



# Änderung Überbauungsordnung Wolfberg

## Genehmigung

Bestandteil der Änderung:

- Anpassung Überbauungsplan
- Anpassung Überbauungsvorschriften

	Auftraggeber	Projektverfasser
	Gemeinderat Kallnach	<b>georegio</b> atelier für raumentwicklung
Datum: 26.04.2022		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. ~~10 m~~ 10.5 m
- Baubereich für Gewerbebauten Höhe Fassadenhöhe traufseitig max. ~~6 m~~ 6.5 m
- Baubereich für Lagerbauten Höhe Fassadenhöhe traufseitig max. ~~4.5 m~~ 5.0 m
- Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten
- Bereich für oberirdische Parkplätze
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Lagerbereich
- Bereich für offene Behälter
- Grünbereiche
- + Pflanzstandort für Hochstamm bäume (einheitlich nach freier Wahl)
- o Pflanzstandort von Hecken
- Zufahrten max. 5 m
- Wald-Baulinie mit Baubeschränkung

## Hinweise

- Bereich für Hochspannungsleitung
- Wald
- neue verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG (siehe Zonenplan Siedlung Kallnach)

# 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 **Wald-Baulinie**
- 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 Baubereichabgrenzung 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~~: dass Wohnen nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet ist.

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.

8 Für die Parzellen Nrn. 855 und 931 gilt eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.5.

## 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 NebenKleinbauten 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 Hochstammbäumen, 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~~ Die Wald-Baulinie ist für Gebäude auf 20.00 m, für den Lagerbereich auf 5.00 m festgelegt.
- 2 Innerhalb ~~des Waldabstandes~~ der Wald-Baulinie 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 Publikation der Genehmigung in Kraft.



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 21.10.2019 bis am 22.11.2019
Vorprüfung	vom 23.06.2020
Publikation im Amtsblatt	vom 11.08.2021 und 23.03.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 13.08.2021, 20.08.2021 und 25.03.2022
Öffentliche Auflage	vom 16.08.2021 bis am 15.09.2021
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3	vom 25.03.2022 bis am 25.04.2022
Einspracheverhandlung	am 03.12.2021, 14.01, 21.01, 04.02.2022
Erledigte Einsprachen	9
Unerledigte Einsprachen	6
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.04.2022

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Urs Köhli

.....

Der Gemeindeverwalter: Beat Läderach

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kallnach, den

Der Gemeindeverwalter: Beat Läderach

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am