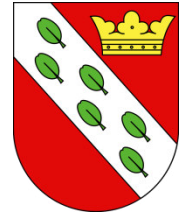


Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee



**Überbauungsordnung
„Wangenstrasse“**

17.12.2014

Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP Wangenstrasse

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO beinhaltet

- _ Überbauungsplan
- _ Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- _ Erläuterungsbericht

Kunde

LANDI Buchsi Thörigen
Genossenschaft
Byfangstrasse 3
3360 Herzogenbuchsee

Datum

27. Oktober 2014



Impressum

Datum

27. Oktober 2014

Bericht-Nr.

70115.UeV

Verfasst von

JZU / REC / HPK

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

Verteiler

LANDI / Gemeinde
Herzogenbuchsee

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines	1
Artikel 1 Planungszweck	1
Artikel 2 Geltungsbereich und Bestandteile	1
Artikel 3 Stellung zur Grundordnung	1
B Bebauung	2
Artikel 4 Art der Nutzung	2
Artikel 5 Baupolizeiliche Masse	2
Artikel 6 Gestaltungsgrundsätze	2
Artikel 7 Dachgestaltung	2
Artikel 8 Überdachung im Baufeld C	3
Artikel 9 Energie	3
Artikel 10 Ver- und Entsorgung	3
C Aussenraum	4
Artikel 11 Grünbereich	4
Artikel 12 Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone	4
Artikel 13 Baumreihe zur Aussenraumgestaltung am Ortseingang	4
Artikel 14 Versickerung	4
Artikel 15 Fahnenstangen und Werbe-Steile	5
D Erschliessung und Parkierung	6
Artikel 16 Erschliessungs- und Rangierflächen	6
Artikel 17 Parkierung Personenwagen	6
Artikel 18 Parkierung Velos und Motorfahräder	6
Artikel 19 Unterstände für Einkaufswagen	6
Artikel 20 Freizuhaltende Sichtfelder	6
Artikel 21 Freizuhaltender Bereich Knotengestaltung Kantonsstrasse	6
Artikel 22 Infrastrukturvertrag zum Kreisel Kantonsstrasse	7
E Baubewilligungsverfahren	8
Artikel 23 Umgebungsgestaltungsplan	8
F Schlussbestimmung	8
Artikel 24 Inkrafttreten	8
Genehmigungsvermerke	9

A Allgemeines

Artikel 1 Planungszweck

Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt die Regelung des Arbeitsgebietes mit einem Agrarfachmarkt, einer Annahmestelle mit Lagerhaltung von Landwirtschaftsprodukten und deren Aufbereitung für den Detailhandel, sowie einer Wertstoffsammelstelle.

Artikel 2 Geltungsbereich und Bestandteile

Geltungsbereich

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

Bestandteile

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

³ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- _ Lage und Abmessung der Baufelder A, B und C
- _ Parkierung Personenwagen
- _ Parkierung Velos und Motorfahräder
- _ Unterstände Einkaufswagen
- _ Entsorgung (PET und Glas)
- _ Entsorgung (Müllpresscontainer)
- _ Erschliessungs- und Rangierflächen
- _ Erschliessungsrichtungen PW, LW und Zufussgehende
- _ Haupteingang Agrarfachmarkt
- _ Sichtlinien Verkehr und freizuhaltende Sichtfelder
- _ freizuhaltender Bereich Knotengestaltung Kantonsstrasse
- _ Grünbereich
- _ Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone
- _ Versickerungsmulden
- _ Baumreihe, Bäume und Büsche
- _ Fahnenstangen und Werbe-Steile
- _ Koordinatenpunkte

Artikel 3 Stellung zur Grundordnung

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Baureglements.

B Bebauung

Artikel 4 Art der Nutzung

Art der Nutzung

- ¹ In den Baufeldern A und B sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gestattet. Im Baufeld A ist zudem das Betreiben eines Agrarfachmarktes zulässig.
- ² Das Baufeld C dient dem Errichten eines überdachten, witterungsgeschützten und geschlossenen Bereiches für den Warenumsatz zwischen den Baufeldern A und B.
- ³ Das Erstellen und Betreiben einer Wertstoffsammelstelle innerhalb der Baufelder ist zulässig.

Artikel 5 Baupolizeiliche Masse

Baupolizeiliche Masse

- ¹ Die maximalen Gebäudeabmessungen werden durch die Baufelder definiert.
- ² Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den Baufeldern A und C 10.00 m und im Baufeld B 14.00 m.
- ³ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer und Treppen dürfen die Baufelder um höchstens 3.00 m überragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.80 m zur Parzellengrenze einhalten.

Lärmschutz

- ⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV gemäss LSV.

Artikel 6 Gestaltungsgrundsätze

Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Die Bauten, Parkierungsanlagen und Aussenräume sind sorgfältig in die Umgebung einzubetten, so dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.
- ² Die Grundrisse der einzelnen Baukörper sind orthogonal anzulegen. Die Fassaden der Baukörper sollen parallel zueinander und zur Kantonsstrasse verlaufen.
- ³ Entlang der Wangenstrasse ist eine geschlossene Fassadengestaltung aus Holz, Metall und Glas ohne Vor- oder Rücksprünge auszubilden. Betrieblich notwendige Tore sind in denselben Farben zu halten wie die daran anschliessende Fassadenverkleidung.
- ⁴ Bei der farblichen Gestaltung der Baukörper ist ein einheitliches Farbkonzept in Pastelltönen zu verwenden. Auf grelle Farben ist zu verzichten.
- ⁵ Offene Aussenlager sind nicht zulässig.

Artikel 7 Dachgestaltung

Dachgestaltung

- ¹ Im Baufeld A sind Satteldächer, Tonnendächer und flachgeneigte Schrägdächer (Pulldächer, Sonderdachformen mit flacher Dachneigung) zugelassen. Im Baufeld B sind Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Pulldächer zugelassen. Im Baufeld C sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pulldächer (< 20 ° a. T.) zugelassen.
- ² Als Dachfarbe sind ausschliesslich Grautöne zugelassen.
- ³ In allen Dächern sind Oberlichter zur Ausleuchtung der Innenräume zulässig.

Überdachung im Baufeld C	Artikel 8 Überdachung im Baufeld C ¹ Die Überdachung im Baufeld C dient dem Witterungsschutz der Ein- und Ausladevorgänge zwischen den Baufeldern A und B. Werden in den Baufeldern A und B Baukörper errichtet, die nicht das ganze Baufeld ausnutzen, darf die Überdachung in die Baufelder A und B hineingezogen werden. ² Im überdachten Bereich sind Anlagen zum Warenumsschlag (z. B. Rampen, Hochregale) zugelassen. ³ Der überdachte Bereich muss dort, wo er nicht an eine Fassade anschliesst, aus ästhetischen Gründen seitlich geschlossen werden. ⁴ Sowohl für die Dachkonstruktion wie auch für die seitlichen Abschlüsse sind dauerhafte Materialien zu verwenden. Die Gestaltung ist auf die übrigen Baukörper abzustimmen.
Energie	Artikel 9 Energie ¹ Die für die Wärmeerzeugung benötigte Energie ist durch eine Grundwasserwärmepumpe zu beziehen. ² Eine Abweichung von dieser Vorschrift ist nur möglich, wenn eine Grundwasserwärmepumpe auf dem Gelände aus technischen Gründen nicht umsetzbar ist.
Werkleitungen	Artikel 10 Ver- und Entsorgung ¹ Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzabwasser, Strom) auf dem Areal der Überbauungsordnung sind private Hausanschlüsse. Die Anschlusspunkte an das Gemeinenetz werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Entsorgung (PET und Glas)	² Die nötigen Entsorgungsmöglichkeiten für die Kundschaft des Agrarfachmarktes (PET und Glas) sind an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle bereitzustellen.
Entsorgung (Müllpresscontainer)	³ Das Platzieren von mobilen Müllpresscontainern ist nur auf der im Überbauungsplan bezeichneten Fläche zulässig. Die Müllpresscontainer müssen ebenerdig platziert werden und sind so zu stellen, dass die Verkehrserschliessung nicht beeinträchtigt wird. Der Untergrund darf aus Gründen der Tragfähigkeit in Beton ausgeführt werden. Andere Bauten oder Anlagen sind auf der bezeichneten Fläche nicht zulässig.

C Aussenraum

Artikel 11 Grünbereich

Grünbereich

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Grünbereich dient der Freihaltung von Arealteilen. Der Grünbereich ist extensiv zu nutzen. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme von Versickerungsmulden, Fahnenstangen und einer Werbe-Steile nicht gestattet.

² Auf dem gesamten Areal (einschliesslich des Übergangsbereiches zur Landwirtschaftszone) sind mindestens 20 Bäume zu setzen.

³ Es sind standorttypische Pflanzen zu setzen.

Artikel 12 Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone

Übergangsbereich zur
Landwirtschaftszone

¹ Der Übergangsbereich dient der Abgrenzung zur Landwirtschaftszone. Der Übergangsbereich ist extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme von Versickerungsmulden nicht gestattet.

² Es sind standorttypische Pflanzen, darunter wenigstens fünf verschiedene Gehölz-Arten mit jeweils mindestens zwei Exemplaren zu setzen. Vom Standort und von der Anzahl der im Überbauungsplan dargestellten Bäume und Büsche kann abgewichen werden, wenn dadurch eine mindestens gleichwertige gestalterische und ökologische Qualität erreicht wird.

³ Die Verwendung von chemischen Hilfsstoffen sowie das Ausbringen von Dünger sind im Übergangsbereich untersagt.

Artikel 13 Baumreihe zur Aussenraumgestaltung am Ortseingang

Baumreihe zur
Aussenraumgestaltung am
Ortseingang

¹ Die Baumreihe ist aus hochstämmigen Bäumen mit einer Wuchshöhe von 10 bis 15 m anzulegen. Sie ist spätestens mit der Fertigstellung der Umgebungsgestaltung des Baufeldes A zu pflanzen. Die Bäume müssen beim Pflanzen eine Höhe von mindestens 5 m aufweisen.

² Die Baumreihe muss aus 11 Bäumen bestehen.

³ Die Baumreihe ist in einem minimalen Abstand von 2.50 m von der Strassenparzelle anzulegen.

Artikel 14 Versickerung

Versickerung

¹ Regenabwasser (Dachwasser und Platzwasser) und Reinabwasser müssen auf dem Areal über die belebte Humusschicht versickert werden. Schmutzwasser ist in die Kanalisation abzuleiten.

Versickerungsmulde

² Die für die Versickerung notwendigen Versickerungsmulden sind im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone sowie im Grünbereich anzulegen. Im Kernbereich der Versickerungsmulden ist auf tiefwurzelnde Pflanzen zu verzichten. Die genaue Lage und Dimensionierung der Versickerungsmulden wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 15 Fahnenstangen und Werbe-Steile

Fahnenstangen

¹ Fahnenstangen dürfen nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen errichtet werden (geringfügige Verschiebungen bis 5 m sind zulässig).

Werbe-Steile

² Eine Werbe-Steile darf nur an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle errichtet werden (geringfügige Verschiebungen bis 2.5 m sind zulässig). Die Steile hat sich in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Dimensionierung nach der kommunalen Praxis für Werbe-Stelen zu richten. Die zulässigen Masse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

D Erschliessung und Parkierung

Artikel 16 Erschliessungs- und Rangierflächen

Erschliessungs- und
Rangierflächen

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Byfangweg und ist nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Bei der arealinternen Erschliessung handelt es sich vollumfänglich um private Arealerschliessungsanlagen. Eine finanzielle Beteiligung oder eine Übernahme der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde ist ausgeschlossen.

³ Die Erschliessungsrichtungen sind im Überbauungsplan festgelegt. Sobald die Bebauung in Baufeld B errichtet wurde, ist der Lastwagenverkehr in erster Linie um Baufeld B abzuwickeln.

Artikel 17 Parkierung Personenwagen

Bemessung Parkplatzanzahl

¹ Abstellplätze für Personenwagen dürfen nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen errichtet werden (geringfügige Verschiebungen bis 2.5 m sind zulässig). Die Bemessung der genauen Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Materialisierung Parkfelder

³ Die Parkfelder sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

Artikel 18 Parkierung Velos und Motorfahräder

Parkierung Velos und
Motorfahräder

¹ Die Bemessung der genauen Anzahl Abstellplätze für Velos und Motorfahräder richtet sich nach Art. 54c BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle sind mindestens 28 Abstellplätze für Velos und Motorfahräder anzubieten.

³ Mindestens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdachen.

Artikel 19 Unterstände für Einkaufswagen

Unterstände für Einkaufswagen

Die im Überbauungsplan verzeichneten Unterstände für Einkaufswagen dürfen überdacht werden.

Artikel 20 Freizuhaltende Sichtfelder

Freizuhaltende Sichtfelder

Die im Überbauungsplan bezeichneten Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Höhenbereich von 0.6 und 3.0 m über der Fahrbahn dauerhaft frei einsehbar zu halten. Sie sind mit kleinwüchsigen Pflanzen von einer Wuchshöhe bis max. 0.5 m zu begrünen.

Artikel 21 Freizuhaltender Bereich Knotengestaltung Kantonsstrasse

Freizuhaltender Bereich
Knotengestaltung Kantonsstrasse

¹ Der Freihaltebereich dient einer allfälligen Umgestaltung des Knotens Wangenstrasse/Byfangweg.

² Der Freihaltebereich ist extensiv zu begrünen. Mit Ausnahme einer Werbe-Steile sind weder Bauten noch Anlagen erlaubt.

Infrastrukturvertrag zum Kreisel
Kantonsstrasse

Artikel 22 Infrastrukturvertrag zum Kreisel Kantonsstrasse

¹ Die Gemeinde regelt die Einzelheiten zur Kostenbeteiligung an einem Kreisel Wangenstrasse/Byfangweg zusammen mit der Grundeigentümerin in einem Infrastrukturvertrag.

² Der Infrastrukturvertrag muss vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung unterzeichnet sein.

E Baubewilligungsverfahren

Artikel 23 Umgebungsgestaltungsplan

Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist Folgendes festzuhalten:

- _ Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen und Abstellplätze,
- _ Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen,
- _ Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen,
- _ Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern mit Höhenkoten.

F Schlussbestimmung

Artikel 24 Inkrafttreten

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6. August 2014

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 18. September 2014

Öffentliche Auflage vom 19. September 2014 bis 20. Oktober 2014

Einspracheverhandlungen am: keine Einsprachen

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. November 2014

Namens des Gemeinderates:



Der Gemeindepräsident



Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, den 17. Nov. 2014



Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

17. Dez. 2014



Genehmigungsvermerk

Vorprüfung vom: 6. August 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 18. September 2014
Öffentliche Auflage vom: 19. September bis 20. Oktober 2014

Einspracheverhandlung am: keine Einsprachen
Erledigte Einsprachen: keine
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwarungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 17. November 2014

Namen des Gemeinderates:
Der Gemeindepräsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, den: 17. Nov. 2014

Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:



Genehmigungsexemplar

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

Überbauungsordnung (UeO)
zur ZPP Wangenstrasse

Überbauungsplan 1:500

Die UeO beinhaltet

- _Überbauungsplan
- _Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- _Erläuterungsbericht

Änd.		Datum	Gez.	Visiert
-	Erstellt	24.04.2014	mav	rec
A	Vorprüfung	25.04.2014	mav	jzu
B	Auflage	01.09.2014	mav	rec
C	Genehmigung	27.10.2014	dol	jzu
Plan Nr.: 70115.5_001C		Format: 60 / 105	Plotdatum: 28.10.2014	Filename: 70115.5_001_SI_Überbauungsplan.dgn



Legende

Genehmigungsinhalt

- Gettungsbereich der UeO
- Baufelder A und B
- Baufeld C
- Parkierung Personenwagen
- Parkierung Velos und Motorfahräder
- Unterstand Einkaufswagen
- Entsorgung (PET und Glas)
- Entsorgung (Müllpresscontainer)
- Erschliessungs- und Rangierflächen
- Erschliessungsrichtung LW
- Erschliessungsrichtung PW
- Erschliessung für Zufussgehende (Lage schematisch)
- Sichtlinie Verkehr
- Haupteingang Agrarfachmarkt
- Freizuhaltendes Sichtfeld
- Freizuhaltender Bereich Knotengestaltung Kantonsstrasse
- Grünbereich
- Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone
- Versickerungsmulde (Lage und Dimension ungefähr)
- Baumreihe (Lage schematisch)
- Bäume und Büsche (Lage schematisch)
- Fahnenstangen
- Werbe-Stele
- Koordinatenpunkte

Orientierender Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse
- Gehweg
- Strassenabstandslinie
- Voraussichtliche Lage der Behindertenparkplätze

Koordinaten Punkt Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	619701.715	227347.378
2	619664.742	227328.939
3	619668.759	227320.883
4	619663.837	227318.429
5	619639.173	227306.149
6	619676.105	227232.082
7	619700.771	227244.381
8	619692.071	227261.816
9	619696.993	227264.270
10	619733.965	227282.711