

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 „SCHWAND“ ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Exemplar für die Genehmigung, 15. Dezember 2010

A Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Die Überbauungsordnung Schwand ermöglicht primär die Erweiterung der bestehenden Betriebe sowie der Neuansiedlung von negativ standortgebundenen Gewerbe- / Industriebetrieben. Ausgeschlossen sind Wohnen, Verkauf, stilles Gewerbe, Gastgewerbe sowie Nutzungen, die ein Verkehrsaufkommen generieren, das von der Schwandstrasse nicht bewältigt werden kann.

² Im Einzelnen bedeutet dies:

- die Erstellung von Gewerbe-/Industriebauten,
- die Regelung der Erschliessung,
- die Anordnung der Parkierungsfläche.

³ Als negativ standortgebunden gelten Betriebe

- mit übermässigen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.), die eine Lage im Siedlungsgebiet verunmöglichen
- mit einem Verkehrsaufkommen, das benachbarte Siedlungen sehr stark beeinträchtigt
- die aus anderen objektiven Gründen nicht in Siedlungsnähe erstellt werden können.

⁴ Wenn längere Zeit kein Bedarf für negativ standortgebundene Betriebe auszumachen ist, kann der Standort auch von nicht negativ standortgebundene Gewerbe- / Industriebetrieben genutzt werden.

Art. 2 Bestandteile

Die Überbauungsordnung Schwand besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:1000. Erläutert wird die Überbauungsordnung in einem separaten Bericht.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Lage und Abmessungen der Baufelder für Arbeitsnutzung
- Lage und Abmessung der Parkierungsfläche
- Lager- und Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereichs
- Verkehrliche Erschliessung ab der Kantonsstrasse mit den nötigen Ausweichstellen
- Gewässerabstand

B Art und Mass der Nutzung

Art. 4 Baufelder

¹ Die Baufelder sind der Arbeitsnutzung vorbehalten, sofern die betroffenen Betriebe eine negative Standortgebundenheit nachweisen können. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

² Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10.00 m.

³ Die Gebäudelänge beträgt maximal 60.00 m.

⁴ Innerhalb der Baufelder können die Bauten frei angeordnet und die Fläche auch als Lager- und Erschliessungsflächen genutzt werden.

Art. 5 Lager- und Erschliessungsfläche

¹ Die arealinternen Lager- und Erschliessungsflächen sind im Überbauungsplan ausgeschieden.

² Auf der Lager- und Erschliessungsfläche kann eine gemeindeeigene Abfallsammelstelle erstellt werden. Für diese gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Gebäudehöhe GH max. 4.00 m
- Strassenabstand mind. 3.60

³ Die Lager- und Erschliessungsflächen sind nach Möglichkeit mit einem sicherfähigen Belag zu versehen.

C Erschliessung und Parkierung

Art. 6 Erschliessung für Transporte

¹ Die Erschliessung ab der Kantonsstrasse für Transporte erfolgt über die Schwandstrasse.

² Die neu zu erstellenden Ausweichstellen sowie die Verbreiterung des Anschlusses an die Kantonsstrasse sind im Überbauungsplan festgehalten. Die Erstellung der Ausweichstellen erfolgt vorgängig oder spätestens zeitgleich mit der Erstellung der Hochbauten. Die Ausweichstelle Bühl, welche das Sängibächli betrifft, ist unbefestigt auszugestalten.

Art. 7 Parkierung

Die Parkierung erfolgt in dem im Überbauungsplan dazu ausgeschiedenen Bereich.

D Gestaltung

Art. 8 Dach

¹ Für Neubauten sind Schrägdächer (Satteldächer, Pultdächer) und Flachdächer zugelassen.

Art. 9 Fassaden

Geschlossene Fassaden von Haupt- und Nebenbauten sind in einem zurückhaltenden Farbton zu halten.

Art. 10 Baufelder

Als nördlicher Abschluss des Baufeldes auf Parz. Nr. 93 sind im dafür vorgesehenen Bereich durch den Grundeigentümer dieser Parzelle 3 Hochstamm-bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die detaillierte Lage der Bäume ist spätestens mit Einreichung des Baugesuches für die 1. Hochbaute auf Parzelle Nr. 93 festzulegen.

E Natur und Landschaft

Art. 11 Bachabstand

Für sämtliche Fliessgewässer im Wirkungsbereich (Schwarzbächli, Sängibächli) gilt ein Gewässerabstand von 5m. Bauten, Anlagen (Parkplätze, Abstellflächen etc.) und Lagernutzung innerhalb des Gewässerabstandes sind nicht gestattet.

Art. 12 Renaturierung Schwarzbächli

Das Schwarzbächli ist mindestens innerhalb des Wirkungsbereiches fachgerecht zu renaturieren. Die Renaturierung erfolgt vorgängig oder zeitgleich mit der Erstellung der Hochbauten.

F Weitere Bestimmungen

Art. 13 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 14 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 4. März 2010 bis 26. März 2010
Vorprüfung	vom 13. August 2010
Publikation im Amtsanzeiger	23. und 30. September 2010
Publikation im Amtsblatt	22. September 2010
Öffentliche Auflage	23. September bis 25. Oktober 2010

Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. September 2010

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2010

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE OBERLANGENEGG

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeinde Oberlangenegg, 27. Dez. 2010

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

07. FEB. 2011