



Einwohnergemeinde Trubschachen

Überbauungsordnung «Hinter Graben» mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Bern, 14. Juni 2022

2024_340_UeO_Hinter_Graben_UeV_220614.docx

Impressum

Auftraggeber

Käserei Götschi AG
Dorfstrasse 58
3555 Trubschachen

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Martin Lutz

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 | Baubereich Grundsätze..... | 5 |
| Art. 7 | Baubereich A (Wohnbaute)..... | 6 |
| Art. 8 | Baubereich B (Landwirtschaftsbaute)..... | 6 |
| Art. 9 | Baubereich C (Biogasanlage) | 6 |
| Art. 10 | Baubereich D (Mehrzweckbaute) | 6 |
| Art. 11 | Mass der Nutzung | 7 |
| C | Gestaltung | 8 |
| Art. 12 | Baugestaltung | 8 |
| Art. 13 | Aussenraumgestaltung..... | 8 |
| Art. 14 | Grünfläche..... | 8 |
| Art. 15 | Uferbereich..... | 8 |
| D | Erschliessung | 9 |
| Art. 16 | Erschliessung | 9 |
| Art. 17 | Erschliessungsfläche..... | 9 |
| E | Weitere Bestimmungen | 9 |
| Art. 18 | Geruchsemissionen..... | 9 |
| Art. 19 | Lärmschutz..... | 9 |
| Art. 20 | Entwässerung / Grundwasser | 9 |
| Art. 21 | Naturgefahren | 10 |
| Art. 22 | Inkrafttreten | 10 |
| Art. 23 | Aufhebung von Vorschriften | 10 |
| | Genehmigungsvermerke | 11 |

A Allgemeines

| | |
|-------------------------------------|--|
| Planungszweck | Art. 1 <ol style="list-style-type: none">1 Die Überbauungsordnung soll in Form einer Intensivlandwirtschaftszone die Erweiterung und Sanierung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs sowie die Strom- und Wärmeproduktion mittels einer Biogasanlage sicherstellen.2 Sie sorgt für eine zweckmässige Erschliessung, Parkierung und Anlieferung und gewährleistet eine optimale Nutzung des Areals unter Berücksichtigung der Naturgefahren. |
| Wirkungsbereich | Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet. |
| Stellung zur Grundordnung | Art. 3 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Trubschachen. |
| Bestandteile | Art. 4 <ol style="list-style-type: none">1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:<ol style="list-style-type: none">a. Überbauungsplan im Massstab 1:750b. Überbauungsvorschriften2 Der Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) ist orientierend. |
| Inhalte des Überbauungsplans | Art. 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: <ul style="list-style-type: none">• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung• Baubereich• Abgrenzung Baubereich• Grünfläche• Uferbereich• Bereich Zu- und Wegfahrt• Erschliessungsfläche |

B Nutzung und Bebauung

| | |
|------------------------------|---|
| Baubereich Grundsätze | Art. 6 <ol style="list-style-type: none">1 Sofern nichts anderes vermerkt, sind oberirdische Gebäude inkl. An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten und Untergeschosse nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen insb. der Gewässerraum.2 Unterirdische Bauten sind inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben das Näherbaurecht sowie der Grenzanbau bei nachbar- |
|------------------------------|---|

schaftlicher Zustimmung und übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen insb. der Gewässerraum und der Wald.

- 3 Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände. Eine allfällig erforderliche forstliche Näherbaubewilligung, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären.
- 4 Die Abgrenzung Baubereich definiert unterschiedliche Bauvolumen und grenzt diese innerhalb des Baubereichs voneinander ab. Die Abgrenzung der Baubereiche kann in Nord- und Südrichtung um max. 2.0 m verschoben werden.
- 5 Die unüberbauten Flächen der Baubereiche dienen zudem der arealbezogenen Erschliessung und Parkierung, dem Warenumschatz sowie als Lager- und Abstellplatz.

Art. 7

Baubereich A (Wohnbaute)

- 1 Der Baubereich A (Wohnbaute) dient dem Wohnen.
- 2 Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Art. 8

Baubereich B (Landwirtschaftsbaute)

- 1 Die Baubereiche B₁ bis B₆ (Landwirtschaftsbaute) dienen der Intensivlandwirtschaft bzw. der Intensivtierhaltung.
- 2 Sie ist für Bauten und Anlagen bodenabhängiger oder bodenunabhängiger bzw. über die innere Aufstockung hinausgehender Tierhaltungsbetriebe bestimmt.

Art. 9

Baubereich C (Biogasanlage)

- 1 Die Baubereiche C₁ und C₂ (Biogasanlage) dienen der Lagerung, Aufbereitung und Fermentation von Biogas.
- 2 Sie sind für Bauten und Anlagen bestimmt, welche in Zusammenhang mit der Biogasherstellung und -lagerung stehen.

Art. 10

Baubereich D (Mehrzweckbaute)

- 1 Der Baubereich D dient dem Landwirtschaftsbetrieb sowie der Biogasanlage.
- 2 Sie ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche in Zusammenhang mit der Landwirtschaftsbaute oder der Biogasanlage stehen.

Mass der Nutzung**Art. 11**

- 1 Die maximale Gebäudelänge und -breite werden durch die Begrenzung der Baubereiche festgelegt.
- 2 Die maximal zulässigen Fassadenhöhen traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi) werden pro Baubereich festgelegt:

| | Max. Fh tr | Max. Fh gi |
|---|------------|-----------------------------|
| Baubereich A | 6.5 m | 11.0 m |
| Baubereiche B ₁ bis B ₆ | 6.5 m | 9.0 m |
| Baubereich C ₁ | 9.0 m | 11.0 m (exkl. Abdeckung) |
| Baubereich C ₂ | 5.5 m | 9.0 m |
| Baubereich D | 6.5 m | 9.0 m |

- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 2.0 m überragen.
- 4 An- und Kleinbauten sind mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 30 m², einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 4.0 m und einer Dachneigung von max. 15° zulässig.
- 5 Vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge des Hauptdaches, Vordächer der Gebäudezugänge und Aussentreppen) dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überschreiten. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge des Hauptdaches, max. 40% des entsprechenden Fassadenabschnitts betragen und der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung darf dabei nicht überschritten werden.
- 6 Unterniveaubauten dürfen im Baubereich C₂ max. 5.5 m und im Übrigen max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.
- 7 Bei Untergeschossen darf die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.
- 8 Als gestaffelte Gebäude gelten Gebäude, welche in der Situation mind. 5.0 m und in der Höhe mind. 2.5 m gestaffelt sind.

C Gestaltung

- Baugestaltung**
- Art. 12**
- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich optimal in die Umgebung einordnen.
 - 2 Die Baugestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche die Umgebung prägen.
 - 3 Durch eine höhenmässige Abtreppung in Längsrichtung soll in den Baubereichen B₁ bis B₆ eine optimale Einpassung der Landwirtschaftsbaute in die Umgebung erfolgen.
- Aussenraumgestaltung**
- Art. 13**
- 1 Die Umgebungsgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche die Umgebung prägen.
 - 2 Bei der Bepflanzung sind standortheimische Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden.
 - 3 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.
- Grünfläche**
- Art. 14**
- 1 Die im Überbauungsplan ausgeschiedene Grünfläche ist zu begrünen.
 - 2 Die Nutzung der Grünfläche, welche durch den hinweisenden Gewässer-raum überlagert wird, richtet sich nach der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.
 - 3 An- und Kleinbauten sind in der Grünfläche nicht zulässig.
- Uferbereich**
- Art. 15**
- 1 Die im Überbauungsplan ausgeschiedenen Uferbereiche sind mit standortheimischen Ufergehölzen zu bepflanzen.
 - 2 Eine geschlossene Uferbepflanzung entlang des Fliessgewässers «Chrümpelgrabebach» soll die Längsfassade der Landwirtschaftsbaute sowie Bauten der Biogasanlage gegenüber der öffentlichen Strasse verdecken.
 - 3 An- und Kleinbauten sind im Uferbereich nicht zulässig.

D Erschliessung

- Erschliessung**
- Art. 16**
Die Erschliessung erfolgt ab der Gemeindestrasse «Krümpelstrasse» bzw. über die bestehende Brücke über das Fliessgewässer «Chrümpelgrabebach».
- Erschliessungsfläche**
- Art. 17**
- 1 Die im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsfläche dient der arealbezogenen Erschliessung und Parkierung sowie dem Warenumschlag.
 - 2 Erschliessungsflächen mit nicht verschmutztem Rein- oder Regenabwasser sind mit sickerfähigem Belag zu versehen. Die Übrigen haben eine versiegelte Oberfläche aufzuweisen.

E Weitere Bestimmungen

- Geruchsemissionen**
- Art. 18**
- 1 Die jeweils geltenden Vorschriften der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung (LRV) sind für den ganzen Betrieb einzuhalten. Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.
 - 2 Zwischen dem Betreiber des Schweinezucht- bzw. Schweinemastbetriebs und der Einwohnergemeinde Trubschachen ist ein Vertrag bezüglich der regelmässigen und fachgerechten Wartung der Abluftanlage abzuschliessen.
- Lärmschutz**
- Art. 19**
Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.
- Entwässerung / Grundwasser**
- Art. 20**
- 1 Die Dimensionierungen und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 «Liegenschaftsentwässerung» sowie den Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser (GSA 1999) auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.
 - 2 Das Regenabwasser ist unter Beachtung der erwähnten Richtlinie zu versickern. Versickerungsanlagen dürfen aber nur realisiert werden, wenn der einzuhaltende «trockene» Minimalabstand von Unterkante Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserspiegel mindestens 1 Meter beträgt, andernfalls ist das Meteorwasser abzuleiten.
 - 3 Vor dem Erstellen von Versickerungsanlagen ist durch eine Fachperson die technische Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung zu überprüfen und zu dokumentieren, dazu ist u.a. der örtliche, maximal mögliche Grundwasserspiegel zu bestimmen. Das Freilegen des Grundwasserspiegels am Versickerungsort ist verboten.

Naturgefahren**Art. 21**

- 1 Zum Schutz vor Naturgefahren (Wassergefahren, Rutschgefahren, Sturzgefahren und/oder Lawinengefahren) sind für gefährdete und/oder sensible Bauten und Anlagen entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.
- 2 Grundsätzlich soll eine massive Bauweise und/oder hoch angelegte Gebäudeöffnungen dazu beitragen, Elementarschäden zu minimieren und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte zu schützen. Weiter dürfen die Ausgestaltung der Massnahmen nicht zu einer relevanten Mehrgefährdung benachbarter Objekte führen.
- 3 Zum Schutz vor Naturgefahren sind in den dadurch betroffenen Baubereichen spezifische Objektschutzmassnahmen (Anhebung der Erdgeschosskote; hoch angelegte / von der prozessabgewandten Seite angeordnete Gebäudeöffnungen; Abdichtung tiefliegender Gebäudeöffnungen; Sicherung der Unterniveaubauten, unterirdischen Bauten oder Untergeschosse; Einhaltung der Dimensionierungswerte), Gestaltungsmaßnahmen (Vermeidung von nachteiligen Terrainaufschüttungen; Vermeidung von querliegenden strömungsleitenden Objekten in Abflussrichtungen; Gewährleitung und Freihaltung der Abflusskorridore; allfällige Ablenkungsmauern) oder gleichwertige Massnahmen vorzusehen. Die betroffenen Bereiche sind in der Gefahrenkarte der Gemeinde Trubschachen ausgewiesen.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung im Naturgefahrenschutzkonzept aufzuzeigen.
- 5 Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn
 - a. sich die Gefahrenverhältnisse nachweislich geändert haben und dies mittels eines Gefahrgutachtens nachgewiesen werden kann,
 - b. mit anderen Massnahmen und einem Gefahrgutachten der Schutz vor Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

Art. 22**Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 23**Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung «Hinter Graben» vom 10. März 2008, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, aufgehoben und das Bauprojekt «Erweiterung Schweinestall, Hinter Graben» vom 20. Dezember 2006 aus der Überbauungsordnung herausgelöst.

Genehmigungsvermerke

| | |
|---|-----------------------------------|
| Mitwirkung vom | 29. Oktober bis 30. November 2020 |
| Vorprüfung vom | 11. März 2022 |
| Publikationen im Amtsblatt vom | ... |
| Publikationen im amtlichen Anzeiger vom | ... |
| Öffentliche Auflage vom | ... |
| Einspracheverhandlung am | ... |
| Erledigte Einsprachen | ... |
| Unerledigte Einsprachen | ... |
| Rechtsverwahrungen | ... |
| Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am | ... |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am | ... |
| Namens der Einwohnergemeinde Trubschachen: | |
| Der Präsident | |
| Die Gemeindeschreiberin | |
| Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: | |
| Trubschachen, den | |
| Die Gemeindeschreiberin | |
| Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am | |