



Einwohnergemeinde Trubschachen

Überbauungsordnung «Götschimatte»

Überbauungsplan Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 12. August 2020














Masstab: 1:500

1817_350_UeO_Götschimatte_UeP.vwx – ml, mo







Planformat: 105/29.7 cm

Legende

Festlegungen

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	Art. 2
	Baubereich	Art. 6
	Grünfläche	Art. 11
	Wirkungsbereich Sanierung Ortsdurchfahrt	Art. 13
	Bereich Zu- und Wegfahrt	Art. 14
	Erschliessungsstrasse	Art. 14
	Erschliessungsfläche	Art. 15
	Temporäre Erschliessungsfläche	Art. 16
	Neue Erschliessungsanlage im Gewässerraum	Art. 17
	Bereich oberirdische Parkierung (Kurzzeit, Kunden)	Art. 18
	Bereich Warenumschlag	Art. 20
	Gewässerraum	Art. 21
	Freihaltebereich Gewässerentwicklung	Art. 22

Hinweise

	Sanierung Ortsdurchfahrt (Stand 22. Januar 2019)
	Anpassung Knotenbereich Sonnhaldeweg
	Eingedoltes Fliessgewässer (Achse und Gewässerraum)
	Ausgedoltes Fliessgewässer (Stand 4. Februar 2019)
	Bahnabstand (mind. 5.0m ab Geleiseachse)
	Abstand NISV (mind. 10.0m ab Geleiseachse)

Koordinatenpunkte (LV95)

Baubereich			Freihaltebereich Gewässerentwicklung		
⊕ A1	E = 2'630'532.4 m	N = 1'197'004.5 m	⊕ F1	E = 2'630'609.0 m	N = 1'196'978.0 m
A2	E = 2'630'598.0 m	N = 1'196'985.3 m	F2	E = 2'630'606.4 m	N = 1'196'974.8 m
A3	E = 2'630'597.1 m	N = 1'196'982.5 m	F3	E = 2'630'597.0 m	N = 1'196'941.7 m
A4	E = 2'630'574.5 m	N = 1'196'960.4 m	F4	E = 2'630'589.6 m	N = 1'196'938.7 m
A5	E = 2'630'521.4 m	N = 1'196'975.9 m	F5	E = 2'630'519.8 m	N = 1'196'971.7 m
			F6	E = 2'630'520.6 m	N = 1'196'971.7 m
			F7	E = 2'630'579.8 m	N = 1'196'948.9 m
			F8	E = 2'630'582.9 m	N = 1'196'948.6 m
			F9	E = 2'630'585.5 m	N = 1'196'948.9 m
			F10	E = 2'630'587.9 m	N = 1'196'949.9 m
			F11	E = 2'630'589.6 m	N = 1'196'956.0 m
			F12	E = 2'630'596.4 m	N = 1'196'979.9 m
			F13	E = 2'630'604.4 m	N = 1'196'989.8 m

Gewässerraum

⊕ G1	E = 2'630'609.2 m	N = 1'196'978.9 m
G2	E = 2'630'574.2 m	N = 1'196'944.7 m
G3	E = 2'630'519.5 m	N = 1'196'971.0 m
G4	E = 2'630'566.8 m	N = 1'196'952.8 m
G5	E = 2'630'604.6 m	N = 1'196'989.8 m

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	29. Januar 2020
Publikation im Amtsblatt vom	3. Juni 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	4. Juni 2020
Öffentliche Auflage vom	4. Juni bis 6. Juli 2020
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am 12. August 2020

Namens der Einwohnergemeinde Trubschachen:

Der Präsident


.....

Die Gemeindeschreiberin


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den

12. 8. 2020
.....

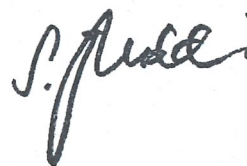
Die Gemeindeschreiberin


.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



10. Sep. 2020
.....





Einwohnergemeinde Trubschachen

Überbauungsordnung «Götschimatte»

Überbauungsvorschriften Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 12. August 2020

1817_350_UeO_Götschimatte_UeV_200812.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Trubschachen
Dorfstrasse 2
3555 Trubschachen

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Martin Lutz
Beda Baumgartner

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
	Art. 1 Planungszweck.....	5
	Art. 2 Wirkungsbereich.....	5
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung	5
	Art. 4 Bestandteile	5
	Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans.....	5
B	Nutzung und Bebauung.....	6
	Art. 6 Baubereich	6
	Art. 7 Art und Mass der Nutzung.....	6
	Art. 8 Baulinien	7
	Art. 9 Gestaltungsgrundsätze.....	7
C	Aussenraum	7
	Art. 10 Grundsätze.....	7
	Art. 11 Grünfläche.....	7
D	Erschliessung.....	7
	Art. 12 Grundsätze	7
	Art. 13 Sanierung Ortsdurchfahrt.....	7
	Art. 14 Erschliessung, Zu- und Wegfahrt.....	7
	Art. 15 Erschliessungsfläche.....	8
	Art. 16 Temporäre Erschliessungsfläche	8
	Art. 17 Neue Erschliessungsanlage im Gewässerraum	8
	Art. 18 Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder.....	8
	Art. 19 Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder	8
	Art. 20 Warenumsschlag.....	9
E	Weitere Bestimmungen	9
	Art. 21 Gewässerraum	9
	Art. 22 Freihaltebereich	9
	Art. 23 Inkrafttreten	9
	Genehmigungsvermerke.....	11

A Allgemeines

Planungszweck	<p>Art. 1</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen der ZPP Nr. 6 Götschimatte hinsichtlich der Arrondierung des Gewerbegebiets und der optimalen Nutzung des Areals.</p> <p>² Sie dient der Betriebserweiterung angrenzender Betriebe und der ortsbaulichen Aufwertung des Areals mit sorgfältig gestalteten Bauten und Anlagen.</p> <p>³ Sie sorgt für eine zweckmässige sowie betriebssichere Erschliessung, Parkierung und Anlieferung und gewährleistet einerseits die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden und andererseits den sicheren Betrieb der angrenzenden Dorfstrasse (Kantonsstrasse).</p>
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der im Baureglement festgelegten Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 6 Götschimatte.</p> <p>² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Trubschachen.</p>
Bestandteile	<p>Art. 4</p> <p>¹ Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Überbauungsplan im Massstab 1:500 b. Überbauungsvorschriften <p>² Der Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) ist eine erläuternde und orientierende Unterlage.</p>
Inhalte des Überbauungsplans	<p>Art. 5</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung • Baubereich • Grünfläche • Wirkungsbereich Sanierung Ortsdurchfahrt • Bereich Zu- und Wegfahrt • Erschliessungsstrasse • Erschliessungsfläche • Temporäre Erschliessungsfläche • Neue Erschliessungsanlage im Gewässerraum • Bereich oberirdische Parkierung (Kurzzeit, Kunden) • Bereich Warenumschlag • Gewässerraum <p>• Freihaltebereich Gewässerentwicklung</p>

B Nutzung und Bebauung

- Baubereich**
- Art. 6**
- 1 Sofern nichts anderes vermerkt, sind oberirdische Gebäude, Unterniveaubauten und Untergeschosse nur innerhalb des Baubereichs zulässig.
 - 2 Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten sind innerhalb und ausserhalb des Baubereichs zulässig. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen insb. der Gewässerraum und der Freihaltebereich (vgl. Art. 21 und Art. 22).
 - 3 Die unüberbauten Flächen des Baubereichs dienen zudem der arealbezogenen Erschliessung, dem Warenumschlag, der Lagerung sowie der geregelten Anordnung von oberirdischen Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder.
- Art. 7**
- Art und Mass der Nutzung**
- 1 Sofern nichts anderes vermerkt richten sich Art und Mass der Nutzung nach den Bestimmungen der ZPP Nr. 6 Götschimatte.
 - 2 Die minimale Baumassenziffer (BMZ) beträgt 4.36. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (bspw. Wände) umgrenzt sind, werden zu 50% angerechnet. Bei einer etappierten Überbauung ist die BMZ anteilmässig einzuhalten und der Nachweis zu erbringen, dass mit der Überbauung des restlichen Baubereichs die minimale BMZ noch erreicht werden kann.
 - 3 Klein- und Anbauten sind mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 30 m², einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 3.0 m und einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 2.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.
 - 4 Unterniveaubauten dürfen im Mittel max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.
 - 5 Bei Untergeschossen darf die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.
 - 6 Unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von mind. 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.
 - 7 Die maximale Gebäudelänge und -breite werden durch die Begrenzung des Baubereichs festgelegt.
 - 8 Innerhalb des Baubereichs ist die offene oder geschlossene Bauweise zulässig.

Baulinien	Art. 8 Die Begrenzungen des Baubereichs gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.
Gestaltungsgrundsätze	Art. 9 Die Gestaltungsgrundsätze richten sich nach den Bestimmungen der ZPP Nr. 6 Götschimatte.

C Aussenraum

Grundsätze	Art. 10 <ol style="list-style-type: none"> ¹ Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind ansprechend gestaltete Aussenräume mit siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen. ² Bei der Bepflanzung sind standortheimische Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden.
Grünfläche	Art. 11 <ol style="list-style-type: none"> ¹ Die im Überbauungsplan ausgeschiedene Grünfläche ist zu begrünen. Die Nutzung der Grünfläche innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach Bundesrecht.¹ ² Innerhalb der Grünfläche sind verschiedene Gehölze / Bestockungen vorzunehmen.

D Erschliessung

Grundsätze	Art. 12 Die Erschliessungsgrundsätze richten sich nach den Bestimmungen der ZPP Nr. 6 Götschimatte.
Sanierung Ortsdurchfahrt	Art. 13 Zur Sicherung der Sanierung der Ortsdurchfahrt wird im Überbauungsplan der Wirkungsbereich des Strassenprojekts mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Erschliessung, Zu- und Wegfahrt	Art. 14 <ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Erschliessung erfolgt ab der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) bzw. ab der im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsstrasse (Sonnhaldeweg), welche dem Mischverkehr (Motorisierter Verkehr, Fuss- und Veloverkehr) dient. ² Die im Überbauungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten geben Bereiche an, über welche von aussen (westlich angrenzende Parzelle Nr. 268) oder von der Erschliessungsstrasse (Sonnhaldeweg) auf das Areal zu- und weggefahren werden kann.

¹ vgl. Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV)

- Erschliessungsfläche**
- Art. 15**
- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen dienen der arealbezogenen Erschliessung, der geregelten Anordnung von oberirdischen Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder, der Bereitstellung von Gewerbeabfällen sowie in den bezeichneten Bereichen der geregelten Anordnung von oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Motorräder der Kunden und dem Warenumsatz.
 - 2 Die nicht zur Erschliessung benötigten Flächen sind zu begrünen.
- Temporäre Erschliessungsfläche**
- Art. 16**
- 1 Die im Überbauungsplan bezeichnete temporäre Erschliessungsfläche dient der temporären arealbezogenen Erschliessung. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen insb. der Gewässerraum (vgl. Art. 21).
 - 2 Die nicht zur temporären Erschliessung benötigten Flächen sind zu begrünen.
 - 3 Erwächst die Genehmigung des Wasserbauprojekts «Unterdorf» in Rechtskraft und wurde das Wasserbauprojekt innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung umgesetzt, so kann der im Überbauungsplan festgelegte Gewässerraum im geringfügigen Verfahren aufgehoben und die temporäre Erschliessungsfläche als Baubereich festgelegt werden.
- Neue Erschliessungsanlage im Gewässerraum**
- Art. 17**
- 1 Erschliessungsanlagen im Gewässerraum dienen betriebsnotwendigen Querungen des Gewässerraums i.S. einer standortgebundenen Anlage nach übergeordnetem Recht².
 - 2 Die Erschliessungsanlagen nach Abs. 1 sind auf das betriebsnotwendige Minimum gemäss einschlägigen Normen zu dimensionieren.
- Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder**
- Art. 18**
- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder der Beschäftigten sind gebäudeintegriert oder unterirdisch anzuordnen.
 - 2 Die Zu- und Wegfahrt zur gebäudeintegrierten Parkierung bzw. die Zufahrtsrampe für eine allfällige unterirdische Einstellhalle ist innerhalb des Baubereichs anzuordnen.
 - 3 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder der Kunden sind nur im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zulässig.
- Parkierung Fahrräder und Motorfahräder**
- Art. 19**
- 1 Oberirdische Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind innerhalb der Erschliessungsflächen und des Baubereichs zulässig.
 - 2 Weitere Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind gebäudeintegriert anzuordnen.

² vgl. Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Warenumsschlag	Art. 20 Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient dem Warenumsschlag. Innerhalb des Bereichs für den Warenumsschlag sind Vordächer und Überbauungen zulässig, sofern eine lichte Höhe von mind. 4.5 m ab massgebendem Terrain eingehalten wird.
-----------------------	--

E Weitere Bestimmungen

Gewässerraum	Art. 21 <ol style="list-style-type: none">1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:<ol style="list-style-type: none">a. die natürliche Funktion der Gewässer;b. Schutz vor Hochwasser;c. Gewässernutzung.2 Der Gewässerraum für das Fließgewässer «Haseleegräbli» ist im Überbauungsplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor à 11.0 m).3 Die Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach Bundesrecht.³4 Erwächst die Genehmigung des Wasserbauprojekts «Unterdorf» in Rechtskraft und wurde das Wasserbauprojekt innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung umgesetzt, so kann der im Überbauungsplan festgelegte Gewässerraum im geringfügigen Verfahren aufgehoben und der festgelegte Freihaltebereich als Gewässerraum i. S. v. Art. 41a Abs. 2 GSchV festgelegt werden.
---------------------	--

Freihaltebereich	Art. 22 <ol style="list-style-type: none">1 Der Freihaltebereich dient der Gewässerumlegung, Ausdolung und Revitalisierung des «Haseleegräblis».2 Der Freihaltebereich wird für die Realisierung der vorgesehenen Massnahmen des Wasserbauprojekts definitiv beansprucht. Innerhalb des Freihaltebereichs sind keine Bauten und Anlagen zulässig.3 Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Freihaltebereichs müssen den vorgesehenen Massnahmen wenn nötig weichen (Beseitigungsrevers).4 Erwächst die Genehmigung des Wasserbauprojekts «Unterdorf» in Rechtskraft und wurde das Wasserbauprojekt innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung umgesetzt, so kann der im Überbauungsplan festgelegte Gewässerraum im geringfügigen Verfahren aufgehoben und der festgelegte Freihaltebereich als Gewässerraum i. S. v. Art. 41a Abs. 2 GSchV festgelegt werden.
-------------------------	---

Inkrafttreten	Art. 23 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
----------------------	--

³ vgl. Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	29. Januar 2020
Publikationen im Amtsblatt vom	3. Juni 2020
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	4. Juni 2020
Öffentliche Auflage vom	4. Juni bis 6. Juli 2020
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am 12. August 2020

Namens der Einwohnergemeinde Trubschachen:

Der Präsident

B. Fluri

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den

12. 8. 2020

Die Gemeindeschreiberin

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. Sep. 2020



S. Jucker