

Einwohnergemeinde Bannwil

Rainweg Überbauungsordnung

07.09.1999



Einwohnergemeinde Bannwil

Ueberbauungsordnung (UeO) Rainweg

Ueberbauungsvorschriften Rainweg

**Detailerschliessung (Strasse, Fussweg sowie
Wasserversorgung und Abwasserentsorgung)
und
Kostenverteilung**

Fassung Auflage A2

Ausgangslage

1 Auf Ersuchen der Eigentümerinnen und Eigentümer wurden die Parzelle Bannwil Nr. 231 und Teile der Parzelle Bannwil Nr. 265 anlässlich der Ortsplanungsrevision vom 19. April 1996 (Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bannwil) von der Landwirtschaftszone in die Bauzone W2 bzw. W1 umgezont.

2 Im Rahmen der Beschlussfassung über die Ortsplanungsrevision wurde von Folgendem ausgegangen:

- Einerseits Verzicht auf direkten Ausgleich (Bezahlung eines Geldbetrags) für den mit der Nutzungsänderung verbundenen erheblichen Mehrwert der beiden Parzellen Bannwil Nrn. 231 und 265,
- andererseits Uebernahme sämtlicher Erschliessungskosten (insbesondere Planungskosten, Projektierungs- und Erstellungskosten der öffentlichen Anlagen, Kosten für den Landerwerb und die Sicherung von Durchleitungsrechten) durch die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Grundstücke,
- und damit keine Neuerschliessungen (Strassen, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen - bzw. -Leitungen) auf Kosten der Einwohnergemeinde Bannwil.

3 Bei der Festsetzung der Ansätze der anschliessend im gleichen Jahr beschlossenen Anschlussgebühren im Bereich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Einwohnergemeinde Bannwil wurde daher nur der Anschluss an das bestehende Netz und die übergeordnete Erschliessung berücksichtigt.

4 Mit der Erstellung der Detailerschliessungsstrasse erhalten gleichzeitig die bereits vor der Ortsplanungsrevision überbauten Parzellen Bannwil Nrn. 550, 551, 552 und 553 einen besonderen Vorteil, der die Beitragspflicht auslöst.

Vorschriften

Art. 1

Die Ueberbauungsordnung Rainweg (UeO) umfasst die folgenden Bestandteile:

- Ueberbauungsplan (Situation Erschliessungsstrasse und öffentlicher Fussweg 1:500, Plan-Nr. 355.37/10)
- Plan Ver- und Entsorgung (Wasser und Abwasser, Situation Kanalisation/Werkleitungen 1:500, Plan-Nr. 355.37/5)
- Ueberbauungsvorschriften.

*Bestandteile der
Ueberbauungsord-
nung*

Art. 2

Zweckbestimmung

1 Die UeO ordnet die Detailerschliessung (Strasse, öffentlicher Fussweg, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) der Parzelle Bannwil Nr. 231 und von Teilen der Parzelle Bannwil Nr. 265, die anlässlich der Ortsplanungsrevision vom 18. März 1997 (Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung) von der Landwirtschaftszone in die Bauzone W2 (Parz. Nr. 231) und W1 (Parz. Nr. 265) umgezont worden sind, sowie der Parzellen Bannwil Nr. 666 und Nr. 669, die zwischenzeitlich von Parzelle Bannwil Nr. 265 abparzelliert worden sind.

2 Die bereits überbauten Parzellen Bannwil Nrn. 550, 551, 552, 553 und 666 werden erstmals die für die Bauzonen erforderliche, rechtsgenügende Erschliessungsstrasse erhalten, die Parzelle Bannwil Nr. 666 zusätzlich die erforderliche definitive Erschliessung im Bereich der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die das bestehende Provisorium gemäss Bauentscheid vom 21. August 1997 ersetzt.

3 Gestützt auf Art. 4 Abs. 3 des Baureglements (nachfolgend BR) vom 18. März 1997 erfordern die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen eine genehmigte Ueberbauungsordnung.

4 Im Weiteren legt die UeO fest:

Die Finanzierung und die Kostenanteile der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Durchleitungsrechte und die andern Eigentumsbeschränkungen für die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen gemäss Plan Ver- und Entsorgung.

Art. 3

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsvorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 4

Rechtliche Stellung

Soweit Ueberbauungsplan und -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das BR sowie die Reglemente der Ver- und Entsorgung, insbesondere das Wasserversorgungsreglement vom 7. Juni 1996 und das Abwasserentsorgungsreglement vom 7. Juni 1996 der Einwohnergemeinde Bannwil sowie die Rechtsgrundlagen von weiteren Erschliessungsträgern (insbesondere der Bernischen Kraftwerke AG).

Art. 5

Durchleitungsrechte, andere Eigentumsbeschränkungen

1 Für die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen sind mit der Genehmigung der UeO die erforderlichen Durchleitungsrechte und die andern Eigentumsbeschränkungen für zugehörige Bauten und Anlagen (insbesondere mit den öffentlichen Leitungen verbundene Sonderbauwerke und für die Erstellung und den Unterhalt notwendigen Nebenanlagen) zu Gunsten der Einwohnergemeinde Bannwil gesichert. Diese und ihre Beauftragten sind berechtigt, die Anlagen zu betreiben, jederzeit zu unterhalten, zu erneuern und zur Ausführung dieser Arbeiten und zur Erfüllung ihrer Aufgaben die Grundstücke zu betreten und zu befahren.

2 Für die Durchleitungsrechte und die andern Eigentumsbeschränkungen werden keine Entschädigungen geleistet. Vorbehalten bleibt die Ausrichtung von Entschädigungen für den durch den Bau entstandenen Kultur- und Sachschaden und für erhebliche Nachteile bei der Benutzung oder Bewirtschaftung des Grundstücks, sowie von Entschädigungen für Enteignungen oder enteignungsähnliche Eingriffe.

3 Die Anlagen nach Abs. 1 sind in ihrem Bestand geschützt. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben bei der Nutzung ihrer Grundstücke den sicheren Bestand der Anlagen zu gewährleisten und auf ihre Kosten die erforderlichen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

4 Gegenüber der Leitungsachse sind die reglementarischen Abstände einzuhalten. Diese gelten sinngemäss auch für die zugehörigen Bauten und Anlagen. Die Unterschreitung bedarf der Bewilligung der Einwohnergemeinde Bannwil.

5 Spätere Verlegungen der Anlagen nach Abs. 1 sind nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn bautechnisch eine einwandfreie Lösung möglich ist. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des belasteten Grundstücks, die oder der um die Verlegung ersucht oder diese sonst verursacht, trägt die Kosten.

6 Durchleitungsrechte und andere Eigentumsbeschränkungen kann die Einwohnergemeinde Bannwil im Grundbuch anmerken lassen. Die Anmerkung hat jedoch nur deklaratorische Bedeutung.

7 Im Uebrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere das Kantonale Gewässerschutzgesetz und das Wasserversorgungsgesetz.

Art. 6

1 Die Einwohnergemeinde Bannwil plant und erstellt sämtliche öffentlichen Erschliessungsanlagen nach Art. 1. **Sie stellt die Koordination mit** den anderen Erschliessungsträgern sicher, insbesondere mit den Bernischen Kraftwerken AG (Energieversorgung), **mit der Swisscom (Telefonnetz) und den TV-Kabelnetzbetreibern.**

Planung und Erstellung

2 Die Anlagen, die nicht als öffentlich nach Abs. 1 gelten, sind private Hauszufahrten und Hausanschlüsse nach Art. 106 Abs. 3 BauG.

Art. 7

1 Das Land für die Erstellung der Strasse **und des öffentlichen Fussweges** wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern der anstossenden Grundstücke unentgeltlich zur Verfügung gestellt, so dass keine Landerwerbskosten in die zu verteilenden Kosten einbezogen werden müssen.

Landerwerb, Eigentum, Erneuerung und Unterhalt

2 Die zu erstellenden öffentlichen Erschliessungsanlagen gehen nach ihrer Erstellung unentgeltlich zu Eigentum, Erneuerung und Unterhalt an die Einwohnergemeinde Bannwil über. Für das Verfahren gilt Art. 109 Abs. 2 BauG.

3 Die Kosten für den Eigentumsübergang nach Abs. 2 (Notariats- und Geometerarbeiten, Vermarkung und Grundbucheintrag) trägt die Einwohnergemeinde Bannwil.

Art. 8

Anpassung bestehender Anlagen

1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden privaten Hauszufahrten und Hausanschlüssen haben diese auf eigene Kosten zeitgleich und koordiniert mit der Erstellung der öffentlichen Anlagen an diese anpassen zu lassen.

2 Die Anpassung nach Abs. 1 erfolgt gestützt auf ein Ausführungsprojekt der Pflichtigen, das der Zustimmung der Einwohnergemeinde Bannwil bedarf.

Art. 9

Erschliessungsabgaben

1 Die Nettokosten der öffentlichen Anlagen betragen Fr. 410'000.-- (Kostenzusammenstellung im Anhang 1).

2 Soweit die öffentlichen Anlagen der Erschliessung der neu der Bauzone zugewiesenen Parzellen bzw. Parzellenteile dienen, sind sie zu 100% durch die Eigentümerinnen und Eigentümer zu tragen (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. April 1996).

3 Die Eigentümerinnen und Eigentümer von bereits früher der Bauzone zugewiesenen und mit Ausnahme der Strasse erschlossenen Parzellen bezahlen anteilmässig an die Kosten der Strassenanlage.

4 Die Grundeigentümerabgaben für die zu erstellenden öffentlichen Anlagen werden nach dem Pauschalierungsprinzip pro m² Landfläche, abgestuft nach W1 und W2 (Basis: Anrechenbare Nutzfläche nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GBD) festgelegt (Anhang 2). Sie betragen:

In der W1:

Fr. 31.60/m² Landfläche (Erschliessung: Strasse, öffentlicher Fussweg, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung),

Fr. 17.70/m² Landfläche (Erschliessung: Strasse, öffentlicher Fussweg, ohne Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

In der W2:

Fr. 52.60/m² Landfläche (Erschliessung: Strasse, öffentlicher Fussweg, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

Die Pauschalbeiträge werden indexiert (Berner Baukostenindex, Stand 1.4.1999, Basis Berner Baukostenindex 1. April 1987/100 Punkte).

5 Vorbehalten bleiben die einmaligen Gebühren (Anschlussgebühren) für den Anschluss an die bestehenden Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die vollumfänglich nach den einschlägigen Rechtsgrundlagen geschuldet sind.

6 Bei einer erheblichen Kostenüberschreitung (2% oder mehr) findet ein verhältnismässiger Nachbezug statt. Ueberschüsse werden anteilmässig unverzinst zurückerstattet.

7 Beitragsschuldnerin oder Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümerin oder Eigentümer des beitragspflichtigen Grund-

stücks ist, bei Baurechtsverhältnissen die Baurechtsberechtigten. Dasselbe gilt für Abs. 6.

8 Die Pauschalbeiträge sind bei Baubeginn der Erschliessungsanlagen fällig und innert 30 Tagen seit Rechnungstellung (Datum der Rechnung) zu bezahlen. Vorbehalten bleibt Abs. 9.

9 Die Pauschalbeiträge werden für jede bisher unüberbaute Parzelle innert 10 Tagen seit Einreichung des ersten Baugesuchs (Eingang bei der Gemeinde) oder innert 10 Tagen nach der Verurkundung des ersten Kaufvertrags (Verkauf ohne Vorliegen einer Baubewilligung) fällig, in jedem Fall spätestens 10 Jahre nach Vollendung der Anlage. Die Pauschalbeiträge sind zum Zinssatz für 1. Hypotheken der Berner Kantonalbank nach Ablauf von fünf Jahren seit dem in Abs. 8 genannten Zeitpunkt zu verzinsen.

10 Nachbezüge sind innert 30 Tagen seit Rechnungstellung (Datum der Rechnung), Rückerstattungen innert 30 Tagen seit Vorliegen der Schlussabrechnung zu bezahlen.

11 Nach unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist ist der jeweils gültige Verzugszins für die Steuern des Kantons Bern geschuldet.

Art. 10

Mit der Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen kann erst nach Vorliegen des erforderlichen Kreditbeschlusses der Gemeindeversammlung begonnen werden.

Baubeginn

Art. 11

Die Ueberbauungsordnung Rainweg tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten

Genehmigungsvermerk

Mitwirkung vom 12. Mai 1999 - 11. Juni 1999
Vorprüfung vom 5. Mai 1999

Publikation im Anzeiger für das Amt Aarwangen vom	12. Mai 1999
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	12. Mai 1999 - 11. Juni 1999
Öffentliche Auflage des Überbauungsplanes vom	12. Mai 1999 - 11. Juni 1999

Einspracheverhandlung am	21.06.1999	Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	2	Unerl. Einsprachen	0

Genehmigt durch den Gemeinderat am 25. Juni 1999
Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 25. Juni 1999

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE BANNWIL

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bannwil, den 01.07.1999

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung am: - 7. Sep. 1999

hmm

Auflagezeugnis

Ueberbauungsordnung (UeO) Rainweg

Aufgrund der Einspracheverhandlungen und mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss wurden Planänderungen und Aenderungen der Vorschriften vorgenommen. Gemäss Art. 60, Abs. 3 BauG sind die Betroffenen davon in Kenntnis zu setzen. Es ist ihnen Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

Einladungen (eingeschrieben) zur Einsichtnahme an:

Frist für die Einsichtnahme und Einreichung allfälliger Einsprachen oder Beschwerden:
10 Tage

Eingelangte Einsprachen oder Beschwerden: **keine**

Den unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass während der Auflage- und Einsprachefrist **keine** Einsprachen oder Beschwerden eingereicht worden sind.

Der/Gemeindeschreiber:



Einwohnergemeinde 4913 Bannwil / Kostenverteiler

Erschliessung der Parzelle Nr. 231 und 265

1. Zusammenstellung der Erschliessungskosten auf der Basis des Kosten-voranschlages vom 20.04.1999 Ing. Büro Scheidegger Langenthal.

Gesamtkosten der Baulose 1 und 2

1.1 Baumeisterarbeiten für

Verkehrsanlage	Fr. 164'564.90
Kanalisation	Fr. 80'390.30
Wasserleitung	Fr. 15'534.35
Öffentliche Beleuchtung	Fr. 13'953.50
Unvorhergesehenes	Fr. 5'556.95

Total Baumeister	Fr. 280'000.00
MWST 7.5%	Fr. 21'000.00

TOTAL Baumeister inkl. MWST Fr. 301'000.00 Fr. 301'000.00

1.2 Installationsarbeiten für

Wasserleitung	Fr. 37'418.50
Unvorhergesehenes	Fr. 721.05

Total Installation	Fr. 38'139.55
MWST 7.5%	Fr. 2'860.45

TOTAL Installation inkl. MWST Fr. 41'000.00 Fr. 41'000.00

1.3 Technik BKW Wangen für

Öffentliche Beleuchtung	Fr. 14'620.00
Projekt und Planwerk	Fr. 3'000.00
Unvorhergesehenes	Fr. 984.65

Total öffentliche Beleuchtung	Fr. 18'604.65
MWST 7.5 %	Fr. 1'395.35

TOTAL öff. Beleuchtung inkl. MWST Fr. 20'000.00 Fr. 20'000.00

1.4 Ingenieurhonorar

Honorarüberarbeitung Bauprojekt	Fr. 5'000.00
Honorar für Projekt und Bauleitung	Fr. 28'595.10
Nebenkosten	Fr. 1'753.75

Total Ingenieurhonorar	Fr. 35'348.85
MWST 7.5	Fr. 2'651.15

TOTAL Ingenieurhonorar inkl. MWST Fr. 38'000.00 Fr. 38'000.00

1.5 Verwaltungsaufwand (div. Kosten) Fr. 10'000.00 Fr. 10'000.00

Total Erschliessung inkl. Honorar, ohne Landerwerb Fr. 410'000.00

2. Verteilung der Erschliessungskosten

2.1 Verkehrsanlage inkl. öffentliche Beleuchtung

Die Kosten für den Bau der neuen Strasse inkl. öffentliche Beleuchtung werden auf alle Beteiligten aufgeteilt, d.h. auch auf die Parzelle Nr. 550 bis 553, welche von der neuen Zufahrt in gleichem Masse profitieren.

• Bauarbeiten Verkehrsanlage	Fr. 181'000.00
• Ingenieurhonorar (60%)	Fr. 22'800.00
• Öffentliche Beleuchtung BKW inkl. Honorar	Fr. 35'000.00
• Verwaltungsaufwand (Div. Kosten / 60%)	Fr. 6'000.00

Total Verkehrsanlage und Beleuchtung Fr. 244'800.00

2.2 Technische Erschliessung

Die Kosten der technischen Erschliessung mit den Leitungen von Wasser und Abwasser werden auf das noch nicht überbaute Land aufgeteilt, d.h. ohne die Parzellen Nr. 550 bis 553, welche heute bereits erschlossen sind.

Gesamtkosten	Fr. 410'000.00
./. Verkehrsanlage und Beleuchtung	Fr. 244'800.00

Gesamtaufwand für Kanalisation und Wasser Fr. 165'200.00

Die weiteren Bestandteile der Erschliessung wie Elektrizität (BKW Wangen) oder Kabel-TV werden der Bauherrschaft direkt verrechnet und sind nicht Bestandteil des Kostenverteilens.

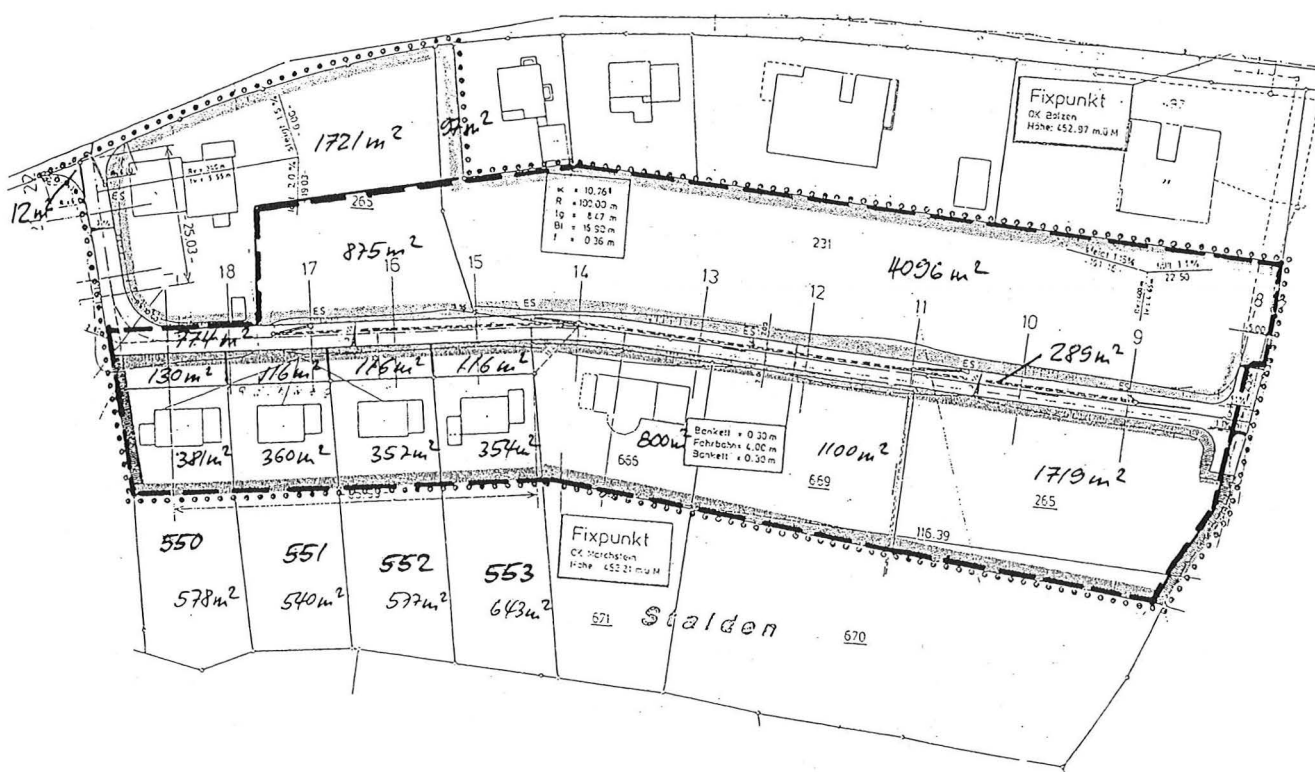
03. Mai 1999/mf



Einwohnergemeinde Bannwil

Bestimmung der anrechenbaren Nutzfläche
für die Kostenverteilung der Detailerschliessung
Rainweg gemäss Grundeigentümerdekret,

Planausschnitt



Perimeter — — — — —



Einwohnergemeinde 4913 Bannwil

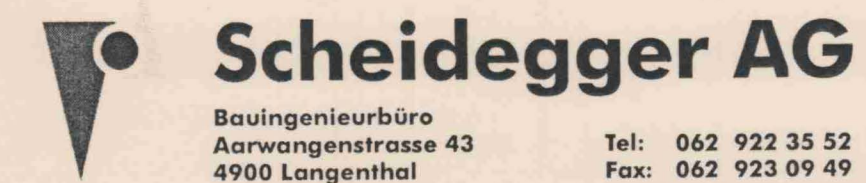
Kostenverteiler für die Erschliessung der Überbauungsordnung Rainweg Bannwil

Parzelle Nr.	Zone	m ²	Faktor	Anrechenbare Nutzfläche	Anteil Verkehrs- anlage Öff. Bel. in %	Anteil an Erschliessungs- Kosten Verkehrsanlage Öffentliche Beleuchtung Fr.	Anteil Ver- Entsorgung in %	Anteil an Erschliessungs- kosten Kanalisation und Wasser Fr.	Anteil an Gesamt- kosten Fr.
265 (Anteil)	W2	875	0,5	437	10.53	25'777.45	12.24	20'220.45	45'997.90
231	W2	4096	0,5	2048	49.35	120'808.80	57.35	94'742.20	215'551.0 0
265 (Anteil)	W1	1719	0,3	516	12.43	30'428.65	14.45	23'871.40	54'300.05
669	W1	1100	0,3	330	7.95	19'461.60	9.24	15'264.50	34'726.10
666	W1	800	0,3	240	5.78	14'149.45	6.72	11'101.45	25'250.90
Zwischen total				3571					
553	W1	470	0,3	141	3.40	8'323.20			8'323.20
552	W1	473	0,3	142	3.42	8'372.15			8'372.15
551	W1	476	0,3	143	3.45	8'445.60			8'445.60
550	W1	511	0,3	153	3.69	9'033.10			9'033.10
Total 9 Parteien		10520		4150	100	244'800.00	100	165'200.00	410'000.00

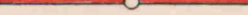
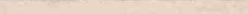
Planbezeichnung: **Situation** **1:500**

Eisenliste

Datum:	12.5.99			
--------	---------	--	--	--



Legende :

- | | |
|---|------------------------------|
|  | best. Kanalisation |
|  | projektierte Kanalisation |
|  | best. Wasserleitung |
|  | projektierte Wasserleitung |
|  | Hydrant |
|  | Schieber |
|  | Kontrollschacht NW 900/1100 |
|  | Kontrollschacht NW 1200/1500 |
|  | Spezialbauwerk |

Der Präsident * der Sekretär

Bannwil, den der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung am:



Bauherrschaft:

Einwohnergemeinde Bannwil

Kanton

Bern

Baubjekt:

Ueberbauungsordnung

Rainweg

Bauteil:

Erschliessungsstrasse

Planbezeichnung:

Ueberbauungsplan 1:500

Plan Nr.:

355.37/10^B

Format:

30/105

Datum:

April 1999

Eisenliste

Gezeichnet:

MB

Visiert:

HH

Geändert:

A:

B:

C:

D:

E:

Sachbearbeiter:

HH

RH

Datum:

12.5.99

1.7.99

Scheidegger AG

Bauingenieurbüro
Aarwangenstrasse 43
4900 Langenthal

Tel: 062 922 35 52

Fax: 062 923 09 49

Genehmigungsvermerk

Mitwirkung vom 12. Mai 1999 - 11. Juni 1999

Vorprüfung vom 5. Mai 1999

Publikation im Anzeiger für das Amt Aarwangen vom

12. Mai 1999

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom

12. Mai 1999 - 11. Juni 1999

Oeffentliche Auflage des Ueberbauungsplanes vom

12. Mai 1999 - 11. Juni 1999

Einspracheverhandlung am 21.6.99

Rechtsverwahrungen

Erledigte Einsprachen 2

Unerl. Einsprachen 0

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am

25. Juni 1999

Namens der Einwohnergemeinde Bannwil

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bannwil, den 1.7.99

der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung am: - 7. Sep. 1999

