



Gemeinde Wahlern

Überbauungsordnung Brülle Süd

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

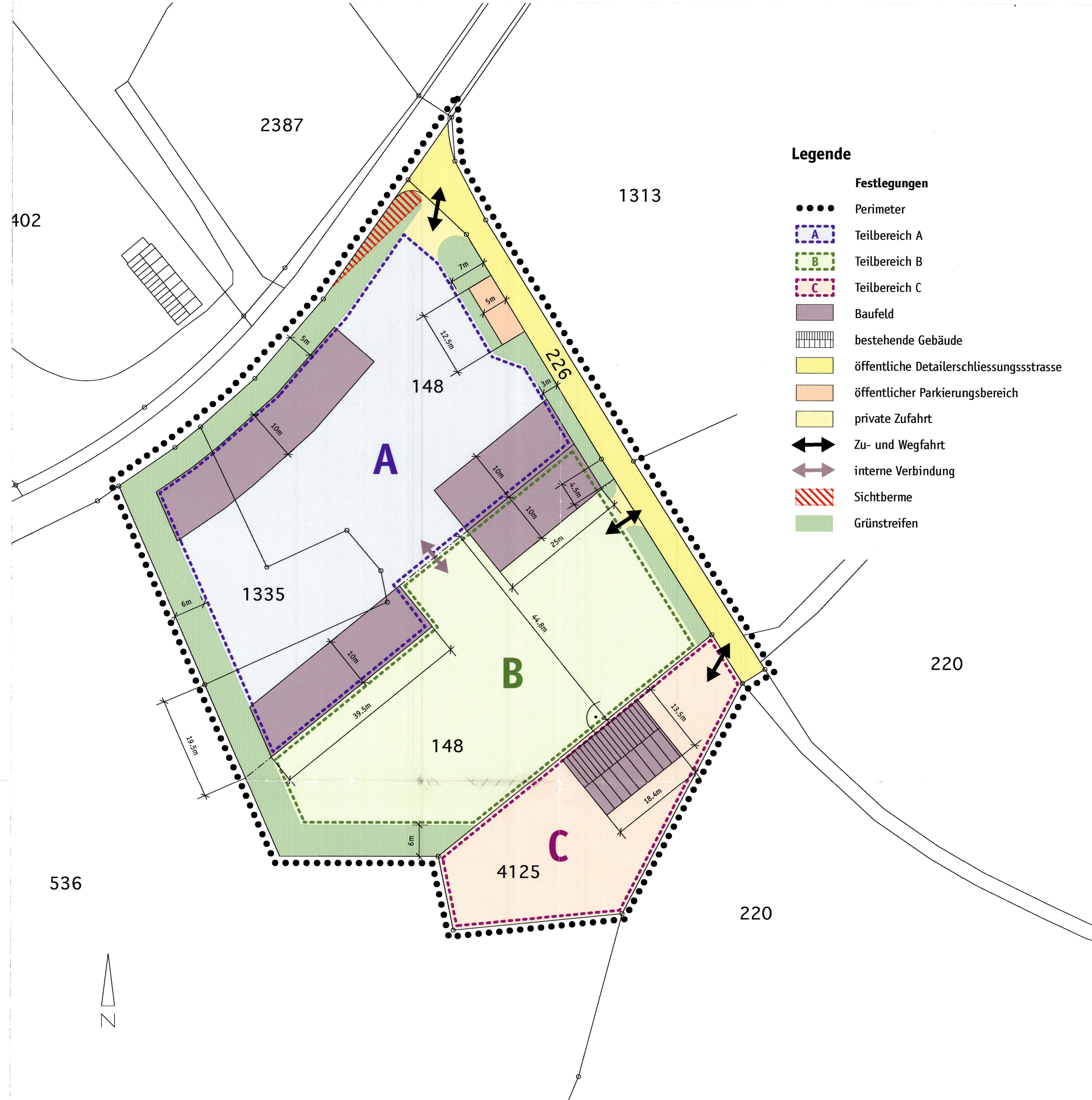
Genehmigung

November 2007

BERZ HAFNER + PARTNER AG
Raum Verkehr Umwelt
Flüedweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69
E-Mail: info@berz-hafner.ch

Massstab: 1:500
Planformat: 42/84

Auftrag: 0704
Bearbeitung: RE/ch/im
0704_390_UeP_0710.mcd



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 5. Juni 2007

Publikation im Amtsblatt vom 12. September 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom 13. und 20. September 2007

Öffentliche Auflage vom 13. September bis 15. Oktober 2007

Einspracheverhandlung keine

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Wahlern am 5. November 2007

Der Präsident 

Der Sekretär 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wahlern, 13. NOV. 2007

Der Gemeindeschreiber 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am - 5. MRZ. 2008





Gemeinde Wahlern

Überbauungsordnung Brülle Süd

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Genehmigung

November 2007

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0704

Bearbeitung: RE/cb

Dokument: 0704_390_UeV_Korr_5.doc

Inhalt

A	Allgemeines	1
B	Nutzung und Gestaltung	2
C	Erschliessung und Parkierung.....	4
D	Verträge	5
E	Schlussbestimmungen	5

A Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Die Überbauungsordnung Brülle Süd bezweckt eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung der vormaligen Deponiestelle. Das Landschaftsbild soll durch Gestaltungsmassnahmen und Minimierung der baulichen Eingriffe möglichst erhalten und geschützt werden.

Art. 2

Wirkungsbereich

¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 15 "Brülle Süd" der Gemeinde Wahlern.

² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde (Zonenplan und Baureglement), sowie die übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton.

B Nutzung und Gestaltung

Teilbereich A	Art. 4 ¹ Nutzungsart: Werkhof zur Zwischenlagerung von Baumaschinen und -fahrzeugen, Baumaterial und Transportmulden. ² Nutzungsmass: Die Lagerhöhe beträgt maximal 5.00m. Innerhalb der Baufelder dürfen zweckgebundene eingeschossige Unterstände erstellt werden. ³ Die Lager- und Verkehrsflächen können durchlässig gestaltet werden. Es dürfen weder wassergefährdende Stoffe gelagert, noch fahruntaugliche Fahrzeuge abgestellt werden. Der Unterhalt an Fahrzeugen und Maschinen auf durchlässigen Flächen ist verboten. Meteorwasser von undurchlässigen Flächen darf nicht im Deponiebereich versickert werden.
Teilbereich B	Art. 5 ¹ Nutzungsart: Lagerung, Sortierung und Kompostierung von Grünabfällen gemäss kantonalen Richtlinien¹. ² Nutzungsmass: Die Lagerhöhe beträgt maximal 5.00m. Innerhalb des Baufeldes dürfen zweckgebundene eingeschossige Unterstände errichtet werden. ³ Der Aufbereitungs- und Rottenplatz ist mit einem undurchlässigen Hartbelag zu versehen. Das anfallende Meteorwasser von undurchlässigen Flächen darf weder versickert noch in die Sauberwasserkanalisation eingeleitet werden.
Teilbereich C	Art. 6 ¹ Nutzungsart: Das bestehende Gebäude innerhalb des bezeichneten Baufeldes dient der Landi Schwarzenburg und Umgebung als Lagerhaus. Die restliche Fläche des Teilbereichs C dient als Zwischenlager für landwirtschaftliche Erzeugnisse. ² Nutzungsmass: Die Lagerhöhe beträgt maximal 5.00m. Das bestehende Gebäude darf unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. ³ Die Lager- und Verkehrsflächen können durchlässig gestaltet werden. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden.

¹ Grundlagen für die Planung von Anlagen für die Verwertung organischer Abfälle, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Kantons Bern (GSA), Juli 1998

Baufelder und Bauten	Art. 7 ¹ Für die Baufelder gelten folgende Bestimmungen: - Bei Neubauten beträgt die Gebäudehöhe maximal 5.00m - Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) gestattet. Die Dachneigung beträgt im Minimum 10° a.T. und im Maximum 30° a.T. - Neue Hauptbauten sind vorwiegend in nordost-südwestlicher Ausrichtung zu erstellen und soweit möglich zusammenzufassen. - Bei der Farbwahl für die Fassadenverschalungen und Bedachungen ist auf eine gute Integration in die Landschaft zu achten. - Das bestehende Gebäude im Teilbereich C darf unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.
Grünstreifen	Art. 8 ¹ Der Grünstreifen dient der Integration des Perimeters in die ländliche Umgebung. Er ist auf der Innenseite mit standortheimischen Hecken (max. Breite 3.00m) und Hochstammbäumen zu begrünen. Die restlichen Flächen des Grünstreifens sind als Puffer (Krautsaum und/oder Magerwiese) auszubilden. ² Der Grünstreifen entlang der Teilbereiche A und B ist im Eigentum der Gemeinde. ³ Der Unterhalt des Grünstreifens ist zwischen allen Parteien vertraglich festzulegen. Die Pflege erfolgt nach ökologischen Grundsätzen.
Umzäunung	Art. 9 ¹ Die Teilbereiche müssen folgendermassen begrenzt werden: - Teilbereich A: einfacher Zaun als Abgrenzung zwischen Nutzfläche und Grünstreifen (max. Höhe 2.50m) - Teilbereich B: Die Umzäunung ist gemäss den kantonalen Richtlinien auszuführen². Die interne Verbindung zwischen den Teilflächen A und B ist mit einem Tor in der Umzäunung sicherzustellen.
Terraingestaltung	Art. 10 ¹ Soweit aufgrund der umweltgesetzlichen Bestimmungen zulässig, sind die Teilbereiche A und B entlang der nord- und südwestlich verlaufenden Perimetergrenze um ca. 0.80m bis 1.00m abzusenken, damit eine klare geometrische Form im sanft abfallenden Hang entsteht.

² Grundlagen für die Planung von Anlagen für die Verwertung organischer Abfälle, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Kantons Bern (GSA), Juli 1998

Entwässerung

Art. 11

¹ Die Entwässerung hat nach den Richtlinien und Anweisungen des kant. Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA) zu erfolgen. Die Entwässerung der Kompostanlage im Teilbereich B erfolgt nach den Grundlagen für die Planung von Anlagen für die Verwertung organischer Abfälle des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA).

Voraussetzung

Art. 12

¹ Alle baulichen Veränderungen am Terrain und an den bestehenden Anlagen erfordern die Zustimmung des kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA).

C Erschliessung und Parkierung

Öffentliche Detailerschliessungsstrasse

Art. 13

¹ Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die bestehende Gemeindestrasse.

² Bei der Einmündung in die Kantonsstrasse (Guggisbergstrasse) sind die nötigen Verbreiterungen und Ausrundungen vorzunehmen.

³ Bei der Einmündung in die Kantonsstrasse ist die im Überbauungsplan bezeichnete Sichtberme frei zu halten. Einfriedungen und Pflanzen, welche die Sicht einschränken könnten, dürfen eine maximale Höhe von 0.80m aufweisen (gemessen ab Fahrbahn der Kantonsstrasse).

⁴ Die genaue Ausgestaltung der Strasseneinmündung und der Sichtberme ist mit dem Tiefbauamt OIK II im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojektes festzulegen.

Private Zu- und Wegfahrt

Art. 14

¹ Die privaten Zu- und Wegfahrten dienen als Erschliessung des jeweiligen Teilbereiches.

² Die interne Verbindung zwischen den Teilbereichen A und B dient als Wendemöglichkeit für Lastwagen.

³ Die Hecken sind im Bereich der privaten Zu- und Wegfahrten so zu pflanzen und zu pflegen, dass eine gute Sicht auf die Gemeindestrasse gewährleistet ist.

Öffentlicher Parkierungsbereich

Art. 15

¹ Der öffentliche Parkierungsbereich dient als Parkplatz für Erholungssuchende.

² Der Parkplatz kann durchlässig gestaltet werden.

D Verträge

Vereinbarung

Art. 16

¹ Die zur Realisierung der Überbauungsordnung nötigen Festlegungen (z.B. Dienstbarkeiten, Unterhaltsvereinbarung) müssen vor der Erteilung der Baubewilligung vorliegen.

E Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 17

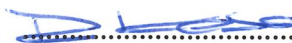
¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	5. Juni 2007
Publikation im Amtsblatt vom	12. September 2007
Publikation im Amtsanzeiger vom	13. und 20. September 2007
Öffentliche Auflage vom	13. September – 15. Oktober 2007
Einspracheverhandlung:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Wahlen am 5. November 2007 und 25. Februar 2008

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wahlen, 29.2.08

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am - 5. MRZ. 2008

