

Überbauungsordnung "Gartenbaubetriebe Kreuzweg" Plan ÜO und Zonenplanänderung

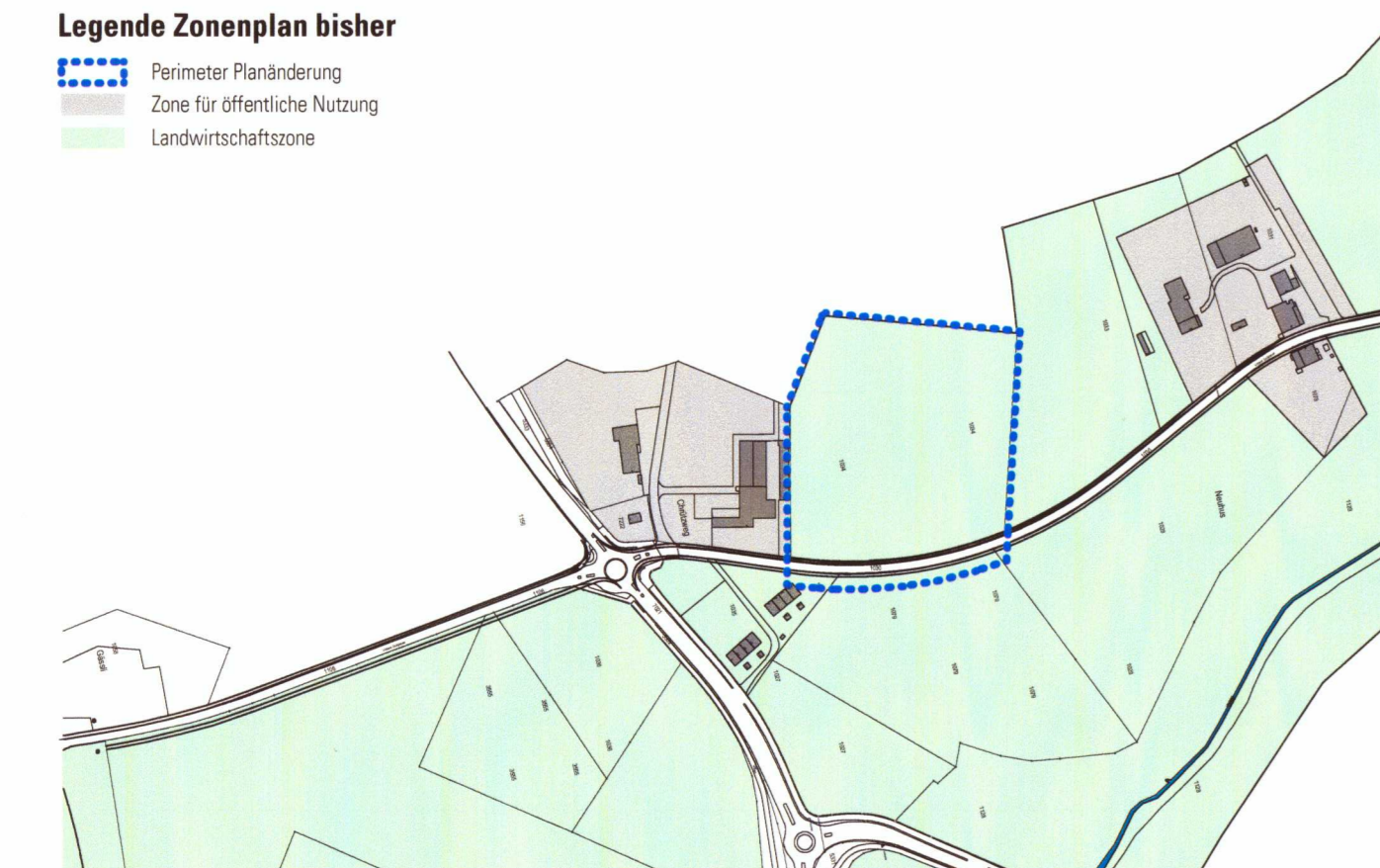
1:1'000 und 1:5'000

Genehmigungsexemplar vom 14. September 2009

Ausschnitt Zonenplan Ostermundigen bisher 1:5000

Legende Zonenplan bisher


- Perimeter Planänderung
- Zone für öffentliche Nutzung
- Landwirtschaftszone



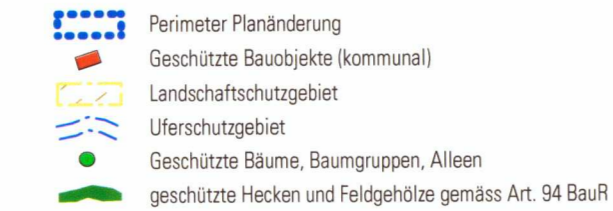
Ausschnitt Zonenplan Ostermundigen bisher 1:5000

Legende Zonenplan neu


- Perimeter Planänderung
- ÜO "Gartenbaubetriebe Kreuzweg"
- Zone für öffentliche Nutzung
- Landwirtschaftszone



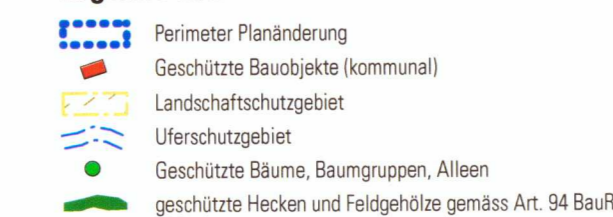
Ausschnitt Schutzzonenplan Ostermundigen bisher 1:5000

Legende bisher


- Perimeter Planänderung
- Geschützte Bauobjekte (kommunal)
- Landschaftsschutzgebiet
- Uferschutzgebiet
- Geschützte Bäume, Baumgruppen, Alleen
- geschützte Hecken und Feldgehölze gemäss Art. 94 BauR



Ausschnitt Schutzzonenplan Ostermundigen neu 1:5000

Legende neu


- Perimeter Planänderung
- Geschützte Bauobjekte (kommunal)
- Landschaftsschutzgebiet
- Uferschutzgebiet
- Geschützte Bäume, Baumgruppen, Alleen
- geschützte Hecken und Feldgehölze gemäss Art. 94 BauR



Legende Plan Überbauungsordnung

Allgemein

●●●● Perimeter Überbauungsordnung

Bauten und Anlagen

- Baufeld A1 und A2 für Hauptbauten
- Bereich für Bauten mit gut gestalteter Fassade
- Bereich für Eingangsgebäude
- Bereich B für Erschliessung und Parkierung
- Bereich C für Grünfläche
- Bereich D für Restaurant-/Schulungspavillon und Grünfläche
- Vorbereich E Gartencenter
- Bereich für Retentionsbecken

Erschliessung

- Anlieferung und Ein-/Ausfahrt zur Unteren Zollgasse
- Verteilbereich Erschliessung
- Anschlusspunkt zu Wegnetz
- Ausweitung Strasse gemäss smt Ingenieure AG
- öffentliche Werkleitungen Wasser (neu/bestehend)
- öffentliche Werkleitungen Abwasser (neu/bestehend)
- öffentliche Werkleitungen Meteorwasser (neu/bestehend)

Aussenraum

- Baumpflanzungen entlang Untere Zollgasse
- geschützte Hecken und Feldgehölze gemäss Art. 94 BauR
- Vernetzungskorridor

Hinweis

- Baumpflanzungen Parkierung (Lage nicht verbindlich)

Plan Überbauungsordnung



Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsaufgabe vom 29. Mai 2008 bis 27. Juni 2008
Vorprüfung vom 2. April 2009

Öffentliche Auflage:
Öffentliche Auflage vom 8. April bis 15. Mai 2009
Publikation im Amtsblatt vom 15. April 2009
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 8. und 15. April 2009

Einspracheverhandlungen am 11. Juni 2009
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 7
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlüsse:
Beschlussen durch den Gemeinderat am 26. Mai 2009
Beschlussen durch den Grossen Gemeinderat am 2. Juli 2009

Grosser Gemeinderat Ostermundigen:

Der Präsident: *[Signature]*

Der Sekretar: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 14.09.09

Die Gemeindegeschreiberin: *[Signature]*

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

29. Dez. 2009

[Signature]

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG
"GARTENBAUBETRIEBE KREUZWEG", OSTERMUNDIGEN
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Genehmigungsexemplar vom 14. September 2009

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

Art. 1	
Bestandteile	1
Art. 2	
Geltungsbereich der Überbauungsordnung	1
Art. 3	
Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	1
Art. 4	
Zweck	1
Art. 5	
Inhalte des Überbauungsplans	1

B Bauten und Anlagen

Art. 6	
Nutzungen in den Baufeldern A1 und A2 für Hauptbauten	2
Art. 7	
Bereich D für Restaurant- und Schulungspavillon und Grünfläche	2
Art. 8	
Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufe	2
Art. 9	
Bereich B für Erschliessung und Parkierung	3
Art. 10	
Bereich C für Grünfläche	3
Art. 11	
gestalteter Vorbereich E	3

C Gestaltung

Art. 12	
Gestaltung der Bauten	3
Art. 13	
Bereich für Bauten mit gut gestalteter Fassade und Bereich für Eingangsgebäude	4
Art. 14	
Ästhetische Kommission	4

D Erschliessung

Art. 15	
Ein-/ Ausfahrt zur Unteren Zollgasse	4
Art. 16	
Verteilbereich Erschliessung	4
Art. 17	
Wegnetz	4
Art. 18	
Ver- und Entsorgung / Retentionsbecken	4
Art. 19	
Öffentliche Werkleitungen	5

E Aussenraum

Art. 20	
Baumpflanzungen Parkierung	5

Art. 21	
Baumpflanzungen entlang Unterer Zollgasse	5
Art. 22	
Geschützte Hecken und Feldgehölze	5
Art. 23	
Vernetzungskorridor	5

F Weitere Bestimmungen

Art. 24	
Inkrafttreten	6

Genehmigungsvermerke

A Allgemeines

Art. 1

Die Überbauungsordnung „Gartenbaubetriebe Kreuzweg“, Ostermundigen, besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:1'000.

Bestandteile

Art. 2

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan punktiert eingetragenen Perimeters.

Geltungsbereich der Überbauungsordnung

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ostermundigen.

Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Art. 4

Die Überbauungsordnung „Gartenbaubetriebe Kreuzweg“, Ostermundigen, bezweckt die Regelung der Erstellung von Gartenbau- und Gärtnereibetrieben im weitesten Sinn, mit gemeinsamer Erschliessung und Parkierungshof. Verbindlich festgelegt werden Baufelder und Bereiche für die Erstellung von Gartenbau- und Gärtnereibetrieben mit Verkaufsnutzung, sowie die im Zusammenhang mit den Gartenbaubetrieben stehenden Schulungs- und Restaurationsnutzungen.

Zweck

Art. 5

¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:

Inhalte des Überbauungsplans

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder A1 und A2 für Hauptbauten
- Bereich für Bauten mit gut gestalteter Fassade
- Bereich für Eingangsgebäude
- Bereich B für Erschliessung und Parkierung
- Bereich C für Grünfläche
- Bereich D für Restaurant-/Schulungspavillon und Grünfläche
- Vorbereich E Gartencenter
- Anlieferung, Ein- und Ausfahrt zur Unteren Zollgasse
- Verteilbereich Erschliessung
- Anschlusspunkte zu bestehendem Wegnetz
- Ver- und Entsorgung / Retentionsbecken
- Aussenraum
- ~~Linienführung von öffentlichen Werkleitungen~~
- Baumpflanzungen Parkierung
- Baumpflanzungen entlang Untere Zollgasse
- Geschützte Hecken und Feldgehölze
- Vernetzungskorridor

Bestehende Werkleitungen als Hinweis.

siehe Genehmigung

AGR

² Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

B Bauten und Anlagen

Art. 6

¹ In den Baufeldern A1 und A2 sind Bauten für die Produktion, die Lagerung und der Verkauf von Gartenbau- und Gartencenter-Produkten sowie Gartenbaubetriebe zugelassen.

*Nutzungen in den Bau-
feldern A1 und A2 für
Hauptbauten*

² Folgende Kernnutzungen sind zugelassen: Floristik, Pflanzen, Sträucher und Bäume, Sämereien, Pflanzengefässe und Gartenbedarfsartikel, Wassertechnik, Baustoffe und Kleinbauten für Gartenbau, Gartenmöbel und Spielgeräte, Dienstleistungen (Vermietung von Gartenbaugeräten, Reparaturservice), Geschenkboutique, sowie Werkhofnutzung und für jeden Betrieb eine Betriebswohnung.

³ Nicht zugelassen sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs und branchenfremde Fachmärkte.

Art. 7

Innerhalb dieses Bereiches D kann ein eingeschossiger Pavillon für einen Restaurationsbetrieb, sowie Schulungs-, Konferenz- und Ausstellungsräume errichtet werden. Die Nutzung der Restfläche richtet sich nach Art. 10.

*Bereich D für Restaurant-
und Schulungspavillon
und Grünfläche*

Art. 8

¹ Die maximale BGF beträgt für die Bauten im Baufeld A1 6'000 m² und für jene im Baufeld A2 3'500 m².

² Im Bereich D beträgt die maximale BGF 500 m²

³ Die maximale zulässige Verkaufsfläche beträgt für das gesamte Areal 7'400 m².

⁴ Die maximale Fassadenhöhe beträgt 7.00 m. Attikageschosse sind nicht zugelassen. Absatz 6 bleibt vorbehalten.

⁵ Im Bereich für Eingangsgebäude ist eine Mehrhöhe der Fassade von 4.00 m gestattet, wenn das architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

⁶ Bei Gewächshausbauten mit geneigten Dächern wird die Fassadenhöhe vom gewachsenen, beziehungsweise dem tiefer liegenden gestalteten Terrain bis oberkant Dachfirst gemessen.

⁷ Mit Ausnahme der Gewächshausbauten sind Flachdachbauten vorzusehen.

⁸ Für das ganze Areal gelten die Bestimmungen zur Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

*Baupolizeiliche Masse
und
Lärmempfindlichkeits-
stufe*

Art. 9

¹ Der Bereich B ist für die Parkierung im Rahmen der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung BauV und der Erschliessung (Zu- und Wegfahrt, Anlieferung) vorgesehen und ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Bereich B für Erschliessung und Parkierung

² Bauten und Anlagen sind in diesen Bereichen ausgeschlossen.

³ Die Parkierung soll von allen auf dem Areal angesiedelten Betrieben als gemeinsamer Parkierungshof genutzt werden.

⁴ Die Erschliessung, und die Zu- und Wegfahrt zu den Parkfeldern ist für alle Betriebe verbindlich und gemeinsam zu nutzen.

⁵ Ein Parkplatzbewirtschaftungskonzept ist zusammen mit dem Baugesuch der Baubewilligungsbehörde vorzulegen.

Art. 10

¹ Der Bereich C ist als Grünfläche auszugestalten. Darin können Pflanzen und Bäume als Anschauungsmaterial für Schulungen angebaut werden und Pflanzen verkauft werden.

Bereich C für Grünfläche

² Es muss darin ein öffentlich zugänglicher Schaugarten errichtet werden.

³ Materialablagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind in diesem Bereich untersagt.

Art. 11

¹ Der Vorbereich E bezeichnet die Fläche zwischen den Hauptbauten und der Strasse.

gestalteter Vorbereich E

² In dieser Fläche soll die Fussgänger- und Veloverbindung Ittigen-Ostermundigen sichergestellt werden. Die im Plan dargestellte Lage ist richtungsweisend.

C Gestaltung

Art. 12

¹ Die Bauten sollen sich bezüglich Gestaltung, baulichen Volumen und ruhiger Gesamtwirkung auf selbstverständliche Art und Weise ins Orts- und Landschaftsbild integrieren.

Gestaltung der Bauten

² Die Dächer bei Hauptbauten sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Sie dienen als Retentionsflächen.

³ Die Dachform bei den Gewächs- und Glashäusern ergibt sich aus dem gewählten Glashaussystem mit aneinander gereihten Satteldächern, die auf einem rhythmischen Raster aufbauen.

Art. 13

¹ In diesem Bereich sollen Bauten mit gut gestalteten Fassaden ausgerichtet auf den öffentlichen Raum der unteren Zollgasse errichtet werden. Zur Strasse hin sollen keine Lagergebäude und Materialabstellplätze in Erscheinung treten. Gut gestaltete Gewächs- und Glashäuser sind in diesem Bereich gestattet.

Bereich für Bauten mit gut gestalteter Fassade und Bereich für Eingangsgebäude

² Der Bereich für Eingangsgebäude bezeichnet die Eingangssituation des Gartencenters. Bauten und Anlagen sind auf das architektonische Konzept abzustimmen und sollen eine gute Gesamtwirkung erzielen.

Art. 14

Sämtliche Bauvorhaben müssen der Ästhetischen Kommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgelegt werden.

Ästhetische Kommission

D Erschliessung

Art. 15

¹ Die Fahrerschliessung für die Ein-/Ausfahrt erfolgt gemäss dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich.

Ein-/Ausfahrt zur Unteren Zollgasse

² Die Einfahrt ab der Gemeindestrasse, die Aufweitung der Strasse mit Mittelinsel, die notwendigen Wenderadien und Manövriertflächen sind gemäss dem Konzept der smt Ingenieure AG, Bern auszuführen (vgl. Anhang 1).

Art. 16

¹ Der Verteilbereich Erschliessung bezweckt die Grob-Aufteilung der Zufahrten zu den einzelnen auf dem Areal angesiedelten Betrieben und zu der Parkierung.

Verteilbereich Erschliessung

² Er soll übersichtlich und klar gestaltet werden. Hinweisschilder sind zurückhaltend einzusetzen.

Art. 17

¹ Der Anschlusspunkt zum Wegnetz stellen sicher, dass der Schaugarten auch vom bestehenden Wegnetz (inkl. Areal UPD) erschlossen wird. Der Weg mit einer Mindestbreite von 3.00 m ist – in Abstimmung mit dem Wegnetz auf dem Areal der UPD – zusammen mit dem Schaugarten zu erstellen.

Wegnetz

² Die Wegsysteme durch das Areal sollen mittels Einräumung von Wegrechten und privatrechtlichen Regelungen sichergestellt werden.

Art. 18

¹ Anfallendes Meteorwasser von Gebäuden, Erschliessungs- und Parkierungsbereichen wird grundsätzlich versickert.

Ver- und Entsorgung / Retentionsbecken

² Der Eingangsbereich, Aussenarbeitsbereiche und Umschlagplätze werden mit dichtem Boden versehen und über Schlammfänger in die Schmutzwasserkanalisation entwässert.

³ Das Meteorwasser von den Dachflächen im Bereich der Baufelder A1 und A2 wird im gemäss Überbauungsplan bezeichneten Bereich für Retention gesammelt und zu Bewässerungszwecken wieder verwendet.

⁴ Das Retentionsbecken wird als gestaltetes Element in die Aussenraumgestaltung integriert.

⁵ Standorte für die Entsorgung sind gestalterisch in geeigneter Form in den Baufeldern A1 und A2 zu errichten.

Art. 19

~~Die Lage der öffentlichen Werkleitungen ist im Plan der Überbauungsordnung angegeben. Für die in öffentlichen Strassen verlaufenden Leitungen gilt Artikel 69, Strassengesetz.~~ Neuer Text:

Öffentliche Werkleitungen

„Die Lage der bestehenden Werkleitungen ist im Plan der Überbauungsordnung als Hinweis angegeben.“

E Aussenraum

siehe Genehmigung

AGR

Art. 20

Die Parkierfelder sind in Reihen zusammengefasst zu erstellen. Insgesamt sind in freier Verteilung mindestens 15 standortgerechte, Hochstammbäume zu pflanzen (vgl. Anhang 2).

Baumpflanzungen Parkierung

Art. 21

Auf dem Bereich neben der Unteren Zollgasse sind auf der ganzen Länge entlang des Strassenraums zum Areal beidseitig je 5 standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

Baumpflanzungen entlang Unterer Zollgasse

Art. 22

¹ Die geschützte Hecke entlang der westlichen Parzellengrenze ist als Ganzes zu erhalten. Massnahmen zum Schutz und Pflege sind in Art. 94 BauR festgehalten.

Geschützte Hecken und Feldgehölze

² Bauten und Anlagen müssen einen Abstand von 3.00 m einhalten.

Art. 23

Dieser Bereich ist naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften.

Vernetzungskorridor

F Weitere Bestimmungen

Art. 24

Die Überbauungsordnung „Gartenbaubetriebe Kreuzweg“ tritt gemäss Artikel 110 der Kantonalen Bauverordnung mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsaufgabe vom 29. Mai 2008 bis 27. Juni 2008

Vorprüfung vom 2. April 2009

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom 15. April 2009

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 8. April und 15. April 2009

Öffentliche Auflage vom 8. April bis 15. Mai 2009

Einspracheverhandlungen am 11. Juni 2009

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 7

Beschlüsse:

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. Mai 2009

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 2. Juli 2009

Grosser Gemeinderat Ostermundigen:


Der Präsident:


Der Sekretar:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den *14.03.09*

Die Gemeindeschreiberin: 

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

29. Dez. 2009



ANHÄNGE

Anhang 1

Erschliessung Areal ab Unterer Zollgasse, Konzept von smt Ingenieure AG, Bern



1079

Strassenverbreiterung
wegen Abbiegespur

1079

Anhang 2

Baumpflanzungen Parkierung gemäss Projekt der Architekten A. Furrer & Partner AG, Bern

Wyss Samen und Pflanzen AG
Schachenweg 14c
4528 Zuchwil

Gartencenter Wyss

Architekturbüro
A. Furrer und Partner
dipl. Arch. BSA/ SIA
Lorrainestrasse 15 b
CH 3013 Bern

Tel.: 031/332 61 62
Fax.: 031/331 45 01
mail@furrer-partner.ch
www.furrer-partner.ch

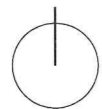
**LAGEPLAN
Standort Ostermundigen**

Erst.: 02.04.08

Rev.:

Mst.: 1/1000
Plangrösse: A3
Plan Nr.:

0 10 20 30 40 Meter



7013