

AUFLAGEEXEMPLAR (Stand 09.12.2021)

Legende Änderungen:

gestrichen

neu

Anpassungen im Nachgang zur Vorprüfung

Stand Dezember 2021

Überbauungsvorschriften (UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld») – Anpassungen 2021

Plan Nr. 20912.000

ZSB ARCHITEKTEN SIA AG
Schachenstrasse 40
CH-4702 Oensingen
Telefon +41 62 388 20 88
Fax +41 62 388 20 89

Anpassung 2021 durch:

Gruner Region Bern AG
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

A Planungszweck

Art. 1 Zielsetzung

- 1 Der Überbauungsplan "Dotzigenfeld" in Büren a. A. mit Überbauungsvorschriften bezweckt die Schaffung einer ~~Industriezone~~ **Arbeitszone** mit neuer zusätzlicher Erschliessung an die Aarbergstrasse (Kantonsstrasse). Die ~~Industriezone~~ **Arbeitszone** soll den vorhandenen Betrieben eine gute, und nach den neusten Erkenntnissen in der Branche, wirtschaftliche Erweiterungsmöglichkeit bieten.
- 2 Neue Betriebe sollen von einer attraktiven Infrastruktur (Erschliessung) und von Bauvorschriften, welche eine wirtschaftliche Bauweise ermöglichen, profitieren können.

B Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich / Bestandteile

- 1 Der Überbauungsplan gilt für das im Überbauungsplan "Dotzigenfeld" innerhalb der punktierten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.
- 2 Inhalt der Überbauungsordnung sind:
 - Überbauungsplan inkl. Erschliessung
 - Strassen- und Werkleitungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Erläuterungsbericht mit Beilagen

Art. 3 Stellung zum Baureglement

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements und speziell der ~~Industriezone I (Art. 30, 30 BR)~~ **Arbeitszone A3 (Art. 21-1, 21-2 BR)**. Das Gebiet der UeO wird der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (gem. LSV Art. 43) zugewiesen.

Art. 4 Gestaltung

Im ganzen Überbauungsplangebiet soll eine gute Einbindung der Bauten ins Landschaftsbild angestrebt werden. Der Begrünung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die grossvolumigen Bauten sind architektonisch zu gliedern und durch Randbegrünung abzuschirmen resp. aufzulockern.

C Überbauungsvorschriften

Art. 5 Nutzung

Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ~~Industriezone (BR Art. 30)~~ **Arbeitszone A3 (Art. 21-1 BR)** der Gemeinde Büren a.A.. Die neue Erschliessungsstrasse ermöglicht den Anschluss dieses Gebietes direkt an die Aarbergstrasse.

Art. 6 Abstände und Baulinien

- 1 ~~Baulinie Waldabstand~~ **Wald-Baulinie**
Der reduzierte Waldabstand für Haupt- und ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten** ist im Überbauungsplan festgelegt.
- 2 Strassenbaulinie
Die Baulinie entlang der neuen Erschliessung beträgt 5.00 m bzw. 3.60 m gemäss UeP.
- 3 Abstand zu Flurwegen
Der Grenzabstand zum Flurweg gegen Westen beträgt 6.00 m.
- 4 Abstand ~~Industriezone~~ **Arbeitszone**
~~Der Grenzabstand zur Industriezone Ostseite beträgt 4.00 m.~~ **Im Baubereich D ist das Bauen auf die Grenze zur Arbeitszone zulässig.**

Art. 7 Massvorschriften der ~~Baufelder~~-Baubereiche

- 1 ~~Gebäudehöhe~~ Nutzungsmasse
Es gelten mit Ausnahme der ~~Gebäudehöhe~~, welche für alle ~~Baufelder~~ exkl. möglicher Dachaufbauten für technische Geräte (Liftaufbauten u.ä.) für Hauptbauten im Maximum 15.00 m beträgt, die Massvorschriften des BR der Gemeinde Büren a.A. (~~Art. 30 BR~~).
Es gelten für alle Baubereiche die Massvorschriften des Baureglements der Gemeinde Büren a. A. (~~Art. 21-2 BR~~) mit Ausnahme der Gesamthöhe.
- 2 Gesamthöhe
Für alle Baubereiche beträgt die Gesamthöhe ohne zulässige technische Dachaufbauten im Maximum 16.50 m. In die im Überbauungsplan bezeichnete Fläche «Gesamthöhe ZPP» ist eine Gesamthöhe von maximal 22.00 m zulässig. Technische Dachaufbauten sind zusätzlich gestattet.
- 3 ~~Baufeld~~ Baubereich A
Sollte in einer 1. Phase nicht der ganze ~~Baufeld~~ Baubereich A überbaut werden, kann sich die Lage der Stickerschliessung entsprechend der realisierten Bauten verschieben, wobei die Einfahrtsradien und die Breite der Strasse gleich bleiben.
- 4 Technische Dachaufbauten ~~Baufelder~~ Baubereiche A-F
Der Bereich für technische Dachaufbauten muss von der Fassade 4m 2 m zurückspringen und darf die Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- 5 Nutzungsziffer
Für die Baubereiche E und D ist eine Mindest-Nutzung gemäss Art. 21-2 Abs. 1 Baureglement einzuhalten. Bei einer etappierten Überbauung des Baubereichs E ist im Baugesuch nachzuweisen, wie die Mindest-Geschossflächenziffer zusammen mit den späteren Etappen erreicht wird.

Art. 8 Plätze und Zufahrten/~~Parkflächen~~-Abstellplätze

- 1 Der Grundbedarf an Auto- und Veloabstellplätzen richtet sich nach Art. 49 bis Art. 56 BauV.
- 2 Die Anordnung der oberirdischen Auto- und Veloabstellplätze für die ~~Baufelder~~ Baubereiche A, B, C, F sind im Überbauungsplan als best. Abstellplätze Rasengittersteine festgelegt. Zusätzliche Abstellplätze können im Baubereich D und E angeordnet werden (Fläche "Abstellplätze Baubereich D und E" im Überbauungsplan). Die Erschliessung der Abstellplätze über die Fläche „möglicher Vorplatz“ ist dabei zulässig.
- 3 Neu zu erstellende ~~Parkflächen~~-Abstellplätze sind mit sickerfähigen Belägen (Rasengittersteine / Schotterwiese o.ä.) auszuführen. ~~Sickerfähige Parkflächen dürfen zu 50 % an die Grünfläche angerechnet werden. Die genaue Anzahl ist mit jedem Baugesuch genau nachzuweisen.~~
- 4 Bei der ~~Realisation eines Hochbaus in Überbauung~~ ~~Baufeld~~ der Baubereiche D und E über die bestehenden ~~Parkflächen hinaus~~, sind Art, Anzahl und Standorte der Abstellplätze in den Baugesuchen nachzuweisen.

Art. 9 Grünbereiche

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Grünbereiche haben Gliederungsfunktion. Insbesondere wird der Übergang vom öffentlichen Raum zu den halbprivaten Bereichen ablesbar gemacht.
- 2 Der Grünflächenanteil beträgt min. ~~20 %~~-15 %
- 3 ~~Extensiv begrünzte Dachflächen werden zu 50 % an die Grünfläche angerechnet.~~ Das Erreichen der Grünflächenziffer ist im Baugesuch mittels Erschliessungs- und Bepflanzungskonzept (siehe Art. 11 UeV) nachzuweisen. Eine Realisierung von Grünflächen in den Baubereichen D und E sowie auf «möglichen Vorplätzen» ist zulässig.

Art. 10 Bepflanzung

- 1 Die Standorte der Hochstamm-bäume sind verbindlich. Es sind, entsprechend der im Überbauungsplan festgelegten Anzahl, standortheimische Hochstamm-bäume zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb des Gewässerraums resp. innerhalb des anschliessenden Grünraums, in Abstimmung mit dem Revitalisierungsprojekt und in Absprache mit dem zuständigen Obergeringenieurkreis, acht Bäume zu pflanzen.

- 2 Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Bäumen (und Sträuchern) zu erfolgen. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen.
- 3 Die Bepflanzung hat entsprechend dem Baufortschritt zu erfolgen, jedoch spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Bauvorhaben. Sie ist Sache der Grundeigentümer.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

- 1 Da zum heutigen Zeitpunkt für die **Baufelder Baubereiche** D und E keine konkreten Bauabsichten bestehen, muss bei einem Baugesuch im Baubewilligungsverfahren für beide **Baufelder Baubereiche** ein Erschliessungs- und Bepflanzungs-konzept eingereicht werden.
- 2 Die Umzäunung des Geländes mit Ausnahme des **Baufeldes Baubereichs** E ist für fleischverarbeitende Industrien vorgeschrieben. Der genaue Verlauf wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, wobei mind. ein Waldabstand von 1 m eingehalten wird.

Art. 12 Verkehrstechnische Erschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt gemäss Strassen- und Werkleitungsplan (Bestandteil der UeO).
- 2 Die Erweiterung der Bigler AG erfolgt über die bestehende Einfahrt an der Industriestrasse und wird intern erweitert.
- 3 Die neue Erschliessungsstrasse mit direktem Anschluss an die Kantonsstrasse wird durch die Gemeinde spätestens dann erstellt, wenn - ausser in den **Baufelder Baubereiche** B und C - ein grösseres Bauvorhaben realisiert wird.
- 4 Bei den arealinternen Verkehrsflächen südlich der neuen Erschliessungsstrasse handelt es sich um private Erschliessungsanlagen.
- 5 Der Bahnübergang wird mit der SBB geplant (Aktennotiz vom 12. Juni 2003 der Bauverwaltung Büren). Die Detailplanung und Ausführung wird als separates Projekt weiterbearbeitet.
- 6 Der Baustellenverkehr zu **Baufeld Baubereich** A und den übrigen **Baufelder Baubereiche** erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse via Aarbergstrasse. Vorbehalten bleibt die zeitgerechte Realisierung der nötigen Massnahmen zur Sicherung des Bahnübergangs SBB durch die Gemeinde.

Art. 13 Erschliessungsvertrag

Sämtliche Fragen der Erschliessung (insbesondere die Beteiligung an den Kosten der neuen Erschliessungsstrasse inkl. Bahnquerung) sind zwischen der Gemeinde Büren a.A. und den Grundeigentümern in einem Erschliessungsvertrag zu regeln, indem auch der Status der Erschliessungen geregelt wird. Dieser Vertrag ist integrierender Bestandteil der Überbauungsvorschriften und hat vor der Genehmigung allseitig unterzeichnet vorzuliegen.

Art. 14 Inkrafttreten

- 1 Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (Art. 61 BauG) in Kraft.
- 2 Die Änderungen der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 19.09.2020 – 03.12.2020

Publikation im Amtsanzeiger Büren und Umgebung am

Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen	Unerledigte Einsprachen	Rechtsverwahrungen
--	--	--

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Büren an der Aare, den

Der/Die Gemeindeschreiber/in:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: