

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung Industrieparzelle

06.01.1982

Revisionen/Änderungen

27.11.2013



4.2.81

Beschluss
der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. PLA/Ba/RDKu/wh Bern, 6. Januar 1982

A. Aus den Akten

Gemeinde: Fraubrunnen

Gegenstand: Ueberbauungsplan Industrie-
parzelle Nr. 101

Oeffentliche Auflage: 25. Juli - 24. August 1981

Gemeindebeschluss: 14. September 1981

Einsprachen: 1)

in Rechtsverwahrung um-
wandelt am 9.9.1981

2)

zurückgezogen am 9.9.1981

3)

zurückgezogen am 9.9.1981

Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 BauG den Erlass von Ueberbauungsplänen, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Unzweckmässige oder gesetzwidrige Vorschriften kann sie im Genehmigungsverfahren ändern.
2. Der Ueberbauungsplan ist im Sinne des Vorprüfungsberichtes ergänzt worden; er ist zweckmässig und entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

C. Aus diesen Gründen wird

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

1. Der von der Gemeindeversammlung von Fraubrunnen am 14. September 1981 beschlossene Ueberbauungsplan Industrieparzelle Nr. 101 wird in Anwendung von Art. 44 BauG genehmigt.
2. Es wird festgestellt, dass die Einsprache Nr. 1 zurückgezogen worden ist. Sie wird als Rechtsverwahrung vorgemerkt.
3. Die Genehmigungskosten von Fr. 450.-- nebst Eröffnungskosten sind durch den Regierungsstatthalter von Fraubrunnen von der Gemeinde Fraubrunnen zu beziehen und abzutaxieren.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden. Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden. Mitglieder von Erbgemeinschaften sind nicht einzeln zur Beschwerde legitimiert.

5. Der Regierungsstatthalter von Fraubrunnen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien zu eröffnen:

- Der Gemeinde Fraubrunnen per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitsgasse 36, 3011 Bern) unter Beilage von fünf genehmigten Plänen
- Den Einsprechern 1 - 3

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und des genehmigten Ueberbauungsplanes ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

<u>Rf</u>	<u>TBA</u>	<u>WEA</u>	<u>PIA</u>
1	2	3 + 1 Plan	6 + 2 Pläne

Überbauungsplan

Industrieparzelle Nr. 101

BEGLEITSCHREIBEN UND
TECHNISCHER - BERICHT

Plan Nr. F - 80001/
Datum: 29. Juli 1980

Rudolf Gesemann
Ingenieur HTL
3312 Fraubrunnen
Chlostermatte, Tel. 031 96 77 29

Rudolf Gesemann

Ü B E R B A U U N G S P L A N

I N D U S T R I E P A R Z E L L E N R . 1 0 1

Begleitschreiben :

Durch die Korrektur der Aepligenstrasse im Jahre 1978 wurde unsere Industrieland-Reserve nördlich unseres Mühlenbetriebes (Parz. Nr. 102) den Bedürfnissen der Öffentlichkeit preisgegeben.

Die Parzelle Nr. 102 wurde durch die neue Strasse total entzweigeschnitten. Die Bauland-Reserve für die Bedürfnisse unseres eigenen Betriebes beschränkt sich somit nur noch auf die südliche Parzelle Nr. 101. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Einsprache gegen den Zonenplan und das Baureglement vom 11. September 1978.

Durch die neuen Schutzzonen-Bestimmungen im neuen Baureglement wird nun die Nutzung der verbleibenden Parzelle Nr. 101 nochmals stark beschränkt. Abgesehen davon erachten wir es als widersinnig, dass man innerhalb einer so kleinen Industrieparzelle noch Schutzzonen errichtet.

Mit Bezug auf unsere diversen Besprechungen sowie auf unsere Beschwerde vom 10. April 1980 haben wir nun eine Erschliessungsmöglichkeit dieser Industrieparzelle ausgearbeitet und den Entwurf bereits Herrn Hafner vom Planungsamt des Kantons Bern unterbreitet. Die technischen Ausführungen dazu erfolgen in einem separaten Bericht.

Zu unserem Überbauungsplan müssen wir aber den Vorbehalt anbringen, dass sobald der Mühlebach als offenes Gewässer aufgehoben werden sollte, gleichzeitig auch die Schutzzone aufzuheben ist und die Bauabstände dementsprechend anzupassen sind.

Fraubrunnen, 29. Juli 1980

MÜHLE FRAUBRUNNEN
Hans Messer & Co.

Ü B E R B A U U N G S P L A N

I N D U S T R I E P A R Z E L L E N R . 1 0 1

Technischer Bericht :

Gemäss Besprechung mit Herrn Hafner vom Planungsamt des Kantons Bern wurde für die Industrieparzelle Nr. 101 der Mühle Fraubrunnen der vorliegende Überbauungsplan ausgearbeitet.

Es wurde eine Erschliessungsstrasse von 5.00 m Breite mit Wendepplatz entlang der westlichen Bachgrenze vorgesehen. Die Baulinie verläuft genau am östlichen Strassenrand und ist durch einen Abstand von 12.00 m bei zwei Punkten der Bachgrenze festgelegt, so dass sich bei Profil 3 noch ein minimaler Abstand von 10.00 m ergibt, d. h. 5.00 m Strasse und 5.00 m Grenzabstand.

Die Baulinie entlang der östlichen Bachgrenze wurde bereits mit dem Überbauungsplan Büündeweg mit der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Bern vom 15. Januar 1973 festgelegt. Hier wurde die Baulinie nur geringfügig abgeändert, um eine Zufahrt der Industrieparzelle vom Büündeweg zu ermöglichen.

Ausserdem wurde vorgesehen, den Büündeweg zwischen Mühlezufahrt und der projektierten Erschliessungsstrasse auf 5.00 m zu verbreitern. Die Querung des Büündebaches Parz. Nr. 720 (Eigentümer Mühle Fraubrunnen) erfolgt über eine Brücke mit Betonplatte, so dass das Bachprofil erhalten bleibt.

Fraubrunnen, 29. Juli 1980

Rudolf Gesemann
Ingenieur HTL
3312 Fraubrunnen
Chlostermatte, Tel. 031 96 77 29

Gemeinde Fraubrunnen

Grundbuchplankopie

Plan No.

Überbauungsplan

Industrieparzelle Nr. 101

Situation 1:500

Einverständnis der Grundeigentümer zum Überbauungsplan

Parz. Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
101.612.720	Mühle Fraubrunnen, H. Messer & Co.	20.7.81	<i>[Signature]</i>
614 D	Flurgenossenschaft Fraubrunnen-Moos	20.7.81	<i>[Signature]</i>
8 J	Einwohnergemeinde Fraubrunnen	1. Juli 1981	<i>[Signature]</i>

Plan Nr. F-80001/1
Datum: 29. Juli 1980

Rudolf Geismann
Ingenieur HTL
3312 Fraubrunnen
Hauptstrasse 5a, 251 98 77 19

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 8.7.1981
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 25.7.1981 IM AMTSANZEIGER VOM 24.7.81
 ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE VOM 25.7. BIS 24.8.1981
 PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 21.7.1981
 EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 9.9.1981
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3 (abge) *[Signature]*
 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 0 (A. Umwandlung in Rechtsverweisung)
 RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 3. UND 31.8.1981

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE 3312 Fraubrunnen

AM 14.9.1981 MIT GROSSEMEHRJA (123 anwesende Stimmberechtigte)
 NEIN
 wenige Enthaltungen
 NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
 PRÄSIDENT: *[Signature]* SEKRETÄR: *[Signature]*

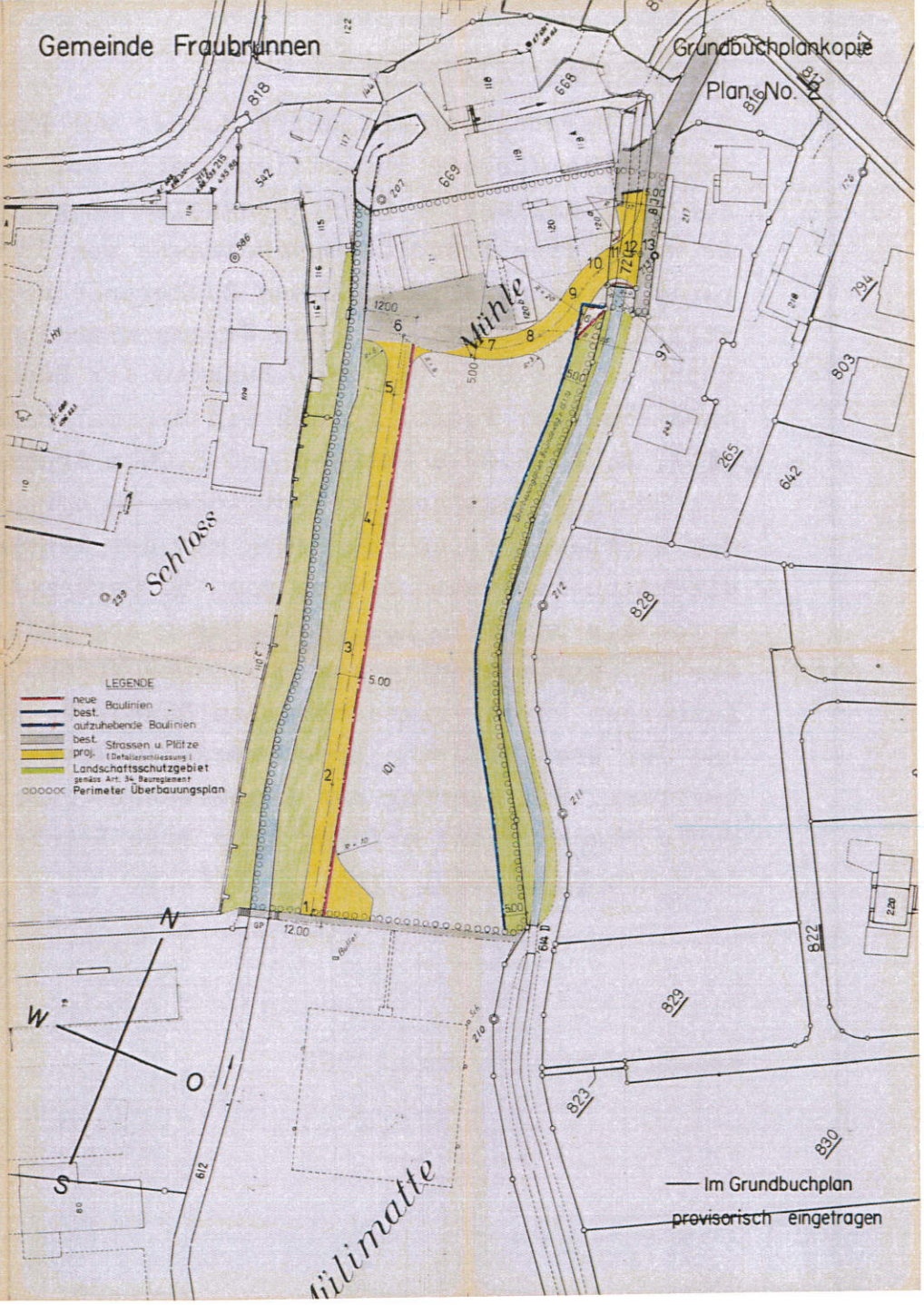
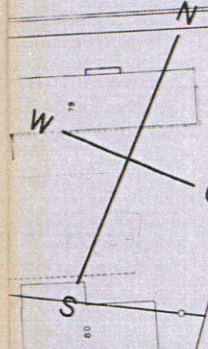
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: *[Signature]*
Fraubrunnen, 10.11.1981, DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT unter Vorbehalt des Entscheidens vom 1.8.1981
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

LEGENDE

- neue Baulinien
- best. aufzuhebende Baulinien
- best. Strassen u. Plätze (Detailentlassung)
- Prof.
- Landschaftsschutzgebiet gemäss Art. 34 Baureglement
- Perimeter Überbauungsplan



— Im Grundbuchplan
previsorsch eingetragen

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 27
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Thomas Federli
G.-Nr.: 150 13 411
Mail: thomas.federli@jgk.be.ch

27. November 2013

**Fraubrunnen; Änderung Überbauungsordnung Parzelle Nr. 101
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**



1. Die vom Gemeinderat von Fraubrunnen am 14. Oktober 2013 beschlossene Änderung der Überbauungsordnung Parzelle Nr. 101 wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Fraubrunnen wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Parzelle Nr. 101 mit normaler Post eröffnet:

– der Gemeinde Fraubrunnen (2 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Parzelle Nr. 101 sind für das Amtsassiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege
- KPL (intern)

Änderung Überbauungsordnung Industrieparzelle 101

Erläuterungen

Änderung der Überbauungsordnung Industrieparzelle 101 (Mühle Fraubrunnen)
Anpassung nordöstliche Zufahrt und Gewässerschutzabstand Mülibach

1 Ausgangslage

Grundlage

Die Überbauungsordnung „Industrieparzelle Nr. 101“ wurde am 6. Januar 1982 durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Es handelt sich dabei um eine reine Detailerschliessungsplanung, d.h. es werden beispielsweise keine Baufelder festgelegt. Die Planung hat seit ihrer Genehmigung keine Änderung erfahren.

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 101 beabsichtigt ein neues Lagergebäude zu errichten welches die im Jahr 1982 definierte Erschliessung im Bereich der bestehenden Mühle tangiert.

Gesuch

In der Folge ist bei der Gemeinde Fraubrunnen eine Anfrage eingereicht worden. Die Gemeindeverwaltung hat mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und dem betroffenen Grundeigentümer der Parzelle Nr. 101 die Möglichkeiten für eine Änderung der Überbauungsordnung im geringfügigen Verfahren abgeklärt. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Bachläufen Büündebach und Mülibach wurde die vorhandene Situation auch mit der zuständigen Fachstelle (Wasserbau) des Kantons Bern vorbesprochen. Eine Genehmigung für die Änderung der Überbauungsordnung wurde in Aussicht gestellt.

Voraussetzung für eine Genehmigung ist die Anpassung und Festlegung im Überbauungsplan der heute gültigen gesetzlichen Gewässerschutzabstände entlang der beiden Bachläufe.

2 Nutzungsabsichten des Grundeigentümers

Absicht des Grundeigentümers

Die Mühle Fraubrunnen beabsichtigt die internen Abläufe zu optimieren. Die heutige Situation der sukzessiv gewachsenen Mühle Fraubrunnen entspricht nicht mehr in allen Punkten den neusten Gegebenheiten. Die Abläufe der Ware vom Mühlevorgang bis zur Spedition wurden intern überprüft und gilt es aus ökonomischer Sicht zu optimieren. Als Kernpunkt der Massnahmen gilt es die Vereinfachung der Lagerbewirtschaftung mit Spedition effizienter zu gestalten. Die Eigentümerin, Hans Messer + CO AG ist zum Ergebnis gelangt die Erweiterung direkt an die bestehenden Liegenschaften Nr. 12 und 12 A anzubauen. Das Vorhaben tangiert die obengenannte Überbauungsordnung im Randbereich zum Büündebach. Mit dem beabsichtigten Neubau erhält der Betrieb die notwendige Flexibilität um längerfristig wirtschaftlich zu sein.

3 Ergänzende Erläuterungen zur Änderung

<i>Beurteilungsgrundlage</i>	Grundlage zur Beurteilung der Änderung der Überbauungsordnung bilden der genehmigte Zonenplan und das Baureglement vom 15. Oktober 2009.
<i>Situation</i>	<p>Die zur ändernde Fläche der Überbauungsordnung liegt im nordöstlichen Randbereich im Übergang zum Büündeweg. Die Anpassung der Fläche beruht auf den technischen Vorgaben der heutigen Lastenzüge und den notwendigen Radien, was zu einer punktuellen Reduktion des Gewässerabstandes führt. Der Zugang zum Gewässer wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Mit der Änderung sollen auch die heute gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz welche die Überbauungsordnung betreffen angepasst werden. Dies betrifft die im Jahr 1982 definierte Erschliessung entlang des Mülibaches.</p>
<i>Erschliessungssituation</i>	Die Parzelle Nr. 101 ist erschlossen. Anlagen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Hauszufahrt und Hausanschlüsse sind vorhanden.
<i>Objektschutz</i>	<p>Parzelle Nr. 101 liegt ausserhalb des Perimeters zur Baugruppe B und C.</p> <p>Im Rahmen der Änderung der Überbauungsordnung werden die Gewässerschutzabstände nach den heute gültigen gesetzlichen Grundlagen angepasst und festgelegt.</p>
<i>Naturgefahren und Altlasten</i>	Ein Bereich der Parzelle weist im Randbereich gemäss Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung (Überschwemmung) auf. Die betroffene Parzelle ist im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Kantons Bern nicht aufgeführt.
<i>Gesamtbeurteilung</i>	Die anzupassende Überbauungsordnung beeinträchtigt die vorhanden rechtlichen Bestimmungen in geringfügiger Weise. Die punktuelle Reduktion des Gewässerabstandes im Bereich der Einfahrt wird als zulässig beurteilt, da für die Wahrung der wasserbaulichen Tätigkeiten die Zugänglichkeit weiterhin gewahrt ist.

4 Verfahren

<i>Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV</i>	Der Gemeinderat beabsichtigt die vorgesehene Änderung des Zonenplans im geringfügigen Verfahren mit Vorprüfung und mit öffentlicher Auflage durchzuführen (Art. 122 BauV).
---	--

Jegenstorf, 16. Juni 2013

