

Einwohnergemeinde Melchnau

Gewerbeareal Überbauungsordnung ZPP **23.10.2007**

Revisionen/Änderungen [22.09.2014](#)

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP GEWERBEAREAL ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigungsexemplar

SCHEIDEGGER AG
Projektierung und Bauleitung
von Ingenieurarbeiten
im Hoch und Tiefbau
Jurastrasse 29
4900 Langenthal

Raumplanerische Begleitung:
PANORAMA
AG für Raumplanung
Architektur Landschaft
3005 Bern / 4500 Solothurn

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

Art. 1	
Bestandteile	1
Art. 2	
Geltungsbereich	1
Art. 3	
Verhältnis zur Grundordnung	1
Art. 4	
Zweck	1
Art. 5	
Inhalt Überbauungsplan	1

B Fahrzeugerschliessung

Art. 6	
Detailerschliessung	2
Art. 7	
Stützmauer	2
Art. 8	
Zufahrt Teilparzelle 805	2
Art. 9	
Beleuchtung	2

C Hochwasserschutz

Art. 10	
Hochwasserkorridor	2

D Bauten

Art. 11	
Baubereich/Abstände	3
Art. 12	
Art der Nutzung	3
Art. 13	
Mass der Nutzung	3
Art. 14	
Gebäudehöhe	3
Art. 15	
Hochwasserschutz	3
Art. 16	
Gestaltung allgemein	4
Art. 17	
Gestaltung der Dächer	4
Art. 18	
Lärmempfindlichkeitsstufe	4

E Umgebung

Art. 19	
Grünflächen	4
Art. 20	
Geschützte Hecke	4
Art. 21	
Terrainveränderungen	4

F Weitere Bestimmungen

Art. 22	
Siedlungsentwässerung	5

Art. 23	
Etap pierung	5
Art. 24	
Vereinbarungen	5
Art. 25	
Inkrafttreten	5

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Anhang

A Allgemeines

Art. 1

Die Überbauungsordnung ZPP Gewerbeareal besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Bestandteile

Art. 2

Die Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Geltungsbereiches. Dieser umfasst neben dem ZPP-Perimeter die im Plan eingezeichnete Detailerschliessungsstrasse bis zur Dorfstrasse.

Geltungsbereich

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Melchnau.

Verhältnis zur Grundordnung

Art. 4

Die Überbauungsordnung bezweckt in erster Linie die planungsrechtliche Sicherstellung der Fahrzeugerschliessung und des Hochwasserschutzes für die Realisierung einer Gewerbeüberbauung gemäss Art. 32 Abs. 2 Baureglement. Fahrzeugerschliessung und Hochwasserschutz sind zu koordinieren. Im Weiteren wird die Nutzung und Gestaltung sowie die Etappierung geregelt.

Zweck

Art. 5

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Inhalt Überbauungsplan

¹ Allgemein

- Geltungsbereich ZPP Gewerbeareal

² Erschliessung

- Detailerschliessung
- Areal für Böschungsgestaltung

³ Hochwasserschutz

- Hochwasserkorridor
- Einlaufbauwerk

⁴ Bauten

- Überbaubare Flächen

⁵ Umgebung

- Bestehende Hecke

B Fahrzeuerschliessung

Art. 6

Detailerschliessung

¹ Die Lage und Dimensionierung der Fahrzeuerschliessung ist im Überbauungsplan festgelegt.

² Die Detailerschliessung der Baufelder 1 und 2 erfolgt sowohl über die Erschliessungsstrasse als auch über das Areal der Parzelle 459, zwischen dem Gebäude Nr. 30 und 32. Dafür darf auch die schraffierte Fläche des Hochwasserschutzkorridors verwendet und ausgebaut werden. Das bestehende Einlaufbauwerk ist entsprechend anzupassen.

³ Die Detailerschliessung zu den Baufeldern 3 und 4 erfolgt südlich des Baufeldes 4 und/oder südlich des Hochwasserkorridors. Eine zusätzliche Querung des Hochwasserkorridors ist zulässig.

⁴ Ausser der Erschliessungsstrasse auf Parzelle 459 kann die Lage der Erschliessungsanlagen den Bedürfnissen einer sinnvollen Parzellierung angepasst werden, unter Vorbehalt von Abs. 3 hiervor.

Art. 7

Stützmauer

Das Areal für die Erstellung einer zweckmässigen Stützmauergestaltung ist im Überbauungsplan festgelegt.

Art. 8

Zufahrt Teilparzelle 805

¹ Die Zufahrt zur Teilparzelle GB 835 (Kernzone) erfolgt östlich des Baufeldes 1 entlang des Hochwasserkorridors.

Art. 9

Beleuchtung

Die Detailerschliessungsstrassen sind zu beleuchten.

C Hochwasserschutz

Art. 10

Hochwasserkorridor

¹ Lage und Dimensionierung des Hochwasserkorridors sind im Überbauungsplan festgelegt.

² Der Hochwasserkorridor ist von allen Bauten und Anlagen, auch bewilligungsfreien, freizuhalten. Parkplätze und Detailerschliessungsanlagen für den Verkehr sind im Abstandsbereich (zwischen Hochwasserkorridor und Baufeldern) von je 4.00 m zulässig.

³ Soweit das Areal nicht zur Parkierung oder Erschliessung genutzt wird, ist das Areal als Wiese zu nutzen. Diese muss mindestens zwei Mal pro Jahr gemäht werden.

⁴ Anforderung an die Bauten siehe Art.15.

⁵ Die Hochwassersperrung und das Einlaufbauwerk müssen vor Baubeginn der Baufelder 3 oder 4 erstellt sein.

D Bauten

Art. 11

¹ Der Baubereich ist im Überbauungsplan bezeichnet. Es gelten folgende Abstände:

Baubereich/Abstände

- Der Grenzabstand zu Nachbarzonen hat mindestens der 1.5-fachen Gebäudehöhe zu entsprechen, im Minimum jedoch 6.0m.
- Gegenüber der best. Gewerbezone gilt ein Abstand von 6.0m.
- Gegenüber der Kernzone gilt ein Abstand von min. 10.0m.
- Von der Hecke gilt ein Abstand von 5.0m.
- Der Strassenabstand beträgt 3.6m.
- Vom Hochwasserkorridor gilt für Hochbauten ein Abstand von 4.00 m gemäss Art. 10 Abs. 2.
- Minimaler interner Grenzabstand: 4.0m.
Der Gebäudeabstand zu den internen Erschliessungstrassen (Entlang Hochwasserkorridor und/oder südlich des Baufeldes 4) beträgt 2.0m.
- Minimaler parzelleninterner Gebäudeabstand: 4.0m.

Art. 12

Die Nutzungsart richtet sich nach Art. 25 Baureglement. Im Geltungsbereich dürfen nur Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsbauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch zumutbare Verhältnisse gesorgt wird.

Art der Nutzung

Art. 13

Das Nutzungsmass richtet sich nach der Gebäudehöhe und den Abständen.

Mass der Nutzung

Art. 14

Die max. Gebäudehöhe beträgt 14.0m (Vorbehalt Art. 11 bezüglich der Grenzabstände).

Gebäudehöhe

Art. 15

Gebäude sind vor Überflutung durch massive Umfassungsmauern (umlaufend) zu schützen. Die Kronenkoten dieser Schutzmauern sind min. + 0.50 m über der tiefsten Stelle des Hochwasserkorridors festzulegen. Massgebend ist die bergseitige Fassade, resp. deren Verlängerung bis zum tiefsten Punkt des Hochwas-

Hochwasserschutz

serkorridors (siehe Anhang).

Art. 16

Gestaltung allgemein

¹ Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der umliegenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl und dgl.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

³ Gegenüber der offenen Landschaft im Westen und Süden des Areals sind gestalterische Massnahmen mit Bäumen und/oder Hecken zu treffen. Diese sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

Art. 17

Gestaltung der Dächer

Dächer dürfen innerhalb des Gebäudegrundrisses nicht höher sein als die Ebene gebildet durch die max. Gebäudehöhe +3.0m.

Art. 18

Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

E Umgebung

Art. 19

Grünflächen

Mit jedem Baugesuch ist in unmittelbarer Umgebung eine Grünfläche von 15% der Arealfläche, unter anteilmässiger Anrechnung des Abstandes zur Hecke und zum Hochwasserkorridor, welche in jedem Fall Grünfläche bleiben, auszuweisen. Versickerungsfähige Flächen können zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden.

Art. 20

Geschützte Hecke

Der Abstand zur geschützten Hecke ist im Artikel 11 festgelegt.

Art. 21

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind minimal zu halten.

F Weitere Bestimmungen

Art. 22

¹ Es ist im Baugesuchsverfahren zu prüfen das Meteorwasser innerhalb des Areals versickern zu lassen.

Siedlungsentwässerung

² Die Schmutzwasserleitung ist der ARA-Leitung anzuschliessen.

Art. 23

Die Etappierung erfolgt von Osten nach Westen.

Etappierung

Art. 24

Unterzeichnete Vereinbarungen, insbesondere zur rechtlichen Sicherstellung der Detailerschliessung, sind Bedingung zur Planaufgabe.

Vereinbarungen

Art. 25

Die Überbauungsordnung ZPP Gewerbeareal tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 17.11.2006

Publikation im Amtsanzeiger 21.12.2006

Publikation im Amtsblatt

Öffentliche Auflage von 21.12.2006 bis 22.01.2007

Erledigte Einsprachen: 1 (zurückgezogen)

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 1

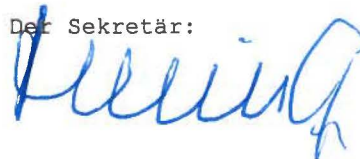
Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. MAI 2007

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:



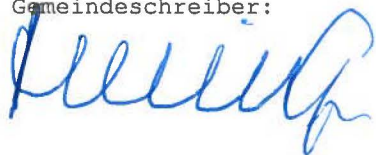
Der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeinde Melchnau, den 12. OKT. 2007

der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

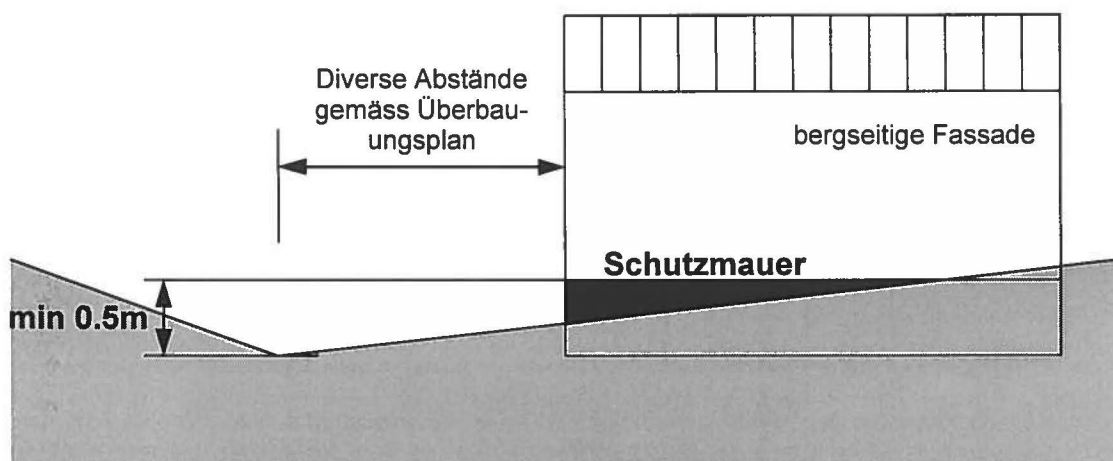
23. OKT. 2007



Anhang

Schema zu Art. 15, Hochwasserschutz
Ansicht in Flussrichtung

Die Vorschriften richten sich nach der Baubewilligung neue Landi



Bauherrschaft: **Kurt Baumann, Bützberghof, 4917 Busswil b. Melchnau**

Kanton **Bern**

Projektphase: **Überbauungsordnung Gewerbeareal**

Bauobjekt: **Erschliessung**

Parzelle 835

Bauteil: **Erschliessungsstrasse**

Wasserleitung

Kabelanlage Strassenbeleuchtung

Planbezeichnung: **Überbauungsplan**

Situation

1:500

Plan Nr.: **354.24 / 04J**

Format: **60 / 84**

Datum: **25. Januar 2006**

Gezeichnet: **tw** Visiert: **HH**

Geändert:	B:	C:	D:	E:	F:
-----------	----	----	----	----	----

Sachbearbeiter:	ms	mb	mb	mb	ms
-----------------	----	----	----	----	----

Datum:	13.03.06	18.05.06	25.07.06	21.08.06	04.10.06
--------	----------	----------	----------	----------	----------

G: 19.10.2006/mb
H: 27.10.2006/mb
J: 25.05.2007/mb



Scheidegger AG

Bauingenieurbüro
Jurastrasse 29
4900 Langenthal

Tel: +41 (0)62 916 50 10
Fax: +41 (0)62 916 50 11
info@scheidegger-ing.ch

Genehmigung

Kanton Bern

Gemeinde Melchnau
Ortsplanung

Betrifft: Überbauungsordnung ZPP Gewerbeareal
Überbauungsplan

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV

Datum der Überbauungsordnung: 23.10.2007

Der Gemeinderat hat die Überbauungsvorschriften ZPP Gewerbeareal im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV wie folgt geändert:

Artikel 11 Absatz 1:

Lemma 1 bis 8 *unverändert*

Lemma 9 (neu) Im Baufeld 2 ist der Grenzanbau zu Melchnau-Grundbuchblatt-Nr. 459 zulässig.

Legende:

Genehmigungsinhalt:



Geltungsbereich ZPP Gewerbeareal



Baufelder



Detailerschliessung



Areal für Böschungsgestaltung



Bestehende Hecke geschützt



Hochwasserkorridor



bestehender Hochwasserkorridor

Hinweise:



Wasserleitung projektiert



Hydrant



Schieber



Kabelanlage projektiert



Verteilkabine



Beleuchtungskandelaber



Bestehende Freileitung durch Onyx umlegen



Strassenentwässerung



Kernzone

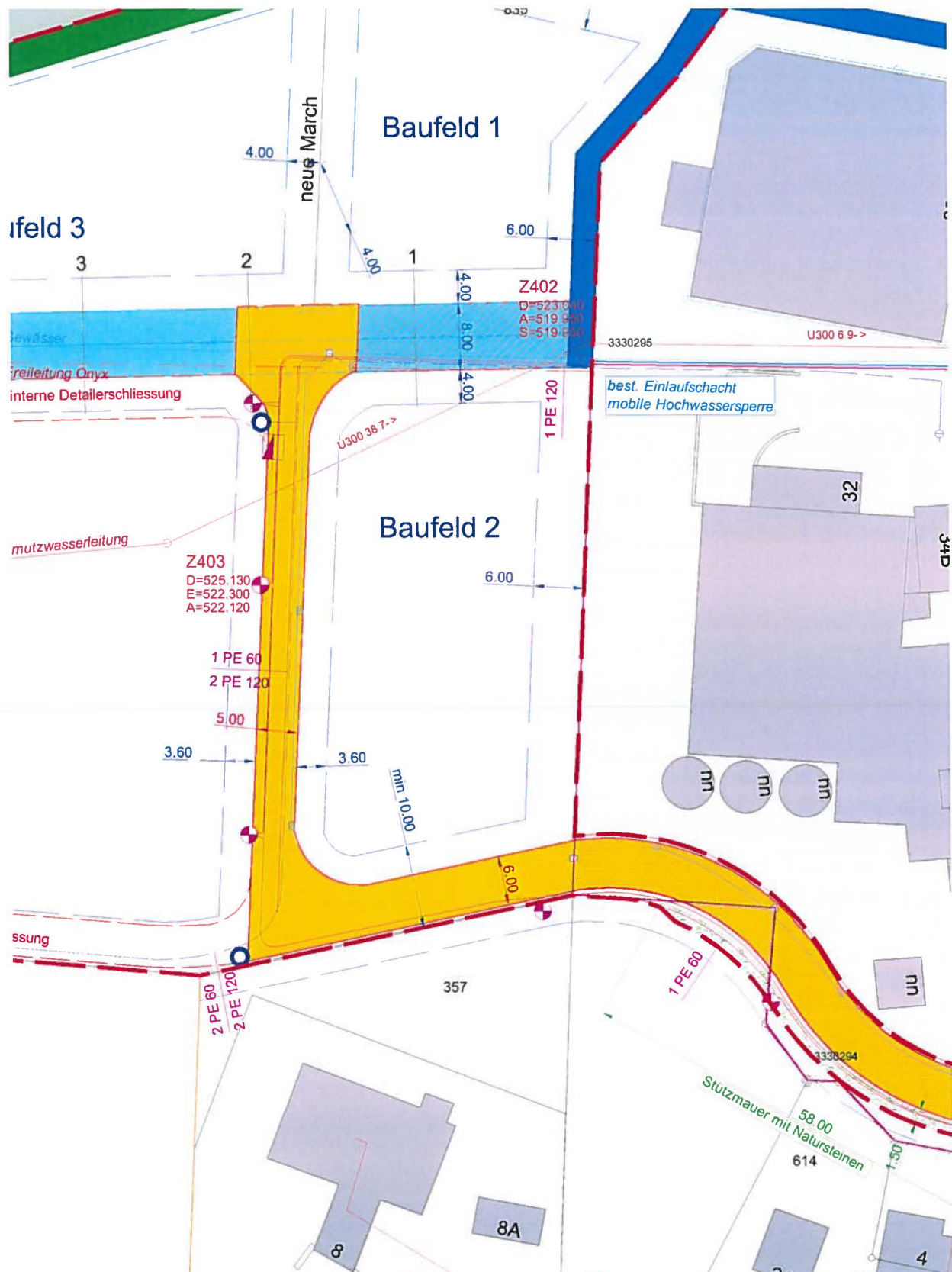


Spezielle Gewerbezone Landi SGL

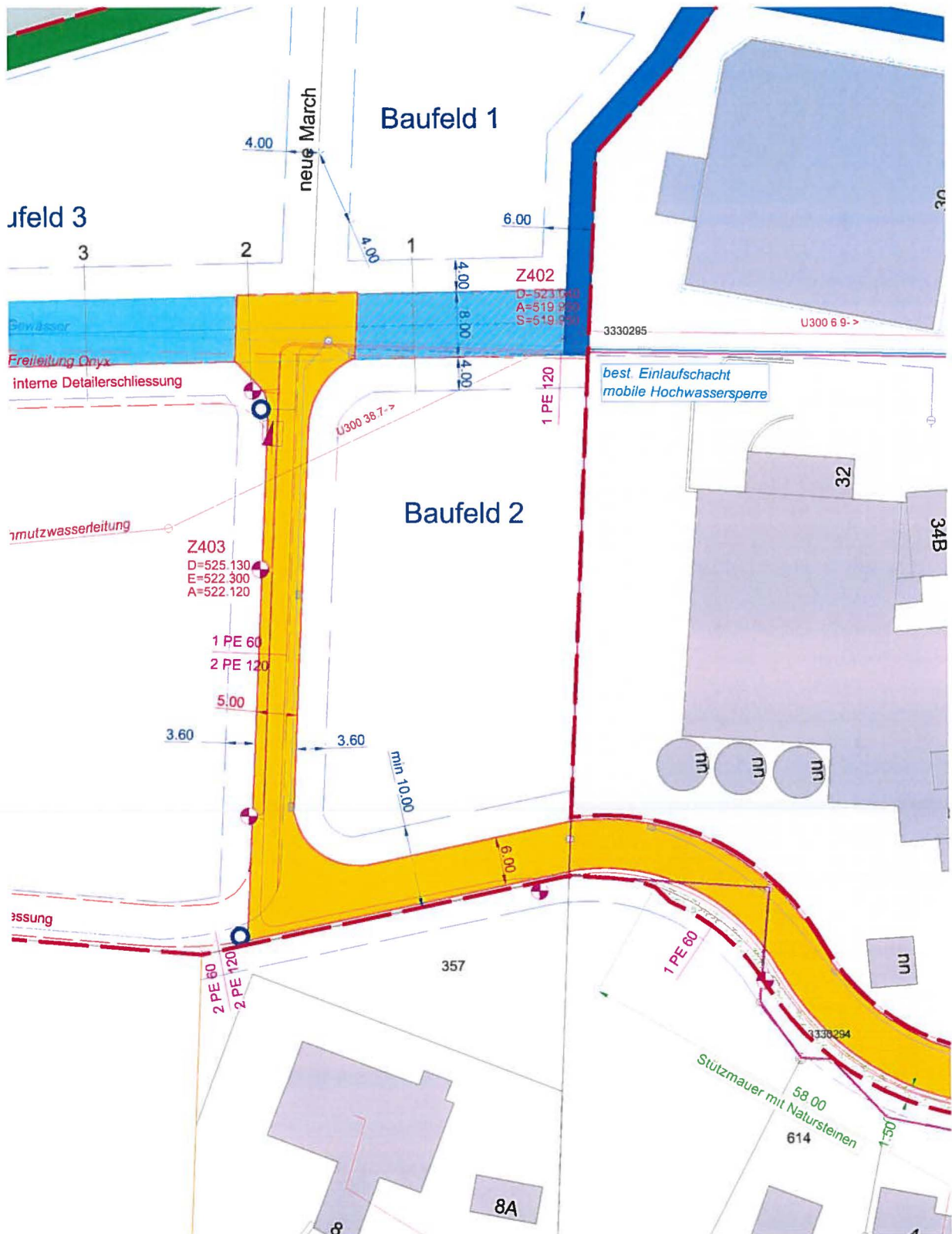


Gewerbezone 2-geschossig

Überbauungsplan bisher:



Überbauungsplan neu:



GENEHMIGUNGSVERMERKE

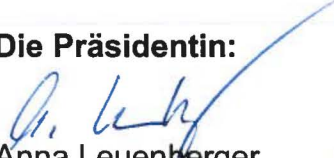
Zur Änderung des Überbauungsplanes ZPP Gewerbeareal

Publikation im Amtsanzeiger vom: 31. Juli und 07. August 2014, Nrn 31 und 32
Öffentliche Auflage vom 04. August 2014 bis 02. September 2014
Eingelangte Einsprachen: Keine.
Einspracheverhandlung vom: -/-
Erledigte Einsprachen: -/-
Unerledigte Einsprachen: -/-
Rechtsverwahrungen: Keine.

Beschlossen durch den Gemeinderat Melchnau am 01. September 2014.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin:


Anna Leuenberger

Der Sekretär:


Martin Heiniger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

4917 Melchnau, 05. September 2014

**GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:**

22. SEP. 2014

Der Gemeindeschreiber:


Martin Heiniger

