

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "GOUCHERT"

Einwohnergemeinde Worben | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 6. Juni 2025

**Überbauungsvorschriften**

**Planungsbüro**

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
Art. 1 Bestandteile	5
Art. 2 Wirkungsbereich	5
Art. 3 Planungszweck	5
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art. 5 Inhalte der Überbauungsordnung	5
<b>B BAUTEN UND ANLAGEN</b>	<b>6</b>
Art. 6 Art der Nutzung	6
Art. 7 Mass der Nutzung	6
<b>C GESTALTUNG</b>	<b>7</b>
Art. 8 Gebäudegestaltung	7
Art. 9 Unterkellerung	7
Art. 10 Aussenraumgestaltung	7
<b>D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>	<b>9</b>
Art. 11 Erschliessung	9
Art. 12 Parkierung	9
<b>E WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
Art. 13 Inkrafttreten	9
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>10</b>



# A ALLGEMEINES

## **Art. 1 Bestandteile**

Die Überbauungsordnung "Gouchert" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

## **Art. 2 Wirkungsbereich**

Die Überbauungsvorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

## **Art. 3 Planungszweck**

Die Überbauungsordnung bezweckt die Erstellung einer Gewerbeüberbauung, die Gewährleistung einer guten Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.

## **Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung**

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Vorben.

## **Art. 5 Inhalte der Überbauungsordnung**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- > Baubereich
- > Gebäudeausrichtung
- > Erschliessungsfläche
- > Umgebungsfläche
- > Zu-/Wegfahrt

## B BAUTEN UND ANLAGEN

### Art. 6 Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Im gesamten Wirkungsbereich ist Arbeitsnutzung zugelassen. Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.
- <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufen ES III.

### Art. 7 Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete Baubereich begrenzt den überbaubaren Bereich für oberirdische Gebäude und gewerbmässige Lagerflächen. Innerhalb dieses Baubereiches gelten folgende baupolizeilichen Masse:
  - a. Fassadenhöhe traufseitig: max. 12.50 m  
(gilt auch für Flachdachbauten exkl. Attikageschoss und auch für Pultdächer, gemessen wird an der tieferen Seite)
  - b. Fassadenhöhe giebelseitig: max. 15.50 m  
(gilt auch für Flachdachbauten inkl. Attikageschoss und auch für Pultdächer, gemessen an der höheren Seite)
- <sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen über die Baubereichsbegrenzung hinausragen. Es gilt Artikel 79b EGzZGB.
- <sup>3</sup> Über den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist eine Grünflächenziffer von mind. 10% nachzuweisen.
- <sup>4</sup> Minimale Überbauungsziffer (gemäss Art. 30 BMBV) Baumassenziffer BMZ (gemäss Art. 29 BMBV):  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- <sup>5</sup> Kleinbauten gemäss Baureglement sind im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zulässig. Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss GBR.
- <sup>6</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs ist die Erstellung von Zäunen mit einer Höhe von max. 2.50m zugelassen. Der einzuhaltende Grenzabstand richtet sich nach Art. 79k EGzZGB resp. Art. 56 SV. Die Zäune sind blickdurchlässig zu gestalten (Maschendraht, Stabmatten, Gitter o.ä.), das Erstellen von Sichtschutzzäunen ist untersagt. Zwischen Boden und Zaun ist ein Abstand von 15cm einzuhalten.

## C GESTALTUNG

### Art. 8 Gebäudegestaltung

- <sup>1</sup> Die Ausrichtung sowie die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sind so zu wählen, dass sie als Einheit in Erscheinung treten und sich optimal in das Landschaftsbild eingliedern.
- <sup>2</sup> Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 20.00 m sind kubisch zu gliedern.
- <sup>3</sup> Die Hauptgebäude sind mit einem Schräg-, Flach- oder Pultdach zu erstellen. Für Schrägdächer gilt eine minimale Neigung von 25° und eine maximale Neigung von 45°. Für Pultdächer gilt eine minimale Neigung von 6° und eine maximale Neigung von 25°.
- <sup>4</sup> Attikageschosse sind im gesamten Wirkungsbereich zugelassen.
- <sup>5</sup> Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen, auch wenn sie zur Energiegewinnung genutzt werden.

### Art. 9 Unterkellerung

- <sup>1</sup> Zum Schutz des Grundwassers ist auf eine Unterkellerung zu verzichten.
- <sup>2</sup> Gebäude und Anlagen, welche die schützende Deckschicht wesentlich vermindern oder den Grundwasserleiter tangieren, sind nicht zulässig.

### Art. 10 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Die Erschliessungsfläche dient der Parkierung, dem Aufenthalt, der Entsorgung sowie als Erschliessungs- und Arbeitsfläche. Begrünungsmassnahmen und andere Umgebungsgestaltungen sind zugelassen. Die Fläche darf befestigt (asphaltiert) werden. Sie ist über die Schulter oder eine Versickerungsanlage zu entwässern.
- <sup>2</sup> Die Umgebungsfläche dient als Manövrier- und Parkierungsfläche sowie für Bepflanzungsmassnahmen und andere Umgebungsgestaltungen. Sie ist mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen.
- <sup>3</sup> Der Aussenraum ist attraktiv und naturnah zu gestalten. Die Bodenerhitzung ist mit hochstämmigen Bäumen und/oder anderen Massnahmen zu minimieren.
- <sup>4</sup> Für die Bepflanzung sind einheimische, regionaltypische Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Die Fläche, welche aus der Grünflächenziffer resultiert, sowie weitere Flächen, die nicht für den Betrieb gebraucht werden, sind mit Wildblumenwiese sowie zusätzlich mit 10 ökologisch wertvollen Kleinstrukturen von je mind. 10 m<sup>2</sup> Fläche (z.B. Steinhaufen, Steinlinsen, Totholzhaufen, Asthaufen etc.) oder Hochstammbäumen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- <sup>5</sup> Entlang der nördlichen und östlichen Parzellengrenze ist ein heckenartige Bepflanzung aus einheimischen Sträuchern und vereinzelt Bäumen zu erstellen. Es ist das

Bild einer naturnahen, lockeren Gestaltung anzustreben. Eine geometrische geschlossene Zierhecke ist nicht zugelassen.

<sup>6</sup> Aussenbeleuchtung ist nur dort einzusetzen, wo es unbedingt notwendig ist.

<sup>7</sup> Entlang des Gouchertwegs (Parzelle Nr. 78) ist der Zugang zum Gebäude offen zu gestalten resp. in diesem Bereich darf die Zaunanlage nicht auf der ganzen Länge erstellt werden.

<sup>8</sup> Sofern die oberirdischen Parkplätze nicht überdacht sind, sind sie mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Bei einer Parkierung entlang des Gouchertwegs können dazu einheimische Säulenbäume verwendet werden. Für sämtliche Parkierungen gilt die Mindestanzahl von einem Baum pro drei Parkfelder.

## D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 11 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Zu-/Wegfahrt zum und vom Areal sowie die Anlieferung erfolgt ab dem westlichen Ast des Gouchertwegs (Parzelle Nr. 78), zwischen den im Überbauungsplan gekennzeichneten Koordinatenpunkten A und B.
- <sup>2</sup> Es ist ausreichend Manövriertfläche für Lastwagen innerhalb des Wirkungsbereichs zur Verfügung zu stellen.

### Art. 12 Parkierung

- <sup>1</sup> Oberirdische Parkplätze sind im gesamten Wirkungsbereich zulässig.
- <sup>2</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 52 BauV.

## E WEITERE BESTIMMUNGEN

### Art. 13 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, bestehend aus dem Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung 18.03.2025

Publikation im amtlichen Anzeiger ...

Publikation im Amtsblatt vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

## **Beschlossen durch den Gemeinderat am ...**

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin Die Sekretärin

Manuela Kocher Hirt Tamara Hug

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, den ... Die Gemeindeschreiberin

Tamara Hug

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR**