
Kanton Bern

Gemeinde Wangen an der Aare

**Änderung der Überbauungsordnung
„Erweiterung Industriezone Rütifeld“**

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Datum: 20. Februar 2012

**Galli + Siegenthaler Bauplanungen AG 4564 Obergerlafingen / 3400 Burgdorf
Tel. 032 674 55 40 Fax. 032 674 55 49**

Gemeinde Wangen an der Aare

Änderung der Überbauungsordnung „Erweiterung Industriezone Rütifeld“

(Die Änderungen und Ergänzungen 2011/2012 sind in roter Schrift gehalten)

§ 1 Zweck

Die Zonenerweiterung Industriezone Rütifeld der Gemeinde Wangen an der Aare bezweckt die planerische Sicherstellung und Erschliessung von zusätzlichem Industrieland innerhalb des Gemeindegebietes

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Zonenerweiterung ist im Überbauungsplan farbig dargestellt und in der Legende bezeichnet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit Bauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement mit Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen an der Aare und die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Überbauungsvorschriften

Baupolizeiliche Masse:

- Grenzabstand $\frac{1}{2}$ Gebäudehöhe / min. 4.00 m
- Strassenabstand
 - a) längs Kantonsstrassen min. 5.00 m
 - b) längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wege min. 4.00 m bis zu einer Gebäudehöhe von 8.00 m, min. 5.00 m bei einer Gebäudehöhe von 8.01 bis 17.00 m
 - c) längs den Erschliessungsstrassen (Detailerschliessung) min. 4.00 m unabhängig der Gebäudehöhe

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen. Ausnahme; entlang der Deitingenstrasse, nördlich der neuen Einmündung der Wangenriedstrasse, gilt der Strassenabstand ab der neuen Parzellengrenze

Garagevorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt min. 5.00 m Tiefe aufzuweisen, gemessen ab Fahrbahn-, bei Trottoir ab Trottoirrand.
- Gebäudehöhe maximal 17.00 m (Messweise gem. Art. 18 Baureglement)
- Gebäudelänge Frei / ab 40.00 m Gebäudelänge ist die Fassade gestalterisch zu gliedern
- Empfindlichkeitsstufe ES IV
- Die Gebäudeabstände und Baumasse innerhalb der Industriezone richten sich nach betrieblichen und brandschutztechnischen Erfordernissen.
- Entlang der Kantonsstrasse Nr. 22, bis zu einer Tiefe ab Strassenachse von 90.00 m und entlang der Bahnlinie dürfen keine lärmempfindliche Räume (Büroräume und Betriebswohnungen) ausschliesslich gegen die Lärmquelle belüftet werden. Es sind pro Raum zusätzliche Fensteröffnungen auf den Lärm abgewandten Seiten vorzusehen.

§ 5 Baubeschränkungen

Das Grundstück GB Nr. 513 ist mit einer Baubeschränkung für Hochbauten belegt. Auf diesem Grundstück dürfen nur Park- und Abstellflächen mit notwendigen Unterständen realisiert werden. (Bushaltestelle mit Personenunterstand, Velounterstände usw.)

§ 6 Chräbsbach

Der Bauabstand vom Chräbsbach richtet sich nach der ausgeschiedenen Schutzzone und gilt als Minimalabstand. Innerhalb der Schutzzone gilt ein Bauverbot (auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen). Die reglementarischen Grenzabstände gehen vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand von der Parzellengrenze erfordern. Bewilligungen für technische Eingriffe in den Chräbsbach und dessen Uferbereiche dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Die Flurwege nördlich und südlich des Chräbsbaches dürfen nicht als Erschliessungsstrassen für die Industriezone genutzt werden. Werkleitungen sind ausserhalb der Schutzzone zu verlegen.

§ 7 Flachdächer

Flachdächer mit einer Fläche über 100 m² sind extensiv zu begrünen.

§ 8 Fassadengestaltung

Gebäudefassaden entlang der Deitingenstrasse, im Bereich parallel zur Bahnlinie, sind aussen mit einer schallabsorbierenden Oberfläche auszubilden, welche verhindert, dass durch den Bau von Gebäuden zusätzlich Lärmimmissionen der Bahn in den Wohngebieten nördlich der Bahnlinie entstehen.

§ 9 Erdgeschosshöhe von Hochbauten

Der südöstliche Teil der neuen Industriezone (Grundstück GB Nr. 888) bildet eine natürliche Geländemulde und muss an die Wangenriedstrasse erschlossen werden. Für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird anstelle des gewachsenen Bodens eine Ausgangsbasis von 421.00 m.ü.M. festgelegt. Diese Höhe gilt im ganzen Planungsperimeter als minimale Erdgeschosskote für Hochbauten.

§ 10 Grundwasserschutz, Versickerungen

Die Versickerung von Meteorwasser hat über Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage zu erfolgen (Versickerung über bewachsene Humusschicht, flächig oder über Mulden). Eine Einleitung in den Chräbsbach kann erst in zweiter Priorität erfolgen und bedarf der Bewilligung des Tiefbauamtes.

§ 11 Erschliessung

Die Erschliessung des nördlich des Chräbsbaches liegenden Teils der neuen Industriezone, erfolgt für den Fahrverkehr über die im Überbauungsplan festgelegte Stichstrasse ab der Deitingenstrasse. Der südlich des Chräbsbaches liegende Teil der Industriezone ist über die, **gemäss Überbauungsplan zu verlegende Wangenriedstrasse und die Erschliessungsstrasse** erschlossen. Eine direkte Erschliessung, südlich des Chräbsbaches, in die Deitingenstrasse ist nicht zulässig.

§ 12 Entfällt

§ 13 Inkrafttreten

Die **Änderung der** Überbauungsordnung „Erweiterung Industriezone Rütifeld“ tritt nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Überbauungsplan 1:2000 (rechtsgültig)

ALT



LEGENDE

- ● ● ● PLANUNGSPERIMETER
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE INKL. TROTTOIR
- SCHUTZZONE CHRÄBSBACH
- ÜBERPRÜFUNGSBEREICH EINMÜNDUNGEN

HINWEISE

- CHRÄBSBACH
- ++++ MÖGLICHE ERW. INDUSTRIEZONE GEMÄSS ENTWICKLUNGSKONZEPT ARBEITEN

Änderung Überbauungsplan 1:2000

NEU



LEGENDE

- ● ● ● PLANUNGSPERIMETER
- VERLEGUNG WANGENRIEDSTRASSE INKL. TROTTOIR (BASISERSCHLIESSUNG)
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (DETAILERSCHLIESSUNG)
- SCHUTZZONE CHRÄBSBACH

HINWEISE

- CHRÄBSBACH
- ++++ MÖGLICHE ERWEITERUNG INDUSTRIEZONE GEMÄSS ENTWICKLUNGSKONZEPT ARBEITEN

Genehmigungsvermerke

Änderung der Überbauungsordnung " Erweiterung Industriezone Rütifeld " Wangen an der Aare

Vorprüfung	02. Februar 2012
Publikation im Amtsanzeiger	23. Februar 2012 und 01. März 2012
Öffentliche Auflage	23. Februar 2012 bis 26. März 2012
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. April 2012

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:  Der Sekretär: 

Wangen a. Aare, den 11. 4. 2012 Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Bern, den **26. April 2012** 