

Atelier 5
Architekten und Planer
Sandrainstrasse 3
CH 3007 Bern
Telefon 031 22 36 36
Fax 031 22 06 49

Original
genehmigt AGR
28.2.1994

**Gemeinden Bellmund Ipsach Sutz-Lattrigen
Ueberbauungsordnung Gewerbezone Herdi**

Ueberbauungsvorschriften

Auflageexemplar mit neuer Fassung des Art. 11

Artikel 1

Zielsetzung

Neben der Planung einer rationellen Erschliessung ist das Ziel dieser Ueberbauungsordnung, eine Gewerbezone zu schaffen, welche die angrenzenden hochwertigen Siedlungsgebiete und wertvollen Landschaftsteile möglichst wenig beeinträchtigt und für die in der Zone Beschäftigten gute Arbeitsbedingungen schafft.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Bauordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde.

Artikel 4

Nutzung

Im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplans sind Gewerbe- und Bürobauten zugelassen, welche den nachfolgenden Vorschriften entsprechen. Sie dürfen insbesondere keine übermässigen Emissionen verursachen (Art. 9). Wohnbauten für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist. Die maximal überbaubare Fläche darf 60 % nicht übersteigen (Ueberbauungsziffer nach Art. 96 BauV).

Artikel 5**Grenzabstände**

Der Grenzabstand beträgt mindestens 6.00 m.
Der Grenzanbau ist mit Einwilligung des Nachbarn gestattet.

Artikel 6**Gebäudeabstände**

Innerhalb desselben Grundstücks gelten keine Gebäudeabstände.

Artikel 7**Gebäuelänge**

Die Gebäuelänge ist unbeschränkt.

Artikel 8**Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m, die maximale Traufhöhe 10.00 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Gebäudeteil respektive bis zur Traufe. Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Liftaufbauten, Lüftungskamine und ähnliches dürfen die Gebäudehöhe um 2.00 m überschreiten.

Artikel 9**Emissionen**

Mit jedem Baugesuch ist ein Emissionsplan einzureichen, der sämtliche Emissionsquellen und die vorgesehenen Schutzmassnahmen enthält. Die Intensität der Emissionen ist anzugeben.

Artikel 10

Autoabstellplätze

Der Normbedarf gemäss Art. 50 BauV kann herabgesetzt werden, wenn sich das für die Beschränkung des Verkehrsaufkommens als zweckmässig erweist.

Artikel 11

Umgebungsgestaltung

1 Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan über die ganze zum Baugesuch gehörende Parzelle einzureichen. Aus dem Umgebungsplan muss folgendes ersichtlich sein:

- Lage und Belagsart von Hartplätzen (Park, Lager-, Umschlagplätze) mit Angaben über Entwässerung und Höhenkoten
- genaue Anzahl der Parkplätze
- sämtliche durch den Ueberbauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen
- Art und Grösse der Bäume und Büsche zum Zeitpunkt der Pflanzung
- Art der Grünflächenbepflanzung
- Terrainveränderungen und Stützmauern

2 An die Umgebungsgestaltung werden die folgenden Anforderungen gestellt:

- pro 600.00 m² muss mindestens ein Baum gepflanzt werden.
- es dürfen nur standortgerechte Bäume und Büsche angepflanzt werden
- die Höhe der Bäume soll zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 3.00 m betragen
- 20 % der Grundstücksfläche sind naturnah zu gestalten: Magerwiesen, Biotope, Sträucher, Zierpflanzen, jedoch keine Kunstrasen. Diese Flächen dürfen weder als Parkplatz noch zu Lagerzwecken verwendet werden
- Beläge von Hartplätzen dürfen nur in begründeten Fällen nicht sickerfähig ausgeführt werden

³ Die Umgebungsarbeiten sind in einem Zeitraum von zwölf Monaten nach Bezug der Bauten zu vollenden.

Artikel 12

Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung (diese kann nach Art. 66 BauG durch den Gemeinderat erlassen werden).

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Artikel 13

Freifläche

Die Freifläche dient grundsätzlich den Bedürfnissen der in der Gewerbezone Beschäftigten, wie Einrichtungen für die Erholung, Kantine oder Restaurant, Kiosk, Kinderkrippe oder Kinderhort und ähnliches (Art. 77 BauG). Der Grenzabstand beträgt mindestens 4.00 m. Für die Gebäudehöhen gelten die Bestimmungen von Art. 8.

Artikel 14

Ausnahmen

Vor der Erteilung von Ausnahmen ist der zuständige Gemeinderat verpflichtet, die beiden anderen Gemeinden darüber zu orientieren und zu befragen.

Artikel 15

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom 10.7.1993
 Publikation im Amtsanzeiger vom 9.7.1993
 Oeffentliche Auflage vom 12.7.1993 bis 11.8.1993

Erledigte Einsprachen keine
 Unerledigte Einsprachen keine
 Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch
 den Gemeinderat Bellmund

am 20. Okt. 1993

Präsident/in

Sekretär/in

E. Scheide

H. Arpe

Beschlossen durch
 den Gemeinderat Ipsach

am 18. Okt. 1993

Präsident/in

Sekretär/in

V. Allmann

E. Müller

Beschlossen durch
 den Gemeinderat Sutz-Lattrigen

am 23. Nov. 1993

Präsident/in

Sekretär/in

Schmid

J. Nobs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 26. Nov. 1993

Gemeindeschreiber/in

E. Müller

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion

GENEHMIGT durch das Amt für
 Gemeinden und Raumordnung
 am: 20. FEB. 1994

P. Fischer