

Einwohnergemeinde Utzenstorf

**TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG JURA STRASSE ZUR
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT NR.7
„LANDSHUT“**

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung zur ZPP Nr.7 beinhaltet :

- Überbauungsplan Teilperimeter „Jurastrasse“
- Überbauungsvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

			Seite
Artikel	1	Wirkungsbereich	3
Artikel	2	Stellung zur Grundordnung	3
Artikel	3	Inhalt des Überbauungsplanes	3
Artikel	4	Erschliessung	4
Artikel	5	Art der Nutzung	4
Artikel	6	Mass der Nutzung	5
Artikel	7	Gestaltung der Übergangsbereiche	5
Artikel	8	Erschliessung	5
		Autoabstellplätze und Erschliessungsanlagen	
Artikel	9	Umgebungsgestaltung	6
Artikel	10	Energie	6
Artikel	11	Vereinbarungen	6
Artikel	12	Inkrafttreten	6

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 1

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung Jurastrasse entspricht dem mit „Wirkungsbereich Teilperimeter Jurastrasse“ gekennzeichneten Gebiet im Überbauungsplan
-----------------	--

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung	Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Utzenstorf (Baureglement und Zonenplan).
---------------------------	--

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes	Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt : a) Der Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung „Jurastrasse“ b) Die Lage und maximale Abmessung der Baufelder für die Hauptgebäude der Baufelder 1 bis 9 für Wohnbauten. c) Die Anbaubereiche für 1-bis 2-geschossige bewohnte oder unbewohnte Anbauten. d) Die Anbaubereiche für unbewohnte 1-geschossige Anbauten wie Garagen, Autounterstände, Abstellräume, Nebenräume und dgl. e) Die Baufeldbegrenzung des Baufeldes 10 für Bauten in der Arbeitsplatzzone A3 nach Art.62 des Gemeindebaureglements. f) Strassenabstandslinie von 3,60 m für offene Anbauten wie Autounterstände und dgl. im Bereich der Arbeitsplatzzone A3. g) Baufeld für oberirdische Parkierung. h) Die Bereiche privater Nutzung. i) Die Bereiche in der Arbeitsplatzzone A3 für die Parkierung, Zu- und Wegfahrt, Lagerplätze, Umschlagsfläche und dgl. j) Die bestehende Liegenschaft Utzenstorf-GBB Nr.196 im Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung „Jurastrasse“. Nutzungsart und Nutzungsmass gemäss Arbeitsplatzzone A3 nach Art. 62 des Gemeindebaureglements.
------------------------------	--

- k) Die Grünbereiche mit gemeinschaftlicher Nutzung. Dimension und Gestaltung gemäss Art. 44-46 BauV.
- l) Die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern im Übergangsbereich Arbeitsplatzzone A3 - Wohnzone W2 als Sicht- und Lärmschutz.
- m) Die Lage und Dimension der Detailerschliessungsstrasse mit den Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz (Basiserschliessung) und der Anschlusspunkt an den Teilperimeter „Mühle Landshut“.
- n) Die Lage und Dimension der Hausanschlüsse für Wohnbauten mit Wendepplatz.
- o) Die Lage und Dimension der Fuss- und Fahrradverbindung.
- p) Der Standort der Kehrrichtentsorgung.
- q) Die Freihaltefläche für den Doppelspurausbau der RM mit Baulinie ohne Anbaupflicht.

Artikel 4

Erschliessung

1 Der Gemeinderat kann nach Massgabe des Baufortschritts eine etappierte Erstellung der Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen zulassen. Die ausreichende Erschliessung (vgl. Art. 7 BauG) zu überbauender Grundstücke hat jederzeit gewährleistet zu sein.

2 Die Strassenräume der Detailerschliessung und der Hauszufahrten sind als verkehrsberuhigte Strassenräume auszugestalten. Die baulichen und organisatorischen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Der Beurteilung von Baugesuchen für die Dimensionierung von Anlagen sollen die einschlägigen SN-Normen der VSS zugrunde gelegt werden.

Artikel 5

Art der Nutzung Teilbereich Wohnzone W2

1 Im Teilbereich Wohnen W2 soll eine reine Wohnüberbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern entstehen.

2 In den südlichen Anbauzonen sind mehrgeschossige bewohnte Anbauten zugelassen.

	3 In den Bereichen für unbewohnte eingeschossige Nebenbauten sind Garagen, Autounterstände, Schöpfe, Unterstände für Fahrräder, offene Treppen usw. gestattet.
Art der Nutzung Teilbereich Arbeitsplatzzone A3	Es gelten die Bestimmungen zur ZPP Nr.7 von Art.71, Abs.2 des Gemeindebaureglements. Weiter gelten die Zonenvorschriften Art.62 (Arbeitsplatzzonen) des Gemeindebaureglements.
Artikel 6	
Mass der Nutzung	1 Es gelten die Baupolizeilichen Masse gemäss Art.77 des Gemeindebaureglements. 2 Innerhalb des Teilbereiches Wohnzone W2 darf bei Vollausbau eine AZ von 0,50 nicht überschritten werden.
Artikel 7	
Gestaltung der Übergangsbereiche	1 Der Übergangsbereich Wohnzone W2 und Arbeitsplatzzone A3 bildet der Strassenraum der Detailerschliessungsstrasse. Dieser Übergangsbereich ist zusätzlich mit einer Bepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 2 Der Nachweis für den Immissionsschutz im Übergangsbereich Wohnen/Arbeiten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
Artikel 8	
Erschliessung Autoabstellplätze und Erschliessungsanlagen	1 Mit Ausnahme der aus dem Plan ersichtlichen Detailerschliessungsstrasse gelten sämtliche Erschliessungsanlagen als private Hauszufahrten, Hauszugänge und Hausanschlüsse. 2 Der Nachweis der vorgeschriebenen Auto- und Fahrradabstellplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren des jeweiligen Bauvorhabens.

Artikel 9

Umgebungsgestaltung

1 Spielfelder und –plätze sind gemäss Art. 44-46 BauV anzuordnen und zu gestalten.

2 Die definitive Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume erfolgt im Baubewilligungsverfahren im Umgebungsgestaltungsplan.

Artikel 10

Energie

1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept (Energieträger und System für Heizung und Warmwasseraufbereitung) zu erstellen.

2 Der Gemeinderat kann den Anschluss an die Gasversorgung verlangen.

3 Die Nutzung von Alternativenenergien ist erwünscht.

Artikel 11

Vereinbarungen

1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im „Wirkungsbereich Jurastrasse“ der Überbauungsordnung ist ein Planungs- und Erschliessungsvertrag abzuschliessen.

2 Dieser Planungs- und Erschliessungsvertrag ist Bestandteil der Teilüberbauungsordnung.

3 Der Anschlusspunkt der Detailerschliessungsstrasse an Parzelle GB-Nr. 1602 ist im Planungs- und Erschliessungsvertrag sicherzustellen.

4 Die Realisierung der Teilüberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Landabtausch, Grenzbereinigung etc.)

Artikel 12

Inkrafttreten

Diese Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. (Art.61 BauG)

Einwohnergemeinde Utzenstorf

TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG JURA STRASSE ZPP NR. 7

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DES BAUREGLEMENTS GEMÄSS ART. 122, ABS. 5 BAUV

Bestehend aus : Änderung des Baureglements
Verfasser : Enggist + König AG, dipl. Architekten HTL/ETH/SIA
Unterdorfstrasse 7, 3427 Utzenstorf
Datum : Juni 2000

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt vom **19. Juli 2000** im Amtsanzeiger vom **20. Juli 2000 und 30. Juli 2000**

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom **19. Juli 2000 bis 21. August 2000**

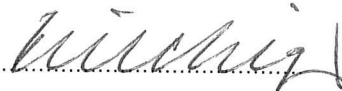
Einspracheverhandlungen am **03. Oktober.2000** Rechtsverwahrungen **keine**

Erledigte Einsprachen**1**..... unerledigte Einsprachen**0**.....

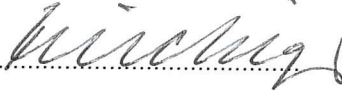
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM **16. Jan. 2001**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident : 

Der Sekretär : 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Utzenstorf, den **25. Jan. 2001** Der Gemeindeschreiber : 

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
DES KANTONS BERN

05. Feb. 2001



Einwohnergemeinde Utzenstorf

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP NR. 7

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZU TEILPERIMETER „JURASTRASSE“

Bestehend aus : Überbauungsvorschriften
Verfasser : Enggist + König AG, dipl. Architekten HTL/ETH/SIA
Unterdorfstrasse 7, 3427 Utzenstorf
Datum : Juni 2000

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom **15. März 2000**

Publikation im Amtsblatt vom **19. Juli 2000** im Amtsanzeiger vom **20. Juli 2000 und 30. Juli 2000**

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom **19. Juli 2000 bis 21. August 2000**

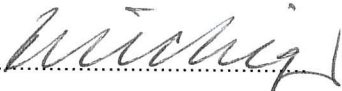
Einspracheverhandlungen am **03. Oktober 2000** Rechtsverwahrungen **keine**

Erledigte Einsprachen1..... unerledigte Einsprachen0.....

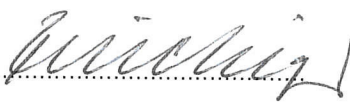
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16. Jan. 2001

Namens des Gemeinderates

Der Präsident : 

Der Sekretär : 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Utzenstorf, den 25. Jan. 2001 Der Gemeindeschreiber : 

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
DES KANTONS BERN

05. Feb. 2001



ÜBERBAUUNGSPLAN ZU TEILPERIMETER
"JURASTRASSE"

Bestehend aus : Überbauungsplan
Verfasser : Enggist + König AG, dipl. Architekten HTL/ETH/SIA
Unterdorfstrasse 7, 3427 Utzenstorf
Massstab : 1 : 500
Datum : Juni 2000

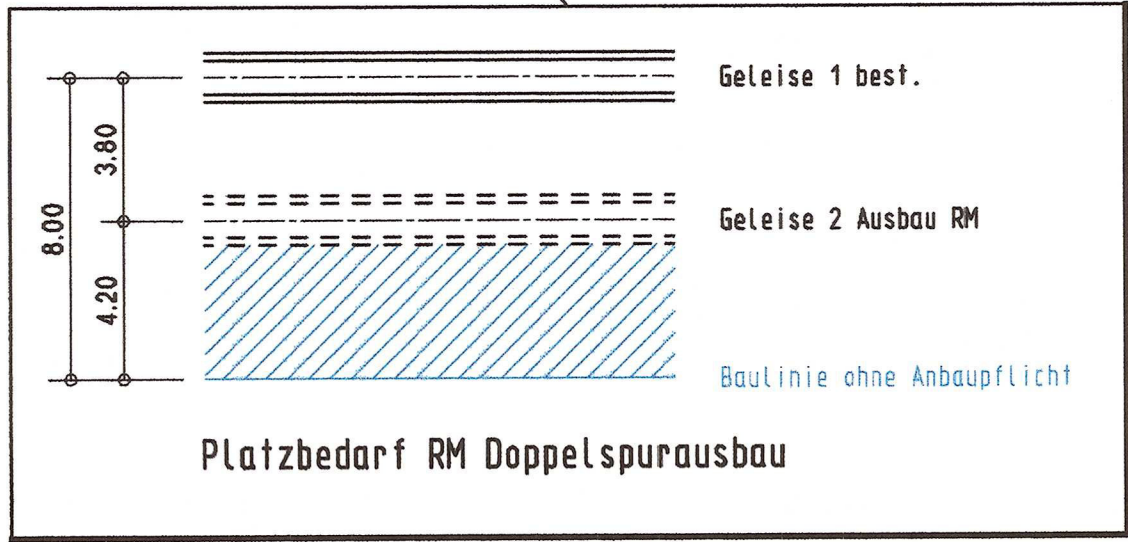
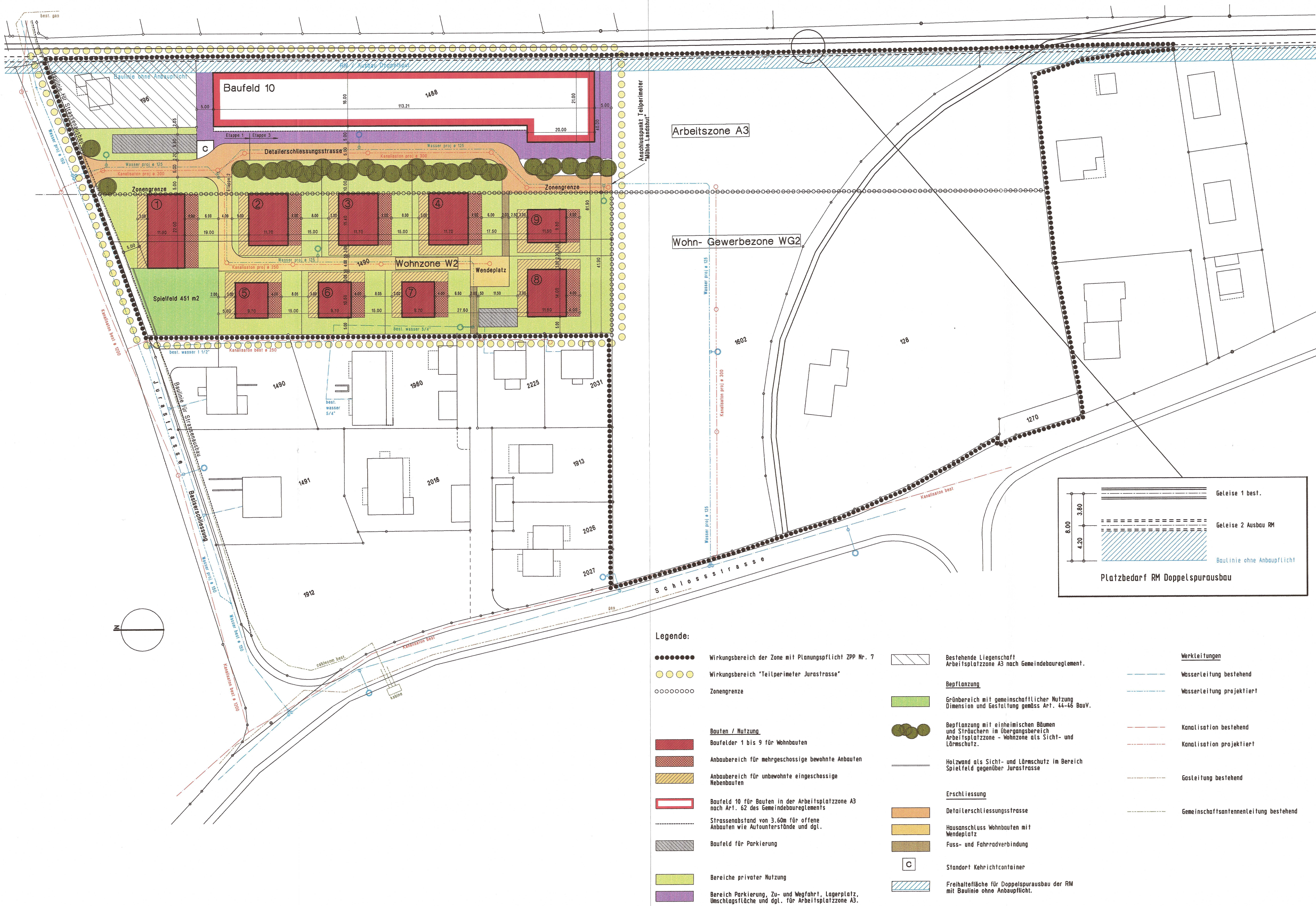
GENEHMIGUNGSVERMERKE
Vorprüfung vom 15.03.2000
Publikation im Amtsblatt vom 19.07.2000 im Ansanzeiger vom 20.07. bis 30.07.2000
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 19.07.2000 bis 21.08.2000

Einspracheverhandlungen am 03.10.2000 Rechtsverwahrungen
erledigte Einsprachen 1 unerledigte Einsprachen 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16. Jan. 2001
Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
3427 Utzenstorf, den 25. Jan. 2001 Der Gemeindegeschreiber

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN
05. Feb. 2001



- Legende:**
- Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7
 - Wirkungsbereich "Teilperimeter Jurastrasse"
 - Zonengrenze
 - Bauten / Nutzung
 - Baufelder 1 bis 9 für Wohnbauten
 - Anbaubereich für mehrgeschossige bewohnte Anbauten
 - Anbaubereich für unbewohnte eingeschossige Nebenbauten
 - Baufeld 10 für Bauten in der Arbeitsplatzzone A3 nach Art. 62 des Gemeindebaureglements
 - Strassenabstand von 3.60m für offene Anbauten wie Autounterstände und dgl.
 - Baufeld für Parkierung
 - Bereiche privater Nutzung
 - Bereich Parkierung, Zu- und Wegfahrt, Lagerplatz, Umschlagsfläche und dgl. für Arbeitsplatzzone A3.
 - Bestehende Liegenschaft Arbeitsplatzzone A3 nach Gemeindebaureglement.
 - Bepflanzung
 - Grünbereich mit gemeinschaftlicher Nutzung Dimension und Gestaltung gemäss Art. 44-46 BauV.
 - Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern im Übergangsbereich Arbeitsplatzzone - Wohnzone als Sicht- und Lärmschutz.
 - Holzwand als Sicht- und Lärmschutz im Bereich Spielfeld gegenüber Jurastrasse
 - Erschliessung
 - Detailerschliessungsstrasse
 - Hausanschluss Wohnbauten mit Wendepplatz
 - Fuss- und Fahrradverbindung
 - Standort Kehrichtcontainer
 - Freihaltefläche für Doppelspurausbau der RM mit Baulinie ohne Anbaupflicht.
 - Werkleitungen
 - Wasserleitung bestehend
 - Wasserleitung projektiert
 - Kanalisation bestehend
 - Kanalisation projektiert
 - Gastleitung bestehend
 - Gemeinschaftsantennenleitung bestehend

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Utzenstorf

~~GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER BAUFELDER 2+3 ZPP 7 "JURASTRASSE"~~

im Verfahren gemäss Art. 122 Abs. ⁶5 BauV **siehe Genehmigung**

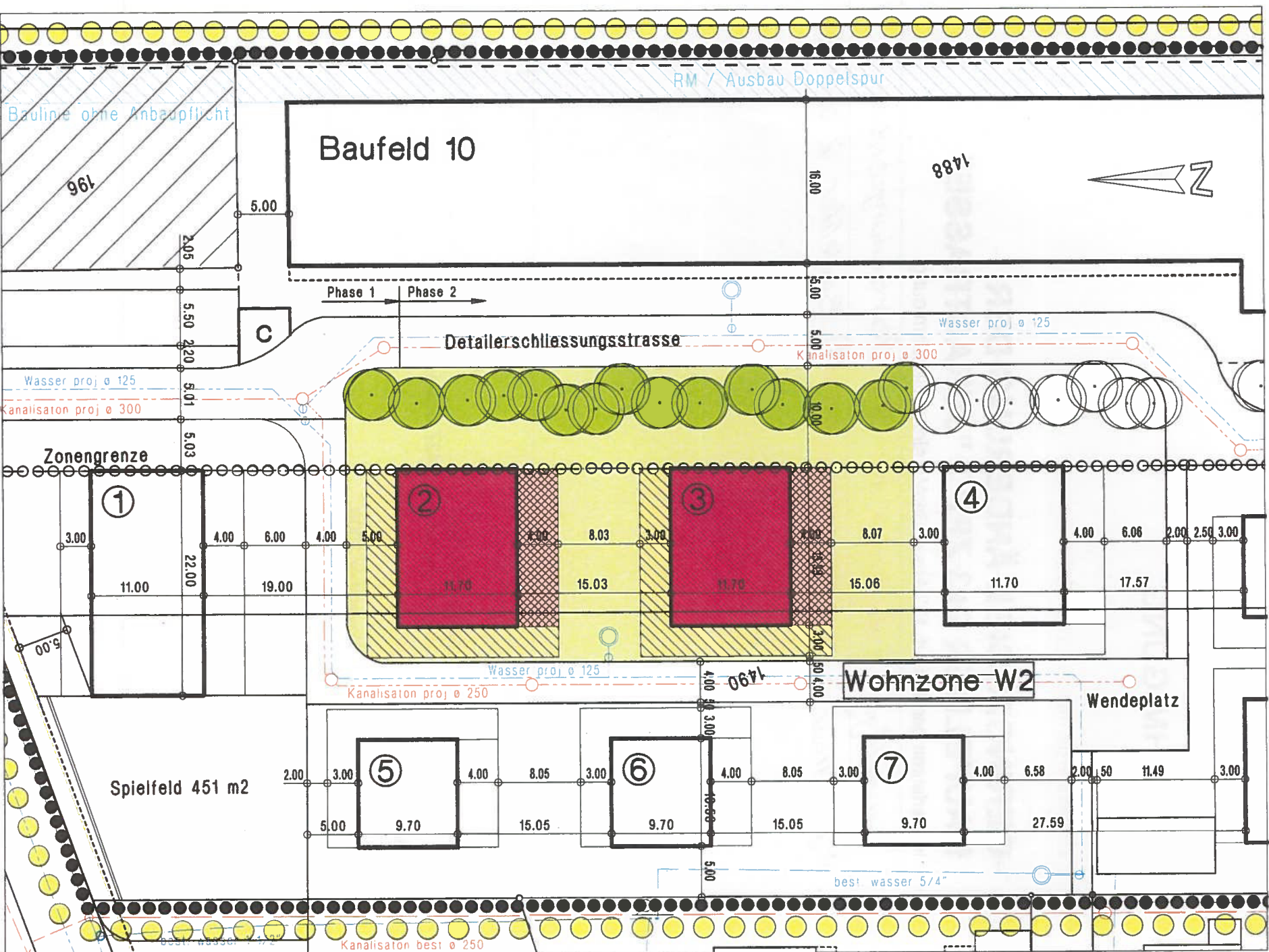
*Geringfügige Änderung der Teil-Überbauungsordnung
"Jurastrasse" (ZPP Nr. 7 "Landshut"), Baufelder 2 und 3*

Zonenplanänderung (Ausschnitt Mst. 1:500)

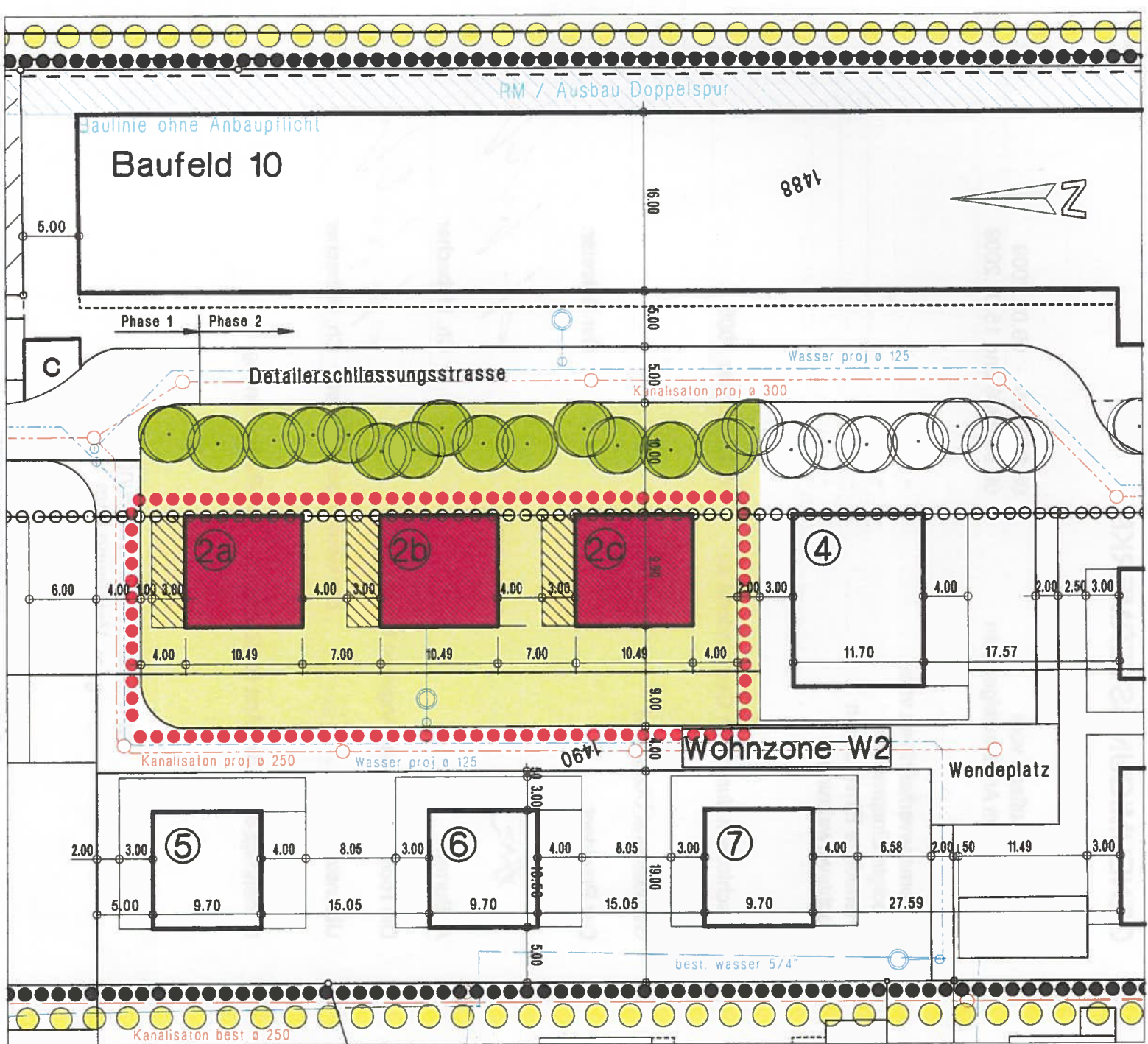
Planverfasser : ruef immobilien
Unterdorfstrasse 7, 3427 Utzenstorf
Massstab : 1 : 500
Datum : November 2008

/z/A_15/Genehmigung_Zonenplan rue 12.02.2009

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

siehe Genehmigung

- Perimeter der Zonenplanänderung
- Zonengrenze
- Baufelder für Wohnbauten
- Anbaubereich für mehrgeschossige bewohnte Anbauten
- Anbaubereich für unbewohnte eingeschossige Nebengebäude
- Bereiche privater Nutzung
- Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern im Übergangsbereich Arbeitsplatzzone-Wohnzone als Sicht- und Lärmschutz

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom
Publikation im Amtsanzeiger vom

08.01.2009 - 09.02.2009
08.01.2009 und 15.01.2009

Einspracheverhandlung vom
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

--
--
--
--

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. Dezember 2008

Gemeinderat Utzenstorf

Der Präsident:



A. Burren

Der Sekretär:



Ch. Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, 16.02.2009, der Gemeindeschreiber: Ch. Hubacher

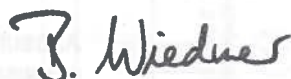


~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung~~

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

25. FEB. 2009

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP NR. 7

RICHTPLAN

Datum : Juni 2000

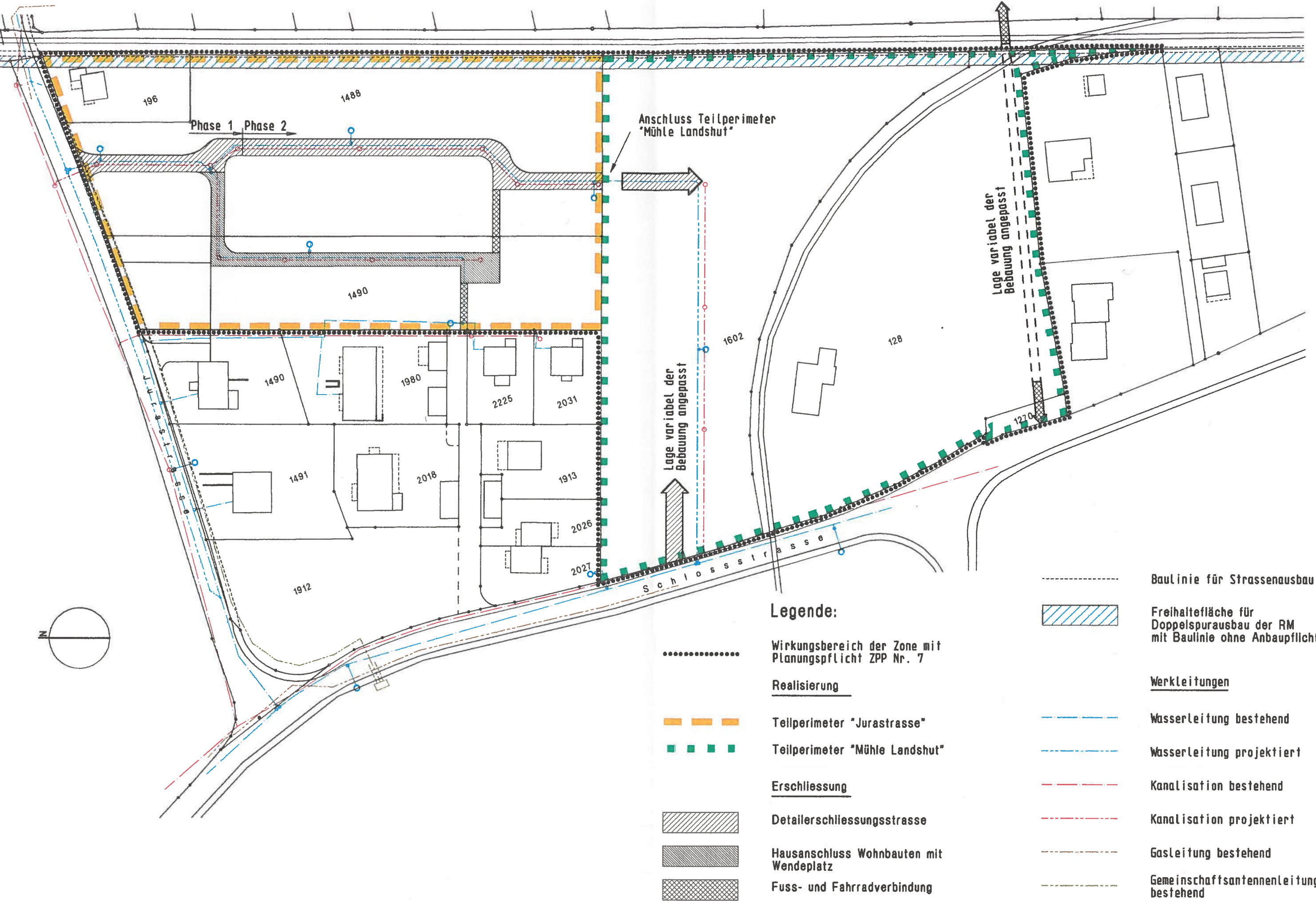
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Der Sekretär: *W. W. W.*

3427 Utzenstorf, den 25. Jan. 2001 Der Gemeindeschreiber *W. Schmid*

05. Feb. 2001 

TEILPLAN REALISIERUNG/ERSCHLIESSUNG



TEILPLAN NUTZUNG



Legende:

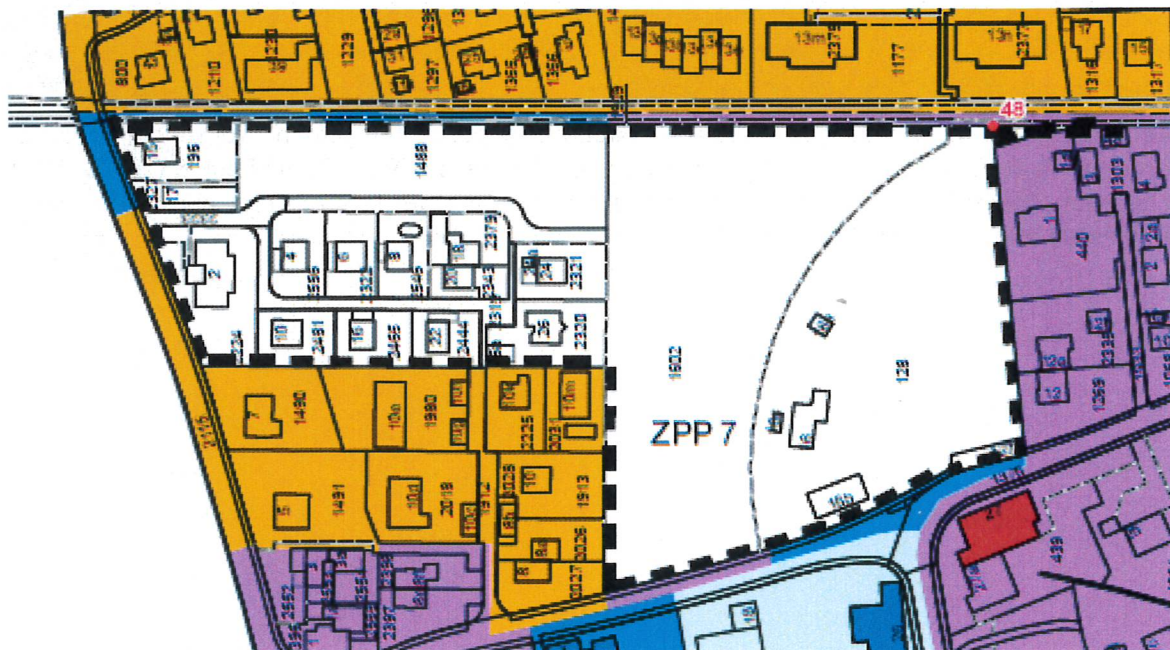
- Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7
- Arbeitszone A3
- Wohnzone W2
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- ▨▨▨▨▨▨ Spielfeld



Gemeinde Utzenstorf

georegio
atelier für raumentwicklung

Änderung ZPP 7 «Landshut» Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1–3 BauV



November 2021

Teil A: Erläuterungen

1 Ausgangslage

Im Rahmen der am 21. Juli 2021 genehmigten Revision der Ortsplanung wurde unter anderem die ZPP 7 «Landshut» angepasst. Ein Teil der Änderungen war eine kleinflächige Anpassung des Perimeters im Süden der ZPP. Der rund 85 m² grosse, schlecht nutzbare «Spickel» auf der Parzelle Nr. 128 wurde der angrenzenden Mischzone WG2 zugewiesen. Das wurde im Erläuterungsbericht so beschrieben und im öffentlich aufgelegenen Zonenplan sowie in der Beschlussversion des Zonenplans so dargestellt. Die Änderung war während des gesamten Verfahrens nicht umstritten.

Aufgrund eines Fehlers bei der Erstellung des Zonenplans wurde die Änderung aber nicht in die Genehmigungsversion übernommen. Da die Genehmigungsversion massgebend ist, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, diese bereits von der Gemeindeversammlung beschlossene Änderung in einem separaten Verfahren formell umzusetzen.

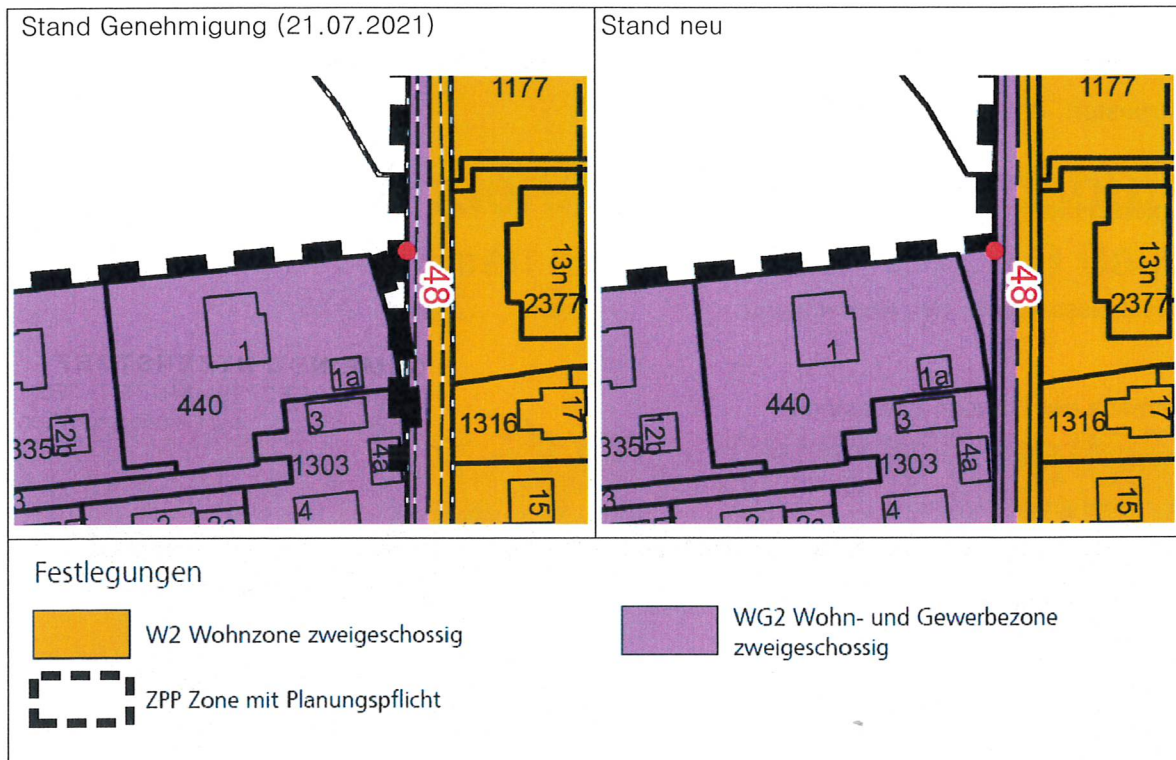
2 Vorgehen

Da es sich um eine kleinflächige Änderung und um einen offensichtlichen Fehler handelt, kann das geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1–3 gewählt werden. Diese Einschätzung wurde durch das AGR am 27.10.2021 schriftlich bestätigt.

Auf eine erneute öffentliche Auflage der Änderung kann verzichtet werden. Notwendig ist nur die Unterschrift der betroffenen Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 128, die Beck & Cie AG, Mühle Landshut, auf dem Änderungsdossier. Anschliessend kann der Gemeinderat die Änderung beschliessen und den Beschluss nach Art. 122 Abs. 8 BauV bekannt machen.

Teil B: Änderungen Zonenplan nach Art. 122 Abs. 1–3

Zonenplan



Genehmigungsvermerke

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 128:

Für die Grundeigentümerschaft, Beck & Cie AG, Mühle Landshut, unterzeichnet:

Frau/Herr: Regula Beck

Funktion: Geschäftsleitung

Utzenstorf, den: 12.11.2021

Unterschrift: Regula Beck

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 29.11.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeinderatspräsident:

Der Gemeindeschreiber:

GEMEINDE UTZENSTORF
NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

[Signature] [Signature]

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

am 2.12.2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, den 5.1.2022

Der Gemeindeschreiber:

Gemeinde Utzenstorf
Gemeindeschreiber/Leiter Verwaltung

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für

Gemeinden und Raumordnung:

am: 18. Feb. 2022

[Signature]

