

# **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG GEWERBEZONE CHÄMELI UND ZONENPLANÄNDERUNG**

---



---

**EINWOHNERGEMEINDE  
LAUENEN**

GENEHMIGUNG JULI 2006  
MIT ÄNDERUNG VOM JUNI 2009

# ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEWERBEZONE CHÄMELI

---

|   |   |
|---|---|
|   | <b>Art. 1</b>   |
| Wirkungsbereich   | Die Überbauungsordnung (UeO) gilt für den im Überbauungsplan dargestellten Perimeter im Gebiet der „Gewerbezone Chämeli“, sowie den ausserhalb der UeO liegenden Erschliessungsleitungen.   |
|   | <b>Art. 2</b>   |
| Stellung der Grundordnung   | Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Lauenen.  |
|   | <b>Art. 3</b>   |
| Inhalt des Überbauungsplans<br>(Geändert gem. Beschluss vom 16.06.2009, siehe S. 6) | Der Überbauungsplan regelt verbindlich:<br>a) die Sektoren 1 bis 6<br>b) Firstrichtung<br>c) Ufer- und Feldgehölze<br>d) Erschliessung  |
|   | <b>Art. 4</b>   |
| Nutzung   | <sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften der Gewerbezone GZ sowie die folgenden Bestimmungen für die jeweiligen Sektoren.<br><br><sup>2</sup> Sektor 1 Baubereich (Geändert gemäss Beschluss vom 16.06.2009, siehe S. 7)<br><br>a) Ausser den nachfolgend speziellen Regelungen gelten auch die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GZ:<br><br>– Grosser Grenzabstand      minimal 4 m<br><br>– Kleiner Grenzabstand      minimal 4 m<br><br>– Gebäudehöhe                      maximal 8 m ab Strassenniveau, kein Höhenzuschlag möglich |

- Gebäudelänge maximal 25 m
- Dachneigung maximal 50 %

b) Es gelten folgende Waldabstände:

- Gewerbebauten mit Wohnungen und/oder Büroräumen 15 m
- Lagergebäude 8 m, Büroräume müssen auf die östliche Seite ausgerichtet sein
- Nebenbauten 5 m

c) Die im Baubereich nicht mit Gebäuden überbauten Flächen dürfen als Verkehrs-, Park-, Lager-, Ausstellungs-, Umschlag- oder Grünflächen genutzt werden.

<sup>3</sup> Sektor 2 Verkehrsflächen:

a) Die Verkehrsflächen dienen der Erschliessung der Gewerbezone und dürfen nicht überbaut oder als Park- und Lagerflächen genutzt werden.

<sup>4</sup> Sektor 3 Park- und Lagerflächen:

a) Die Park- und Lagerflächen dienen der Parkierung, der Materiallagerung, als Ausstellungsflächen oder als Umschlagplatz. Sie dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

<sup>5</sup> Sektor 4 Sichtschutzbereich:

- a) Der Sichtschutzbereich dient der Eingliederung der Gewerbezone in die Landschaft.
- b) Der Sichtschutzbereich darf nicht überbaut oder als Park- und Lagerfläche genutzt werden.
- c) Der Sichtschutz erfolgt durch die östlichen Fassaden. Wenn der Sichtschutz nicht durch die Fassaden gewährleistet ist, so sind Baumhecken mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen anzulegen. Jeweils spätestens 1 Jahr nach der Bauabnahme oder der Benützung der einzelnen Bauetappe als Gewerbezone sind die Sichtschutzhecken zu pflanzen.

<sup>6</sup> Sektor 5 Grünbereiche:

a) Die Grünbereiche dienen der Eingliederung der Gewerbezone in die Landschaft und dürfen nicht überbaut oder als Park- und Lagerfläche genutzt werden.

- b) Die im Überbauungsplan bezeichneten Ufer- und Feldgehölze sind mit der Erstellung der Erschliessungsanlagen zu pflanzen. Es sind Baumhecken mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen anzulegen.
- c) Die Begrünung des Bachufers wird im Rahmen der Deponieplanung geregelt.

<sup>7</sup> Sektor 6 Pufferbereich:

- a) Der Pufferbereich dient als Puffer zu Gewässer und Wald und darf nicht überbaut oder als Park- und Lagerfläche genutzt werden.

#### **Art. 5**

Waldfeststellung

Die Waldlinie grenzt den Wald verbindlich gegen den Baubereich ab.

#### **Art. 6**

Gestaltung

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

#### **Art. 7**

Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD).

<sup>2</sup> Im Umgebungsgestaltungsplan muss mindestens folgendes geregelt sein:

- Lage und Gestaltung der Grünflächen, Abstellplätze und Zufahrten.
- Lage und Gestaltung der vorgesehenen Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen und dergleichen.
- Lage und Art der vorgesehenen Bepflanzungen.

#### **Art. 8**

Erschliessungsanlagen

<sup>1</sup> Mit der Zufahrt zur Gewerbezone Chämeli sind folgende Anlagen und Bepflanzungen vollständig zu planen und bewilligen zu lassen:

- Die Zufahrt ab Hauptstrasse bis zum Ende der Gewerbezone
- Der Fussweg Richtung Dorf
- Die Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, etc.)
- Die in Art. 4<sup>6)</sup> bezeichneten Ufer- und Feldgehölze

<sup>2</sup> Die Zufahrt wird innerhalb des UeO-Perimeters über die Materialdeponie (UeO Deponie Schlössli) geführt und mündet beim bestehenden Anschluss in die Hauptstrasse. Die Linienführung wird mit der Erschliessung der Deponieerweiterung sowie der landwirtschaftlichen Erschliessungsstrasse koordiniert.

<sup>3</sup> Die Telefon-Erschliessung erfolgt im Trasse der Zufahrtsstrasse.

<sup>4</sup> Die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und Strom erfolgt gemäss der Linienführung in der UeO.

<sup>5</sup> Mit der Genehmigung der UeO und dem Vorliegen der Baubewilligung ist das Recht verbunden, die Anlagen im genehmigten Umfang zu erstellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Zu diesem Zwecke Beaufträge sind jederzeit berechtigt, die notwendigen Grundstücke zu betreten oder zu befahren.

<sup>6</sup> Die Grundeigentümer der im Geltungsbereich der UeO Chämeli liegenden Grundstücke projektieren und bauen die Detailerschliessungsanlagen, soweit dafür nicht besondere Erschliessungsträger bestehen. Die Erschliessungskosten für Strasse, Fussweg/Trottoir sowie Feld- und Ufergehölze tragen die Grundeigentümer.

<sup>7</sup> Die Realisierung kann etappiert entsprechend dem Baufortschritt von Norden nach Süden realisiert werden.

<sup>8</sup> Vor der Planung von Gewerbebauten ist die Erschliessung bis zur entsprechenden Parzelle zu erstellen.

<sup>9</sup> Die Erschliessungsanlage ist spätestens fünf Jahre nach Abschluss des ersten Landverkauf- oder Baurechtsvertrags fertigzustellen. Ansonsten nimmt die Gemeinde die Erschliessung auf Kosten der Grundeigentümer vor.

## **Art. 9**

### Vereinbarung

<sup>1</sup> Zwischen den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der UeO und der Gemeinde wird ein Planungs- und Infrastrukturvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag ist vor der Genehmigung der UeO gegenseitig zu unterzeichnen.

<sup>2</sup> Der Planungs- und Infrastrukturvertrag enthält auch eine Vereinbarung über die Erstellung der Zufahrtsstrasse und des Fussweges mit den entsprechenden Rechten und Pflichten (Weg-, Durchfahrts- und Durchleitungsrechte, etc.).

#### **Art. 10**

Inkraftsetzung

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

<sup>2</sup> Sind nach 5 Jahren seit der Inkraftsetzung der Überbauungsordnung die Erschliessungsanlagen nicht erstellt oder keine Parzelle verkauft oder mittels Baurecht einem Gewerbebetreibenden weitergegeben worden, überprüft die Gemeinde die UeO und nimmt eine allfällige Umzonung in die Landwirtschaftszone ohne Kostenfolgen vor.

## GENEHMIGUNGSVERMERK 2006

|  |   |                         |              |
|--|---|-------------------------|--------------|
| Mitwirkung vom                                     | 17. Dezember 2002 bis 11. Januar 2002             |                         |              |
| Vorprüfung vom                                     | 28. August 2003 und 5. Dezember 2005              |                         |              |
| Publikation im Amtsblatt vom                       | 5. April 2006 / im Amtsanzeiger vom 4. April 2005 |                         |              |
| Öffentliche Auflage vom                            | 5. April 2006 bis 5. Mai 2005                     |                         |              |
| Erledigte Einsprachen                              | 0   | Unerledigte Einsprachen | 1            |
| Rechtsverwahrungen                                 | 4   |                         |              |
| Beschlossen durch den Gemeinderat am               |   |                         | 29. Mai 2006 |
| Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Lauenen am |   |                         | 9. Juni 2006 |

### Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

*Gez. R. Trachsel*

*Gez. A. Kappeler*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Lauenen, den 21. Juli 2006

*Gez. A. Kappeler*

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kt. Bern am  
21. November 2006**