Einwohnergemeinde Ferenbalm

Überbauungsordnung Nr. 4 «Mühle Biberen»

Änderung Überbauungsvorschriften

Mitwirkung

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Bern, 14. September 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Ferenbalm
Ofenhausstrasse 37
3206 Rizenbach

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Martin Lutz
Ladina Schaller
Beda Baumgartner

2537_300_Aend-UeV_Nr4-Mühle-Bibern_260702.docx

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 5

Art. 6 Art der Nutzung 5
Art. 7 Mass der Nutzung 6
Art. 8 Unterirdische Bauten 6
Art. 9 Baulinien 6
Art. 10 Überdachungen und Kleinbauten 6
Art. 11 Gastank 6

C Gestaltung 6

Art. 12 Grundsätze 6
Art. 13 Dachgestaltung für Hauptgebäude 7
Art. 14 Dachgestaltung für eingeschossigen Gebäudeteile und Anbauten 7

D Aussenraum 7

Art. 15 Grundsätze 7
Art. 16 Grünbereich 7

E Erschliessung 7

Art. 17 Erschliessung 7
Art. 18 Parkierung 7

G Weitere Bestimmungen 8

Art. 19 Lärmschutz 8
Art. 20 Inkrafttreten 8
Art. 21 Aufhebung 8

Genehmigungsvermerke 9

Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Überbauungsvorschriften vom 25. Februar 2025 sind blau (neue Bestimmung) und ~~rot~~ (aufgehoben Bestimmung) gekennzeichnet.

A Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

unverändert

Art. 2

Wirkungsbereich

unverändert

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

unverändert

Art. 4

Bestandteile

unverändert

Art. 5

Inhalte des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: vgl. UeV

- Baubereich für Gewerbebauten Art. 6, 7, 9
- Baubereich für Silobauten Art. 6, 7, 9
- Baubereich für Büros und Wohnnutzungen Art. 6, 7, 9
- Baubereich für Erschliessung und Güterumschlag Art. 6, 10
- Grünbereich Art. 16
- Bereich Siedlungsrand Art. 16
- Hochstammbaum Art. 16
- Unterdorfstrasse (Detailerschliessung Art. 17
- Arealinterne Erschliessung Art. 17
- Bereich Zufahrt Kantonsstrasse Art. 17
- Bereich für Parkierung Art. 18

B Nutzung und Bebauung

Art. 6

Art der Nutzung

1 *unverändert*

2 *unverändert*

3 *unverändert*

4 Die Baubereiche 3 können für Büros und Wohnungen genutzt werden. ~~Die~~ Der Baubereich~~e~~ 3a ~~und 3c können~~ kann auch nach den Bestimmungen der Baubereiche 1 genutzt werden.

5 *unverändert*

Art. 7

Mass der Nutzung

1 *unverändert*

2 *unverändert*

3 Die Gebäudehöhe wird für die einzelnen Baubereiche wie folgt festgelegt:

Baubereich		traufseitige Fassadenhöhe	massgebendes Terrain	höchster Punkt Dachkonstruktion
			Höhenkote m ü. M.	*Höhenkote m ü. M*
1		*unverändert*		
2		*unverändert*		
3	3a	max 9.00 m		
	3b	max 7.50 m		
	~~3c~~	~~max. 6.00 m~~		

4 *unverändert*

Art. 8

Unterirdische Bauten

unverändert

Art. 9

Baulinien

1 *unverändert*

2 *unverändert*

3 Dachvorsprünge dürfen ~~die~~ den Baubereich~~e~~ 1d ~~und 3c~~ um maximal 2.2 m und die übrigen Baubereiche um maximal 1.0 m überragen.

Art. 10

Überdachungen und Kleinbauten

unverändert

Art. 11

Gastank

unverändert

C Gestaltung

Art. 12

Grundsätze

1 *unverändert*

2 *unverändert*

3 *unverändert*

4 Für die Projektierung der Überbauung in den Baubereichen 1d, 1e~~,~~ und 2c ~~und 3c,~~ sowie für die Grundzüge der Aussenraumgestaltung im gesamten UeO-Perimeter, dient das Richtprojekt der Campanile + Michetti Architekten AG und der David Bosshard Landschaftsarchitekten AG vom 19. März 2021 als Grundlage. Das Richtprojekt im Anhang ist bezüglich

der architektonischen Gesamtwirkung, der Höhenentwicklung, der Materialisierung und Farbgebung, dem sich optisch abhebenden Turmabschluss des Siloneubaus sowie der vertikalen Gliederung dessen Fassade massgebend.

Art. 13

Dachgestaltung für Hauptgebäude

1 *unverändert*

2 Die Neigung der Hauptdachflächen muss mindestens 20 Grad und darf max. 35 Grad a.T., ~~in den Baubereichen~~ im Baubereich 3b ~~und 3c~~ max. 45 Grad a.T., betragen.

Absätze 3 bis 7 unverändert.

Art. 14

Dachgestaltung für eingeschossigen Gebäudeteile und Anbauten

unverändert

D Aussenraum

Art. 15

Grundsätze

unverändert

Art. 16

Grünbereich

unverändert

E Erschliessung

Art. 17

Erschliessung

1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Unterdorfstrasse über die arealinterne Erschliessung nördlich und südlich des Baubereichs 3a. Die arealinterne Erschliessung östlich des Baubereichs 4a dient ausschliesslich dem Langsamverkehr.

2 Der neu zu realisierende Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Bernstrasse) erfolgt im Bereich «Zufahrt Kantonsstrasse». Die Brücke über die Bibere auf der Parzelle Nr. 2679 ist nach Realisierung der Zufahrt mit einem Fahrverbot für motorisierte Fahrzeuge zu belegen. Die bestehende Erschliessung bleibt bis zur Inbetriebnahme des neuen Anschlusses bestehen.

Art. 18

Parkierung

unverändert

G Weitere Bestimmungen

Art. 19

Lärmschutz

unverändert

Art. 19bis

Naturgefahren

unverändert

Art. 20

Inkrafttreten

1 *unverändert*

2 Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 21

Aufhebung

unverändert

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom .....

Kantonale Vorprüfung vom .....

Publikationen im Amtsblatt vom .....

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom .....

Einspracheverhandlung am .....

Erledigte Einsprachen: .....

Unerledigte Einsprachen: .....

Rechtsverwahrungen: .....

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ferenbalm, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am