

KANTON BERN



EINWOHNERGEMEINDE MADISWIL

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 4 „GROSSMATT“

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

27. APRIL 1995

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

### A GRUNDSÄTZE, GELTUNGSBEREICH

Art. 1	Zweck der Ueberbauungsordnung	2
Art. 2	Wirkungsbereich	2
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	2
Art. 4	Ueberbauungsplan	2

### B ERSCHLIESSUNG

Art. 5	Erschliessungsanlagen	2
Art. 6	Dorfbach	2
Art. 7	Wässergraben	3

### C NUTZUNG

Art. 8	Bauten und Plätze	3
--------	-------------------	---

### D BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Art. 9	Baupolizeiliche Masse	3
Art. 10	Parkierung	4
Art. 11	Umweltschutz	4

### E GESTALTUNG UND UMGEBUNG

Art. 12	Architektonische Gestaltung	4
Art. 13	Umgebungsgestaltung	4
Art. 14	Bepflanzungen	4

### F ALLGEMEINES

Art. 15	Verträge	5
Art. 16	Etappierung	5
Art. 17	Inkrafttreten	5

## A Grundsätze, Geltungsbereich

### Art. 1 Zweck der Ueberbauungsordnung

Mit der Ueberbauungsordnung Nr. 4 soll die Realisierung der gewerblichen Ueberbauung des gesamten Areals und dessen Erschliessung geregelt und sichergestellt werden. Dies vor allem in Hinblick, dass eine Ueberbauung in mehreren Etappen erfolgen wird.

### Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 4 mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

### Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Wo die Ueberbauungsordnung nichts besonderes vorschreibt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Madiswil

### Art. 4 Ueberbauungsplan

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Lage der Erschliessungsstrasse
- Lage der Baufelder (begrenzt durch Baulinien)
- Lage der gemeinsamen Hauptkanalisationenleitungen
- Standorte von anzupflanzenden Hochstammbäumen und Grünbereichen
- Lage der Anschluss-Standorte für Elektrizität und Wasser
- Geringfügige Begradiung des Wässergrabens

## B Erschliessung

### Art. 5 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Lage und Ausbaubreite der Erschliessungsstrasse sind im Ueberbauungsplan festgelegt. Ebenso sind die Anschluss-Standorte der Leitungen der Ver- und Entsorgung im Uerbauungsplan ersichtlich.

<sup>2</sup> Das zuständige Gemeindeorgan beschliesst, aufgrund der Etappenplanes die erforderlichen Erschliessungskredite, und legt die Grundeigentümerbeiträge fest.

<sup>3</sup> Die Planungsbehörde verfügt die Grundeigentümerbeiträge aufgrund der geltenden Vorschriften nach dem jeweiligen Abschluss einer Etappe. Die rechtskräftig verfügten Angaben werden erst nach Vorliegen der gültigen Baubewilligung eingefordert. Es wird kein Zins verrechnet.

### Art. 6 Dorfbach

<sup>1</sup> Die Sanierung und Ufergestaltung sind nach Weisung des Wasserbauingenieurs des Oberingenieurkreis IV und des zuständigen Fischereiaufsehers auszuführen.

<sup>2</sup> Die strassenseitige Ufersicherung und der Bau der Brücke haben den strassenbautechnischen Normen zu entsprechen.

Art. 7

### **Wässergraben**

- <sup>1</sup> Die Wässergraben müssen erhalten bleiben.
- <sup>2</sup> Für eine Korrektion ist eine Trassébreite von 9 m vorgesehen (4 + 1 + 4 m). In diesem Trassé kann die Lage des Grabens frei geführt werden. Die Grabenbreite beträgt durchschnittlich 1 m.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Bachtrassés dürfen keine Zufahrten zu Neubauten erstellt werden.
- <sup>4</sup> Notwendige Korrekturen der Gräben sind nach Weisung des Wasserbauingenieurs und des zuständigen Fischereiaufsehers auszuführen. Von den zuständigen Kant. Fachorganen sind die Bewilligungen einzuholen.
- <sup>5</sup> Die Uferbepflanzung muss der heute vorhandenen entsprechen, und ist mit heimischen Sträuchern zu ergänzen.
- <sup>6</sup> Ein öffentlicher Fussweg, sofern dies ein Bedürfnis wird, kann angelegt werden.

C

### **Nutzung**

Art. 8

Diese richtet sich nach Art. 50 GBR

- a) In der Grossmatt wird eine Ueberbauung mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten angestrebt, welche zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen dienen;
- b) Zulässig ist pro Betrieb der Bau einer Wohnung, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Das Erstellen eines Gewerbezentrums ist möglich. Reine Lagerbauten (die nicht zu einem Fabrikationsbetrieb gehören) und Einkaufszentren sind verboten.

D

### **Baupolizeiliche Bestimmungen**

Art. 9

#### **Baupolizeiliche Masse**

- <sup>1</sup> Falls diese Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die baupolizeilichen Masse und Abstände nach Zone G des GBR. ~ VOR ORTSP. ANREVISION  
NEU: A4 (VIOLETT) ARBEITSZONE
- <sup>2</sup> Im Sinne einer optimalen Landausnützung wird auf den arealinternen Gebäudeabstand verzichtet, unter der Voraussetzung, dass die feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften, diejenigen des KIGA und die verkehrstechnischen Normen, eingehalten werden.
- <sup>3</sup> Baulinien längs der Landwirtschaftszone dürfen auch durch kleine Anbauten nicht überbaut werden.
- <sup>4</sup> Längs der internen Erschliessungsstrasse dürfen offene Bauteile wie Vordächer, Terrassen, Rampen, Vortreppen, Windfänge höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Balkone für die Wohnungen dürfen 2 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>5</sup> Straßenabstand 3.00 m.

<sup>6</sup> Wasserbaupolizeilicher Abstand 4.00 m ab Böschungskante

Art. 10

### **Parkierung**

<sup>1</sup> Massgebend ist die neue Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete (PPV). Madiswil liegt im Massnahmenplangebiet. Eine Mehrfachnutzung ist anzustreben.

<sup>2</sup> Die Detailplanung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen

Art. 11

### **Umweltschutz**

<sup>1</sup> Die Vorschriften des KIGA und diejenigen der Lärmschutz- und der Luftreinhalte-Verordnung sind einzuhalten.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV der LSV.

E

## **Gestaltung und Umgebung**

Art. 12

### **Architektonische Gestaltung**

<sup>1</sup> Der Übergang zur Landwirtschaftszone erfordert in Bezug auf Material- und Farbwahl Rücksichtnahme auf die angrenzenden Siedlungsstruktur.

<sup>2</sup> Pro Baufeld ist die Überbauung als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Es sind einheitliche und konstruktionsgerechte Materialien zu wählen.

<sup>3</sup> Farbgebung: Grossflächige grelle Farbtöne sind nicht gestattet. Die zuständige Baupolizeibehörde entscheidet endgültig über die Farbgebung.

<sup>4</sup> Mit der Baueingabe sind für Material und Farbgebung Vorschläge zu machen.

Art. 13

### **Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungplan einzureichen (Art. 14, 1d BeWD), der auf die angrenzende bestehende Gestaltung abgestimmt ist.

<sup>2</sup> Es ist folgendes festzulegen:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Zu- und Wegfahren, Ausweichplätze               | es gelten die Normen |
| - Parkflächen und Kehrplätze                      | für öffentliche      |
| - Terrainveränderungen / Kotierungen              | Quartierstrassen     |
| - Grünbereiche zur Unterteilung der Aussenanlagen |                      |
| - Einfriedungen                                   |                      |
| - Bepflanzungen                                   |                      |

Art. 14

### **Bepflanzungen**

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen wie Hochstammbäume und Grünstreifen sind etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu unterhalten.

<sup>2</sup> Für Hochstammbäume (H = mind. 3 m) sind standortheimische Arten zu wählen.

<sup>3</sup> Die Grünstreifen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

## F Allgemeines

### Art. 15 Verträge

Die Gemeinde kann mit den Grundeigentümern, im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes, Erschliessungsverträge im Sinne von Art. 109 ff BauG abschliessen.

### Art. 16 Etappierung

<sup>1</sup> Die etappenweise Überbauung ist so vorzunehmen, dass das Areal von Süden nach Norden oder längs bestehender Strassen überbaut, und die Erschliessung dementsprechend erstellt wird.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde entscheidet über die Ueberbauungsetappen in Absprache mit den Grundeigentümern.

### Ar. 17 Inkrafttreten

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

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 16. 02. 1995

Publikation im Amtsblatt vom 29. 04. 1995

Publikation im Amtsanzeiger vom 27. 04. + 04. 05. 1995

### Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung

vom 27. 04. 1995 bis 26. 05. 1995

Einspracheverhandlungen am —

Rechtsverwahrung am —

Erledigte Einsprachen —

Unerledigte Einsprachen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. 06. 1995

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Huber der Gemeindeschreiber —

Madiswil, den 12. Juni 1995

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen  
gem. Verfügung vom 27. Jan. 1998  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

—