

Kanton Bern

Genehmigung

Gemeinde Kallnach

ÜBERBAUUNGSORDNUNG WOLFBERG

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

-ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

-ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

-BERICHT ARBEITSABLAUF + MITWIRKUNG

März 1992

Artikel 1 Wirkungsbereich

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

Artikel 2 Stellung zur Bauordnung

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

Artikel 3 Zielsetzung

Diese Ueberbauungsordnung hat zum Ziel (Zweck) einheimischen Gewerbebetrieben Bauvorhaben in Form eines Gewerbehofes zu ermöglichen.

Artikel 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abgrenzung der Bausektoren 1 - 3
- b) Lage und Abgrenzung der Baufelder für Gewerbebauten (1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3a)
- c) Lage und Abgrenzung der Baufelder für Lagerbauten (1c, 2d, 3b)
- d) Lage und Abgrenzung der oberirdischen Parkierung
- e) Lage und Abgrenzung des Bereiches für offene Behälter
- f) Lage der Baulinien mit Anbaupflicht
- g) Lage und Abgrenzung der Lagerbereiche
- h) Lage und Abgrenzung der Grünbereiche
- i) 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 Gewerbenutzung gemäss Artikel 40 BR.

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 Baufelder / Baulinien

- ¹ Ober- und unterirdische Haupt- und Nebenbauten dürfen nur innerhalb der mit einer Baulinie ihnen zugeordneten Baufelder erstellt werden.
- ² Fassaden können bis an die Baufeldabgrenzung gestellt werden.
- ³ Bei Baulinien mit Anbaupflicht müssen die entsprechenden Umfassungswände der ober- und unterirdischen Bauten zwingend an diese gestellt werden.

Artikel 8 Baufelder für Gewerbebauten

- ¹ Anlagen reiner Lager- und Auslieferungsbetriebe mit unbedeutender Zahl von Arbeitsplätzen und ohne direkt angegliederte Produktions- und Administrationsabteilungen 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 Artikel 49 Absatz 7 BR.
- ⁴ In den Baufeldern 1a, 2a, 2c und 3a sind Flachdachbauten bis zu 10.00 m Höhe und 40.00 m Länge gestattet. Der Attikaausbau richtet sich nach BR Artikel 34. Die Baufelder 2a, 2c und 3a dürfen zu 100 % überbaut werden.
- ⁵ Bei guter Gliederung der Fassade darf das Baufeld 1a vollständig überbaut werden.
- ⁶ Im Baufeld 1b sind Flachdachbauten ohne Attikaausbau bis 6.00 m Höhe und 40.00 m Länge gestattet.
- ⁷ Im Baufeld 2b sind Flachdachbauten ohne Attikaausbau bis 10.00 m Höhe gestattet. Vorbehalten bleibt die Bewilligung durch das eidgenössische Starkstrominspektorat.

Artikel 9 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 Bauverordnung (BauV) Artikel 50. Bei zusätzlich erforderlichen Parkplätzen sind diese sektorweise gemeinsam zu erstellen.

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

Artikel 10 Baufelder für Lagerbauten

¹In den Baufeldern 1c, 2d und 3b sind einseitig offene Hallen von maximal 4.50 m Höhe gestattet. Die Baufelder dürfen zu 100 % überbaut werden.

Artikel 11 Zufahrten

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

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

Artikel 12 Lagerbereich

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

²Das Aufstellen von Nebenbauten und bewilligungsfreien Bauten ist nicht zugelassen.

³Die 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 Bereich für offene Behälter

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

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

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

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

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

Artikel 14 Architektonische Gestaltung

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

² Flachdächer von Hauptgebäuden sind wenn möglich zu begrünen.

³ An- und Nebenbauten sind in ihrer formalen und farblichen Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

Artikel 15 Grünbereich / Bepflanzung

¹ Dieser entspricht der im BR 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 Einfriedungen

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

Artikel 17 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 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 zum Wald. Die Aufschüttungen haben am westlichen Ende dieses Bereiches auf das natürliche Terrain auszulaufen.

Artikel 19 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 Lärmschutz

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

Artikel 21 Privatrechtliche Vereinbarungen

¹ Die Grundeigentümer haben die Ausführung des Ueberbauungsplanes "Wolfberg" sowie die Nutzung der Gemeinschaftsanlagen (Zufahrten, oberirdische Parkierung) mittels privatrechtlichen 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 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom:.....28. Juni 1991.....bis:.....19. Juli 1991.....
Vorprüfung vom:.....28. Januar 1992.....
Publikation im Amtsblatt vom:.....08. Januar 1992.....
Publikation im Amtsanzeiger:.....10. + 17. Januar 1992.....
Öffentliche Auflage:.....10. Januar 1992..... bis:.....10. Februar 1992...

Einspracheverhandlungen am:..... keine.....
Erledigte Einsprachen:.....keine.....
Unerledigte Einsprachen:.....keine.....
Rechtsverwahrungen:.....keine.....

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KALLNACH

am:.....03. März 1992.....mit.....5.....JA (2 ferienabwesend)
.....0.....NEIN



Namens des Gemeinderates

Der Präsident:.....*A. Sahli*.....

Der Sekretär:.....*J. Läderach*.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kallnach,.....*2 April 1992*.....

der Gemeindeschreiber.....*J. Läderach*.....

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

am 22. Mai 1992

ANHANG I: ZIERPFLANZEN MIT WIRTSFUNKTION FÜR KRANKHEITSERREGER AN KULTURPFLANZEN

Gegen Norden hat Kallnach eine wenig strukturierte Landschaft, so ist dieser Teil der Gemeinde bei Seuchen betreffend Kulturpflanzen besonders gefährdet. Aus pflanzenhygienischen Gründen sind also als Krankheitsherde bekannte Pflanzen untersagt. Massgebend sind dann jeweils die neusten Listen mit den betroffenen Sorten der Forschungsanstalten in Wädenswil bzw. in Zürich-Reckenholz. (siehe Adressen am Schluss)
Bestehende Pflanzungen sind jeweils im Frühling zu kontrollieren und nötigenfalls zu entfernen.

1. Obstkulturen

1.1 Gitterrost gefährdet Birnbäume Folgende Zierpflanzen sind Wirte:

- Juniperus Sabina,	Sadebaum, Stink-Wacholder
- Juniperus chinensis und Sorten,	China-Wacholder
- Juniperus virginiana und Sorten	Wacholder
- Juniperus excelsa	Wacholder
- Juniperus oxycedrus	Wacholder
- Juniperus phonicea und Sorten	Wacholder

1.2 Feuerbrand gefährdet Kernobst. (1989 in Schweizer Privatgarten nachgewiesen) Folgende Zierpflanzen sind Wirte:

- Crataegus monogyna und oxyacantha,	Weissdorn
- Chaenomeles japonica und Sorten,	Scheinquitte
- Cotoneaster, Arten und Sorten,	Zwergmispel
- Pyracantha, Arten und Sorten,	Feuerdorn
- Sorbus, Arten und Sorten,	Eberesche
- Stranvaesia, Arten und Sorten	---

2. Getreidekulturen

2.1 Haferkornrost gefährdet Haferanbau Folgende Zierpflanze ist Wirt:

- Rhamnus cathartica

2.2 Schwarzrost gefährdet Weizen-, Roggen-, Gerste- und Haferanbau Folgende Zierpflanzen sind Wirte: (inkl. Sorten)

- Berberis vulgaris	gem. Berberitze
- Berberis vulgaris "atropurpurea"	gem. Berberitze rot
- Naphoea aquifolium (schwach)	Mahonie
- Berberis canadensis	kan. Berberitze
- Berberis dictyophylla	blättrige Berberitze
- Berberis hispanica	span. Berberitze
- Berberis brachypoda (schwach)	breitfüssige Berberitze
- Berberis lycium (schwach)	Berberitze
- Berberis pruinosa (schwach)	Berberitze

Insbesondere die gemeine Berberitze in grösserer Menge bildet widerstandsfähige Herde, was zu empfindlichen Ertragsfällen führt. Es ist also zu vermeiden, dass nebst Braunrost u.a., eine weitere Pilzkrankheit im Mittelland eingeführt wird.

ANHANG II: HINWEISE AUF ZIERPFLANZEN, WELCHE DEN LANDSCHAFTSHAUSHALT BEEINTRÄCHTIGEN

Gewisse Tierarten benötigen ganz bestimmte Pflanzen für ihre Nahrung und ihre Fortpflanzung. Bei grosser Pflanzenzahl wächst, bzw. bei Verwechslung mit der richtigen Pflanze sinkt der Tierbestand. Chemische Einsätze sind bei wachsendem Tierbestand zum Teil erforderlich. So hat diese Zierpflanzengruppe erst gefährdenden Charakter bei grosser Anzahl und daher wäre ein Verbot nicht sinnvoll.

Dieser Hinweis ist ein Ansporn zu vielfältigeren Gartengestaltung und hie und da zum Verzicht auf folgende Pflanzen. Die Liste ist den jeweiligen neusten Erkenntnissen anzupassen.

Populus canadensis: Kanadische Hybridpappel

Bestimmte Schmetterlinge (z.B. kleiner Schillerfalter) verwechseln dieses Gehölz mit der einheimischen Pappel. Ihre Raupen verhungern.

Prunus cerasifera: Japanische Pflaumenkirsche

Ein Schmetterling (Birkenzipfelfalter) bevorzugt Blätter von *Prunus*-Arten zur Eiablage (gute Tarnung). Auf dieser rotlaubigen Art werden die Eier gefressen.

Tilia tomentosa: Silberlinde

Tilia x euchlora: Kronlinde

Der Blütennektar ist für einheimische Hummeln und Bienen hoch giftig.

Cotoneaster sp., *Cotoneaster*-Arten

In grossen Mengen gepflanzt, können in ihnen die grünen Apfelläuse überwintern, die im Frühling auf Apfelbäume wechseln und dann mit beachtlichen Mengen bespritzt werden müssen.

Rhododendron, Azaleen und weitere Moorbeetpflanzen

Rüsselkäferarten können sich dort stark vermehren und verursachen grosse Fressschäden. Beachtliche Mengen an chemischen Mitteln sind für einen ungewissen Erfolg nötig.

Diese Pflanzen benötigen ebenfalls Torf, der aus geschützten Hochmooren entnommen werden muss.

Weitere Zierpflanzen sind für Bodendegenerierung und Insektenvergiftungen verantwortlich. Deren wissenschaftlichen Untersuchungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Adressen

Eidg. Forschungsanstalt für
Obst-, Wein- und Gartenbau
Schloss

8820 Wädenswil

Eidg. Forschungsanstalt für Landw. Pflanzenbau
Zürich-Reckenholz
Reckenholzstrasse 191

8046 Zürich

ANHANG III: AUSWAHL AN EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN

Folgende Gehölze kommen im schweizerischen Mittelland vor, gelten als heimisch und sind deshalb bei Neu- oder Ersatzpflanzungen zu berücksichtigen. Insbesondere sind dem Standort (sonnig, schattig, feucht, trocken etc.) entsprechende Arten zu wählen. (Folgende Liste ist nicht abschliessend.)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Heinbuche, Hagebuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Daphne mezereum	Seidelbast
Evonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rotes Geissblatt
Malus domestica	Apfelbaum
Malus silvestris	Apfelbaum
Pyrus pyraster	Birnbaum
(Populus canescens	Graupappel)
Populus tremula	Zitterpappel, Aspe
Prunus avium	Wild-, Süsskirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehdorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere, Cassis
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva crista	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa agrostis	Hohe Heckenrose
Rosa tomentosa	Filzige Rose
Rosa blanda	Stumpfblättrige Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus caesius	Hechtblaue Brombeere
Rubus fruticosus	Filzige Brombeere

Salix alba	Weiss-, Silberweide
Salix aurita	Oehrchenweide
Salix caprea	Saalweide
Salix cinerea	Asch-, Grauweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix eleagnos	Lavendelweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix nigricans	Schwarzweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

ÜBERBAUUNGSORDNUNG WOLFBERG

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

-ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

-ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

-BERICHT ARBEITSABLAUF + MITWIRKUNG

März 1992

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom: 28. Juni 1991 bis: 19. Juli 1991
Vorprüfung vom: 28. Januar 1992
Publikation im Amtsblatt vom: 08. Januar 1992
Publikation im Amtsanzeiger: 10. + 17. Januar 1992
Öffentliche Auflage: 10. Januar 1992 bis: 10. Februar 1992

Einspracheverhandlungen am: keine
Erledigte Einsprachen: keine
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KALLNACH

am: 03. März 1992 mit: 5 JA (2 ferienabwesend)
0 NEIN

Namens des Gemeinderates



Der Präsident: *[Signature]*

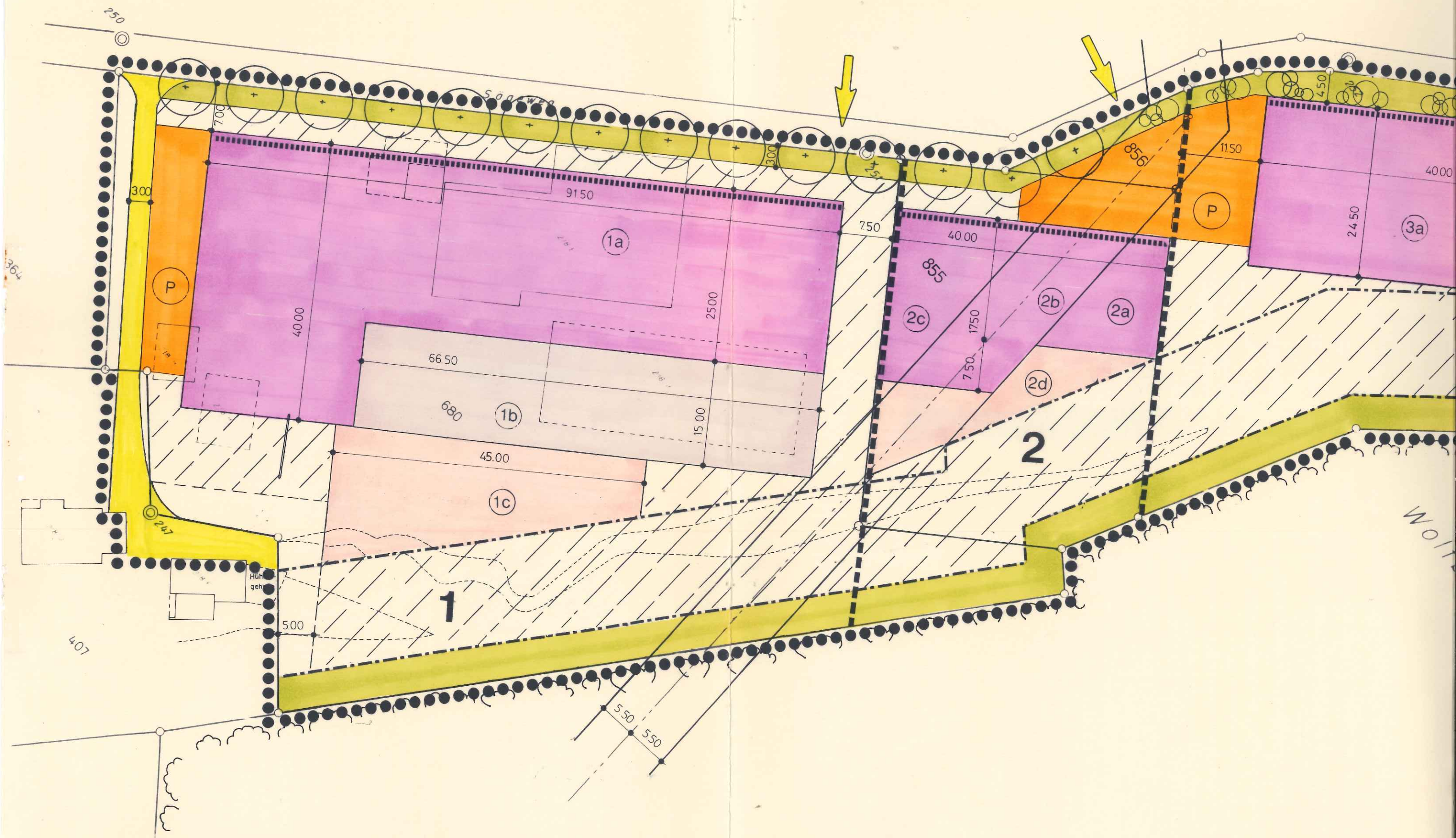
Der Sekretär: *[Signature]*

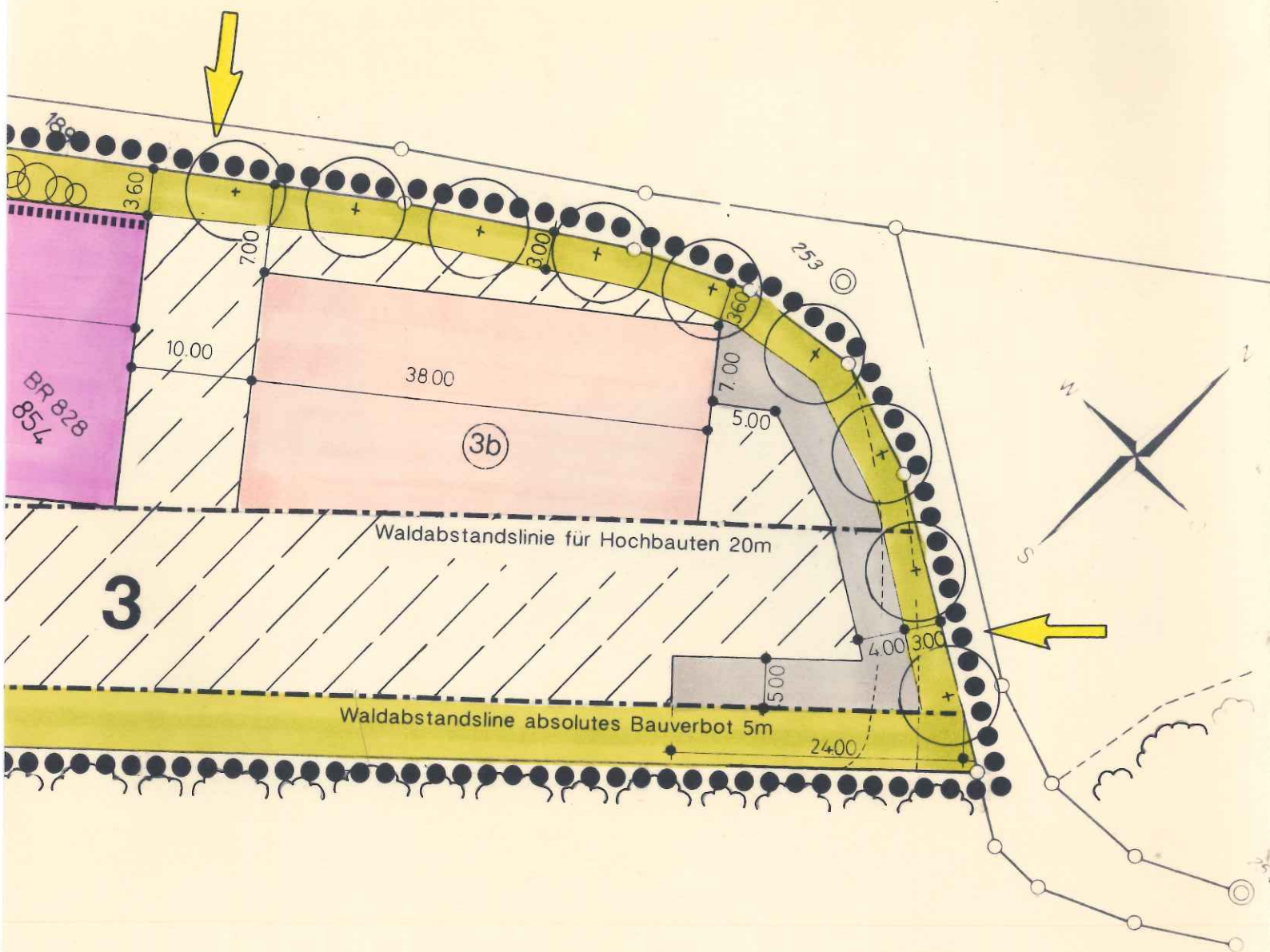
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kallnach, 2. April 1992 der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

am 22. Mai 1992



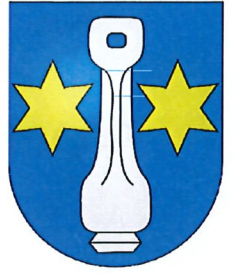


LEGENDE

- Wirkungsbereich
- Bausektoren 1-3
- Baufelder für Gewerbebauten Höhe max. 10m
- Baufelder für Gewerbebauten Höhe max. 6m
- Baufelder für Lagerbauten Höhe max. 4.50m
- Ⓟ 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. 5m
- Zufahrt 3m
- - - Waldabstandslinien mit Baubeschränkung

Hinweise:

- ▨ Bereich für Hochspannungsleitung
- ▨ Wald



Änderung Überbauungsordnung Wolfberg

☐ Genehmigung

Bestandteil der Änderung:

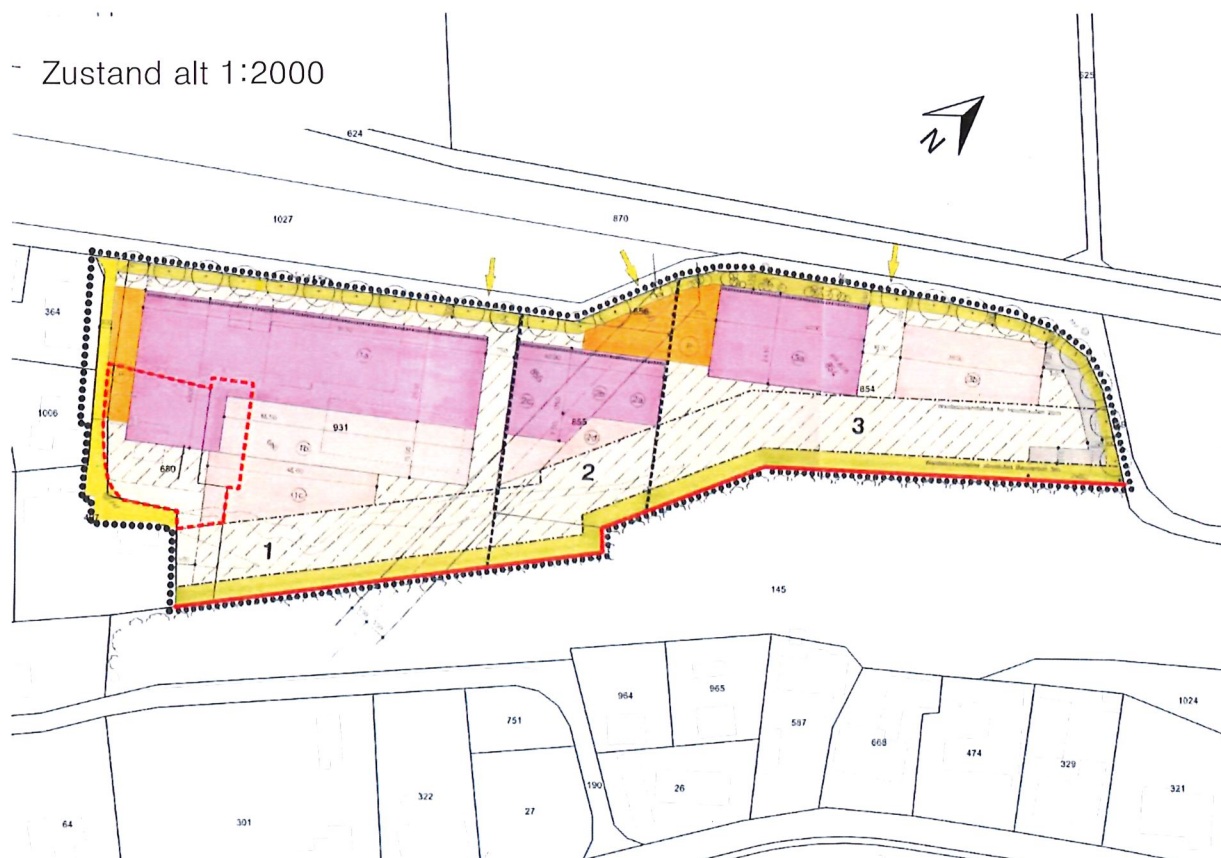
- Anpassung Überbauungsplan
- Anpassung Überbauungsvorschriften



	Auftraggeber Gemeinderat Kallnach	Projektverfasser georegio atelier für raumentwicklung Bahnhofstrasse 35 3400 Burgdorf
Datum: 26.04.2022		
Änderungen:		
gez/kontr: re/vf		

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

- Zustand alt 1:2000



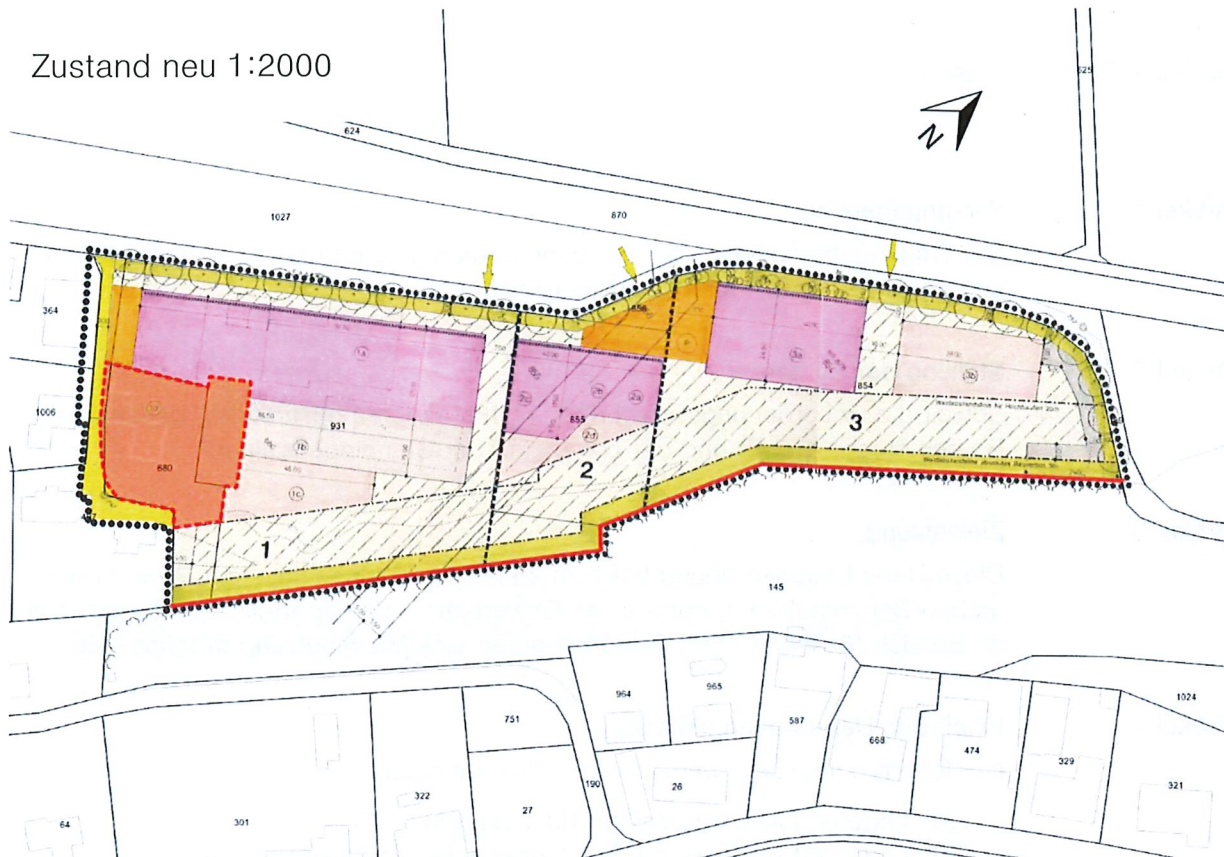
Inhalte

- - - - - 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 Hochstammbäume (einheitlich nach freier Wahl)
- ○ ○ 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 durchgestrichen~~

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 Bau**bereiche** für Gewerbebauten (1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3a)
- c) Lage und Abgrenzung der Bau**bereiche** 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 Wohn**nutzung 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 Baugesuchungsverfahren (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 Baugesuchungsverfahren (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 ~~Neben~~Kleinbauten 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:



Urs Köhli

Beat Läderach

Beat Läderach

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kallnach, den 20.7.2022

Der Gemeindeverwalter:



Beat Läderach

Beat Läderach

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am

30. Okt. 2024

Beatrice Aebi

