

Überbauungsordnung «Mühlefeld» Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften (Änderung)**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Ausnahmegesuch für technischen Eingriff in Feldgehölz (inkl. Planbeilage)

in schwarz: unveränderte Bestimmungen bestehende UeV

~~in rot~~ aufgehobene Bestimmungen bestehende UeV

in blau neue Bestimmungen

Bern, 22. April 2024

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Aarberg
Bauabteilung
Stadtplatz 28
3270 Aarberg

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Wirkungsbereich.....	4
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	4
Art. 3 Zweckbestimmung	4
Art. 4 Erschliessung Strasse, Bahn.....	4
Art. 5 Grünbereiche allgemein	4
Art. 6 Grünbereich mit Dammschüttung (GD).....	5
Art. 7 Grünbereich mit dichter Bepflanzung (GH)	5
Art. 8 Grünbereich mit lockerer Bepflanzung GL	5
Art. 8a Bestehendes Feldgehölz und Ersatz	5
Art. 9 Immissionsschutz.....	6
Art. 10 Immissionskommission	6
Art. 11 Umgebungs- gestaltungsplan.....	6
II. Teilzone I	7
Art. 12 Abgrenzung der Teilzone I.....	7
Art. 13 Einzonung	7
Art. 14 Strassenerschliessung.....	7
Art. 15 Gleiseerschliessung	7
Art. 16 Nutzung.....	7
III. Teilzone II	8
Art. 17 Abgrenzung der Teilzone II.....	8
Art. 18 Einzonung	8
Art. 19 Strassenerschliessung.....	8
Art. 20 Grünbereich mit lockerer Bepflanzung GL	8
Art. 21 Nutzung.....	8
Art. 22 Etappierung	8
IV. Schlussbestimmungen	9
Art. 23 Inkrafttreten.....	9
Art. 24 Revision der SBV	9
Genehmigungsvermerke	10

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Überbauungsplan «Mühlefeld» vom 30.3.1981

I. Allgemeine Bestimmungen

Wirkungsbereich	<p>Art. 1</p> <p>¹ Der Überbauungsplan (ÜP) mit Sonderbauvorschriften (SBV) Überbauungsvorschriften (UeV) «Mühlefeld» gilt für das im Plan vom 30.3.1981 durch punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet, welches die Teilzone I (Art. 12-16) und die Teilzone II (Art. 17-22) umfasst.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 2</p> <p>¹ Soweit die vorliegenden SBV UeV nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (BR) und der Zonenplan (ZP) Nutzungszonenplan sowie die jeweils gültigen Gemeindereglemente, insbesondere die Vorschriften für die Industrie- und Gewerbezone (Art. 30 BR) Arbeitszone.</p>
Zweckbestimmung	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Industriezone «Mühlefeld» ist in erster Linie vorgesehen für die Erweiterung der ZRA und der mit der Entsorgung der ZRA in Zusammenhang stehenden Betriebe. Ausserdem kann die Industriezone als regionaler Sammelstandort für Lager- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion dienen.</p>
Erschliessung Strasse, Bahn	<p>Art. 4</p> <p>¹ Die Erstellung oder Anpassung sowie der Unterhalt aller im ÜP-Perimeter liegenden Zufahrten, Strassen und Plätze wie auch das Geleise gehen zu Lasten der Interessierten (vorbehalten bleibt Art. 14 Abs. 2 und 3). Ausgenommen von der Unterhaltungspflicht ist der Anschluss Lobsigenstrasse/ Radelfingenstrasse.</p>
Zufahrt Landwirtschaft	<p>² Solange die Teilzone II noch ganz oder teilweise landwirtschaftlich genutzt wird, muss für die Bewirtschaftung die Erschliessung im Bereich des bestehenden Flurweges (Parzelle 847) sichergestellt sein.</p>
Versorgung Entsorgung	<p>³ Erstellung, Eigentum und Unterhalt der notwendigen Infrastrukturanlagen (Energie, Wasser, Abwasser, usw.) bzw. die Verlegung oder Anpassung von bestehenden Leitungen (BKW, Drainage, Strassenbeleuchtung, Kanalisation, usw.) sind vor der Erteilung der Baubewilligung zwischen den Beteiligten vertraglich zu regeln.</p>
Grünbereiche allgemein	<p>Art. 5</p> <p>¹ Die im ÜP als solche bezeichneten, in Lage und Ausmass verbindlich festgelegten Grünbereiche gelten als Grünraum i.S. von Art. 30 Abs. 6 BR und dienen der Einordnung und Gestaltung der Industriezone «Mühlefeld» und gewährleisten gleichzeitig eine optimale Abschirmung der benachbarten Landwirtschafts- und Wohnzonen gegen allfällige Emissionen.</p>

- 2 Für die Gestaltung der Grünbereiche GD, GH und GL bzw. die Bepflanzung (Artenwahl, Anordnung, usw.) sind die diesbezüglichen Richtlinien des technischen Berichtes wegleitend.
- 3 Die in den Sektoren B1 und B3 ausgeschiedenen Grünbereiche G1, G2 und G3 stehen quer zur Hauptwindrichtung und können zwischen den Linien a-b und c-d an beliebiger Stelle angelegt werden.
- 4 Beim Grünbereich G3 des Sektors B3 kann an beliebiger Stelle eine Durchfahrt von max. 6 m Breite ausgespart werden.
- 5 Die gesamte Begrünung eines Sektors ist in einem Zuge und innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn zu erstellen.
- 6 Unterhalt und Pflege der Grünbereiche obliegen den Grundeigentümern.

Art. 6

Grünbereich mit Dammschüttung (GD)

- 1 Der Grünbereich GD besteht aus einem Erddamm mit dem im Technischen Bericht abgebildeten Querprofil und einer dichten Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen.

Art. 7

Grünbereich mit dichter Bepflanzung (GH)

- 1 Die Grünbereiche GH sind dicht mit einheimischen Sträuchern und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.
- 2 Die bestehenden im Grünbereich GH liegenden Bauten dürfen als **betriebsnotwendige** Wohnbauten **im Sinne von Art. 30 Abs. 1 BR** genutzt und unterhalten werden.

Art. 8

Grünbereich mit lockerer Bepflanzung GL

- 1 Die Grünbereiche GL sind locker mit Buschgruppen und hochstämmigen Bäumen bzw. an den im Plan bezeichneten Stellen mit Baumreihen zu bepflanzen. **Die für die Förderanlagen nötigen Stützen sind im bezeichneten Bereich zulässig.**

Art. 8a

Bestehendes Feldgehölz und Ersatz

- 1 Das im Überbauungsplan bezeichnete, bestehende Feldgehölz (inkl. Krautsaum) ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung zu erhalten und zu pflegen.
- 2 Die Verkleinerung oder Entfernung von Feldgehölzen (inkl. Krautsaum) ist nur zulässig, wenn geeignete Ersatzmassnahmen getroffen werden. Als Ersatz für die betroffenen Flächen müssen mindestens 100% der effektiv beanspruchten Flächen mit geeigneten, ökologischen Ersatzmassnahmen kompensiert werden. Als geeignete Ersatzmassnahmen gelten insbesondere neue Feldgehölze und Gehölzgruppen sowie zusätzlich das Anlegen von Kleinstrukturen, extensiven Wiesen als auch das Entfernen von Neophyten aus dem bestehenden Feldgehölz.
- 3 Für die Verkleinerung oder Entfernung von Feldgehölzen ist ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Feldgehölze notwendig.
- 4 Die entsprechenden Ersatzmassnahmen für entfernte Feldgehölze in den Sektoren A1, A2 und A3 sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen (Bereich Ersatz Hecke) zu realisieren. Ersatzmassnahmen

bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle und sind quantitativ und qualitativ nachzuweisen.

- Immissionsschutz**
- Art. 9**
- 1 Die durch die Zweckbestimmungen (Art. 3) definierten Nutzungen sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bau- und/oder Deponiefelder jeweils so anzuordnen, dass die bereits bestehenden oder neu zu erstellenden Grünbereiche als optimaler Schutz in bezug auf anfällige Emissionen wirksam werden.
Im gleichen Sinn ist jeweils die abschirmende Wirkung von bestehenden oder zu erstellenden Bauten auszunützen.
 - 2 Wird im Umgebungsgestaltungsplan (Art. 11) nachgewiesen, dass die in Abs. 1 beschriebenen Voraussetzungen erfüllt und die Richtlinien zur Gestaltung, Bepflanzung und Pflege der Grünbereiche berücksichtigt werden, so gilt der Umgebungsgestaltungsplan gleichzeitig als Emissionsplan ~~im Sinne von Art. 5 BR.~~
 - 3 Vorbehalten bleiben zusätzliche Auflagen und Massnahmen zum Schutz von Immissionen [gemäß übergeordnetem Recht.](#)
- Immissionskommission**
- Art. 10**
- 1 Zur Beurteilung von Problemen, welche sich im Zusammenhang mit den Betrieben in der Industriezone «Mühlefeld» ergeben könnten, wird eine Kommission eingesetzt. Diese konstituiert sich selber und kommt jährlich mindestens einmal zusammen. Sie hat zum Zweck, unabhängig vom bestehenden Verwaltungs- und Rechtsweg, Probleme, die sich allenfalls aus den Industriebetrieben des Mühlefeldes ergeben könnten, auf gütlichem Weg zu bereinigen.
 - 2 Der Kommission gehören je zwei Vertreter folgender Interessensgruppen an:
 - Gemeinderat von Aarberg
 - ZRA
 - übrige Betriebe des Mühlefeldes
 - Wohnbevölkerung Bernfeld
 - Planungsamt, evt. Regionalplanungsverband

Die Federführung der Kommissionsarbeit liegt bei der ZRA. Die nähere Ausgestaltung der Organisationsform obliegt der Kommission.
- Umgebungsgestaltungsplan**
- Art. 11**
- 1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan ~~gemäß Art. 5 BR~~ für den bzw. die betreffenden Sektoren einzureichen.
 - 2 Die im Überbauungsplan festgelegten Grünbereiche und deren Ausstattung gelten als verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Umgebungsgestaltungspläne.

II. Teilzone I

Abgrenzung der Teilzone I	<p>Art. 12</p> <p>1 Die Teilzone I umfasst die Sektoren A1 sowie B1 und B2. Der Sektor A1 wird aufgeteilt in die Teilsektoren A1.1 und A1.2. Für die Teilzone I gelten die allgemeinen Bestimmungen (Kap. I und IV) sowie die Art. 12-16 der vorliegenden SBV-UeV.</p>
Einzonung	<p>Art. 13</p> <p>Der Teilsektor A1.2 wird mit der Inkraftsetzung des Überbauungsplanes der Industriezone im Sinne der vorliegenden SBV UeV zugewiesen.</p>
Strassenerschliessung	<p>Art. 14</p> <p>1 Die Anschlüsse an die Basiserschliessung (Zu- und Wegfahrten) dürfen nur an den im Plan bezeichneten Stellen erfolgen.</p>
Lobsigenrain	<p>2 Mit der Erstellung der Grünbereiche und der Realisierung der Bau- und Deponiefelder im Sektor A1 ist der Lobsigenrain an die südöstliche bzw. nordöstliche Grenze der Parzelle 617 zu verlegen und an den bestehenden Baumweg (Parzelle 249) anzuschliessen. Die Abtretung (Abtausch) des umgelegten Lobsigenrains und des Baumweges an die Einwohnergemeinde Aarberg bzw. Unterhalt und allfällige Sicherheitsmassnahmen beim Geleiseübergang sind vertraglich zu regeln.</p>
Lobsigenstrasse	<p>3 Der Landabtausch zur Verlegung der Lobsigenstrasse im Sektor B4 ist zwischen den betroffenen Grundeigentümern vertraglich zu regeln.</p>
Gleiseerschliessung	<p>Art. 15</p> <p>1 Die im ÜP festgelegte Linienführung (Trasse) dient der Geleiseerschliessung der Industriezone «Mühlefeld».</p> <p>2 Sollte es wegen der Betriebe im Mühlefeld zu einer unzumutbaren Zunahme des Verkehrsvolumens auf der Strasse kommen, kann der Gemeinderat die teilweise oder vollständige Erstellung des Industriegeleises verlangen.</p> <p>3 Allfällige Signalisations- und Sicherungsanlagen bei der Kreuzung der Raldelfingenstrasse gehen zu Lasten der Ersteller der Geleiseanlagen.</p>
Nutzung	<p>Art. 16</p> <p>1 Innerhalb der im Plan abgegrenzten Bau- und Deponiefelder der Sektoren A und B können Hochbauten und Deponien mit den erforderlichen Kran- und Förderanlagen erstellt werden. Die im Plan festgelegten max. Höhen dürfen von Bauten und Anlagen nicht überschritten werden. Der Gebäudeabstand beträgt im Minimum 3.00 m.</p> <p>2 Innerhalb des im Teilsektor A1.2 bezeichneten Bau- und Deponiefeldes WB können neben Hochbauten und Deponien zweigeschossige Wohn und Bürogebäude im Sinne von Art. 30-Abs. 1 211 (Arbeitszone) BR erstellt werden.</p>

Die **Bruttogeschossfläche** **Geschossfläche oberirdisch (GFo)** beträgt max. **850 930** m². Die Bauten müssen symmetrische Satteldächer mit First-richtung parallel zum Baumweg tragen.

III. Teilzone II

Abgrenzung der Teilzone II	<p>Art. 17</p> <p>¹ Die Teilzone II umfasst die Sektoren A2 und A3 sowie B3 und B4. Für die Teilzone II gelten die allg. Bestimmungen (Kap. I und IV) sowie Art. 17-22 der vorliegenden SBV UeV.</p>
Einzonung	<p>Art. 18</p> <p>¹ Die Teilzone II wird mit der Inkraftsetzung des ÜP «Mühlefeld» der Industriezone im Sinne der vorliegenden SBV UeV zugewiesen.</p>
Strassenerschliessung	<p>Art. 19</p> <p>¹ Der Anschluss der Teilzone II an die Basiserschliessung hat an den im Plan bezeichneten Stellen über die Teilzone I zu erfolgen.</p>
Grünbereich mit lockerer Bepflanzung GL	<p>Art. 20</p> <p>¹ Der in der Teilzone II gelegene Grünbereich GL soll die hangseitige Luftzirkulation begünstigen und besteht aus einer nur lockeren Bepflanzung mit Busch- und Baumgruppen.</p> <p>² Die Ausstattung, Gestaltung und Realisierung sämtlicher Grünbereiche in der Teilzone II richtet sich im übrigen nach Art. 5-8 dieser SBV UeV.</p>
Nutzung	<p>Art. 21</p> <p>¹ Im Sektor A2 können Hochbauten und Deponien mit den erforderlichen Kran- und Förderanlagen erstellt werden.</p> <p>Die im Plan angegebene max. Höhen für Bauten und Anlagen dürfen nicht überschritten werden.</p> <p>Der Gebäudeabstand beträgt im Minimum 3.00 m.</p> <p>² Die Sektoren A3, B3 und B4 sollen grundsätzlich als Deponie- und Lagerplätze genutzt werden. Gestattet sind nur Bauten, die im Zusammenhang mit den Deponie- und Lagerplätzen stehen wie z. B. Überdeckungen von Deponien oder Bauten für den Immissionsschutz.</p> <p>Die im Plan angegebenen max. Höhen für Bauten und Deponien sowie für die notwendigen Kran- und Förderanlagen dürfen nicht überschritten werden.</p>
Etappierung	<p>Art. 22</p> <p>¹ Der Sektor A2 (bzw. A3) darf erst zur Nutzung freigegeben werden, wenn der Teilsektor A1 (bzw. A2) flächenmässig zu mind. 80% genutzt und die zugehörigen Grünbereiche vollständig erstellt und ausgestattet sind (vgl. Art 5, Abs. 5).</p> <p>² Die Sektoren B3 und B4 dürfen erst zur Nutzung freigegeben werden, wenn der Sektor B1 flächenmässig zu mind. 80% genutzt ist und die zugehörigen Grünbereiche vollständig erstellt und ausgestattet sind.</p>

Der Sektor B3 (bzw. B4) darf ebenfalls erst genutzt werden, wenn die Fläche von Sektor B4 (bzw. B3) zu 80% konsumiert ist.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 23

Inkrafttreten

- ¹ Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch ~~die Kantonale Baudirektion~~ den Kanton in Kraft (~~Art. 45 BauG~~).

Art. 24

Revision der ~~SBV~~ UeV

- ¹ Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. ~~135~~ 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. ~~Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.~~
- ² Die Änderungen der Überbauungsvorschriften treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Erlass Überbauungsordnung Mühlefeld «Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan 'Mühlefeld'» (genehmigt, 12.8.1981)

Vorprüfung vom 25. März 1981

Publikationen

- Amtsblatt des Kantons Bern
Nr. 28 und 29 vom 11. und 15. April 1981
- Amtsanzeiger für das Amt Aarberg
Nr. 15 und 16 vom 10. und 16. April 1981

Oeffentliche Auflage der Pläne mit Sonderbauvorschriften vom 10. April bis 11. Mai 1981

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 7. April 1981

Einspracheverhandlungen am 26. Mai 1981

Erledigte Einsprachen : 2

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen : keine

Vom Gemeinderat beschlossen am 6. April 1981

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 4. Juni 1981, einstimmig gemäss Art. 25 OVR, unter folgendem Vorbehalt (Wortlaut des Beschlusses):

"Sowohl im Ueberbauungsplan wie in den der ZRA, der Firma Ricoter und der Landw. Genossenschaft Aarberg zu erteilenden Baubewilligungen ist die Bestimmung (Auflage/Bedingung) aufzunehmen, dass, falls Entschädigungsansprüche Dritter wegen Beeinträchtigungen (Immissionen) gestellt werden, die Gemeinde jede Haftung ablehnt und die Verursacher voll entschädigungspflichtig werden."

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:

Der Schreiber:

H. Colling

H. R. R. R.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt;
Aarberg, den 6. Juli 1981

Der Gemeindeschreiber:

H. R. R. R.

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 12. Aug. 1981
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor:

h. l.

Geringfügige Änderung UeO Mühlefeld (genehmigt, 14.11.2016)**Genehmigungsvermerke**

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	10. Juni 2016
Publikation im Amtsblatt vom	15. Juni 2016
Öffentliche Auflage vom	10. Juni bis 15. Juli 2016
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am	19. September 2016

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

iv. Sganter
.....
[Signature]
.....

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, *27.9.2016*

iv. Sganter
.....
[Signature]
.....

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am **14. Nov. 2016**

[Signature]
.....



Geringfügige Änderung UeO Mühlefeld (2024)

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 3. Mai 2024
Publikation im Amtsblatt vom 1. Mai 2024
Öffentliche Auflage vom 3. Mai bis 3. Juni 2024

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Namens der Einwohnergemeinde Aarberg:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

.....