

Einwohnergemeinde Ursenbach

Wystägen Gewerbe - Überbauungsordnung 30.01.2015 [mit Baubewilligung \(KoG\)](#)



Überbauungsordnung Wystägen Gewerbe

mit Änderung Baureglement
(Anhang 1, ZPP Nr. 1 Wystägen Gewerbe)

Überbauungsvorschriften (UeV)

Genehmigungsexemplar

Kunde
Gemeinde Ursenbach

Datum
30. Oktober 2014



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	1
Artikel 1 Zweck	1
Artikel 2 Wirkungsbereich	1
Artikel 3 Stellung der Grundordnung	1
 Überbauung	 2
Artikel 4 Nutzung	2
Artikel 5 Baupolizeiliche Masse	2
Artikel 6 Baulinien	2
Artikel 7 Architektonische Gestaltung	2
Artikel 8 Energie	3
 Aussenraum	 3
Artikel 9 Bepflanzung	3
Artikel 10 Uferschutz	3
 Erschliessung und Parkierung / Abstellplätze	 3
Artikel 11 Zufahrten	3
Artikel 12 Erschliessung	4
Artikel 13 Erschliessungsstrasse für Parzelle Nr. 167	4
Artikel 14 Parkierung	4
Artikel 15 Freizuhaltender Sichtbereich Verkehr	4
Artikel 16 Rabatte neu	4
Artikel 17 Entwässerung	5
 Weitere Bestimmungen	 5
Artikel 18 Umgebungsgestaltungsplan	5
Artikel 19 Baubewilligungsverfahren	5
 Schlussbestimmungen	 5
Artikel 20 Inkrafttreten	5
 Genehmigungsvermerke	 6

Allgemeines

Artikel 1 Zweck

Zweck

Die Überbauungsordnung bezweckt:

- _ Die Sicherstellung geeigneter Flächen für die Realisierung von Gewerbebauten, wie einer Einstell- und Lagerhalle und einem Ausstellungsraum.
- _ Die Standortsicherung eines Lagerplatzes auf der Parzelle Nr. 783.
- _ Die gute Integration der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild.
- _ Die Sicherstellung der Parkierung für die benachbarte Gastwirtschaft auf Parzelle Nr. 317, Gemeinde Madiswil.
- _ Die Regelung der Erschliessung des gesamten Perimeters.

Artikel 2 Wirkungsbereich

Wirkungsbereich

¹ Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gepunkteten Perimeter gekennzeichnet.

² Die Überbauungsordnung Wystägen Gewerbe umfasst den Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften und den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV.

³ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- _ Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- _ Lagerplatz auf Parzelle Nr. 783
- _ Bauverbotsstreifen
- _ Verbundsteine Baufeld 1
- _ Vorplatz, Erschliessung, Rangierfläche und Hauszufahrt mit unversiegeltem Belag
- _ Ein- und Ausfahrten
- _ Erschliessung Parzelle für Nr. 167
- _ Staubfreier Belag für die Einfahrt zu Parzelle Nr. 430
- _ Radien für die neu zu erstellende Einfahrt in Parzelle Nr. 429
- _ Bestehende Rabatten (ausserhalb des Perimeters gelegene als orientierender Inhalt)
- _ Rabatten neu
- _ Bereiche für oberirdische Parkierung
- _ Freizuhaltende Sichtbereiche Verkehr
- _ Freizuhaltende Sichtachsen Verkehr
- _ Grünbereich
- _ Retentionsbecken
- _ Hochstämmige Bäume
- _ Uferschutzbereich
- _ Koordinatenpunkte

Artikel 3 Stellung der Grundordnung

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Ursenbach.

Überbauung

Artikel 4 Nutzung

Art der Nutzung

¹ In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind Gewerbebauten zu errichten. Wohnungen für das an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.

² Auf Parzelle Nr. 429 dürfen ausschliesslich Parkplätze für die Gastwirtschaft auf Parzelle Nr. 317, Gemeinde Madiswil realisiert werden. Das Errichten von Bauten ist nicht erlaubt.

³ Die Parzelle Nr. 783 dient ausschliesslich der Lagerung von Stellplatten, Aushubmaterial, Sand und Grien. Die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

Artikel 5 Baupolizeiliche Masse

Baupolizeiliche Masse

¹ Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baufelder definiert.

² In den Baufeldern 1 und 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 7.50 m, im Baufeld 3 beträgt sie 12.80 m.

³ Die Gebäudelängen innerhalb der Baufeldabgrenzungen sind frei wählbar.

⁴ Offene Bauteile wie Balkone und Vordächer dürfen unter Vorbehalt von Artikel 6 bis 3.0 m über das Baufeld hinausragen.

⁵ Für die Lärmbelastung gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Artikel 6 Baulinien

Bauverbotsstreifen

¹ Der mittels Bauverbotsstreifen festgelegte Abstand von 3.60 m gegenüber dem Radweg darf nicht überbaut werden. Ausgenommen sind Parkplätze und Vordächer bis zu 1.50 m.

² Im Abstand von 5.00 m parallel zum Fahrbahnrand der Kantonstrasse gemessen, dürfen keine die Sicht behindernden Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Einrichtungen stehen.

Artikel 7 Architektonische Gestaltung

Architektonische Gestaltung

¹ Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Die Farbwahl aller Fassaden ist zurückhaltend zu wählen.

² In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind Satteldächer bis max. 25° oder Flachdächer zulässig. Pro Baufeld ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

Energie

Artikel 8 Energie

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der kantonalen Energieverordnung. Die Verwendung erneuerbarer Energieträger ist anzustreben.

Aussenraum

Grünbereich

Artikel 9 Bepflanzung

¹ Auf den im Überbauungsplan bezeichneten Grünbereichen dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden mit Ausnahme der im Überbauungsplan eingezeichneten Retentionsmulde. Die Grünbereiche sind extensiv zu nutzen.

² Innerhalb der Grünbereiche sind standorttypische Pflanzen zu setzen.

³ Im Rahmen der Erstellung der Parkplätze auf Parzelle Nr. 429 sind die im Überbauungsplan schematisch dargestellten hochstämmigen Bäume zu pflanzen.

Uferschutz

Artikel 10 Uferschutz

¹ Innerhalb des im Überbauungsplan ausgeschiedenen Uferschutzbereichs ist das Errichten sämtlicher Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen nicht gestattet. Davon ausgenommen ist die Retentionsmulde, welches im Überbauungsplan eingezeichnet ist.

² Die bestehende Uferbestockung darf nicht beeinträchtigt werden, es dürfen keine Sträucher und Bäume geschnitten, gefällt oder entfernt werden.

³ Hohe Einzelbäume sind bei einem natürlichen Abgang zu ersetzen. Fachgerechte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen der Uferbestockung sind nach erfolgter Anzeige beim Kanton gestattet.

⁴ Für an den Standort gebundene Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen die im öffentlichen Interesse liegen, gilt Art. 19 Abs. 3 Baureglement der Gemeinde Ursenbach.

⁵ Bei Terrainanpassungen, Einbringen von Belägen, Foundationen und der Lagerung von Materialien ist ein Bauabstand von mindestens 6.00 m Bauabstand ab Uferbestockung einzuhalten.

Erschliessung und Parkierung / AbstellplätzeVorplatz, Erschliessung,
Rangierfläche und Hauszufahrt,
mit unversiegeltem Belag**Artikel 11 Zufahrten**

¹ Der im Überbauungsplan als „Vorplatz, Erschliessung, Rangierfläche und Hauszufahrt mit unversiegeltem Belag“ bezeichnete Bereich dient der Erschliessung des UeO-Perimeters.

² Im Bereich der Hauszufahrten und Rangierflächen darf nur ein wasserdurchlässiger Belag angebracht werden, wie Kies oder Mergel.

Artikel 12 Erschliessung

Ein- und Ausfahrt

¹ Die Ein- und Ausfahrt auf die Parzelle Nr. 430 ist bestehend. Der bestehende östliche Anschluss „Weinstegen“ darf nicht verändert werden. Kunden und Besucher dürfen nur diese östliche Ein- und Ausfahrt benutzen.

² Die Parzelle Nr. 429 wird gemäss Überbauungsplan über die Gemeindestrasse „Weinstegen“ erschlossen. Die Ausfahrt erfolgt über die Kantonsstrasse.

³ Die ersten 5.00 m der Einfahrten auf Parzelle Nr. 430 und Nr. 783 sind mit einem staubfreien Belag zu versehen und dürfen höchstens eine Steigung von 5% betragen.

⁴ Rad- und Gehweg dürfen nicht für Wendemanöver benutzt werden.

Artikel 13 Erschliessungsstrasse für Parzelle Nr. 167

Erschliessungsstrasse für
Parzelle Nr 167

Die im Überbauungsplan dargestellte bestehende Erschliessungsstrasse für Parzelle Nr. 167 hat Bestandesschutz.

Artikel 14 Parkierung

Oberirdische Parkierung

¹ Die oberirdische Parkierung ist im Überbauungsplan ausgewiesen.

² Die Parkplätze auf Parzelle Nr. 429 dienen ausschliesslich der Nutzung des auf Parzelle Nr. 317, Gemeinde Madiswil liegenden Restaurants „Sonne“. Im Falle einer Umnutzung des Restaurants muss der Parkplatznachweis auf die neu geltende Nutzung berechnet werden. Die Anzahl der Parkplätze ist dementsprechend anzupassen.

Artikel 15 Freizuhaltender Sichtbereich Verkehr

Freizuhaltender Sichtbereich
Verkehr

Bei allen Ausfahrten müssen die im Überbauungsplan dargestellten Sichtfelder zwischen 0.60 m und 3.00 m über Terrain stets frei einsehbar sein. Im Bereich der Sichtfelder dürfen keine die Sicht behindernden Parkplätze, Einrichtungen, Bepflanzungen, Einfriedungen und Ablagerungen angebracht werden.

Artikel 16 Rabatte neu

Rabatte neu

Der im Überbauungsplan verortete neue Rabatte hat eine minimale Breite von 1.50 m und wird durch den Eigentümer unterhalten.

Entwässerung

Artikel 17 Entwässerung

Im ganzen Überbauungsperimeter ist anfallendes Dachwasser zu fassen und abzuleiten. Es darf kein Oberflächenwasser von Privatparzellen auf die Kantonsstrasse oder auf die Geh- und Radwege entwässert werden.

Weitere Bestimmungen

Umgebungsgestaltungsplan

Artikel 18 Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Darin ist folgendes festzuhalten:

- _ Terrainveränderungen / Böschungen
- _ Stützmauern mit Höhekoten
- _ Terrainübergang zum Nachbargrundstück
- _ Bepflanzung
- _ Ein- und Ausfahrten.

Baubewilligungsverfahren

Artikel 19 Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung des Gesuches kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 32 BewD beziehen.

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Artikel 20 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 17. bis 27. März 2014
Vorprüfung	vom 27.05.2014 / 19.08.2014
Publikation im amtlichen Amtsanzeiger	vom 28. August 2014
Öffentliche Auflage	vom 28. August bis 29. September 2014

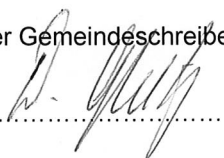
Einspracheverhandlungen	---
Erledigte Einsprachen	---
Unerledigte Einsprachen	---
Rechtsverwahrungen	---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. August 2014

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

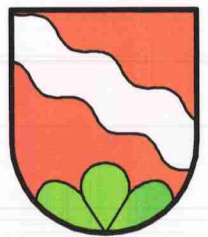
Ursenbach, den 27.11.2014

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Jan. 2015





Überbauungsordnung Wystägen Gewerbe mit Änderung Baureglement (Anhang 1, ZPP Nr. 1 Wystägen Gewerbe)

Überbauungsplan 1:500

Genehmigungsexemplar

Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

Änd.	Datum	Gez.	Visiert
-	28.02.2014	mae	chh
A	30.10.2014	chh	nia
B	-	-	-
C	-	-	-
D	-	-	-
E	-	-	-

Plan Nr.: 70136.01	Format 30 / 147	Plotdatum 30.10.2014	Filename 141030_70136.01_UeO.2d
--------------------	--------------------	-------------------------	------------------------------------

Genehmigungsvermerk

Mitwirkung vom 17. bis 27. März 2014

Vorprüfung vom 27.05.2014 / 19.08.2014

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 28. August 2014

Öffentliche Auflage vom 28. August bis 29. September 2014

Einspracheverhandlung ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

Rechtsverwarungen ---

Beschluss durch den Gemeinderat am 25. August 2014

Namens der Einwohnergemeinde:

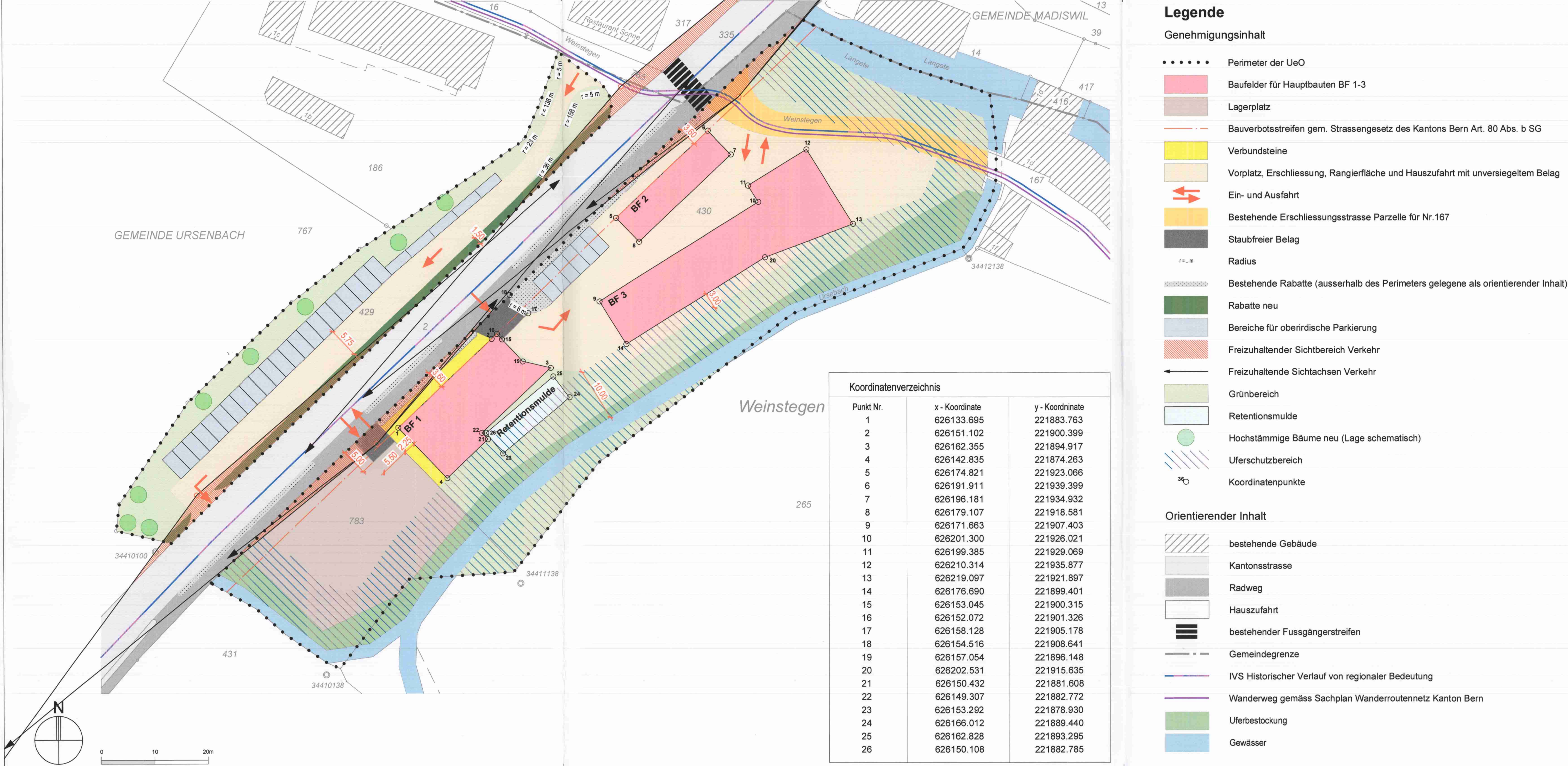
Präsident: *U. Frey*Gemeindeschreiber: *D. Gysler*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ursenbach, den 27.11.2014

Der Gemeindeschreiber: *D. Gysler*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 30. Jan. 2015

A. Pil.

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 29
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin:
G.-Nr:
Mail:

Anita Schnyder Gerber
150 14 358
anita.schnyder@jgk.be.ch

30. Januar 2015

GESAMTENTSCHEID

gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG/Art. 9 KoG



A. Aus den Akten

Gemeinde: Ursenbach

Gesuchsteller: Elisabeth und Reguel Lippuner
Weinstegen 1L, 4936 Kleindietwil

1. Gegenstand:

Baureglement

- Änderung Anhang 1 ZPP Nr. 1 Wystägen Gewerbe

2. Gegenstand

Überbauungsordnung Wystägen Gewerbe bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften (UeV)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

3. Gegenstand:

Baugesuch für:

- Aufstellen eines Wohn- und Geschäftshauses (best. Containeranlage)
- Aufstellen eines Ausstellungsgebäudes mit Lagerraum (best. Containeranlage)
- Neubau einer Einstell- und Lagerhalle auf Parzelle 430

Bestehend aus:

- Situation 1:500 (Grundbuchauszug mit Grundstücksliste)
- Wohn- und Geschäftshaus, Projektplan 1:100 vom 21.1.2014 (Plan Nr. LW 4)
- Ausstellungsgebäude, Projektplan 1:100 vom 23.6.2014 (Plan Nr. LW 5)

- Einstellhalle/Lagerhalle, Projektplan 1:100/1:200 vom 23.6.2014 (Plan Nr. LW 6)
- Projektplan Umgebung 1:200 vom 27.6.2014 (Plan Nr. LW 7)

Weitere Unterlagen:

- amtliche Baugesuchsformulare 1.0, 2.0, 3.0, 3.3, 3.6, 4.0, 4.1, 5.1, 5.4, 5.5, 5.8, NG, Radon, BiG
- Ausnahmegesuch
- Berechnung Grünflächenziffer
- Berechnung Bruttogeschossflächen
- Kubische Berechnung
- Näherbaurecht

Publikation:

1. und 2. Gegenstand: 28. August 2014 im amtlichen Anzeiger
3. Gegenstand: 11. und 18. September 2014

Öffentliche Auflage:

1. und 2. Gegenstand: 28. August 2014 bis am 29. September 2014
3. Gegenstand: 11. September 2014 bis 13. Oktober 2014

Gemeindebeschluss:

1. Gegenstand: 29. September 2014
2. Gegenstand: 19. Januar 2015

Einsprachen:

1. Gegenstand: keine
2. Gegenstand: keine
3. Gegenstand: 1. Daniel und Susanne Hermann-Dienner
Weinstegen 1c, 4936 Kleindietwil
anlässlich der Einspracheverhandlung vom 23. Oktober 2014 zurückgezogen,
soweit nicht durch die Vereinbarung vom 21. November 2014 gegenstandslos geworden.

Rechtsverwahrungen:

1. Gegenstand: keine
2. Gegenstand: keine
3. Gegenstand: 1. Wasserversorgungsgenossenschaft Weinstegen
4935 Leimiswil

Lastenausgleichsansprüche: keine

Beschwerde nach Art. 65b VRPG: keine

B. Sachverhalt

1. Vorgeschichte

- 1.1 Mit der Ortsplanung von 1992 wurden für die Wystägen die baulichen Rahmenbedingungen mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt. Damals wurde beabsichtigt einem holzverarbeitenden Gewerbe den Standort zu sichern, weitere Gewerbebauten zu ermöglichen und für die benachbarte Gastwirtschaft die Parkierung festzulegen. Weder für die Parkierungsanlage noch für ein holzverarbeitendes Gewerbe wurde die Fläche bis heute in Anspruch genommen. Hingegen siedelte sich auf einem Teil des Areals ein Lagerplatz einer Bauunternehmung an.
- 1.2 Mit der nun vorliegenden Überbauungsordnung sollen einerseits der Lagerplatz sowie die Parkierungsanlage gesichert werden. Andererseits soll auf der brachliegenden Fläche ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden. Da dieser Gewerbebetrieb die baupolizeilichen Masse gemäss den Vorschriften zur ZPP sprengt, beschloss die Planungsbehörde die Vorschriften anzupassen.
- 1.3 Für diese Änderung des Baureglementes (Anhang 1 zur ZPP Nr. 1 Wystägen) und die Überbauungsordnung wurde im März 2014 ein Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 58 BauG durchgeführt.

2. Verfahren

- 2.1 Für den Gewerbebetrieb wurde zusammen mit der Überbauungsordnung am 14. März 2014 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ebenfalls das Bauge-such (Art. 88 Abs. 6 BauG) zur Vorprüfung eingereicht.
- 2.2 Die sachliche Zuständigkeit des AGR ergibt sich aus Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) i.V. mit Art. 122b lit. e der kantonalen Bauverord-nung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) und aus Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 des kantona-len Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).
- Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 KoG legte das AGR am 19. März 2014 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Ver-fahrensleitung an Anita Schnyder Gerber, Raumplanerin im AGR.

3. Vorprüfung und Beschluss Gemeinde

- 3.1 Die Verfahrensleiterin holte im Vorprüfungsverfahren bei den kantonalen Amtsstellen so-wie weiteren Stellen die erforderlichen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:
- Schreiben Swisscom vom 24. März 2014
 - Amtsbericht über die Befreiung von der Schutzraumpflicht vom 27. März 2014
 - Brandschutzaufgaben der GVB vom 31. März 2014
 - Fachbericht 1, procap, Fachstelle für Hindernisfreies Bauen Kanton Bern vom 10. April 2014
 - Amtsbericht der Gemeinde Ursenbach vom 17. April 2014

- Amtsbericht zu den Arbeitsbedingungen sowie Immissionsschutz vom 28. April 2014
- Fachbericht Oberingenieurkreis IV vom 28. April 2014
- Amtsbericht Wasser und Abfall vom 30. April 2014
- Amtsbericht Naturschutz vom 4. Mai 2014
- Amtsbericht Fischerei vom 9. Mai 2014
- Materielle Prüfung der Gemeinde vom 12. Mai 2014
- Amtsberichte Wasseranschluss der Gemeinde Madiswil vom 20. Mai 2014

Zudem bestätigte das Regierungsstatthalteramt Aarwangen mit ihrer Beurteilung vom 19. Mai 2014, dass für das vorliegende Vorhaben keine gastgewerbliche Betriebsbewilligung erforderlich ist.

- 3.2 Am 23. Mai 2014 fand im Beisein der Gesuchsteller und der Gemeinde eine Bereinigungsbesprechung zu der am 21. Mai 2014 zugestellten vorläufigen Vorprüfung statt. Die Besprechung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 27. Mai 2014 abgeschlossen, wobei sich aus den Amts- und Fachberichten der 1. Leitverfügung in Bezug auf die Retentionsmulde und die Wasserversorgung Vorbehalte ergaben, die das Bauvorhaben wie auch die Überbauungsordnung betrafen und eine Genehmigung resp. Baubewilligung vorerst verweigert werden musste.

Am 13. Juni 2014 fand eine Besprechung mit der Projektverfasserin, dem Gesuchsteller, der Gemeinde sowie Vertretern der Abt. Naturförderung und des Oberingenieurkreises IV vor Ort statt.

Am 13. Juni 2014 ging zusätzlich folgender Fachbericht ein:

- Fachbericht Strassenpolizei, OIK IV vom 13. Juni 2014

- 3.3 Die Unterlagen wurden daraufhin seitens der Planungsbehörde wie auch des Gesuchstellers überarbeitet und zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Mit Datum vom 9. Juli 2014 erliess das AGR gemäss Art. 6 Abs. 2 KoG eine 2. Leitverfügung für das Vorprüfungsverfahren und holte folgende ergänzenden oder zu ersetzende Amts- und Fachberichte und Stellungnahmen ein:

- Amt für Wasser und Abfall vom 30. Juli 2014 (ersetzt den Amtsbericht vom 30.4.2014)
- Stellungnahme Wasserbaupolizei vom 15. Juli 2014
- Amtsbericht Fischerei vom 9. Mai 2014 (ersetzt Version FB2014265)

Am 19. August 2014 stellte das AGR der Einwohnergemeinde Ursenbach den abschliessenden Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV zu.

- 3.4 Vom 28. August 2014 bis am 29. September 2014 lagen das Baureglement resp. die Änderung Anhang 1 ZPP Nr. 1 Wystägen Gewerbe, die Überbauungsordnung Wystägen Gewerbe öffentlich auf. Das dazugehörige Baugesuch lag vom 11. September 2014 bis 13. Oktober 2014 öffentlich auf.

- 3.5 Während der öffentlichen Auflage gingen zum Baugesuch eine Einsprache sowie eine Rechtsverwahrung ein.

- 3.6 Der Gemeinderat hatte bereits am 25. August 2014 die Änderung Anhang 1 ZPP Nr. 1 Wystägen zum Traktandieren an der Gemeindeversammlung freigegeben. So wurde die Änderung des Baureglementes an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 29. September 2014 beschlossen. Die eigentliche Überbauungsordnung wurde jedoch nicht beschlossen.

Nachdem die Genehmigungsbehörde die Gemeinde am 19. Januar 2015 auf dieses Fehlen hingewiesen hatte, holte der Gemeinderat an seiner ausserordentlichen Gemeinderatssitzung vom 19. Januar 2015 den Beschluss der Überbauungsordnung „Wystägen Gewerbe“ nach.

- 3.7 Am 28. November 2014 wurden die beschlossenen Unterlagen beim AGR zum Gesamtentscheid eingereicht.
- 3.8 Ebenfalls am 28. November 2014 ging der Prüfbericht der Kontrollstelle Energienachweise bei der Leitbehörde ein.
- 3.9 Am 8. Januar 2015 ging zudem der Amtsbericht Onyx zum Anschluss Elektrizität bei der Gemeinde ein und wurde der Leitbehörde weitergeleitet.
- 3.10 Die notwendigen Amts- und Fachberichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

C. Erwägungen

1. Zur Überbauungsordnung

- 1.1 Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.
- 1.2 Die Vorlage erweist sich insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

2. Zum Baugesuch

- 2.1 Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.
- 2.2 Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Gemeinde Ursenbach haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft. Auf allfällige Abweichungen gegenüber dem Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens ist nachfolgend einzugehen:
 - 2.2.1 Den Unterlagen liegt ebenfalls ein Ausnahmegesuch für den Eingriff in die Ufervegetation gemäss Art. 22 Abs. 2 NHG für die Retentionsmulde sowie die Leitungsführung (Wasseranschluss) bei. Die Ausnahmegewilligung nach NHG erübrigt sich im vorliegenden Fall, da für die Retentionsmulde zusammen mit den betroffenen Amts- und Fachstellen eine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte und diese in der Überbauungsordnung geregelt wird (betrifft Ausnahmegewilligung Amtsbericht Fischerei vom 9. Mai 2014 sowie Amtsbericht Naturschutz vom 4. Mai 2014).

- 2.2.2 Die Leitungsführung für den Wasseranschluss erfolgt provisorisch von der Parzelle Nr. 265 her. Sie ist bereits realisiert und wird gemäss den nachfolgenden Auflagen und Bedingungen nach Anschluss des Bauvorhabens an die Wasserversorgungsgenossenschaft Weinstegen zurückzubauen sein. Eine entsprechende Ausnahmegewilligung erübrigt sich hierfür ebenfalls.
- 2.2.3 Das Bauvorhaben liegt in einer Gemeinde mit geringem Radonrisiko. Die unterzeichnete Erklärung der Bauherrschaft, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor erhöhter Radongaskonzentration getroffen werden, liegt vor. Somit sind keine weiteren Auflagen und Bedingungen notwendig.
- 2.3 Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) liegen heute vor:
- a) Gemeinde Ursenbach
 - Amtsbericht der Gemeinde Ursenbach vom 17. April 2014
 - Amtsbericht Wasseranschluss vom 20. Mai 2014
 - b) Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär
 - Amtsbericht über die Befreiung von der Schutzraumpflicht vom 27. März 2014
 - c) Amt für Wasser und Abfall
 - Amtsbericht Wasser und Abfall vom 30. Juli 2014
 - d) Amt für Landwirtschaft und Natur
 - Amtsbericht Naturschutz vom 4. Mai 2014
 - Amtsbericht Fischerei vom 9. Mai 2014
 - e) Beco, Berner Wirtschaft
 - Amtsbericht Arbeitsbedingungen sowie Immissionsschutz vom 28. April 2014
 - f) Onyx, Energie Netze
 - Amtsbericht Anschluss Elektrizität vom 6. Januar 2014
- Folgende Fachberichte liegen vor:
- g) Gebäudeversicherung Bern
 - Brandschutzaufgaben vom 31. März 2014
 - h) Fachstelle für Hindernisfreies Bauen Kanton Bern, procap
 - Fachbericht 1, vom 10. April 2014
 - i) Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV
 - Vorprüfung und Baubewilligung vom 28. Mai 2014
 - j) Strasseninspektorat Emmental
 - Fachbericht Strassenpolizei vom 13. Juni 2014
 - k) Swisscom
 - Schreiben vom 24. März 2014
 - l) Oberingenieurkreis IV
 - Stellungnahme Wasserbaupolizei vom 15. Juli 2014
 - m) Kontrollstelle Energienachweise
 - Prüfbericht vom 28. November 2014
- 2.4 Das Bauvorhaben entspricht somit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften. Es stehen ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 entgegen. Die Baubewilligung kann erteilt werden.

3. **Einsprachen**

Die Einsprache Nr. 1 bezieht sich auf das Baugesuch (3. Gegenstand). Gemäss dem vorliegenden Einspracheprotokoll vom 23. Oktober 2014 wurde in zwei Punkten eine Einigung erzielt. Bezüglich der Farbe der Gebäudehülle wurde mit Datum vom 21. November 2014 eine Einverständniserklärung unterzeichnet, welche die Ral-Farbe 9002 festlegt. Die Einsprache kann somit auch in diesem letzten Punkt als gegenstandslos betrachtet werden.

4. **Rechtsverwahrungen**

Rechtsverwahrungen dienen zur Anmeldung von privatrechtlichen Ansprüchen. Sie werden hier ohne weiteres zur Kenntnis genommen und gegeben (Art. 32 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, BewD; BSG 725.1).

Von der Rechtsverwahrung der Wasserversorgungsgenossenschaft Weinstegen ist hiermit Kenntnis genommen.

5. **Lastenausgleichsbegehren**

Soweit Lastenausgleichsbegehren angemeldet wurden, ist darüber nicht im Gesamtscheid zu befinden (Art. 31 BauG). Die Baupolizeibehörde der Gemeinde Ursenbach ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

6. **Kosten**

- 6.1 Genehmigungen inkl. der Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der Änderung Anhang 1 ZPP Nr. 1 Wüstagen Gewerbe des Baureglementes sowie der Überbauungsordnung Wüstagen Gewerbe erfolgt somit gebührenfrei.
- 6.2 Hingegen hat der Gesuchsteller gemäss Art. 52 BewD und Art. 12 Abs. 2 KoG die Verfahrenskosten (amtliche Kosten) des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Die Verfahrenskosten des AGR für die Behandlung von Baugesuchen im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 9 KoG werden gemäss Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21) berechnet. Die Gebühr wird nach Zeitaufwand berechnet (Art. 8 GebV). Sie beträgt beim ordentlichen Baugesuch mindestens CHF 1'000.--, beim generellen Baugesuch mindestens CHF 700.-- und bei ordentlichen, der generellen Baubewilligung nachfolgenden Baugesuchen (Ausführungsprojekt) mindestens CHF 500.--. Für die Behandlung unerledigter Einsprachen wird gestützt auf Ziff. 2.22 Anhang IV A GebV zusätzlich eine Gebühr nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt
- 6.3 Die Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens setzen sich wie folgt zusammen:

Amts- und Fachberichte

- Amtsbericht über die Befreiung von der Schutzraumpflicht vom 27. März 2014	CHF	180.-
- Brandschutzaufgaben der GVB vom 31. März 2014	CHF	550.-
- Amtsbericht Wasser und Abfall vom 30. April 2014	CHF	690.-
- Fachbericht 1, procap, Fachstelle für Hindernisfreies Bauen Kanton Bern vom 10. April 2014	CHF	350.-
- Amtsbericht zu den Arbeitsbedingungen sowie Immissionsschutz vom 28. April 2014	CHF	360.-
- Amtsbericht Naturschutz vom 4. Mai 2014	CHF	200.-
- Amtsbericht Fischerei vom 9. Mai 2014	CHF	150.-
- Fachbericht Oberingenieurkreis IV vom 28. April 2014	CHF	620.-
- Fachbericht Strassenpolizei vom 13. Juni 2014	CHF	420.-
- Amtsbericht Wasser und Abfall vom 30. Juli 2014	CHF	380.-
- Amtsbericht Fischerei vom 9. Mai 2014 (Ersatz)	CHF	150.-
Zwischentotal	CHF	4050.--

	<i>Zwischentotal</i>	<i>CHF</i>	<i>4050.--</i>
Gebühren der Gemeinde Ursenbach gemäss Rechnung vom 19. Januar 2015			
- Amtsbericht vom 17. April 2014	CHF	94.20	
- Amtsbericht Wasseranschluss Gemeinde vom 2. Mai 2014	CHF	90.00	
- Energienachweis Region Oberaargau (durch Gemeinde bezahlt)	CHF	200.-	
- Kosten Gemeinde (Kopien und Porti)	CHF	250.-	
- Publikationskosten Gemeinde	CHF	268.-	
- Gesuch vorzeitiger Bau Fundamte	CHF	60.-	
- Einspracheverhandlungen	CHF	178.50	
- Bearbeitung Baugesuch	CHF	850.-	
- Informationsanlass zu Baugesuch	CHF	200.-	
Gebühren des AGR bestehend aus:			
- Aufwandgebühr für die Behandlung des Baugesuchs	CHF	1990.-	
- Aufwandgebühr für die Einsprachebehandlung	CHF	0.-	
- Kosten (Kopien und Porti) - pauschal	CHF	100.-	
- Publikationskosten und weitere Gebühren	CHF	0.-	
Total Verfahrenskosten	CHF	8330.70	

D. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die von den Stimmberechtigten von Ursenbach am 29. September 2014 beschlossene Änderung Anhang 1 ZPP Nr. 1 Wüstagen Gewerbe des Baureglementes sowie durch den Gemeinderat von Ursenbach am 19. Januar 2015 beschlossene Überbauungsordnung Wüstagen Gewerbe - bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften - werden in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG). Dieser Gesamtentscheid umfasst weiter:
 - 1.2 Die Baubewilligung für das nachfolgende Bauvorhaben und der vorgegebenen Nutzung:
 - Aufstellen eines Wohn- und Geschäftshauses (best. Containeranlage)
 - Aufstellen eines Ausstellungsgebäudes mit Lagerraum (best. Containeranlage)
 - Neubau einer Einstell- und Lagerhalle auf Parzelle 430
 gemäss dem eingereichten Baugesuch mit Projektplänen.
 - 1.1 Die Wasseranschlussbewilligung gemäss Amtsbericht der Gemeinde Ursenbach vom 20. Mai 2014.
 - 1.2 Die Gewässerschutzbewilligung zum Anschluss der Anlagen an die ARA-Leitung gemäss dem Amtsbericht der Gemeinde vom 17. April 2014.
 - 1.3 Die Elektrizitätsanschlussbewilligung gemäss Amtsbericht der Onyx, Energie Netze AG vom 6. Januar 2015.
 - 1.4 Die Gewässerschutzbewilligung gemäss Amtsbericht vom 30. Juli 2014.
 - 1.5 Die Befreiung der Schutzraumpflicht gemäss Amtsbericht vom 27. März 2014.

2. Bedingungen und Auflagen:

2.1 **Baubewilligungsbehörde**

2.1.1 Auflagen

Vor Baubeginn

- 2.1.1.1 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB1» ist vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Gemeinde Ursenbach einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG)

Nach der Bauphase

- 2.1.1.2 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB2» ist nach Bauvollendung bei der Bauverwaltung der Gemeinde Ursenbach einzureichen.

2.2 **Einwohnergemeinde Ursenbach, Amtsbericht vom 17. April 2014**

2.2.1 Auflagen ARA-Anschluss

- 2.2.1.1 Die Gewässerschutzbewilligung zum Anschluss der Anlagen an die ARA-Leitung Weinstegen wird erteilt. Für die Erschliessung des Gewerbelandes wurde bei der ZALA AG, Aarwangen als Besitzerin der Verbandsleitung die entsprechende Bewilligung eingeholt.

2.2.2 Weitere Auflagen der Gemeinde

- 2.2.2.1 Die Sonntags-, Feiertags- und Nachtruhe ist einzuhalten und es ist auf die Bewohner in der Nachbarschaft möglichst Rücksicht zu nehmen.

2.3 **Einwohnergemeinde Ursenbach, Amtsberichte vom 20. Mai 2014**

2.3.1 Auflagen Wasseranschluss

- 2.3.1.1 Der Anschlusspunkt ist mit der Bauverwaltung und dem Brunnenmeister festzulegen.
2.3.1.2 Die Arbeiten müssen durch Wüthrich Haustechnik AG, Kleindietwil erfolgen.

2.4 **Swisscom-Anschluss, Fachbericht Swisscom vom 24. März 2014**

Vor Baubeginn

- 2.4.1 Der Anschluss an das bestehende Netz hat nach Absprache mit dem Bauherrn oder dessen Vertreter (Architekt, Elektroplanung) zu erfolgen.

2.5 **Brandschutzaufgaben der Gebäudeversicherung des Kantons Bern vom 31. März 2014**

2.5.1 Auflagen

- 2.5.1.1 Bei baulichen bzw. betrieblichen Veränderungen oder Anpassungen sind die erforderlichen Brandschutzmassnahmen vor Ausführung mit der GVB abzusprechen.
2.5.1.2 Mit der Umsetzung der in diesen Auflagen geforderten Brandschutzmassnahmen wird die Personenbelegung im Ausstellungsraum auf maximal 50 Personen festgelegt.

Vor Baubeginn

- 2.5.1.3 Der Bauherr bzw. sein Vertreter (in der Regel der Architekt) ist gebeten, den Baubeginn dem zuständigen Brandschutz-Experten zu melden

Während dem Bau

- 2.5.1.4 Wand- und Deckenverkleidungen in Fluchtwegen (Treppenanlagen, Korridore) sind mit nicht brennbaren Materialien auszuführen.

- 2.5.1.5 Die Fassadenverkleidung im Bereich von Aussentreppen, die als Fluchttreppen dienen, ist aus nicht brennbaren Materialien zu erstellen. Fenster sind E 30 fest verglast, Türen aus Räumen EI 30, und Türen aus Korridoren E 30 auszuführen.
Beträgt der horizontale Abstand der Treppenläufe und der Podeste zur Fassade mehr als 1.50 m, können Fenster und Türen mit Normalglas ausgeführt werden.
- 2.5.1.6 Die oberste Schicht der Bedachung (Steildach) muss nicht brennbar sein.
- 2.5.1.7 Der Feuerwiderstand des Tragwerks ist wie folgt auszuführen:
- UG: Feuerwiderstand R 60 (nbb)
 - EG und oberstes Geschoss: keine Anforderung an den Feuerwiderstand
- 2.5.1.8 Brandabschnitte sind durch Wände und Decken mit Feuerwiderstand EI 30 sowie durch Türen und Tore mit Feuerwiderstand EI 30 abzutrennen. Folgende Brandabschnitte sind auszubilden:
- Geschosse
 - Korridore, die als Fluchtweg dienen
 - Unterschiedliche Nutzungen / Brandgefahren
 - Technische Räume
 - Ausstellungsraum gegen Lager
 - Wohnung EG/OG gegen angrenzende Nutzungen (Pension, Technik)
 - Pension mit Sauna und Pedicure
- 2.5.1.9 Brandabschnittsbildende Bauteile in Holzbauweise sind gemäss der LIGNUM-Dokumentation Brandschutz 4.1 „Bauteile in Holz“ (Decken, Wände und Bekleidungen mit Feuerwiderstand) auszuführen.
- 2.5.1.10 Vertikalverbindungen wie Lüftungs- und Installationsschächte sind auf ganzer Höhe mit Feuerwiderstand EI 30 zu erstellen. Revisionsöffnungen sind mit Brandschutzabschlüssen EI 30 zu versehen.
- 2.5.1.11 Türen, die in Treppenanlagen münden, müssen selbstschliessend sein und Feuerwiderstand EI 30 aufweisen (Klassierung EI 30 – C).
- 2.5.1.12 Aussparungen für die Durchführung von Installationen in brandabschnittsbildenden Bauteilen sind mit Mörtel oder mit VKF-anerkannten Abschottungssystemen mit Feuerwiderstand von mindestens EI 30 dicht zu verschliessen.
- 2.5.1.13 In Brandabschnitten sind brennbare Wärmedämmschichten von Installationen im Bereich der Durchführung mit nicht brennbarem Material zu unterbrechen. Ausgenommen davon sind VKF-erkannte Abschottungssysteme.
- 2.5.1.14 Es sind folgende Fluchtwege und Ausgänge zu schaffen und zu gewährleisten:
- Pension direkt ins Freie
 - Wohnung über interne Treppe direkt ins Freie
 - Ausstellung direkt ins Freie
 - Lager via Terrasse und Aussentreppe
- 2.5.1.15 Die Mindestbreite von Treppen und Korridoren muss 1.20 m betragen. Türen haben ein lichtet Durchgangsmass von mindestens 0.90 m aufzuweisen.
- 2.5.1.16 Treppen und Podeste sind sicher begehbar, gradläufig und nicht brennbar bzw. gemäss der LIGNUM / SIA Dokumentation 83 mit einer Mindestbreite von 1.20 m zu erstellen.
- 2.5.1.17 Die Fluchtwege (ganze Länge bis ins Freie) und Ausgänge sind mit nachleuchtenden Rettungszeichen (Piktogramm / Höhe mind. 15 cm) zu kennzeichnen (Ausnahme: Wohnung).
- 2.5.1.18 An folgenden Standorten sind Wasserlöschposten zu installieren:
- Wohnung / Pension / Ausstellung / Lager.
- 2.5.1.19 Räume für wärmetechnische Anlagen mit einer Nennwärmeleistung bis 70 kW sind als separate Brandabschnitte EI 30 (nbb) mit Türen EI 30 auszuführen.
- 2.5.1.20 Die Verbrennungsluft für das Feuerungsaggregat ist durch eine nicht verschliessbare Öffnung direkt dem Freien zu entnehmen oder durch einen separaten, öffnungslosen Kanal mit Feuerwiderstand EI 30 (nbb) zuzuführen.

Nach Bauvollendung

- 2.5.1.21 Fluchtwege und Ausgänge sind jederzeit frei und sicher benutzbar zu halten. Sie dürfen keinem andern Zweck dienen.
- 2.5.1.22 Sind Türen in Fluchtwegen aus betrieblichen oder aus Sicherheitsgründen abgeschlossen, müssen sie mit einer zuverlässigen Einrichtung wie Türdrücker mit Panikschloss oder Nottaster mit Türentriegelung ausgerüstet sein. Die Türen müssen im Notfall jederzeit problemlos in Fluchtrichtung geöffnet werden können.
- 2.5.1.23 Das Personal ist regelmässig über das Verhalten im Brandfall und über die Handhabung betriebseigener Löscheinrichtungen zu instruieren.
- 2.5.1.24 Alle Sicherheitseinrichtungen und –anlagen sind ordnungsgemäss zu unterhalten und periodisch zu kontrollieren. Sie müssen stets funktionstüchtig sein. Die Wartungen sind zu dokumentieren. Die GVB kann jederzeit entsprechende Nachweise verlangen.
- 2.5.2 Hinweis und Verweise auf geltende Normen, Regeln, Stand der Technik, Merkblätter

Allgemeine Hinweise

- 2.5.2.1 Für den Feuerschutz gelten folgende Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und der Gebäudeversicherung Bern (GVB):
 - Brandschutznorm (BSN), Ausgabe 2003
 - Brandschutzrichtlinien (BSR), Ausgaben 2003 / 2011
 - Brandschutzerläuterungen (BSE), Ausgaben 2003
 - Brandschutzerläuterungen und Merkblätter (BSE und BSM der GVB).Die aktuellen Ausgaben der Brandschutzvorschriften sind wie folgt verfügbar:
 - VKF: www.praever.ch
 - GVB: www.gvb.ch > Fachinformationen > Brandschutz > Gesetze und Vorschriften
- 2.5.2.2 VKF-anerkannte Produkte und Systeme sind online im Schweizerischen Brandschutzregister (<http://www.praever.ch/de/Seiten/default.aspx>) aufgeführt.
- 2.5.2.3 Bei Neuinstallationen/Änderungen von Hausinstallationsanlagen sind die Bestimmungen der jeweiligen BSR massgebend.
- 2.5.2.4 Schutzabstände – Brandabschnitte
Als Brandschutztüren dürfen nur VKF-anerkannte Produkte verwendet werden. Diese sind mit einem Typenschild zu versehen.
- 2.5.2.5 Flucht- und Rettungswege
Türen müssen in Fluchtrichtung geöffnet werden können.
Ausgenommen sind Türen zu kleinen Räumen mit einer Grundfläche bis 30 m² in denen sich maximal 6 Personen gleichzeitig aufhalten oder zu Räumen ohne erhöhte Brandgefahr (z.B. Büros, Toilettenräume, Lagerräume ohne gefährliche Stoffe, Wohnung).
- 2.5.2.6 Löscheinrichtungen
Die Standorte der Löscheinrichtungen sind deutlich zu kennzeichnen (rotes Piktogramm entsprechend der Art des Löschgeräts). Sie müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- 2.5.2.7 Wärmetechnische Anlagen
Die wärmetechnische Anlage muss VKF-anerkannt sein. Auf dem Feuerungsaggregat ist das Geräteschild anzubringen.
- 2.5.2.8 Die Abgasanlage ist mindestens gemäss den Abgasvorschriften der VKF über Dach zu führen.
- 2.5.2.9 Die minimalen Abstände von anerkannten wärmetechnischen Anlagen zu brennbaren Materialien richten sich nach der VKF-Brandschutzanwendung.
- 2.5.2.10 In separaten Heizräumen mit Feuerwiderstand EI 60 (nbb) dürfen in einem dichten Lagerbehälter nicht mehr als 2 m³ Holzpellets gelagert werden. In separaten Heizräumen mit Feuerwiderstand EI 60 (nbb) dürfen hinter einer durchgehenden staubdichten Abschränkung nicht mehr als 10 m³ Holzpellets gelagert werden. Das Pelletslager (> 10 m³) ist vom Heizraum EI 60 (nbb) mit Türen EI 30 bzw. Deckeln EI 30 abzutrennen.
- 2.5.2.11 Alle verwendeten Anlagen müssen anerkannt sein. Die Installation hat gemäss den VKF-Brandschutzanwendungen zu erfolgen.

- 2.5.2.12 Kapitel 6 der BSR 25-03 „Wärmetechnische Anlagen“ definiert die Anforderungen an die Installation von Abgasanlagen. Im Weiteren sind die Bestimmungen SKAV/BSR 25-03, Version 2.1 – 5/06 Erläuterung zur Brandschutzrichtlinie „Wärmetechnische Anlagen“ der Schweizerischen Kamin- und Abgasleitungs-Vereinigung (www.skav.ch) zu beachten.
- 2.5.2.13 Es dürfen nur VKF-anerkannte System-Abgasanlagen verwendet werden. Details für Einbau und Installation sind in den jeweiligen VKF-Brandschutzanwendungen ersichtlich.
- 2.5.2.14 Gase
Für die Lagerung und Verwendung von Flüssiggas gelten die EKAS-Richtlinien (Eidg. Koordinationskommission für Arbeitssicherheit) Flüssiggas Nr. 1941, Teil 1 (Ausgabe 705) und Teil 2 Nr. 1942 (Ausgabe 6.2006).
- 2.5.2.15 Betrieblicher Brandschutz
Eigentümer und Nutzerschaft von Bauten und Anlagen haben organisatorisch und personell die zur Gewährleistung der Brandsicherheit notwendigen Massnahmen zu treffen.
- 2.5.2.16 Die Notfallplanung und Alarmorganisation muss jederzeit auf dem neusten Stand sein. Personen, die sich im Gebäude aufhalten, müssen mit Informations- oder Merkblättern, (z.B. am schwarzen Brett) über das richtige Verhalten informiert werden.

2.6 Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär, Amtsbericht vom 27. März 2014

- 2.6.1 Die Bauherrschaft wird von der Schutzraumpflicht befreit, da das Bauvorhaben nicht über 38 Zimmer fasst.
- 2.6.2 Es ist ein Ersatzbeitrag von CHF 6'400.- zu leisten. Berechnung: 12 Zimmer à zwei Schutzplätze pro drei Zimmer ergibt 8 Schutzplätze à CHF 800.-
- 2.6.3 Der Ersatzbeitrag wird durch das Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär (BSM) nach erfolgter Schnurgerüstabnahme in Rechnung gestellt.

2.7 Procap, Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern, Fachbericht 1 vom 10. April 2014

- 2.7.1 Auflagen (vor Baubeginn bei Ausführungsplanung zu beachten):
- 2.7.1.1 Zugang zu Ausstellung und Wohn- und Geschäftshaus hat mit Rampen mit Steigung max. 6% und Podest 1.40 x 1.40 m vor Eingangstüre zu erfolgen.
- 2.7.1.2 Rollstuhlgerechte Toilette (RT) in der Ausstellung mit:
- Abmessung min. B x L = 1.65 x 1.80 m
 - Lichte Türbreite min. 0.80 m
 - Apparateanordnung und Hilfsmittel (Klapp- und Haltegriff) gem. SIA 500 / 7.2.3, Anhang E
- 2.7.1.3 Bedienelemente der rollstuhlgerechten Toilette:
- Bedienhöhe 0.80 - 1.10 m vom Boden
 - davor beidseitig Freifläche von min. 0.70 m Breite
 - max. 0.25 m in Nischen oder hinter vorstehenden Elementen
 - Türentriegelung und Gegensprechanlagen sind optisch und akustisch anzuzeigen
 - gem. SIA 500 / 6.1; 9.6
- 2.7.1.4 Ein rollstuhlgerechter Parkplatz (RPP) für öffentlich zugängliche Baute:
- Breite min. 3.50 m, wobei 1.00 m im Fussgängerbereich genutzt werden kann
 - Gefälle max. 2 %
 - Stufenloser Zugang zu Eingang oder Lift
 - gem. SIA 500 / 7.10
- 2.7.1.5 Bodenbeläge bei Zugang zu Haus Befahrbarkeit gut geeignet:
- Gefällsfrei, max. 2% Neigung
 - offene Fugen max. 10 mm
 - Befahr-, Begehbarkeit, Gleitsicherheit gem. SIA Norm Anhang B und bfu, Anforderungsliste Bodenbeläge 2009
 - gem. SIA 500 / 3.2; 9.1, Anhang B

2.7.1.6 Beschriftungen / Piktogramme:

- Max. 1.60 m ab Boden
- Grösse und Art der Schriften gemäss Lesedistanz
- Gross- und Kleinschreibung
- gem. SIA 500 / 6.2

2.7.1.7 Beleuchtung / Kontraste:

- Optimale Beleuchtungsstärke, Blendbegrenzung und Lichtdichteverteilung
- Spiegelungen und Reflexe vermeiden
- Gute Helligkeits- und Farbkontraste gewährleisten optimale Orientierung
- gem. SIA 500 / 4.3; 4.4, Anhang D

2.7.1.8 Akustik:

- Optimierung der Sprachverständlichkeit
- gem. SIA 500 / 5

2.7.1.9 Bauakustik:

- Luft- und Körperschallübertragung müssen minimiert werden
- Ausführung gemäss Norm SIA 181

2.7.1.10 Raumakustik:

- Für die Sollwerte der Nachhallzeiten sind die Normen SIA 181 und DIN 18041 massgebend

2.8 Beco, Berner Wirtschaft, Amtsbericht Arbeitsbedingungen und Immissionsschutz vom 28. April 2014

2.8.1 Auflagen

Während der Bauphase (Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz (AB))

2.8.1.1 Wenn Dächer periodisch (jährlich oder häufiger) begangen werden (z.B. für den Unterhalt von Begrünungen, Kontrolle und Wartung von Anlagen und Einrichtungen wie Photovoltaikanlagen, etc.), muss der Zugang über einen fest verlegten Dachaufstieg oder durch das Gebäude erfolgen (über innen oder aussen liegende Treppen, usw.). Der Absturz vom Dachrand ist zu verhindern.

Bei Arbeiten am Dachrand oder bei Wartungszugängen und Wartungsstellen die weniger als 2 m vom Dachrand (Absturzstelle) entfernt sind, ist folgender Schutz gegen Absturz notwendig:

- Anbringen einer kollektiven Schutzeinrichtung, d.h. Seitenschutz gemäss der Norm SN EN 13374 "Temporäre Seitenschutzsysteme - Produktfestlegungen und Prüfverfahren", mit mind. 1 m Höhe, oder
- Anschlagereinrichtung gemäss der Norm SN EN 795 "Schutz gegen Absturz - Anschlagereinrichtungen - Anforderungen und Prüfverfahren" mit horizontaler Führung, z.B. lineares Seilsicherungs- oder Schienensystem. Hier ist sicherzustellen, dass die auf dem Dach arbeitenden Personen im Umgang mit dem Anseilschutz geschult sind (Mindestdauer 1 Tag).
- Weitere Hinweise zu "Arbeiten auf Dächern" sind im Suva-Merkblatt 44066 sowie auf der Suva-Homepage unter den Links www.suva.ch/dach, www.suva.ch/psaga und www.suva.ch/anschlageinrichtungen aufgeführt.

2.8.1.2 Die Notausgänge und Fluchtwege sind gut sichtbar zu bezeichnen (z.B. mit grün/weiss nachleuchtenden Symbolen oder Notleuchten). Diese müssen stets ungehindert begehbar sein.

Notleuchten sind als solche, vom Boden aus gut erkennbar, zu markieren. Sie sind periodisch zu warten und ihre Funktion ist zu prüfen.

Hinweise zu Notleuchten sind in der Norm SN EN 1838 Angewandte Lichttechnik – Notbeleuchtung, enthalten. Für die Kennzeichnung von Fluchtwegen wird auf das Suva Merkblatt 44007 verwiesen.

Der Türverschluss der Drehflügeltüren in Fluchtwegen muss so gebaut sein, dass er die Tür in Fluchtrichtung mit einer einzigen Handbewegung innerhalb einer Sekunde freigibt, ohne dass ein Schlüssel oder eine vergleichbare Vorrichtung erforderlich ist.

Türen mit Verschlüssen nach den Normen SN EN 179 (Notausgangsschlösser) und SN EN 1125 (Panikverschlösser) entsprechen diesen Anforderungen (siehe Anhang zu Art. 10 in der Wegleitung zur Verordnung 4 des Arbeitsgesetzes).

- 2.8.1.3 Durch natürliche oder künstliche Lüftung ist dafür zu sorgen, dass die Zusammensetzung der Raumluft der Gesundheit nicht abträglich ist und dass brand- und explosionsgefährliche Stoffe aus der Raumluft ferngehalten oder aus dieser abgesaugt werden. In Verbindung mit einer ausreichenden Heizung ist ein angemessenes Raumklima zu schaffen. Richtwerte für ein der Art der Arbeit angemessenes Raumklima gibt die SECO-Wegleitung zu Art. 16 ArGV 3.
- 2.8.1.4 Die Feuerlöscheinrichtungen müssen leicht zugänglich, gut sichtbar als solche gekennzeichnet und betriebsbereit sein.
- 2.8.1.5 Arbeitsmittel dürfen die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitenden nicht gefährden. Sie sind gemäss der EKAS-Richtlinie 6512 "Arbeitsmittel" auszugestalten. Für Arbeitsmittel, die nach dem 1. Januar 1997 beschafft worden sind, ist eine Konformitätserklärung der einzelnen Maschinen oder der Nachweis der Sicherheit für die ganze Anlage beizubringen. Die zum Betrieb und Unterhalt erforderlichen Anleitungen müssen vorliegen.
- 2.8.1.6 Technische Einrichtungen, die bei Störungsbehebung, Reparatur, Unterhalt, Reinigung usw. eine Gefahr darstellen, sind mit einer Schalteinrichtung (Sicherheitsschalter) vor Ort zu versehen, die den Anforderungen CE93-9 entspricht. Diese muss die Einrichtung von der Energiequelle abtrennen und gespeicherte Energie abbauen. Ein Schalter muss in der Nähe jeder Funktionseinheit und abschliessbar sein.

Nach der Bauabnahme (Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz (AB))

- 2.8.1.7 Vor der Aufnahme der betrieblichen Tätigkeit ist beim beco mit beiliegender Karte oder elektronisch (www.be.ch/wirtschaft => Industrie & Gewerbe => Industrie- & Gewerbebauten => Elektronische Meldung "Inbetriebnahme einer Anlage") die Fertigstellung des Vorhabens zu melden.

Hinweise

- 2.8.1.8 Für die Verwirklichung des Vorhabens sind sowohl für den Immissionsschutz als auch für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz zahlreiche Vorschriften zu beachten. Für deren Einhaltung ist die Bauherrin oder der Bauherr verantwortlich. Das beco stellt im Internet eine Seite zur Verfügung, mit Informationen zu den massgeblichen Vorschriften: www.be.ch/wirtschaft => Industrie & Gewerbe
- 2.8.1.9 Bei der Montage und beim Unterhalt von Photovoltaik und Thermosolaranlagen auf Dächern sind die Hinweise im Suva-Factsheet 33005 "Montage und Unterhalt von Solaranlagen", (nur Download), zu beachten.
- 2.8.1.10 Für die Erste Hilfe ist zweckmässiges Sanitätsmaterial an einem klar bezeichneten Ort bereitzustellen

2.9 **Oberingenieurkreis IV, Fachbericht vom 28. April 2014**

2.9.1 Auflagen und Hinweise

Vor Baubeginn

- 2.9.1.1 Die heute bestehenden Baumkronen der Ufervegetation dürfen infolge des Bauvorhabens keinesfalls zurückgestutzt werden. Falls sich im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zeigen sollte, dass dies bautechnisch gar nicht möglich ist, muss vor Baubeginn zusammen mit der Abteilung Naturförderung und dem zuständigen Projektleiter Wasserbau des

Oberingenieurkreis IV vor Ort eine Besprechung durchgeführt werden. Unter Umständen ist diesbezüglich eine Projektanpassung notwendig.

- 2.9.1.2 Zu Beginn der Bauarbeiten muss mindestens eine Bausitzung durchgeführt werden, an welche der zuständige Projektleiter Wasserbau OIK IV eingeladen wird. Zur Schlussabnahme der gewässerseitigen Arbeiten ist dieser ebenfalls aufzubieten.
- 2.9.1.3 Entwässerung der Liegenschaft: Für die abflussrelevanten Flächen muss ein Retentionsvolumen von rund 32 m³ bereitgestellt werden. Mit dem geplanten Becken ist dies möglich. Die Drosselöffnung des Grundablasses darf höchstens 28 mm betragen. Die Details der Retentionsanlage müssen im Rahmen einer Bausitzung vor Ort besprochen werden.

Nach Bauvollendung

- 2.9.1.4 Die bestehende Ufervegetation stellt einen wichtigen Bestandteil des Gewässersystems dar, und zwar nicht nur als Stabilisierung der Uferböschung. Alle Hochstämme müssen stehen gelassen werden, auch wenn es während eines Sturms zu Schäden an Gebäuden kommen könnte. Die Auflagen im Amtsbericht Naturschutz sind zwingend zu beachten.
- 2.9.1.5 Der nötige Zugang zum Gewässer muss für Unterhaltsarbeiten jederzeit gewährleistet sein.
- 2.9.1.6 Innerhalb des geschützten Uferbereichs darf ein Kies- / Mergelweg erstellt werden. Auch die Retentionsanlage für das Regenabwasser darf innerhalb des Uferbereichs liegen, falls die diesbezüglichen Auflagen der Abteilung Naturförderung eingehalten werden.
- 2.9.1.7 Gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Ursebach liegt das Vorhaben innerhalb der blauen Zone. Die Gefährdung besteht aufgrund einer Überflutung des Areals durch den „Ursebach“. Als Gefahrenstufe wird Ü5 angegeben, d.h. alle 30 bis 100 Jahre ist einmal mit Überflutungen mittlerer Intensität zu rechnen.
Die Bauherrschaft hat im Herbst 2013 ein Gefahrengutachten erarbeiten lassen. Die darin gemachten Angaben (Terrainkoten -> Objektschutzmassnahmen) müssen umgesetzt werden.
- 2.9.1.8 Der Kanton und die Wasserbaupflichtigen / Erfüllungspflichtigen übernehmen keine Haftung für allfällige Beschädigungen der bewilligten Bauten und / oder Anlagen infolge Hochwasser, Uferabbruch oder Ähnlichem.
- 2.9.1.9 Sollte das Gewässer jemals im öffentlichen Interesse verbaut oder umgestaltet werden, so hat der Bauwerkseigentümer die Bauten und / oder Anlagen auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen.
- 2.9.1.10 Die Ufervegetation ist gemäss Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG (SR 451) geschützt. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen haben gegenüber der Ufervegetation einen Abstand von mindestens 3 Metern einzuhalten.
- 2.9.1.11 Wesentliche Projektänderungen erfordern eine neue wasserbaupolizeiliche Beurteilung.

2.10 Oberingenieurkreis IV, Fachbericht Strassenpolizei vom 13. Juni 2014

2.10.1 Auflagen

Vor Baubeginn

- 2.10.1.1 Die Detailgestaltung des Strassenanschlusses ist mit Vertretern des Strasseninspektorates abzusprechen.
- 2.10.1.2 Die Kantonsstrasse und der Radweg dürfen durch die Baugruben nicht gefährdet werden.

Nach Baubeginn

Strassenanschluss

- 2.10.1.3 Das Ausfahren ab der Privatparzelle auf die Kantonsstrasse ist im westlichen Einfahrtsbereich der Parzelle Nr. 430 nicht gestattet. In der seitlichen Grünrabatte ist ein Vorschriftssignal Nr. 2.02 „Einfahrt verboten“ ab der Privatparzelle sichtbar, anzubringen.
- 2.10.1.4 Bei der Ausfahrt müssen die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0.60 m und 3.00 m über Terrain stets frei einsehbar sein. Die Sichtfelder definieren sich aus einer Beobachtungs-

distanz von $B = 3$ m ab Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 90 m in beide Richtungen auf die jeweilige Fahrspurmitte.

2.10.1.5 Der Innenradius des linken Einfahrtsrandes soll mindestens $R = 6$ m betragen.

2.10.1.6 Mindestens die ersten 5.00 m der Zu- und Ausfahrt sind mit einem staubfreien Belag zu versehen.

2.10.1.7 Der Einfahrtsbereich ist von der Kantonsstrasse mittels eines Schalensteins abzutrennen (Entwässerung, optische Führung).

2.10.1.8 Auf der Zu- und Ausfahrt oder auf dem Vorplatz anfallendes Oberflächenwasser ist zu fassen und abzuleiten. Es darf kein Wasser auf die Kantonsstrasse oder auf den Radweg fließen.

2.10.1.9 Der Parkplatz bzw. Vorplatz ist so zu gestalten, dass der Strassenanschluss in beiden Richtungen vorwärts befahren werden kann (vorwärts hinein und vorwärts hinaus). Kantonsstrasse und Radweg dürfen nicht für Wendemanöver benutzt werden.

Bauverbotsstreifen

2.10.1.10 Im Sichtfeld auf die Kantonsstrasse dürfen keine die Sicht behindernden Parkplätze, Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Einrichtungen stehen.

2.10.1.11 Zwischen Vorplatz und Fahrbahnrand ist eine nicht überfahrbare Rabatte von mindestens 1 m Breite zu erstellen (optische und bauliche Trennung).

2.10.2 Hinweise

2.10.2.1 Die Baustelle ist auf der Kantonsstrasse nach Absprache mit der Kantonspolizei (Verkehrssicherheit) vorschriftsgemäss zu signalisieren.

2.10.2.2 Das Vorhaben muss den Beanspruchungen des Strassenverkehrs und des Strassenunterhaltes, insbesondere des Winterdienstes, standhalten. Alle Arbeiten sind fachgerecht auszuführen. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Sollten an der Kantonsstrasse Schäden entstehen, welche auf das bewilligte Vorhaben zurückzuführen sind, so müssen diese auf Kosten der Bauherrschaft behoben werden.

2.10.2.3 Bewilligungen für Leitungen werden ausserhalb des Baugesuchsverfahrens vom Strasseninspektorat erteilt. Diesem ist frühzeitig (mindestens 3 Wochen vor Baubeginn der Leitungsverlegung) ein separates Gesuch mit Angaben über Art und Lage der Leitungen einzureichen.

2.11 Abteilung Naturförderung, Amtsbericht Naturschutz vom 4. Mai 2014

2.11.1 Auflagen

Vor Baubeginn

2.11.1.1 Die Bauherrschaft und die Bauleitung haben den Umfang der Geländeänderungen gemäss Projekt abzustecken und die Bauunternehmung (inkl. Maschinenführer) über Inhalt und Wortlaut dieser Auflagen und Hinweise ins Bild zu setzen.

2.11.1.2 Die Eingriffe in die Uferbestockung haben sich auf ein für die Leitungsquerung und den Überlauf der Retention in den Ursenbach notwendiges Minimum zu beschränken. Es dürfen nur so viele Bäume und Sträucher gefällt werden, wie es für die Ausführung der Bauarbeiten zwingend erforderlich ist.

2.11.1.3 Die angrenzenden Gehölze dürfen dabei nicht beschädigt werden und sind mit einer geeigneten Bauabschränkung oder Absperrbändern vor Schäden gut sichtbar zu schützen.

Während der Bauphase

2.11.1.4 Die baulichen Eingriffe in die Gewässer sowie deren Uferbereiche und Ufervegetation müssen sich auf ein Minimum beschränken. Die angrenzende Ufervegetation (Schilf-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Ufergehölze, Auenvegetation, etc.) ist vor Schäden durch Bauarbeiten zu schützen.

2.11.1.5 Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Uferbereiche naturnah zu gestalten. Die Uferböschungen sollen nicht humusiert werden.

- 2.11.1.6 Für die Begrünung im geschützten Uferbereich empfehlen wir die Saatgutmischung „UFA Salvia G“ (für trockene Lagen), „UFA Humida G“ (für feuchte Lagen), oder vergleichbare Saatmischungen aus garantiert 100% Schweizer Herkunft aus lokaler Produktion.

Bis zur Bauabnahme

- 2.11.1.7 Für gerodete Uferbestockungen (Leitungsquerung) sind Ersatzpflanzungen im gleichen Umfang vorzunehmen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortheimische Sträucher und Laubbäume aus regionaler Herkunft zu verwenden.
- 2.11.1.8 Die Bauherrschaft meldet die Realisierung der ökologischen Wiederherstellungsmassnahmen der Baubewilligungsbehörde und der Abteilung Naturförderung.

Nach der Bauphase

- 2.11.1.9 Die Bauherrschaft hat das Aufkommen von invasiven Pflanzen wie Goldruten, Sommerflieder, Riesenbärenklau, Japanischer Staudenknöterich, etc. zu verhindern. Die Bauherrschaft hat durch regelmässige Kontrollen, allfällige neue Vorkommen frühzeitig zu erkennen und Massnahmen zu treffen. Dazu stehen unter folgender Adresse artspezifische Merkblätter zur Verfügung: <http://www.infoflora.ch/de/flora/neophyten/listen-und-infoblätter.html>
- 2.11.2 Hinweise
Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen, Merkblätter oder Richtlinien hingewiesen, die generell einzuhalten sind:
- 2.11.2.1 Bei Abweichungen von den Vorgaben der Baubewilligung oder bei unvermeidlichen Projektänderungen kontaktiert die Bauherrschaft die Baubewilligungsbehörden und die Fachstellen vor der Ausführung der Arbeiten.
- 2.11.2.2 In Biotopen und den ausgeschiedenen Pufferstreifen, sowie in einem 3 Meter breiten Streifen entlang Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Kronen der Gehölze) ist das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt. Bei Pflanzenbehandlungsmitteln beträgt der Schutzstreifen 6 m (ChemRRV).
- 2.11.2.3 In Biotopen und in den geschützten Uferbereichen von Gewässern sowie in einem 3 m breiten Streifen entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie Waldrändern dürfen keine Abbruch-, Bau- und Aushubmaterialien, Holz-, Hof- und Siedlungsabfälle oder Siloballen zwischendeponiert oder abgelagert und keine Fahrzeuge abgestellt werden. Rundholz und Brennholz ist auf den dafür eingerichteten Holzlagerplätzen zu lagern.
- 2.11.2.4 Die Pflege von Uferböschungen, Hecken, Feld- und Ufergehölzen soll gemäss den Richtlinien und Merkblättern der Kantonsverwaltung ausgeführt werden:
<http://www.vol.be.ch/vol/de/index/natur/naturfoerderung/publikationen.html>
http://www.bve.be.ch/bve/de/index/wasser/wasser/downloads_publikationen.html

2.12 Fischereiinspektorat, Amtsbericht Fischerei vom 9. Mai 2014

2.12.1 Auflagen

- 2.12.1.1 Den Ausführungen des Merkblatts „Fischschutz auf Baustellen“ ist vor Baubeginn und während der Bauphase Folge zu leisten.

2.12.2 Hinweise

- 2.12.2.1 Der Bewilligungsinhaber haftet für Schäden, die der Fischerei durch den Eingriff verursacht werden. Bei technischen Eingriffen in private Fischgewässer hat er Schadenersatzansprüche der Fischereiberechtigten direkt zu erledigen.
- 2.12.2.2 Wird bei einer allfälligen zukünftigen Revitalisierung des Ursebachs der gesetzlich minimale Gewässerraum für die Gestaltung eines neuen Gerinnes benötigt, sind allfällige Kosten für Anpassungen an der Retentionsmulde durch den Eigentümer zu tragen.
- 2.12.2.3 Das Merkblatt „Fischschutz auf Baustellen“ kann unter www.be.ch/fischerei (Formulare & Merkblätter) heruntergeladen werden.

2.13 Amt für Wasser und Abfall, Amtsbericht Wasser und Abfall vom 30. Juli 2014**2.13.1 Auflagen***Wasserversorgung*

- 2.13.1.1 Die in der Generellen Wasserversorgungsplanung vom 25. Oktober 2005 festgelegte Erschliessungsleitung "Mösli - Wystägen" ist im Winter 2014/2015 zu realisieren. Die Projektierung ist zu überwachen. Im Verzögerungsfall sind umgehend die notwendigen Massnahmen zu veranlassen.
- 2.13.1.2 Die Baubewilligungsgegenstände (Wohn- und Geschäftshaus, Ausstellungsgebäude mit Lagerraum sowie Einstell- und Lagerhalle) sind nach erfolgter Erschliessung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser an die öffentliche Wasserversorgung Ursenbach anzuschliessen.
- 2.13.1.3 Nach Anschluss des Bauvorhabens an die rechtskonforme Wasserversorgungsgenossenschaft Weinstegen ist der provisorische Wasseranschluss über die Parzelle Nr. 265 (Gde. Madiswil) zurückzubauen.

Belastete Standorte

- 2.13.1.4 Dem AWA ist vor Beginn der Aushubarbeiten ein Entsorgungskonzept für die gesetzeskonforme Entsorgung des anfallenden belasteten Aushubmaterials zur Genehmigung einzureichen.

Bodenschutz

- 2.13.1.5 Anfallendes Bodenmaterial darf nur wiederverwendet werden, wenn dieses frei von dem, in der *Überbauungsordnung* beschriebenen, erwarteten Schadstoffen (Aushubmaterial, Bauschutt, Siedlungsabfälle, tierische/pflanzliche Abfälle) ist.

2.13.2 Während der Bauphase*Belastete Standorte*

- 2.13.2.1 Die Aushubarbeiten müssen durch ein auf Altlasten spezialisiertes Geologie- oder Umweltbüro vor Ort begleitet werden.
- 2.13.2.2 Das Aushubmaterial ist gemäss der *Richtlinie des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushubmaterial* vom Juni 1999 zu entsorgen.

Abfallentsorgung

- 2.13.2.3 Die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial in Betrieben des Kantons Bern bedarf einer Genehmigung durch das AWA. Die Gesuche sind mittels der Internet-Applikation EGI (Entsorgungsgenehmigung via Internet) einzureichen. Die Entsorgung von belastetem Material (Aktivitäten, Mengen und Entsorgungswege) muss dokumentiert werden.

Versickerung

- 2.13.2.4 Für Sicker- oder Drainageschichten ist ausschliesslich unverschmutztes Material wie Sand oder Kies zu verwenden. Ausgeschlossen sind demnach Recyclingbaustoffe sowie andere Materialien wie Elektroofenschlacke (EOS), Altschotter und dergleichen.

Bodenschutz

- 2.13.2.5 Die Erdarbeiten sind gemäss den SIA Normen SN 568 318, Garten- und Landschaftsbau auszuführen.

*Während des Betriebs**Versickerung*

- 2.13.2.6 Das Regenabwasser von Verkehrs- und Platzflächen darf nur ausserhalb des belasteten Standortes über sickerfähige Flächen oder randlich über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) versickert werden. Die Stärke der Humusschicht muss dabei flächendeckend mindestens 30 cm betragen. Bei dieser randlichen Versickerung sind Sickerpackungen mit Schotter nicht zulässig.
- 2.13.2.7 Das Regenabwasser der Dachflächen des Ausstellungsgebäudes darf nur ausserhalb des belasteten Standortes oberflächlich diffus über eine biologisch aktive Bodenschicht (bewachsene Humusschicht) versickert werden. Die Stärke der Humusschicht muss dabei flächendeckend mindestens 30 cm betragen.
- 2.13.2.8 Flächen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen, deren Regenabwasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet wird, dürfen nur mit Wasser ohne Reinigungsmittelzusätze gereinigt werden. Andernfalls ist das Abwasser in die Schmutz- oder Mischwasserleitung einzuleiten. Das Merkblatt - Reinigung und Entwässerung von Flächen mit Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sowie Glasdächern gilt als integrierender Bestandteil dieses Amtsberichts.
- 2.13.2.9 Auf Flächen, deren Regenabwasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet wird, dürfen keinerlei Unterhalts-, Wasch- und Reparaturarbeiten durchgeführt werden. Zudem dürfen keine Unfall- und Pannenfahrzeuge sowie Altfahrzeuge, Fahrzeugteile oder ausgediente Sachen abgestellt werden. Desgleichen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet, gelagert oder umgeschlagen werden.
- 2.13.3 Hinweise
- 2.13.3.1 Der vorliegende Amtsbericht berechtigt nicht zur Ableitung von gewerblich/industriellen Abwässern. Sofern solche Abwässer anfallen, muss beim AWA eine besondere Bewilligung eingeholt werden.
- 2.13.3.2 Unterlagen zur Internetapplikation EGI finden Sie unter www.bve.be.ch - Umwelt - Abfall - Deponien.
- 2.13.3.3 Es wird auf folgende Vorschriften, Merkblätter oder Richtlinien hingewiesen, die beim geplanten Vorhaben zu beachten sind:
- Allgemeine Auflagen für die Grundstücksentwässerung (Dezember 2010)
 - Merkblatt Gewässerschutz- und Abfallvorschriften für Baustellen (September 2011)
 - Merkblatt - Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen (April 2013)
 - Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2009)
 - Merkblatt für das Versickern von Regen- und Reinabwasser (Januar 2009)
 - SIA/VSA-Empfehlung 431 Entwässerung von Baustellen (SN 509 431)

2.14 Prüfbericht der Energiefachstelle vom 28. November 2014

- 2.14.1 Die Anforderungen nach KEnV und SIA 380/1 sind erfüllt.
- 2.14.2 Die ausgewiesenen Dämmstärken und λ -Werte der Dämmmaterialien tragen massgeblich zur Erfüllung der Energievorschriften bei und sind daher verbindlich. Abweichungen zu den deklarierten Angaben sind der Baubehörde zu melden. Widerrechtlich vorgenommene Änderungen werden baupolizeilich geahndet.

2.15 Amtsbericht Onyx vom 6. Januar 2014**2.15.1 Auflagen***Vor Baubeginn*

- 2.15.1.1 Im Dokument „Netzanschlussrichtlinien“ sind die Details zum Netzanschluss geregelt. <http://www.onyx.ch/netzanschluss.htm>. Ergänzend oder wiederholend zu den „Netzanschlussrichtlinien“ ist folgenden Punkten Beachtung zu schenken.

- 2.15.1.2 Detailplanung: Als Netzanschlusspunkt ist die TS Weinstegen/neue VK Weinstegen 1 vorgesehen. Die Linienwahl und Ausführung der Rohranlage für den Netzanschluss sowie die Platzierung der Abgabestelle erfolgt in Absprache mit onyx.
- 2.15.1.3 Messung: Die Messeinrichtung ist an einem wettergeschützten abschliessbaren Ort zu installieren. Der Zugang zur Messeinrichtung muss zwecks Auslesung jederzeit möglich sein. Dies kann durch einen Aussenwandkasten oder eine Fernableseeinrichtung (CS-Schnittstelle) sichergestellt werden. Die baulichen Voraussetzungen werden vom Bauherrn bereitgestellt.
- 2.15.1.4 Tiefbau: Der Tiefbau und das Verlegen eines Kabelschutzrohres DIL 120 für den Anschluss ab neuer VK Weinstegen 1 gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 2.15.1.5 Erdung: Eine einwandfreie Erdung Ihres Gebäudes ist im Interesse des Personen- und Sachschutzes unverzichtbar. Achten Sie auf eine ordnungsgemässe Ausführung. Die Erdung ist Sache des Hauseigentümers. Weitere Informationen finden Sie in den Werkvorschriften: <http://www.werkvorschriften.ch>
- 2.15.1.6 Weiteres Vorgehen: Ihr konzessionierter Elektroinstallateur sendet onyx vor Baubeginn die Installationsanzeige.
- Sie erhalten von onyx ein verbindliches Angebot für den Netzanschluss
 - Sie bestellen bei onyx den Netzanschluss
 - onyx ist bereit, die Ausführungsarbeiten zu starten
- 2.15.1.7 Bei Fragen ist der Bauleiter Andreas Schar erreichbar unter Tel. 058 477 21 68 oder 079 659 83 87 zu kontaktieren.
3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprache Nr. 1 soweit sie nicht rechtsgenügend zurückgezogen, durch die Einverständniserklärung vom 21. November 2014 gegenstandslos geworden ist.
4. Die Rechtsverwahrungen der Einsprecher Nr. 1 und der Wasserversorgungsgenossenschaft Weinstegen werden vorgemerkt.
5. Die Baupolizeibehörde der Gemeinde Ursenbach wird angewiesen, den Lastenausgleichsansprechern den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist (Art. 31 BauG) mitzuteilen.
6. Die Gemeinde Ursenbach wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
7. Die Verfahrenskosten für die Baubewilligung belaufen sich auf insgesamt **CHF 8'330.70**. Dieser Betrag wird bei den Gesuchstellern ab Rechtskraft des Entscheides mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
8. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 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.
9. Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

10. Diese Verfügung wird eröffnet

eingeschrieben

- der Gemeinde Ursenbach unter Beilage
 - zweier Exemplare des genehmigten Baureglement: Änderung Anhang 1 ZPP Nr. 1 Wystägen Gewerbe und der Überbauungsordnung Wystägen Gewerbe
 - einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte;
- den Gesuchstellern
 - einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte
- den Einsprechern Nr. 1

Je zwei Exemplare dieser Verfügung, des genehmigten Baureglement: Änderung Anhang 1 ZPP Nr. 1 Wystägen Gewerbe, der Überbauungsordnung Wystägen Gewerbe und einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte sind für das Amtsbüro bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Arthur Stierli, Vorsteher

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau (1 Ex. UeO)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex. UeO)
- Rechtsverwährende Nr. 1
- Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär
- Amt für Wasser und Abfall
- Amt für Landwirtschaft und Natur: ANF
- Amt für Landwirtschaft und Natur: JF
- Beco, Berner Wirtschaft, Arbeitsbedingungen und Immissionsschutz
- Gebäudeversicherung Bern
- Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern, procap
- Obergeringenieurkreis IV (Strassenbaupolizei/Wasserbaupolizei)
- Swisscom
- Onyx
- Energiefachstelle Oberaargau

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- KDP
- WIB (intern)
- KPL (intern)
- Rf (zur Rechnungsstellung)