



Gemeinde Ferenbalm

## Gemeinde Ferenbalm Überbauungsordnung Nr. 5

---

### Überbauungsvorschriften Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 16. Januar 2020

1909\_340\_AL\_UeV\_5\_Hurni.docx

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Ferenbalm  
Gemeindeverwaltung  
Ofenhausstrasse 37  
3206 Rizenbach

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard  
Bernhard Leder

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
	Art. 1 Zweck.....	1
	Art. 2 Wirkungsbereich .....	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung.....	1
	Art. 4 Bestandteile.....	1
	Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans .....	1
<b>B</b>	<b>Nutzung und Bebauung</b> .....	<b>2</b>
	Art. 6 Art der Nutzung.....	2
	Art. 7 Baubereiche.....	2
	Art. 8 Baubereich Warenumsschlag 2b.....	2
<b>C</b>	<b>Gestaltung</b> .....	<b>3</b>
	Art. 9 Baugestaltung.....	3
	Art. 10 Gestaltung der Anbauten .....	3
	Art. 11 Dachgestaltung.....	3
	Art. 12 Dachaufbauten .....	3
	Art. 13 Vordächer.....	4
	Art. 14 Qualitätssicherung.....	4
<b>D</b>	<b>Umgebung</b> .....	<b>4</b>
	Art. 15 Umgebungsgestaltung.....	4
	Art. 16 Grünflächen .....	4
	Art. 17 Bereich für Heckenbepflanzung.....	4
	Art. 18 Obstgarten .....	4
	Art. 19 Einzelbäume .....	5
<b>E</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>5</b>
	Art. 20 Bereiche für Hauptzufahrten.....	5
	Art. 21 Erschliessungsflächen .....	5
	Art. 22 Bereiche für oberirdische Parkierung .....	5
<b>F</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>6</b>
	Art. 23 Lärmempfindlichkeit .....	6
	Art. 24 Näherbau .....	6
	Art. 25 Vereinbarungen.....	6
	Art. 26 Inkrafttreten.....	6
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>7</b>

## A Allgemeines

<b>Zweck</b>	<b>Art. 1</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Entwicklung und Neuordnung des gemischt-genutzten Areals entlang der Riedernstrasse.</li><li>2 Sie bezweckt die Sicherstellung eine Nutzungsverdichtung mit einer qualitativ hochwertigen Gestaltung von Überbauung und Aussenräumen.</li><li>3 Sie sichert eine sorgfältige Eingliederung von Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild.</li></ol>
<b>Wirkungsbereich</b>	<b>Art. 2</b> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
<b>Stellung zur Grundordnung</b>	<b>Art. 3</b> Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Ferenbalm, sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.
<b>Bestandteile</b>	<b>Art. 4</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:<ul style="list-style-type: none"><li>• Überbauungsplan 1:500</li><li>• Überbauungsvorschriften</li></ul></li><li>2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind:<ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterungsbericht</li></ul></li></ol>
<b>Inhalte des Überbauungsplans</b>	<b>Art. 5</b> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 5</li><li>• Baubereiche 1 bis 5</li><li>• Abgrenzungen Teilbaubereiche</li><li>• Baubereich Warenumschlag</li><li>• Grünflächen A und B</li><li>• Bereich für Heckenbepflanzung</li><li>• Obstgarten</li><li>• Bereiche für Hauptzufahrten</li><li>• Erschliessungsflächen</li><li>• Bereiche für oberirdische Parkierung</li></ul>

## B Nutzung und Bebauung

### Art. 6

#### Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung ist für eine Überbauung mit gemischten Nutzungen bestimmt. Zulässig sind insbesondere:
- der Betrieb einer Schreinerei und Mosterei
  - die Lagerung, Verarbeitung, der Handel und Verkauf von Schreinereiprodukten
  - die Lagerung, Verarbeitung, der Handel und Verkauf von Getränken
  - die für die vorangehend erwähnten Nutzungen zugehörigen Büro- und Dienstleistungsräumlichkeiten
  - zusätzlich zu den erwähnten Nutzungen innerhalb der Baubereiche 4 sowie 5a und 5b auch Wohnen. Es sind insgesamt maximal 3 Wohnungen zulässig.

### Art. 7

#### Baubereiche

- <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche definieren den bebaubaren Bereich. Das massgebende Terrain sowie der höchste Punkt der Dachkonstruktion (inkl. Brüstungen und Geländer, ohne technisch bedingte Dachaufbauten) sind mittels folgender Höhenkoten festgelegt:

	<i>massgebendes Terrain</i>	<i>höchster Punkt der Dachkonstruktion</i>
Baubereich 1a	504.10 m ü. M.	513.60 m ü. M.
Baubereich 1b	503.80 m ü. M.	517.30 m ü. M.
Baubereich 2a	504.10 m ü. M.	516.10 m ü. M.
Baubereich 3	504.00 m ü. M.	514.00 m ü. M.
Baubereich 4	503.80 m ü. M.	514.30 m ü. M.
Baubereich 5a	503.70 m ü. M.	514.20 m ü. M.
Baubereich 5b	503.70 m ü. M.	509.20 m ü. M.

- <sup>2</sup> Zusätzlich zu den Bestimmungen in Absatz 1 ist entlang der südlichen Begrenzung von Baubereich 1a (Koordinatenpunkte 18 – 20) die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion auf eine Höhenkote von max. 511.70 m ü. M beschränkt.
- <sup>3</sup> Die maximal zulässige Gebäudelänge und -breite wird durch die Ausdehnung der Baubereiche definiert. Innerhalb und zwischen den Baubereichen ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.

### Art. 8

#### Baubereich Warenumschatz 2b

Innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Baubereichs Warenumschatz 2b ist ausschliesslich die Überdeckung der Verkehrsfläche bzw. der Warenumschatzgebiete inkl. Seitenwänden zulässig.

## C Gestaltung

- Baugestaltung**
- Art. 9**
- 1 Aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage ist der Volumenbildung und -anordnung, der Material- und Farbwahl besondere Beachtung zu schenken. Die Materialien und Farben sind im Baubewilligungsverfahren zu bemustern.
  - 2 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander, insbesondere auf die bestehenden Bauten, abzustimmen.
  - 3 Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die bestehenden Bauten abzustimmen. Grossflächige, grelle Anstriche sind nicht gestattet.
  - 4 Die Bauvolumen sind zu gliedern. Grosse monotone Flächen sind zu vermeiden.
- Gestaltung der Anbauten**
- Art. 10**
- Anbauten haben sich in der Gestaltung des Daches und der Fassade den Hauptgebäuden unterzuordnen und anzupassen.
- Dachgestaltung**
- Art. 11**
- 1 Sämtliche Gebäude innerhalb der Baubereiche 1 und 2a sind mit einem Schrägdach auszubilden. Diese haben eine Dachneigung von min. 8 Grad, respektive max. 30 Grad aufzuweisen.
  - 2 Die Dachgestaltung in Baubereich 4 (Dachform, Neigung) hat sich nach dem Bestand zu richten.
  - 3 Innerhalb von Baubereich 5a ist ein Satteldach mit einer Neigung von min. 30, respektive max. 40 Grad auszubilden. Innerhalb von Baubereich 5b kann ein Flachdach, resp. eine Terrasse ausgebildet werden.
- Dachaufbauten**
- Art. 12**
- 1 Dachaufbauten dürfen  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Sie sind nord-ostseitig zulässig, innerhalb der Baubereiche 4 und 5 zudem auch süd-westseitig.
  - 2 Innerhalb von Baubereich 1a sind zudem süd-westseitig Dachflächenfenster, welche zur Belichtung der Arbeitsräume notwendig sind, zugelassen.
  - 3 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei ihre kompakte Anordnung einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind.
  - 4 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

<b>Vordächer</b>	<b>Art. 13</b> An der Westfassade von Baubereich 1b ist auf dem gesamten Fassadenabschnitt die Erstellung eines Vordaches ausserhalb des Baufelds mit einer Ausladung von maximal 3.50 m zulässig.
<b>Qualitätssicherung</b>	<b>Art. 14</b> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Zur Beurteilung der Bauprojekte zieht die Gemeinde mindestens einen unabhängigen Fachexperten bei (z. B. kantonale Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner oder andere ausgewiesene Fachexperten).</li><li><sup>2</sup> Zusammen mit dem Fachexperten beurteilt die Gemeinde die Bauprojekte insbesondere im Hinblick auf deren Dimensionen und Proportionen sowie auf deren Materialisierung und Farbgebung. Die Projekte sind weiter auf die Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie auf ihre Wirkung in Bezug auf die bestehende Bebauung an der Riedererstrasse und ihre Integration in die umgebende Landschaft zu prüfen.</li></ol>
<b>D Umgebung</b>	
<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>Art. 15</b> Für sämtliche Baugesuche ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen. Darin ist die Bepflanzung mit standortheimischen Büschen und Bäumen nachzuweisen.
<b>Grünflächen</b>	<b>Art. 16</b> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Die im Überbauungsplan festgelegten Grünflächen A dienen der Gestaltung und Gliederung eines natürlichen Überganges zur Landwirtschaftszone durch Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.</li><li><sup>2</sup> Die im Überbauungsplan festgelegten Grünflächen B dienen der Gestaltung und Gliederung des strassennahen Raumes sowie der Gebäudevorbereiche und -zugänge.</li><li><sup>3</sup> Innerhalb der Grünflächen sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Vorbehalten bleibt die Erstellung von befestigten Fusswegen als Gebäudezugang.</li></ol>
<b>Bereich für Heckenbepflanzung</b>	<b>Art. 17</b> Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich für Heckenbepflanzung ist zu mindestens 50% mit standortheimischen Hecken zu bepflanzen. Die Heckenbepflanzung ist in mehreren Gruppen auszugestalten.
<b>Obstgarten</b>	<b>Art. 18</b> Der im Überbauungsplan festgelegte Obstgarten ist zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 10 Hochstammobstbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<b>Einzelbäume</b>	<b>Art. 19</b> Innerhalb der den Baubereichen 1 und 3 vorgelagerten Grünflächen B sind mindestens drei Hochstammbäume zu pflanzen resp. zu pflegen und zu unterhalten.
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **E Erschliessung**

<b>Bereiche für Hauptzufahrten</b>	<b>Art. 20</b> Die Lage der beiden Hauptzufahrten für den motorisierten Verkehr ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Sie dienen als Zu- und Wegfahrt zum Areal.
------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Erschliessungsflächen</b>	<b>Art. 21</b> Die im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsflächen dienen der arealinternen Erschliessung.
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Bereiche für oberirdische Parkierung</b>	<b>Art. 22</b> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Der im Überbauungsplan festgelegten Bereiche für oberirdische Parkierung dienen der Parkierung der BewohnerInnen sowie der ansässigen Gewerbebetriebe (Angestellte, Kunden, etc.).</li><li><sup>2</sup> Der den Baubereich 2a sowie den Baubereich für Anbauten 2b überlagernde Bereich für oberirdische Parkierung kann bis zur Realisierung eines Bauprojekts in Baubereich 2a, bzw. Baubereich für Anbauten 2b als Parkierung genutzt werden.</li></ol>
---------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## F Weitere Bestimmungen

<b>Lärmempfindlichkeit</b>	<b>Art. 23</b> <sup>1</sup> Innerhalb des gesamten Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 Lärmschutz-Verordnung.  <sup>2</sup> Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
<b>Näherbau</b>	<b>Art. 24</b> Für die Bebauung von Baubereich 5 ist bis zur Genehmigung der Überbauungsordnung eine Näherbaubewilligung gemäss Artikel 20 Absatz 2 des Baureglements einzuholen.
<b>Vereinbarungen</b>	<b>Art. 25</b> Sämtliche privatrechtlichen Aspekte sind, soweit nicht bereits in einem Planungs- und Infrastrukturvertrag festgelegt, im Rahmen von Infrastrukturverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.
<b>Inkrafttreten</b>	<b>Art. 26</b> Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 9. Mai 2019 bis 28. Mai 2019

Vorprüfung vom 8. November 2019

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 Ferenbalm:

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ferenbalm, den .....

Der Gemeindeschreiber: .....

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