

Einwohnergemeinde Wiler bei Utzenstorf



ÜO Nr. 5 Am Strackbach

01.03.2013

Revision/Änderungen

26.05.2016

Änderungen im Verfahren nach
Art. 122 BauV

Att. H. H. H. H.
1.3.13



EINWOHNERGEMEINDE WILER BEI UTZENSTORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 "AM STRACKBACH"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der ÜO umfasst das im Überbauungsplan 1:1000 mit einem punktierten Perimeter umrandete Gebiet.

Art. 2

Stellung zum übrigen
Recht

Soweit die ÜO nichts anderes bestimmt, gelten innerhalb des Wirkungsbereichs der ÜO die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wiler b.U. in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Vorschriften der Arbeitszone (ArZ).

Art. 3

Nutzung innerhalb der
Baufelder

¹ In den Baufeldern 1 bis 8 sind Industrie- und Gewerbebetriebe (Produktion, Lager, etc.) sowie die dazugehörigen Büronutzungen und Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.

² Nicht zulässig sind

- Betriebe des Gastgewerbes soweit sie über die Bedürfnisse für die Versorgung des Personals hinausgehen;
- Verkaufsflächen über 500 m², Fach- und Profimärkte inklusive;
- Abfall- und Altstoffverwertungsbetriebe;
- Betriebe, welche durch Schadstoff- oder Staubimmissionen Betriebe in der Nachbarschaft beeinträchtigen können.

Art. 4

Nutzung ausserhalb
der Baufelder

¹ Ausserhalb der Baufelder und der im Überbauungsplan bezeichneten besonderen Bereiche Grünfläche, ökologische Ausgleichsfläche, etc.) sind insbesondere Erschliessungs- und Parkieranlagen, Abstellflächen, Anlagen für die Grundstücksentwässerung und Begrünungen zulässig.

Grünfläche

² In der Grünfläche sind nur eingeschossige Bauten und Anlagen die der Pflege und Bewirtschaftung dienen gestattet. Die Grösse dieser Bauten ist auf eine Grundfläche von maximal 60 m² und maximal 4 m Gebäudehöhe beschränkt.

Art. 5

Ökologische
Ausgleichsfläche

¹ Innerhalb des Bereichs "ökologische Ausgleichsfläche" sind keinerlei Hochbauten zulässig. Tiefbauten und andere Anlagen nur, soweit sie dem Hochwasserschutz, der Versickerung oder dem Bachunterhalt dienen. Solche zulässigen baulichen Massnahmen sind naturnah auszuführen und haben auf Flora und Fauna Rücksicht zu nehmen.

² Innerhalb des im Plan entsprechend gekennzeichneten Abschnittes der ökologischen Ausgleichsfläche ist zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Gebieten ein bepflanzter Sicht- und Lärmschutzwall zu erreichen.

Art. 6

Baupolizeimasse

¹ Im Baubereich für Hochbauten gelten unter Vorbehalt der nachstehenden Absätze die Baupolizeimasse wie sie für die Arbeitszone im jeweils gültigen Gemeindebaureglement enthalten sind.

Grenz- und
Gebäudeabstände

² Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baufelder bestimmt. Innerhalb der Baufelder sind sie frei wählbar. Es sind dabei die Anforderungen des Brandschutzes und der Brandbekämpfung zu berücksichtigen.

³ Gegenüber der Achse des BLS-Betriebsgeleises halten Orte empfindlicher Nutzung¹ einen Mindestabstand von 12 m ein.

Gebäudehöhe

⁴ Die maximale Gebäudehöhe beträgt

- im Baufeld 1 16.00 m,
- im Baufeld 2 20.00 m,
- im Baufeld 3 12.50 m,
- im Baufeld 4 8.00 m und
- in den Baufeldern 5 - 8 12.00 m.

Technisch bedingte Gebäude- und Anlageteile dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 3.00 m überragen.

Art. 7

Lärmschutz

¹ Für das Gebiet nördlich des Lärmschutzwalls gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV, für den Bereich südlich davon gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung².

² Für den Lärmschutz der an das Überbauungsplangebiet angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen wird innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Perimeters der ökologischen Ausgleichsflächen ein bepflanzter Erdwall erstellt. Die Einhaltung der Vorschriften der LSV ist durch die Bauherrschaften im Rahmen der Baugesuche für lärmverursachende Bauten und Anlagen mittels Gutachten einer anerkannten Firma nachzuweisen.

³ Es müssen die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden³

¹ Orte empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) sind insbesondere Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, wie z.B. Wohnräume und ständige Arbeitsplätze.

² LSV; SR 814.41

³ Art. 43 LSV

Art. 8

Waldabstand

Die Begrenzungslinie der Baufelder 1, 2 und 7 gelten als Waldbaulinien und legen den Waldabstand verbindlich fest. Sie geht damit dem gesetzlichen Waldabstand vor.

Art. 9

Architektonische
Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dachform

² Die Dachform ist frei bestimmbar.

Art. 10

Überbauungsge-
staltung

¹ Für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:500 einzureichen.

² Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Terrainveränderungen wie Stützmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Die Anordnung und Gestaltung der Anlieferung und der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas sowie deren Zu- und Wegfahrten (interne Verkehrsführung).
- c) Die Lage und Gestaltung der Grünbereiche sowie Standorte von Hochstammbäumen.
- d) Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, Versickerungsmulden, etc.).
- e) Die Feuerwehrezufahrten.

Art. 11

Erschliessung
Zu- und Wegfahrt

¹ Die strassenmässige Erschliessung des gesamten Areals innerhalb des ÜO-Perimeters erfolgt über die im Plan festgelegten Erschliessungsanlagen und dem gemäss vorliegender Überbauungsordnung ausgebauten Kantonsstrassenanschluss.

Anschlussgeleise

² Die Anbindung an das Eisenbahnnetz hat mittels der im Überbauungsplan dargestellten Anschlussgeleise zu erfolgen. Das Detailprojekt ist dem BAV zur Genehmigung einzureichen.

Werkleitungen

³ Bei den im Überbauungsplan eingezeichneten Anlagen der Ver- und Entsorgung innerhalb des ÜO-Perimeters handelt es sich um rechtlich sichergestellte Anlagen der Gemeinde. Die Verlegung dieser Anlagen ist nach Rücksprache und gemäss Weisungen der Gemeinde zulässig. Die Kosten gehen zulasten der privaten Bauherrschaft, die an der Verlegung interessiert ist. Bei allen übrigen Anlagen im Perimeter handelt es sich um interne Erschliessungsanlagen gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Art. 12

Gewässerschutz

¹ Meteorwasser muss soweit möglich und zulässig zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Art. 13

Vertragliche
Sicherstellung

Der Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 12. Dezember 2000 bildet integrierender Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

Art. 14

Inkrafttreten

¹ Die ÜO tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten wird die ÜO "Am Strackbach" vom 20. Februar 2001 mit all seinen nachfolgenden Änderungen aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom: 7.06. - 9.07.2012
Vorprüfung: 10.09.2012
Publikation im amtlichen Anzeiger: 1. Auflage: 25.10./01.11.2012
2. Auflage: 06.12./13.12.2012

Öffentliche Auflage: 1. Auflage: 25.10 - 26.11.2012
2. Auflage: 07.12.2012 - 07.01.2013

Einspracheverhandlungen: --
Erledigte Einsprachen: --
Unerledigte Einsprachen: --
Rechtsverwahrungen: 1
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 28.01.2013

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:
Die Sekretärin:

H. Schütte

C. R. R. R. R.



Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Wiler b.U.: 18.2.13

Die Gemeindeschreiberin:

C. R. R. R. R.

GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

- 1. März 2013

J. Wiedner

GEMEINDE WILER b.U.

REVISION
ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5
"AM STRACKBACH"

ÜBERBAUUNGSPLAN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN 1:1000
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

WEITERE UNTERLAGEN SIND:

- ERLÄUTERUNGSBERICHT

MASSSTAB: 1:1000

PLANERSTELLER:



Markwalder & Partner AG
Ingenieure Geometer Planer

Lyssachstrasse 7a
CH-3401 Burgdorf
Telefon 034 420 84 84
Telefax 034 420 84 85
E-Mail mpag@mpag.ch
http://www.mpag.ch

PLAN NR. 062/2061-1A
DATUM: 23.11.2012
FORMAT: 60/105 cm

Plot: o:\662\2061\PLAN\CAD\Überbauungsordnung\Plot_UO_Situation.dgn

Genehmigungsvermerke

- Mitwirkung vom: 07.06.2012 - 09.07.2012
- Vorprüfung: 10.09.2012
- Publikation im amtlichen Anzeiger: 1. Auflage am 25.10.2012 / 01.11.2012 publiziert,
Nachpublikation am 06.12.2012 / 13.12.2012
- Öffentliche Auflage: 1. Auflage vom 25.10.2012 bis 26.11.2012 und
2. Auflage vom 07.12.2012 bis 07.01.2013
- Einspracheverhandlungen: -
- Eriedigte Einsprachen: -
- Unerledigte Einsprachen: -
- Rechtsverwahrungen: 1, BLS Netz AG vom 14.11.2012

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 28.01.2013

Namens des Gemeinderates: Der Präsident: sig. Markus Schütte
Die Sekretärin: sig. Claudia Ellenberger

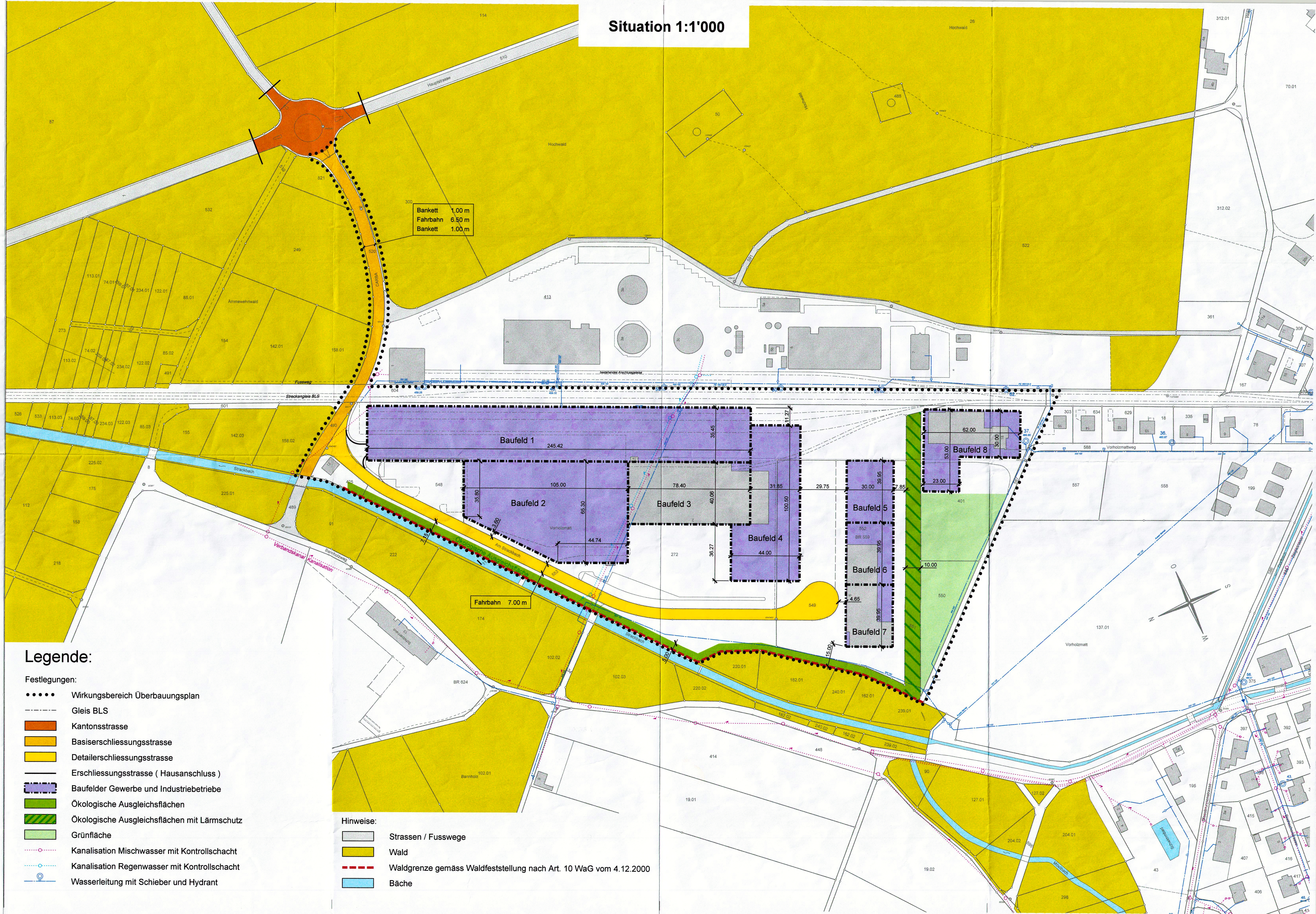
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Wiler b.U.: 11.02.2013 Die Gemeindeschreiberin: sig. Claudia Ellenberger

GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM:

B. Wiedner - 1. März 2013

Situation 1:1'000



Legende:

Festlegungen:

- Wirkungsbereich Überbauungsplan
- Gleis BLS
- Kantonsstrasse
- Basiserschliessungsstrasse
- Detailerschliessungsstrasse
- Erschliessungsstrasse (Hausanschluss)
- Baufelder Gewerbe und Industriebetriebe
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Ökologische Ausgleichsflächen mit Lärmschutz
- Grünfläche
- Kanalisation Mischwasser mit Kontrollschacht
- Kanalisation Regenwasser mit Kontrollschacht
- Wasserleitung mit Schieber und Hydrant

Hinweise:

- Strassen / Fusswege
- Wald
- Waldgrenze gemäss Waldfeststellung nach Art. 10 WaG vom 4.12.2000
- Bäche



EINWOHNERGEMEINDE WILER BEI UTZENSTORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 "AM STRACKBACH"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Änderungen im Verfahren nach Art. 122 BauV

rot: Änderungen Art. 6 Abs. 1, Art. 6a neu

schwarz: geltende Bestimmungen unverändert

März 2016

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der ÜO umfasst das im Überbauungsplan 1:1000 mit einem punktierten Perimeter umrandete Gebiet.

Art. 2

Stellung zum übrigen
Recht

Soweit die ÜO nichts anderes bestimmt, gelten innerhalb des Wirkungsbereichs der ÜO die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wiler b.U. in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Vorschriften der Arbeitszone (ArZ).

Art. 3

Nutzung innerhalb der
Baufelder

¹ In den Baufeldern 1 bis 8 sind Industrie- und Gewerbebetriebe (Produktion, Lager, etc.) sowie die dazugehörigen Büronutzungen und Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.

² Nicht zulässig sind

- Betriebe des Gastgewerbes soweit sie über die Bedürfnisse für die Versorgung des Personals hinausgehen;
- Verkaufsflächen über 500 m², Fach- und Profimärkte inklusive;
- Abfall- und Altstoffverwertungsbetriebe;
- Betriebe, welche durch Schadstoff- oder Staubimmissionen Betriebe in der Nachbarschaft beeinträchtigen können.

Art. 4

Nutzung ausserhalb
der Baufelder

¹ Ausserhalb der Baufelder und der im Überbauungsplan bezeichneten besonderen Bereiche Grünfläche, ökologische Ausgleichsfläche, etc.) sind insbesondere Erschliessungs- und Parkieranlagen, Abstellflächen, Anlagen für die Grundstücksentwässerung und Begrünungen zulässig.

Grünfläche

² In der Grünfläche sind nur eingeschossige Bauten und Anlagen die der Pflege und Bewirtschaftung dienen gestattet. Die Grösse dieser Bauten ist auf eine Grundfläche von maximal 60 m² und maximal 4 m Gebäudehöhe beschränkt.

Art. 5

Ökologische
Ausgleichsfläche

¹ Innerhalb des Bereichs "ökologische Ausgleichsfläche" sind keinerlei Hochbauten zulässig. Tiefbauten und andere Anlagen nur, soweit sie dem Hochwasserschutz, der Versickerung oder dem Bachunterhalt dienen. Solche zulässigen baulichen Massnahmen sind naturnah auszuführen und haben auf Flora und Fauna Rücksicht zu nehmen.

² Innerhalb des im Plan entsprechend gekennzeichneten Abschnittes der ökologischen Ausgleichsfläche ist zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Gebieten ein bepflanzter Sicht- und Lärmschutzwall zu erreichen.

Art. 6

Baufelder für
Hochbauten

¹ Die Baufelder bestimmen die maximalen Gebäudelängen und -breiten.

Grenz- und
Gebäudeabstände

² Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baufelder bestimmt. Innerhalb der Baufelder sind sie frei wählbar. Es sind dabei die Anforderungen des Brandschutzes und der Brandbekämpfung zu berücksichtigen.

³ Gegenüber der Achse des BLS-Betriebsgeleises halten Orte empfindlicher Nutzung¹ einen Mindestabstand von 12 m ein.

Gebäudehöhe

⁴ Die maximale Gebäudehöhe beträgt

- im Baufeld 1 16.00 m,
- im Baufeld 2 20.00 m,
- im Baufeld 3 12.50 m,
- im Baufeld 4 8.00 m und
- in den Baufeldern 5 - 8 12.00 m.

Technisch bedingte Gebäude- und Anlageteile dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 3 .00 m überragen.

Art. 6a

Baulinien für Vordächer

Die Baulinien für Vordächer begrenzen die maximal zulässige Auskragung ungestützter Vordächer.

Art. 7

Lärmschutz

¹ Für das Gebiet nördlich des Lärmschutzwalls gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV, für den Bereich südlich davon gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung².

² Für den Lärmschutz der an das Überbauungsplangebiet angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbezone wird innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Perimeters der ökologischen Ausgleichsflächen ein bepflanzter Erdwall erstellt. Die Einhaltung der Vorschriften der LSV ist durch die Bauherrschaften im Rahmen der Baugesuche für lärmverursachende Bauten und Anlagen mittels Gutachten einer anerkannten Firma nachzuweisen.

¹ Orte empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) sind insbesondere Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, wie z.B. Wohnräume und ständige Arbeitsplätze.

² LSV; SR 814.41

³ Es müssen die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden³

Art. 8

Waldabstand

Die Begrenzungslinie der Baufelder 1, 2 und 7 gelten als Waldbaulinien und legen den Waldabstand verbindlich fest. Sie geht damit dem gesetzlichen Waldabstand vor.

Art. 9

Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dachform

² Die Dachform ist frei bestimmbar.

Art. 10

Überbauungsge-
staltung

¹ Für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:500 einzureichen.

² Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Terrainveränderungen wie Stützmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Die Anordnung und Gestaltung der Anlieferung und der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas sowie deren Zu- und Wegfahrten (interne Verkehrsführung).
- c) Die Lage und Gestaltung der Grünbereiche sowie Standorte von Hochstammbäumen.
- d) Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, Versickerungsmulden, etc.).
- e) Die Feuerwehruzufahrten.

Art. 11

Erschliessung
Zu- und Wegfahrt

¹ Die strassenmässige Erschliessung des gesamten Areals innerhalb des ÜO-Perimeters erfolgt über die im Plan festgelegten Erschliessungsanlagen und dem gemäss vorliegender Überbauungsordnung ausgebauten Kantonsstrassenanschluss.

Anschlussgeleise

² Die Anbindung an das Eisenbahnnetz hat mittels der im Überbauungsplan dargestellten Anschlussgeleise zu erfolgen. Das Detailprojekt ist dem BAV zur Genehmigung einzureichen.

³ Art. 43 LSV

Werkleitungen ³ Bei den im Überbauungsplan eingezeichneten Anlagen der Ver- und Entsorgung innerhalb des ÜO-Perimeters handelt es sich um rechtlich sichergestellte Anlagen der Gemeinde. Die Verlegung dieser Anlagen ist nach Rücksprache und gemäss Weisungen der Gemeinde zulässig. Die Kosten gehen zulasten der privaten Bauherrschaft, die an der Verlegung interessiert ist. Bei allen übrigen Anlagen im Perimeter handelt es sich um interne Erschliessungsanlagen gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Art. 12

Gewässerschutz ¹ Meteorwasser muss soweit möglich und zulässig zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickertauglich zu gestalten.

Art. 13

Vertragliche
Sicherstellung Der Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 12. Dezember 2000 bildet integrierender Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

Art. 14

Inkrafttreten Die Änderungen der ÜO treten mit der Publikation der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im amtlichen Anzeiger: 31. März 2016
Öffentliche Auflage: 31. März 2016 bis 2. Mai 2016
Einspracheverhandlungen: --
Erledigte Einsprachen: --
Unerledigte Einsprachen: --
Rechtsverwahrungen: --
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 15. März 2016

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Sekretärin:



Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Wiler b.U.:

10. Mai 2016

Die Gemeindeschreiberin:



GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

26. Mai 2016



Gemeinde Wiler b.U.

Revision
Überbauungsordnung Nr. 5
"Am Strackbach"
Änderungen im Verfahren nach Art. 122 BauV

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:1'000
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht

Massstab: 1:1'000 Datum: 24. Februar 2016

Planersteller:

MP INGENIEURE
PLANER

MARKWALDER PARTNER AG

Lysrachstrasse 7A
CH-3401 Burgdorf
Fon +41 (0)34 420 84 84
mpag@mpag.ch · www.mpag.ch

Plan Nr. 6622661-1
Datum: 24.02.2016
Format: 60x105 cm

Plot: c:\6622661\PLAN\CAD\Überbauungsordnung\00 2016\Plot_OO_Situation.dgn

Genehmigungsvermerke

- Publikation im amtlichen Anzeiger: 31. März 2016
- Öffentliche Auflage: 31. März 2016 bis 02. Mai 2016
- Einspracheverhandlungen: -
- Erledigte Einsprachen: 0
- Unerledigte Einsprachen: 0
- Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

Namens des Gemeinderates: Der Präsident: *H. Schütte*
Die Sekretärin: *B. G.*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Wiler b.U.: 10. Mai 2016 Die Gemeindeschreiberin: *B. G.*

Genehmigt durch das
Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

S. F.
26. Mai 2016

