

Einwohnergemeinde Lauenen
Frau Ruth Moratti-Hauswirth, Rübindorf, 3792 Saanen

Gewerbezone Chämeli
Änderung Überbauungsordnung / Detailerschliessung

ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

Ersetzt den Überbauungsplan 1:1000, genehmigt am 21. Nov. 2006

GEZ.	24.02.2009	KONTR.	REV.	FORMAT	60/105
------	------------	--------	------	--------	--------

PLAN NR.			
----------	--	--	--

07-19-1

Ingenieurbüro
weissen
Peter Weissen Bauingenieur HTL Boden 3782 Lauenen
Tel. 033 765 34 48 Fax 033 765 34 40 Mobile 079 311 13 87

Geringfügige Änderung der Ueberbauungsordnung Gewerbezone Chämeli
nach Art. 122 BauV

Publikation im Amtsblatt:	25. März 2009
Publikation im Amtsanzeiger:	24. März 2009
Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung:	25. März 2009 bis 24. April 2009
Erledigte Einsprachen:	Keine
Unerledigte Einsprachen:	Keine
Rechtsverwahrungen:	1
Beschlossen durch den Gemeinderat:	27. April 2009
Namens der Einwohnergemeinde:	Der Präsident: <i>R. Trachsel</i> Rudolf Trachsel

Der Sekretär:
Andreas Kappeler
Andreas Kappeler

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Lauenen, 27. April 2009

Der Gemeindeschreiber:
Andreas Kappeler
Andreas Kappeler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern:

16. Juni 2009 *J. Wiedmer*

LEGENDE

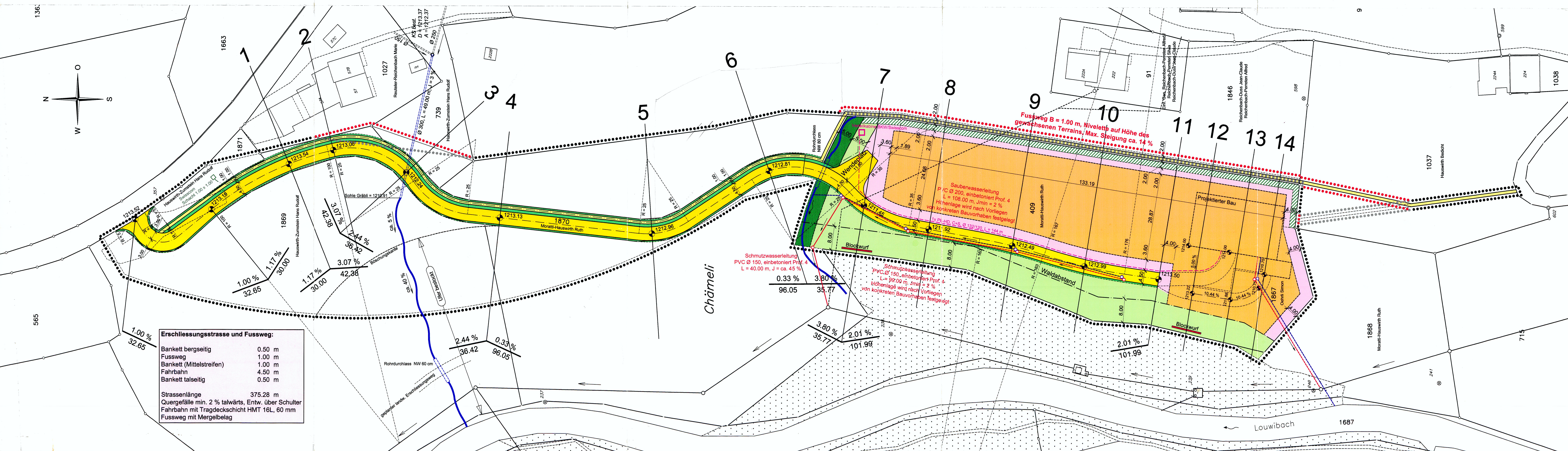
Festsetzungen

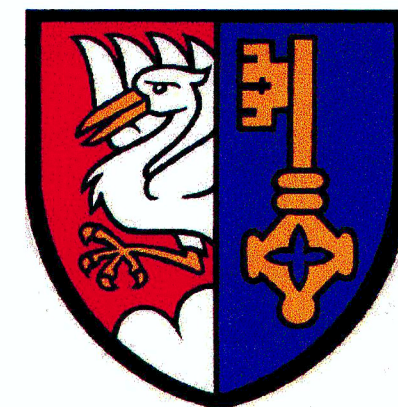
- Perimeter gem. Genehmigung vom 21.11.2006
- Aufzuhebender Perimeter
- Neuer Perimeter
- Sektor 1 Baubereich
- Sektor 2 Erschliessungsstrasse / Wendeplatz
- Sektor 3 Park- und Lagerflächen
- Sektor 4 Sichtschutz
- Sektor 5 Grünbereich mit Feld- bzw. Ufergehölz
- Sektor 6 Pufferbereich, Böschungen
- Fussweg

Hinweise

- Öffentliche Schmutzwasserleitung bestehend
- Private Schmutzwasserleitung bestehend
- Schmutzwasserleitung projektiert (Basisschliessung)
- Schmutzwasserleitung projektiert (Detailerschliessung)
- Sauberwasserleitung projektiert (Detailerschliessung)
- Elektrozuileitung projektiert (Detailerschliessung)
- Telefonzuileitung projektiert (Detailerschliessung)

Offener Bach (wird durch die SL Abbau und Deponie AG, Gstaad erstellt).
Naturnahe Ausbildung mit unregelmässigen Schwellen- und Beckenstrukturen.
Einengung des Bachlaufs mit Blöcken, im steilen Gelände kombiniert mit Holzverbau.
Gruppenweise Bestockung mit standortgerechten Sträuchern, Ausbildung einer
Musterstrecke von 10 m Länge und Begutachtung durch die zuständigen Behörden.





Änderung der Überbauungsordnung Gewerbezone Chämeli und Zonenplanänderung

23. November 2013

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 9. April 2013 - 23. April 2013

Vorprüfung vom 14. Oktober 2013

Publikation im Amtsblatt

Publikation im amtlichen Anzeiger 22. Oktober 2013

Öffentliche Auflage vom 22. Oktober 2013 bis 21. November 2013

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23. November 2013

Lauenen, 23. November 2013

der Gemeinderatspräsident:

R. Truchal

R. Trachse

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lauenen, 24. Dezember 2013

der Gemeindeverwalter:

U. Kunkel

H. U. Perreten

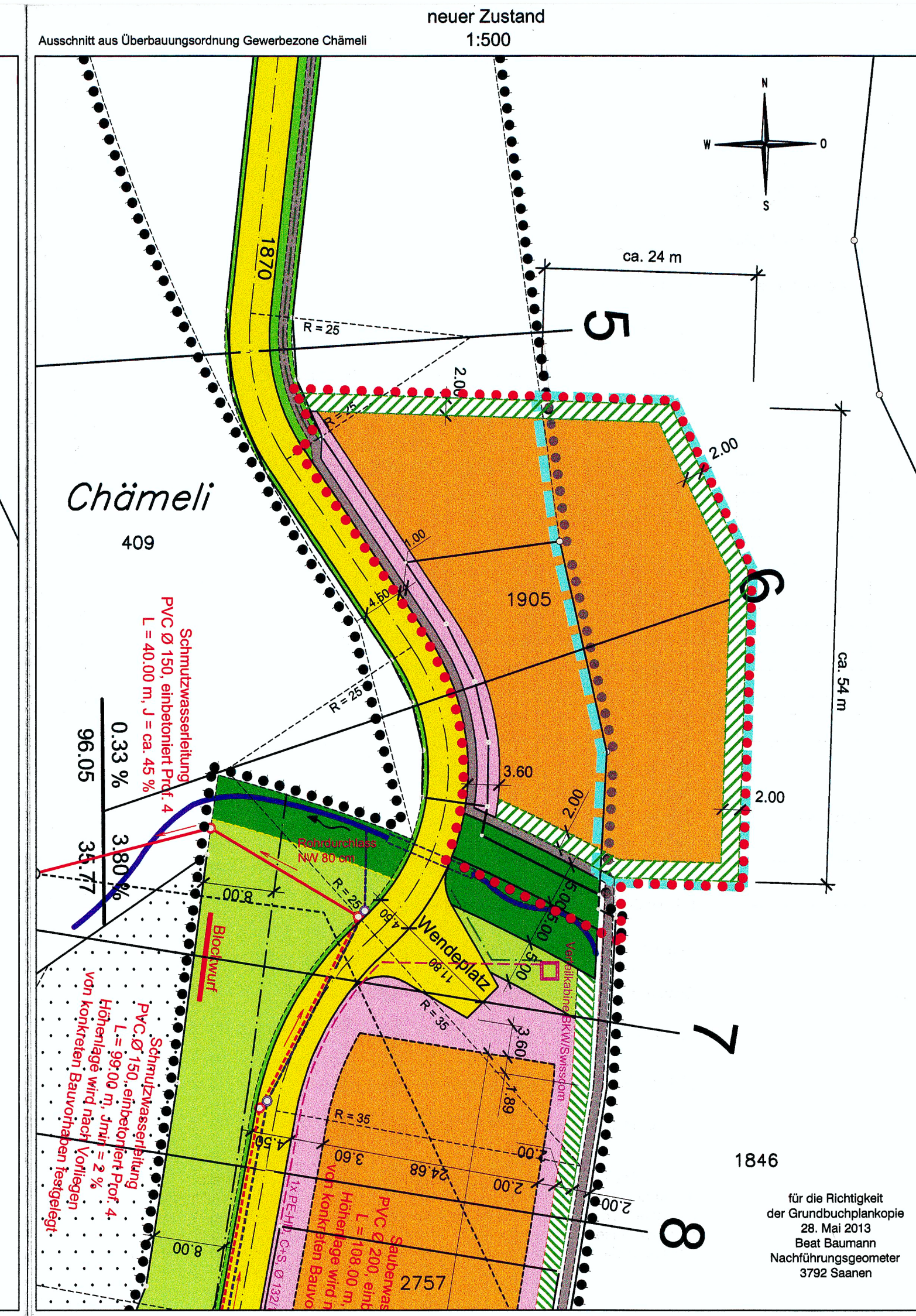
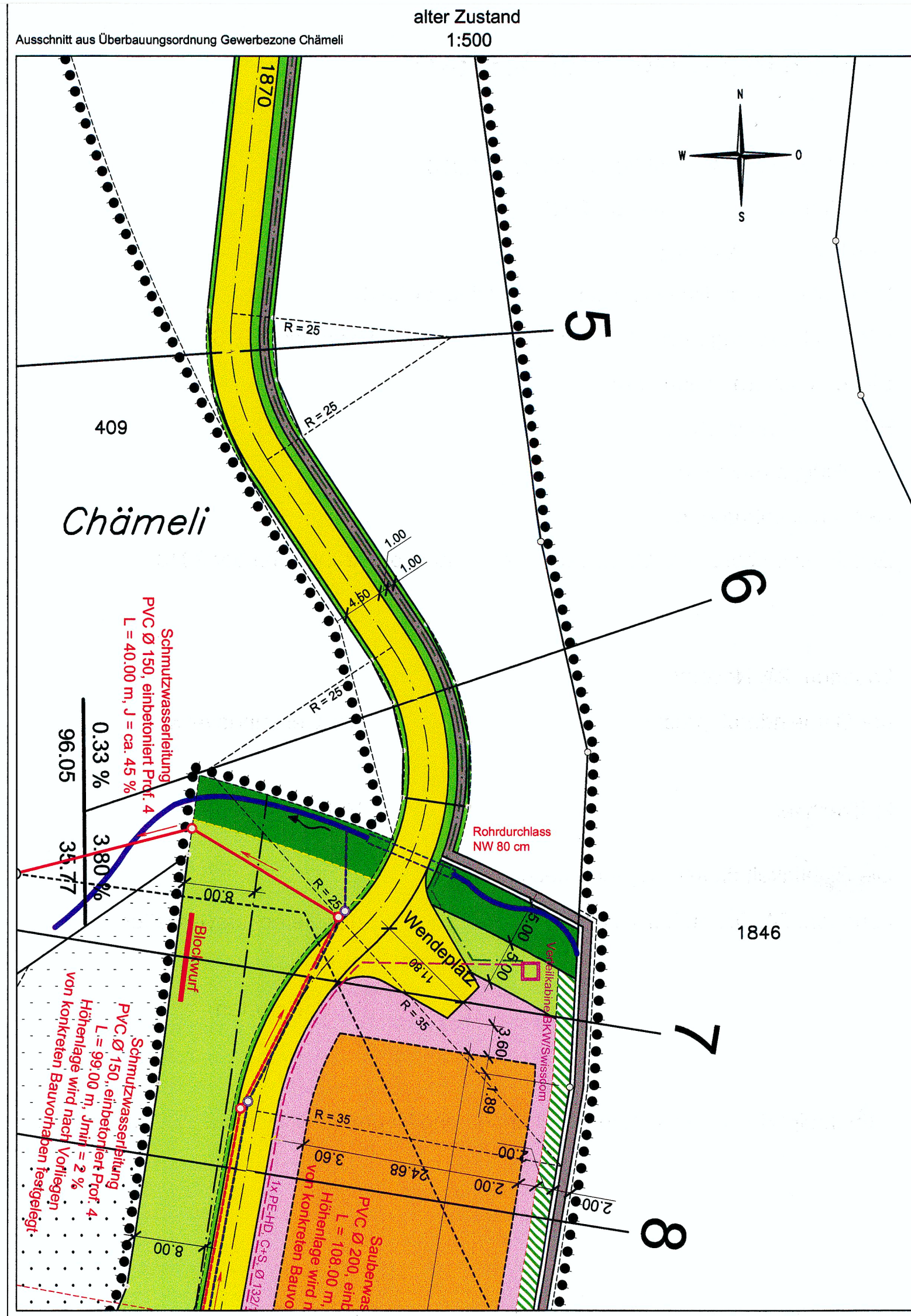
der Gemeindeverwalter:

U. Dunkel

H. U. Perreten

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. Feb. 2014

J. Wiedner



LEGENDE

Festsetzungen

- | | |
|---|--|
|  | Perimeter gem. Genehmigung vom 16.6.2009 |
|  | Aufzuhebender Perimeter |
|  | Änderung Überbauungsordnung Gewerbezone Chämelli |
|  | Änderung Zonenplan UeO GZ Chämelli |
|  | Sektor 1 Baubereich |
|  | Sektor 2 Erschliessungsstrasse / Wendeplatz |
|  | Sektor 3 Park- und Lagerflächen |
|  | Sektor 4 Sichtschutz |
|  | Sektor 5 Grünbereich mit Feld- bzw. Ufergehölz |
|  | Sektor 6 Pufferbereich, Böschungen |
|  | Fussweg |

Hinweise

- | | |
|---|--|
|  | Öffentliche Schmutzwasserleitung bestehend |
|  | Private Schmutzwasserleitung bestehend |
|  | Schmutzwasserleitung projektiert (Basiserschliessung) |
|  | Schmutzwasserleitung projektiert (Detailerschliessung) |
|  | Sauberwasserleitung projektiert (Detailerschliessung) |
|  | Elektrozuleitung projektiert (Detailerschliessung) |
|  | Telefonzuleitung projektiert (Detailerschliessung) |

Offener Bach (wird durch die SL Abbau und Deponie AG, Gstaad erstellt),
 Naturnahe Ausbildung mit unregelmässigen Schwellen- und Beckenstrukturen.
 Einengung des Bachlaufs mit Blöcken, im steilen Gelände kombiniert mit Holzverbau.
 Gruppenweise Bestockung mit standortgerechten Sträuchern. Ausbildung einer
 Musterstrecke von 10 m Länge und Begutachtung durch die zuständigen Behörden.



Einwohnergemeinde Lauenen

**Überbauungsvorschriften der
Überbauungsordnung
Gewerbezone Chämeli
und Zonenplanänderung**

Genehmigung

**Juli 2006
mit Änderung vom Juni 2009
und Mai 2010**

Überbauungsvorschriften für die Gewerbezone Chämeli

Art 1 Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung (UeO) gilt für den im Ueberbauungsplan dargestellten Perimeter im Gebiet der „Gewerbezone Chämeli“, sowie den ausserhalb der UeO liegenden Erschliessungsleitungen.

Art. 2 Stellung der Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Lauenen.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans (Geändert gemäss Beschluss vom 16.06.2009, siehe S. 6)

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- a) die Sektoren 1 bis 6
- b) Firstrichtung
- c) Ufer- und Feldgehölze
- d) Erschliessung

Art. 4 Nutzung

1) Es gelten die Vorschriften der Gewerbezone GZ sowie die folgenden Bestimmungen für die jeweiligen Sektoren.

2) Sektor 1 Baubereich (Geändert gemäss Beschluss vom 16.06.2009, siehe Seite 7 und 8)

a Ausser den nachfolgend speziellen Regelungen gelten auch die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GZ:

- Grosser Grenzabstand minimal 4m
- Kleiner Grenzabstand minimal 4m
- Gebäudehöhe maximal 8m ab Strassenniveau, kein Höhenzuschlag möglich
- Gebäudelänge maximal 25m (geändert gem. Beschluss vom 27.05.2010, s. Seite 8 und 9)
- Dachneigung maximal 50%

b Es gelten folgende Waldabstände:

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

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

3) Sektor 2 Verkehrsflächen

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

4) 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.

5) 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.

Überbauungsvorschriften für die Gewerbezone Chämeli

6) Sektor 5 Grünbereiche

- a Die Grünbereiche dienen der Eingliederung der Gewerbezone in die Landschaft und dürfen nicht überbaut oder als Park- und Lagerflächen 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.

7) Sektor 6 Pufferbereich

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

Art 5 Waldfeststellung

Die Waldlinie grenzt den Wald verbindlich gegen den Baubereich ab.

Art. 6 Gestaltung

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

Art. 7 Umgebungsgestaltungsplan

- 1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD).
- 2) 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

- 1) 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 ⁶⁾ bezeichneten Ufer- und Feldgehölze
- 2) 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.
- 3) Die Telefon-Erschliessung erfolgt im Trasse der Zufahrtsstrasse.
- 4) Die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und Strom erfolgt gemäss der Linienführung in der UeO.
- 5) 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 Beauftragte sind jederzeit berechtigt, die notwendigen Grundstücke zu betreten oder zu befahren.
- 4) Die Grundeigentümer der im Geltungsbereich der ÜeO Chämeli liegenden Grundstücke projektieren und bauen die Detailerschliessungsanlagen, soweit dafür nicht besondere

Überbauungsvorschriften für die Gewerbezone Chämeli

Erschliessungsträger bestehen. Die Erschliessungskosten für Strasse, Fussweg/ Trottoir sowie Feld- und Ufergehölze tragen die Grundeigentümer.

5) Die Realisierung kann etappiert entsprechend dem Baufortschritt von Norden nach Süden realisiert werden:

6) Vor der Planung von Gewerbebauten ist die Erschliessung bis zur entsprechenden Parzelle zu erstellen.

7) Die Erschliessungsanlage ist spätestens fünf Jahren nach Abschluss des ersten Landverkauf- oder Baurechtsvertrags fertigzustellen. Ansonsten nimmt die Gemeinde die Erschliessung auf Kosten der Grundeigentümer vor.

Art. 9 Vereinbarung

1) 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.

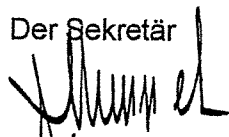
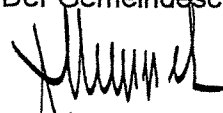
2) Der Planungs- und Infrastrukturvertrag enthält auch eine Vereinbarung über die Erstellung der Zufahrtsstrasse und des Fussweges mit den entsprechenden Rechten und Pflichten (Weg-, Durchfahrts- und Durchleitungsrechte, etc.).

Art. 11 Inkraftsetzungen

1) Die Überbauungsordnung mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

2) Sind nach 5 Jahren seit der Inkraftsetzung der Überbauungsordnung die Erschliessungsanlagen nicht erstellt oder keine Parzelle verkauft oder mittels Baurecht einem Gewerbetreibenden 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
 
R. Trachsel A. Kappeler
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber

Lauenen, den 21. Juli 2006 A. Kappeler
~~Waldabstandslinien genehmigt durch das Amt für Wald am 30. Oktober 2003~~

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kt. Bern 21. NOV. 2006



Überbauungsvorschriften für die Gewerbezone Chämeli

Einwohnergemeinde Lauenen

Überbauungsordnung Gewerbezone Chämeli

Änderung der Überbauungsvorschriften Gewerbezone Chämeli

Bestehender Artikel 3 der Überbauungsvorschriften

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich

- a) Die Sektoren 1 bis 6
- b) Die Firstrichtung
- c) Ufer-und Feldgehölze
- d) Erschliessung

Geänderter Artikel 3 der Überbauungsvorschriften

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich

- a) Die Sektoren 1 bis 6
- b) Ufer-und Feldgehölze
- c) Erschliessung

Bestehender Artikel 4, Absatz 2, Ziffer a

Art. 4 Nutzung

² Sektor 1 Baubereich

- a) Ausser den nachfolgend speziellen Regelungen gelten auch die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GZ
 - Grosser Grenzabstand minimal 4,00 m
 - Kleiner Grenzabstand minimal 4,00 m
 - Gebäudehöhe maximal 800 m, kein Höhenzuschlag möglich
 - Gebäudelänge maximal 25,00 m
 - Dachneigung maximal 50 %

Überbauungsvorschriften für die Gewerbezone Chämeli

Geänderter Artikel 4, Absatz 2, Ziffer aArt. 4 **Nutzung**² Sektor 1 Baubereich

- a) Ausser den nachfolgend speziellen Regelungen gelten auch die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GZ
- Grosser Grenzabstand minimal 4,00 m
 - Kleiner Grenzabstand minimal 4,00 m
 - Gebäudehöhe maximal 9.00 m m, kein Höhenzuschlag möglich
 - Gebäudelänge maximal 25,00 m
 - Dachneigung maximal 50 %

Genehmigungsvermerk 2009

Publikation im Amtsblatt: 25. März.2009 im Amtsanzeiger: 24. April 2009

Öffentliche Auflage der gering-
fügigen Änderung 25. März 2009 bis 24. April 2009

Erledigte Einsprachen: Keine Unerledigte Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat: 27. April 2009

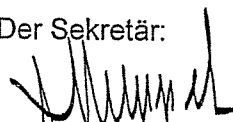
Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:



Rudolf Trachsel

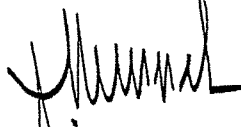


Andreas Kappeler

Die Richtigkeit der Angaben
bescheinigt:

Lauenen, 27. April 2009

Der Gemeindeschreiber:



Andreas Kappeler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

16. Juni 2009



Einwohnergemeinde Lauenen

Überbauungsordnung Gewerbezone Chämeli

Änderung der Überbauungsvorschriften Gewerbezone Chämeli

Bestehender Artikel 4, Absatz 2, Ziffer a mit Änderung vom 16. Juni 2009

Art. 4 **Nutzung**

² Sektor 1 Baubereich

- a) Ausser den nachfolgend speziellen Regelungen gelten auch die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GZ
- Grosser Grenzabstand minimal 4,00 m
 - Kleiner Grenzabstand minimal 4,00 m
 - Gebäudehöhe maximal 800 m, kein Höhenzuschlag möglich
 - Gebäudelänge maximal 25,00 m
 - Dachneigung maximal 50 %

Geänderter Artikel 4, Absatz 2, Ziffer a

Art. 4 **Nutzung**

² Sektor 1 Baubereich

- a) Ausser den nachfolgend speziellen Regelungen gelten auch die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GZ
- Grosser Grenzabstand minimal 4,00 m
 - Kleiner Grenzabstand minimal 4,00 m
 - Gebäudehöhe maximal 9.00 m m, kein Höhenzuschlag möglich
 - Gebäudelänge maximal 30,00 m
 - Dachneigung maximal 50 %

Überbauungsvorschriften für die Gewerbezone Chämeli

Genehmigungsvermerk 2010

Publikation im Amtsblatt: 14. April 2010 im Amtsanzeiger: 13. April 2009

Öffentliche Auflage der gering-
fügigen Änderung 13. April 2010 bis 14. Mai. April 2010

Erledigte Einsprachen: Keine Unerledigte Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat: 17. Mai 2010

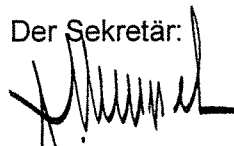
Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:



Rudolf Trachsel

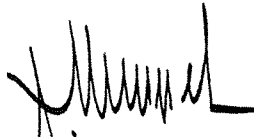


Andreas Kappeler

Die Richtigkeit der Angaben
bescheinigt:

Lauenen, 17. Mai 2010

Der Gemeindeschreiber:



Andreas Kappeler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

27. MAI 2010

