

# Überbauungsordnung „Käserei Götschi“

## Überbauungsvorschriften

### Artikel 1 Zweck

Die Überbauungsordnung soll in zwei Etappen eine massvolle Erweiterung der bestehenden Käserei ermöglichen. Im Baufeld 1 soll in einer ersten Etappe ein reiner Gewerbebau entstehen. Im Baufeld 2 können im Sinne der baulichen Verdichtung auf das geplante Flachdachniveau noch eingeschossige Wohnbauten mit Dachausbau erstellt werden. Diese müssen in die Umgebung integriert werden und dürfen die bestehende Bebauung nicht dominieren. Zudem soll die Erschliessung für den ganzen Perimeter geregelt werden.

### Artikel 2 Verhältnis zum gültigen Recht:

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Trubschachen gilt subsidiär zu dieser Ordnung und für die bestehenden Bauten.

### Artikel 3 Art der Nutzung:

Die Art der Nutzung richtet sich nach der gleichzeitigen Ergänzung der baurechtliche Grundordnung Zone WG2 der Gemeinde.

## GRUNDSÄTZE:

### Artikel 4 Baulinien, Abstände:

#### Parz. Nr. 268 :

Gegenüber SBB:	3.0 m
Zu Parz. Nr. 269:	Grenzanbaurecht
Zu Parz. Nr. 347:	3.0 m
Zu Parz. Nr. 267:	Baulinie entspricht der Fassadenverlängerung des bestehenden Gebäudes Nr 58

#### Parz. Nr. 266:

Entlang neuer Zufahrt ab neuem Strassenrand:	2.0 m
--	-------

## Artikel 5 Hauptgebäude:

Abmessungen: Die maximalen Gebäude -Abmessungen werden wie folgt definiert:

### 1. Bauetappe

Total:

GL max : 40.00 m (Gebäude Nr. 58 und Neubau zusammen)

GB max : 39.40 m (Gebäude Nr. 58 und Neubau zusammen)

Baufeld 1 :       Neubau

GL max : 31.00 m

GB max : 17.00 m

GH max : 6.00 m

Der Zusammenbau mit dem bestehenden Käsereigebäude ist gestattet.

Dachgestaltung: Ein Flachdach oder ein leicht geneigtes Pultdach soll mithelfen, den grossflächigen Bau möglichst diskret in Erscheinung treten zu lassen.

### 2. Bauetappe:

Erdgeschoss:

Total:

GL max : 60.50 m (Neubau 1. und 2. Etappe zusammen)

GB max : 39.40 m (Neubau 1. und 2. Etappe zusammen)

Baufeld 2 :       Neubau

GL max : 30.00 m

GB max : 15.00 m (z.T. angebaut)

GH max : 6.00 m

Obergeschoss:

Die Nettobaupläche darf max 50 % der Dachfläche des EG betragen.

GH max für Flach- und Pultdächer: 8.00 m

FH max für Satteldächer : 11.00 m

Gestaltung

Baufeld 2: Dieses Baufeld soll analog Baufeld 1 überbaut werden. Der Aufbau durch Wohnbauten, soll ab EG strukturiert sein. Die max. 1 ½ Geschoss hohen Baukuben müssen durch zurückversetzte Zwischenbauten verbunden werden. Flachdächer, leicht geneigte Pultdächer, oder mehrere Satteldächer mit Firstrichtung rechtwinklig zur SBB sind gestattet.

Bei einem freistehenden Gebäude im Baufeld 2 gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung für die Zone WG 2 unter besonderer Berücksichtigung der Lärmsituation.

## Artikel 6 Erschliessung , Wendebereich

Die im Plan gelb dargestellte Strasse dient der Erschliessung der bestehenden und projektierten Bauten innerhalb des Perimeters.

Die Anlieferung sowie die Zufahrt zum bestehenden Laden sind am südöstlichen Perimeterrand (orange) festgelegt. Diese Fläche dient zugleich als Wendeplatz. Dieser Staatsstrassenanschluss hat auch den Bedürfnissen der Parz. Nr. 269 zu genügen.

Die übrigen Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) sind im Infrastrukturvertrag geregelt.

## **Artikel 7 Parkierung**

### Kundenparkplatz:

Die im Plan blau dargestellte Fläche in der südöstlichen Ecke des Perimeters dient als Kundenparkplatz.

### Parkplatz für Personal, Bewohner:

Diese Parkplätze (blau) werden nördlich der Parzelle 267 angeordnet.

## **Artikel 8 Überflutungsgefahr**

Die Erdgeschosshöhe darf nicht tiefer als 1.0 m ab gewachsenem Terrain sein. Die Gebäudehülle ist bis auf Erdgeschosshöhe wasserdicht auszuführen.

Die Sohlenhöhe der Versickerungsmulde muss tiefer sein als der SBB - Durchlass im Perimeter.

## **Artikel 9 Eisenbahnlärm**

Als bahnseitiger Lärmpuffer ist für den Wohnungsbau eine geschlossene, isolierte Erschliessungs- oder Nebenraumzone vorzusehen.

## **Artikel 10 Weitere Bestimmungen:**

Infrastrukturvertrag: Dieser Vertrag vom 11.7.2001 gilt als integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung (Art. 89 Abs. 4 BauG).

Landerwerb,  
Dienstbarkeiten: Die für die Erschliessung benötigten Landflächen sind privatrechtlich im Landerwerbs-Vorvertrag und Erschliessungsvertrag vom 21.1.2002 geregelt.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom: 12.11.2001 - 30.11.2001  
Vorprüfung vom: 7.03.2002  
Publikation im Amtsanzeiger am 21.03.2002 und 04.04.2002  
Öffentliche Auflage der Pläne vom 21.03.2002 bis 22.04.2002

Einsprachen Einspracheverhandlung am --  
erledigt --  
unerledigt --  
Rechtsverwahrungen --

Beschlüsse durch Gemeinderat am 15.05.2002

durch die Einwohnergemeinde 22.04.2002

Die Richtigkeit der Angaben

bescheinigt:

Trubschachen

23. MAI 2002

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung

durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung des Kantons Bern

Der Kreisvorsteher

5. Juli 2002

# Überbauungsordnung "Käserei Götschi"

inkl. Zonenplanänderung und Baureglementsergänzung

bestehend aus

- Zonenplanänderung und Ergänzung Baureglement
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

20. März 2002

Gez: ab

**ruefer**  
ingenieure ag

dipl. Kulturingenieure ETH / SIA  
Bernstrasse 14  
3550 Langnau i.E.  
Tel. 034 408 48 48  
Fax 034 408 48 49

Kont: ru

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom: 12.11.2001 - 30.11.2001  
Vorprüfung vom: 7.03.2002  
Publikation im Amtsanzeiger am 21.03.2002 und 04.04.2002  
Öffentliche Auflage der Pläne vom 21.03.2002 bis 22.04.2002

Einsprachen Einspracheverhandlung am  
erledigt  
unerledigt  
Rechtsverwarungen

Beschlüsse durch Gemeinderat am 15.05.2002  
durch die Einwohnergemeinde 22.04.2002

Die Richtigkeit der Angaben  
bescheinigt  
Trubschachen

23. MAI 2002

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung des Kantons Bern

Der Kreisvorsteher

5. Juli 2002

*Handwritten signature*

## Zonenplanänderung: Alter Zustand

1 : 1'000



## Zonenplanänderung: Neuer Zustand

1 : 1'000

### Baureglementsergänzung

Artikel 43 Gebiet 5 "Käserei Götschi"

Diese ZPP bezweckt eine etappierte, massvolle Erweiterung der Käserei. Im östlichen Teil sind aufgrund der Lärmmissionen reines Gewerbe, im westlichen Teil ist auch Wohnen möglich. Die Erschliessung ist mit den bestehenden Bauten und angrenzenden Parzellen zu koordinieren. Die Einmündungen in die Staatsstrasse sind auf ein Minimum zu beschränken.



## Überbauungsordnung: Überbauungsplan

1 : 500

