

Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld

Vergrößerung Planungsperimeter 2014

Auflageexemplar

17. März 2014

Gemeinde Wangen an der Aare Überbauungsordnung „Erweiterung Industriezone Rütifeld“

Vergrößerung Planungsperimeter 2014 (Änderungen und Ergänzungen sind in roter Schrift gehalten)

- § 1 Zweck**
Die Zonenenerweiterung 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 Zonenenerweiterung 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 ¼ 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 rechteckiger Ausfahrt min. 5.00 m Tiefe aufzuweisen, gemessen ab Fahrbahn-, bei Trottoir ab Trottoirrand, maximal 17.00 m (Messweise gem. Art. 18 Baureglement).
- Gebäudehöhe
 - 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 brandschutz-technischen Erfordernissen.
 - Entlang der Kantonsstrasse Nr. 22, bis zu einer Tiefe ab Strassenachse von 90.00 m und entlang der Bahnlinie dürfen keine lärmempfindliche Räume (Büro Räume 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.)
Das Grundstück GB Nr. 1003 darf nur für eine Betriebsvergrößerung (Produktions-, Umschlag- und Lagerfläche) zum bestehenden Betrieb der TGW genutzt werden. Es darf kein neuer Betriebszugang für Angestellte und Besucher erstellt werden.
- § 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 schallsorbierenden Oberfläche auszubilden, welche verhindert, dass durch den Bau von Gebäuden zusätzlich Lärmmissionen 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 natürlich 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**
- § 12 a Bodenschutz**
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Wiederverwertungskonzept für das Bodenmaterial einzureichen und dem kantonalen Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachstelle Bodenschutz, zur Beurteilung vorzulegen.
- § 13 Inkrafttreten**
Die Überbauungsordnung „Erweiterung Industriezone Rütifeld“ **Vergrößerung Planungsperimeter 2014** tritt nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Überbauungsplan 1:2000 (rechtsgültig)

ALT



LEGENDE

- PLANUNGSPERIMETER
- VERLEGUNG WANGENRIEDSTRASSE INKL. TROTTOIR (BASISERSCHLISSUNG)
- ERSCHLISSUNGSSTRASSE (DETAILERSCHLISSUNG)
- SCHUTZZONE CHRÄBSBACH

HINWEISE

- CHRÄBSBACH
- MÖGLICHE ERWEITERUNG INDUSTRIEZONE GEMÄSS ENTWICKLUNGSKONZEPT ARBEITEN

Überbauungsplan 1:2000 (Vergrößerung Planungsperimeter)

NEU



LEGENDE

- PLANUNGSPERIMETER
- VERLEGUNG WANGENRIEDSTRASSE INKL. TROTTOIR (BASISERSCHLISSUNG)
- ERSCHLISSUNGSSTRASSE (DETAILERSCHLISSUNG)
- SCHUTZZONE CHRÄBSBACH

HINWEISE

- CHRÄBSBACH
- MÖGLICHE ERWEITERUNG INDUSTRIEZONE GEMÄSS ENTWICKLUNGSKONZEPT ARBEITEN

Genehmigungsvermerke

Überbauungsordnung " Erweiterung Industriezone Rütifeld " Wangen an der Aare Vergrößerung Planungsperimeter 2014

Mitwirkung	28.01.2014 - 03.02.2014
Mitwirkungsveranstaltung	30.01.2014
Vorprüfung	10.03.2014
Publikation im Anzeiger Oberaargau West	20.03.2014
Öffentliche Auflage	21.03.2014 - 21.04.2014

Einspracheverhandlung
Erladigte Einsprachen
Unerladigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident Der Gemeindegeschreiber

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Wangen a. Aare, den Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

....., den