



Änderung UeO «Wystägen» zur ZPP Nr. 1

Überbauungsvorschriften

Blau: Ergänzungen

Rot: Streichungen

Die Überbauungsordnung besteht aus:

Änderung Überbauungsplan und Legende

Änderung Überbauungsvorschriften

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

1 Allgemeines

Zweck

Artikel 1 Zweck

Die Überbauungsordnung bezweckt:

- Die Sicherstellung geeigneter Flächen für die Realisierung von Gewerbebauten, wie einer Einstell- und Lagerhalle und einem Ausstellungsraum.
- Die Standortsicherung eines Lagerplatzes auf der Parzelle Nr. 783.
- Die gute Integration der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild.
- Die Sicherstellung der Parkierung für die benachbarte ~~Gastwirtschaft~~ ~~auf~~-Parzelle Nr.317, Gemeinde Madiswil.
- Die Regelung der Erschliessung des gesamten Perimeters.

Wirkungsbereich

Artikel 2 Wirkungsbereich

¹ Der ~~Geltungsbereich~~ ~~Wirkungsbereich~~ der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gepunkteten Perimeter gekennzeichnet.

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

³ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- ~~Wirkungsbereich~~
- Lage und Abmessung der ~~Baufelder für Hauptbauten~~-Baubereiche 1 und 2
- Lagerplatz ~~auf Parzelle Nr. 783~~
- Bauverbotsstreifen ~~gem. Strassengesetz des Kantons Bern Art. 80 Abs. b SG~~
- Verbundsteine ~~Baufeld 1~~
- Vorplatz, Erschliessung, Rangierfläche und Hauszufahrt mit unversiegeltem Belag
- Ein- und Ausfahrten
- ~~Bestehende~~ Erschliessungsstrasse Parzelle ~~für Nr.~~ 167
- Staubfreier Belag ~~für die Einfahrt zu Parzelle Nr. 430~~
- ~~Radien~~ ~~us für die neu zu erstellende Einfahrt in Parzelle Nr. 429~~
- ~~Bestehende~~ Rabatte~~n~~ (ausserhalb des Perimeters gelegene als orientierender Inhalt)
- ~~Rabatte~~~~n~~ neu
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Freizuhaltende Sichtbereiche Verkehr
- Freizuhaltende Sichtachsen Verkehr
- Grünbereich
- Retentions~~becken~~mulde
- Hochstämmige Bäume ~~neu~~ (Lage schematisch)
- ~~Uferschutzbereich~~
- Koordinatenpunkte

Stellung zur Grundordnung

Artikel 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Ursenbach.

2 Überbauung

Art der Nutzung

Artikel 4 Art der Nutzung

¹ In den ~~Baufeldern~~ Baubereichen 1, ~~2 und 3~~ sind Gewerbebauten zu errichten. Wohnungen für das an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.

² Auf Parzelle Nr. 429 dürfen ausschliesslich Parkplätze für die ~~Gastwirtschaft~~ auf Parzelle Nr. 317, Gemeinde Madiswil realisiert werden. Das Errichten von Bauten ist nicht erlaubt.

³ Die Parzelle Nr. 783 dient ausschliesslich der Lagerung von Stellplatten, Aushubmaterial, Sand und Grien. Die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 5 Baupolizeiliche Masse

¹ Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die ~~Baufelder~~ Baubereiche definiert.

Es gelten folgende maximale Nutzungsmasse in den Baubereichen:

Baubereich	aGbF
Baubereich 1	300 m ²
Baubereich 2	900 m ²

² ~~In den Baufeldern~~ Im Baubereich 1 ~~und 2~~ beträgt die maximale ~~Gebäude-~~ ~~höhe 7.50 m~~ Fassadenhöhe traufseitig 14 m und die Fassadenhöhe giebelseitig 18 m. Im Baubereich 2 beträgt die maximale Fassadenhöhe traufseitig 11 m und die maximale Fassadenhöhe giebelseitig 15 m. ~~Im Baufeld 3 beträgt sie 12.80 m.~~

³ Die Gebäudelängen innerhalb der ~~Baufeldabgrenzungen~~ Baubereiche sind frei wählbar.

⁴ ~~Offene Bauteile wie Balkone und Vordächer~~ Dachvorsprünge dürfen unter Vorbehalt von Artikel 6 bis ~~3.0 m~~ 2.0 m über ~~das Baufeld~~ den Baubereich hinausragen.

⁵ Für die Lärmbelastung gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁶ Der Bauabstand von Hecken beträgt an Krautstamm für:

- Anlagen 3.00 m
- Hochbauten 6.00 m

Bei einer zwingenden Unterschreitung des Bauabstandes mit entsprechendem Nachweis der Standortgebundenheit sind Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen erforderlich. Zudem ist eine Ausnahmegewilligung für den Eingriff in die Ufervegetation zu beantragen (gestützt auf Art. 18 Abs. 1bis und Art. 1, Art. 21 und 22 Abs 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 sowie Art. 12, Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 der kantonalen Naturschutzverordnung vom 10. November 1993).

Bauverbotsstreifen	<p>Artikel 6 Baulinien</p> <p>¹ Der mittels Bauverbotsstreifen festgelegte Abstand von 3.60 m gegenüber dem Radweg darf nicht überbaut werden. Ausgenommen sind Parkplätze und Vordächer freitragende Dachvorsprünge bis zu 1.50 m. Diese dürfen in einer Höhe von mindestens 4.5 m über der Fahrbahn bis zu 2 m in den Bauverbotsstreifen hineinragen.</p> <p>² Im Abstand von 5.00 m parallel zum Fahrbahnrand der Kantonsstrasse gemessen, dürfen keine die Sicht behindernden Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Einrichtungen stehen.</p>
Architektonische Gestaltung	<p>Artikel 7 Architektonische Gestaltung</p> <p>¹ Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Die Farbwahl aller Fassaden ist zurückhaltend zu wählen.</p> <p>² In den Baufeldern 1, 2 und 3 In den Baubereichen sind Satteldächer bis max. 25° Neigung oder Flachdächer zulässig. Pro Baufeld Baubereich ist eine einheitliche Dachform zu wählen.</p> <p>³ Zum Schutz vor Naturgefahren sind bei den Bauten auf der südwestlichen Fassadenseite Richtung Ursebach bauliche Objektschutzmassnahmen vorzusehen.</p>
Energie	<p>Artikel 8 Energie</p> <p>Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der kantonalen Energieverordnung. Die Verwendung erneuerbarer Energieträger ist anzustreben.</p>

3 Aussenraum

Grünbereich	<p>Artikel 9 Bepflanzung</p> <p>¹ Auf den im Überbauungsplan bezeichneten Grünbereichen dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden mit Ausnahme der im Überbauungsplan eingezeichneten Retentionsmulde. Die Grünbereiche sind extensiv zu nutzen.</p> <p>² Innerhalb der Grünbereiche sind standorttypische Pflanzen zu setzen.</p> <p>³ Im Rahmen der Erstellung der Parkplätze auf Parzelle Nr. 429 sind die im Überbauungsplan schematisch dargestellten hochstämmigen Baume zu pflanzen.</p>
Uferschutz	<p>Artikel 10 Uferschutz</p> <p>¹ Innerhalb des im Überbauungsplan ausgeschiedenen Uferschutzbereichs ist das Errichten sämtlicher Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen nicht gestattet. Davon ausgenommen ist die Retentionsmulde, welche im Überbauungsplan eingezeichnet ist.</p> <p>² Die bestehende Uferbestockung darf nicht beeinträchtigt werden, es dürfen keine Sträucher und Bäume geschnitten, gefällt oder entfernt werden.</p> <p>³ Hohe Einzelbäume sind bei einem natürlichen Abgang zu ersetzen. Fachgerechte Pflege- und Unterhaltmassnahmen der Uferbestockung sind nach erfolgter Anzeige beim Kanton gestattet.</p> <p>⁴ Für an den Standort gebundene Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen die im öffentlichen Interesse liegen, gilt Art. 19 Abs. 3 Baureglement der</p>

~~Gemeinde Ursenbach.~~

~~⁵ Bei Terrainanpassungen, Einbringen von Belägen, Fundationen und der Lagerung von Materialien ist ein Bauabstand von mindestens 6.00 m ab Uferbestockung einzuhalten.~~

4 Erschliessung und Parkierung / Abstellplätze

Vorplatz,
Erschliessung,
Rangierfläche und
Hauszufahrt mit
unversiegeltem
Belag

Artikel ~~11~~ 10 Zufahrten

¹ Der im Überbauungsplan als «Vorplatz, Erschliessung, Rangierfläche und Hauszufahrt mit unversiegeltem Belag» bezeichnete Bereich dient der Erschliessung des UeO-Perimeters.

² Im Bereich der Hauszufahrten und Rangierflächen darf nur ein wasserdurchlässiger Belag angebracht werden, wie Kies oder Mergel.

Ein- und Ausfahrt

Artikel ~~12~~ 11 Erschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrten auf die Parzelle Nr. 430 ~~ist~~ sind bestehend. Der bestehende östliche Anschluss «Weinstegen» darf nicht verändert werden. Kunden und Besucher dürfen nur diese östliche Ein- und Ausfahrt benutzen.

² Die Parzelle Nr. 429 wird gemäss Überbauungsplan über die Gemeindestrasse «Weinstege» erschlossen. Die Ausfahrt erfolgt über die Kantonsstrasse.

³ Die ersten 5.00 m der Einfahrten auf Parzelle Nr. 430 und Nr. 783 sind mit einem staubfreien Belag zu versehen und dürfen höchstens eine Steigung von 5% betragen.

⁴ Rad- und Gehweg dürfen nicht für Wendemanöver benutzt werden.

Erschliessungs-
strasse für Parzelle
Nr. 167

Artikel ~~13~~ 12 Erschliessungsstrasse für Parzelle Nr. 167

Die im Überbauungsplan dargestellte bestehende Erschliessungsstrasse für Parzelle Nr.167 hat Bestandesschutz.

Oberirdische
Parkierung

Artikel ~~14~~ 13 Parkierung

¹ Die oberirdische Parkierung ist im Überbauungsplan ausgewiesen.

² Die Parkplätze auf Parzelle Nr. 429 dienen ausschliesslich der Nutzung ~~des~~ auf der Parzelle Nr. 317, Gemeinde Madiswil, ~~liegenden Restaurants «Sonne»~~. Im Falle einer Umnutzung des Restaurants muss der Parkplatznachweis auf die neu geltende Nutzung berechnet werden. Die Anzahl der Parkplätze ist dementsprechend anzupassen.

Freizuhaltender
Sichtbereich Verkehr

Artikel ~~15~~ 14 Freizuhaltender Sichtbereich Verkehr

Bei allen Ausfahrten müssen die im Überbauungsplan dargestellten Sichtfelder zwischen 0.60 m und 3.00 m über dem massgebenden Terrain stets frei einsehbar sein. Im Bereich der Sichtfelder dürfen keine die Sicht behindernden Parkplätze, Einrichtungen, Bepflanzungen, Einfriedungen und Ablagerungen angebracht werden.

- Rabatte neu **Artikel ~~16~~ 15 Rabatte neu**
Die im überbauungsplan verortete neue Rabatte hat eine minimale Breite von 1.50 m und wird durch den Eigentümer unterhalten.
- Entwässerung **Artikel ~~17~~ 16 Entwässerung**
~~Im ganzen Überbauungsperimeter ist anfallendes Dachwasser zu fassen und abzuleiten. Es darf kein Oberflächenwasser von Privatparzellen auf die Kantonsstrasse oder auf die Geh- und Radwege entwässert werden. Nicht verschmutztes Abwasser (Regen- und Reinwasser) wird vollständig in die Retentionsmulde geleitet und lokal versickert. Das anfallende Schmutzwasser ist an das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Ursenbach anzuschliessen~~

5 Weitere Bestimmungen

- Umgebungs-
gestaltungsplan **Artikel ~~18~~ 17 Umgebungsgestaltungsplan**
Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Darin ist folgendes festzuhalten:
- Terrainveränderungen / Böschungen
 - Stützmauern mit Höhekoten
 - Terrainübergang zum Nachbargrundstück
 - Bepflanzung
 - Ein- und Ausfahrten.
- Baubewilligungsver-
fahren **Artikel ~~19~~ 18 Baubewilligungsverfahren**
Zur Prüfung des Gesuches kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 32 BewD beziehen.

6 Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten **Artikel ~~20~~ 19 Inkrafttreten**
¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
² Änderungen an der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

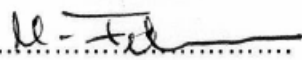
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 17. bis 27. März 2014
Vorprüfung vom 27.05.2014 / 19.08.2014
Publikation im amtlichen Amtsanzeiger vom 28. August 2014
Öffentliche Auflage vom 28. August bis 29. September 2014

Einspracheverhandlungen ---
Erledigte Einsprachen ---
Unerledigte Einsprachen ---
Rechtsverwahrungen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. August 2014

Der Gemeindepräsident


.....


Der Gemeindeschreiber


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ursenbach, den..... 27. 11. 2014

Der Gemeindeschreiber


.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am..... 30. Jan. 2015



Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	vom 19.08.2025
Publikation im Amtsblatt	vom
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom
Öffentliche Auflage	vom bis
Einspracheverhandlungen	am
Erledigte Einsprachen (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen (Anzahl)
Rechtsverwahrungen (Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:
Die Gemeindeschreiberin:
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Ursenbach, den
Die Gemeindeschreiberin:
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am