Einwohnergemeinde Trubschachen

Drahtseilfabrik Jakob AG Überbauungsordnung	**07.02.1994**
Revision / Änderung:	19.11.2020 10.12.2018 22.08.2006 23.08.2000 17.08.1995

Überbauungsvorschriften
Jakob AG, Drahtseilfabrik/Hanfseilerei, Trubschachen

Art. 1 Wirkungsbereich

.1 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan punktiert bezeichnete Gebiet, sowie die Zu- und Weg- fahrten ausserhalb dieses Gebietes.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

.1 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Trubschachen.

Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt:

.1 Lage und Abmessung der Baufelder für die Hauptgebäude
.2 Gestaltungsbaulinien
.3 Unterirdische Baufelder
.4 Anlieferungen und Nutzungen innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung
.5 Lage der Parkfelder

Art. 4 Nutzungsbereiche

.1 Art der Nutzung
Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Fabrikationsbetrieb (Seilerei Jakob AG) inklusive der zugehörigen Administration zulässig. Im Baufeld A ist zudem eine Wohnung zugelassen.

.2 Ausnützung
Die maximal zulässige Nettonutzfläche der einzelnen Baufelder beträgt:

- Baufeld A 1'470 m2
- Baufeld B 200 m2
- Baufeld C 6'700 m2

Art. 5 Gestaltung und Farbgebung

.1 Allgemeines
Der architektonische Ausdruck spiegelt den Charakter eines modernen Fabrikationsbetriebes wieder. Dabei muss allerdings der Massstab der Nachbarbauten berücksichtigt werden. Insbesondere gegen die Dorfstrasse muss die Volumetrie der angrenzenden Bauten spürbar werden. Eine feingliedrige Bauweise im Fassaden- und Dachbereich sind nötig. Neuzeitliche Materialien, wie Stahl und Glas sind zulässig.

.2 Baufeld A:
Das Baufeld A wird im Osten durch einen Baukörper abgeschlossen, der die Volumetrie der beiden bestehenden Bauten Geb. Nr. 30 und 28 aufnimmt und einen eher geschlossenen mauerartigen Charakter hat. Im Westen wird der Abschluss mit einem ebenfalls geschlossenen, aber kleineren Baukörper gesucht. Als Wandmaterialien kommen ein verputzter Stein, geschlämmte, kleinformatige Sichtsteine oder lasierter Beton in Frage.

Zwischen diesen beiden randständigen Baukörpern wird ein offener, feingliedriger Gebäudeteil eingepasst. Hier sind die hauptsächlichen Materialien Stahl und Glas. Das Dachmaterial besteht im Mittelteil (Sheddach) und im randständigen Ostbau (Satteldach) aus Kupfertitanzink. Im randständigen Westbau ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen. Der Dachvorsprung im Satteldachbereich beträgt mind. 60 cm. Im Flachdachbereich ist eine Vordachzone über der Verladerampe vorgesehen.

.3 Baufeld B:
Das Baufeld B ist ein passarellenähnlicher Baukörper aus Stahl und Glas im 1. Obergeschoss, mit einem Flachdach.

.4 Baufeld C:
Die bestehende Fabrikanlage bleibt in ihrer heutigen Gestaltung bestehen.

.5 Baufeld D:
Die Sheddachaufbauten über dem Baufeld C sowie in den Bereichen zwischen den Baufeldern A und C entsprechen in ihrer Gestaltung dem Scheddachbereich des Baufeldes A. Die hauptsächlichen Materialien sind Stahl und Glas. Das Dachmaterial besteht aus Kupfertitanzink.

.6 Die Farbgebung wird in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden und unter Beizug der Kantonalen Denkmalpflege festgelegt. In Frage kommen Farben, die natürlich altern (Patina). Die Farbskala reicht von Grautönen bis zu Pastellfarben. Dies schliesst grelle, bunte Farben aus. Zudem ist die Kantonale Denkmalpflege für die Begutachtung des ganzen Projektes beizuziehen (Struktur, Material, Bepflanzung).

Art. 6 Erschliessung

.1 Die Zufahrten und Strassenführungen werden im Überbauungsplan festgelegt.

.2 Die Parkierung dient dem bestehenden Betrieb und der Nachbarliegenschaft Geb. Nr. 36. Die Einteilung der Parkplätze ist im Überbauungsplan festgehalten. Die Nutzungsrechte sind bis zur Erteilung der Baubewilligung privatrechtlich zu regeln und haben dem bestehenden Grundbucheintrag Folge zu leisten.

Art. 7 Umgebungsgestaltungsplan

.1 Mit der Baueingabe wird ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht. Er zeigt insbesondere auf:
- Das Erdgeschoss und dessen Bezug zum Aussenraum.
- Gestaltung der Aussenfläche
- Terrainveränderungen, wie Rampen, Stützmauern etc.
- Bepflanzung. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig.

Art. 8 Lärmschutz

Lärmschutzmassnahmen sind vorzusehen, um die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Normen für die Empfindlichkeitsstufe III einhalten zu können.

Art. 9 Inkrafttretung

.1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft.

Überauungsvorschriften
Jakob AG, Drahtseilfabrik/Hanfseilerei, Trubschachen

G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

Vorprüfung vom 16.08.1993 / 18.08.93 (Nachtrag)

Publikation im Amtsblatt vom 29.09.1993 im Amtsanzeiger vom 1.10.1993

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 2.10.1993 bis 1.11.1993

Einspracheverhandlung am - Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen - Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10.11.1993

B E S C H L O S S E N D U R C H (das zuständige Gemeindeorgan)

A M 27.11.1993

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Sekretär

H.R. Soltermann S. Bichsel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 9. Dezember 1993 Der Gemeindeschreiber

S. Bichsel

~~GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION~~

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 07. Feb. 1994

EINWOHNERGEMEINDE TRUBSCHACHEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG "JAKOB" DRAHTSEILFABRIK

UEBERBAUUNGSPLAN M.1:200

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- UEBERBAUUNGSPLAN

PLANVERFASSER:

JOERG + STURM
ARCHITEKTEN AG
HINTERDORFSTR. 5
3550 LANGNAU

LANGNAU, DEN	24.03.1993
BEREINIGT	18.05.1993
REV.	25.05.1993
	14.09.1993
	05.11.1993
	10.12.1993

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 14.05.1993

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 16.08.1993 / 18.08.93 (NACHTRAG)
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 29.09.1993 .....
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 01.10.1993. UND -.....
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 02.10.1993 BIS 01.11.1993
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM -.....RECHTSVERWAHRUNGEN -.....
EINSPRACHEN ERLEDIGT -..... UNERLEDIGT -.....

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 10.11.1993 .....

GENEHMIGT DURCH DAS ZUSTAENDIGE GEMEINDEORGAN

TRUBSCHACHEN DEN 27.11.1993 .....
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRAESIDENT H.R. SOLTERMANN ..... SEKRETAER S. BICHSEL .....

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
TRUBSCHACHEN DEN 09.12.1993 .....
DER GEMEINDESCHREIBER
S. BICHSEL .....

~~GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION~~

AM .....

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am: 07. Feb. 1994

LEGENDE

PERIMETER — WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

BAUFELDER

- BAUFELD A — LAGER, VERSAND, WARENANNAHME, KONFEKTION, BETRIEBS-WOHNUNG
- BAUFELD B — VERBINDUNGSBAU
- BAUFELD C — BESTEHENDES FABRIK-GEBAEUDE
- BAUFELD D — SHEDDACHBEREICH
- ABBRUCH NR.32 (ALTES KAESELAGER) NR.32A -u 34A

BAULINIEN

- BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUTEN
- GESTALTUNGSBAULINIE
- GESTALTUNGSBAULINIE ENDAUSBAU FUER SHEDDACHBEREICH
- SICHTBERME

ERSCHLIESSUNG

- ANLIEFERUNG INNERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG
- ANLIEFERUNG AUSSERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG

- PARKFELDER BEST. 1-10 JAKOB AG./HIRSCHEN
- PARKFELDER NEU 11-24 JAKOB AG./HIRSCHEN
- PARKFELDER NEU 25-31 HIRSCHEN
- PARKFELDER BEST. 32-34 HIRSCHEN GANZTAEGLICH

HOCHSTAMMBAUM

Einwohnergemeinde Trubschachen

Überbauungsordnung «Jakob»

Ordentliche Änderung nach Art. 58 ff. BauG

Änderung Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Änderungen gegenüber der genehmigten Überbauungsordnung von 1994 inkl. den geringfügigen Änderungen 2000, 2006 und 2018 sind rot markiert.

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Bern, 5. Juli 2020

1835_350_Änderung_UeO_Jakob_UeV_200705.docx

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Impressum

Auftraggeber
Jakob AG
Dorfstrasse 34
3555 Trubschachen

Planungsbehörde
Gemeinde Trubschachen
Dorfstrasse 2
3555 Trubschachen

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung
Philipp Hubacher
Martin Lutz

1835_350_Änderung_UeO_Jakob_UeV_200705.docx

Art. 1 **Wirkungsbereich**

.1 *(unverändert)*

Art. 2 **Stellung zur Grundordnung**

.1 *(unverändert)*

Art. 3 **Inhalt der Überbauungsordnung**

.1 - .5 *(unverändert)*

Art. 4 **Nutzungsbereiche**

.1 Art der Nutzung
(unverändert)

.2 Ausnützung
Die maximal zulässige Nettonutzfläche exkl. Untergeschoss der einzelnen Baufelder beträgt:

- Baufeld A	1'470 m²	
- Baufeld B	320 m²	
- Baufeld C	5'200 m²	
- Baufeld E	400 m²	
- Baufeld F		siehe Art. 5.5
- Baufeld G	2'700 m²	siehe Art. 5.5
- Baufeld H	1'800 m²	

.3 Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

- Untergeschosse und Unterniveaubauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig. Sie dürfen im Mittel aller Fassaden max. 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
- Unterirdische Bauten im Bereich der Baufelder G und H sind inner- und ausserhalb sowie zwischen den Baufelder G und H zulässig. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.
- Für die übrigen Baufelder A bis F gilt die im Überbauungsplan dargestellte Begrenzung für unterirdische Bauten.

Art. 5 **Gestaltung und Farbgebung**

.1 Allgemeines
(unverändert)

.2 Baufeld A
(unverändert)

.3 Baufeld B
(unverändert)

.4 Baufeld C
(unverändert, siehe geringfügige Änderung 2018)

.5 Baufeld D
(unverändert)

.6 Baufeld E
(unverändert, siehe geringfügige Änderung 2018)

.7 Baufeld F
(unverändert)

.8 Baufeld G
Das Baufeld G bildet eine Erweiterung zum Baufeld C und übernimmt dessen Erscheinungsbild. Dem Hauptbaukörper wird eine visuell durchlässige Gestaltungskonstruktion vorgehängt. Als Dachform ist ein Flachdach zulässig.

.8a Baufeld H
Im Baufeld H ist eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen. Für Bauten ist auf eine ansprechende Fassadengestaltung zu achten. Dem Hauptbaukörper darf eine Konstruktion vorgehängt werden. Eine vertikale Fassadenbegrünung ist zulässig. Als Dachform ist ein Flachdach zulässig.

.9 Farbgebung
(unverändert)

Art. 6 **Erschliessung**

.1 *(unverändert)*

.2 Die Parkierung dient dem bestehenden Betrieb und der Nachbarliegenschaft Geb. Nr. 36. Im Bereich der Baufelder A bis F ist die Einteilung der Parkplätze im Überbauungsplan festgehalten. Weiter ist die Parkierung innerhalb der Erschliessungsfläche und innerhalb des Baufelds H zulässig. Die Zufahrtsrampe für eine allfällige unterirdische Einstellhalle ist innerhalb des Baufelds H anzuordnen. Die Nutzungsrechte sind bis zur Erteilung der Baubewilligung privatrechtlich zu regeln und haben dem bestehenden Grundbucheintrag Folge zu leisten.

.3 Wirkungsbereich Sanierung Ortsdurchfahrt
Zur Sicherung der Sanierung der Ortsdurchfahrt wird im Überbauungsplan der Wirkungsbereich des Strassenprojekts mit einem Perimeter gekennzeichnet. Für diesen gilt eine Pflicht zur Abstimmung mit dem Strassenprojekt Ortsdurchfahrt zu gegebenem Zeitpunkt.

.4 Erschliessungsstrasse
Die im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsstrasse (Sonnhaldeweg), dient der Erschliessung des Gebiets Haselehn, der Überbauungsordnung «Götschimatte» sowie der Überbauungsordnung «Jakob».

.5 Erschliessungsfläche
Die im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsfläche dient der arealbezogenen Erschliessung, der Erschliessung der Parzelle Nr. 398, den Gebäudezugängen, der Platzierung der Trafostation und falls möglich der geregelten Anordnung von oberirdischen Abstellplätzen für Fahrzeuge[1]. Die Sichtverhältnisse dürfen weder durch Kleinbauten und Anlagen noch durch abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Die nicht zur Erschliessung oder Parkierung benötigten Flächen sind sickerfähig zu gestalten und nach Möglichkeit zu begrünen.

[1] Motorfahrzeuge, Motorräder, Fahrräder, Motorfahrräder etc.

.6 Strassenvorland
Das Strassenvorland dient den Gebäudezugängen, der geregelten Anordnung von ungedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder sowie der Bereitstellung von Gewerbeabfällen. Dabei dürfen die Sichtverhältnisse im Knotenbereich Sonnhaldeweg/Dorfstrasse weder durch Kleinbauten und Anlagen noch durch abgestellte Fahrräder und Motorfahrräder beeinträchtigt werden.

.7 Warenumschlag
Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient dem Warenumschlag. Innerhalb des Bereichs für den Warenumschlag ist ein Vordach zulässig.

Art. 7 **Umgebungsgestaltungsplan**

.1 *(unverändert)*

Art. 8 **Lärmschutz**

.1 *(unverändert)*

Art. 9 **Inkrafttretung**

.1 *(unverändert, siehe geringfügige Änderung 2018)*

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	18. April bis 17. Mai 2019
Vorprüfung vom	28. August 2019
Publikationen im Amtsblatt vom	4. Dezember 2019
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	5. Dezember 2019
Öffentliche Auflage vom	5. Dez. 2019 bis 17. Jan. 2020
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am **19. Februar 2020**

GVS 19/11/2020

Beschlossen ~~durch die Gemeindeversammlung~~ am an der Gemeindeurnenabstimmung **5. Juli 2020**

siehe Genehmigung AGR

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 19. Nov. 2020

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Einwohnergemeinde Trubschachen

Überbauungsordnung «Jakob»

Ordentliche Änderung nach Art. 58 ff. BauG

Änderung Überbauungsplan

Genehmigung

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Bern, 5. Juli 2020

1835_350_Änderung_UeO_Jakob_UeP.vwx – ml, mo

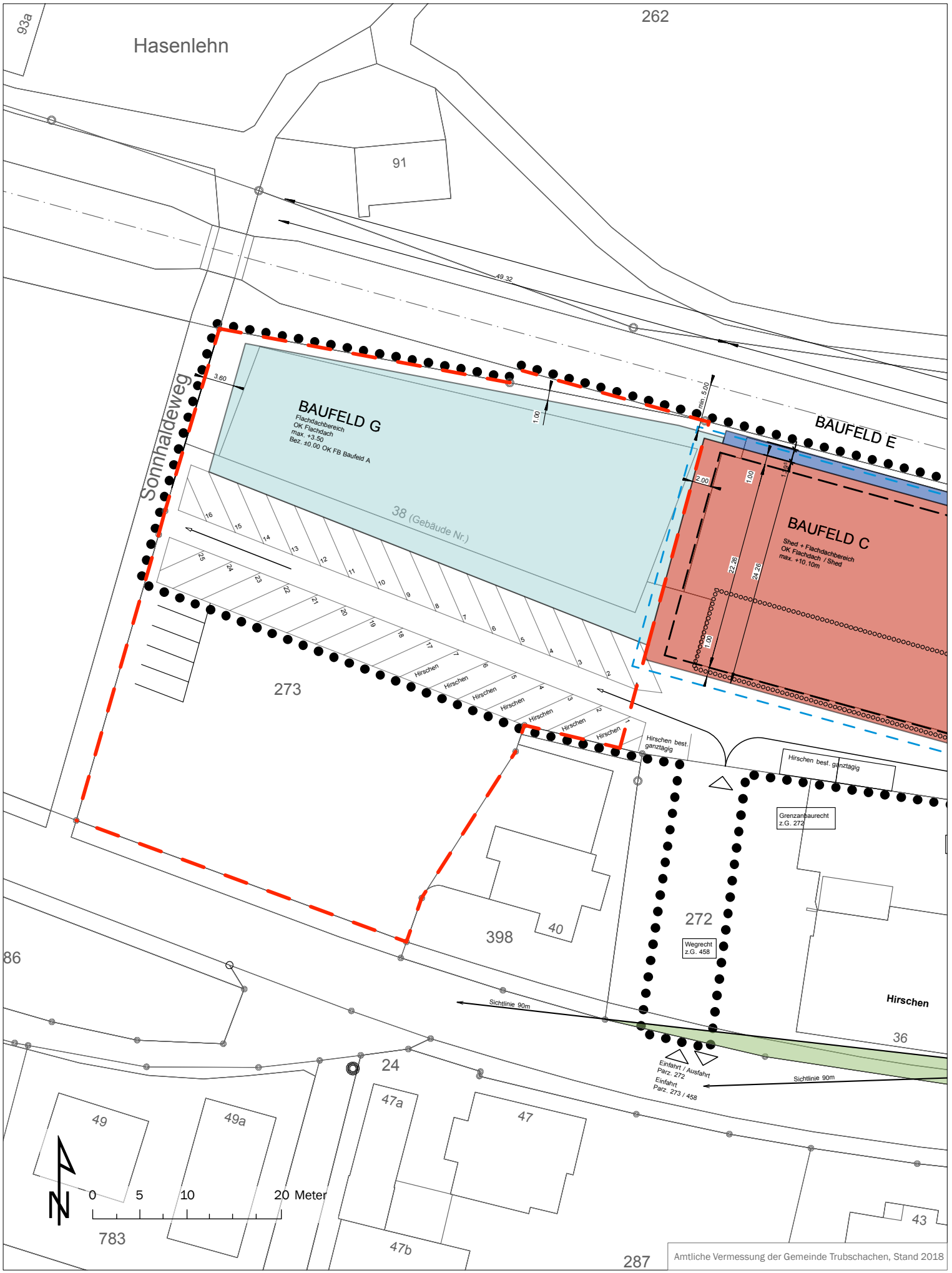
Massstab: 1:500

Planformat: A4

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Alter Zustand



Legende Alter Zustand

Änderungsperimeter

Inhalte

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Baufeld C

Bereich Baufeld C im Jahr 2006

Baufeld E

Baufeld G

Begrenzung unterirdischer Bauten

Gestaltungsbaulinie Endausbau für Sheddachbereich

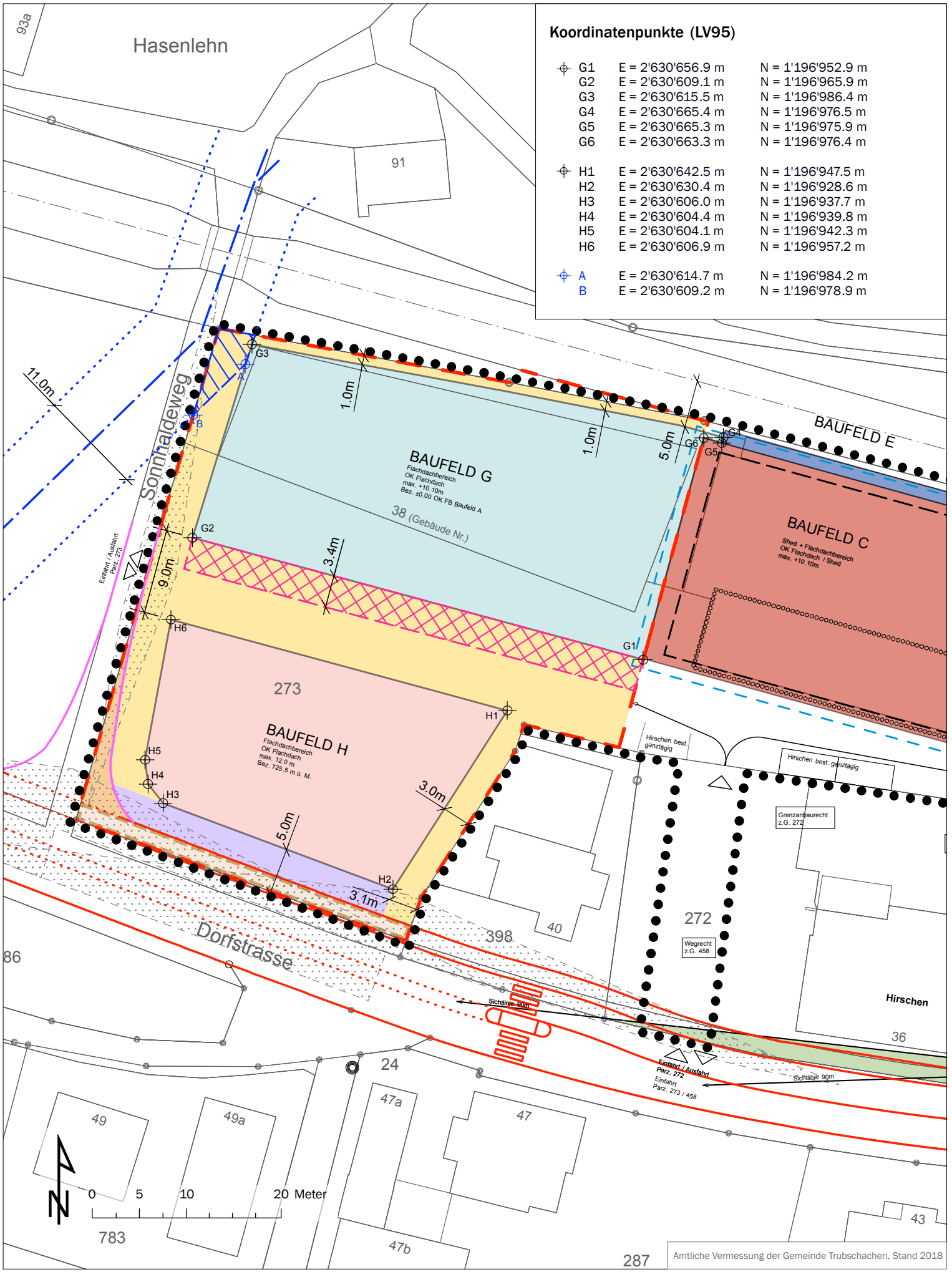
Sichtberme

Anlieferung innerhalb Überbauungsordnung

Anlieferung ausserhalb Überbauungsordnung

Parkplatz bestehend

Neuer Zustand



Legende Neuer Zustand

Änderungsperimeter

Festlegungen

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	Art. 1
Baufeld G	Art. 4, 5.8
Baufeld H	Art. 4, 5.8a
Wirkungsbereich Sanierung Ortsdurchfahrt	Art. 6.3
Erschliessungsstrasse	Art. 6.4
Erschliessungsfläche	Art. 6.5
Strassenvorland	Art. 6.6
Bereich Warenumschlag	Art. 6.7
Gewässerraum nach Art. 41a Abs. 2 GSchV	

Hinweise

Sanierung Ortsdurchfahrt (Stand 22. Januar 2019)

Anpassung Knotenbereich Sonnhaldeweg

Baufeld C

Bereich Baufeld C im Jahr 2006

Baufeld E

Begrenzung unterirdischer Bauten

Gestaltungsbaulinie Endausbau für Sheddachbereich

Sichtberme

Anlieferung innerhalb Überbauungsordnung

Anlieferung ausserhalb Überbauungsordnung

Sichtfeld (gemäss VSS Norm SN 640 273a)

Eingedoltes Fliessgewässer *(Achse und Gewässeraum ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung)*

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	18. April bis 17. Mai 2019
Vorprüfung vom	28. August 2019
Publikationen im Amtsblatt vom	4. Dezember 2019
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	5. Dezember 2019
Öffentliche Auflage vom	5. Dez. 2019 bis 17. Jan. 2020
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am **19. Februar 2020**

GVS 19/11/2020

Beschlossen ~~durch die Gemeindeversammlung~~ am an der Gemeindeurnenabstimmung **5. Juli 2020**

siehe Genehmigung AGR

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 19. Nov. 2020

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

ruefer ingenieure ag

Änderung Überbauungsordnung «UeO Jakob»

Bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:200
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 14. Juni 2018

Öffentliche Auflage vom 15. Juni 2018 bis 16. Juli 2018

Einspracheverhandlung am: kein

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. August 2018

Präsident: .....

Gemeindeschreiberin: .....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 16. August 2018.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 16.08.2018

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: .....

10. Dez. 2018

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

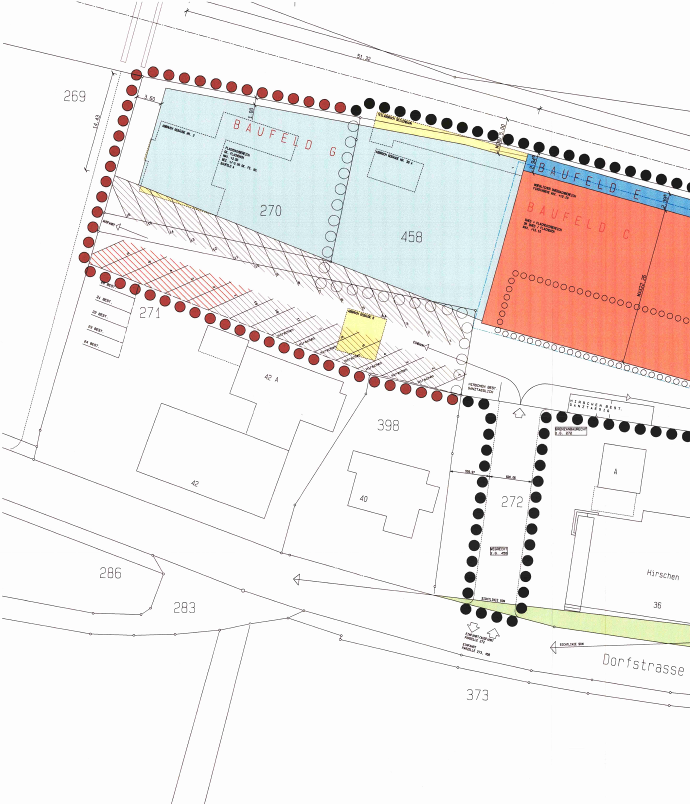
Überbauungsvorschriften

	Bisher	Neu
Art.5.4 Baufeld C	Die bestehende Fabrikanlage wird abgebrochen und durch einen Hauptbaukörper ersetzt. Der Südfassadenbereich ist vom Material her in hohem Masse transparent. Die am Parzellenrand liegenden Fassaden werden in einem eher geschlossenen, mauerartigen Charakter erstellt. Als Dachform ist ein Shed- und/oder Flachdach möglich.	Die bestehende Fabrikanlage wird abgebrochen und durch einen Hauptbaukörper ersetzt. Der Nordfassadenbereich ist im 1. Obergeschoss in hohem Masse transparent. Die nicht verglasten Teile sind in der Farbgebung dunkel gehalten. Dem Hauptbaukörper wird eine durchlässige Gestaltungskonstruktion vorgehängt. Als Dachform ist ein Shed- und/oder Flachdach möglich.
Art. 5.5 Baufeld E	Die Seilerbahn besteht aus einer Leichtkonstruktion und ist eingeschossig auf der Ebene Erdgeschoss. Diese kann durch einen Neubau, ebenfalls aus einer Leichtkonstruktion ersetzt werden.	Die Seilerbahn besteht aus einer Leichtkonstruktion und ist eingeschossig auf der Ebene Erdgeschoss. Diese kann durch einen eingeschossigen Technikbau in mineralischer Bauweise ersetzt werden.
Art. 9 Inkrafttretung	Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.	Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch ~~die kantonale Baudirektion~~ * in Kraft. Die Änderungen der UeO treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

* das Amt für Gemeinden und Raumordnung

EIP, 10.12.2018

siehe Genehmigung AGR


269
270
458
271
42 A
42
398
40
272
286
283
373
A
Hirschen
36
Dorfstrasse
51.32
14.43
3.60
1.00
MIND 5.00
2.94
2.39
MAX22.26
559.97
600.06
B A U F E L D G
B A U F E L D E
B A U F E L D C
ABBRUCH GEBÄUDE NR. 2
ABBRUCH GEBÄUDE NR. 38 A
ABBRUCH GEBÄUDE 8
TEILABBRUCH SEILERBAHN
FLACHDACHBEREICH
OK. FLACHDACH
MAX. +3.50
BEZ. +/-0.00 OK. FE. BO.
BAUFELD A
MOEGLICHER SHEDDACHBEREICH
FIRSTHOEHE MAX. +10.10
SHED + FLACHDACHBEREICH
OK SHED / FLACHDACH
MAX. +10.10
AUSFAHRT
EINBAHN
20 BEST.
21 BEST.
22 BEST.
23 BEST.
24 BEST.
Hirschen
HIRSCHEN BEST.
GANZTAEGLICH
HIRSCHEN BEST.
GANZTAEGIG
GRENZANBAURECHT
z.G. 272
WEGRECHT
z.G. 458
SICHTLINIE 90M
EINFAHRT/AUSFAHRT
PARZELLE 272
EINFAHRT
PARZELLE 273, 458

Kanton Bern
Gemeinde Trubschachen

ÄNDERUNG UeO "JAKOB"

Bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:200
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

rollimarchini
rollimarchini AG
Architekten SIA
Wafferweg 5
3014 Bern
T +41 31 312 71 66
F +41 31 312 71 64
kontakt@rollimarchini.ch
www.rollimarchini.ch

Gr.: 273 / 60
Mst.: 1:200
Dat. gez.: 13.12.2017
Dat. rev.: 06.08.2018
Gez.: bw
rev.: bw

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 14. Juni 2018
Öffentliche Auflage vom 15. Juni 2018 bis 16. Juli 2018
Einspracheverhandlung am keine
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen keine
Rechtsverwahrungen keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. August 2018
Präsident: ....
Gemeindeschreiberin: ....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 16. August 2018

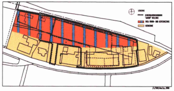
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Trubschachen, den 16.08.2018..................
Die Gemeindeschreiberin: ....

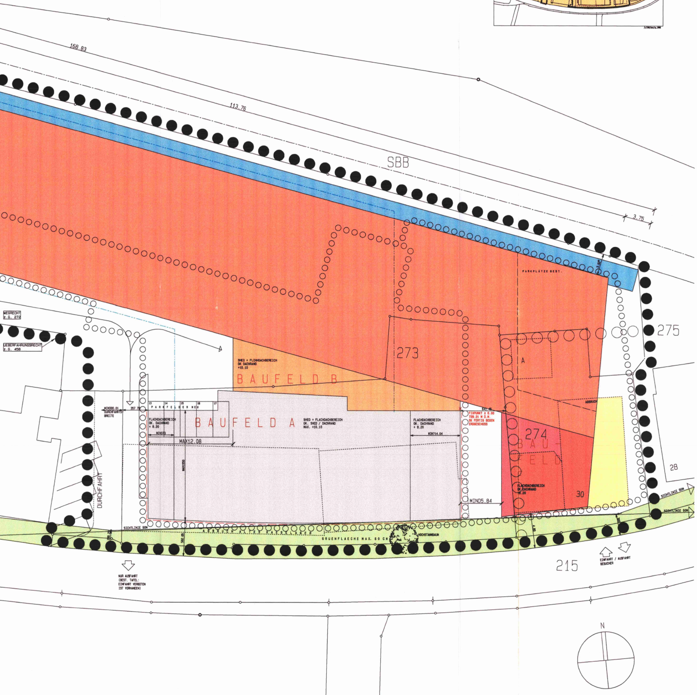
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:
....

10. Dez. 2018

ALTER ZUSTAND
Mst. 1:200

GERINGFÜGIGE ZONENPLANÄNDERUNG 1:2000




168.83
113.76
SBB
3.75
PARKPLÄTZE BEST.
275
273
A
WEGRECHT
z.G. 272
UEBERFAHRUNGSRECHT
z.G. 458
SHED + FLCHDACHBEREICH
OK DACHRAND
+10.10
BAUFELD B
13 14 15 16 17
PARKFELDER NEU
MIN300.01
DURCHFAHRTS-
BREITE
357.79
FLACHDACHBEREICH
OK. DACHRAND
+ 8.20
MIN3.93
MAX12.08
BAUFELD A
SHED + FLACHDACHBEREICH
OK. SHED / DACHRAND
MAX. +10.10
FLACHDACHBEREICH
OK. DACHRAND
+ 8.20
MIN714.04
MAX1550
641.46
FIXPUNKT ± 0.00
729.21 M Ü.M.
OK FERTIG BODEN
ERDGESCHOSS
ABBRUCH
274
BAU-
FELD
FLACHDACHBEREICH
OK DACHRAND
+8.20
30
28
MIND5.84
DURCHFAHRT
SICHTLINIE 90M
ABBRUCH ALTES KAESELAGER
GRUENFLAECHE MAX. 60 CM
HOCHSTAMMBAUM
209.28
592.05
SICHTLINIE 90M
SICHTLINIE 90M
215
EINFAHRT / AUSFAHRT
BESUCHER
NUR AUSFAHRT
(BEST. TAFEL:
EINFAHRT VERBOTEN
IST VORHANDEN)
N

LEGENDE

●●●●	PERIMETER NEU	ZUSÄTLICHER WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG, ERGÄNZUNG ZU PERIMETER 2000
●●●●	PERIMETER 2000	WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG IM JAHR 2000
○○○○	PERIMETER ALT	ALTER WIRKUNGSBEREICH

BAUFELDER

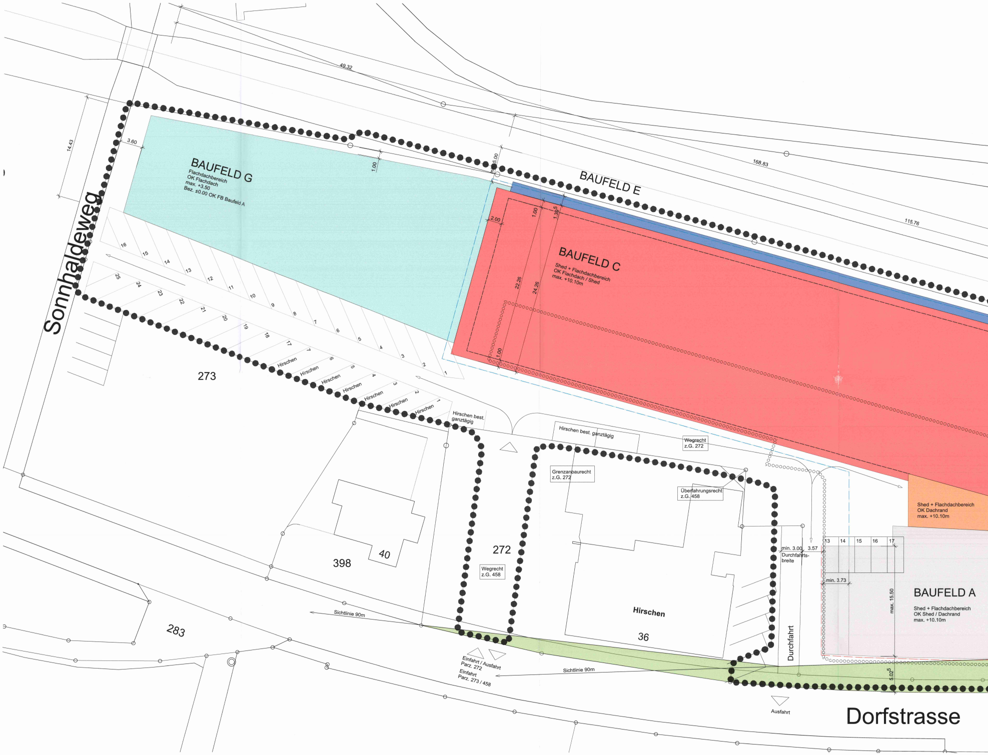
🟪	BAUFELD A	LAGER, VERSAND, WARENANNAHME, KONFEKTION, BETRIEBS-WOHNUNG
🟧	BAUFELD B	VERBINDUNGSBAU
🟧	BAUFELD C	NEU- UMBAU FABRIK-GEBAEUDE
⬜	BAUFELD D	SHEDDACHBEREICH
🟦	BAUFELD E	ALTE SEILEREI
🟥	BAUFELD F	EINGANGSBEREICH
🟦	BAUFELD G	LAGERHALLE
🟨	ABBRUCH NR.30 NR.30A	

BAULINIEN

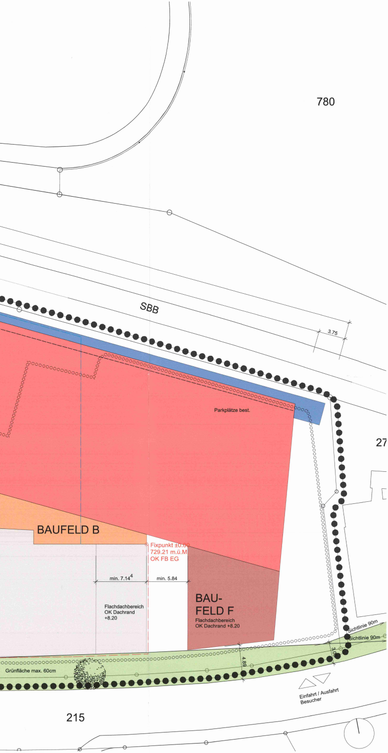
○○○○○○○	BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUTEN NEU
○○○○○○○	BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUTEN ALT
— — — —	GESTALTUNGSBAULINIE
–·–·–·–	GESTALTUNGSBAULINIE ENDAUSBAU FUER SHEDDACHBEREICH
🟩	SICHTBERME

ERSCHLIESSUNG

→	ANLIEFERUNG INNERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG
⇨	ANLIEFERUNG AUSSERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG
▨	PARKPLATZ NEU
▨	PARKPLATZ BESTEHEND, NEU ANGEORDNET
▭	PARKPLATZ BESTEHEND
✽	HOCHSTAMMBAUM


Sonnhaldeweg
BAUFELD G
Flachdachbereich
OK Flachdach
max. +3.50
Bez. ±0.00 OK FB Baufeld A
BAUFELD E
BAUFELD C
Shed + Flachdachbereich
OK Flachdach / Shed
max. +10.10m
49.32
168.83
115.76
14.43
3.60
1.00
5.00
2.00
1.00
1.95
22.26
24.26
1.00
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
25
24
23
22
21
20
19
18
17
Hirschen
Hirschen
Hirschen
Hirschen
Hirschen
Hirschen
Hirschen
7
6
5
4
3
2
1
273
Hirschen best. ganztägig
Hirschen best. ganztägig
Wegrecht z.G. 272
Grenzanbaurecht z.G. 272
Überfahrungsrecht z.G. 458
272
Wegrecht z.G. 458
398
40
Hirschen
36
283
Sichtlinie 90m
Sichtlinie 90m
Einfahrt / Ausfahrt Parz. 272
Einfahrt Parz. 273 / 458
Shed + Flachdachbereich
OK Dachrand
max. +10.10m
13
14
15
16
17
min. 3.00
3.57
Durchfahrtsbreite
min. 3.73
max. 15.50
5.02⁵
BAUFELD A
Shed + Flachdachbereich
OK Shed / Dachrand
max. +10.10m
Durchfahrt
Ausfahrt
Dorfstrasse

NEUER ZUSTAND
Mst. 1:200


780
SBB
3.75
27
Parkplätze best.
BAUFELD B
Fixpunkt ±0.00
729.21 m.ü.M
OK FB EG
min. 7.14
min. 5.84
Flachdachbereich
OK Dachrand
+8.20
BAU-
FELD F
Flachdachbereich
OK Dachrand +8.20
Sichtlinie 90m
Sichtlinie 90m
3.0
4.89
Grünfläche max. 60cm
Einfahrt / Ausfahrt
Besucher
215

LEGENDE

●●●●●●●●●●●	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung im Jahr 2006

BAUFELDER

⬜	BAUFELD A	Lager, Versand, Warenannahme, Konfektion, Betriebswohnung
🟧	BAUFELD B	Verbindungsbau
🟥	BAUFELD C	Neu- Umbau Fabrikgebäude
------	BAUFELD C	Bereich Baufeld C im Jahr 2006
☐	BAUFELD D	Sheddachbereich
🟦	BAUFELD E	Technik
🟫	BAUFELD F	Eingangsbereich
🟦	BAUFELD G	Lagerhalle

BAULINIEN

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	Begrenzung unterirdischer Bauten
— — — — — —	Gestaltungsbaulinie
— — — — — —	Gestaltungsbaulinie Endausbau für Sheddachbereich
🟩	Sichtberme

ERSCHLIESSUNG

→	Anlieferung Innerhalb Überbauungsordnung
▷	Anlieferung aussenhalb Überbauungsordnung
☐	Parkplatz bestehend
🌳	Hochstammbaum

JAKOB AG DRAHTSEILFABRIK/HANFSEILEREI TRUBSCHACHEN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
genehmigt

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 16.08.1993 / 18.08.93 (Nachtrag)

Publikation im Amtsblatt vom 29.09.1993
im Amtsanzeiger vom 01.10.1993

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung
vom 02.10.1993 bis 01.11.1993

Einspracheverhandlung am -

Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat
am 10.11.1993

BESCHLOSSEN DURCH (das zuständige Gemeindeorgan) am 27.11.1993

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 9. Dezember 1993

Der Gemeindeschreiber

S. Bichsel

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

22. AUG. 2006

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
inkl. Zonenplanänderung
geringfügige Änderungen
(mit Ergänzung im Mai 2006)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 08. MAI 2006 (Nachtrag)

im Amtsanzeiger vom 24.05.2006

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung
vom 24.05.06 bis 23.06.2006

Einspracheverhandlung am

Rechtsverwahrungen 0

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat
am 22.06.2006

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Sekretärin

W. Zingg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 04.07.2006

Der Gemeindeschreiberin

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

Der Bauherr

Der Projektverfasser

JAKOB AG DRAHTSEILFABRIK/HANFSEILEREI TRUBSCHACHEN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
genehmigt

Art. 1 Wirkungsbereich

.1 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan punktiert bezeichnete Gebiet sowie die Zu- und Wegfahrten ausserhalb dieses Gebietes.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

.1 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Trubschachen.

Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt:

.1 Lage und Abmessung der Baufelder für die Hauptgebäude
.2 Gestaltungsbaulinien
.3 Unterirdische Baufelder
.4 Anlieferungen und Nutzungen innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung
.5 Lage der Parkfelder

Art. 4 Nutzungsbereiche

.1 Art der Nutzung
Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Fabrikationsbetrieb (Seilerei Jakob AG) inklusive der zugehörigen Administration zulässig. Im Baufeld A ist zudem eine Wohnung zugelassen.

.2 Ausnützung
Die maximal zulässige Nettonutzfläche exkl. Untergeschoss der einzelnen Baufelder beträgt:

- Baufeld A 1'470 m2
- Baufeld B 200 m2
- Baufeld C 6'700 m2

Art. 5 Gestaltung und Farbgebung

.1 Allgemeines
Der architektonische Ausdruck spiegelt den Charakter eines modernen Fabrikationsbetriebes wieder. Dabei muss allerdings der Massstab der Nachbarbauten berücksichtigt werden. Insbesondere gegen die Dorfstrasse muss die Volumetrie der angrenzenden Bauten spürbar werden. Eine feingliedrige Bauweise im Fassaden- und Dachbereich ist nötig. Neuzeitliche Materialien, wie Stahl und Glas sind zulässig.

.2 Baufeld A:

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
geringfügige Änderungen
(mit Ergänzung im Mai 2006)

- Baufeld B 320 m2
- Baufeld C 5200 m2
- Baufeld E 400 m2
- Baufeld F siehe Art. 5.5
- Baufeld G 1000 m2 siehe Art. 5.5

Das Baufeld A wird im Osten durch einen Baukörper abgeschlossen, der die Volumetrie der beiden bestehenden Bauten Geb. Nr. 30 und 28 aufnimmt und einen eher geschlossenen mauerartigen Charakter hat. Im Westen wird der Abschluss mit einem ebenfalls geschlossenen, aber kleineren Baukörper gesucht. Als Wandmaterialien kommen ein verputzter Stein, geschlämmte, kleinformatige Sichtsteine oder lasierter Beton in Frage.
Zwischen diesen beiden randständigen Baukörpern wird ein offener, feingliedriger Gebäudeteil eingepasst. Hier sind die hauptsächlichen Materialien Stahl und Glas. Das Dachmaterial besteht im Mittelteil (Sheddach) und im randständigen Ostbau (Satteldach) aus Kupfertitanzink. Im randständigen Westbau ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen. Der Dachvorsprung im Satteldachbereich beträgt mind. 60 cm. Im Flachdachbereich ist eine Vordachzone über der Verladerampe vorgesehen.

.3 Baufeld B:
Das Baufeld B ist ein passerellenähnlicher Baukörper aus Stahl und Glas im Erdgeschoss, mit einem Flachdach.

Das Baufeld B ist ein passerellenähnlicher Baukörper aus Stahl und Glas im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss mit einem Shed- und/oder Flachdach.

.4 Baufeld C:
Die bestehende Fabrikanlage bleibt in ihrer heutigen Gestaltung bestehen.

Die bestehende Fabrikanlage wird abgebrochen und durch einen Hauptbaukörper ersetzt. Der Südfassadenbereich ist vom Material her in hohem Masse transparent. Die am Parzellenrand liegenden Fassaden werden in einem eher geschlossenen, mauerartigen Charakter erstellt. Als Dachform ist ein Shed- und/oder Flachdach möglich.

.5 Baufeld D:
Die Sheddachaufbauten über dem Baufeld C sowie in den Bereichen zwischen den Baufeldern A und C entsprechen in ihrer Gestaltung dem Sheddachbereich des Baufeldes A. Die hauptsächlichen Materialien sind Stahl und Glas. Das Dachmaterial besteht aus Kupfertitanzink.

Baufeld E:
Die Seilerbahn besteht aus einer Leichtkonstruktion und ist eingeschossig auf der Ebene Erdgeschoss.Diese kann durch einen Neubau, ebenfalls aus einer Leichtkonstruktion, ersetzt werden.
Baufeld F:
Die Gebäude Dorfstrasse 30 und 30A werden abgebrochen. Der Ersatzbau gleicht sich dem Neubau im Baufeld A (Abschluss Westen), mit einem Flachdach an. Seine Funktionen sind verkürzt formuliert: „Raumhalter", Eingangsvordach, Blickfang.

Baufeld G:
Das bestehende Wohnhaus, Teile der Seilerbahn sowie die Trafostation werden abgebrochen. Die Trafostation wird neu im Baukörper integriert und in Absprache mit der BKW ausgeführt.
Der neue Baukörper ist einfach in seiner Form. Die Funktion als wettergeschützter Lagerraum sollte klar ablesbar sein. Die Dachform wird durch seine Funktion bereits mitbestimmt und entspricht einem Flachdach oder einem flachgeneigtem Dach. Die hauptsächlichen Materialien sind Stahl oder Holz, Drahtseile und eine transluzente oder transparente Fassadeplatte.

.6 Die Farbgebung wird in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden und unter Beizug der Kantonalen Denkmalpflege festgelegt. In Frage kommen Farben, die natürlich altern (Patina). Die Farbskala reicht von Grautönen bis zu Pastellfarben. Dies schliesst grelle, bunte Farben aus. Zudem ist die Kantonale Denkmalpflege für die Begutachtung des ganzen Projektes beizuziehen (Struktur, Material, Bepflanzung).

Art. 6 Erschliessung

.1 Die Zufahrten und Strassenführungen werden im Überbauungsplan festgelegt.

.2 Die Parkierung dient dem bestehenden Betrieb und der Nachbarliegenschaft Geb. Nr. 36. Die Einteilung der Parkplätze ist im Überbauungsplan festgehalten. Die Nutzungsrechte sind bis zur Erteilung der Baubewilligung privatrechtlich zu regeln und haben dem bestehenden Grundbucheintrag Folge zu leisten.

Art. 7 Umgebungsgestaltungsplan

.1 Mit der Baueingabe wird ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht. Er zeigt insbesondere auf:
- Das Erdgeschoss und dessen Bezug zum Aussenraum
- Gestaltung der Aussenfläche Terrainveränderung, wie Rampen, Stützmauern etc.
- Bepflanzung. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig.

Art. 8 Lärmschutz

.1 Lärmschutzmassnahmen sind vorzusehen, um die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Normen für die Empfindlichkeitsstufe III einhalten zu können.

Art. 9 Inkrafttretung

.1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

EINWOHNERGEMEINDE TRUBSCHACHEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG "JAKOB" DRAHTSEILFABRIK

UEBERBAUUNGSPLAN M.1:200
INKL. ZONENPLANÄNDERUNG
GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BESTEHEND + ERGÄNZUNGEN
- UEBERBAUUNGSPLAN

PLANVERFASSER: JOERG + STURM
ARCHITEKTEN AG
HINTERDORFSTR. 5
3550 LANGNAU

BAUHERRSCHAFT: JAKOB AG
DRAHTSEILFABRIK
DORFSTRASSE 34
3555 TRUBSCHACHEN

LANGNAU, DEN	24.03.1993
BEREINIGT	18.05.1993
REV.	28.06.2000
REV.	2006

GERINGFUEGIGE AENDERUNG DER UEBERBAUUNGSORDNUNG "JAKOB AG" DRAHTSEILFABRIK (ART. 122/5 BAUV)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

PUBLIKATION: IM AMTSANZEIGER NR. 21 VOM 24.05.2006

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 24.05.06 BIS 23.06.2006..

EINSPRACHEN: ..keine..............................

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT TRUBSCHACHEN AM: 21.06.2006..

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

TRUBSCHACHEN, DEN .04.07.2006

DER GEMEINDEPRAESIDENT — DER SEKRETAERIN

W. Guggisberg ....

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT

Namens des Gemeinderates
Der Präsident — Die Sekretärin
Walter Guggisberg — Irene Zürcher

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:
22. AUG. 2006

LEGENDE

PERIMETER NEU	ZUSÄTLICHER WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG, ERGÄNZUNG ZU PERIMETER 2000
PERIMETER 2000	WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG IM JAHR 2000
PERIMETER ALT	ALTER WIRKUNGSBEREICH

BAUFELDER

BAUFELD A	LAGER, VERSAND, WARENANNAHME, KONFEKTION, BETRIEBS-WOHNUNG
BAUFELD B	VERBINDUNGSBAU
BAUFELD C	NEU- UMBAU FABRIK-GEBAEUDE
BAUFELD D	SHEDDACHBEREICH
BAUFELD E	ALTE SEILEREI
BAUFELD F	EINGANGSBEREICH
BAUFELD G	LAGERHALLE
ABBRUCH NR.30 NR.30A	

BAULINIEN

- BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUTEN NEU
- BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUTEN ALT
- GESTALTUNGSBAULINIE
- GESTALTUNGSBAULINIE ENDAUSBAU FUER SHEDDACHBEREICH
- SICHTBERME

ERSCHLIESSUNG

- ANLIEFERUNG INNERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG
- ANLIEFERUNG AUSSERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG
- PARKPLATZ NEU
- PARKPLATZ BESTEHEND, NEU ANGEORDNET
- PARKPLATZ BESTEHEND

HOCHSTAMMBAUM

JAKOB AG DRAHTSEILFABRIK/HANFSEILEREI TRUBSCHACHEN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
genehmigt

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 16.08.1993 / 18.08.93 (Nachtrag)

Publikation im Amtsblatt vom 29.09.1993
im Amtsanzeiger vom 01.10.1993

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung
vom 02.10.1993 bis 01.11.1993

Einspracheverhandlung am -

Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat
am 10.11.1993

BESCHLOSSEN DURCH (das zuständige Gemeindeorgan) am 27.11.1993

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 9. Dezember 1993

Der Gemeindeschreiber

S. Bichsel

~~GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION~~

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 23. Aug. 2000

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
inkl. Zonenplanänderung
geringfügige Änderungen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 27.06.2000 ~~(Nachtrag)~~

im Amtsanzeiger vom 06.07.2000

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung
vom 07.07. bis 07.08.2000

Einspracheverhandlung am

Rechtsverwahrungen 0

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat
am 09.08.2000

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 09.08.2000

Der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

Der Bauherr

JAKOB AG
Drahtseilfabrik
3555 Trubschachen

Der Projektverfasser

JÖRG + STURM
ARCHITEKTEN AG
HINTERDORFSTRASSE 5
3550 LANGNAU TEL. 034 402 48 48

JAKOB AG DRAHTSEILFABRIK/HANFSEILEREI TRUBSCHACHEN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
genehmigt

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
geringfügige Änderungen

Art. 1 Wirkungsbereich

.1 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan punktiert bezeichnete Gebiet sowie die Zu- und Wegfahrten ausserhalb dieses Gebietes.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

.1 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Trubschachen.

Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt:

.1 Lage und Abmessung der Baufelder für die Hauptgebäude
.2 Gestaltungsbaulinien
.3 Unterirdische Baufelder
.4 Anlieferungen und Nutzungen innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung
.5 Lage der Parkfelder

Art. 4 Nutzungsbereiche

.1 Art der Nutzung
Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Fabrikationsbetrieb (Seilerei Jakob AG) inklusive der zugehörigen Administration zulässig. Im Baufeld A ist zudem eine Wohnung zugelassen.

.2 Ausnützung
Die maximal zulässige Nettonutzfläche exkl. Untergeschoss der einzelnen Baufelder beträgt:

- Baufeld A	1'470 m2	
- Baufeld B	200 m2	- Baufeld B 320 m2
- Baufeld C	6'700 m2	- Baufeld C 5200 m2
		- Baufeld E 400 m2
		- Baufeld F siehe Art. 5.5

Art. 5 Gestaltung und Farbgebung

.1 Allgemeines
Der architektonische Ausdruck spiegelt den Charakter eines modernen Fabrikationsbetriebes wieder. Dabei muss allerdings der Massstab der Nachbarbauten berücksichtigt werden. Insbesondere gegen die Dorfstrasse muss die Volumetrie der angrenzenden Bauten spürbar werden. Eine feingliedrige Bauweise im Fassaden- und Dachbereich ist nötig. Neu-

zeitliche Materialien, wie Stahl und Glas sind zulässig.

.2 Baufeld A:
Das Baufeld A wird im Osten durch einen Baukörper abgeschlossen, der die Volumetrie der beiden bestehenden Bauten Geb. Nr. 30 und 28 aufnimmt und einen eher geschlossenen mauerartigen Charakter hat. Im Westen wird der Abschluss mit einem ebenfalls geschlossenen, aber kleineren Baukörper gesucht. Als Wandmaterialien kommen ein verputzter Stein, geschlämmte, kleinformatige Sichtsteine oder lasierter Beton in Frage.
Zwischen diesen beiden randständigen Baukörpern wird ein offener, feingliedriger Gebäudeteil eingepasst. Hier sind die hauptsächlichen Materialien Stahl und Glas. Das Dachmaterial besteht im Mittelteil (Sheddach) und im randständigen Ostbau (Satteldach) aus Kupfertitanzink. Im randständigen Westbau ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen. Der Dachvorsprung im Satteldachbereich beträgt mind. 60 cm. Im Flachdachbereich ist eine Vordachzone über der Verladerampe vorgesehen.

.3 Baufeld B:
Das Baufeld B ist ein passerellenähnlicher Baukörper aus Stahl und Glas im Erdgeschoss, mit einem Flachdach.

Das Baufeld B ist ein passerellenähnlicher Baukörper aus Stahl und Glas im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss mit einem Shed- und/oder Flachdach.

.4 Baufeld C:
Die bestehende Fabrikanlage bleibt in ihrer heutigen Gestaltung bestehen.

Die bestehende Fabrikanlage wird abgebrochen und durch einen Hauptbaukörper ersetzt. Der Südfassadenbereich ist vom Material her in hohem Masse transparent. Die am Parzellenrand liegenden Fassaden werden in einem eher geschlossenen, mauerartigen Charakter erstellt. Als Dachform ist ein Shed- und/oder Flachdach möglich.

.5 Baufeld D:
Die Sheddachaufbauten über dem Baufeld C sowie in den Bereichen zwischen den Baufeldern A und C entsprechen in ihrer Gestaltung dem Sheddachbereich des Baufeldes A. Die hauptsächlichen Materialien sind Stahl und Glas. Das Dachmaterial besteht aus Kupfertitanzink.

Baufeld E:
Die Seilerbahn besteht aus einer Leichtkonstruktion und ist eingeschossig auf der Ebene Erdgeschoss.
Diese kann durch einen Neubau, ebenfalls aus einer Leichtkonstruktion, ersetzt werden.

Baufeld F:
Die Gebäude Dorfstrasse 30 und 30A werden abgebrochen. Der Ersatzbau gleicht sich dem Neubau im Baufeld A (Abschluss Westen), mit einem Flachdach an. Seine Funktionen

sind verkürzt formuliert: „Raumhalter", Eingangsvordach, Blickfang.

.6 Die Farbgebung wird in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden und unter Beizug der Kantonalen Denkmalpflege festgelegt. In Frage kommen Farben, die natürlich altern (Patina). Die Farbskala reicht von Grautönen bis zu Pastellfarben. Dies schliesst grelle, bunte Farben aus. Zudem ist die Kantonale Denkmalpflege für die Begutachtung des ganzen Projektes beizuziehen (Struktur, Material, Bepflanzung).

Art. 6 Erschliessung

.1 Die Zufahrten und Strassenführungen werden im Überbauungsplan festgelegt.

.2 Die Parkierung dient dem bestehenden Betrieb und der Nachbarliegenschaft Geb. Nr. 36. Die Einteilung der Parkplätze ist im Überbauungsplan festgehalten. Die Nutzungsrechte sind bis zur Erteilung der Baubewilligung privatrechtlich zu regeln und haben dem bestehenden Grundbucheintrag Folge zu leisten.

Art. 7 Umgebungsgestaltungsplan

.1 Mit der Baueingabe wird ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht. Er zeigt insbesondere auf:
- Das Erdgeschoss und dessen Bezug zum Aussenraum
- Gestaltung der Aussenfläche Terrainveränderung, wie Rampen, Stützmauern etc.
- Bepflanzung. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig.

Art. 8 Lärmschutz

.1 Lärmschutzmassnahmen sind vorzusehen, um die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Normen für die Empfindlichkeitsstufe III einhalten zu können.

Art. 9 Inkrafttretung

.1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

EINWOHNERGEMEINDE TRUBSCHACHEN

Gemeindeschreiberei 3555 Trubschachen
E -4. JULI 2000
Protokoll Nr. 238/2000 | Archiv Nr. 04/0431

UEBERBAUUNGSORDNUNG "JAKOB" DRAHTSEILFABRIK

UEBERBAUUNGSPLAN M.1:200
INKL. ZONENPLANÄNDERUNG
GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BESTEHEND + ERGÄNZUNGEN
- UEBERBAUUNGSPLAN

PLANVERFASSER: JOERG + STURM
ARCHITEKTEN AG
HINTERDORFSTR. 5
3550 LANGNAU

BAUHERRSCHAFT: JAKOB AG
DRAHTSEILFABRIK
DORFSTRASSE 34
3555 TRUBSCHACHEN

LANGNAU, DEN 24.03.1993
BEREINIGT 18.05.1993
REV. 28.06.2000

GERINGFUEGIGE AENDERUNG DER UEBERBAUUNGSORDNUNG "JAKOB AG" DRAHTSEILFABRIK (ART. 122/5 BAUV)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

PUBLIKATION: IM AMTSANZEIGER NR. 27 VOM 06.07.2000

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 07.07. BIS 07.08.2000

EINSPRACHEN: KEINE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT TRUBSCHACHEN AM: 09.08.2000

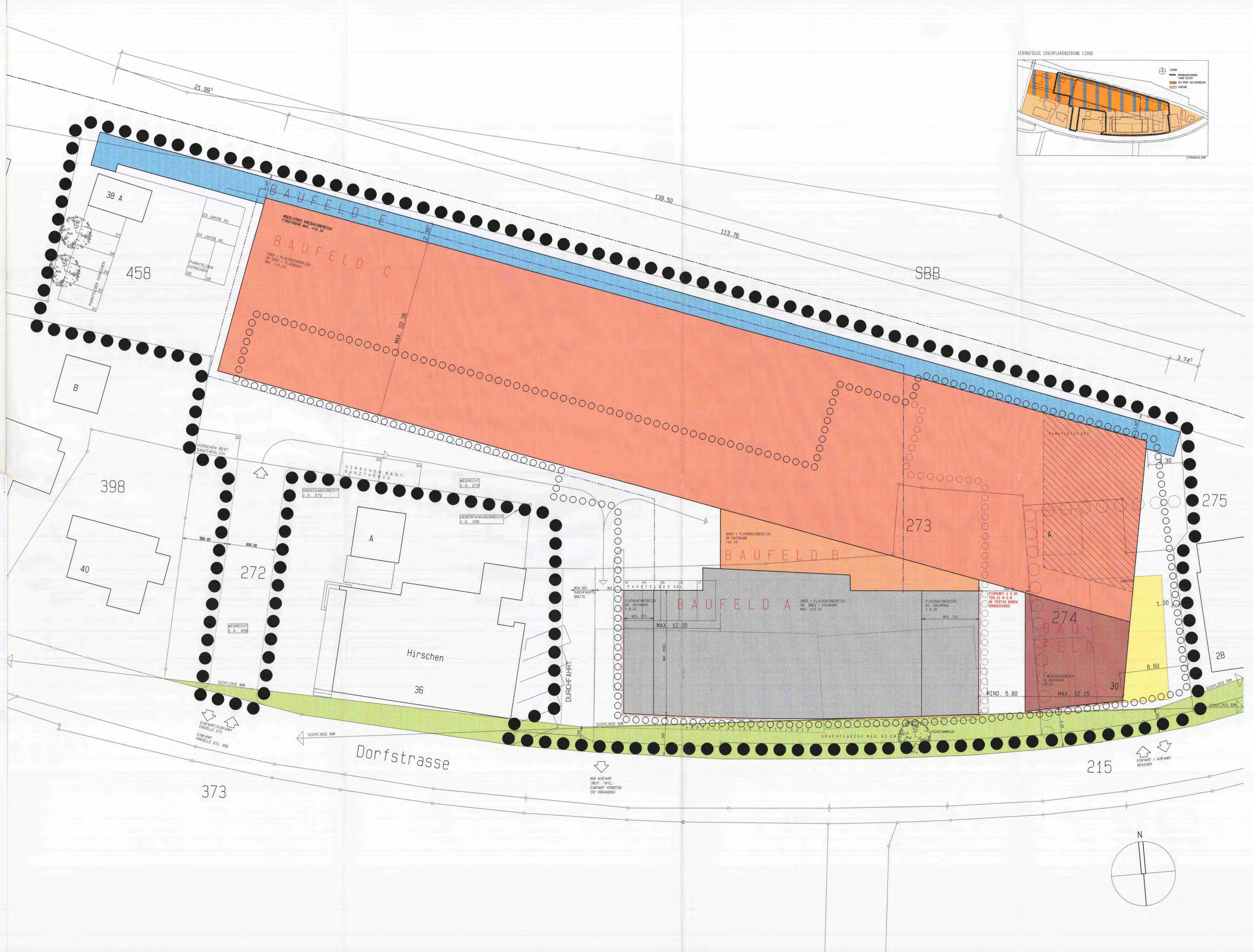
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

TRUBSCHACHEN, DEN 09.08.2000

DIE GEMEINDEPRAESIDENTIN | DER SEKRETAER

GENEHMIGT DURCH
~~DEN GEMEINDERAT~~

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am: 23. Aug. 2000



L E G E N D E

- PERIMETER NEU — WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- PERIMETER ALT — ALTER WIRKUNGSBEREICH

BAUFELDER

- BAUFELD A — LAGER, VERSAND, WARENANNAHME, KONFEKTION, BETRIEBS-WOHNUNG
- BAUFELD B — VERBINDUNGSBAU
- BAUFELD C — NEU- UMBAU FABRIK-GEBAEUDE
- BAUFELD D — SHEDDACHBEREICH
- BAUFELD E — ALTE SEILEREI
- BAUFELD F — EINGANGSBEREICH
- ABBRUCH NR.30 NR.30A

BAULINIEN

- BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUTEN NEU
- BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUTEN ALT
- GESTALTUNGSBAULINIE
- GESTALTUNGSBAULINIE ENDAUSBAU FUER SHEDDACHBEREICH
- SICHTBERME

ERSCHLIESSUNG

- ANLIEFERUNG INNERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG
- ANLIEFERUNG AUSSERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG
- PARKPLATZ NEU
- PARKPLATZ BEST.
- HOCHSTAMMBAUM

Überbauungsvorschriften
Jakob AG, Drahtseilfabrik/Hanfseilerei, Trubschachen

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung "Jakob AG" Drahtseilfabrik
(Art. 122/5 BauV)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikationen:	Im Amtsanzeiger Nr. 24	vom 16.06.1995
	Im Amtsblatt Nr. 44	vom 21.06.1995

Öffentliche Auflagen vom 22.06. bis 21.07.1995

Einsprachen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am: 21.06.1995

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 25.07.1995

Der Gemeindepräsident

H.R. Soltermann

Der Sekretär

S. Bichsel

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

17. Aug. 1995

Überbauungsvorschriften
Jakob AG, Drahtseilfabrik/Hanfseilerei, Trubschachen

Art. 1 Wirkungsbereich

.1 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan punktiert bezeichnete Gebiet sowie die Zu- und Wegfahrten ausserhalb dieses Gebietes.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

.1 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Trubschachen.

Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt:
.1 Lage und Abmessung der Baufelder für die Hauptgebäude
.2 Gestaltungsbaulinien
.3 Unterirdische Baufelder
.4 Anlieferungen und Nutzungen innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung
.5 Lage der Parkfelder

Art. 4 Nutzungsbereiche

.1 Art der Nutzung
Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Fabrikationsbetrieb (Seilerei Jakob AG) inklusive der zugehörigen Administration zulässig. Im Baufeld A ist zudem eine Wohnung zugelassen.

.2 Ausnützung
Die maximal zulässige Nettonutzfläche der einzelnen Baufelder beträgt:
- Baufeld A 1'470 m2
- Baufeld B 200 m2
- Baufeld C 6'700 m2

Art. 5 Gestaltung und Farbgebung

.1 Allgemeines
Der architektonische Ausdruck spiegelt den Charakter eines modernen Fabrikationsbetriebes wieder. Dabei muss allerdings der Massstab der Nachbarbauten berücksichtigt werden. Insbesondere gegen die Dorfstrasse muss die Volumetrie der angrenzenden Bauten spürbar werden. Eine feingliedrige Bauweise im Fassaden- und Dachbereich ist nötig. Neuzeitliche Materialien, wie Stahl und Glas sind zulässig.

.2 Baufeld A:
Das Baufeld A wird im Osten durch einen Baukörper abgeschlossen, der die Volumetrie der beiden bestehenden Bauten Geb.Nr. 30 und 28 aufnimmt und einen eher geschlossenen mauerartigen Charakter hat. Im Westen wird der Abschluss mit einem ebenfalls geschlossenen, aber kleineren Baukörper gesucht. Als Wandmaterialien kommen ein verputzter Stein, geschlämmte, kleinformatige Sichtsteine oder lasierter Beton in Frage.
Zwischen diesen beiden randständigen Baukörpern wird ein offener, feingliedriger Gebäudeteil eingepasst. Hier sind die hauptsächlichen Materialien Stahl und Glas. Das Dachmaterial besteht im Mittelteil (Sheddach) aus Kupfertitanzink. In den randständigen West- und Ostbauten ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.
Im Flachdachbereich ist eine Vordachzone über die Verladerampe vorgesehen.

.3 Baufeld B:
Das Baufeld B ist ein passarellenähnlicher Baukörper aus Stahl und Glas im 1. Obergeschoss, mit einem Flachdach.

.4 Baufeld C:
Die bestehende Fabrikanlage bleibt in ihrer heutigen Gestaltung bestehen.

.5 Baufeld D:
Die Sheddachaufbauten über dem Baufeld C sowie in den Bereichen zwischen den Baufeldern A und C entsprechen in ihrer Gestaltung dem Sheddachbereich des Baufeldes A. Die hauptsächlichen Materialien sind Stahl und Glas. Das Dachmaterial besteht aus Kupfertitanzink.

.6 Die Farbgebung wird in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden und unter Beizug der Kantonalen Denkmalpflege festgelegt. In Frage kommen Farben, die natürlich altern (Patina). Die Farbskala reicht von Grautönen bis zu Pastellfarben. Dies schliesst grelle, bunte Farben aus. Zudem ist die Kantonale Denkmalpflege für die Begutachtung des ganzen Projektes beizuziehen (Struktur, Material, Bepflanzung).

Art. 6 Erschliessung

.1 Die Zufahrten und Strassenführungen werden im Überbauungsplan festgelegt.

.2 Die Parkierung dient dem bestehenden Betrieb und der Nachbarliegenschaft Geb.Nr. 36. Die Einteilung der Parkplätze ist im Überbauungsplan festgehalten. Die Nutzungsrechte sind bis zur Erteilung der Baubewilligung privatrechtlich zu regeln und haben dem bestehenden Grundbucheintrag Folge zu leisten.

Art. 7 Umgebungsgestaltungsplan

.1 Mit der Baueingabe wird ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht. Er zeigt insbesondere auf:
- Das Erdgeschoss und dessen Bezug zum Aussenraum
- Gestaltung der Aussenfläche
- Terrainveränderungen, wie Rampen, Stützmauern etc.
- Bepflanzung. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig.

Art. 8 Lärmschutz

Lärmschutzmassnahmen sind vorzusehen, um die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Normen für die Empfindlichkeitsstufe III einhalten zu können.

Art. 9 Inkrafttretung

.1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft.

EINWOHNERGEMEINDE TRUBSCHACHEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG "JAKOB" DRAHTSEILFABRIK

UEBERBAUUNGSPLAN M.1:200

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- UEBERBAUUNGSPLAN

PLANVERFASSER: JOERG + STURM ARCHITEKTEN AG HINTERDORFSTR. 5 3550 LANGNAU

LANGNAU, DEN 24.03.1993
BEREINIGT 18.05.1993
REV. 25.05.1993
14.09.1993
05.11.1993
10.12.1993
17.05.1995

GERINGFUEGIGE AENDERUNG DER UEBERBAUUNGSORDNUNG "JAKOB AG" DRAHTSEILFABRIK (ART. 122/5 BAUV)

Büroexemplar

GENEHMIGUNGSVERMERKE

PUBLIKATION: IM AMTSANZEIGER NR. 24 VOM 16.06.95

IM AMTSBLATT NR. 44 VOM 21.06.95...

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 22.06. BIS 21.07.95.....

EINSPRACHEN: KEINE.....

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT TRUBSCHACHEN AM: 21.06.95

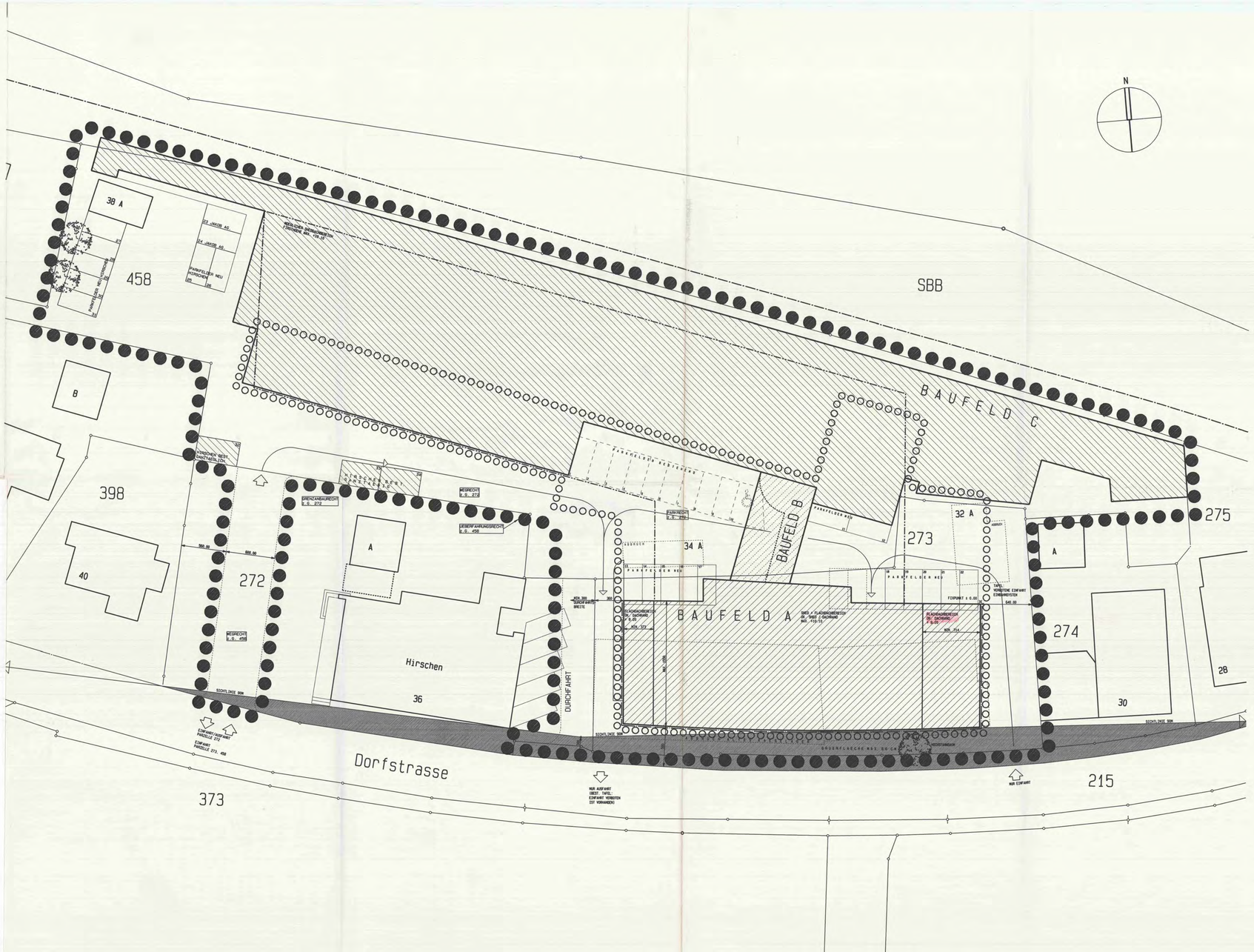
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

TRUBSCHACHEN, DEN 25.07.95...

DER GEMEINDEPRAESIDENT ..... DER SEKRETAER .....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

17. Aug. 1995 .....



LEGENDE

PERIMETER — WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

BAUFELDER

BAUFELD A — LAGER, VERSAND, WARENANNAHME, KONFEKTION, BETRIEBS-WOHNUNG

BAUFELD B — VERBINDUNGSBAU

BAUFELD C — BESTEHENDES FABRIK-GEBAEUDE

BAUFELD D — SHEDDACHBEREICH

ABBRUCH NR.32 (ALTES KAESELAGER) NR.32A -u 34A

BAULINIEN

BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUTEN

GESTALTUNGSBAULINIE

GESTALTUNGSBAULINIE ENDAUSBAU FUER SHEDDACHBEREICH

SICHTBERME

ERSCHLIESSUNG

ANLIEFERUNG INNERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG

ANLIEFERUNG AUSSERHALB UEBERBAUUNGSORDNUNG

PARKFELDER BEST. 1-10 JAKOB AG./HIRSCHEN

PARKFELDER NEU 11-24 JAKOB AG./HIRSCHEN

PARKFELDER NEU 25-31 HIRSCHEN

PARKFELDER BEST. 32-34 HIRSCHEN GANZTAEGLICH

HOCHSTAMMBAUM