Herzogenbuchsee)	3
Genehmigungsvermerke	4
2. Erläuterungsbericht	5
2.1 Ausgangslage	5
2.2 Warum Anpassungen und Änderungen	5
2.3 Projektierter Ausbau, Ausbauperimeter	6
2.4 Landerwerb	6
2.5 Planungsrechtliche Konsequenzen	6
3. Baubewilligungsverfahren	6
4. Weiteres Vorgehen	7
Stellungnahme des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Frau A. Schnyder, Mail vom 12. Januar 2015	Beilage

1. Die Anpassungen der Überbauungsvorschriften im Detail

1.1 Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung Byfang (Niederönz)

Wirkungsbereich	Artikel 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Byfang durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung gekennzeichnet. Am nördlichen und am westlichen Rand des Bereichs für die Erschliessungsstrasse Byfangstrasse ist der Perimeter grün gestrichelt dargestellt.
Verkehrstechnische Erschliessung	Artikel 16 1) Die Erschliessung der Parzelle Nr. 128 erfolgt über den im Überbauungsplan rot ausgelegten Bereich für die Erschliessungsstrasse Byfangstrasse. Dieser Bereich umfasst den Verkehrsraum für Fahrzeuge und einen Fussgängerbereich von min. 1.20 m.

alle anderen Artikel unverändert

1.2 Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung Hofmatt (Herzogenbuchsee)

Wirkungsbereich	Artikel 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Hofmatt durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung gekennzeichnet. Am nördlichen Rand des Bereichs für die Erschliessungsstrasse Byfangstrasse ist der Perimeter orange gestrichelt dargestellt.
Verkehrstechnische Erschliessung	Artikel 15 1) Die Erschliessung des Areals Parzelle Nr. 51 ist in den ÜO Byfang (Niederönz und Herzogenbuchsee) resp. in den entsprechenden Erschliessungsverträgen geregelt. Im Überbauungsplan definiert der rot ausgelegte Bereich den Bereich für die Erschliessungsstrasse Byfangstrasse. Dieser Bereich umfasst den Verkehrsraum für Fahrzeuge und einen Fussgängerbereich von min. 1.20 m.

alle anderen Artikel unverändert

1.3 Zonenplan und Baureglementsänderung ZPP Biblis II (Herzogenbuchsee)

Planungszweck	Artikel 54 n ZPP Biblis	
	Die ZPP Biblis II bezweckt die Regelung des Industrieareals mit Silobauten gemäss Art. 20 BauG.	
Art der Nutzung	Es ist Arbeits-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Lagernutzung ist nur im Zusammenhang mit der Arbeits- und Dienstleistungsnutzung gestattet.	
Baupolizeiliche Masse	Gebäudehöhe (GH)	14.0 m
	Grenzabstand (GA)	mind. 5.0 m, Silobauten mind. 10.0 m
	Silobauten bis zu 45.0 m Gebäudehöhe (inkl. Dachaufbauten) sind gestattet, sofern sie dem Gesamtkonzept betreffend Silo- und Hochbauten der Gemeinde entsprechen.	
	Der Grenzabstand ist auch entlang dem Überbauungsbereich einzuhalten.	
Gestaltungsgrundsätze	Gebäudelänge und interne Grenzabstände sind arealintern frei.	
	Die ZPP ist haushälterisch zu nutzen, Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Es ist eine differenzierte Gestaltung der Gebäudevolumen entsprechend ihrer Funktion anzustreben. Entlang der nordwestlichen Grenze ist im Überbauungsbereich zur Landwirtschaftszone innerhalb der ZPP ein Streifen von 10.0 m als Übergangsbereich zu gestalten, Innerhalb dieses Bereichs ist eine extensive Begrünung und eine artenreiche unterbrochene Hecke mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.	
Lärm	Empfindlichkeitsstufe ES IV	
Verkehrstechnische Erschliessung	Die Erschliessung der ZPP Biblis II erfolgt ab der Erschliessungsstrasse Byfangstrasse, welche unmittelbar angrenzt an den südlichen Perimeterrand der ZPP und in den Überbauungsordnungen Hofmatt (Herzogenbuchsee) und Byfang (Niederönz) mit einem Bereich für Erschliessungsstrasse Byfangstrasse festgelegt ist.	

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom:

19. FEB. 2015

Öffentliche Auflage vom:

20. Februar 2015 bis: 23. März 2015

Einspracheverhandlung am:

—

Erledigte Einsprachen:

—

Unerledigte Einsprachen:

—

Rechtsverwahrungen:

—

Beschlossen durch den Gemeinderat Herzogenbuchsee am:

20. April 2015



Markus Loosli, Gemeindepräsident



Rolf Habegger, Gemeindeverwalter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, den 5.5.2015



Rolf Habegger, Gemeindeverwalter

Beschlossen durch den Gemeinderat Niederönz am:

14. April 2015



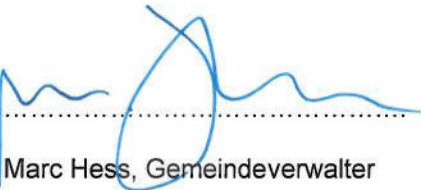
Urs Gerber, Gemeindepräsident



Marc Hess, Gemeindeverwalter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Niederönz, den 05. MAI 2015



Marc Hess, Gemeindeverwalter

- 7. Juli 2015

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:



2. Erläuterungsbericht

2.1 Ausgangslage

Im Bereich des „Dreiländerecks“ der Gemeinden Herzogenbuchsee, Niederönz und Heimenhausen befindet sich ein Industrieareal, welches heute hauptsächlich durch ein grosses Mischfutterwerk der fenaco und der dazugehörigen Transport- und Logistikunternehmen genutzt wird.

Die heute hauptsächlich benutzte Erschliessung für Transporte und Mitarbeiter des Mischfutterwerkes erfolgt über die bestehende Byfangstrasse, welche heute ab dem Bahnübergang vollständig auf der Parzelle der fenaco verläuft. Diese Strasse wird auch massgeblich benutzt für die Zufahrt in das Industriegebiet in der Gemeinde Niederönz (z.B. Bystronic Laser AG).

Um die Verbindungsstrasse zwischen Industriegebiet Niederönz – fenaco Mischfutterwerk – Wangenstrasse (Staatsstrasse, Zufahrt zur Autobahn), welche die Bedeutung einer öffentlichen Strasse hat, ausbauen und ins Eigentum der Gemeinden überführen zu können, haben die Gemeinden Herzogenbuchsee und Niederönz mit der fenaco im November 2008 einen Infrastrukturvertrag abgeschlossen.

Die Gemeinde Niederönz hat im September 2008 mit der Bystronic Laser AG einen Erschliessungsvertrag abgeschlossen, welcher unter anderem auch Bestimmungen zur Byfangstrasse enthält. Die, im Folgenden in Plan und Überbauungsvorschriften dargestellten Änderungen an den rechtsgültigen Überbauungsordnungen, ergeben keinen Konflikt mit den Bestimmungen der erwähnten Erschliessungsverträge.

Von der Änderung betroffen sind:

- Überbauungsordnung **ÜO Byfang**, Gemeinde Niederönz, vom 7. September 1998 und 20. Juli 1999
- Überbauungsordnung **ÜO Hofmatt**, Gemeinde Herzogenbuchsee, vom 10. November 2000 und 25. Mai 2003 sowie 26. April 2004
- Zonenplan- und Baureglementsänderung **ZPP Biblis II** vom 14. Oktober 2013

2.2 Warum Anpassungen und Änderungen

Das Mischfutterwerk der fenaco im Perimeter der ÜO Byfang und der ÜO Hofmatt ist seit längerer Zeit ausgebaut. Die erstellten Bauten und insbesondere die die Bauten umgebenden Grünbereiche für Versickerungsgraben, die Bereiche für Lärmschutzwände und kombinierte Zäune, usw., wurden entsprechend den Überbauungsordnungen erstellt. Für die Byfangstrasse ist der bestehende Strassenraum von ca. 6.20 m freigehalten worden.

Auch im Industriegebiet Niederönz sind in den vergangenen Jahren verschiedene Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben erfolgt, welche, wie bereits erwähnt, die Byfangstrasse ebenfalls als zweckmässige Zu- und Wegfahrt benutzen.

Für regelmässige Benutzer der Byfangstrasse (bis Oktober 2010 Byfangweg) und den gedulden aufmerksamen Beobachter der Verkehrssituationen auf diesem Strassenabschnitt fällt auf, dass insbesondere Fussgänger und Fahrradfahrer in Kombination mit dem häufigen Begegnungsfall PW/LW stark gefährdet sind. Zudem fehlt der Strasse eine den Richtlinien entsprechende öffentliche Beleuchtung.

2013 hat die Gemeinde Herzogenbuchsee das freie Feld nördlich der Byfangstrasse in die ZPP Biblis eingezont. Die Absicht, dieses Gebiet als Arbeitszone mit Erschliessung ab der Byfangstrasse zu nutzen, ist ein langjährig geplantes Vorhaben.

Um die bestehenden und erkannten Probleme auf der Byfangstrasse, auch im Hinblick auf künftige weitere Einzonungen und Bauvorhaben, zu lösen sowie die in den Infrastrukturverträgen formulierten Abmachungen umzusetzen, haben die Gemeinde Herzogenbuchsee und Niederönz im Februar 2010 ein Ingenieurbüro beauftragt, ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag auszuarbeiten.

2.3 Projektierter Ausbau

Ausbauperimeter

- Byfangstrasse von Bahnübergang (ehemalige Bahnlinie Herzogenbuchsee-Solothurn) bis in den Bereich des Prellbocks Industriegleise fenaco, ca. 425 m Länge
- Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse um 1.20 m nach Norden
- Ausbildung eines Fussgängerbereichs (markierter Gehweg) von 1.20 m am südlichen Strassenrand
- Neuer Strassenraum inkl. Fussgängerbereich und inkl. Kurvenaufweitungen 7.20 m bis 8.30 m
- Erstellen einer begrünter Steilböschung, System Terramur 2, Sytec
- Installation einer Strassenbeleuchtung

2.4 Landerwerb

Das Bauvorhaben bedingt einen Landerwerb von ca. 310 m² ab den nördlich der Erschliessungsstrasse gelegenen gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten Parzellen sowie ca. 97 m² ab der Parzelle Nr. 728 für den Aufbau der Steilböschung.

2.5 Planungsrechtliche Konsequenzen

- In den Überbauungsordnungen Byfang und Hofmatt ist der Bereich für die Erschliessungsstrasse Byfangstrasse auszuscheiden und die Perimetergrenze der bestehenden Überbauungsordnung auf den projektierten/geplanten nördlichen Strassenrand festzulegen (ca. 1.20 m Verschiebung Richtung Norden).
- Die südliche Perimeterbegrenzung der ZPP Biblis II ist um ca. 1.2 m nach Norden zu verschieben, so dass dieser im aufgelegten Plan blau gestrichelte Perimeter unmittelbar angrenzt an den definierten Bereich für die Erschliessungsstrasse Byfangstrasse. Gegen die ZPP Biblis II wurde eine Beschwerde eingereicht. Das Beschwerdeverfahren ist zur Zeit sistiert.
- Die zu erstellende Steilböschung ist Teil des neu definierten Bereiches Erschliessung. Sie bedingt eine Änderung des Perimeters der ÜO Byfang entlang der Hangkante zum Önzal um ca. 2 m Richtung Westen.

3. Baubewilligungsverfahren

Das Baugesuch wurde im Februar 2012 dem Regierungsstatthalteramt eingereicht. Die eingegangenen Einsprachen konnten erledigt werden. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung teilte mit Schreiben vom 24. September 2013 mit, dass eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff RPG nicht erteilt werde und ein entsprechendes Planerlassverfahren notwendig sei. An der Besprechung vom 8. August 2014 zwischen den Vertretern des AGR, der Gemeinde Herzogenbuchsee und Niederönz sowie dem Projektverfasser wurde vereinbart, dass das nun vorliegende Planerlassverfahren durchzuführen sei.

4. Weiteres Vorgehen

- Der Entwurf der abgeänderten Überbauungsordnung wurde am 5. Dezember 2014 dem AGR (Frau A. Schnyder) zur Stellungnahme eingereicht. Die vom AGR gewünschten Ergänzungen (siehe Beilage) sind berücksichtigt worden.
- Nach Genehmigung der Planänderung kann das Baubewilligungsverfahren vom Regierungsstatthalter weitergeführt werden.
- Die Bereinigung der Gemeindegrenze Herzogenbuchsee/Niederönz wird ausgeführt nach Abschluss der Bauarbeiten an der verbreiterten Byfangstrasse, zusammen mit der Vermarkung und Vermessung der nun ins Gemeindeeigentum übergehenden Strasse (ca. Okt. 2015).
- 20. Februar - 23. März 2015 Auflage der Änderung der Überbauungsordnungen
- April - Juni 2015 evtl. Einspracheverhandlung, Beschlussfassung durch Gemeinderat, Genehmigung AGR, Abschluss des Bewilligungsverfahrens
- ab Juni 2015 Bauarbeiten (inkl. Deckbelag)

Herzogenbuchsee, 13. Januar 2015



Hans Wenger

Von: Schnyder Gerber Anita, JGK-AGR-OR <anita.schnydergerber@jgk.be.ch>
Gesendet: Montag, 12. Januar 2015 15:30
An: info
Cc: rolf.habegger@herzogenbuchsee.ch;
caroline.bachmann@herzogenbuchsee.ch; Hess Marc
(Marc.Hess@niederoenz.ch)
Betreff: Herzogenbuchsee/Niederönz: Änderung infolge Ausbau Byfangweg

Guten Tag Herr Wenger

Gerne nehme ich zu dem von Ihnen im Dezember zugestellten Plan „Änderung von Überbauungsordnungen infolge geplanten Ausbau der Byfangstrasse mit markiertem Gehweg“ sowie den Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht kurz Stellung:

Für die Anpassung der Überbauungsvorschriften und der ZPP-Vorschriften ist wie auf der Situation 1:500 ein Genehmigungsvermerk anzufügen.

Auf dem Plan wie auch im Bericht und in den Änderungen der Vorschriften ist immer die Rede von einer „Basiserschliessungsstrasse“. Für das Ausscheiden einer Basiserschliessungsstrasse wäre die Gemeindeversammlung zuständig. Ich würde hier überall nur von „Erschliessungsstrasse“ reden, ev. noch von Sammelstrasse (so in Verkehrsrichtplan der beiden Gemeinden festgelegt), aber nicht Basiserschliessungsanlage/-strasse.

Im Bericht unter Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP Biblis II ist zu ergänzen, dass sich diese in der Beschwerde befindet und die Beschwerdeverfahren zur Zeit sistiert ist.

Für die Genehmigung benötigen wir 12 Exemplare Bericht/Überbauungsvorschriften zuzüglich der weiteren Unterlagen gemäss unserer Checkliste auf unserer Homepage.

Mit freundlichen Grüßen,
Anita Schnyder Gerber, Raumplanerin

Abteilung Orts- und Regionalplanung
Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Tel. +41 (0)31 633 73 29, Fax +41 (0)31 633 73 21
<<mailto:anita.schnyder@jgk.be.ch>> <<http://www.be.ch/agr>>

anwesend: Montag und Dienstag ganztags sowie Freitag morgens

Änderung Überbauungsplan UeO «Hofmatt»



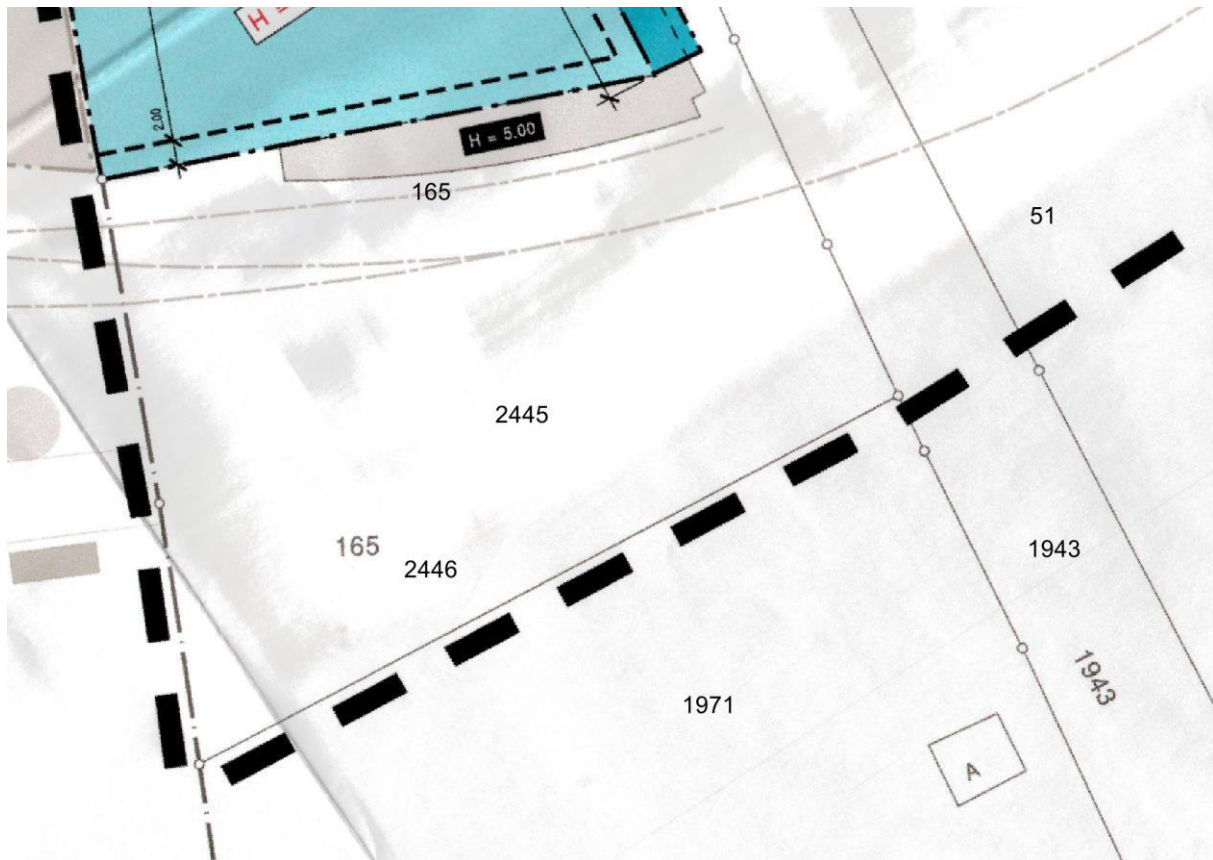
Änderung im geringfügigen Verfahren
nach Art. 122 Abs. 1–3 BauV

Stand: Genehmigung, November 2020



Zustand alt

Massstab 1:600



Legende

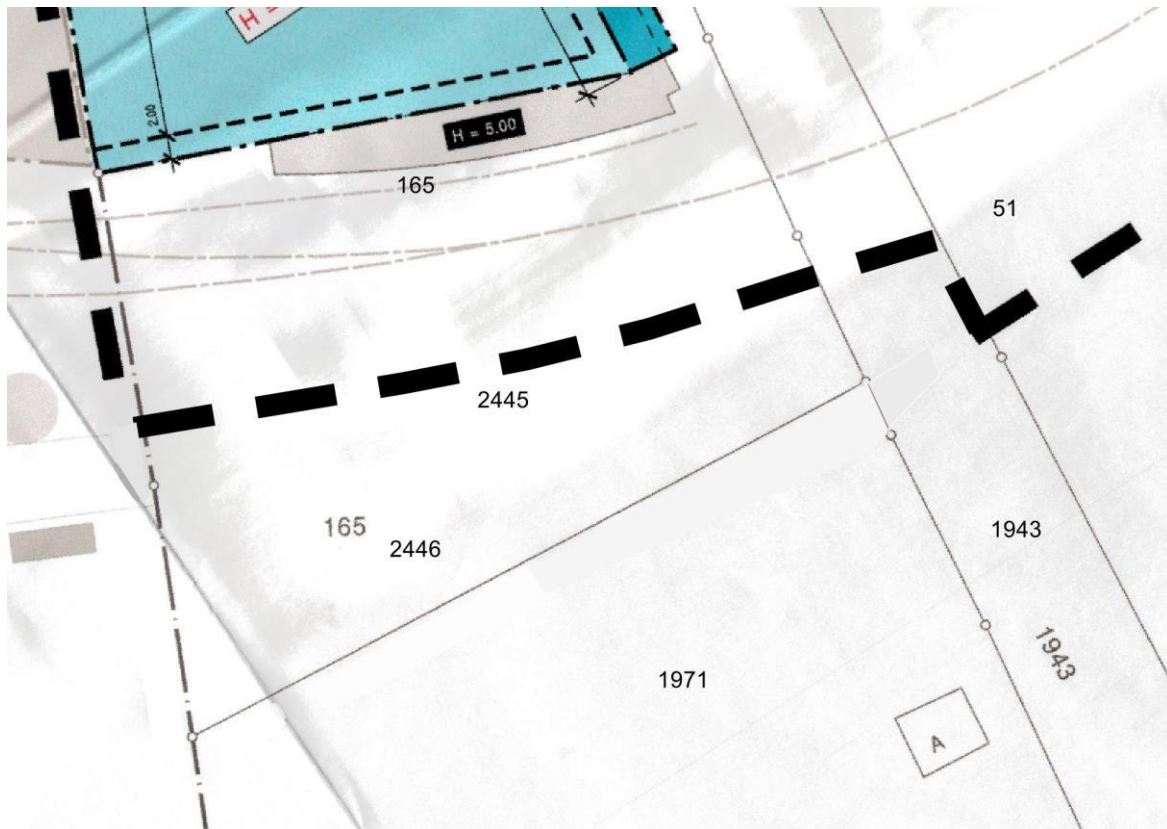
■ ■ Wirkungsbereich

	Baufeld D	Überdachung	H = 10.00 m
---	-----------	-------------	-------------

	Baufeld E	Überdachung und Verlängerung der Rampe	H = 5.65 m
---	-----------	---	------------

Zustand neu

Massstab 1:600



Legende

■ ■ Wirkungsbereich

■ Baufeld D Überdachung H = 10.00 m

■ Baufeld E Überdachung und Verlängerung der Rampe H = 5.65 m

Genehmigungsvermerke

Schriftliche Zustimmung der betroffenen
Grundeigentümer/in

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

fenaco Genossenschaft, Bern

Parzellen Nr.

1943

2445

2446

Datum/ Visum

16. NOV. 2020

16. NOV. 2020

26. NOV. 2020

7. DEZ. 2020

~~16. NOV. 2020~~

Beschlossen durch den Gemeinderat

am

Gemeindepräsident

Gemeindeverwalter





Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

10. DEZ. 2020
am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, 11. DEZ. 2020

Gemeindeverwalter



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:



27. Jan. 2021

