

# Änderung Überbauungsordnung Wolfberg

## Mitwirkung

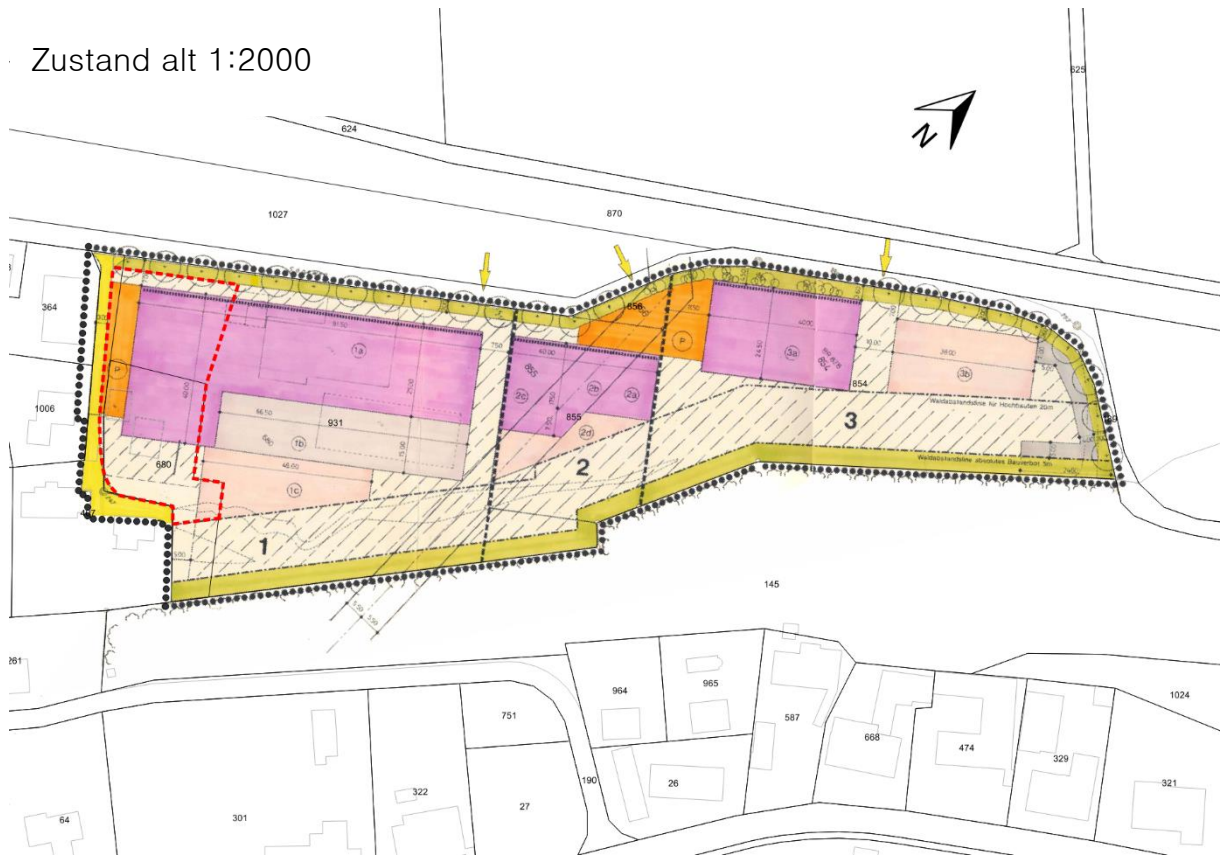
Bestandteil der Änderung:

- Anpassung Überbauungsplan
- Anpassung Überbauungsvorschriften

















	Auftraggeber	Projektverfasser
	Gemeinderat Kallnach	<b>georegio</b> atelier für raumentwicklung
Datum: 01.10.2019		Bahnhofstrasse 35 3400 Burgdorf
Änderungen:		
gez/kontr: re/vf		

# Anpassung Überbauungsplan ~~1:500~~ 1:2000



Zustand alt 1:2000



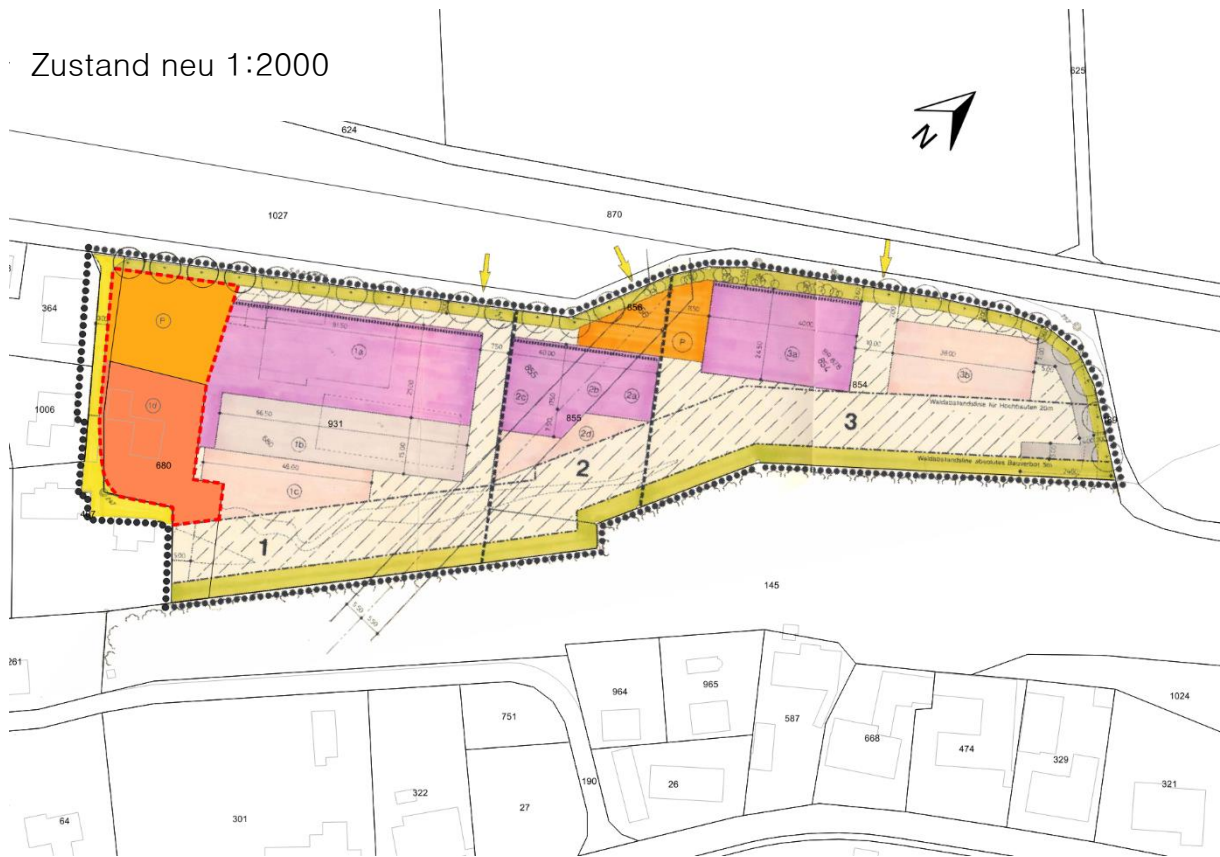
## Inhalte

-  Änderungsperimeter
-  Wirkungsbereich
-  Bausektoren 1–3
-  Baufelder für Gewerbebauten Höhe max. 10 m
-  Baufelder für Gewerbebauten Höhe max. 6 m
-  Baufelder für Lagerbauten Höhe max. 4.5 m
-  Bereich für oberirdische Parkplätze
-  Baulinien mit Anbaupflicht
-  Lagerbereich
-  Bereich für offene Behälter
-  Grünbereiche
-  Pflanzstandort für Hochstammbäume (einheitlich nach freier Wahl)
-  Pflanzstandort von Hecken
-  Zufahrten max. 5 m
-  Zufahrt 3 m
-  Waldabstandslinien mit Baubeschränkung

















## Hinweise

-  Bereich für Hochspannungsleitung
-  Wald



Zustand neu 1:2000



## Inhalte

	Änderungsperimeter
	Wirkungsbereich
	Bausektoren 1-3
	Baubereich für Gewerbebauten Höhe Fassadenhöhe traufseitig max. <del>10 m</del> 10.5 m
	Baubereich für Gewerbebauten Höhe Fassadenhöhe traufseitig max. <del>6 m</del> 6.5 m
	Baubereich für Lagerbauten Höhe Fassadenhöhe traufseitig max. <del>4.5 m</del> 5.0 m
	Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten
	Bereich für oberirdische Parkplätze
	Baulinien mit Anbaupflicht
	Lagerbereich
	Bereich für offene Behälter
	Grünbereiche
	Pflanzstandort für Hochstammbäume (einheitlich nach freier Wahl)
	Pflanzstandort von Hecken
	Zufahrten max. 5 m
	Waldabstandslinien mit Baubeschränkung

## Hinweise

	Bereich für Hochspannungsleitung
	Wald

# Anpassung Überbauungsvorschriften

gelöschte Passagen: ~~Rot durchstrichen~~

ergänzte Passagen: Blau

## Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Plan ~~1:500~~ 1:2000 mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

## Artikel 2 Stellung der Bauten

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (BauR) und der Zonenplan der Gemeinde Kallnach.

## Artikel 3 Zielsetzung

Diese Ueberbauungsordnung hat zum Ziel (Zweck) einheimischen Gewerbebetrieben Bauvorhaben in Form eines Gewerbehofes zu ermöglichen. **Zudem soll im Bereich für Wohn- und Gewerbebauten eine Mischnutzung möglich sein.**

## Artikel 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abgrenzung der Bausektoren 1 – 3
- b) Lage und Abgrenzung der **Baubereiche** für Gewerbebauten (1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3a)
- c) Lage und Abgrenzung der **Baubereiche** für Lagerbauten (1c, 2d, 3b)
- d) Lage und Abgrenzung des Baubereichs für Wohn- und Gewerbebauten (1d)**
- e) Lage und Abgrenzung der oberirdischen Parkierung
- f) Lage und Abgrenzung des Bereiches für offene Behälter
- g) Lage der Baulinien mit Anbaupflicht
- h) Lage und Abgrenzung der Lagerbereiche
- i) Lage und Abgrenzung der Grünbereiche
- j) Pflanzstandorte für Hochstammbäume
- k) Pflanzstandorte für Hecken
- l) Lage der Zufahrten
- m) Lage der Waldabstandslinien
- n) Hinweise bezüglich Hochspannungsleitung und Wald

## Artikel 5 Art der Nutzung

Das in den Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes einbezogene Gebiet dient der Gewerbe- **und Wohnnutzung** gemäss Art. ~~40~~ 3 BauR.

## Artikel 6 Bauweise

1 Bezüglich Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sind grundsätzlich Artikel 9 und 10 des bernischen Baugesetzes (BauG) anwendbar.

2 Bauten und Anlagen, inkl. Verkehrsflächen und Aussenraumbereiche, sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Einzelheiten so auszubilden,

dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute, einheitliche Gesamtwirkung entsteht. Monotonie in der Gebäudeabfolge, der Baugestaltung und der Freiraumgestaltung sowie grelle Farben und Materialien sind namentlich zu vermeiden.

#### Artikel 7

##### **Baubereiche / Baulinien**

1 **Unterniveaubauten, unterirdische Bauten sowie ~~Ober- und unterirdische~~** Haupt- und **~~Neben~~Kleinbauten** dürfen nur innerhalb der mit einer Baulinie ihnen zugeordneten **Baubereiche** erstellt werden.

2 Fassaden können bis an die **Baubereich**abgrenzung gestellt werden.

3 Bei Baulinien mit Anbaupflicht müssen die entsprechenden Umfassungswände der **~~ober- und unterirdischen Bauten~~ Unterniveaubauten, unterirdische Bauten sowie Haupt- und Kleinbauten** zwingend an diese gestellt werden.

#### Artikel 8

##### **Baubereiche für Gewerbebauten**

1 Anlagen reiner Lager- und Auslieferungsbetriebe mit unbedeutender Zahl von Arbeitsplätzen und ohne direkt angegliederte Produktions- und Verwaltungsabteilungen sind nicht zugelassen.

2 Ausnahmen sind zulässig für Betriebe, die ihre Fabrikations- und Büroabteilungen anderswo in der Gemeinde führen, sowie für bereits in der Gemeinde ansässige Betriebe, die nur Einstell- oder Lagerhallen brauchen.

3 Für jeden Sektor (1-3) gilt **~~Art. 49 Abs. 7 BauR: Gastarbeiterwohnungen können, verbunden mit der notwendigen Infrastruktur, in beschränktem Masse, anstelle der zugelassenen Abwartwohnung, in einem Ausmass von max. 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche erstellt werden.~~**

4 In den **Baubereichen** 1a, 2a, 2c und 3a sind Flachdachbauten bis zu **einer Fassadenhöhe traufseitig von 10.50 m ~~10.00 m Höhe~~** und **einer Gebäudelänge von 40.00 m ~~Länge~~** gestattet. Der Attikaausbau richtet sich nach **Art. 5 Abs. 6 BauR**. Die **Baubereiche** 2a, 2c und 3a dürfen zu 100 % überbaut werden.

5 Bei guter Gliederung der Fassade darf **der Baubereich** 1a vollständig überbaut werden.

6 Im **Baubereich** 1b sind Flachdachbauten ohne Attikaausbau bis **zu einer traufseitige Fassadenhöhe von 6.50 m ~~6.00 m Höhe~~** und **einer Gebäudelänge von 40.00 m** gestattet.

7 Im **Baubereich** 2b sind Flachdachbauten ohne Attikaausbau bis **zu einer traufseitige Fassadenhöhe von 10.50 m ~~10.00 m Höhe~~** gestattet. Vorbehalten bleibt die Bewilligung durch das eidgenössische Starkstrominspektorat.

#### Artikel 9

##### **Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten**

Im **Baubereich** für Wohn- und Gewerbebauten gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG2 gemäss Art. 3 des Baureglements der Gemeinde Kallnach.

#### Artikel 9 10

##### **Bereich für oberirdische Parkplätze P**

1 Im Bereich für oberirdische, gemeinsame Parkplätze ist die Hauptzufahrt für die Bausektoren 2 und 3, sowie gemeinsame Parkplätze ausserhalb der Umzäunung des Gewerbegebietes zu erstellen.

2 Die Besucherparkplätze sind ebenfalls in diesem Bereich zu erstellen.

3 Vorbehalten bleibt Art. 50 BauV. Bei zusätzlich erforderlichen Parkplätzen sind diese sektorenweise gemeinsam zu erstellen.

4 Die definitive Gestaltung der Parkierungsbereiche ist im Baugesuchsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) zu regeln.

#### Artikel ~~10~~ 11 **Baubereiche für Lagerbauten**

In den Baubereichen 1c, 2d und 3b sind einseitig offene Hallen bis zu einer traufseitige Fassadenhöhe von 5.00 m maximal ~~4.50 m Höhe~~ gestattet. Die Baubereiche dürfen zu 100 % überbaut werden.

#### Artikel ~~11~~ 12 **Zufahrten**

1 Die Zufahrten können bis zu einer Breite von maximal 5.00 m ausgebaut werden.

2 Die definitive Gestaltung der Zufahrten ist im Baugesuchsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) zu regeln.

#### Artikel ~~12~~ 13 **Lagerbereich**

1 Lagerplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zu erstellen.

2 Das Aufstellen von ~~Neben~~Kleinbauten und bewilligungsfreien Bauten ist nicht zugelassen.

3 Die Gestaltung der Lagerplätze wie auch der Fahrbereiche und der Parkplätze hat nach den Empfehlungen der Schriftenreihe Nr. 50 „Bau durchlässiger und bewachsener Plätze“ des Bundesamtes für Umweltschutz zu erfolgen.

#### Artikel ~~13~~ 14 **Bereich für offene Behälter**

1 Offene, nicht überdeckte Behälter zur Lagerung von Baumaterialien, wie Bauschutt, Gartenerde, Kies, Sand und ähnliches sind in dem dafür vorgesehenen Bereich zu erstellen.

2 Die Behälter sind aus einfachen Baumaterialien (z.B. Holz mit Metallträger) zu erstellen.

3 Die Böden sind, sofern aus Umweltschutzgründen nicht andere Massnahmen getroffen müssen, als Naturböden zu belassen.

4 Die Rückwände sind, wo aus statischen oder Umweltschutzgründen notwendig, in massiver Bauweise (Beton) zugelassen.

5 Die Behälter sind bis 2.00 m Höhe ab ~~fertigem~~ dem massgebenden Terrain zugelassen.

#### Artikel ~~14~~ 15 **Architektonische Gestaltung**

1 Bauvolumen, Dachgestaltung und Materialwahl sind sektorweise aufeinander abzustimmen. Für den Baubereich 2b bleibt die Bewilligung durch das eidgenössische Starkstrominspektorat vorbehalten.

2 Flachdächer von Hauptbautengebäuden sind, wenn möglich zu begrünen.

3 An- und NebenKleinbauten sind in ihrer formalen und farblichen Gestaltung den Hauptbautengebäuden anzupassen.

**Artikel ~~15~~ 16**

**Grünbereich / Bepflanzung**

- 1 Dieser entspricht der im BauR geforderten Grünflächenziffer von 10 %.
- 2 Dieser Bereich ist als Naturwiese zu belassen oder anzusäen.
- 3 Die im Ueberbauungsplan festgelegte Bepflanzung (Pflanzstandorte von Hochstamm-bäumen, freiwachsende Hecken) ist entsprechend dem Ueberbauungsfortschritt in den einzelnen Sektoren mit einheimischen Strauch- und Baumarten auszuführen und dauernd zu erhalten.
- 4 Auf der Nord-West-Seite sind ausschliesslich lichtdurchlässige, nicht unbedingt einheimische Baumarten (z.B. Robinie, Linde, Hainbuche, Birke, Wildkirsche, Zuckerahorn, Gleditschie) zugelassen.
- 5 Die definitive Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) zu regeln.

**Artikel ~~16~~ 17**

**Einfriedungen**

Einfriedungen mittels Zäune von maximal 2.00 Höhe sind längs der Grünbereiche auf der Seite und innerhalb der Lagerbereiche sowie des Bereiches für offene Behälter zugelassen.

**Artikel ~~17~~ 18**

**Bereich für die Hochspannungsleitung**

- 1 Der Bereich ist durch einen Abstand von je 5.50 m ab Mittelachse bestimmt.
- 2 Gestattet sind die in den Sektoren 2b und 2d umschriebenen Bauten. Das Schaffen von Arbeitsplätzen im Freien ist verboten.
- 3 Vorbehalten bleiben die im Baugesuchsverfahren aufgelegten Bedingungen des eidgenössischen Starkstrominspektorates.

**Artikel ~~18~~ 19**

**Waldabstand**

- 1 Der Waldabstand ist für Gebäude auf 20.00 m, für den Lagerbereich auf 5.00 m festgelegt.
- 2 Innerhalb des Waldabstandes von 5.00 m gilt ein Lager- und Bauverbot. Geländeanpassungen sind untersagt.
- 3 Davon ausgenommen sind Anpassungen angrenzend an den Bereich für offene Behälter zwecks Verbesserung der Zugänglichkeit zu Wald. Die Aufschüttungen haben am westlichen Ende dieses Bereiches auf das **natürliche massgebende** Terrain auszulaufen.

**Artikel ~~19~~ 20**

**Energie für Raumheizungen**

- 1 Energiequellen, welche an Ort und Stelle verfügbar sind, sind auszunutzen (Erdwärme, Sonnenenergie, Wärme aus Grundwasser).
- 2 Pro Bausektor darf höchstens eine Heizanlage erstellt werden.
- 3 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sind gestattet, sie bedürfen einer Baubewilligung.
- 4 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV).

**Artikel ~~20~~ 21**

**Lärmschutz**

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

**Artikel 22**

**Erschliessung**

Die Erschliessung des Baubereichs für Wohn- und Gewerbebauten erfolgt über die Parzelle Nr. 407.

**Artikel ~~21~~ 23**

**Privatrechtliche Vereinbarungen**

1 Die Grundeigentümer haben die Ausführung des Ueberbauungsplanes „Wolfberg“ sowie die Nutzung der Gemeinschaftsanlagen (Zufahrten, oberirdische Parkierung) mittels privatrechtlicher Vereinbarungen sicherzustellen.

2 Die Vereinbarungen werden spätestens bei der Baueingabe von den Gemeindebehörden und den Baugesuchstellern unterzeichnet. Eine Bewilligung kann erst erteilt werden, wenn die notwendigen Dienstbarkeiten für den Bau, Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen im Grundbuch eingetragen sind.

**Artikel ~~22~~ 24**

**Inkrafttreten**

1 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

2 Die Änderungen der UeO treten am Tag nach der Genehmigung in Kraft.



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom	bis
Vorprüfung	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis
Einspracheverhandlung	am	
Erledigte Einsprachen		
Unerledigte Einsprachen		
Rechtsverwahrungen		

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kallnach, den

Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am