

Einwohnergemeinde Zielebach

Überbauungsordnung zur
ZPP Holzrüti

22.03.2019

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zielesbach

Überbauungsordnung zur ZPP «Holzrüti»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2018

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP «Holzrüti» bezweckt die Weiterentwicklung des gewerblich genutzten Areals mit Kompost- und Grüngutaufbereitung sowie der Lagerung und Aufbereitung von natürlichen Stoffen, wie Holz, Erde, etc..

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur
Grundordnung

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Zielebach. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der BMBV¹.

Art. 4

Inhalt des Über-
bauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- befestigte Fläche
- Grünbereich
- Wald-Baulinie
- Bereich primäre Arealerschliessung
- Bereich sekundäre Arealerschliessung / Notzufahrt
- Bereich Erschliessung Landwirtschaftszone

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- 15 m Waldabstand
- Gewässerraum gemäss Zonenplan
- Gewässer offen /eingedolt
- Wald
- best. Gebäude
- schützenswertes Gebäude
- erhaltenswertes Gebäude

¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011
(Stand 01.01.2012)

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Gestattet sind gewerbliche Nutzungen, insbesondere der Abfall- und Holzverwertung sowie der Energieproduktion. Nicht gestattet sind Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen.

² Es gelten gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Hochbauten sind mit Ausnahme von Silos nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

² Es gelten folgende Masse:

- Grünflächenziffer: min. 15 %
- Traufseitige Fassadenhöhe², vorbehalten bleiben Silos
 - Baubereich A1: max. 9 m
 - Baubereich A2: max. 9 m, min. 6 m
 - Baubereich B: max. 7 m
- Gebäudelänge: max. 60 m
- Gebäudeabstand: min. 4 m

³ Silos sind in den Baubereichen und der befestigten Fläche zulässig sofern sie den Waldabstand gemäss Wald-Baulinie nicht unterschreiten und die zulässige Höhe für Silonbauten gemäss den jeweils gültigen Bestimmungen des Baureglements nicht überschreiten.

⁴ Bauten und Anlagen im Baubereich A2 sind kompakt anzuordnen.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 7

Grundsätze

¹ Bauten und Anlagen sowie Grünflächen sind hinsichtlich Gesamterscheinung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Es ist eine ruhig wirkende gesamtheitliche Gestaltung der Bauten überwiegend in Holz und mit zurückhaltender Farbgebung anzustreben.

² Die traufseitige Fassadenhöhe richten sich nach Art. 15 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Baugestaltung / Lärm- und Geruchsschutz	Art. 8 ¹ Die gegen aussen sichtbaren Fassaden sind in faserrohem Holz auszuführen, mit dauergrünen Pflanzen zu beranken oder mit Spalierbäumen zu bepflanzen. ² In den Baubereichen A1 und A2 ist südlich der Verlängerung der Parzellengrenze Nrn. 128/139 gegenüber der Landwirtschaftszone aus Gründen des Lärm- und Geruchsschutzes eine geschlossene Fassade vorzusehen. Sofern der Gebäudeabstand mehr als 5 m beträgt, ist eine massive Schutzwand von mindestens 3 m Höhe zu erstellen.
Dachgestaltung	Art. 9 ¹ Es sind ausschliesslich Dächer mit einer Neigung von min. 12° und max. 20° zulässig. ² Für Vordächer gilt eine maximal Ausladung von 5 m. Sie dürfen die Baubereichsbegrenzung um maximal 1.2 m und die Wald-Baulinie um maximal 0.3 m überragen. ³ Dachflächen sind mit Faserzementplatten auszuführen sofern sie nicht für die Solarenergienutzung verwendet werden.
Waldabstand / Zaun	Art. 10 ¹ Der Abstand für Hochbauten zum Wald wird durch eine Wald-Baulinie festgelegt. Zwischen der Wald-Baulinie und dem Wald sind ein Zaun nach Abs. 2, Bauten und Anlagen nach Art. 11 Abs. 2 sowie Versickerungsmulden zulässig ² Gegenüber dem Wald, der Wilerstrasse und dem Landwirtschaftsland kann ein maximal 1.8 m hoher Zaun erstellt werden. Dabei sind folgende Abstände einzuhalten: Wald: min. 5.0 m, Wilerstrasse: min. 1.5 m
Befestigte Fläche	Art. 11 ¹ Die befestigte Fläche ist für den Umschlag, die Aufbereitung und die Lagerung von Biomasse sowie für die dazu notwendigen arealinternen Verkehrswege bestimmt. ² In der befestigten Fläche sind Silos nach Art. 6 Abs. 3, Anlagen wie Wage, Be- und Entwässerung sowie Wände bis 3 m Höhe und mobile Überdachungen zulässig.
Grünbereich	Art. 12 ¹ Der Grünbereich dient als natürliche Abgrenzung des Areals zum Wald und zum Stampfibach. Die Lagerung von Grüngut/Biomasse und Material ist nicht erlaubt.

² Er ist als naturnahe Wiese mit Sträuchern zu gestalten. Entlang der Wilerstrasse und dem Gewässer können einzelne Bäume gepflanzt werden.

Art. 13

Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung im Wirkungsbereich sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

² Bestehende Ufergehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 14

Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Überbauungsplan dargestellten Erschliessungsbereiche.

² Die Erschliessung ist mit mindestens 3.5 m Breite zu gewährleisten.

³ Die Erschliessung ab der Dorfstrasse ist soweit erforderlich privatrechtlich sicherzustellen.

Art. 15

Gewässerschutz

¹ Die Bodenplatten von Gebäuden und Kompostierflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten.

² Dachwasser ist für die Bewässerung zu verwenden oder oberflächlich zu versickern.

³ Platzwasser ist zu sammeln und für die Mitenbewässerung einzusetzen. Überschüssiges Platzwasser ist in die Kanalisation oder in ein Bio-Klärbecken einzuleiten.

Art. 16

Bodenschutz

Anfallender Boden ist für Bodenverbesserungsmassnahmen einzusetzen oder zusammen mit Biomoasse zu Kulturerdeprodukten zu verarbeiten.

Art. 17

Geruchsemissionen

Die Betreiberin der Anlage nimmt bei geruchsbildenden Tätigkeiten Rücksicht auf die Nachbarschaft und die meteorologischen Bedingungen. Vorbehalten bleiben wichtige betriebliche Gründe.

Inkrafttreten

Art. 18

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	13. September 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	11. Januar 2018
Öffentliche Auflage vom	11. Januar bis 12. Februar 2018
Einspracheverhandlungen am	14. März 2018
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	4. April / 28. Mai 2018 / 15. Okt. 2018
Gemeindepräsident	Sekretärin

Hans Ulrich Käser Barbara Gerber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zielebach,

Gemeindeschreiberin

Barbara Gerber

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

Wald-Baulinie genehmigt durch das kantonale Amt für Wald (KAWA)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	13. September 2017
Publikation im amtl. Anzeiger vom	11. Januar 2018
Öffentliche Auflage vom	11. Januar bis 12. Februar 2018
Einspracheverhandlungen vom	14. März 2018
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	4. April / 28. Mai 2018 / 15. Okt. 2018

Gemeindepräsident



Hans Ulrich Käser

Sekretärin



Barbara Gerber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zielebach, 26.11.2018

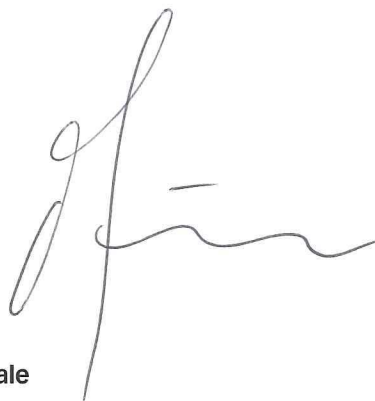
Gemeindeschreiberin



Barbara Gerber

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

22. März 2019



**Wald-Baulinie genehmigt durch das kantonale
Amt für Wald (KAWA)**

Zollhofen, 15.02.2019



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	13. September 2017
Publikation im amtl. Anzeiger vom	11. Januar 2018
Öffentliche Auflage vom	11. Januar bis 12. Februar 2018
Einspracheverhandlungen vom	14. März 2018
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1

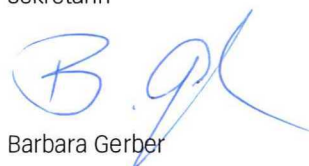
Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. April / 28. Mai 2018 / 15. Okt. 2018

Gemeindepräsident



Hans Ulrich Käser

Sekretärin



Barbara Gerber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zielebach, 26.11.2018

Gemeindeschreiberin



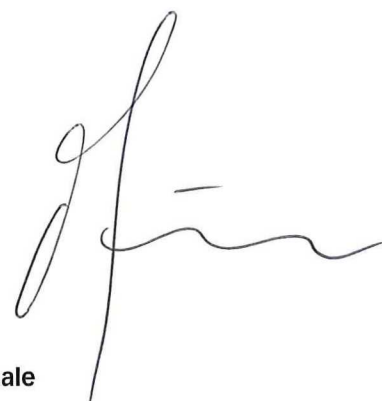
Barbara Gerber

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

22. März 2019

Wald-Baulinie genehmigt durch das kantonale
Amt für Wald (KAWA)

Zollikofen, 15.02.2019



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zielebach

Überbauungsordnung zur ZPP «Holzrüti»

Überbauungsplan 1:1000

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2018

Zielebach/UeO ZPP Holzrüti 05798/4/UeP/5798_UeP_181010_GE/dm/lm

Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- A1

Baubereiche mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- befestigte Fläche
- Grünbereich
- Wald-Baulinie
- Bereich primäre Arealerschliessung
- Bereich sekundäre Arealerschliessung / Notzufahrt
- Bereich Erschliessung Landwirtschaftszone

Hinweise:

- bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- 15 m Waldabstand
- Gewässerraum gemäss Zonenplan
- Gewässer offen / eingedolt
- Wald
- best. Gebäude
- schützenswertes Gebäude
- erhaltenswertes Gebäude

Koordinatenliste Baubereiche

	Ecke	E	N
Baubereich A	1	609988.87	222974.15
	2	610018.69	222977.37
	3	610015.52	223006.77
	4	610045.98	223010.06
	5	610056.70	222981.50
	6	610060.18	222981.86
	7	610065.25	222931.43
	8	610069.08	222893.25
	9	610047.00	222890.87
	10	610046.53	222895.27
	11	610005.08	222890.82
	12	609998.48	222924.72
Baubereich B	1	609994.03	223029.59
	2	610015.12	223032.89
	3	610038.99	223034.06
	4	610040.63	223019.54
	5	609995.64	223014.68

