

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "WYSSERIED" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Thunstetten | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 17. Mai 2021

Zonenplanänderung | Überbauungsordnung | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeberin

Ingold Baumschule Ingold AG
Weissenried 3
4922 Bützberg

Planergemeinschaft

Raumplanung:
Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Bodenschutz und BBB:

CSD Ingenieure AG
Hessstrasse 27d
3097 Liebefeld

Machbarkeitsstudie Biberschutz:

Scheidegger AG
Jurastrass 29
4900 Langenthal

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	4
Art. 1	Bestandteile	4
Art. 2	Wirkungsbereich	4
Art. 3	Planungszweck	4
Art. 4	Stellung zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes	4
B	Art und Mass der Nutzung	5
Art. 6	Generelle Nutzungsart	5
Art. 7	Baubereich I	5
Art. 8	Baubereich II und II.b	6
Art. 9	Baubereich III	6
Art. 10	Baubereich IV	6
Art. 11	Bereich für Wasserspeicher und Pflanzenfilter	6
Art. 12	Verkehrsfläche	7
Art. 13	Uferbereich und dauernd bepflanzter Randbereich	7
Art. 14	Baupolizeiliche Bestimmungen	7
Art. 15	Unterirdische Bauten	8
Art. 16	Haushälterischer Umgang mit Boden	8
Art. 17	Waldabstand und Wald-Baulinie	9
C	Gestaltung	10
Art. 18	Architektonische Gestaltung	10
D	Erschliessung und Aussenraum	11
Art. 19	Erschliessung	11
Art. 20	Umzäunung, Gewässerraum	11
Art. 21	Pflicht zur Rekultivierung	11
E	Weitere Bestimmungen	12
Art. 22	Inkrafttreten	12
	Genehmigungsvermerke	13

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung „Wysseried“ besteht aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:1`000.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung „Wysseried“.

Art. 3 Planungszweck

- ¹ Zur Sicherstellung des Produktionsbetriebes für Baumschulen wird mit der Überbauungsordnung eine Intensivlandwirtschaft ausgewiesen.
- ² Die Überbauungsordnung dient der überwiegenden oder ausschliesslichen bodenunabhängigen gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion.

Art. 4 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit diese Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Thunstetten.

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan legt verbindlich fest:

- a. Begrenzung der Intensivlandwirtschaftszone (Wirkungsbereich UeO)
- b. Baubereiche I bis IV
- c. Bereich für Wasserspeicher und Pflanzenfilter
- d. Verkehrsfläche - öffentlich zugänglich
- e. Uferbereich
- f. Dauernd bepflanzter Randbereich
- g. Zu- und Wegfahrt
- h. Wegverbindung - öffentlich zugänglich
- i. Waldabstand, Bereich reduzierter Waldabstand und Wald-Baulinie

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 6 Generelle Nutzungsart

Neben den innerhalb der einzelnen Baubereichen I - III zugelassenen Nutzungen nach Art. 7 - 9 UeV sind in allen Baubereichen folgende Flächennutzungen zugelassen: Generelle Nutzungsart

- ¹ Den natürlichen Boden überdeckende, wasserundurchlässige Kulturflächen/Stellflächen für Baumschulpflanzen mit Einrichtungen zur Bewässerung (Tröpfchen-, Überkopf- und Mattenbewässerung, usw.):
 - a) unter Schattendächern, festen und temporären Kulturtunneln.
 - b) auf offenen Flächen.
- ² Befestigte Flächen für Strassen, Wege und Plätze, die der Bewirtschaftung dienen.
- ³ Temporäre Kulturtunnel sind als Überwinterungsschutz während der Zeit von höchstens 5 Monaten zulässig.

Art. 7 Baubereich I

Innerhalb des Baubereichs I sind folgende Nutzungen zugelassen: Baubereich I

- ¹ Dem Betrieb dienende Hallenbauten und Anlagen wie:
Versand- und Topfhalle, Maschinen- und Werkzeughalle, Gebindehalle, Waschplatz, Lagerhalle und Arbeitsräume, Büros, Garderoben, WC- und Duschräume, Kleidertrocknungsräume, Substratdepots, Kühlräume und Verdunstungsanlage.
- ² Flächen für feste Treib-/Gewächshäuser auf versiegelten Stellflächen.
- ³ Für den Betrieb der Baumschule notwendige befestigte Flächen für Park- und Abstellplätze, Lagerflächen, Kompostplätze und Freilandlager, Materialcontainerstellplätze und Versandplätze.

Art. 8 Baubereich II und II.b

Innerhalb des Baubereichs II sind folgende Flächennutzungen zugelassen:

Baubereich II

- ¹ Flächen für feste Treib-/Gewächshäuser auf versiegelten Stellflächen.
- ² Für den Betrieb der Baumschule notwendige befestigte Flächen für Park- und Abstellplätze, Lagerflächen, Kompostplätze und Freilandlager, Materialcontainerstellplätze und Versandplätze.
- ³ Der Baubereich II.b dient als Erweiterung des Baubereichs II. Eine Überbauung gemäss Art. 8 Abs. 1-2 UeV ist erst nach vollständiger Überbauung des Baubereichs II zulässig.
- ⁴ Im Baubereich II.b sind zudem naturnah ausgestaltete Wasserspeicher- und Pflanzenfilteranlagen gemäss Artikel 11 UeV erlaubt.

Art. 9 Baubereich III

Innerhalb des Baubereichs III sind folgende Nutzungen zugelassen:

Baubereich III

- ¹ Für den Betrieb der Baumschule notwendige befestigte Flächen für Lagerflächen, Kompostplätze und Freilandlager sowie Materialcontainerstellflächen.
- ² Vorfilter zur Fassung und Aufbereitung des Brauch-, Platz- und Dachwassers inklusive der dazugehörigen technisch notwendigen Ausstattung sowie Pflanzenfilter.

Art. 10 Baubereich IV

Innerhalb des Baubereichs IV sind nur die Nutzungen nach Art. 6 UeV (generelle Nutzungsart) zugelassen.

Baubereich IV

Art. 11 Bereich für Wasserspeicher und Pflanzenfilter

Innerhalb des Bereichs für Wasserspeicher und Pflanzenfilter sind folgende Nutzungen zugelassen:

Bereich für
Wasserspeicher und
Pflanzenfilter

- ¹ Wasserspeicheranlage zur Fassung und Aufbereitung des Brauch-, Platz- und Dachwassers inklusive der dazugehörigen technisch notwendigen Ausstattung.
- ² Sammelbecken mit Pflanzenfilteranlage für Brauch-, Platz und Dachwasser.
- ³ Sauberes Meteorwasser innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO ist mit einem Retentionssystem zu fassen. Überschüssiges Meteorwasser ist gedrosselt an den Grütacherbach abzugeben.

Zur technischen
Ausstattung gehören
beispielsweise Zu- und
Ableitung, Schächte,
Überlauf.

Gedrosselter Abfluss von
max. $10 \text{ l/s} \cdot \text{ha}_{\text{red}}$

Art. 12 Verkehrsfläche

Der als "Verkehrsfläche" bezeichnete Bereich ist öffentlich zugänglich und muss jederzeit passierbar bleiben.

Art. 13 Uferbereich und dauernd bepflanzter Randbereich

¹ Der Uferbereich ist ausschliesslich mit standortgerechter Ufervegetation und mit einheimischen Ufergehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Kleinstrukturen (z.B. Asthaufen, Wurzelstöcke, Steinhaufen etc.) und kleine Biotope (z.B. Stehgewässer, Seitenarme) sind zu erhalten.

Uferbereich: Naturnahe Pflege der Ufervegetation nach den Merkblätter der Kantonsverwaltung "Unterhalt von Uferböschungen" und "Unterhalt von Wiesenbächen".

² Innerhalb des Uferbereichs ist das Erstellen von Bauten und Anlagen untersagt. Entlang der nördlichen Grenze des Uferbereichs (zwischen dem Uferbereich und den Baubereichen I, II.b, sowie dem Bereich für Wasserspeicher & Pflanzenfilter) ist die feste Installation einer Umzäunung gestattet.

³ Der dauernd bepflanzte Randbereich ist ausschliesslich mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Straucharten und Hecken zu bepflanzen.

Randbereich

Art. 14 Baupolizeiliche Bestimmungen

¹ Für die Bauten gelten folgende maximalen Gebäudelängen (GL), Gebäudebreiten (GB) und Gesamthöhen (GH):

Baupolizeiliche Masse

lit.	Bauten und Anlagen		GL	GB	GH
a	Feste Treibhäuser/Gewächshäuser	max.	140.0 m	100.0 m	10.0 m
b	Feste Kulturtunnel und Schattendächer	max.	100.0 m	40.0 m	5.0 m
c	Temporäre Kulturtunnel	max.	100.0 m	20.0 m	5.0 m
d	Hallenbauten	max.	60.0 m	30.0 m	12.0 m

² Innerhalb des Areals gilt ein Gebäudeabstand von min. 3.0 m, bei Bauten mit Arbeitsräumen von min. 5.0 m. Gegenüber der Perimetergrenze (Wirkungsbereich UeO) gilt für Bauten und Anlagen nach Art. 14 Abs. 1 lit. a - d ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m.

Gebäudeabstand

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Lärm

Art. 15 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind mit Ausnahme der nachfolgenden Bauten nicht zugelassen. Unterirdische Bauten
Zugelassen sind:

- a) Unterkellerung von Hallenbauten im Baubereich I,
- b) unterirdische Retentions-, Reinigungs-, Absetz- und Sammelbecken in den Baubereich II und II.b, sowie am südlichen Ende der Baubereiche III und IV (angrenzend an Baubereiche II und II.b).

Art. 16 Haushälterischer Umgang mit Boden

¹ Neue Bauten und Anlagen sind dem Konzentrationsprinzip folgend so anzuordnen, dass Haushälterischer
Umgang mit Boden
eine möglichst kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen entsteht.

² Bei einer etappierten Überbauung innerhalb der Baubereiche II und II.b sind die Bauten Bebauungsabfolge bei
Etappierung
und Anlagen von Osten nach Westen her anzuordnen.

Art. 17 Waldabstand und Wald-Baulinie

¹ Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung werden der Waldabstand, der Bereich "reduzierter Waldabstand" und die Wald-Baulinien festgelegt.

² Der Waldabstand von 30 m gilt für Treib- und Gewächshäuser nach Art. 14 Abs. 1 lit. a UeV.

³ Im Bereich "reduzierter Waldabstand" sind Treib- und Gewächshäuser nach Art. 14 Abs. 1 lit. a UeV zulässig, die mit Folien überdacht sind und nur selten von Menschen frequentiert werden. Letzteres bedingt, dass die darin befindlichen Baumkulturen bezüglich Lichtverhältnisse und Pflege anspruchslos sind. Jegliche Nutzungen (fixe Arbeitsplätze für die Pflege der Kulturen, Kulturen mit intensivem Pflegebedarf, Materiallager etc.) oder Zweckänderungen, die eine regelmässige Personenfrequenz zur Folge haben, sind unzulässig. Ebenfalls nicht erlaubt sind Treib- und Gewächshäusern, die mit anderweitigen Materialien (Glas, Hartplastik etc.) überdeckt sind.

Im Bereich "reduzierter Waldabstand" ist die Personenfrequenz auf ein Minimum zu beschränken.

⁴ Die Wald-Baulinie gilt für feste Kulturtunnel und Schattendächer, temporäre Kulturtunnel und Hallenbauten nach Art. 14 Abs.1 lit b - d UeV sofern sich in den Gebäuden nicht dauerhaft Personen aufhalten.

⁵ Fusswege, Anböschungen und Stützmauern, Zugangstreppen sowie für den Betrieb der Baumschule notwendige befestigte Flächen für Strassen, Park- und Abstellplätze, Lagerflächen, Kompostplätze und Freilandlager, Materialcontainerstellplätze, Versandplätze und Nutzungen nach Art. 11 UeV (Bereich für Wasserspeicher und Pflanzenfilter) dürfen innerhalb der Wald-Baulinie errichtet werden, sofern sie ausserhalb des Uferbereichs nach Art. 13 UeV und des Gewässerraums zu liegen kommen.

Der nördliche Rand des Uferbereichs nach Art. 13 UeV ist an jeder Stelle mind. 10 m von der Gemeindegrenze und somit von der bestehenden und neuen verbindlichen Waldgrenze entfernt. Damit ist rechtlich sichergestellt, dass jegliche Bauten und Anlagen nach Art. 17 Abs. 4 den Abstand von 10 m zum Wald dauerhaft einhalten.

⁶ Zwischen der Gemeinde und den von der Wald-Baulinie betroffenen Waldeigentümern und Waldeigentümer wird eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG getroffen.

C GESTALTUNG

Art. 18 Architektonische Gestaltung

- ¹ Die Hallenbauten sowie die festen Treib- und Gewächshäuser sind gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und an die bestehenden Bauten anzugleichen.

Orts- und
Landschaftsbild
- ² Sämtliche feste Bauten sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 40 %, min. 5 % einzudecken. Hiervon abweichende funktionsbedingte Dachformen über festen Treib-/Gewächshäusern und Kulturtunnels sind zulässig. Flachdächer sind nur auf untergeordneten Neben- und Verbindungsbauten von Hauptgebäuden zulässig.

Dachgestaltung
- ³ Glänzende und stark reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien sind nicht zugelassen. Photovoltaikanlagen sind zugelassen.

Materialisierung

D ERSCHLIESSUNG UND AUSSENRAUM

Art. 19 Erschliessung

- ¹ Die Zufahrten zum Areal der Intensivlandwirtschaftszonen erfolgt ab der Wysseriedstrasse und den bestehenden Flurwegen.
- ² Die als "Wegverbindung - öffentlich zugänglich" bezeichneten Punkte müssen zu jeder Zeit über einen Flurweg verbunden sein. Der Flurweg muss öffentlich zugänglich sein. Die Umlegung des bestehenden Flurwegs ist unter Zustimmung der Grundeigentümerschaft und der Einwohnergemeinde Thunstetten möglich.
- ³ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der arealinternen Erschliessung tragen die Grundeigentümer.

Flurwege: Parzelle Nr. 2108, Parzelle Nr. 2315 und Nr. 2316

Art. 20 Umzäunung, Gewässerraum

- ¹ Die Umzäunung des Areals entlang des Wirkungsbereichs sowie von Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO zur Abwendung von Wildverbiss an den Baumschulpflanzen ist zulässig. Davon ausgenommen ist der Wirkungsbereich der UeO entlang des Grütacherbachs. Hier sind Umzäunungen auf die nördliche Grenze des Uferbereichs nach Art. 13 UeV zurückzunehmen. Innerhalb des "Uferbereichs" sind Zäune nicht zugelassen. Bestehende Zäune sind zu entfernen. Gegenüber dem Wald haben Umzäunungen in jedem Fall einen minimalen Abstand von 5 m einzuhalten.
- ² Im als Hinweis dargestellten Gewässerraum gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Thunstetten.

Art. 21 Pflicht zur Rekultivierung

- ¹ Bei einer Betriebsaufgabe sind in den Baubereichen II, II.b, III und IV jegliche Bauten und Anlagen zurückzubauen und die befestigten Flächen zu rekultivieren. Die rekultivierten Landwirtschaftsböden haben zwingend die Qualitätskriterien der Fruchtfolgeflächen zu erfüllen.
- ² Die Rekultivierung ist spätestens zwei Jahre nach Betriebsaufgabe abzuschliessen.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 22 Inkrafttreten

- ¹ Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung vom 2. April 2014 aufgehoben. Inkrafttreten

- ² Die Überbauungsordnung "Wyssried" tritt gemäss Artikel 110 der kantonalen Bauverordnung am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 20. August 2020 bis 21. September 2020

Vorprüfung vom 10. November 2020 bis 15. März 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. Mai 2021

Publikation im Amtsblatt vom 19. Mai 2021

Öffentliche Auflage vom 21. Mai 2021 bis 21. Juni 2021

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

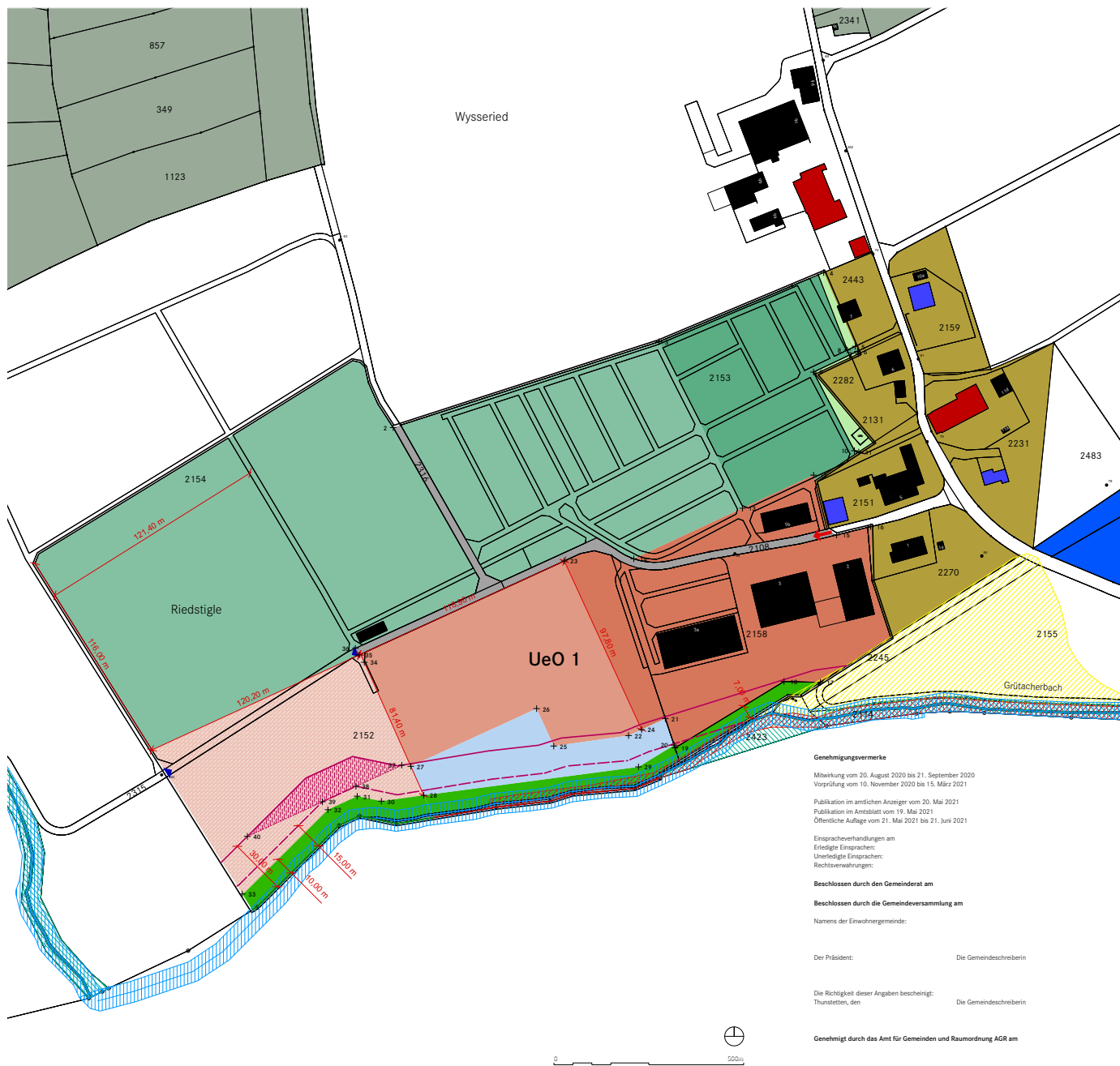
Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thunstetten, den

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am



Genehmigungsvermerke
 Mitwirkung vom 20. August 2020 bis 21. September 2020
 Vorprüfung vom 10. November 2020 bis 15. März 2021
 Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. Mai 2021
 Publikation im Amtsblatt vom 19. Mai 2021
 Öffentliche Auflage vom 21. Mai 2021 bis 21. Juni 2021

Einspracheverhandlungen am
 Eriefeldige Einsprachen:
 Unerfeldige Einsprachen:
 Rechtsverwarungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: Die Gemeindefreibein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheitigt:
 Thunstetten, den Die Gemeindefreibein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

Überbauungsordnung "Wysseried"
















Überbauungsplan

1:1'000

Einwohnergemeinde Thunstetten | Kanton Bern
 Auflageexemplar vom 17. Mai 2021
 Zonenplanänderung | **Überbauungsplan** | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Mönzrain 10 | 3005 Bern | Fon 031 326 44 44 | Fax 031 326 43 26
 Gletschstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch













Festlegungen

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Wysseried"
-  Baubereich I
-  Baubereich II
-  Baubereich II.b
-  Baubereich III
-  Baubereich IV
-  Bereich für Wasserspeicher und Pflanzenfilter
-  Verkehrsfläche - öffentlich zugänglich
-  Uferbereich
-  Dauernd bepflanzter Randbereich
-  Zu- und Wegfahrt
-  Wegverbindung - öffentlich zugänglich
-  Waldabstand nach Art. 25 Abs. 1 KWaG
-  Bereich "reduzierter Waldabstand"
-  Wald-Baulinie nach Art. 26 Abs. 2 KWaG

Koordinatenpunkte

1	2 621 647.54	1 228 424.74	21	2 621 918.19	1 228 441.29
2	2 621 774.73	1 228 594.75	22	2 621 898.82	1 228 432.33
3	2 621 914.85	1 228 640.01	23	2 621 864.92	1 228 524.38
4	2 622 001.63	1 228 676.47	24	2 621 905.66	1 228 435.50
5	2 622 018.30	1 228 637.60	25	2 621 859.38	1 228 426.78
6	2 622 019.45	1 228 634.94	26	2 621 850.33	1 228 446.53
7	2 622 020.00	1 228 633.65	27	2 621 784.02	1 228 416.14
8	2 622 014.12	1 228 635.62	28	2 621 790.86	1 228 400.86
9	2 621 996.27	1 228 623.98	29	2 621 904.02	1 228 415.83
10	2 622 017.84	1 228 582.57	30	2 621 768.51	1 228 397.72
11	2 622 020.14	1 228 581.86	31	2 621 755.73	1 228 400.36
12	2 621 996.34	1 228 569.66	32	2 621 740.34	1 228 393.26
13	2 621 958.83	1 228 552.20	33	2 621 695.18	1 228 348.79
14	2 621 901.57	1 228 525.55	34	2 621 759.51	1 228 470.94
15	2 622 008.40	1 228 538.11	35	2 621 756.83	1 228 474.84
16	2 622 026.43	1 228 542.50	36	2 621 754.82	1 228 478.32
17	2 621 999.97	1 228 460.37	37	2 621 779.24	1 228 416.71
18	2 621 980.75	1 228 460.84	38	2 621 755.13	1 228 405.59
19	2 621 923.31	1 228 425.81	39	2 621 737.44	1 228 397.42
20	2 621 922.82	1 228 427.29	40	2 621 697.86	1 228 379.16

Hinweise

-  Arbeitszone 2 (A2)
-  Weilerzone
-  schützenswerte Baudenkmäler
-  erhaltenswerte Baudenkmäler
-  Wald
-  Gewässerraum
-  Gewässerrachse offen
-  Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
-  Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
-  Ufervegetation und Ufergehölz
-  Gefahrengbiet mit erheblicher Gefährdung
-  Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung

