

Einwohnergemeinde

Erlenbach

**Überbauungsordnung für die Zone mit Planungspflicht ZZP 2 mit
Zonenplanänderung, Latterbach**

bestehend aus

- **Überbauungsvorschriften**
- **Überbauungsplan**
- **geringfügige Zonenplanänderung**
- **Erläuterungen mit Anhang zur Überbauungsordnung**



September 2000 zuhanden Genehmigung

Inhalt

Überbauungsvorschriften	2
Art. 1 Wirkungsbereich	2
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	2
Art. 3 Inhalte des Überbauungsplanes	2
Art. 4 Nutzung	2
Art. 5 Baupolizeiliche Masse, Nutzungsmass	2
Art. 6 Baugestaltung	3
Art. 7 Umgebungsgestaltung	3
Art. 8 Erschliessung	4
Art. 9 Umwelt	4
Art. 10 Etappierung	4
Art. 11 Wald, Ufergehölz	5
Art. 12 Inkrafttreten	5
Überbauungsplan M 500	6
Zonenplanänderung	7
Genehmigungsvermerke	8
Erläuterungen zur Überbauungsordnung	9
Anhang zu den Erläuterungen	10
Vorprüfung (blaue Seiten)	11

Überbauungsvorschriften

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt, gelten die Bestimmungen des Baureglementes (BauR) der Einwohnergemeinde Erlenbach.

Art. 3

Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan verbindlich geregelt sind:

- a. Lage und Abmessung der Baufelder
- b. die Baulinien für Hochbauten
- c. die Abgrenzung des Waldes bzw. des Ufergehölzes gegenüber dem gewerblich nutzbaren Areal
- d. die neu zu pflanzende Hecke

Art. 4

Nutzung

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 44 Abs. 1 Baureglement (BauR).

Art. 5

Baupolizeiliche Masse, Nutzungsmass
- allgemein

¹ In den Baufeldern 1 und 2 gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone von Art. 54 BauR bezüglich

- a. der Gebäudehöhe (12 m)
- b. der Gebäudelänge (40 m)
- c. der Überbauungsziffer (60%)
- d. der Grünflächenziffer (20%)

² Die neu zu erstellende Halle im Baufeld 1 kann max. eine Gebäudehöhe von 12.50 m aufweisen.

- 3 Die Überbauungs- und Grünflächenziffern sind für das ganze Areal insgesamt einzuhalten.
- Baufeld 1
- 4 Im Baufeld 1 sind für Hochbauten die Baulinien bzw. das Bauprojekt der 1. Etappe massgebend.
- 5 Der Gebäudeabstand des bestehenden Werkstattgebäudes zur geplanten Werk- und Lagerhalle kann bis auf 2 m reduziert werden.
- 6 Bezüglich der Grenz- und Gebäudeabstände gelten die folgenden Artikel des BauR: 19, 20 Abs. 1 - 3, 21 Abs. 1 und 2, 26 Abs. 1, 2 und 4.
- 7 Für das bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 4 Abs. 1 BauR. Vorbehalten bleiben der Zusammenbau bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 40 m.
- Baufeld 2
- 8 Für die Bebauung des Baufeldes 2 gelten die massgebenden Grenzabstände gemäss BauR.
- Art. 6**
- Baugestaltung
- 1 Anbauten an die bestehende Werkstatt im Baufeld 1 sind bezüglich Volumen und Gestaltung so vorzunehmen, dass eine neue qualitätvolle Gesamtsituation entsteht.
- 2 Bezüglich der Gestaltung (Proportionen, Materialien, etc.) ist das zusammen mit der Überbauungsordnung eingereichte Bauprojekt für das Baufeld 1 verbindlich. Im weiteren gilt Art. 27 BauR.
- Art. 7**
- Umgebungsgestaltung
– allgemein
- 1 Entlang der Uferbestockung und entlang des Waldes ist gemäss Überbauungsplan ein Schutzzaun zu realisieren. Der Zaun entlang der Simme ist zusammen mit der Realisierung des Baugesuches in Baufeld 1 zu erstellen.
- 2 Zur Abgrenzung des Gewerbelandes gegenüber der Landwirtschaftszone (Parzelle 722) ist eine Hecke mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen sowie im Bereich des Grenzabstandes zum Wald bzw. zur Parzelle 722 eine Magerwiese anzulegen. Zwischen den

Lagerplätzen und der Magerwiese ist ein massiver Zaun zu erstellen. Er ist mit der Realisierung des Baugesuches im Baufeld 1 zu erstellen.

- Baufeld 1

³ Für das Baufeld 1 ist die Umgebungsgestaltung gemäss Baugesuch verbindlich. Aus Sicherheitsgründen ist entlang der March zur Parzelle Nr. 953 eine Betonbrüstung von 1.00 m Höhe zu realisieren. Im Grenzabstand zum Wald, bzw. zur Parzelle Nr. 722 ist eine Magerwiese anzulegen.

- Baufeld 2

⁴ Bei Veränderungen im Baufeld 2, welche eine Baubewilligung erfordern, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Insbesondere zu regeln ist die gestalterische Abgrenzung der Zonengrenze gegenüber der Landwirtschaftszone. Im weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 9 BauR sinngemäss.

Art. 8

Erschliessung

Die Erschliessung des Gewerbeareals erfolgt über die bestehende Zufahrt auf den Parzellen Nr. 964, Nr. 1419, Nr. 1420 und Nr. 400.

Art. 9

Umwelt

¹ Bei Baubeginn im Baufeld 1 ist zur Überprüfung allfälliger Altlastenvorkommnisse die zuständige Behörde beizuziehen. Dasselbe gilt bei einer späteren Bebauung des Baufeldes 2.

² Mit der Realisierung des Baugesuches im Baufeld 1 sind alle Fremdgegenstände und Ablagerungen aus dem Uferbereich der Simme (entlang Parz. 1420, 400 und 964) und dem Wald zu entfernen. Ausserhalb der, in der Überbauungsordnung vorgesehenen Baufelder und Lagerplätze, darf in Zukunft keine Material aller Art mehr abgelagert, aufgeschüttet oder zwischendeponiert werden.

Art. 10

Etappierung

Das Baufeld 1 wird in einer 1. Etappe bebaut und umgestaltet. Das zusammen mit der Überbauungsordnung eingereichte Bauprojekt ist dabei verbindlich. Dies gilt auch im Falle einer etappenweisen Überbauung, welche über den Zeitrahmen des bewilligten Projektes hinaus reicht.

Art. 11

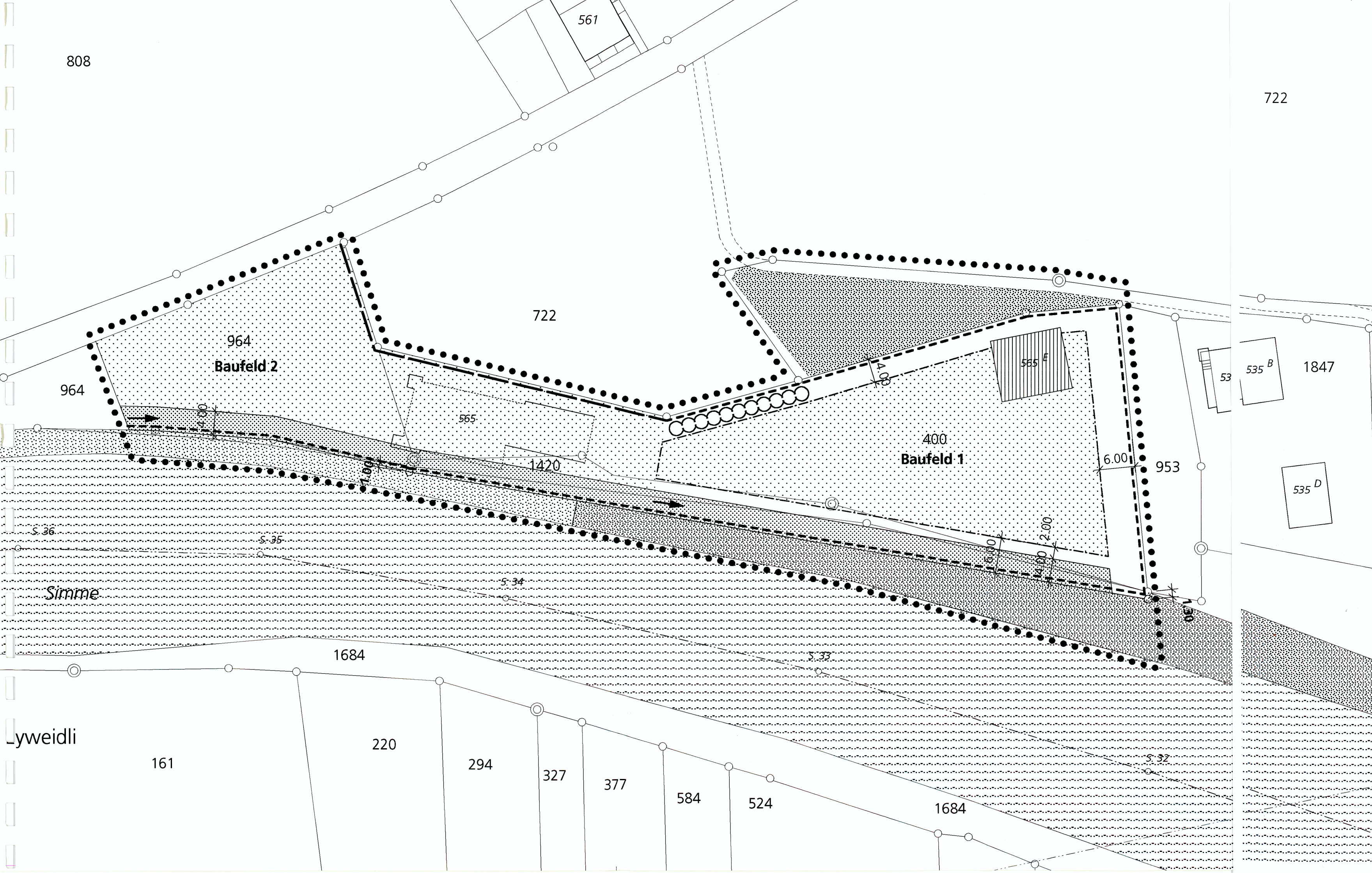
Wald, Ufergehölz

Es gelten die Bestimmungen von Art. 53 BauR.

Art. 12

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



722

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung
Publikation im Amtsblatt
Publikation im Amtsanzeiger
Öffentliche Auflage

vom 9. November 1999
vom 26. Juli und 29. Juli 2000
vom 27. Juli und 4. August 2000
vom 28. Juli bis 28. August 2000

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

am —
—
—
—

Beschlossen durch den
Gemeinderat
Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung (ZPP2, Art. 49 GBR)

am 11. September 2000
am 9. Juni 1995

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident:

Martin J. J.
Präsident

Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Erlenbach i. S., 22. 09. 00

Der Gemeindeschreiber:

Präsident

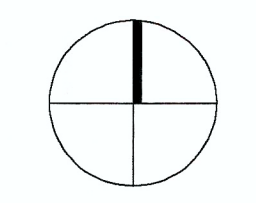
Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:

29. Jan. 2001

1. Fürmüller

Einwohnergemeinde Erlenbach im Simmental Überbauungsordnung für die ZPP Nr. 2 Latterbach

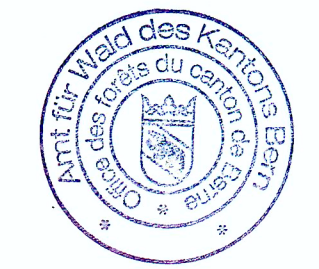
Überbauungsplan



0 5 10 20 50 m
Ma / BE August 1999 1 : 500
84 / 30

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung
- Baufelder 1 und 2
- Baulinie für Hochbauten
- bestehende Bauten
- Abgrenzung des Gewerbeareals (Zaun, Brüstungsmauer): bestehend / neu anzulegen
- neu zu pflanzende Hecke
- Erschliessung
- Hinweise**
- Ufergehölz / Wald
- Gewässer (Simme)
- Gemeindegrenze

verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG vom 4.10.1991



Genehmigt:
Bern, 23. Jan. 2001

Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei
Rudolf v. Fischer
Rudolf v. Fischer

Planung Beratung Architektur GmbH

LOHNER + MARBACH

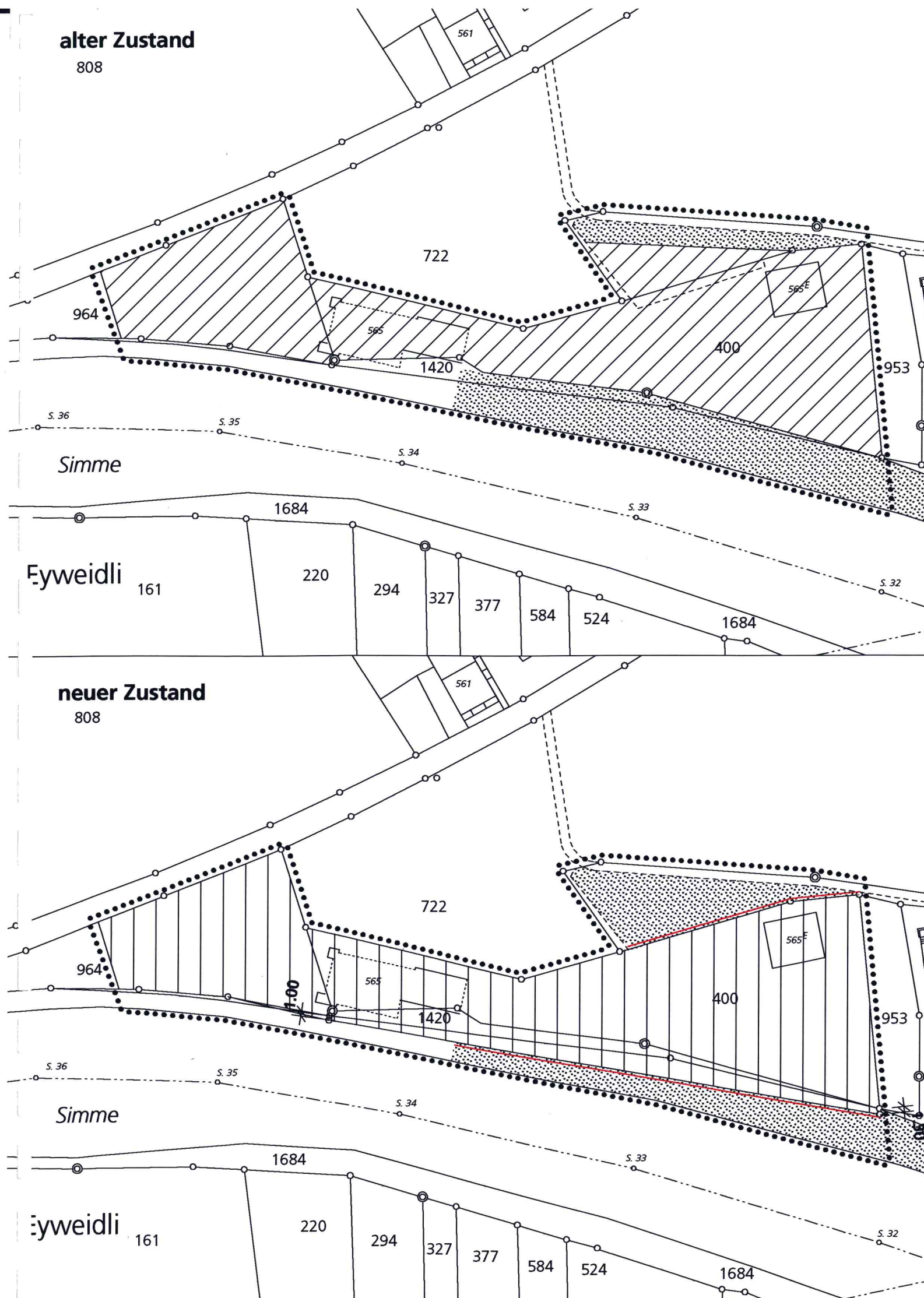
Heinrich K. Lohner
dipl. Architekt ETH SIA
Raumplaner BSP

Regula Marbach
Architektin
Raumplanerin BSP

Bälliz 67, 3600 Thun
Tel. 033 223 44 80
Fax 033 223 44 72

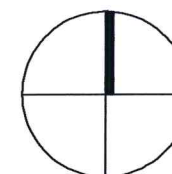
alter Zustand

808

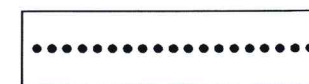


Einwohnergemeinde Erlenbach im Simmental
**Geringfügige Zonenplanänderung gem.
 Art. 122 Bauverordnung**

**für die Zone mit Planungspflicht ZPP
 Gewerbezone Latterbach**



0 10 20 40 100 m
 1 : 1'000
 Ma / BE August 1999 42 / 30



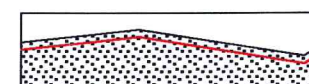
Perimeter Zonenplanänderung



alt: Zone mit Planungspflicht ZPP gem.
 rechtskräftigem Zonenplan



neu: Zone mit Überbauungsordnung UeO



verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10.2 WaG

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung
 Publikation im Amtsblatt
 Publikation im Amtsanzeiger
 Öffentliche Auflage

vom 9. November 1999
 vom 26. Juli und 29. Juli 2000
 vom 27. Juli und 4. August 2000
 vom 28. Juli bis 28. August 2000

Einspracheverhandlungen
 Erledigte Einsprachen
 Unerledigte Einsprachen
 Rechtsverwahrungen

am —
 —
 —
 —

Beschlossen durch den
 Gemeinderat
 Beschlossen durch die
 Gemeindeversammlung (ZPP2, Art. 49 GBR)

am 11. September 2000
 am 9. Juni 1995

Namens der Einwohnergemeinde
 Präsident:

Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben
 bescheinigt:

Erlenbach i. S.,

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für
 Gemeinden und Raumordnung:

L O H N E R + M A R B A C H

Planung Beratung Architektur GmbH

Heinrich K. Lohner
 dipl. Architekt ETH SIA
 Raumplaner BSP

Regula Marbach
 Architektin
 Raumplanerin BSP

Bälliz 67, 3600 Thun
 Tel. 033 223 44 80
 Fax 033 223 44 72

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 9. November 1999
Publikation im Amtsblatt	vom 26. Juli und 29. Juli 2000
Publikation im Amtsanzeiger	vom 27. Juli und 4. August 2000
Öffentliche Auflage	vom 28. Juli bis 28. August 2000

Einspracheverhandlung	am –
Rechtsverwahrungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 11. September 2000
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung (ZPP2, Art 49 GBR)	am 9. Juni 1995

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Erlenbach

Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:

Erläuterungen zur Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung

Ausgangslage

Mit der Genehmigung der Ortsplanung wurde auch die ZPP 2 Gewerbezone Latterbach rechtskräftig. Damit wurden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Realisierung von geordneten Verhältnissen im bestehenden Betrieb. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird in einer 1. Etappe (Baufeld 1) die bauliche und aussenräumliche Situation des Gewerbebetriebes verbessert. Gleichzeitig konnten die Probleme der Wald- und Grenzabstände sowie die Prüfung von allfälligen Altlasten gelöst werden.

Verfahren

Zusammen mit der Überbauungsordnung wird gleichzeitig das Baugesuch für die 1. Etappe (Baufeld 1) in die Vorprüfung eingereicht (gemäss Art. 1ff des Koordinationsgesetzes). Mit der Verbindlichkeitserklärung des Baugesuches für das Baufeld 1 konnte einerseits die Überbauungsordnung einfach ausgestaltet werden, und andererseits ist der nötige Handlungsspielraum für eine spätere Nutzung des Baufeldes 2 gewährleistet.

Zonenplanänderung

Anlässlich von Begehungen am 1. und 10. Juli 1998 wurden vor Ort die Fragen der Zonengrenze (Differenz mit tatsächlicher Nutzung) und der Wald- bzw. Ufergehölzbegrenzungen geklärt (vgl. beiliegende Protokolle). Dies führte zur Notwendigkeit einer geringfügigen Zonenplanänderung gemäss Art. 122 BauG, welche zusammen mit der Überbauungsordnung festgesetzt wird. Die verbindliche Waldbegrenzung gemäss Art. 10.2 WaG wird im Zonenplanänderungsverfahren geregelt.

Ziele der Überbauungsordnung

- Schaffen von Voraussetzungen für einen baulich und aussenräumlich geordneten Gewerbebetrieb.
- Schaffen von Voraussetzungen für eine etappenweise bauliche Erneuerung des Gewerbebetriebes.
- Bereinigung der Konflikte zwischen der gewerblich nutzbaren Flächen und dem Wald bzw. dem Ufergehölz.
- Schutz und Pflege der Uferbestockung entlang der Simme.
- Sicherstellen der Erfordernisse des Umweltschutzes (Gewässer, Altlasten etc.).

Anhang zu den Erläuterungen

Art. 49 BauR Auszug aus dem Baureglement
Protokoll vom 1. Juli 1998
Protokoll vom 20. Juli 1998

ZPP 2 Gewerbezone
Latterbach

Art. 49

1 Die ZPP 2 bezweckt:

- a. den Unterhalt des bestehenden Gewerbebetriebes,
- b. die Realisierung von neuen Gewerbebauten,
- c. die betriebliche Sanierung.

2 Den Randbedingungen des Natur- und Landschaftsschutzes der Simme mit ihren Uferpartien ist dabei Rechnung zu tragen. Die Detailgestaltung des Übergangsbereiches zwischen Gewerbeland und Uferpartie ist im Vorprojekt bzw. der Überbauungsordnung auszuweisen.

3 Die Realisierung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen der Gewerbezone. Im weiteren zu berücksichtigen sind:

- die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung insbesondere bezüglich einer geordneten Entsorgung;
- die Auflagen des Gewässerschutzgesetzes;
- die Auflagen des KIGA (Kant. Amt für Industrie und Arbeit);
- die Vorschriften für das Schutzgebiet Simmenlauf gemäss Art. 63;
- die Empfehlungen für die Gemeinde Erlenbach aus der Landschaftsplanung der Bergregion Thun-Innertport im besonderen bezüglich der Konflikte und Massnahmen im Gewerbegebiet Latterbach.

4 Im Falle einer Realisierung von neuen Bauten und Anlagen erarbeiten die Grundeigentümer ein verbindliches Vorprojekt sowie ein betriebliches Sanierungskonzept. Diese bilden die Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung durch die Gemeinde.

Aktennotiz

der Besprechung und Begehung i.S.

Gewerbezone Beer Latterbach, Erlass Ueberbauungsordnung für eine ZPP

Datum: 1. Juli 1998, 09.00 bis 11.15 Uhr

Ort: Gemeindehaus Erlenbach / Werkareal Beer Latterbach

anwesend:	Herr E. Heldner	Waldabteilung 3
	Herr M. Schweizer	Oberingenieurkreis I
	Herr K. Rösti	Naturschutzinspektorat
	Herr M. Stämpfli	Gewässerschutzamt
	Herr M. Beer	Unternehmer
	Herr B. Beer	Unternehmer
	Herr U. Wyss	Architekt
	Herr R. Lörtscher	GRP
	Herr P. Kämpf	GR Ress. Bau
	Herr F. Mani	GR Bäu Präs.
	Herr E. Boss	GR BäuV
	E. Minnig	Bauinspektor (Aktennotiz)
entschuldigt:	Herr K. Baur	Regierungsstatthalter NST
	Herr W. Müller	Fischereiinspektorat

Nachdem die Aufgabenstellung „Erarbeitung einer Ueo für eine ZPP“ allen Beteiligten bekannt ist, wird sofort auf das Werkareal nach Latterbach disloziert.

An Ort wird festgestellt:

Als Grundlage für eine Planung müssen vorerst Marchen und verbindliche Waldgrenzen bekannt sein.

Das Werkareal muss mit einem Zaun umschlossen werden, der das Eindringen Unbefugter verhindert und die gelagerten Altwaren gegen Einsicht von aussen abdeckt.
(Art. 40 BauV)

Forstlicher Näherbau:

Zum kleinen Wald Nord müssen für einen Zaun oder eine Lagerhalle mindestens 3.0 m und für eine Werkstätte mindestens 10.0 m Abstand eingehalten werden.

Abstand zur Simme:

Von der Fremdparzelle entlang der Simme, dürfen am engsten Punkt, max. 1.50 m als Weg und Wegrand genutzt werden.

Altlasten-Verdachtsflächen:

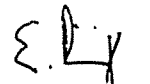
Aufwendige und teure Voraus-Untersuchungen sind weder in der Planungs- noch in einer späteren Bauphase erforderlich.

Eine weitere Besprechung auf dem Werkareal Beer findet statt:

Montag, 20. Juli 1998, 16.00 Uhr

gilt als Einladung

Für die Aktennotiz


E. Minnig

Erlenbach, 3. Juli 1998

Aktennotiz

der Besprechung und Begehung i.S.

Gewerbezone Beer Latterbach, Erlass Ueberbauungsordnung für eine ZPP

Datum: 20. Juli 1998, 16.00 Uhr

Ort: Werkareal Beer, Latterbach

anwesend:	Herr E. Heldner	Waldabteilung 3
	Herr M. Schweizer	Oberingenieurkreis I
	Herr K. Rösti	Naturschutzinspektorat
	Herr M. Stämpfli	Gewässerschutzamt
	Herr B. Rieder	Fischereiinspektorat
	Herr A. Beer	Unternehmer
	Herr M. Beer	Unternehmer
	Herr B. Beer	Unternehmer
	Herr U. Wyss	Architekt
	Herr R. Lörtscher	GRP
	E. Minnig	Bauinspektor (Aktennotiz)

Nachdem nun die Marchen bekannt sind, können Wald,- und Gwässerabstände abschliessend festgelegt werden.

Forstlicher Näherbau:

Zum kleinen Wald Nord, sind die Angaben gemäss Aktennotiz vom 3. Juli 1998 richtig. Auf der Parzelle Nr. 964 West, ist die Marche weitgehend identisch mit der Bestockungsgrenze.

Abstand zur Simme:

Der Marchpunkt in der Mitte des Areals (Sägerei West), darf für den Erschliessungsweg um 1.00 m, derjenige Ost um 1.30 m Richtung Simme überschritten werden. Auf der zwischen den Marchpunkten entstehenden Geraden, muss die Umzäunung erstellt werden.

Feststellungen:

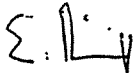
Das künftig mögliche Werkareal der Firma Beer, überschreitet die Grenze zur Schwellenparzelle Nr. 1419 der Gemeinde Erlenbach, sowie geringfügig den Perimeter der ZPP nach Zonenplan. (Beide Probleme sind zu bereinigen.)

Verschiedenes:

Herr Rösti verlangt, dass die UeO gleichzeitig Baubewiligung für erste Bauvorhaben sein sollte.

Herr Stämpfli orientiert, dass künftige Arbeitsflächen in Beton ausgeführt werden müssen. Zudem wird ein Bodenspezialist des GSA Aushubarbeiten an Ort begleiten.

Für die Aktennotiz


E. Minnig

Erlenbach, 22. Juli 1998

Vorprüfung 9. November 1999

Art. 7 und 9 wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht angepasst. Ebenso ergänzt wurden die Parzellen-Nummern und die Position des Zaunes zur Waldbegrenzung im Überbauungsplan.

Allmendstrasse 18
3602 Thun
Telefon 033 227 67 73
Telefax 033 227 67 68

Gemeinderat
Einwohnergemeinde Erlenbach

3762 Erlenbach

U/ Zeichen: 763VP ZPP2-UeO El. Bernard
I/ Zeichen:

9. November 1999

**Erlenbach ZPP Nr. 2 - Gewerbezone Latterbach: - Geringfügige Zonenplanänderung
- Erlass Ueo für ZPP
Vorprüfung - Ueo als Baubewilligung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. September 1999 haben wir über den Regierungsstatthalter die Unterlagen der Gewerbezone Latterbach zur Vorprüfung erhalten. Es sind dies:

- Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
- geringfügige Zonenplanänderung
- Erläuterungen mit Anhang
- Situation 1:500 / Fassaden 1:200 / Projekt 1:100

Wir haben diese Unterlagen auch den anderen kantonalen Stellen zur Prüfung zugestellt. Die Ergebnisse der Mitberichte und unserer eigenen Prüfung liegen nun vor und wir kommen zur nachfolgenden Beurteilung.

1. Ausgangslage

Mit der genehmigten ZPP 2 Gewerbezone Latterbach wurde die Voraussetzung für geordnete Verhältnisse in diesem Gebiet geschaffen und die vorliegende Ueberbauungsordnung zeigt dazu eine gute Lösung auf. Gleichzeitig erfolgte die Waldfeststellung, dabei wurden Differenzen des bestehenden Zonenplanes zur tatsächlichen Nutzung festgestellt und so wurde eine geringfügige Änderung erforderlich.

Von der Gemeinde Erlenbach wird ein koordiniertes Verfahren von Ueberbauungsordnung und Baubewilligung angestrebt. Allerdings lässt der Detaillierungsgrad der eingereichten Unterlagen zum Bauprojekt noch keine endgültige Beurteilung zu.

2. Beurteilung der Ueo

Grundsätzlich haben alle beteiligten Amts- und Fachstellen der vorliegenden Ueberbauungsordnung zugestimmt und begrüssen eine baldige Verbesserung der Situation.
Von folgenden Amts- und Fachstellen liegen uns Mitberichte vor:

Wir empfehlen nach Durchsicht der Mitberichte direkt mit den zuständigen Fachstellen in Kontakt zu treten und die geforderten Massnahmen zu klären.

4. Formales / Weiteres Vorgehen

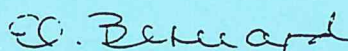
Nach Bereinigung der materiellen Vorbehalte gemäss Abschnitte 2 und 3 können die Unterlagen zur öffentlichen Auflage gebracht und den zuständigen Organen zum Beschluss vorgelegt werden. Soll mit dem Nutzungsplanverfahren der UeO gleichzeitig auch das Bauvorhaben genehmigt werden (Koordiniertes Verfahren), so sind die Baukörper mit Profilen im Gelände sichtbar zu machen (Art. 119 BauV). Es ist zu beachten, dass beim kombinierten Mitwirkungs- und Einspracheverfahren die gesamte Bevölkerung zur Mitwirkung berechtigt ist, während zur Einsprache nur befugt ist, wer sich über eine ausreichende Betroffenheit auszuweisen vermag (Art.35/2 und Art.60/2 BauG).

Mit der öffentlichen Auflage ist auf die verbindliche Waldfeststellung und auf die Möglichkeit der Einsprache zur Waldfeststellung hinzuweisen.

Die Genehmigungsunterlagen sind nach Ablauf der Beschwerdefrist via Regierungsstatthalter einzureichen. Es sind dies 6 Exemplare der grundeigentümerverbindlichen Pläne der UeO mit Vorschriften und Erläuterungsbericht, zusätzlich die für die Baubewilligung notwendigen Dossiers sowie die Unterlagen für notwendige Nebenbewilligungen (Gesuchsformulare, Planbeilagen usw. für NSI, GSA, KIGA 3 Exemplare, WEA und ev. andere).

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Berner Oberland



Elisabeth Bernard, Raumplanerin

Beilagen:

- Vorprüfungsunterlagen
- Mitberichte in Kopie
- Mitbericht KAWA mit Eintragungen

Kopien an:

- RSH Niderrsimmental
- NSI
- KAWA
- GSA
- WEA
- OIK 1
- KIGA

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon 031 633 39 11
Telefax 031 633 39 20

AGR
Kreis Berner Oberland
Allmendstrasse 18

3600 Thun

Michael Stämpfli
Direktwahl 031 633 39 94

Bern, 25. Oktober 1999

**STELLUNGNAHME
DES AMTES FÜR GEWÄSSERSCHUTZ UND ABFALLWIRTSCHAFT, ABT. GDM**

Gemeinde	Erlenbach		
Bauherr	Adolf Beer und Söhne, Latterbach		
Bauvorhaben	Neubau Werk- und Lagerplatz	Parzellen- Nr.	400
Standort	ZPP Gewerbezone Beer, Latterbach		

Das Projekt befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern innerhalb der **Zone A**.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gelten für das Projekt aus der Sicht des Grundwasserschutzes folgende Auflagen:

- Während Bau-, Aushub- und Abbrucharbeiten hat ein ausgewiesener Fachexperte den anstehenden Boden sowie zu entsorgende (Boden-) Materialien zu begutachten und in Zusammenarbeit mit dem GSA den Entsorgungsweg zu bestimmen. Die beiden SIA-Normen 430 „Entsorgung von Bauabfällen“ und 431 „Entwässerung von Baustellen“ sind integrierender Bestandteil einer allfälligen Baubewilligung.
- Auf der ganzen Parzelle darf kein Meteorwasser versickert werden.
- Arbeits- und Werkflächen müssen einen dichten Betonboden aufweisen, Abstell- und Lagerplätze sind bituminös zu versiegeln. Durchlässige Flächen werden nicht gestattet.
- Während Bauarbeiten sind die beiliegenden *Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf der Baustelle* einzuhalten.

AMT FÜR GEWÄSSERSCHUTZ
UND ABFALLWIRTSCHAFT

Abt. Grundwasserschutz, Deponien,
Materialentnahmen
Der Abteilungsvorsteher:



Dr. J.P. Clément

Beilagen: - Gewässerschutzvorschriften

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon 031 633 39 11
Telefax 031 633 39 20

Bern, 5. Oktober 1999

BEDINGUNGEN DER ABT. INDUSTRIE UND GEWERBE

Betrifft: Adolf Beer & Söhne, Latterbach

Geschäft: UeO / Zp-Aenderung

Für die Erfüllung der gewässerschutztechnischen Auflagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- 
1. Vor Baubeginn ist dem Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA) ein den nachstehenden Bedingungen entsprechender Plan mit Entwässerungs- und Nutzungskonzept zur Genehmigung einzureichen.
 2. Das Entwässerungskonzept hat grundsätzlich die Bedingungen „Allgemeine Gewässerschutzvorschriften für Auto- und Altmetallverwertungsbetriebe“ (99.2) zu beinhalten.
 3. Der Nutzungsplan ist über das gesamte Betriebsareal auszuarbeiten und hat die den Gewässerschutz betreffenden Angaben wie Lager, Verarbeitung, Arbeitsabläufe, Art der Materialien, Umschlag, Abstellplätze usw. zu beinhalten.
 4. Nach Inbetriebnahme der neuen Gesamtanlage (Baufeld 1) dürfen ausserhalb des Areales keine Altwaren mehr abgestellt, zwischengelagert oder verarbeitet werden.

Sachbearbeiter: K. Hegg/ns
Telefon: 031/633 39 66

**Amt für Gewässerschutz
und Abfallwirtschaft**
Abt. Industrie und Gewerbe

Der Vorsteher:



E. Widmer

Beilagen

- Allgemeine Gewässerschutzvorschriften für Auto- und Altmetallverwertungsbetriebe (99.2)
- Wegleitung über die Lagerung und Handhabung von wassergefährdenden Flüssigkeiten in Gebinden (99.2)

- Amt für Natur, Naturschutzinspektorat (NSI)
- Amt für Wald, Waldabteilung 3, Thun-Niedersimmental (KAWA)
- Tiefbaamt, Oberingenieurkreis 1 (OIK 1)
- Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, Abt. Industrie und Gewerbe (GSA)
- Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, Abt. Grundwasserschutz (GSA)
- Wasser- und Energiewirtschaftsamt (WEA)
- Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) telefonisch

Korrekturen oder Ergänzungen sind noch in folgenden Punkten anzubringen:

- Wald:
Der Waldverlauf ist bei Parz. 722 nach den Angaben des KAWA zu korrigieren, die verbindliche Waldgrenze ist auch im Ueberbauungsplan einzutragen und in der öffentlichen Auflage ist auf die Einsprachemöglichkeit zur Waldfeststellung hinzuweisen.
- Zaun:
Der Zaun mit Waldabstand ist gemäss Angabe von NSI und OIK 1 einzutragen und auch in den Vorschriften zu erwähnen (Art. 7 UeOV).
- Vorschriften:
Es ist sicherzustellen, dass nach dem Bau keine Ablagerungen ausserhalb des dafür vorgesehenen Gebietes mehr erfolgen, siehe Mitberichte NSI und GSA (Art. 9 UeOV ergänzen).
Ebenso ist eine Versickerung von Abwässern auszuschliessen und Vorkehrungen im Energiebereich zu treffen (GSA).
Die Erschliessung führt auch über Parzelle Nr. 1419 (Art. 8 UeOV ergänzen).
- Parzellen Nr. 1419 und Parzellen Nr. der Simme sollten im Plan eingetragen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte bereinigt sind und dass bei der Mitwirkung keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden und unter Vorbehalt von allfälligen Einsprachen können wir die Genehmigung von Ueberbauungsordnung und geringfügiger Zonenplanänderung in Aussicht stellen.

3. Bauprojekt

Verschiedene Fachstellen konnten das Bauprojekt nicht abschliessend beurteilen und auch keine Amtsberichte erstellen, weil Angaben fehlen oder Details noch nicht ausgearbeitet sind. Im Baureglement Art. 49 ist die Erarbeitung eines betrieblichen Sanierungskonzeptes vorgesehen, eine entsprechende Ergänzung im Erläuterungsbericht könnte da Klarheit schaffen.

- Genaue Angaben sind nötig zu Entwässerung, Kanalisation, Wasserversorgung und Löschschutz (siehe Mitberichte von GSA und WEA).
- Laut KIGA erfordert die Anlage eine Plangenehmigung, es müssen Angaben zu Art, Material und Menge der gelagerten Gegenstände gemacht werden, ev. ist eine Ablagerungsgenehmigung und eine Genehmigung der Bodenschutzfachstelle des GSA notwendig.
- Angaben zu Konstruktion, Material und Farbe des Gebäudes und zu den Belägen der Aussenanlagen sollten ergänzt werden (Art. 6 der UeO Vorschriften), unklar sind auch die Angaben zur Grünflächenziffer.

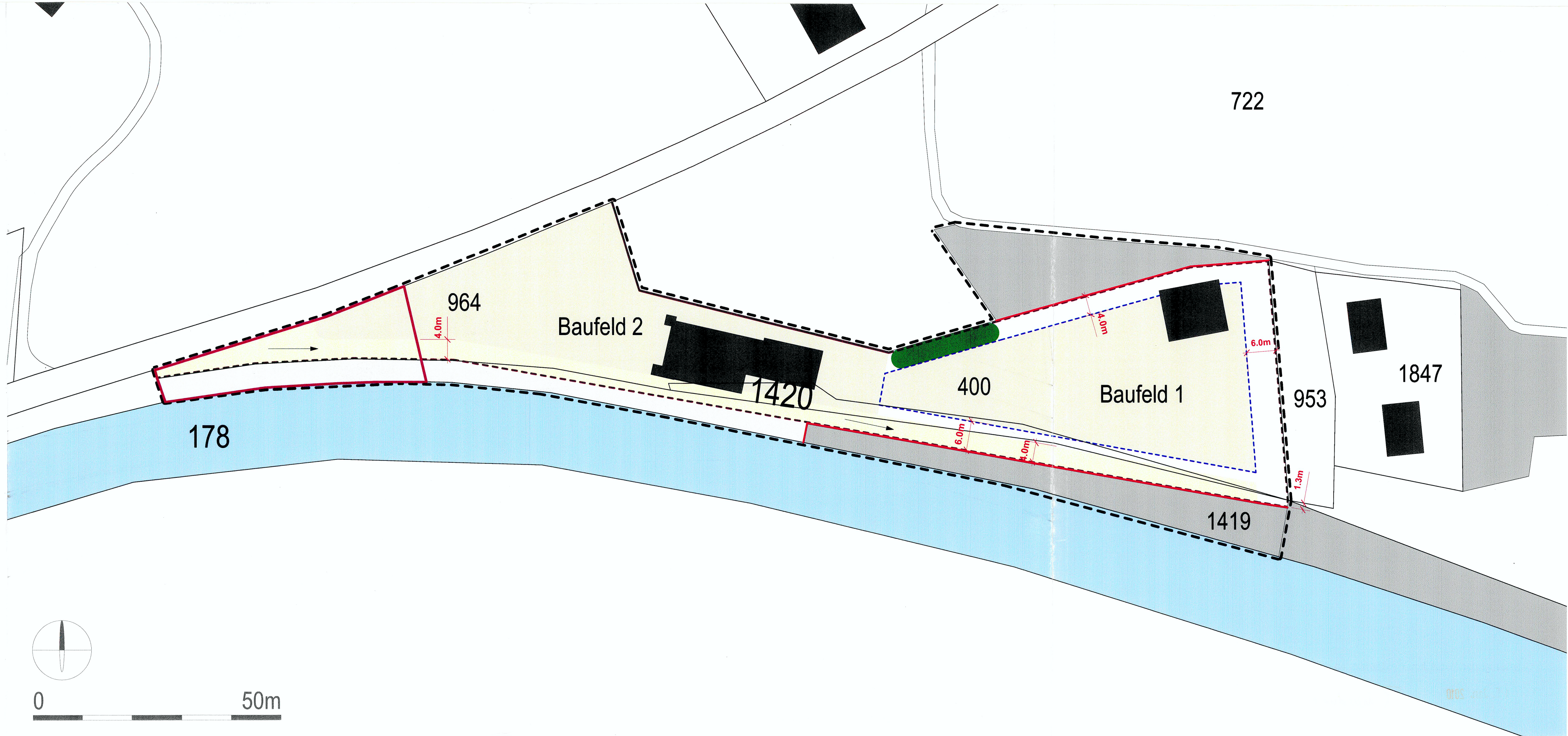
Gemeinde Erlenbach i.S. Kanton Bern

Überbauungsordnung für die ZPP Nr. 2 1:2'000
Latterbach

Genehmigungsexemplar vom 4. Juni 2009

- LEGENDE**
- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung mit Zonenplanänderung / Perimeteranpassung
 - Baufelder 1+2
 - Baulinie für Hochbauten
 - bestehende Bauten
 - Abgrenzung des Gewerbeareals (Zaun, Brüstungsmauer): bestehend/neu anzulegen
 - neu zu pflanzende Hecke
 - Erschliessung
- HINWEISE**
- Ufergehölz
 - Wald
 - Gewässer
 - verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG vom 04.10.1991

Panorama AG
für Raumplanung
Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 12. Februar 2009

Publikation im Amtsanzeiger vom 16. und 23. April 2009

Publikation im Amtsblatt vom 15. April 2009

1. öffentliche Auflage vom 20. April 2009 bis 20. Mai 2009

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: 1

2. öffentliche Auflage vom 11. Juni 2009 bis 11. Juli 2009

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. April 2009

Namens der Einwohnergemeinde Erlenbach

Der Präsident

Die Sekretärin

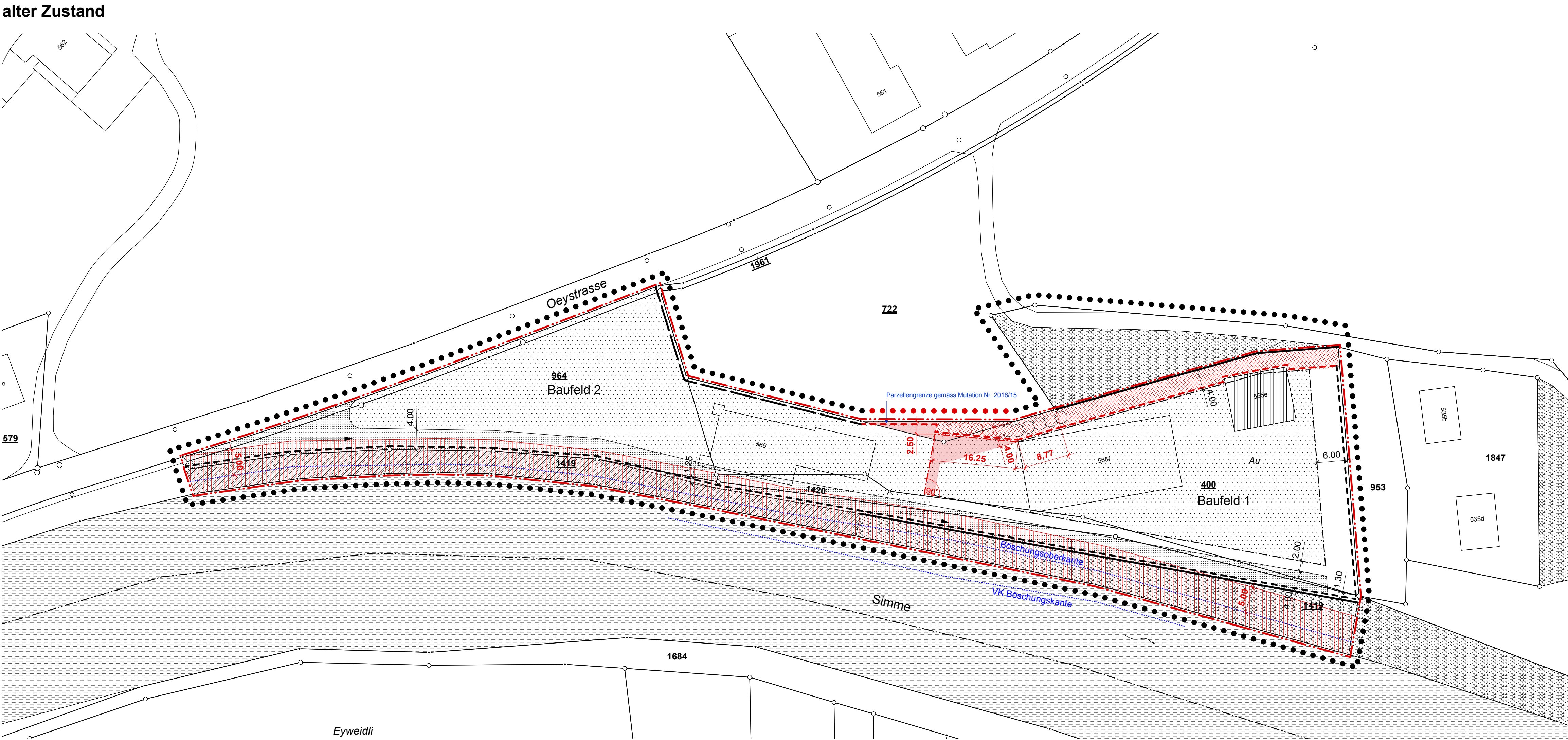
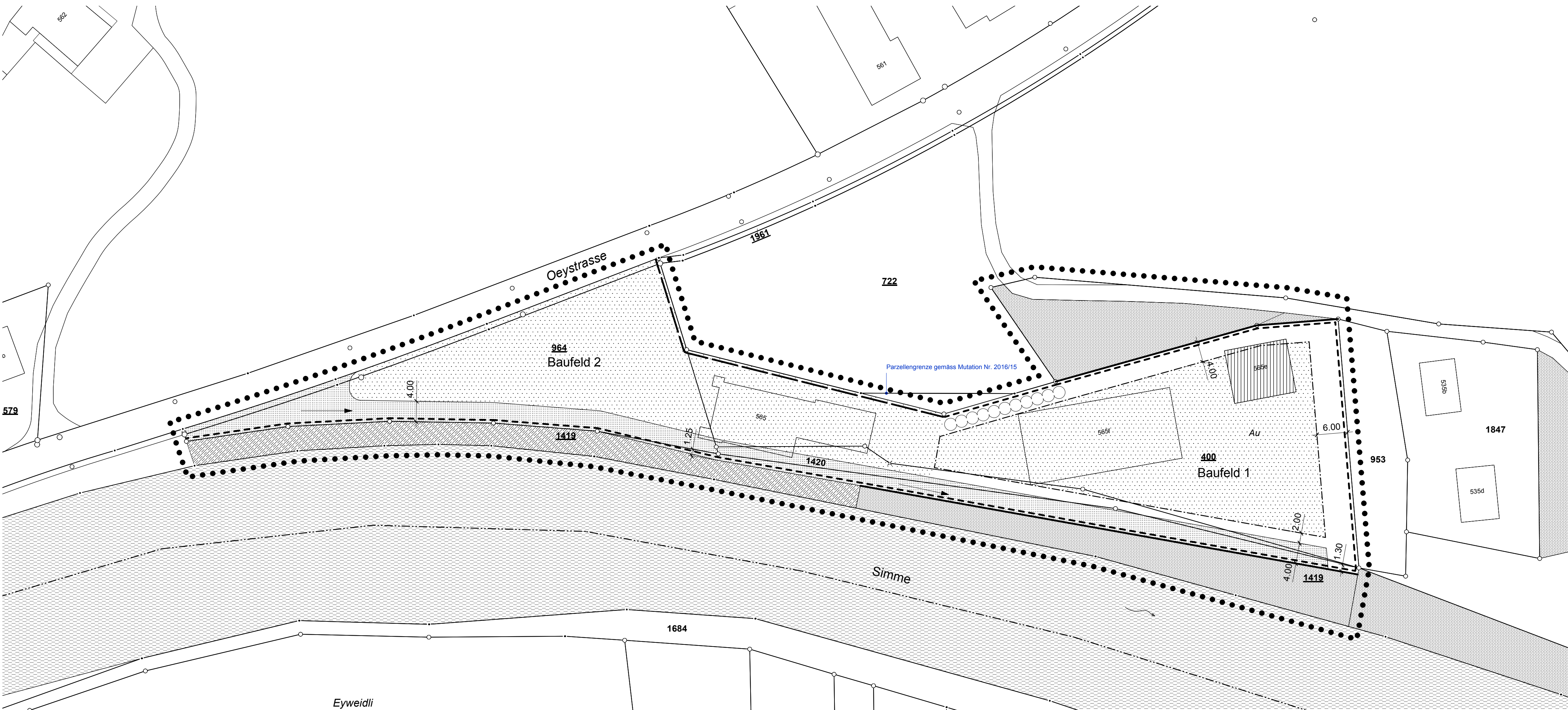
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Erlenbach, den 24.09.09 Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

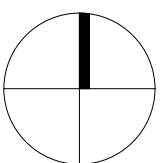
15. Jan. 2010

J. Wiedner



Gemeinde Erlenbach im Simmental
Beer Transporte und Entsorgungen GmbH
Überbauungsordnung für die ZPP Nr. 2 Latterbach

GENEHMIGUNG Änderung Überbauungsplan



0 5 10 25 50 m

Massstab: 1:500 / Datum: 30. April 2020
Aufträge CAD / 661 / 09 / 661_Pla_200430_Aenderung UeO.vwx / 05.10.20 / 84x60 / ro

Legende Überbauungsplan /
mit Änderungen (rot dargestellt)

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder 1 und 2
- Baulinie für Hochbauten
- bestehende Bauten
- Abgrenzung des Gewerbeareals (Zaun, Brüstungsmauer):
bestehend / neu anzulegen
- neu zu pflanzende Hecke
- Erschliessung
- Magerwiese
- Gewässerraum Simme, reduziert im dicht überbauten Gebiet
- dicht überbautes Gebiet

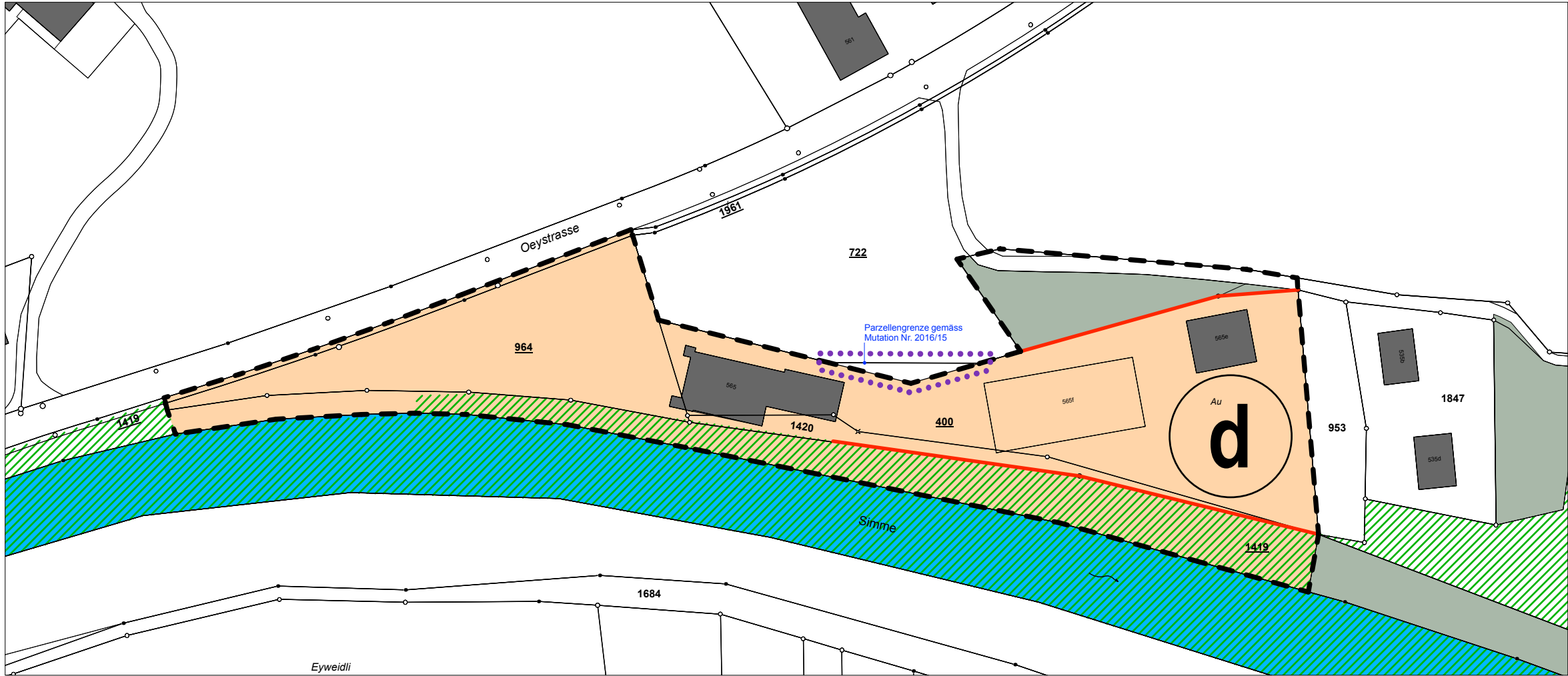
Hinweise

- Ufergehölz / Wald
- Waldgrenze (verbindliche Waldgrenze nach
Art. 10 Abs. 2 WaG)
- Gewässer (Simme)
- Böschungskanten
- Gemeindegrenze
- amtliche Vermessung (Stand Juni 2017)
inkl. Mutation Nr. 2016/15

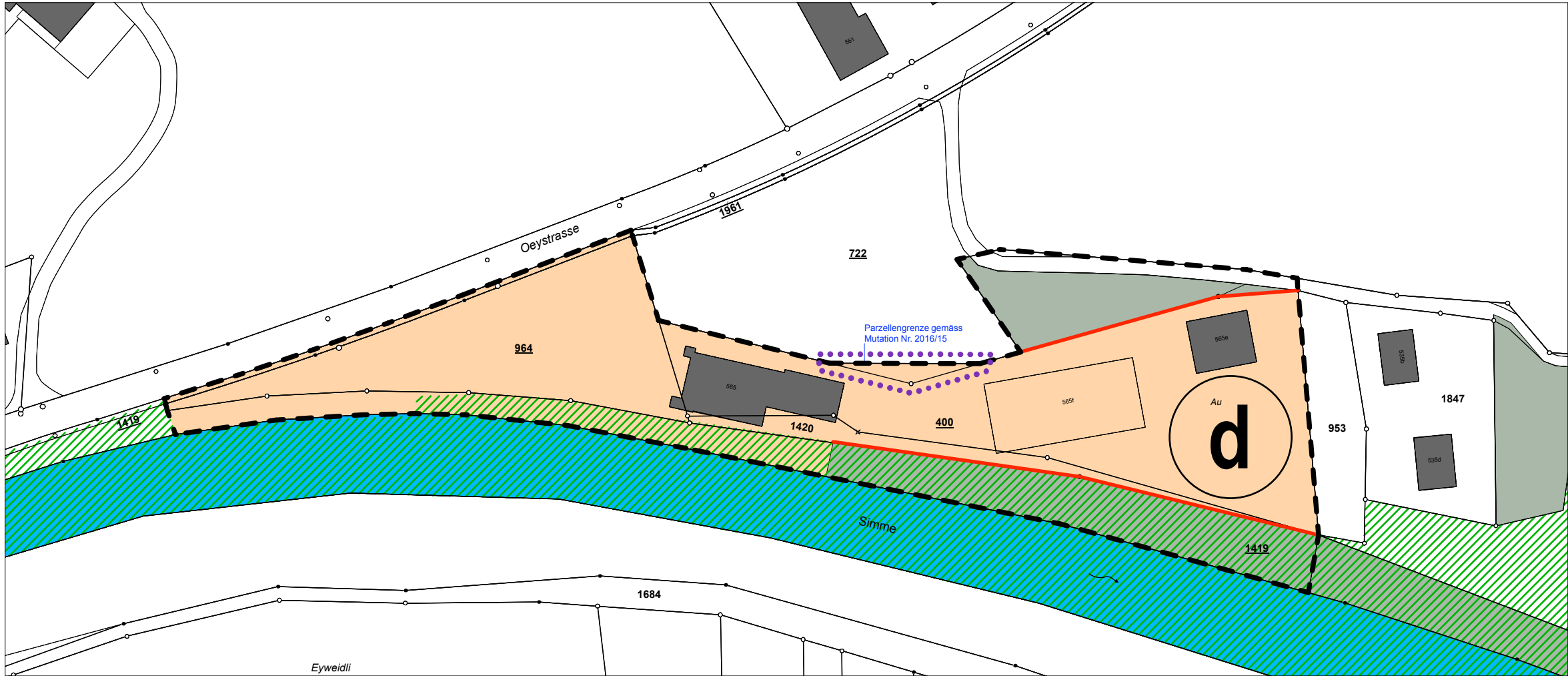
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	9. Juli 2019
Publikation im Amtsblatt	vom	12. Februar 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	13. Februar 2020
Öffentliche Auflage	vom bis	13. Februar 2020 16. März 2020
Einspracheverhandlung	am	–
Erledigte Einsprachen		0
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrungen		0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	24. April 2020
Namens der Einwohnergemeinde:		
Der Gemeinderatspräsident		Die Gemeindeverwalterin

Simon Künzi	Nadja Scheurer
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Erlenbach i.S.,.....
Die Gemeindeverwalterin	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	Nadja Scheurer am



alter Zustand



neuer Zustand

LOHNER+PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Gemeinde Erlenbach im Simmental
Beer Transporte und Entsorgungen GmbH
Überbauungsordnung für die ZPP Nr. 2 Latterbach

GENEHMIGUNG geringfügige Änderung Zonenplan 1

0 5 10 25 50 m

Massstab: 1:1'000 / Datum: 30. April 2020
Aufträge CAD / 661 / 09 / 661_Pla_200430_Aenderung ZP-vwx / 05.10.20 / A3 / 10

Wirkungsbereich der Änderung

Legende Zonenplan 1

Zone mit Planungspflicht ZPP

Hinweise

Land- und Landwirtschaftszone LWZ

verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 Abs. 2 WaG

Wald

Gewässer

Schutzgebiet Simmenlauf

amtliche Vermessung (Stand Juni 2017)
inkl. Mutation Nr. 2016/15

Genehmigungsvermerke
(geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV)

Vorprüfung	vom	9. Juli 2019
Publikation im Amtsblatt	vom	12. Februar 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	13. Februar 2020
Öffentliche Auflage	vom bis	13. Februar 2020 16. März 2020
Einspracheverhandlung	am	–
Erledigte Einsprachen		0
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrung		0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. April 2020

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 30. April 2020

Der Gemeinderatspräsident Die Gemeindeverwalterin

Simon Künzi Nadja Scheurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Erlenbach i.S.,.....

Die Gemeindeverwalterin Nadja Scheurer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



Erlenbach im Simmental
Beer Transporte und Entsorgungen GmbH
**Änderung der Zone mit Planungspflicht und der Überbauungsordnung
ZPP Nr. 2 Latterbach**

Änderung der Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNG

30. April 2020

Aufträge / 661 / 06 / 661_Ber_200430_UeVorschriften.docx / 05.10.2020 / fi / ro

Die Änderungen gegenüber den gültigen Überbauungsvorschriften vom 11. September 2000 sind **rot** (**neu/gestrichen**) dargestellt.

Art. 5

Baupolizeiliche Masse,
Nutzungsmass
- allgemein

- 1 In den Baufeldern 1 und 2 gelten die baupolizeilichen Masse **der Gewerbezone von Art. 54 BauR** bezüglich
- a. der Gebäudehöhe **max. 12 m**
 - b. der Gebäudelänge **max. 60 m (40 m)**
 - c. der Überbauungsziffer **max. 80% (60%)**
 - d. der Grünflächenziffer **min. 10% (20%)**

(...)

- Baufeld 1

(...)

- 7 Für das bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 4 Abs. 1 BauR. Vorbehalten bleiben der Zusammenbau bis zu einer maximalen Gebäudelänge von **60 m 40 m**.

- Baufeld 2

(...)

- Gewässerraum

- 9 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen :
- a. die natürliche Funktion der Gewässer,

- b. Schutz vor Hochwasser,
- c. Gewässernutzung.¹

10 Der Gewässerraum für die Simme ist im Überbauungsplan als flächige Überlagerung festgelegt.

11 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.²

12 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.³

13 Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.⁴

14 In dem im Überbauungsplan bezeichneten dicht überbauten Gebiet ist der Gewässerraum reduziert ausgeschieden. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Baute und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁵

Hinweise:

¹ Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.

² Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

³ Vgl. auch Art. 36a GschG

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

⁴ Für Gemeinden, welche im Sinne des Bundesrechts Teile des Gewässerraums in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen als „dicht überbaute Gebiete“ festlegen (Art. 5b Abs. 3 WBG), entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung „dicht überbaut“ durch das AGR (Amtsbericht).

Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

⁵ Vgl. Art. 41a Abs. 4a GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Das TBA legt den nötigen Gewässerraum für den Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren fest.

Art. 7

Umgebungsgestaltung
- allgemein

- 1 Entlang der Uferbestockung und entlang des Waldes ist gemäss Überbauungsplan ein Schutzzaun zu realisieren. Der Zaun entlang der Simme ist zusammen mit der Realisierung des Baugesuchs in Baufeld 1 zu erstellen. Der Zaun ist leicht demontierbar auszugestalten. Bei Bedarf ist er für wasserbauliche Massnahmen temporär zu räumen. Die Kosten für Demontage und Montage des Zauns gehen vollumfänglich zulasten des Grundeigentümers.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	9. Juli 2019
Publikation im Amtsblatt	vom	12. Februar 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	13. Februar 2020
Öffentliche Auflage	vom	13. Februar 2020
	bis	16. März 2020
Einspracheverhandlung	am	— —
Erledigte Einsprachen	0	
Unerledigte Einsprachen	0	
Rechtsverwahrungen	0	

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. April 2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeinderatspräsident Die Gemeindeverwalterin

.....
Simon Künzi

.....
Nadja Scheurer

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Erlenbach i.S.,

Die Gemeindeverwalterin

.....
Nadja Scheurer

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am

am