



Beschluss
der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. PIA/RDHu/Ke/sa Bern, 19. Januar 1977

A. Aus den Akten

Gemeinde: Hasle bei Burgdorf

Gegenstand: Ueberbauungsplan mit
Sonderbauvorschriften
Industriezone "Dickimatte"

Oeffentliche Auflage: 21. Februar - 22. März 1976

Gemeindebeschluss: 17. Mai 1976

Einsprache: Fritz Röthlisberger, Riefers-
häusern, 3415 Hasle-Rüegsau
vertreten durch Dr. W. Schwarz,
Fürsprecher, 3550 Langnau
(Parz. Nr. 989)

Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

1. Vorgeschichte

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 30.9.1974 haben die Stimmbürger der Gemeinde Hasle den am 9.9.1974 vorgeprüften neuen Bauvorschriften für das Industriegebiet Dickimatte zugestimmt. Mit diesem Entscheid wurde ein Teil der Dickimatte

eingezont und gleichzeitig die Erschliessung für das betreffende Areal verbindlich geregelt. Während der Auflagefrist sind gegen die Unterlagen fünf Einsprachen und eine Rechtsverwahrung eingegangen. Da zudem der grosse Kostenaufwand der ursprünglichen Lösung die Realisierung des Industriegebietes hätte in Frage stellen können, entschloss sich die Gemeinde, das Genehmigungsverfahren zu sistieren und ein neues Erschliessungskonzept für das betreffende Gebiet auszuarbeiten. Die nun vorliegende Abänderung zum Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Dickimatte" ist das Resultat dieser Anstrengungen. Die Einsprachen zur ersten öffentlichen Auflage, die sich zur Hauptsache gegen die Erschliessung richteten, sind dadurch grösstenteils gegenstandslos geworden.

2. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 BauG den Erlass von Ueberbauungsplänen und von Sonderbauvorschriften, soweit sie den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Gesetzwidrige oder unzweckmässige Vorschriften ändert sie im Genehmigungsverfahren. Ebenso entscheidet sie im Genehmigungsbeschluss über die unerledigten Einsprachen.

3. Zum Ueberbauungsplan

Der Ueberbauungsplan entspricht den im Rahmen der Vorprüfung gutgeheissenen Dokumenten, so dass dazu keine weiteren Bemerkungen mehr nötig sind.

4. Zu den Sonderbauvorschriften

Art. 1 umschreibt den Wirkungsbereich der Sonderbauvorschriften. Diese behandeln in Art. 10 auch die Erschliessung, u.a. die Werkleitungen, welche auf Plan Nr. 985/3 B verbindlich dargestellt sind. Deshalb muss dieser Plan in Art. 1 noch wie folgt erwähnt werden (1. Satz): "Der Ueberbauungsplan gilt für ... den aufzuhebenden Fusswegübergang bei km 0,454 sowie für die auf Plan Nr. 985/3 B eingezeichneten Werkleitungen."

In Berücksichtigung der hängigen Einsprache ist es im übrigen angezeigt, Art. 7 folgendermassen zu ergänzen: "4. Im Umgebungsgestaltungsplan sind Schallschutzmassnahmen gegenüber der nördlichen Nachbarparzelle Nr. 989 vorzusehen, welche geeignet sind, die Lärmimmissionen gegenüber dieser Parzelle auf die in Art. 87 Abs. 2 lit. c BauV festgesetzten Werte zu beschränken."

Im übrigen ergeben sich keine weiteren Bemerkungen mehr zu den Sonderbauvorschriften.

5. Zur Einsprache Fritz Röthlisberger

5.1 Herr Dr. Schwarz als Vertreter von Herrn Röthlisberger rügt in seiner Einsprache vom 17.3.1976 die Verschärfung der Immissionen, die Werteinbusse der Liegenschaft seines Mandanten sowie die Gefährlichkeit der neuen Strasse. Im weiteren verweist er auf seine Eingabe vom 7.11.1974. Eine solche ist jedoch nicht vorhanden. Es dürfte damit wohl die Einsprache vom 1.8.1974 gemeint sein, in der Dr. Schwarz folgende Anträge stellt:

- 1) Verschiebung der Industriezone um mindestens 70 m nach Süden
- 2) Zeitliche Begrenzung des Lastwagenverkehrs, Einführung einer Höchstgeschwindigkeit und Anlage eines Trottoirs für die neue Strasse auf Kosten der Ueberbauung Dickimatte
- 3) Anpassungsarbeiten an der Liegenschaft des Einsprechers auf Kosten der Ueberbauung Dickimatte
- 4) Aufhebung der Baulinien auf dem Einsprechergrundstück
- 5) Aufnahme von Lärmgrenzrichtwerten in die Sonderbauvorschriften. Verlangte Werte gegenüber dem Haus des Einsprechers:

tags	50 db max.
nachts	40 db max.
- 6) Zusicherung, dass dem Einsprecher bei der Erstellung der Basis- und Detailerschliessungsanlagen keine Grundeigentümerbeiträge auferlegt werden.

5.2 Zu Punkt 1: Die Parzelle Nr. 989, auf der das Wohnhaus Nr. 249 A des Fritz Röthlisberger steht, grenzt unmittelbar im Süden an das Baugebiet Dickimatte an. In Art. 3 der zugehörigen Sonderbauvorschriften wird das Areal des Ueberbauungsplanes Dickimatte als Industriezone definiert. Lärmgrenzwertwerte gegenüber benachbarten Gebieten sind in den Sonderbauvorschriften keine festgelegt. Art. 87 Abs. 2 lit. c der Bauverordnung sieht für Randgebiete von Wohnzonen gegenüber Industriezonen folgende Lärmgrenzwertwerte vor:

Grundgeräusch	tags	60 db (A),	nachts	45 db (A)
häufige Spitzen	tags	70 db (A),	nachts	50 db (A)
seltene Spitzen	tags	75 db (A),	nachts	65 db (A)

Im vorliegenden Fall geht es um ein einzelnes Wohnhaus im übrigen Gemeindegebiet gegenüber einem Industriegebiet. Die Werte von Art. 87 Abs. 2 lit. c BauV, die für eine Wohnzone gegenüber einer Industriezone gelten, haben wir zum Vergleich zu den geforderten tiefen Werten (tags 50 db, nachts 40 db) des Einsprechers aufgeführt.

Das Wohnhaus des Fritz Röthlisberger weist einen Abstand von 40 m von der Staatsstrasse auf. Bereits heute ist die Parzelle Nr. 989 dem Lärmpegel der Staatsstrasse ausgesetzt. Die Lärmimmissionen der Staatsstrasse können auch durch eine Verschiebung des Industriegebietes um 70 m Richtung Süden, wie dies der Einsprecher verlangt, nicht reduziert werden, da ja ungefähr der halbe Neuverkehr zum Industriegebiet Dickimatte nebst dem übrigen Verkehr auf der Staatsstrasse immer an der Parzelle Nr. 989 vorbeifahren wird.

Somit reduziert sich das Problem der Lärmeinwirkungen auf die direkten Lärmimmissionen aus dem geplanten Industrieareal selbst und auf den Strassenlärm der verlegten Eichholzstrasse, die neu westlich der Parzelle Nr. 989 vorbeiführt.

Zu den Lärmeinwirkungen aus dem geplanten Industrieareal lässt sich feststellen, dass der Lärm durch geeignete bauliche Vor-

kehren im Industrieareal selbst, wie z.B. Erstellen einer Schallschutzmauer, Schütten und Bepflanzen eines Erdwalls, arealinterne Organisation der Feinerschliessung, Anordnung der Zufahrten in bezug auf die Stellung der Baukörper etc. wirkungsvoller reduziert werden kann als durch eine Verschiebung des Industriegebietes um 70 m nach Süden, bei der im Maximum eine Reduktion von 10 Dezibel (A) erwartet werden könnte.

Ebensowenig könnte der Strassenlärm auf der neuen Strasse im Westen der Parzelle Nr. 989 durch eine Verschiebung des Industriegebietes nach Süden reduziert werden, da aufgrund des Verkehrskonzeptes (nur ein Bahnübergang und ein Anschluss an die Staatsstrasse) die verlegte Eichholzstrasse nicht aufgehoben werden könnte.

Aus planerischen Ueberlegungen wäre zudem eine offene Lücke zwischen Parzelle Nr. 989 und dem Industriegebiet unerwünscht.

- 5.3 Den Bedenken des Einsprechers kann durch geeignete Schallschutzmassnahmen innerhalb des Industriegebietes entsprochen werden. Für die Gestaltung der Umgebung bei Bauvorhaben wird in den Sonderbauvorschriften Art. 7 ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt. Um die Parzelle des Einsprechers vor übermässigen Immissionen zu schützen, wird Art. 7 SBV wie folgt ergänzt: "4. Im Umgebungsgestaltungsplan sind Schallschutzmassnahmen gegenüber der nördlichen Nachbarparzelle Nr. 989 vorzusehen, welche geeignet sind, die Lärmimmissionen gegenüber dieser Parzelle auf die in Art. 87 Abs. 2 lit. c BauV festgesetzten Werte zu beschränken."

Zu Punkt 2: Die Signalisation und Markierung von Strassen ist nicht Gegenstand baupolizeilicher Vorschriften. Sie erfolgt durch die örtlichen Polizeiorgane im Einvernehmen mit der kantonalen Polizeidirektion. Die Einsprache ist also in diesen Punkten unbegründet.

Im Gegensatz zum Einsprecher hat sich das kantonale Tiefbauamt in seinem Mitbericht positiv über das Erschliessungskonzept geäußert und keine grundsätzlichen Bedenken in bezug auf die Verkehrssicherheit zum Ausdruck gebracht. Die Erstellung eines Trottoirs entlang der Eichholzstrasse auf Kosten der Ueberbauung Dickimatte scheint uns unverhältnismässig und nicht von dringender Notwendigkeit zu sein. Da im übrigen durch das neue Verkehrskonzept auch der Zubringerverkehr zur Materialentnahmestelle über die verlegte Eichholzstrasse an der Parzelle des Einsprechers vorbei abgewickelt wird, könnte ein allfälliger Trottoirbedarf nicht allein in Zusammenhang mit der Einzonung Dickimatte gebracht werden. Punkt 2 der Einsprache ist daher als unbegründet abzuweisen.

Zu Punkt 3 und 6: Entschädigungsfragen werden nicht in diesem Verfahren entschieden, sondern richten sich nach dem Beitragsreglement der Gemeinde. Die Einsprache ist auch in diesen Punkten unbegründet, wird jedoch als Rechtsverwahrung vorge-merkt.

Zu Punkt 4: Zirka ein Drittel der Parzelle Nr. 989, insbesondere der grösste Teil des Gebäudes Nr. 249 A liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m. Die auf den benachbarten Parzellen dargestellte abgewinkelte Baulinie deutet den ohnehin geltenden gesetzlichen Waldabstand an (Art. 27 Forstgesetz). Da im neuen Plan auf der Parzelle des Einsprechers keine Baulinie festgelegt ist und das Forstgesetz ohnehin gilt, kann die Einsprache ebenfalls in diesem Punkt als unbegründet betrachtet werden.

Zu Punkt 5: Die gültigen Lärmrichtwerte von Industriezonen gegenüber Wohnzonen sind in den Erwägungen zur Einsprache festgehalten. Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion konnte die Ausscheidung des Industriegebietes Dickimatte als zweckmässig bezeichnet werden. Bedenken betreffend der Lärmausbreitung werden keine angemerkt.

Ausserdem handelt es sich hier um ein Industriegebiet, das von Wohnzonen abgesetzt und durch die topographischen Gegebenheiten emissionsmässig isoliert ist. Im übrigen sei auf unsere Ausführungen zu Punkt 1 der Einsprache verwiesen, wo dem Begehren um Aufnahme von Lärmgrenzwerten in die Sonderbauvorschriften stattgegeben wird.

6. Zum Lastenausgleichsbegehren Fritz Röthlisberger

Die Entstehung eines Lastenausgleichsanspruches setzt unter anderem die Nutzung des Sondervorteils durch den bevorzugten Grundeigentümer voraus (vgl. Kommentar Zaugg zu Art. 51 BauG, S. 209 f). Da über Entschädigungsansprüche nicht in diesem Verfahren entschieden wird, wird das Begehren um Lastenausgleich als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

C. Aus diesen Gründen wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der von der Einwohnergemeinde Hasle b. B. am 17. Mai 1976 gutgeheissene Ueberbauungsplan Dickimatte wird in Anwendung von Art. 44 BauG unter Vorbehalt von Drittmannsrechten genehmigt.
2. Die dazugehörigen, von der Einwohnergemeinde Hasle b. B. am 17. Mai 1976 gutgeheissenen Sonderbauvorschriften werden in Anwendung von Art. 44 BauG unter Vorbehalt von Drittmannsrechten genehmigt, wobei
 - der erste Satz von Art. 1 wie folgt ergänzt wird:
"... Fusswegübergang bei km 0,454 sowie für die auf Plan Nr. 985/3 B eingezeichneten Werkleitungen."
 - Art. 7 folgendermassen ergänzt wird:

⁴ Im Umgebungsgestaltungsplan sind Schallschutzmassnahmen gegenüber der nördlichen Nachbarparzelle Nr. 989 vorzu-

sehen, welche geeignet sind, die Lärmimmissionen gegenüber dieser Parzelle auf die in Art. 87 Abs. 2 lit. c BauV festgesetzten Werte zu beschränken."

3. Die Punkte 1 und 5 der Einsprache Fritz Röthlisberger werden teilweise gutgeheissen. Im übrigen wird die Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, wobei die Punkte 3 und 6 als Rechtsverwahrungen vorgemerkt werden.
4. Die Genehmigungskosten von Fr. 450.-- nebst Eröffnungskosten sind durch den Regierungstatthalter von Burgdorf von der Gemeinde Hasle b. B. zu beziehen und abzutaxieren.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden. Eine Beschwerde kann nur von der betroffenen Partei selber, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Der Regierungstatthalter von Burgdorf wird beauftragt, diesen Beschluss mittels der beiliegenden Kopien zu eröffnen:
 - der Gemeinde Hasle b.B. unter Beilage je eines genehmigten Exemplares des Ueberbauungsplanes und der Sonderbauvorschriften
 - dem Einsprecher Fritz Röthlisberger durch seinen Vertreter Dr. W. Schwarz, LangnauJe ein Exemplar des Beschlusses, des Ueberbauungsplanes und der Sonderbauvorschriften ist für das Amtsarchiv bestimmt.

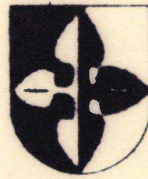
BAUDIREKTION
Der Direktor



E. Schneider, Regierungsrat

Rf TBA LWD MelA WEA PLA
1 2 2 1 3 + je 1 Plan/SBV 6 + je 2 Pläne/SBV

- kant. Steuerverwaltung, Abt.amtl. Bewertung d. Grundstücke
- Ortsplaner: M. Steiner, Gotthelfstrasse 54, 3400 Burgdorf



ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAU-
VORSCHRIFTEN INDUSTRIEZONE
DICKIMATTE

VOM 15. JULI / 15. NOV. 1974

SONDERBAUVORSCHRIFTEN
ABÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG

STEINER + BUSCHOR AG
INGENIEUR-UND PLANUNGSBÜRO
3400 BURGDORF

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum

Ueberbauungsplan Dickimatte, Hasle

Plan Nr. 985 A vom 15. Juli/ 15. Nov. 1974

Abänderung der Erschliessung vom 10. November 1975 Plan Nr. 985 B

Art. 1

Wirkungsbereich

neu

Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan Nr. 985/2B durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung gekennzeichnete Gebiet, dann für die im gleichen Plan farbig dargestellten Strassenflächen und die blau bandierten Baulinien (Bereich der Staatsstrasse mit den Abbiegespuren und Erschliessungsstrassen), das Stamm- und Anschlussgeleise der EBT und den aufzuhebenden Fusswegübergang bei km 0,454*. Ferner gilt der Ueberbauungsplan für das auf Plan 985/2B gerastert dargestellte, mit einer punktierten Linie umfasste Landschaftsschutzgebiet.

* sowie für die auf Plan Nr. 985/3 B eingezeichneten Werkleitungen.

Art. 2

Stellung zur Bauordnung

unverändert

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Hasle.

Art. 3

Nutzungsart

unverändert

Das durch die gestrichelte, schwarze Umrandung im Ueberbauungsplan bezeichnete Gebiet ist eine Industriezone. Es dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal (Abwart etc.) sind zugelassen, sofern für geeignete, wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

./.

Art. 4

Gebäudehöhe

unver. Die zulässige Gebäudehöhe (vgl. Art. 12) wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder werden nicht angerechnet. Dasselbe gilt für Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, sofern diese insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Erdgeschosses ausmachen.

Art. 5

Dachgestaltung

unver. Orts- und Landschaftsbild störende Dachformen sind untersagt. Attikageschosse auf Flachdachbauten sind nicht zulässig. Auf Flachdachbauten sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftaufbauten.

Art. 6

Architektonische Gestaltung der Gebäude, Farbgebung

unver. Neu-, An- und Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet ist, d.h. Firstrichtungen, Fassadenfluchten und Gebäudegrößen haben sich in das gesamte Ueberbauungskonzept einzugliedern. Glänzende, durchrostende oder sonstwie auffällige Materialien dürfen sowohl bei den Dächern wie bei den Fassaden nicht verwendet werden. Störende und grelle Farbtöne, insbesondere weisse, sind untersagt.

./.

Art. 7

Umgebungsgestaltung

- unver.
1. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Mindestens 5 % der für die Ueberbauung vorgesehenen Parzellenfläche ist als Grünfläche auszubilden (Bankette mit Rasen oder Rundsteinen zur Gliederung der Aussenanlagen).
 2. Zur Auflockerung sind in jedem Betriebsareal je nach Betriebsgrösse 2 - 5 Baumgruppen vorzusehen. Für Abstände der Bäume und Sträucher von der Parzellengrenze bleibt Art 118 BauG vorbehalten.
 3. Als Einfriedigung ist nur ein leichter Drahtzaun von max. 1.20 m Höhe zulässig. Die Einfriedigung ist nach Möglichkeit mit Sträuchern oder Büschen abzuschirmen.
 4. Im Umgebungsgestaltungsplan sind Schallschutzmassnahmen gegenüber der nördlichen Nachbarparzelle Nr. 989 vorzusehen, welche geeignet sind, die Lärmimmissionen gegenüber dieser Parzelle auf die in Art. 87 Abs. 2 lit. c BauV festgesetzten Werte zu beschränken.

Art. 8

Gewässerschutz

- unver.
- Das ganze Industriegebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern (Blatt 1147, Burgdorf) in der Zone A. Es sind insbesondere Art 55 und 56 der kant. Gewässerschutzverordnung (KGV) zu beachten.

Art. 9

Landschaftsschutz

- unver.
- In dem im Plan 985/2B gerastert dargestellten Gebiet besteht ein absolutes Bauverbot. Der Bestand des Feldgehölzes und der Einzelbäume ist zu erhalten.

Art. 10

Erschliessung

neu

Die Erstellung der Basiserschliessung ist Sache der Gemeinde (ausgenommen Telefon und Energie). Diejenigen Grundeigentümer, die aus der Basiserschliessung einen Nutzen ziehen, haben entsprechend dem gültigen Beitragsreglement der Einwohnergemeinde Grundeigentümerbeiträge zu bezahlen.

Zur Basiserschliessung gehören:

- Staatsstrasse (Gemeindeanteil)
- Gehweg
- Gemeindestrasse
- Stammgeleise inkl. Sicherungsanlagen exklusive Weiche für Anschlussgeleise
- Wasserversorgung inkl. Anschluss an die Vennersmühleleitung
- Kanalisation bis und mit Anschluss an den ARA-Sammelkanal
- Telefon und Energieversorgung.

Die verschiedenen Anlagen können in zweckmässige Etappen unterteilt werden.

Zur Ermittlung der Beiträge an die einzelnen Basiserschliessungen erstellt der Gemeinderat oder eine von ihm eingesetzte Kommission einen Beitragsplan, aus dem der Betrag der ursprünglichen Beitragspflicht für jedes Grundstück ersichtlich ist.

Die Erstellung der Detailerschliessung ist Sache der beteiligten Grundeigentümer, d.h. derjenigen Grundeigentümer, die über die Detailerschliessung an die Basiserschliessung angeschlossen werden.

Art. 11

Fussgängerübergang EBT

neu

Der ungesicherte Fussgängerübergang bei km 0,454 (Fussweg zwischen der Staatsstrasse bei der Emmenau und der Eichholzstrasse) wird aufgehoben.

Art. 12

Baupolizeiliche Masse

unverändert Für die Industriezone gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Kleiner Grenzabstand	kGA	$\frac{1}{2}$ GH, mindestens aber 5,0 m
Gebäudehöhe	GH	18,0 m

Art. 13

Inkrafttreten

unverändert Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art 45 BauG).

Art. 14

Revision der Sonderbauvorschriften

unverändert Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art 135 der kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kant. Behörden gemäss Art 44 des Baugesetzes bleibt vorbehalten.
Für die Erteilung einzelner Ausnahmen, ist Art 46 ff BauG anwendbar.

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

(DER ABÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG)

VORPRÜFUNG VOM 23.2.76

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 21.2.76, IM AMTSANZEIGER VOM 20.12.76

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VOM 21.2.76 BIS 22.3.76

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUMER AM 16.2.76

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14.4.76

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1

RECHTSVERWAHRUNGEN : -

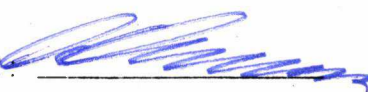
GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 15.12.75

GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNER- GEMEINDE HASLE

AM 17.5.76 MIT 68 JA

- NEIN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

HASLE, DEN 18.5.1976 DER GEMEINDESCHREIBER 

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom 19. Jan. 1977

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:





ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAU-
VORSCHRIFTEN INDUSTRIEZONE
DICKIMATTE

VOM 15. JULI / 15. NOV. 1974

BERICHT
ABÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG

STEINER + BUSCHOR AG
INGENIEUR-UND PLANUNGSBÜRO
3400 BURGDORF

Bericht

Der Ueberbauungsplan Dickimatte hatte in seiner ursprünglichen Form (Plan 985 A vom 15. Juli 1974 / 15. November 1974) die meisten Stationen des Genehmigungsverfahrens durchlaufen. Sie seiender Vollständigkeit halber nachstehend aufgeführt:

- Vorprüfung 6. 9. 1974
- Publikation Amtsblatt 13./17.7.1974 Amtsanzeiger 12./19.7.1974
- Oeffentliche Auflage 12.7.1974 bis 12.8.1974
- Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer 9.7.1974
- Einspracheverhandlung 22.8.1974
- Erledigte Einsprache 2
- Unerledigte Einsprache 3
- Rechtsverwahrungen 1
- Genehmigt durch den Gemeinderat 9.9.1974
- Genehmigt durch die Einwohnergemeinde am 30.9.1974 mit 89 Ja, 0 Nein.

Bevor nun die kant. Baudirektion den Plan genehmigen konnte, fand am 6. Februar 1975 betreffend der Erschliessung eine Besprechung statt. (Vergleiche Protokoll, Beilage 1).

Es wurde entschieden, die Dickimatte gemäss dem nun vorliegenden Plan 985 B zu erschliessen.

Daraus ergeben sich die folgenden Vorteile:

- Sämtliche Konfliktsstellen sind auf einen Punkt zusammengefasst (Strassengabelung Riefershäusern).
- Neuerschliessung Zeughaus und Graströckne fallen weg (Gegenstand von Einsprachen).
- Neubau Personenunterführung fällt weg.
- Verlegung Niveauübergang EBT fällt weg.

Die sich daraus ergebenden Minderkosten sind bedeutend.

Bruttokosten der Gemeinde an Basiserschliessungen:

- Gemäss Prot. vom 5. September 1974 an ursprüngliche Lösung	Fr. 1'100'000.--
- im Protokoll nicht enthaltene Kosten, die aber zum Vergleich aufgeführt werden müssen (Dickimattweg 2. Teilstück, Verlängerung Stammgeleise Landerwerb für Stammgeleise)	Fr. 200'000.--
Total	Fr. 1'300'000.--
- Gemäss Aufstellung vom 25. November 1975 für neue Lösung (Vergl. Beilage 2)	Fr. 880'000.--
Minderkosten der neuen Lösung somit	Fr. 420'000.--

Neben diesen der Gemeinde erwachsenden Kosten fallen auch gewisse Aufwendungen der Grundeigentümer für Detailerschliessungen weg (Linksabbieger und Neuerschliessung für Zeughaus).

Die Abänderung der Erschliessung hat zur Folge, dass die Art. 1, 10 und 11 der Sonderbauvorschriften angepasst werden müssen. Die Formulierung ist jetzt präziser. Auf die Festlegung der Grundeigentümerbeitragsätze wird dagegen verzichtet, da diese jeweils mit der Kreditgenehmigung der einzelnen Erschliessungsanlagen durch die Einwohnergemeindeversammlung zu bestimmen sind.

Die im Vorprüfungsbericht zur Ortsplanung von der kant. Baudirektion gemachte Anregung betr. Beschränkung der Gebäude- (Dach-) höhe soll im Rahmen der definitiven Bereinigung des Baureglementes behandelt werden. (Vergl. Beilage 3). Wo in dem SBV nichts anderes bestimmt ist, gilt die Grundbauordnung der Gemeinde.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Ueberbauungsplan Dickimatte zusammen mit den Zonenplänen Hasle Dorf / Kalchofen, Goldbach und Biembach, dem Schutzzonenplan und dem Baureglement im Frühjahr dem Stimmbürger vorzulegen.

Wir möchten an dieser Stelle noch festhalten, dass bei der Ablehnung des abgeänderten Ueberbauungsplanes Dickimatte (Plan Nr. 985 B) die kant. Baudirektion das Genehmigungsverfahren für den ursprünglichen Plan Nr. 985 A durchführen würde.

Weiteres Vorgehen

- Einreichen in fünf Exemplaren an die kant. Baudirektion zur Vorprüfung.
- Auflage während 30 Tagen nach Publikation im Amtsblatt und Amtsanzeiger und persönlicher Benachrichtigung der Grundeigentümer.
- Einspracheverhandlungen.
- Einwohnergemeindeversammlung.

Burgdorf, den 17. Dezember 1975

STEINER + BUSCHOR AG
Ingenieur- und Planungsbüro

spa *H. Lenz*

P r o t o k o l l

Industriezone Dickimatte, Riefershäusern. Neuüberprüfung Erschliessungsanlagen.

Donnerstag, 6. Februar 1975, 09.00 Uhr im Sitzungszimmer der
Gemeindeverwaltung Hasle

Anwesend:

Bauherr: Fritz Blaser, Transporte, Hasle b.B.
EBT: Dr. Kellerhals, Direktor; Herren Dietrich, Chef Baudienst; Ramseyer, Chef Sicherheitsdienst; Widmer.
Planungsamt: Hr. Balsiger, Bern
Ortsplaner: M. Steiner, Burgdorf
Kreis IV: K. Meyer-Usteri, Oberingenieur
Gemeinderat: Hans Brkhalter, Präsident; Heinz Nagel, Vizepräsident, die Mitglieder Vreni Bichsel, Peter Zürcher, Karl Schilt; Cäsar Amstutz, Sekretär.

Die gemäss Ueberbauungsplan Dickimatte (von Einwohnergemeindeversammlung genehmigt, bei Baudirektion bzw. Planungsamt gegenwärtig im Genehmigungsverfahren) recht aufwendigen Erschliessungsanlagen bedürfen einer gründlichen Neuüberprüfung. Insbesondere im Hinblick auf das Zeughaus (unerledigte Einsprache) dessen Neuerschliessung, im Zusammenhange mit den Umbauarbeiten an der Staatsstrasse, zu unverhältnismässig hohen und kaum tragbaren Kosten führt, lässt sich eine Ueberholung rechtfertigen.

Gestützt auf diese Tatsache gewinnt eine Erschliessung Dickimatte über den heutigen Dickiweg und Niveauübergang EBT bei Jutzi an Bedeutung. Diese neue Erschliessungsvariante bedingt einen Ausbau der ohnehin nicht optimal angelegten Strassengabelung in Riefershäusern, mit dem Einbau von Links- und Rechtsabbiegespuren, sowie allenfalls eine Verlängerung des Stauraumes zwischen Einmündung in Staatsstrasse und Barriere EBT. Zudem sind ~~sind~~ einige Umbauten des bestehenden Niveauüberganges EBT notwendig, sowie die Anpassung des Hölzliweges und des Dickiweges auf der Seite des Hölzliwaldes. Gemäss der vom Kreis IV ausgearbeiteten Planstudie (Situation liegt vor) ist diese Erschliessung technisch lösbar. Von Otto Buri ergibt sich ein gesamter Landerwerb von schätzungsweise 1500 m² und zwar 400 m² von Parzelle No. 783 und 1100 m² von Parzelle No. 787.

Die offensichtlich wesentliche Minderkosten aufweisende Lösung wird von allen anwesenden Parteien als verkehrstechnisch annehmbare Erschliessungsmöglichkeit anerkannt.

Die folgenden wichtigsten Vorteile seien festgehalten:

- Erhebliche Minderkosten
- Neuerschliessungen Zeughaus und Graströckne fallen weg
- Neubau Personenunterführung unterhalb der LG fällt weg
- Verlegung Niveauübergang EBT fällt weg
- Sämtliche Konfliktstellen sind auf einen Punkt zusammengefasst (Strassengabelung Riefershäusern)

Weiteres Vorgehen

1. Der Gemeinderat verhandelt mit Otto Buri über den Landerwerb
2. Die EBT ermittelt die Bahnkosten, der Kreis IV ermittelt die Strassen- und der damit zusammenhängenden übrigen Kosten (Auftrag an Kreis IV)
3. Der Gemeinderat orientiert das Planungsamt über die neue Situation und verlangt eine Besprechung der Angelegenheit beim Amt.

Schluss der Verhandlungen 11.00 Uhr

GEMEINDERAT HASLE

Der Sekretär:



Geht an:

- Fritz Blaser	1
- EBT	2
- Planungsamt	1
- Ortsplaner	1
- Kreis IV	1

Beilage 2

Industriezone Dickimatte, Kosten der Basiserschliessung

Preisbasis 1974/1975 gerundete Beträge

1. Geleiseanlagen

Stammgeleise (KV EBT vom 23.4.75)	Fr.	255'000.-
Verschiebung Streckengeleise (KV EBT vom 7.4.75)	Fr.	50'000.-
Verlängerung Stammgeleise bis Rand		
Ueberbauungsplangebiet 170 m	ca. Fr.	65'000.-
Unterbau, Planiearbeiten, Kies	ca. Fr.	10'000.-
Landerwerb für Stammgeleise 1700 m2 à Fr.15.-/m2	ca. Fr.	25'000.-
Total 1 Geleise inkl. Landerwerb	ca. Fr.	405'000.-
		=====

2. Strassenbau

2.1 Staatsstrasse inkl. Abbiegespuren		
Kostenschätzung Ing. Stebler		
Februar 1975	Fr.	180'000.-
./.		
Anteil Kanton (Rechtsabbieger, neuer Belag, Verbesserungen) ca.	<u>Fr. 80'000.-</u>	Fr. 100'000.-
Landerwerb und Entschädigungen		
860 m2 à Fr. 30.-		Fr. 25'000.-
2.2 Gemeindestrassen		
Hölzli und Dicki		
Kostenschätzung Ing. Stebler		
Februar 1975	Fr.	115'000.-
./.		
Anteil Hölzliweg und Brücke	<u>Fr. 55'000.-</u>	Fr. 60'000.-
Landerwerb ca. 400 m2 EBT		Fr. 3'000.-
Aenderung an Barrierenanlage	ca. Fr.	5'000.-
Uebertrag	Fr.	193'000.-

	Uebertrag	Fr. 193'000.-
Dickimattestrasse		
Länge 210 m, Breite 6 m		Fr. 100'000.-
Landerwerb 1500 m ² à Fr. 15.-		Fr. 22'000.-
Total 2 Strassenbau inkl. Landerwerb		Fr. 315'000.-
		=====
 <u>3. Werkleitungen</u>		
Kanalisation 1. Etappe Länge 165 m Ø 30 cm		Fr. 80'000.-
Kanalisation 2. Etappe Länge 70 m Ø 25 cm		Fr. 25'000.-
Wasserleitung inkl. Hydranten		
Länge 300 m Ø 150/200 mm		Fr. 55'000.-
Total Werkleitungen		Fr. 160'000.-
		=====
 <u>Zusammenstellung</u>		
1. Geleise inkl. Landerwerb	ca. Fr.	405'000.-
2. Strassen inkl. Landerwerb	Fr.	315'000.-
3. Werkleitungen	Fr.	160'000.-
Total Basiserschliessung Dickimatte	Fr.	880'000.-
		=====

Burgdorf, den 25. Nov. 1975

STEINER + BUSCHOR AG
Ingenieur- und Planungsbüro*SP- H. Buschor*

Beilage 3

Auszug aus dem Baureglementsentwurf

VI. Baupolizeiliche MasseArt. 42

Masse; Ausnützungsziffer

¹Für die Bauzonen gelten- unter Vorbehalt von Absatz 2 - folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschossezahlen (GZ), Gebäudelängen (GL) und Ausnützungsziffern (a) bzw. Ueberbauungsprozente (Uep).

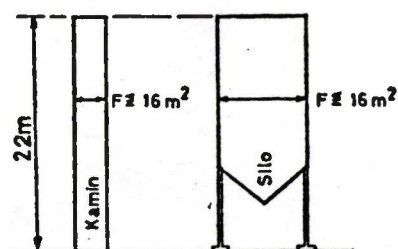
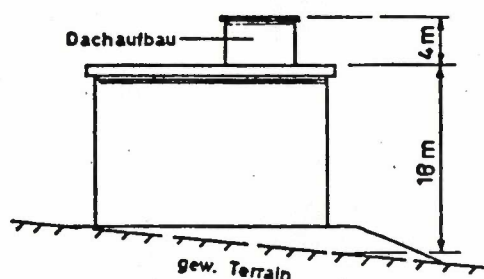
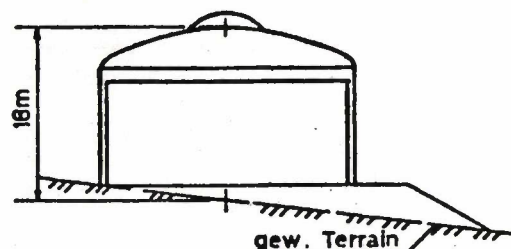
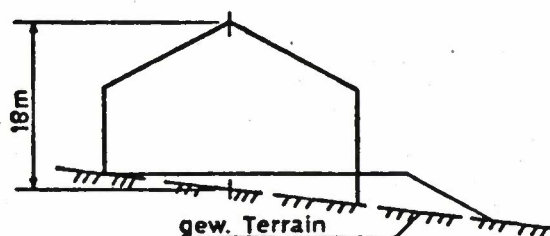
Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	a	Uep
W1	5 m	10 m	5 m	1	20 m	0,3	
W2, WG2	5 m	10 m	7 m	2	25 m	0,4	
D*	5 m	10 m	7 m	2	25 m	0,4	
G	6 m	-	12 m	3	40 m	0,6	60%
I	V2 GH+	-	18 m (22)m++	-	-		70%

* oder gemäss bestehender Ueberbauung oder gemäss Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (Art 37)

+ mindestens aber 5 m

++Dachfirste von geneigten Dächern, Scheitelpunkte von Kuppeldächern usw. dürfen an ihrem höchsten Punkt senkrecht über dem gewachsenen Boden die Höhe von 18 m nicht übersteigen. Dachaufbauten im Sinne von Art 36 Abs. 2 dürfen das Hauptgebäude um höchstens 4 m (Rauch- und Lüftungskamine, Oberlichter, Liftaufbauten) bzw. 3 m (Attikageschosse auf Flachdachbauten) überragen. Freistehende Kamine oder andere Spezialbauten bis zu einer Grund-

rissfläche von max. 16 m² dürfen ab gewachsenem Boden eine Höhe von nicht mehr als 22 m erreichen.



² In den Wohnzonen und in der Wohn-/Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

³ Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang 1.

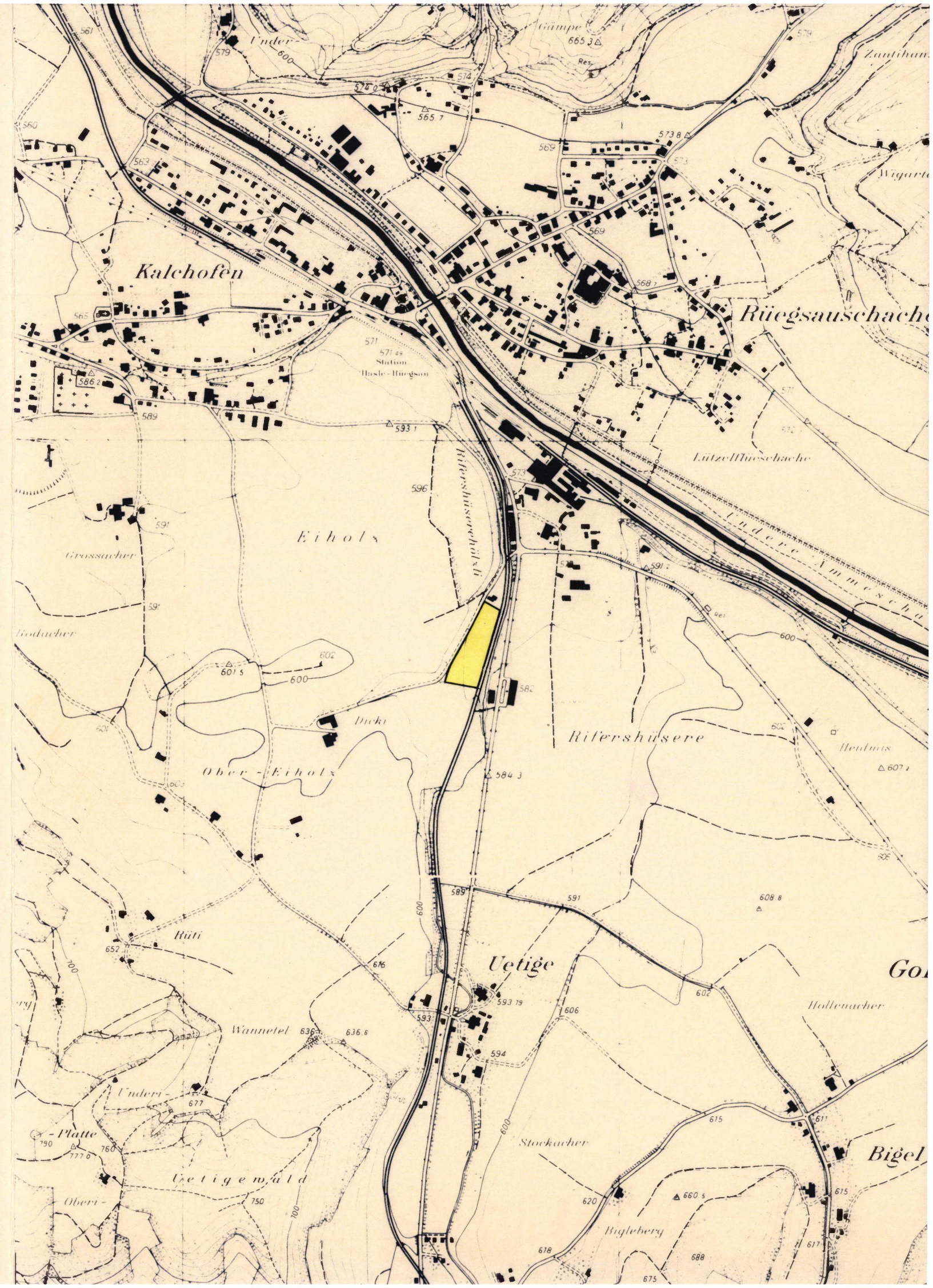


ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAU-
VORSCHRIFTEN INDUSTRIEZONE
DICKIMATTE

VOM 15. JULI / 15. NOV. 1974

ÜBERSICHTSPLAN
ABÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG
SITUATION 1 : 10'000

STEINER+BUSCHOR AG
INGENIEUR-UND PLANUNGSBÜRO
3400 BURGDORF





ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAU- VORSCHRIFTEN INDUSTRIEZONE DICKIMATTE

VOM 15. JULI / 15. NOV. 1974

BAU - UND STRASSENLINIEN, GELEISE ABÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG

SITUATION 1:1000

STEINER + BUSCHOR AG
INGENIEUR-UND PLANUNGSBÜRO
3400 BURG DORF

LEGENDE

WIRKUNGSBEREICH DES ÜBERBAUUNGSPLANES (Art. 1)

WALD

ZU SCHÜTZENDES FELDGEHÖLZ

ZU SCHÜTZENDE EINZELBÄUME

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

STRASSEN UND GELEISE

BAULINIE

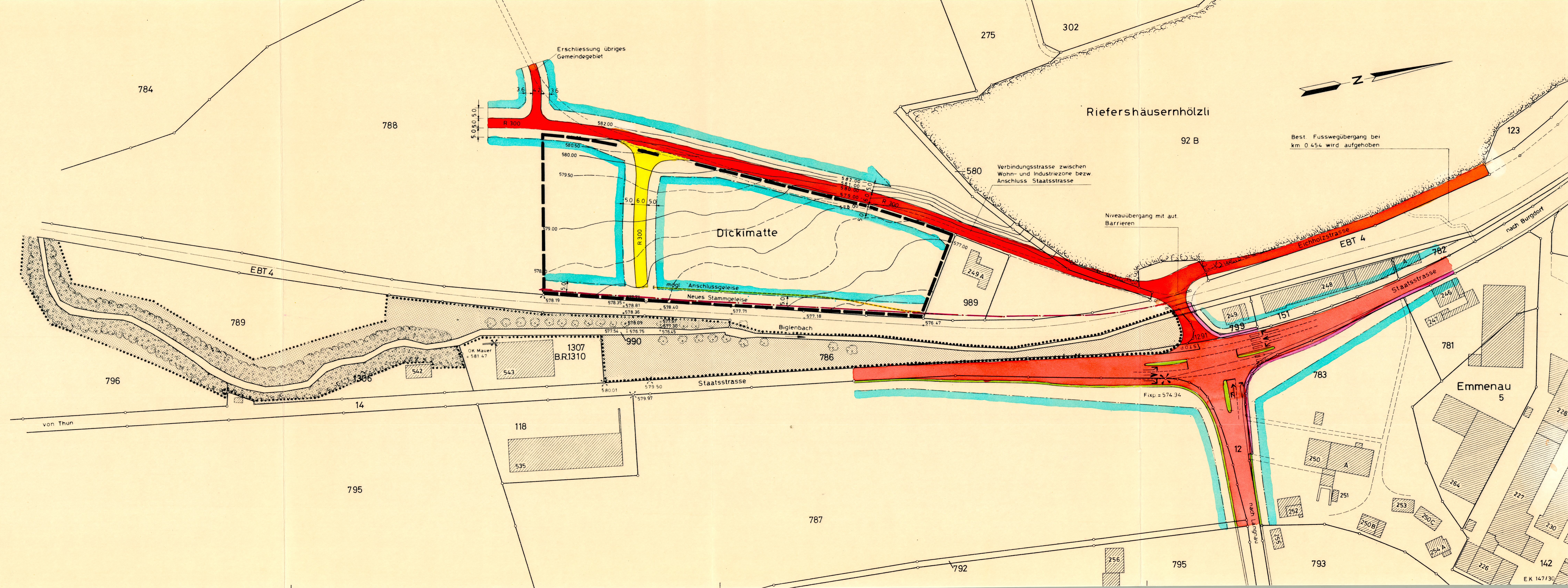
STAATSTRASSE MIT GEHWEG

GEMEINDESTRASSE

STAMMGELEISE

STRASSE

ANSCHLUSSGELEISE INKL. ANSCHLUSSEWEICHE

BASISERSCHLISSUNG
(Art. 10)DETAILERSCHLISSUNG
(Art. 10)DIE ANGEgebenEN ARTIKEL BEZIEHEN SICH AUF DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN
INDUSTRIEZONE DICKIMATTE

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

(DER ABÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG)

VORPRÜFUNG VOM 23.2.76

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 21.2.76, IM AMTSANZEIGER VOM 20.2.76

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VOM 21.2.76 BIS 22.3.76

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUMER AM 16.2.76

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14.4.76

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

RECHTSVERWAHRUNGEN: -

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 15.12.75

GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNER- GEMEINDE HASLE

AM 17.5.76 MIT 68 JA

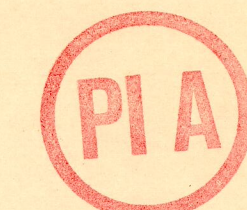
- NEIN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

HASLE, DEN 18.5.1976 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 19. Jan. 1977
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor:



ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAU- VORSCHRIFTEN INDUSTRIEZONE DICKIMATTE

VOM 15. JULI / 15. NOV. 1974

WERKLEITUNGEN ABÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG

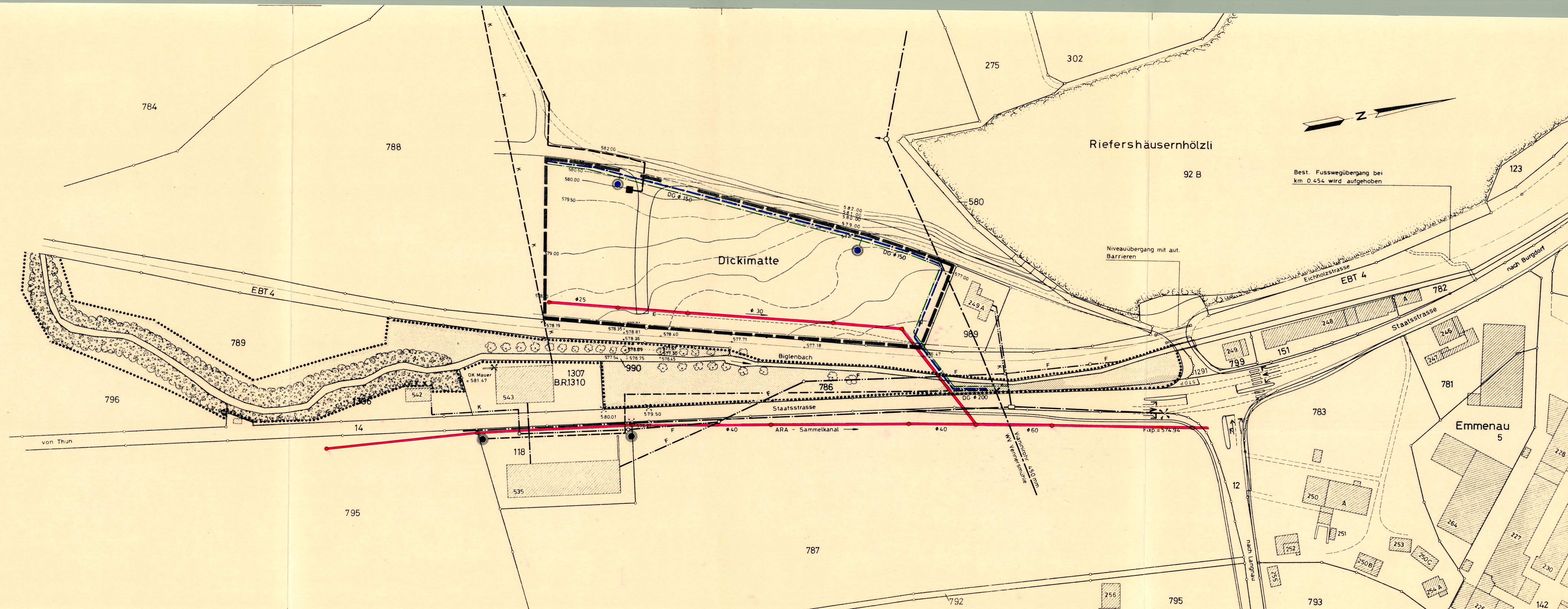
SITUATION 1:1000

STEINER + BUSCHOR AG
INGENIEUR-UND PLANUNGSBÜRO
3400 BURGDORF

LEGENDE

WIRKUNGSBEREICH DES ÜBERBAUUNGSPLANES (Art. 1)	
WALD	
ZU SCHÜTZENDES FELDGEHÖLZ (Art. 9)	
ZU SCHÜTZENDE EINZELBÄUME (Art. 9)	
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (Art. 9)	
WERKLEITUNGEN (Art. 10)	
KANALISATION:	
NEUE SCHMUTZWASSERLEITUNG	
WASSERVERSORGUNG:	
BESTEHENDE LEITUNG	
NEUE LEITUNG	
TELEFON:	
BESTEHENDE LEITUNGEN	
NEUE LEITUNGEN	
ENERGIEVERSORGUNG:	
HOCHSPANNUNG	
NEUE KABELLEITUNG	
NIEDERSPANNUNG	
NEUE KABELLEITUNG	
TRAFOSTATION	

DIE ANGEgebenEN ARTIKEL BEZIEHEN SICH AUF DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN
INDUSTRIEZONE DICKIMATTE



GENEHMIGUNGSVERMERKE:

(DER ABÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG)

VORPRÜFUNG VOM 23.2.76

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 21.2.76, IM AMTSANZEIGER VOM 20./27.2.76

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VOM 21.2.76 BIS 22.3.76

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUMER AM 16.2.76

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14.4.76

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

UNEKLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN -

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 15.12.75

GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNER- GEMEINDE HASLE

AM 17.5.76 MIT 68 JA

NEIN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

HASLE, DEN 18.5.1976 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 19. Jan. 1977

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor: