

ÜBERBAUUNGSORDNUNG WÄRMEVERBUND KAPPELENRING

mit Anpassungen Uferschutzplan Wohlensee,
Abschnitt Nr. 2 Aumatt-Ey und Art. 13 Baureglement

Einwohnergemeinde Wohlen | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 30. Juni 2016

Die Überbauungsordnung Wärmeverbund Kappelerning beinhaltet:

- > Überbauungsplan
- > Überbauungsvorschriften
- > Änderung Baureglement Art.13
- > Erläuterungsbericht (separates Dokument)

Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft | Mörserstr. 10 | 3005 Bern | Fon 031 326 44 44 | Fax 031 326 43 26
Göbelstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 13.11.2015 bis 18.12.2015
Vorprüfung vom 08.02.2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23.03.2016
Öffentliche Auflage vom 23.03.2016 bis 22.04.2016

Einspracheverhandlungen am: keine
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15.03.2016

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 15.06.2016

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Bänz Müller

Der Gemeindefschreiber

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den 2.8.2016

Der Gemeindefschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

12. Okt. 2016



S. Müller

Überbauungsplan Wärmeverbund Kappelerning 1:2'000



Festsetzungen:

- Wirkungsbereich der UeO
- Leitung Seewasser (blau) / Leitung Wärmeverteilung (rot) (ausserhalb Wirkungsbereich hinweisend)
- Baubereich Seewasserfassung
- Baubereich Seewasserrückführung
- Uferweg

Hinweise:

- Gemeindegrenze
- Gewässer
- Wald
- Bauzonen / Überbaute Gebiete mit Baubeschränkungen gemäss Uferschutzplanung
- Ufergehölz

Überbauungsvorschriften UeO Wärmeverbund Kappelerning

Art. 1 Zweck

¹ Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherung öffentlicher Leitungen zwischen der Energiezentrale auf dem ARA-Gelände der Gemeinde Wohlen und dem Kappelerning sowie der dafür nötigen Bauten zur Seewasserentnahme und -rückgabe zwecks Versorgung mit Fernwärme.

Art. 2 Wirkungsbereich und Stellung zur Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Wirkungsbereich.
² Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes vorsehen, gilt die baurechtliche Grundordnung und die Uferschutzplanung der Gemeinde Wohlen bei Bern.
³ Für die einzelnen Leitungsabschnitte und die Seewasserfassung ist nach der Genehmigung der Überbauungsordnung eine Baubewilligung notwendig. Das Verfahren richtet sich nach den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.
⁴ Die Überbauungsordnung Wärmeverbund Kappelerning ersetzt innerhalb ihres Wirkungsbereichs den Uferschutzplan Wohlensee, Abschnitt Nr. 2 Aumatt-Ey.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans

¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Die Vermassung ist im Überbauungsplan festgehalten.

² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der UeO
- > Leitung Wärmeverteilung
- > Baubereich Seewasserfassung
- > Uferweg
- > Uferschutzzone, Sektor c
- > ZSF5, Parkierung, Begrünung, Erschliessung

³ Als Hinweise werden aufgeführt:

- > Gemeindegrenze
- > Gewässer
- > Wald
- > Bauzonen
- > Ufergehölz
- > Wirkungsbereich Uferschutzplan Wohlensee

Art. 4 Leitung Wärmeverteilung

¹ Im Überbauungsplan ist die Linienführung der Leitungen zur Wärmeentnahme, -rückgabe und -verteilung eingetragen.
² Gegenüber der Leitungsschneise ist ein Bauabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten. Das Unterschreiten des Bauabstandes bedarf der Zustimmung des Leitungseigentümers.
³ Die Lage der Leitung kann aus topographischen und allenfalls weiteren Gründen geringfügig von der im Plan dargestellten Linienführung abweichen. Die Abweichungen sind in den entsprechenden Baugesuchunterlagen korrekt darzustellen.
⁴ Die im Überbauungsplan eingetragenen Leitungen für die Wärmeverteilung dürfen erstellt, unterhalten, betrieben und erneuert werden.
⁵ Die Leitungen sind unterirdisch zu erstellen. Sie haben eine Erdüberdeckung von mindestens 1.00 m aufzuweisen.

Art. 5 Schutz der Anlagen

¹ Die Leitungen inkl. zugehörige Sonderbauwerke und Nebenanlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine Verlegung an einen anderen Ort ist nur zulässig, wenn dies ohne Nachteil für das Werk möglich ist und die Verursacher die Kosten selber tragen.
² Die Grundeigentümer haben bei der rechtmässigen Nutzung ihrer Grundstücke diejenigen Sicherungsmassnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Leitungen nicht zu gefährden.
³ Der Bauwerkseigentümer ist verpflichtet, die Bauten und / oder Anlagen im Gewässerraum auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen, wenn die Gewässer jemals im öffentlichen Interesse verbaut oder umgestaltet werden.
⁴ Der Ertragsausfall während der Ausführung der Arbeiten ist zu entschädigen.

Art. 6 Rechte

¹ Für die Durchleitungsrechte werden keine Entschädigungen geleistet. Soweit fremder Boden beansprucht wird, ist dieser nach Abschluss der Arbeiten durch den Eigentümer der Leitung wieder herzustellen.
² Der Ertragsausfall während der Ausführung der Arbeiten ist zu entschädigen.

Art. 7 Baubereiche Seewasserfassung und -rückführung

¹ In dem als "Baubereich Seewasserfassung" bzw. "Baubereich Seewasserrückführung" bezeichneten Perimeter sind unterirdische Bauten für die Wasserentnahme/-rückführung gestattet.
² Der bestehende Uferweg darf unterbaut und aus technischen Gründen gegenüber der im Überbauungsplan eingetragenen Lage leicht angepasst werden, muss jedoch weiterhin gewährleistet bleiben.
³ Technisch notwendige Anlagenteile wie Absturzsicherungen, Zugangsschächte etc. sind über dem gewachsenen Terrain zulässig und auf das technisch notwendige Mass zu begrenzen.
⁴ Bauteile im Böschungsbereich haben den gewachsenen Böschungsverlauf aufzunehmen und sich gut in das Gesamtbild der Uferlandschaft zu integrieren.

Art. 8 Uferweg

¹ Der im Überbauungsplan eingezeichnete Uferweg dient den Spaziergängerinnen.
² Er ist hindernisfrei auf eine Breite zwischen 1.50 und 2.00 m auszubauen.
³ Er ist mit einem Kieskoffer und einem Naturbelag zu erstellen.

Art. 9 Naturwerte

¹ Werden durch den Bau der Leitung und der Seewasserfassung und -rückführung ökologische und landschaftliche Objekte beeinträchtigt, sind diese mindestens in derselben Qualität wiederherzustellen.
² Vor baulichen Massnahmen findet eine Kartierung der ökologischen und landschaftlichen Objekte statt. Diese ist den Baugesuchen beizulegen.

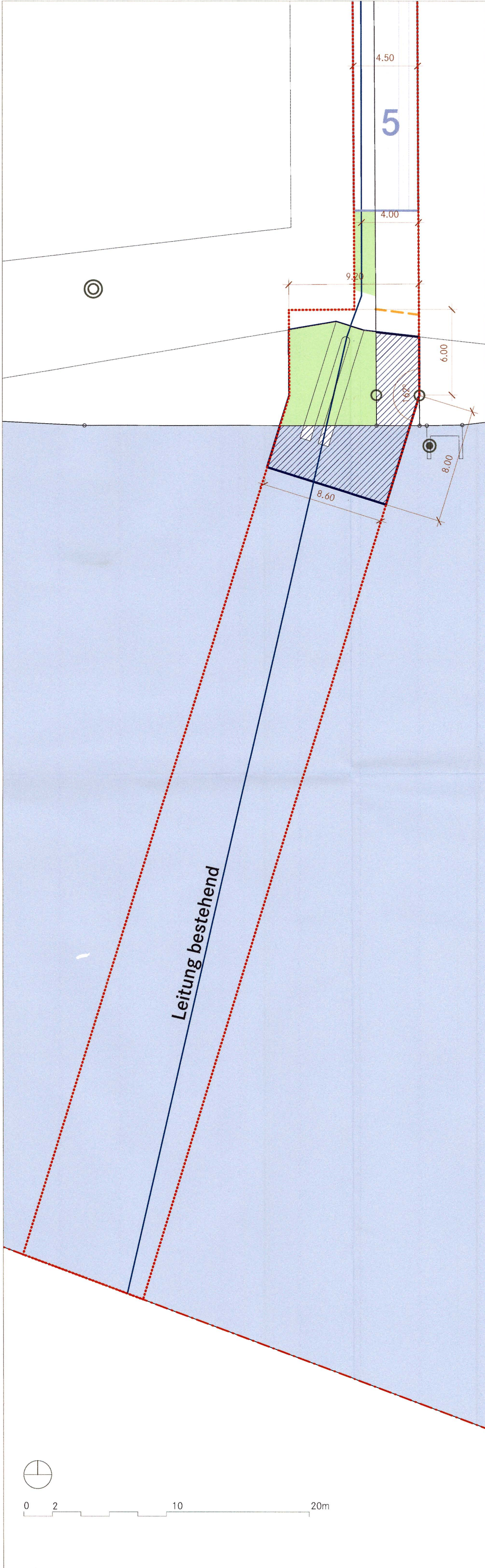
Art. 10 Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

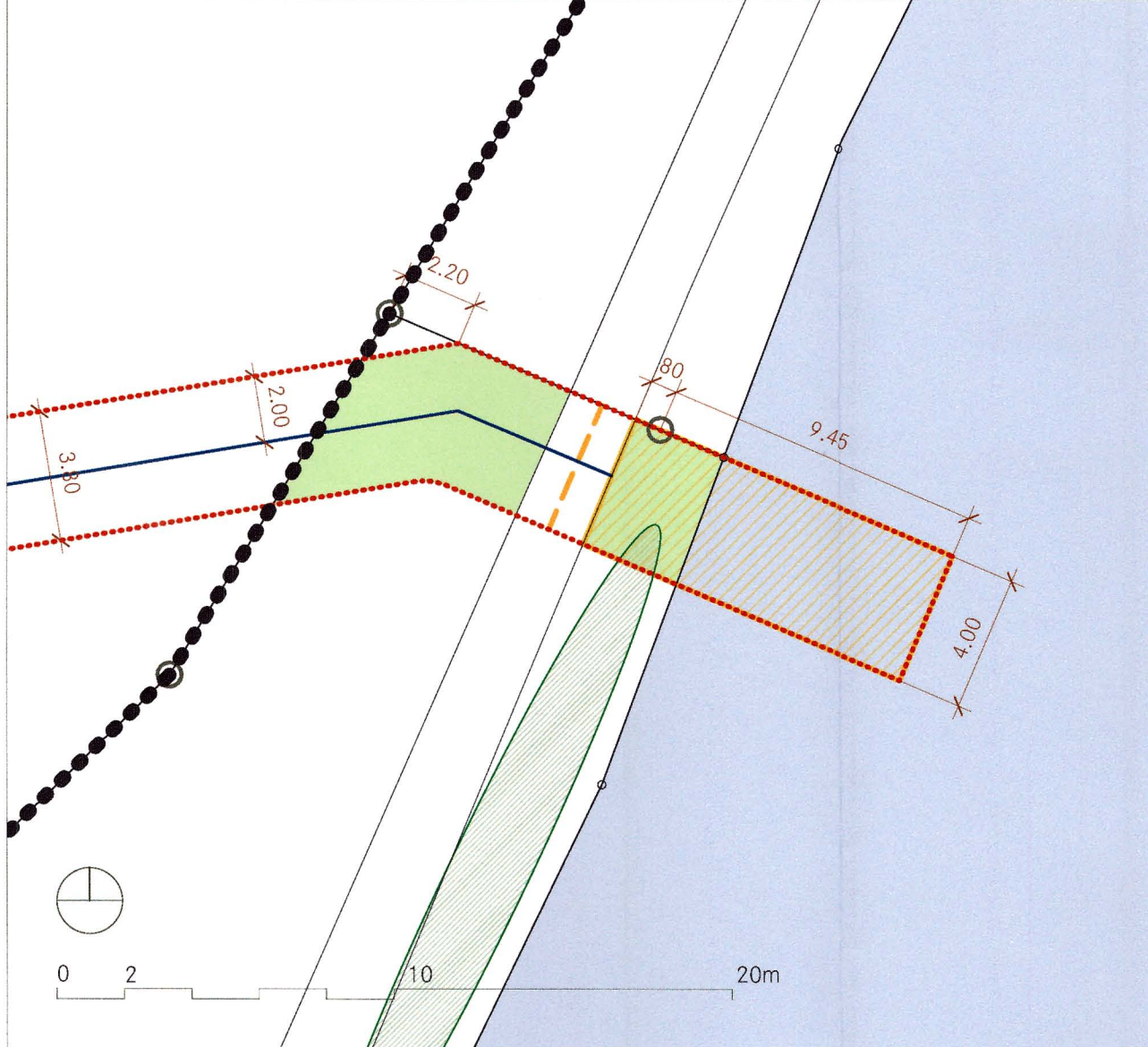
Art. 11 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Ausschnitt A: Überbauungsplan Wärmeverbund Kappelerning 1:200



Ausschnitt B: Überbauungsplan Wärmeverbund Kappelerning 1:200



Festsetzungen:

- Wirkungsbereich der UeO
- Leitung Seewasser (blau) / Leitung Wärmeverteilung (rot) (ausserhalb Wirkungsbereich hinweisend)
- Baubereich Seewasserfassung
- Baubereich Seewasserrückführung
- Uferweg
- Uferschutzzone, Sektor c
- ZSF5, Parkierung, Begrünung, Erschliessung

Hinweise:

- Gemeindegrenze
- Gewässer
- Wald
- Bauzonen / Überbaute Gebiete mit Baubeschränkungen gemäss Uferschutzplanung
- Ufergehölz
- Wirkungsbereich Uferschutzplan Wohlensee, Abschnitt Nr. 2 Aumatt-Ey

ÜBERBAUUNGSORDNUNG WÄRMEVERBUND KAPPELENRING

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Einwohnergemeinde Wohlen | Kanton Bern
Vorprüfungsexemplar vom 22. November 2017

Die Überbauungsordnung Wärmeverbund Kappelenring beinhaltet:

- > Überbauungsplan
- > Überbauungsvorschriften
- > Änderung Baureglement Art.13
- > Erläuterungsbericht (separates Dokument)

Legende



Wirkungsbereich der geringfügigen Änderung

Festsetzungen:



Wirkungsbereich der UeO



Leitung Wärmeverteilung

Hinweise:



Leitung Seewasser



Baubereich Seewasserfassung



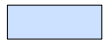
Baubereich Seewasserrückführung



Uferweg



Gemeindegrenze



Gewässer



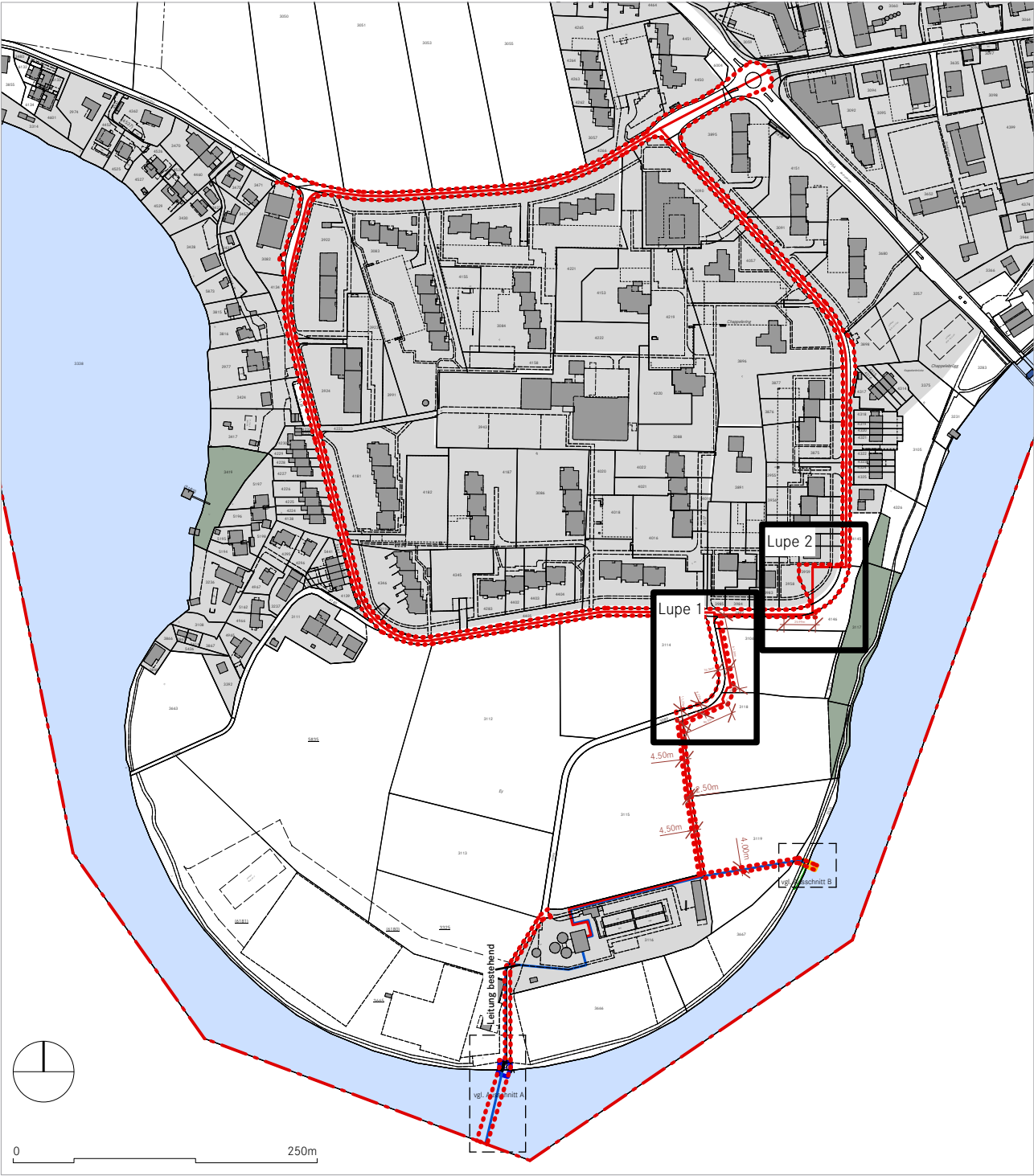
Wald



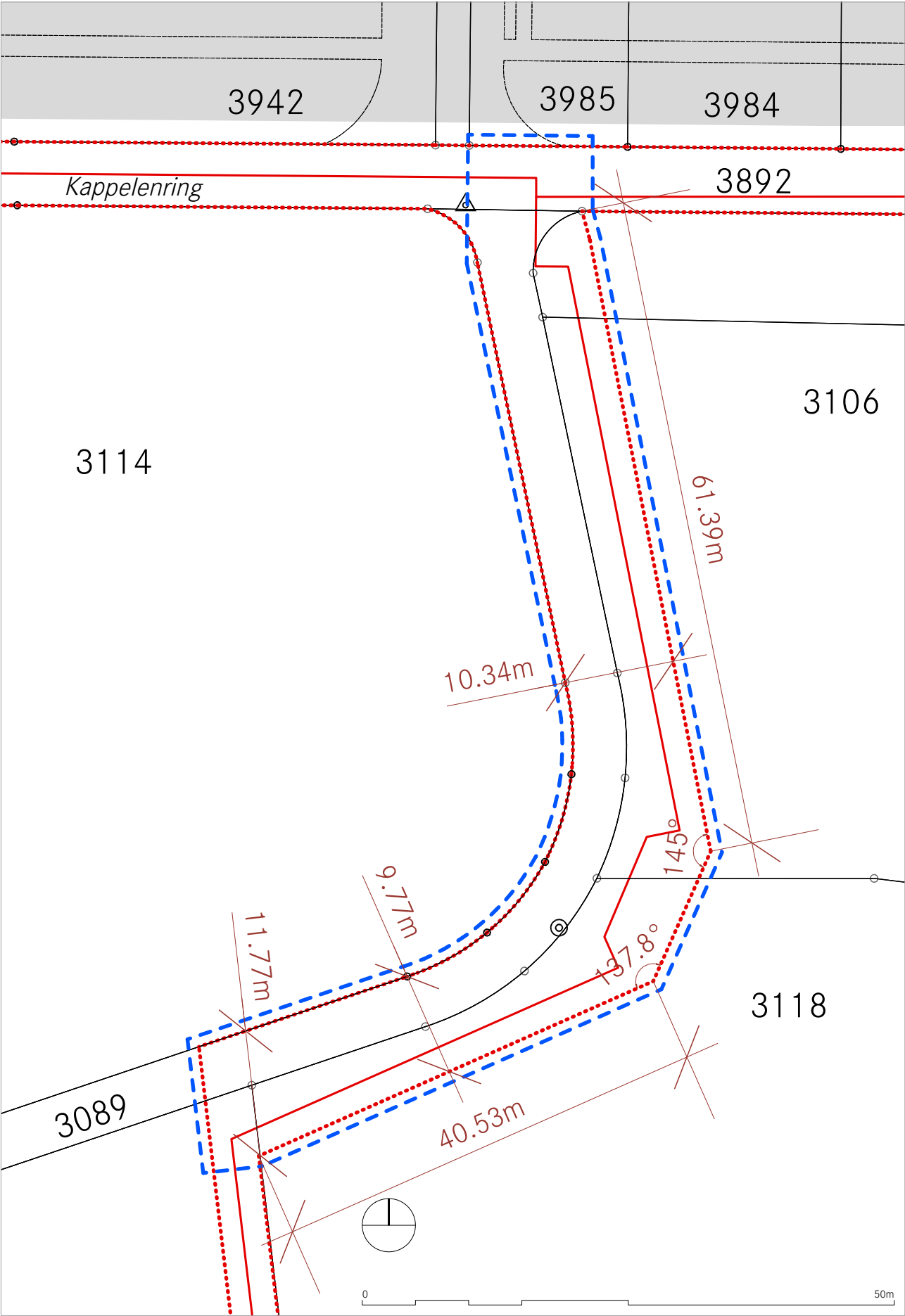
Bauzonen / Überbaute Gebiete mit Baubeschränkungen
gemäss Uferschutzplanung



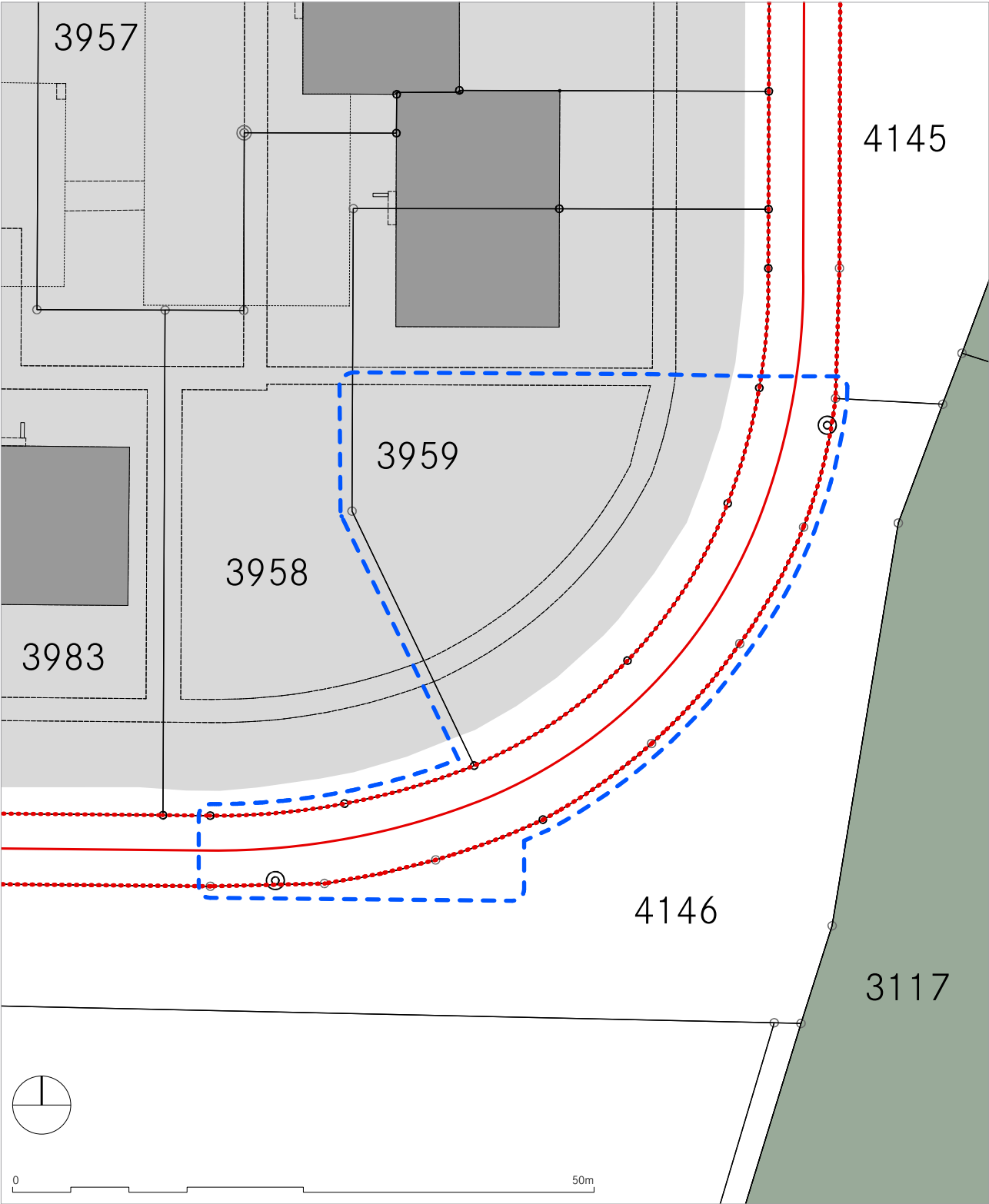
Ufergehölz



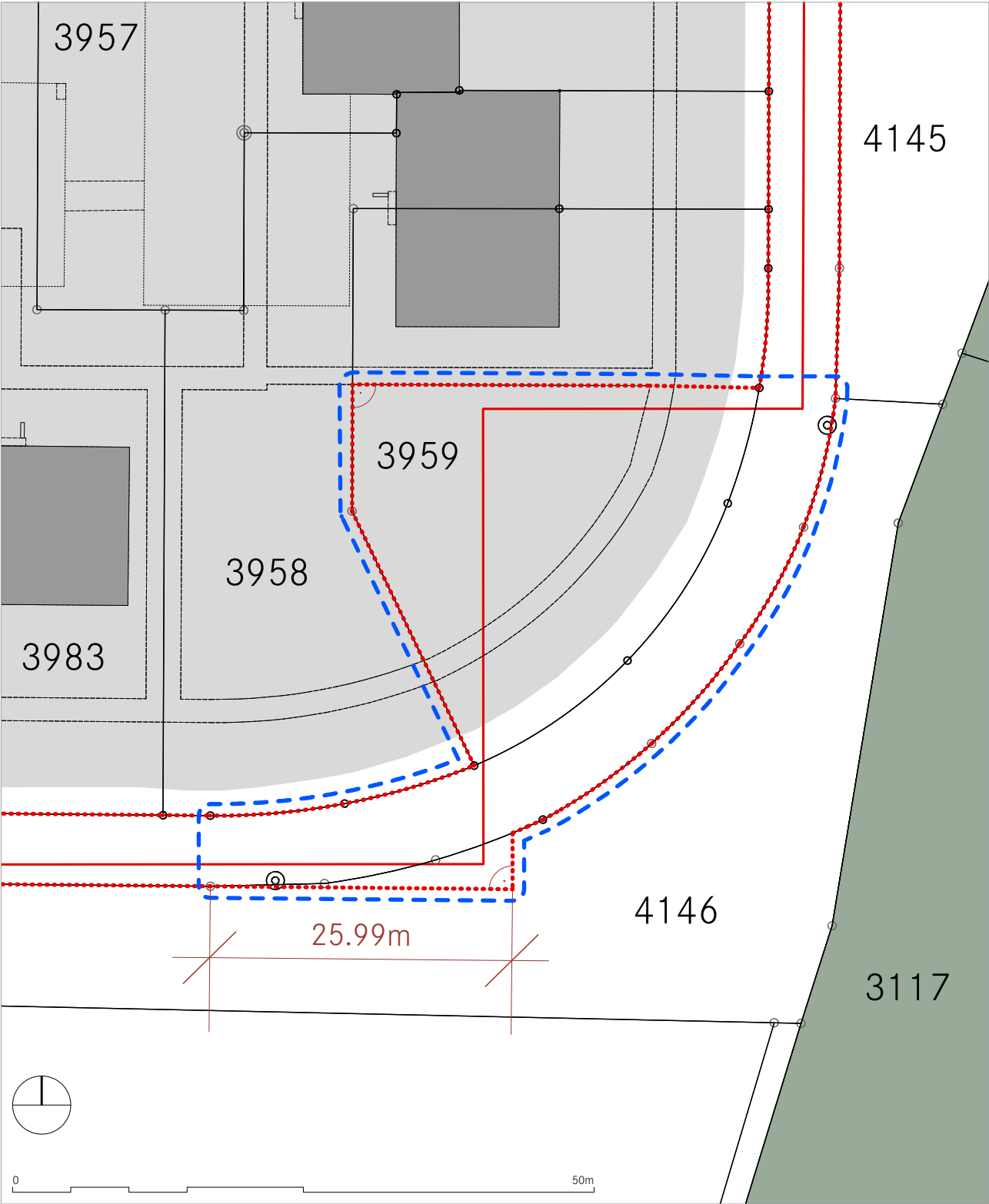
Lupe 1: Überbauungsplan Wärmeverbund Kappelenring NEU 1:500



Lupe 2: Überbauungsplan Wärmeverbund Kappelenring ALT 1:500



Lupe 2: Überbauungsplan Wärmeverbund Kappelenring NEU 1:500



Überbauungsvorschriften UeO Wärmeverbund Kappelenring ALT

Art. 9 Naturwerte

¹ Werden durch den Bau der Leitung und der Seewasserefassung und -rückführung ökologische und landschaftliche Objekte beeinträchtigt, sind diese mindestens in derselben Qualität wiederherzustellen.

² Vor baulichen Massnahmen findet eine Kartierung der ökologischen und landschaftlichen Objekte statt. Diese ist den Baugesuchen beizulegen.

Überbauungsvorschriften UeO Wärmeverbund Kappelenring NEU

Art. 9 Naturwerte

¹ Werden durch den Bau der Leitung und der Seewasserefassung und -rückführung ökologische und landschaftliche Objekte beeinträchtigt, sind diese mindestens in derselben Qualität wiederherzustellen.

² Vor baulichen Massnahmen findet eine Kartierung der ökologischen und landschaftlichen Objekte statt. Diese ist den Baugesuchen beizulegen.

³ Bei Leitungsführungen in der Landwirtschaftszone sind die Leitungen so tief zu verlegen, dass die pflanzennutzbare Gründigkeit, und damit die Qualität der Ackerflächen, nicht beeinträchtigt wird.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 12.01.2018
Öffentliche Auflage vom 12.01.18 bis 12.02.18

Einspracheverhandlung am —
Erledigte Einsprachen —
Unerledigte Einsprachen —
Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10.04.2018

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

13.04.2018

G18, 23.8.2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den 24.5.2018

Der Gemeindeschreiber:

siehe Genehmigung AGR

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

23. Aug. 2018



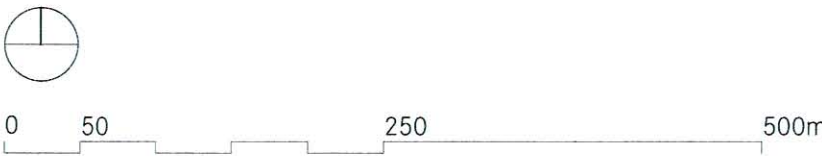
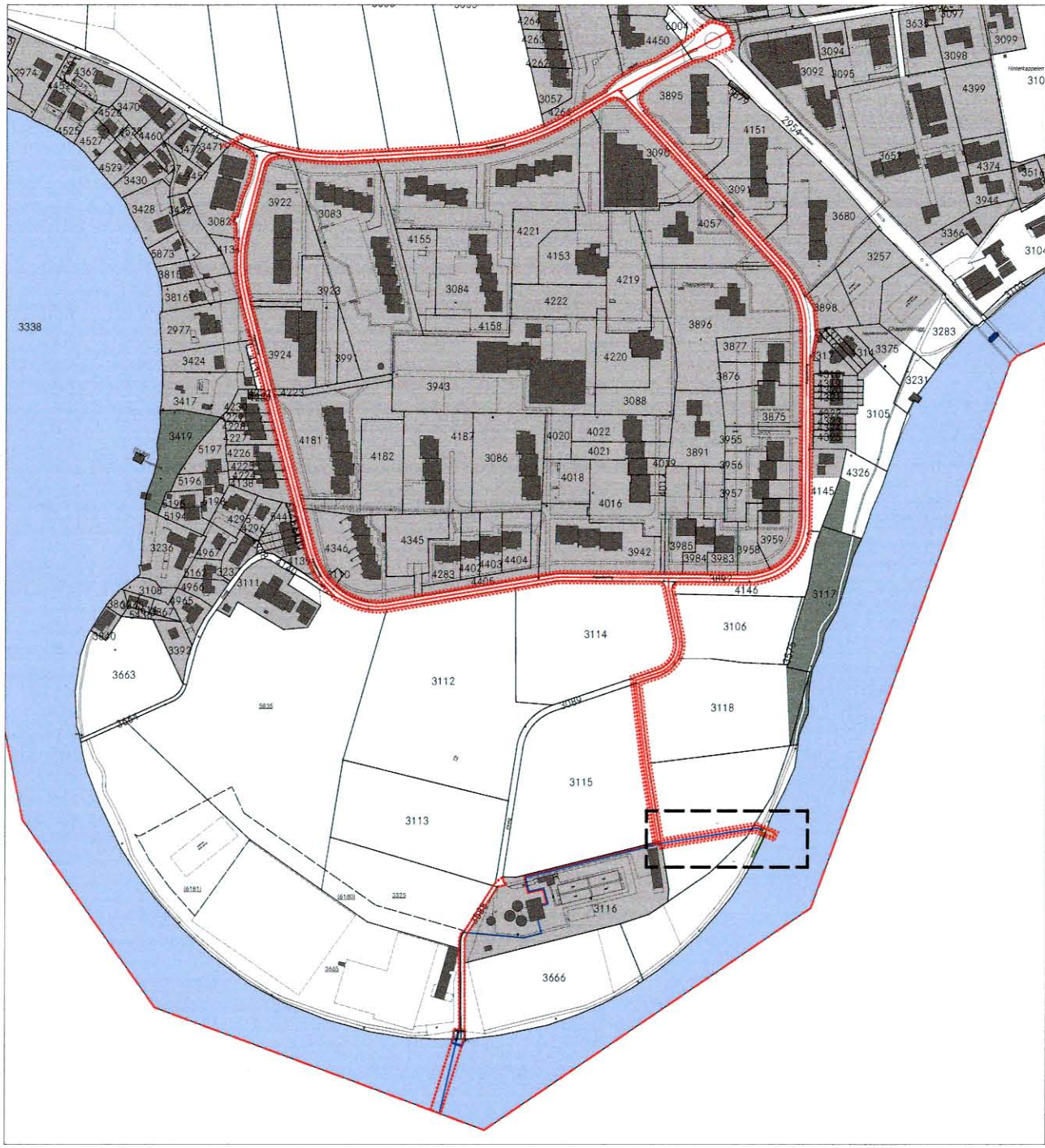
GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER
ÜBERBAUUNGSORDNUNG
WÄRMEVERBUND KAPPELENRING

mit Anpassungen Uferschutzplan Wohlensee, Abschnitt Nr. 2 Aumatt-Ey
im koordinierten Verfahren (KoG)

Einwohnergemeinde Wohlen | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 10. Dezember 2019

Gegenstand der geringfügigen Änderung in gelber Schrift (Plan-Legende und Vorschriften)

Orientierungsplan 1:500 (hinweisend)



Überbauungsvorschriften UeO Wärmeverbund Kappelenring

Art. 7 Baubereiche Seewasserfassung und -rückführung

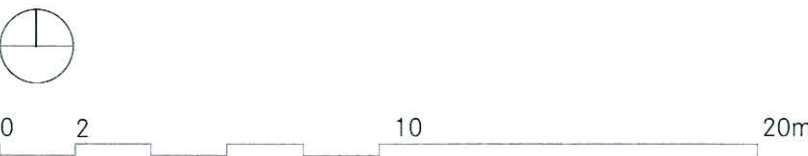
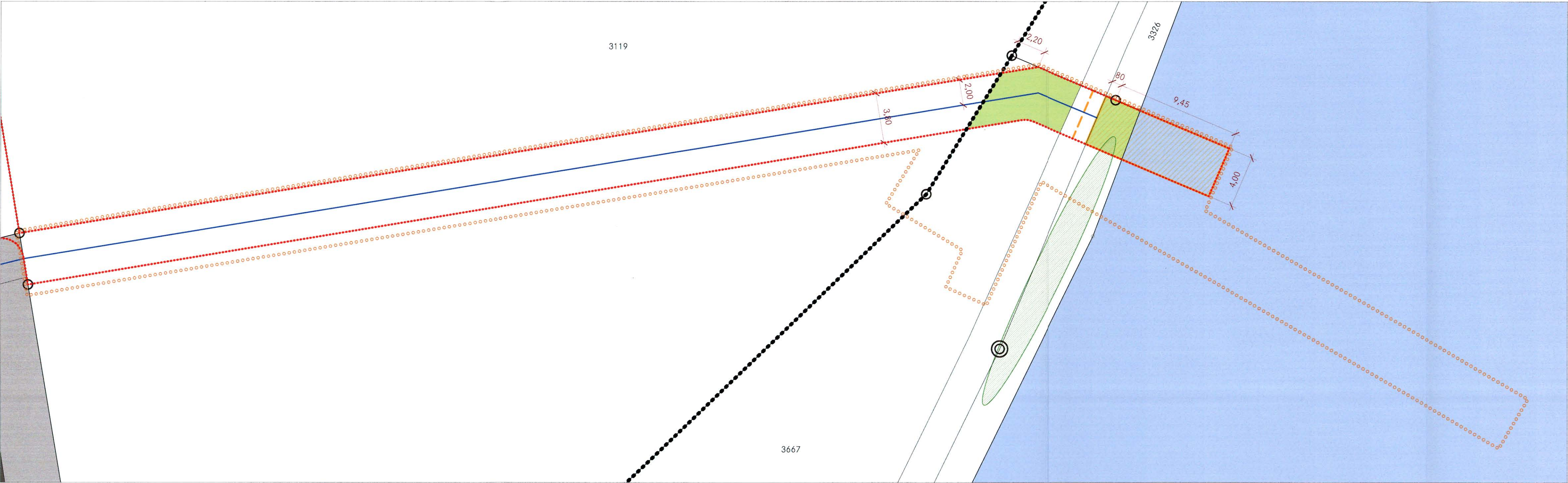
¹ In dem als "Baubereich Seewasserfassung" bzw. "Baubereich Seewasserrückführung" bezeichneten Perimeter sind unterirdische Bauten für die Wasserentnahme/-rückführung gestattet.

² Der bestehende Uferweg darf unterbaut und aus technischen Gründen gegenüber der im Überbauungsplan eingetragenen Lage leicht angepasst werden, muss jedoch weiterhin gewährleistet bleiben.

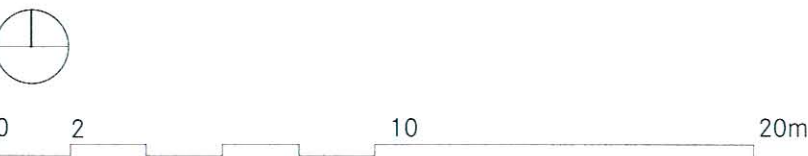
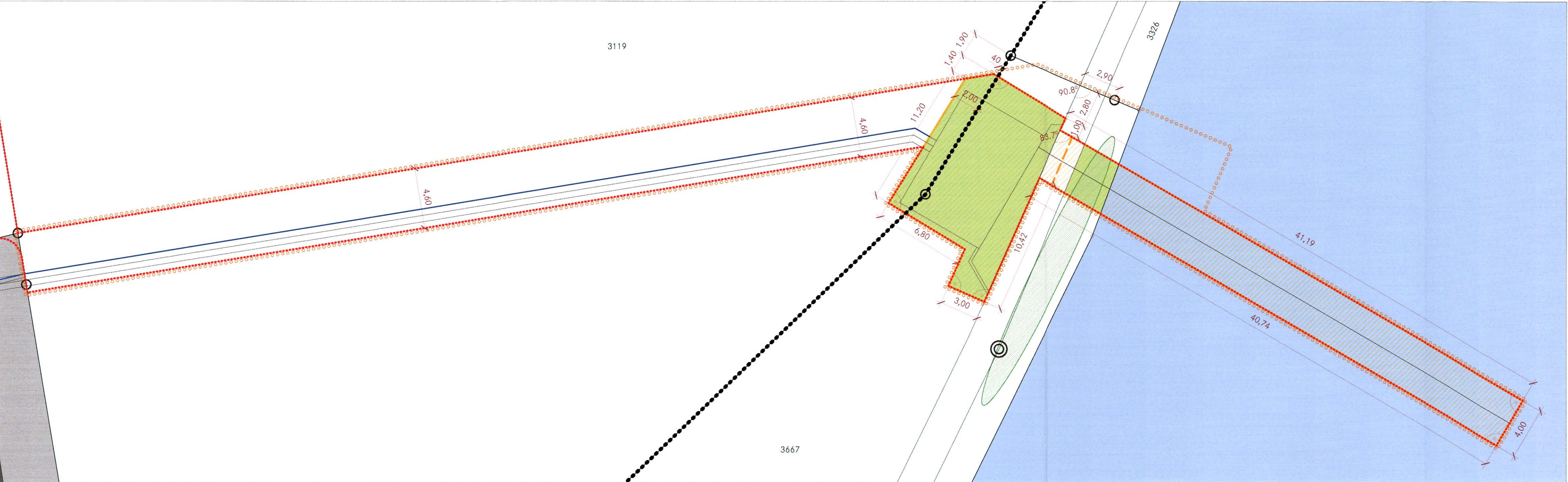
³ Technisch notwendige Anlageteile wie Absturzsicherungen, Zugangschächte, Stützmauern etc. sind über dem gewachsenen Terrain zulässig und auf das technisch notwendige Mass zu begrenzen.

⁴ Bauteile Bauten im Böschungsbereich haben den gewachsenen Böschungsverlauf aufzunehmen und sich gut in das Gesamtbild der Uferlandschaft zu integrieren.

ALT Ausschnitt B: Überbauungsplan Wärmeverbund Kappelenring 1:200



NEU Ausschnitt B: Überbauungsplan Wärmeverbund Kappelenring 1:200



Genehmigungsvermerke geringfügige Änderung

Publikation im Amtsblatt vom 19. Juni 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 19. und 26. Juni 2019
1. Öffentliche Auflage vom 19. Juni bis 20. Juli 2019

Publikation im Amtsblatt vom 9. Oktober 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 9. und 16. Oktober 2019
2. Öffentliche Auflage vom 9. Oktober bis 11. November 2019

Einspracheverhandlungen: keine
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwarungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Dezember 2019

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident: Die Gemeindegemeinschaft

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 20.12.2019

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Wohlen, den 11.12.2019 Die Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 14. Feb. 2020

