

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 92 GEWERBEGEBIET AAREFELD ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Steffisburg | Kanton Bern

2. Auflageexemplar vom 28. Oktober 2016/rev. 03. September 2018

Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht



## Grundsätzliches

### Art. 1 Zweck

Die Überbauungsordnung Nr. 92 Gewerbegebiet Aarefeld bezweckt die Realisierung einer punkto Nachhaltigkeit wegweisenden, verdichteten Gewerbezone von hoher städtebaulicher Qualität und die Entstehung von zusammenhängenden Aussenräumen von hoher Aufenthaltsqualität.

### Art. 2 Wirkungsbereich, Stellung zur Grundordnung, Begriffe und Messweisen

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gilt für den mit einer gestrichelten Linie eingetragenen Wirkungsbereich.

<sup>2</sup> Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Steffisburg.

<sup>3</sup> Die verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.

### Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 92 Gewerbegebiet Aarefeld
- > Baubereich für Hochbauten mit Nummer (1-3)
- > Gestaltungsbaulinie
- > Erschliessungsbereich für Anlieferung (nicht lagegenau)
- > Übrige Flächen
- > Bereich für Versickerungsanlage
- > Koordinatenpunkte

## Art und Mass der Nutzung

### Art. 4 Art der Nutzung

Sofern die Vorschriften der ZPP bezüglich der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 Lärmschutzverordnung eingehalten werden, sind folgende Nutzungen zugelassen:

- a) Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze sowie Hotels und Restaurants,
- b) Verkaufsnutzungen mit einem breiten Warensortiment aus mehreren Geschäftszweigen bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup> und andere Verkaufseinheiten (Fachmärkte) bis zu einer Verkaufsfläche von 2'500 m<sup>2</sup> je Verkaufseinheit, sofern sie weniger als 2'000 Fahrten DTV beanspruchen,
- c) Weitere, mit übergeordneten Bestimmungen (u.a. ZPP-Vorschriften) vereinbare Wohnnutzungen.

### Art. 5 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten folgende Nutzungsmasse (ohne Untergeschosse):

| Baubereich | Sockelvolumen NIVEAU 1                   |                        |  |          | Aufbauvolumen NIVEAU 2   |          |  |          | massgebendes Terrain |
|------------|--|------------------------|--|----------|--|----------|--|----------|----------------------|
|            | anrechenbare Gebäudefläche (Fussabdruck) |                        | Fassadenhöhen für NIVEAU 1 (Fh <sub>1</sub> )* |          | Überbauungsanteil Ü2 (Länge Fussabdruck): L <sub>2</sub> /L <sub>1</sub> * |          | Fassadenhöhen inkl. Aufbauvolumen NIVEAU 2 (Fh <sub>1</sub> + Fh <sub>2</sub> )* |          |                      |
|            | max. (m <sup>2</sup> )                   | min. (m <sup>2</sup> ) | max. (m)                                       | min. (m) | max. (%)   | min. (%) | max. (m)   | min. (m) | m ü.M.               |
| 1          | 14'000                                   | 11'000                 | 15   | 10       | 60   | 30       | 24   | 16       | 561.00               |
| 2          | 1'620                                    | 1'395                  | 15   | 10       | 60   | 40       | 24   | 16       | 561.00               |
| 3          | 1'380                                    | 1'050                  | 18   | 10       | 100  | 50       | 24   | 16       | 561.30               |

\* vgl. Skizze Art.6

## Qualität und Gestaltung

### Art. 6 Baubereich für Hochbauten, Gestaltung der Niveaus

<sup>1</sup> Hochbauten müssen innerhalb der Baubereiche errichtet werden.

<sup>2</sup> Für Hochbauten gilt (siehe Skizze unten):

a) Das Niveau 1 umfasst die Sockelvolumen und ist höher als das Niveau 2 ( $Fh_1 > Fh_2$ ). Die Fassadenhöhe  $Fh_1$  (oberkant Sockelvolumen) ist pro Gebäude konstant.

b) Das Niveau 2 umfasst die Aufbauvolumen und liegt auf dem Niveau 1. Aufbaubauten sind zwingend 2-geschossig oder in einer architektonisch der 2-Geschossigkeit äquivalenten Wirkung auszuführen. Die Fassadenhöhe  $Fh_2$  (oberkant Aufbauvolumen) ist pro Gebäude konstant.

<sup>3</sup> Beide Niveaus sind längsseitig auf eine Flucht zu stellen (bündige Fassadenlinie).

<sup>4</sup> Das prozentuale Verhältnis der Gebäudelänge Niveau 2 ( $L_2$ ) zur Gebäudelänge Niveau 1 ( $L_1$ ) muss innerhalb der als Überbauungsanteil  $\ddot{U}2$  betitelten Werte gemäss Art. 5 liegen.

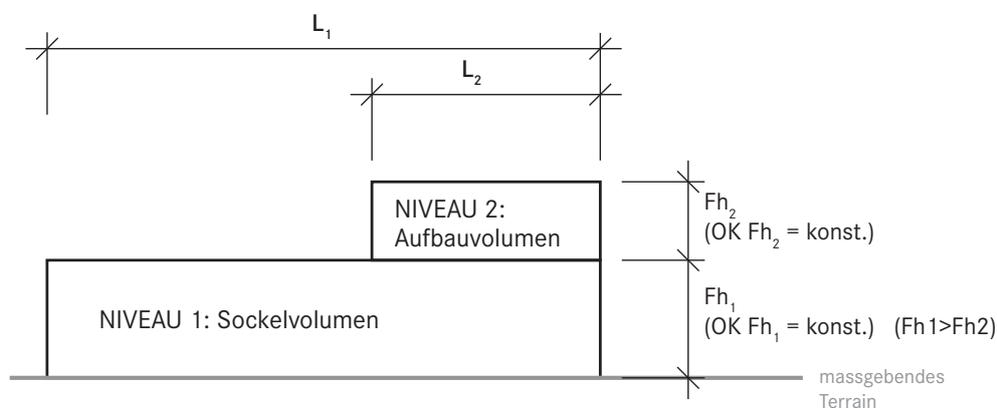
<sup>5</sup> Unbebaute Teile von Baubereichen für Hochbauten sind als übrige Flächen (Art. 10) auszugestalten.

<sup>6</sup> Im "Baubereich für Hochbauten 1" gilt zudem:

a) Es sind 3 einzelne Hochbauten gem. Abs. 2 mit einer Gebäudebreite zwischen 30 m und 50 m zu erstellen. Die Gebäudelänge  $L_1$  ist frei.

b) Mit dem ersten Baugesuch muss der Nachweis erbracht werden, dass 3 Hauptbauten gemäss Abs. a) erstellt und erschlossen werden können (Etappiernachweis).

c) Es sind zwingend 2 Erschliessungsbereiche für die Anlieferung (vgl. Art. 11 Abs. 2) zu erstellen. Einer davon kann als Platz und Aufenthaltsort ausgestaltet werden, welcher dem Langsamverkehr, der Anlieferung und der Notzufahrt dient.



## **Art. 7 Gestaltungsbaulinie**

Alle Bauten haben sich parallel respektive rechtwinklig zur Gestaltungsbaulinie auszurichten.

## **Art. 8 Gestaltung und Etappierung der Bauten**

<sup>1</sup> Die Bauten sind als gut gestaltete, aufeinander abgestimmte Einheiten mit einer gemeinsamen Form-, Material- und Architektursprache auszuführen.

<sup>2</sup> Art. 32 Abs. 4 Baureglement Steffisburg kommt zwingend zur Anwendung.

<sup>3</sup> Alle Hauptbauten haben rechteckige Gebäudegrundrisse aufzuweisen, Anbauten sind nicht zugelassen. Überdachungen im Bereich von Zugängen und Warenumsschlag sind zugelassen; Sie sind in filigraner Ausführung zu erstellen.

<sup>4</sup> Die Fassaden der Aufbauvolumen sind allseitig so zu gestalten, dass eine lichtdurchlässige Wirkung entsteht.

<sup>5</sup> Die Fassaden der Sockelvolumen sind allseitig so zu gestalten, dass mehrheitlich ein geschlossenes und gegenüber dem Aufbauvolumen massiver wirkendes Erscheinungsbild entsteht. Die äusserste Schicht der Gebäudehülle hat als Holzstruktur in Erscheinung zu treten.

<sup>6</sup> Die Stirnfassaden sind flächig (ohne Vor-/Rücksprünge, Knicke) auszugestalten, für die Längsfassaden ist eine gefaltete Optik anzustreben.

<sup>7</sup> Sockelvolumen und Aufbauvolumen dürfen pro Gebäude etappiert erstellt werden, wenn mit dem Baugesuch des Sockelvolumens der Nachweis einer späteren Realisierung des Aufbauvolumens erbracht wird.

## **Art. 9 Gestaltung der Dachflächen**

<sup>1</sup> Die Dachflächen des Niveau 1 sind als begehbare, gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts- und Aussenbereiche mit angemessenen Gestaltungselementen (wie Sitzgelegenheiten, Sonnenschutz, Grünelemente, etc.) auszuführen und als fünfte Fassade zu behandeln, soweit sie nicht der Energiegewinnung oder für Installationen der Gebäudetechnik, welche punktuell in Erscheinung treten, dienen.

<sup>2</sup> Die Dachflächen des Niveau 2 können vollflächig für die Energiegewinnung oder für Installationen der Gebäudetechnik, welche punktuell in Erscheinung treten, genutzt werden.

## **Art. 10 Übrige Flächen und Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Die als übrige Flächen bezeichneten Arealteile sind als durchgehend gestalteter, attraktiver Aussenraum auszuführen.

<sup>2</sup> Verkehrsflächen (Art. 11 und Art. 12) sowie Kleinbauten sind zulässig.

<sup>3</sup> In dem im Plan bezeichneten Bereich kann eine Versickerungsanlage für Regenabwasser erstellt werden.

## Erschliessung und Mobilität

### Art. 11 Verkehrsflächen

<sup>1</sup> Langsamverkehrsachsen sind als direkte, attraktive Geh- und Fahrradwegverbindungen mindestens zwischen den folgenden Punkten zu erstellen:

- a) Zwischen Glättemühleweg und Bahnhof Steffisburg zum Zeitpunkt der Umlegung/Aufhebung des bestehenden Glättemühlewegs (GGB Nr. 3048);
- b) Zwischen Aarestrasse und Baubereich 3, mindestens einseitig der Baubereiche mit dem ersten Baugesuch im "Baubereich für Hochbauten 1" oder im "Baubereich für Hochbauten 3";
- c) Entlang der Aarestrasse mit dem ersten Baugesuch im "Baubereich für Hochbauten 1".

<sup>2</sup> Erschliessungsbereiche für die Anlieferung sind durchgehende Fahrgassen von mind. 14.50 m bis max. 20 m Breite. Soweit die Lage im Überbauungsplan nicht vermassst ist, ist die Lage frei. Sie dürfen als von Fassade zu Fassade versiegelte Fläche ausgestaltet werden.

### Art. 12 Ruhender Verkehr

<sup>1</sup> Ungedeckte oberirdische Abstellplätze sind als gut gestaltete Einheiten in den übrigen Flächen zulässig.

<sup>2</sup> Die Erstellung von unterirdischen oder innerhalb von Hochbauten angeordneten Abstellplätzen ist zulässig.

## Energie und Ökologie

### Art. 13 Energieeffizienz

<sup>1</sup> Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe das Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines bestehenden Fernwärmenetzes liegt oder dieses rechtlich und finanziell gesichert und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestellt wird, sind alle Neubauten an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen.

<sup>2</sup> Bestehende Gebäude, welche so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher Aufwand nachgewiesen wird.

<sup>3</sup> Die notwendige Kälte (Komfort und Prozess) ist von einem Kälteverbund (oder Wärme- und Kälteversorgung aus der regionalen Kanalisation) zu beziehen, sofern dieser vorhanden ist.

<sup>4</sup> Die Einhaltung der Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft bei der Bebauung des Areals kann vertraglich vereinbart werden, wobei die Minimalanforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung einzuhalten sind.

## Gewässerraum

### Art. 14 Gewässerraum Mühlebach

<sup>1</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung ist für den bestehenden Mühlebach kein Gewässerraum nach GSchG/GSchV einzuhalten.

<sup>2</sup> Eine Verlegung des Mühlebachs ist zulässig, wenn dabei eine ökologische Aufwertung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht wird. Das Ufer darf höchstens einseitig mit Stützmauern verbaut werden.

<sup>3</sup> Das Bauprojekt für eine Gewässerverlegung ist vor der Einreichung dem Fischereinspektorat zu unterbreiten.

## Schlussbestimmungen

### Art. 15 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.



## Genehmigungsvermerke

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. Vorprüfung                 | vom 7. Mai 2015 bis 7. Oktober 2015    |
| 2. Vorprüfung                 | vom 15. Juli 2016 bis 14. Oktober 2016 |
| 1. Öffentliche Auflage:       |  |
| - Publikation im Amtsanzeiger | am 17. und 24. November 2016           |
| - Auflage                     | vom 18. November bis 19. Dezember 2016 |
| - Einspracheverhandlung       | -                                      |
| - Erledigte Einsprachen       | 1                                      |
| - Unerledigte Einsprachen     | 0                                      |
| - Rechtsverwahrungen          | 0                                      |
| 2. Öffentliche Auflage:       |  |
| - Publikation im Amtsanzeiger | am ...                                 |
| - Auflage                     | vom ... bis ...                        |
| - Einspracheverhandlung       | ...                                    |
| - Erledigte Einsprachen       | ...                                    |
| - Unerledigte Einsprachen     | ...                                    |
| - Rechtsverwahrungen          | ...                                    |

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** ...

Gemeinderat Steffisburg

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Jürg Marti

Rolf Zeller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt am ...

Gemeindeschreiber

Rolf Zeller

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

