

**GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG  
NACH ART. 122 ABS. 1-3 BAUV  
ÜBERBAUUNGSORDNUNG (UEO) "EYWEID" 1:1'000**

Einwohnergemeinde Zäziwil | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 16. August 2023

**Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungen**

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BESTEHEND

### Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptbauten 1-4
- Lage und Abmessung des Baubereichs für Anbauten
- Lage und Abmessung des Baubereichs Verbindungsbau
- Lage der Gestaltungsbaulinie
- Lage und Abmessung Bereich Umschlag und Warenanlieferung
- Lage der Erschliessungsfläche mit Wendeplatz
- Lage der Erschliessungsein- und ausfahrt
- Lage der offenen Autoabstellplätze
- Lage für Trottoir
- Lage und Abmessung der Grünbereiche
- Lage der neuen Hochstammbäume
- Lage der Niederhecke

### Art. 6 Hauptbauten

<sup>1</sup> In den Baubereichen 1 bis 4 kann etappiert die Regionalkäserei (vgl. Art. 2) erstellt werden. Die Verkaufsnutzung (max. 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist zugelassen. Das betriebsnotwendige Wohnen ist unter Einhaltung von wohnhygienisch tragbaren Verhältnissen (GBR, Art. 32A) in den Baubereichen 1 bis 3 zugelassen. Das betriebsnotwendige Wohnen muss auf die vom Schiesslärm abgewandte Seite hin orientiert werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baubereiche 1 bis 3 können Hauptbauten, unterirdische Bauten, Anbauten gemäss Art. 7 sowie Balkone und dergleichen frei angeordnet werden.

<sup>3</sup> Der Baubereich 4 dient der Errichtung eines Gebäudes für technische Installationen wie die Neutralisation im Zusammenhang mit der Regionalkäserei. Zudem darf ein Wertstoffsammelplatz (Unterflurcontainer sowie weitere Entsorgungsmöglichkeiten wie zum Beispiel für Öl und Kleider) ohne Überdachung und Wände errichtet werden.

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN **NEU**

### **Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptbauten 1-4
- **Lage und Abmessung des Baubereichs für unterirdische Bauten**
- Lage und Abmessung des Baubereichs für Anbauten
- Lage und Abmessung des Baubereichs Verbindungsbau
- Lage der Gestaltungsbaulinie
- **Lage und Abmessung Bereich Umschlag und Warenanlieferung**
- Lage der Erschliessungsfläche mit Wendeplatz
- Lage der Erschliessungsein- und ausfahrt
- Lage der offenen Autoabstellplätze
- Lage für Trottoir
- Lage und Abmessung der Grünbereiche
- Lage der neuen Hochstammbäume
- Lage der Niederhecke

### **Art. 6 Hauptbauten und unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> In den Baubereichen 1 bis 4 kann etappiert die Regionalkäserei (vgl. Art. 2) erstellt werden. Die Verkaufsnutzung (max. 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist zugelassen. Das betriebsnotwendige Wohnen ist unter Einhaltung von wohnhygienisch tragbaren Verhältnissen (GBR, Art. 32A) in den Baubereichen 1 bis 3 zugelassen. Das betriebsnotwendige Wohnen muss auf die vom Schiesslärm abgewandte Seite hin orientiert werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baubereiche 1 bis 3 können Hauptbauten, unterirdische Bauten, Anbauten gemäss Art. 7 sowie Balkone und dergleichen frei angeordnet werden.  
**Weitere unterirdische Bauten dürfen nur im Baubereich für unterirdische Bauten angeordnet werden.**

<sup>3</sup> Der Baubereich 4 dient der Errichtung eines Gebäudes für technische Installationen wie die Neutralisation im Zusammenhang mit der Regionalkäserei. Zudem darf ein Wertstoffsammelplatz (Unterflurcontainer sowie weitere Entsorgungsmöglichkeiten wie zum Beispiel für Öl und Kleider) ohne Überdachung und Wände errichtet werden.

## LEGENDE



Wirkungsbereich der Änderung

### Festsetzungen



Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

### Bauten und Nutzungsart



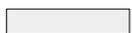
Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptbauten 1-4



Lage und Abmessung des Baubereichs für unterirdische Bauten



Lage und Abmessung des Baubereichs für Anbauten



Lage und Abmessung des Baubereichs Verbindungsbau



Lage der Gestaltungsbaulinie



Lage und Abmessung Bereich Umschlag und Warenlieferung

### Erschliessung



Lage der Erschliessungsfläche mit Wendeplatz



Lage der Ein- und Ausfahrt



Lage der offenen Autoabstellplätze



Trottoir

### Gestaltung und Aussenräume



Lage und Abmessung der Grünbereiche



Lage der neuen Hochstammbäume



Lage der Niederhecke

### Hinweise



bestehende Bauten



Gewässer



Vermassung



Gewässerabstandslinie

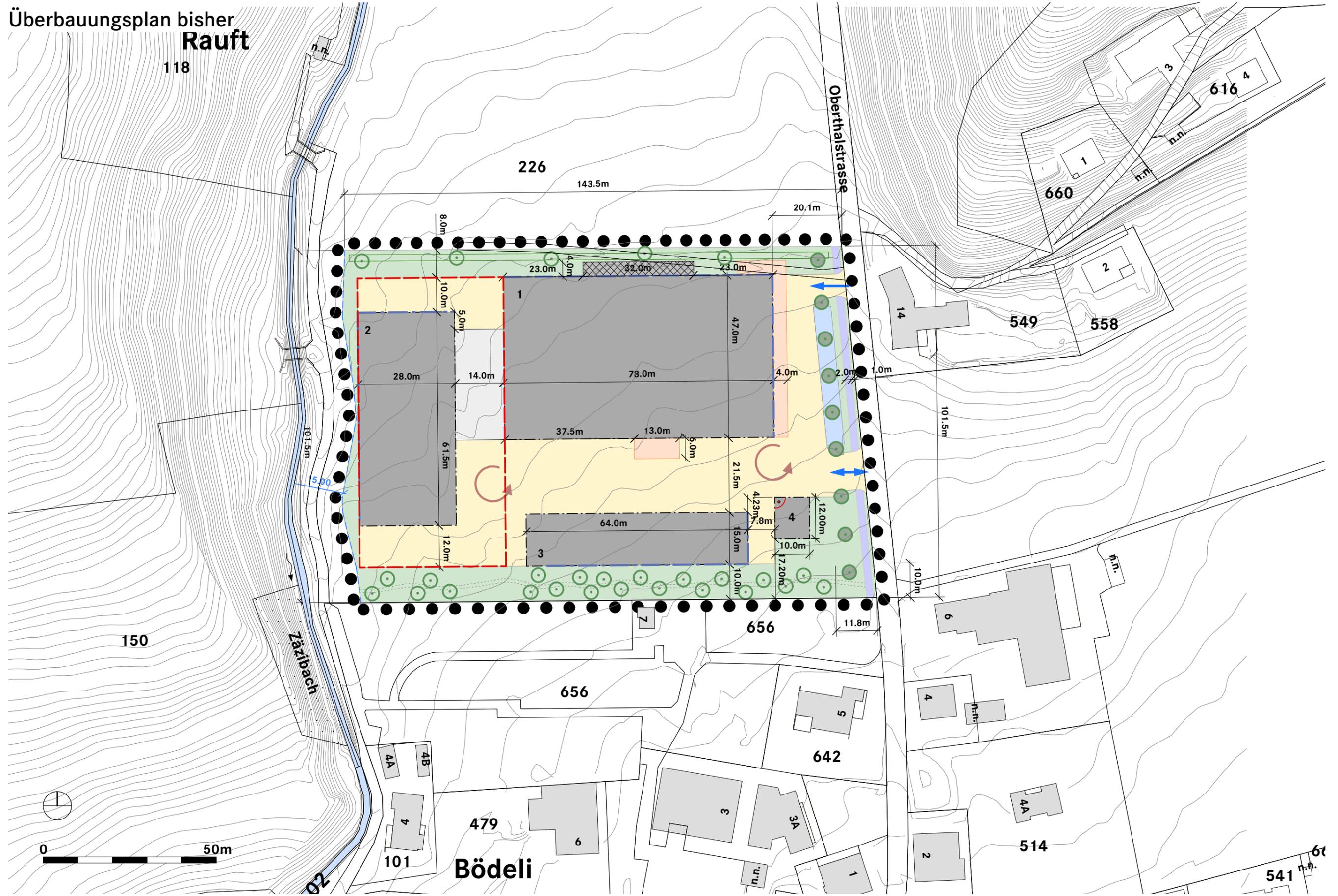


Pflanzung



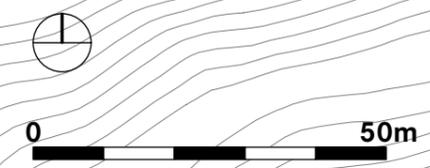
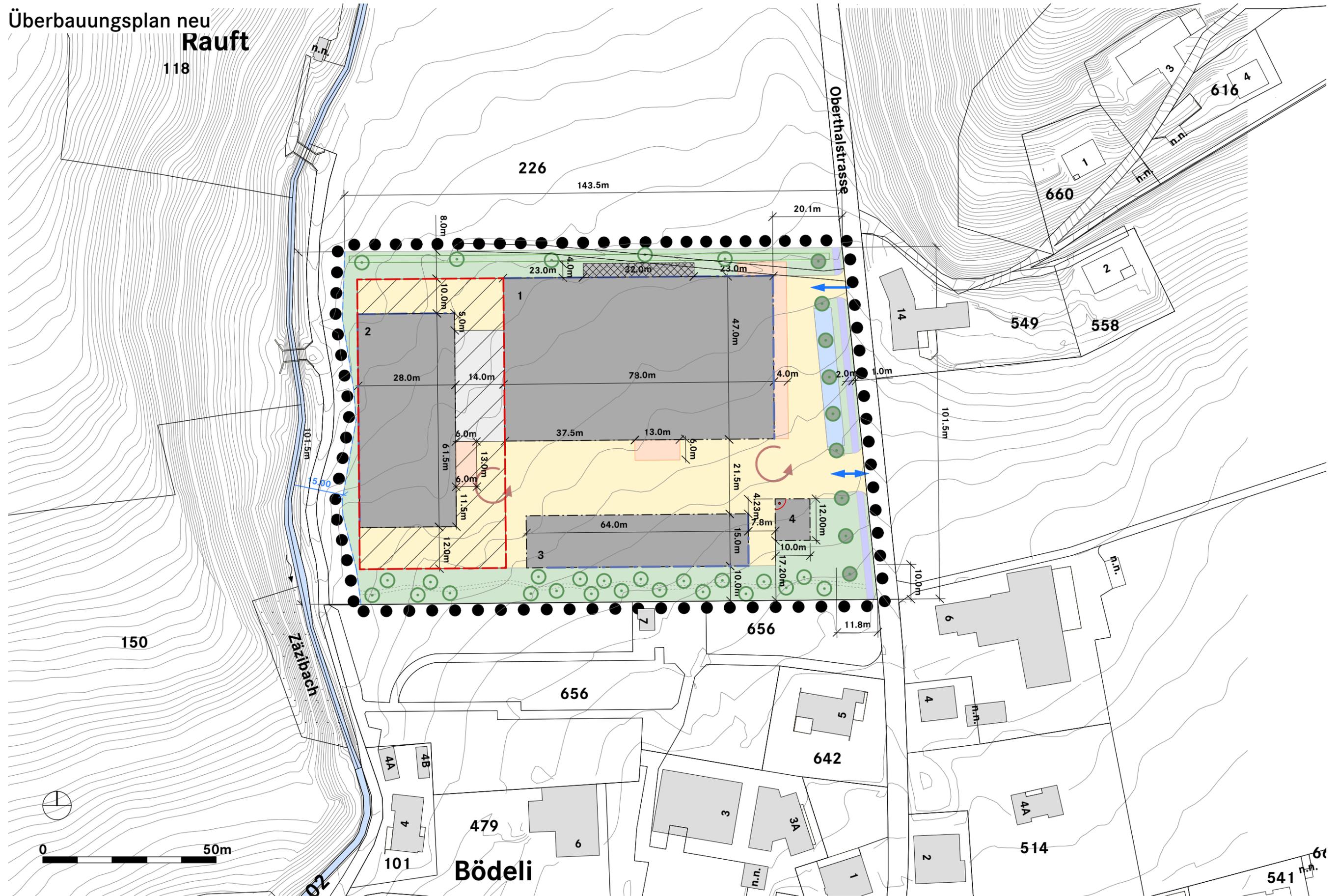
Höhendatenmodell

# Überbauungsplan bisher Raft



# Überbauungsplan neu Rauft

118



Bödeli

## ERLÄUTERUNGEN

Die Käserei Eyweid AG plant die Bebauung des Baufelds 2 der UeO Eyweid vom 5. Juni 2013 (mit geringfügiger Änderung vom 20. April 2016). Nebst einer oberirdischen Baute ist auch ein unterirdisches Lager geplant, welches zu Teilen ausserhalb des Baufelds 2 vorgesehen ist. Zusätzlich ist eine Laderampe (6.00 m x 13.00 m) geplant. Dieser Bereich dient der vertieften Plattform der Annahmerampe.

Bisher waren unterirdische Bauten nur in den Baufeldern 1-3 gestattet. Mittels Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV werden unterirdische Bauten zusätzlich im Baubereich für unterirdische Bauten erlaubt. Zudem wird angrenzend an das Baufeld 2 ein zusätzlicher Bereich für Umschlag und Wareanlieferung ausgeschieden. Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan werden dafür punktuell angepasst.

Die Planung ermöglicht eine flächensparende Anordnung der Käserei und eine gute logistische Abwicklung. Sie betrifft keine oberirdischen Aspekte der Überbauungsordnung, sondern nur den Untergrund. Die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften betrifft somit einzig die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1016.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaften

### **Käserei Eyweid AG**

Parzelle Nr. 1016

### **Hubacher Marianne**

### **Hubacher Rudolf**

### **Hubacher Walter**

Parzelle Nr. 226 (benachbart)

### **Gemeindeverband Grosshöchstetten**

Parzelle Nr. 656 (benachbart)

### **Einwohnergemeinde Zäziwil**

Parzelle Nr. 15 (benachbart)

### **Kanton Bern TBA OIK II**

Parzelle Nr. 4 (benachbart)

## **Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. August 2023**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Urs Hirschi

Beat Howald

## **Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den

Der Gemeindeverwalter:

Beat Howald

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am**