

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "INDUSTRIESTRASSE OST"

Einwohnergemeinde Thunstetten | Kanton Bern
Auflageexemplar vom 30. August 2024
Überbauungsvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	5
Art. 1 Bestandteile	5
Art. 2 Wirkungsbereich	5
Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art. 4 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes	5
B BAUTEN UND ANLAGEN	6
Art. 5 Art der Nutzung	6
Art. 6 Mass der Nutzung	6
Art. 7 Bestehende Gebäude	6
Art. 8 Erschliessungs- und Parkierungsfläche	7
Art. 9 Bahntrasse	7
C GESTALTUNG	7
Art. 10 Qualitätssicherung	7
Art. 11 Generelle Gestaltungsgrundsätze	8
Art. 12 Gestaltungsgrundsätze Sprühtürme	8
Art. 13 Gebäude- und Fassadengestaltung	8
Art. 14 Aussenraumgestaltung	9
Art. 15 Dachgestaltung	9
Art. 16 Etappierung	9
D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	10
Art. 17 Erschliessung	10
Art. 18 Parkierung	10
E WEITERE BESTIMMUNGEN	10
Art. 19 Lärmschutz	10
Art. 20 Versickerung und Retention	10
Art. 21 Altlasten	11
Art. 22 Störfallvorsorge, nichtionisierende Strahlung	11
Art. 23 Wald-Baulinien	11
F SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
Art. 24 Inkrafttreten	11
GENEHMIGUNGSVERMERKE	13
ANHANG	14

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

- ¹ Die Überbauungsordnung UeO "Industriestrasse Ost" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften sowie dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.
- ² Die "konstituierenden Elemente" des Referenzkonzepts vom 8. Mai 2023 im Anhang der Überbauungsvorschriften sind verbindlicher Bestandteil.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

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

Art. 4 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- > Baubereiche A, B und C
- > Baulinie mit Anbaupflicht
- > Erschliessungs- und Parkierungsfläche
- > Bereich Parkierung
- > Bahntrasse
- > Anlieferungsbereich LKW
- > Ein-/Ausfahrt
- > Zufahrt Einstellhalle
- > Wald-Baulinie nach Art. 26 Abs. 2 KWaG
- > Massgebendes Terrain
- > Koordinatenpunkte

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 5 Art der Nutzung

¹ Es sind Arbeitsnutzungen zugelassen. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. In den einzelnen Baubereichen sind primär folgende Nutzungen anzuordnen:

Baubereich A: Produktion

Baubereich B: Lager

Baubereich C: Produktion

² In den Baubereichen C1 und C2 dürfen je maximal zwei Sprühtürme (total vier Sprühtürme) erstellt werden.

Art. 6 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	Gh max.	GL	GB
Baubereich A	26.00 m	–	–
Baubereich B	30.00 m	–	–
Baubereich C	18.50 m	–	–
Baubereich c ¹ + c ²	45.00 m	19.00 m	14.00 m

Gh Gesamthöhe ab massgebendem Terrain von 468.27 m ü. M.
GL Gebäudelänge
GB Gebäudebreite

² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind flächendeckend innerhalb der Baubereiche A, B und C zulässig.

Art. 7 Bestehende Gebäude

¹ Die bestehenden Gebäude geniessen Besitzstandgarantie.

² Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und umgebaut werden. Eine Erweiterung ist nur dann zulässig, wenn die Grundsätze der Überbauungsordnung, die "konstituierenden Elemente" des Referenzkonzepts sowie das Einhalten der Wald-Baulinie berücksichtigt werden.

Art. 8 Erschliessungs- und Parkierungsfläche

- ¹ Die Erschliessungs- und Parkierungsfläche dient der Anlieferung sowie als interne Rangier- und Parkierungsfläche.
- ² Kleinbauten sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Überdachung der oberirdischen Parkplätze entlang der Gebäudefassaden und innerhalb der Wald-Baulinie.
- ³ Im Bereich "Parkierung" sind ungedeckte, oberirdische Parkplätze zulässig.
- ⁴ Entlang der Ostfassade des Baubereichs C ist die oberflächliche Lagerung von für die Umwelt ungefährlichen Stoffen und Materialien zulässig.

Art. 9 Bahntrasse

- ¹ Im Bereich Bahntrasse zugelassen sind:
 - > Bauten und Anlagen, die für die Anlieferung oder den Umschlag Strasse/Schiene notwendig sind (bspw. Verladerampen mit Vordach). Diese dürfen max. 3.00 m über die Baulinie mit Anbaupflicht hinausragen. Für alle Baugesuche im Bahntrasse ist die Stellungnahme des Fachgremiums einzuholen.
 - > Die Erweiterung oder Anpassung der bestehenden Gleisanlage
 - > Ökologische Ausgleichs- und Ruderalflächen
 - > Versickerungsflächen und Retentionsbecken
- ² Nicht zulässig ist die Versiegelung des Bahntrasse.

C GESTALTUNG

Art. 10 Qualitätssicherung

- ¹ Sämtliche Bauvorhaben werden auf der Grundlage der Überbauungsordnung inklusive der "konstituierenden Elementen" des Referenzkonzepts im Baugesuchsverfahren von einem unabhängigen Fachgremium bestehend aus ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaft und Raumplanung auf ihre Konformität sowie die ästhetische Wirkung, die Gestaltung und ihre landschaftliche Einpassung beurteilt. Ihre Empfehlung ist Grundlage für Entscheide der Baubewilligungsbehörde.
- ² Die Baubewilligungsbehörde kann unter Anhörung einer externen Fachperson bei Bauvorhaben, die nach Ansicht der Baubewilligungsbehörde keinen oder kaum Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, auf die Beurteilung gemäss Art. 10 Abs. 1 UeV verzichten.

vgl. Anhang Referenzkonzept

Art. 11 Generelle Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und zu gliedern, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Alle Bauten sind in ihrer architektonischen Formsprache als einfache, schlichte Bauten auszugestalten. Die Silhouette hat ruhig in Erscheinung zu treten.
- ³ Gebäude sind auf ihrer ganzen Länge mit ihren Fassadenlinien auf die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen, sofern entlang solchen gebaut wird.
- ⁴ Die Gebäude sind mit vertikalen grossformatigen Blechen (helle Grautöne) zu verkleiden.
- ⁵ Der Kopfbau hat gegenüber der Industriestrasse für eine klare Adressbildung zu sorgen. Aufgrund der Adressierungs- und Repräsentationsfunktion ist dieser architektonisch besonders sorgfältig zu gliedern und zu gestalten.

Art. 12 Gestaltungsgrundsätze Sprühtürme

- ¹ Der im Baubereich C2 geplante, dritte Turm ist in der Nähe der beiden bestehenden Türme im Baubereich C1 zu platzieren.
- ² Der im Baubereich C2 geplante, vierte Turm ist auf einer Linie (W-O) auszurichten.
- ³ Die kürzere Fassade von neu erstellten Sprühtürmen ist in N-S-Richtung auszurichten.
- ⁴ Der Abstand zwischen den Sprühtürmen innerhalb der jeweiligen Baubereiche C1 und C2 muss mindestens der gemittelten Gebäudebreite der beiden Sprühtürme betragen. Der Zusammenbau von Sprühtürmen ist nicht zulässig.
- ⁵ Funkanlagen von Dritten sind auf einem der Türme und an einem gemeinsamen Mast vorzusehen.
- ⁶ Auf Empfehlung des Fachgremiums kann die Baubewilligungsbehörde von den oben definierten Gestaltungsgrundsätzen und dem Art. 15 Abs. 5 Lit. b. , nicht aber von den baupolizeilichen Massen oder dem Zusammenbau, abweichen.

Art. 13 Gebäude- und Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung sind so auszuführen, dass die Gebäude gesamtheitlich betrachtet als Einheit in Erscheinung treten. Mit dem ersten Baugesuch ist ein gesamtheitliches Material- und Farbkonzept für die Überbauung einzureichen.
- ² Die Verwendung von gleichen Materialien über sämtliche neuen Bauetappen ist Pflicht.
- ³ Die Integration von Photovoltaik-Modulen in die Fassade ist zulässig, wenn die gesamte Fassadenfläche nach einem einheitlichen Konzept bestückt wird. Die Bestückung einzelner Gebäude(teile) ist nicht zulässig.
- ⁴ Die Fassade ist so auszugestalten, dass keine übermässigen Blendwirkungen entstehen.
- ⁵ Die Reklamegestaltung ist so auszuführen, dass sie sich gut in die Umgebung einfügt und eine gute Gesamtwirkung entsteht. An der Südfassade sind Reklamen untersagt.

Art. 14 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Erschliessungs- und Parkierungsfläche ist bis an die Fassadenlinie der Gebäude asphaltiert auszugestalten.
- ² Die oberirdischen Parkplätze im Bereich "Parkierung" entlang des Waldes sind sicherfähig auszugestalten.
- ³ Das Bahntrasse ist als ökologische Ausgleichs- und Ruderalfläche zu gestalten, sofern der sichere Bahnbetrieb gewährleistet werden kann.
- ⁴ Die Umzäunung des Areals ist nicht zulässig.

Art. 15 Dachgestaltung

- ¹ Es ist auf eine ruhige, schlichte Dachgestaltung zu achten.
- ² Zulässig sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung.
- ³ Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 60 m² übersteigt, sind zu begrünen und für die Nutzung der Sonnenenergie zu verwenden.
- ⁴ Die Dachflächen sind zur Nutzung der Sonnenenergie zu verwenden. Allfällige Aufbauten zur Energiegewinnung sind innerhalb der Gesamthöhe zu erstellen.
- ⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten sind
 - a. in den Baubereichen A, B und C nicht zulässig. Die technischen Anlagen sind in die Bauvolumen zu integrieren.
 - b. auf den Dächern der Sprühtürme in den Baubereichen C1 und C2 bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Sie müssen allseitig mindestens um 10% der Länge des entsprechenden Fassadenabschnitts zurückversetzt sein.
- ⁶ Im Baubereich B sowie entlang der Südfassade sind keine Dachvorsprünge zulässig.
- ⁷ Entlang der Nordfassade des Baubereichs C dürfen Vordächer über den Baubereich C max. 3.00 m in die "Erschliessungs- und Parkierungsfläche" ragen.

Art. 16 Etappierung

- ¹ Die Etappierung der Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der Überbauungsvorschriften frei.
- ² Die Etappen haben sich in das Gesamtkonzept zu integrieren. Die Gestaltungsgrundsätze der Überbauungsvorschriften sind auch bei baulichen Zwischenständen zu berücksichtigen und einzuhalten.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 17 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Industriestrasse.
- ² Die Ein- und Ausfahrten auf das Areal haben an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- ³ Die Anlieferung mit LKWs hat im Endausbau an der im Überbauungsplan als Anlieferungsbereich LKW bezeichneten Stelle zu erfolgen.

Art. 18 Parkierung

- ¹ Parkplätze können sowohl ober- als auch unterirdisch erstellt werden.
- ² Die oberirdischen Mitarbeiter- und Besucherparkplätze sind im Endausbau konzentriert im Bereich "Parkierung" sowie zusätzlich entlang der Nordfassade der Baubereiche B und C anzuordnen.
- ³ Die Zufahrt für die unterirdische Einstellhalle ist an der im Überbauungsplan vorgesehenen Stelle zu erstellen. Die unterirdische Einstellhalle sowie deren Zufahrt haben die Wald-Baulinie einzuhalten.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 19 Lärmschutz

- ¹ Es gelten die Bestimmungen zur Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung.
- ² Zur Einhaltung der Planungswerte entlang der Bahn muss im Baubereich C bei Bauvorhaben, die ständige Arbeitsplätze vorsehen, mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen (Fassadengestaltung,) Massnahmen eine Schallpegelreduktion erreicht werden.

Art. 20 Versickerung und Retention

- ¹ Das versickerbare Meteorwasser ist in erster Priorität mittels geeigneter Massnahmen (Dachflächenretention, Retentionsanlage) innerhalb des UeO-Perimeters zu versickern.
- ² Für die Retention von versickerbarem Meteorwasser notwendige bauliche Massnahmen sind im gesamten Bereich "Bahntrasse" und auf der "Erschliessungs- und Parkierungsfläche" zulässig. Diese sind ästhetisch zurückhaltend auszugestalten und haben sich in den Aussenraum zu integrieren.
- ³ In zweiter Priorität kann die gedrosselte Abgabe von überschüssigem Meteorwasser an den angrenzenden Vorfluter (Forstbach) vorgesehen werden.

Art. 21 Altlasten

Für diejenigen Flächen, welche sich im Kataster der belasteten Standorte befinden, ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens eine Altlastenuntersuchung vorzunehmen und es sind je nach Resultat die notwendigen Massnahmen zu ergreifen.

Art. 22 Störfallvorsorge, nichtionisierende Strahlung

- ¹ Bei Bauten und Anlagen entlang der Bahn, welche sich innerhalb des Störfallkonsultationsperimeters befinden, ist gegebenenfalls eine Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten gem. Art. 11a der Störfallverordnung durchzuführen.
- ² Bei Bauten und Anlagen entlang der Bahn, welche von nichtionisierenden Strahlen betroffen sind, gilt die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung.

Art. 23 Wald-Baulinien

- ¹ Im Überbauungsplan wird eine Wald-Baulinie nach Art. 26 KWaG festgelegt. Die Wald-Baulinie gilt sowohl für Hoch- wie auch für Tiefbauten.
- ² Die Erschliessungswege, Parkierungsflächen und Fusswege dürfen innerhalb der Wald-Baulinie bis 0.00 m Waldabstand errichtet werden. Böschungen, Stützmauern, Versickerungsbecken, Retentionsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie - sofern standortgebunden - Zugangstreppen für unterirdische Bauten und Fluchttunnel sind innerhalb der Wald-Baulinie in einem Waldabstand bis 5.00 m zulässig.
- ³ Zwischen der Gemeinde und den von der Wald-Baulinie betroffenen Waldeigentümern und Waldeigentümer wird eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG getroffen.

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 28. Juli 2023 bis am 27. August 2023

Vorprüfung vom 31. Oktober 2023 bis am 10. Juni 2024

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Hans-Peter Vetsch

Giulia Capizzi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thunstetten, den

Die Gemeindeschreiberin

Giulia Capizzi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

ANHANG

REFERENZKONZEPT - UEO INDUSTRIESTRASSE OST

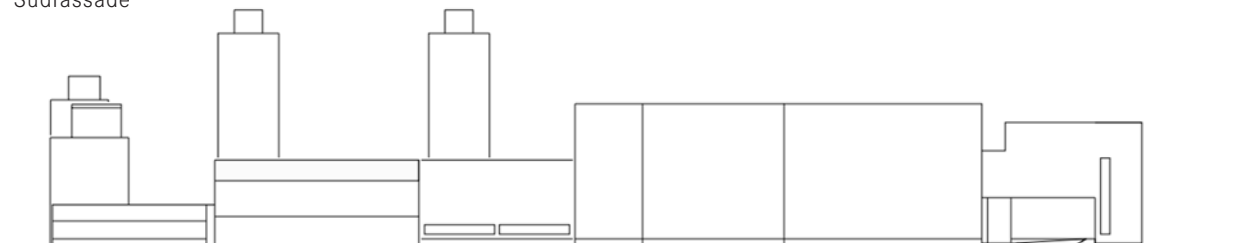
Konsituierende Elemente

a. Gestaltungsgrundsätze

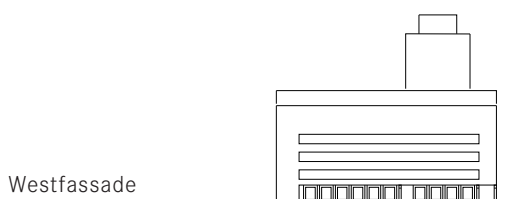
- > Alle Bauten sind in ihrer architektonischen Formsprache als einfache, schlichte Bauten auszugestalten.
- > Die Silhouette hat ruhig in Erscheinung zu treten.
- > Die gute Lesbarkeit der verschiedenen Nutzungen (Baubereiche A, B und C) der Anlage ist mit der städtebaulichen Anordnung zu stützen.
- > Der Kopfbau hat gegenüber der Industriestrasse für eine klare Adressbildung zu sorgen. Aufgrund der Adressierungs- und Repräsentationsfunktion ist dieser architektonisch besonders sorgfältig zu gliedern und zu gestalten. Er ist vom Hochregallager mittels baulichem Höhenversatz klar zu trennen.
- > Die funktionalen, einfachen und schlichten Gebäudestrukturen haben einen Betonsockel (Naturfarbe, roh oder dunkel) aufzuweisen und sind mit vertikalen grossformatigen Blechen (Weiss- oder helle Grautöne) zu verkleiden (vgl. Bst. c).



Südfassade



Nordfassade

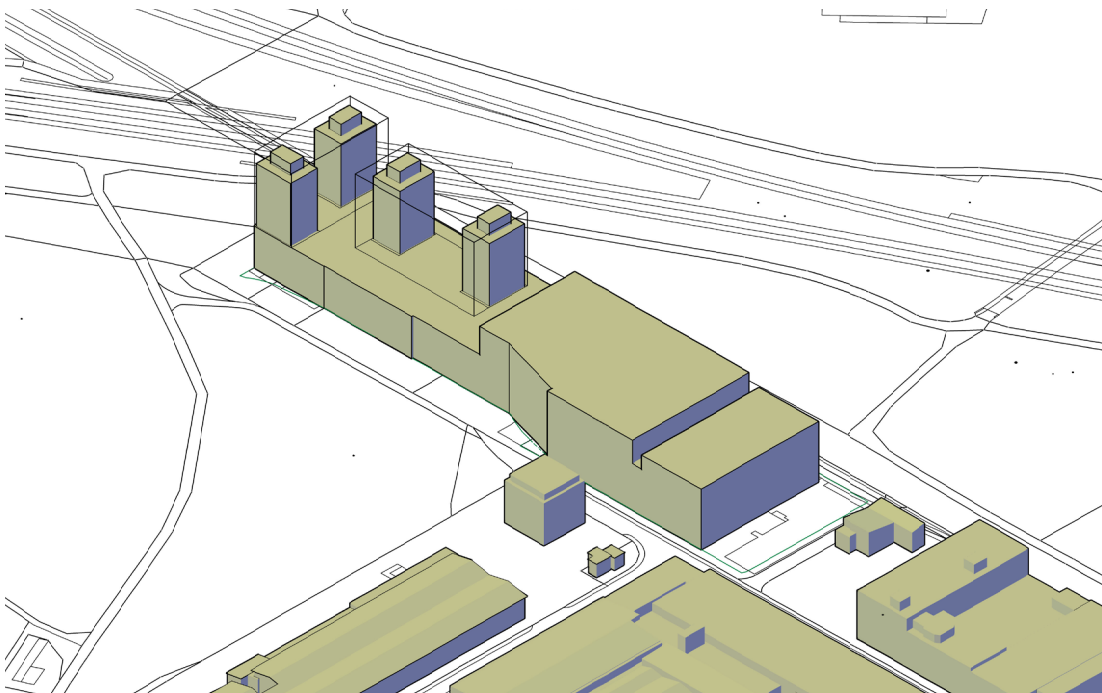


Westfassade

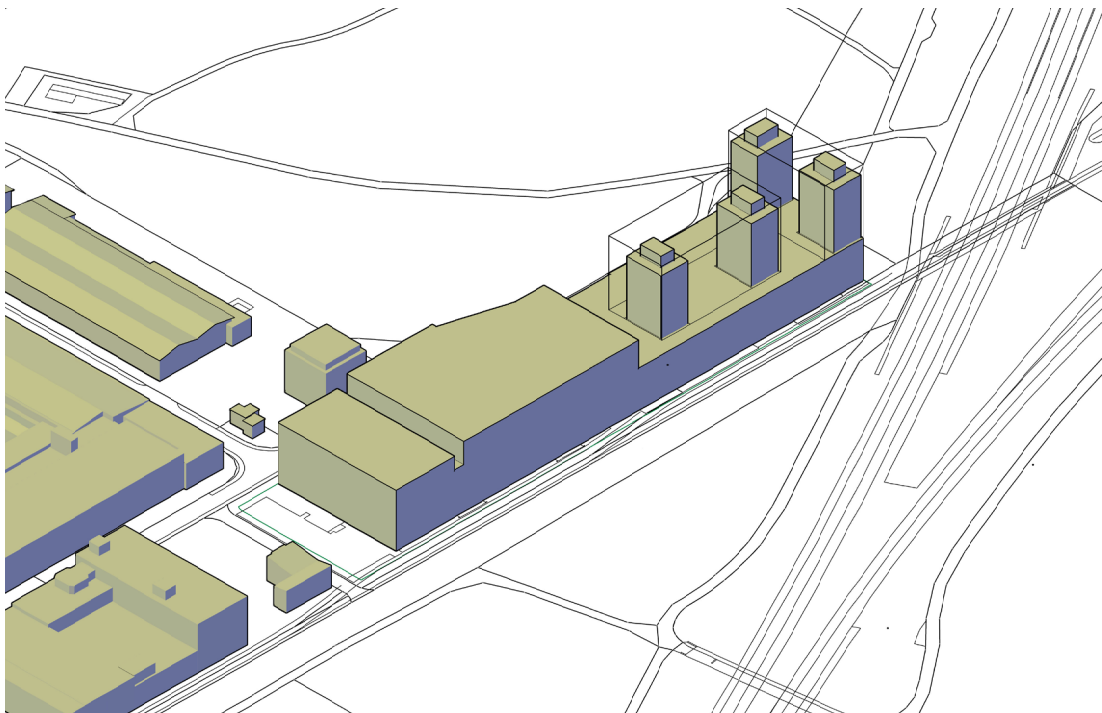
b. Volumetrie

Die maximale Volumetrie mit Mantellinie wird mit der Überbauungsordnung (Baubereiche, baupolizeiliche Masse) grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die tatsächlich gebauten Volumetrien können vom Maximalszenario gegen unten abweichen. Die Gestaltungsgrundsätze gemäss Überbauungsordnung und die konstituierenden Elemente des Referenzkonzepts sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Ansicht von Nordwest



Ansicht von Südwest

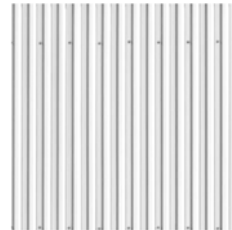


c. Fassadengestaltung und Materialien

Die Verwendung des gleichen Materials über sämtliche neuen Bauetappen ist zentraler Grundsatz. Die Gebäude haben einen Betonsockel aufzuweisen und sind mit vertikalen grossformatigen Blechen (helle Grautöne) zu verkleiden. Um eine perfekte Integration in die Umgebung zu erzielen, sind hauptsächlich die nachfolgend aufgeführten Materialien einzusetzen. Diese haben die Fähigkeit, die wechselnden Farben und Lichtverhältnisse der Umgebung durch eine diffuse Spiegelung aufzunehmen und schaffen eine Kombination aus Helligkeit und Kontrasten. Abweichungen sind - wenn gut begründet und sofern das Fachgremium zustimmt - möglich.



Beton / Fassadensockel



Blech / Fassade (Sinus oder Trapez)



Glas / Fenster

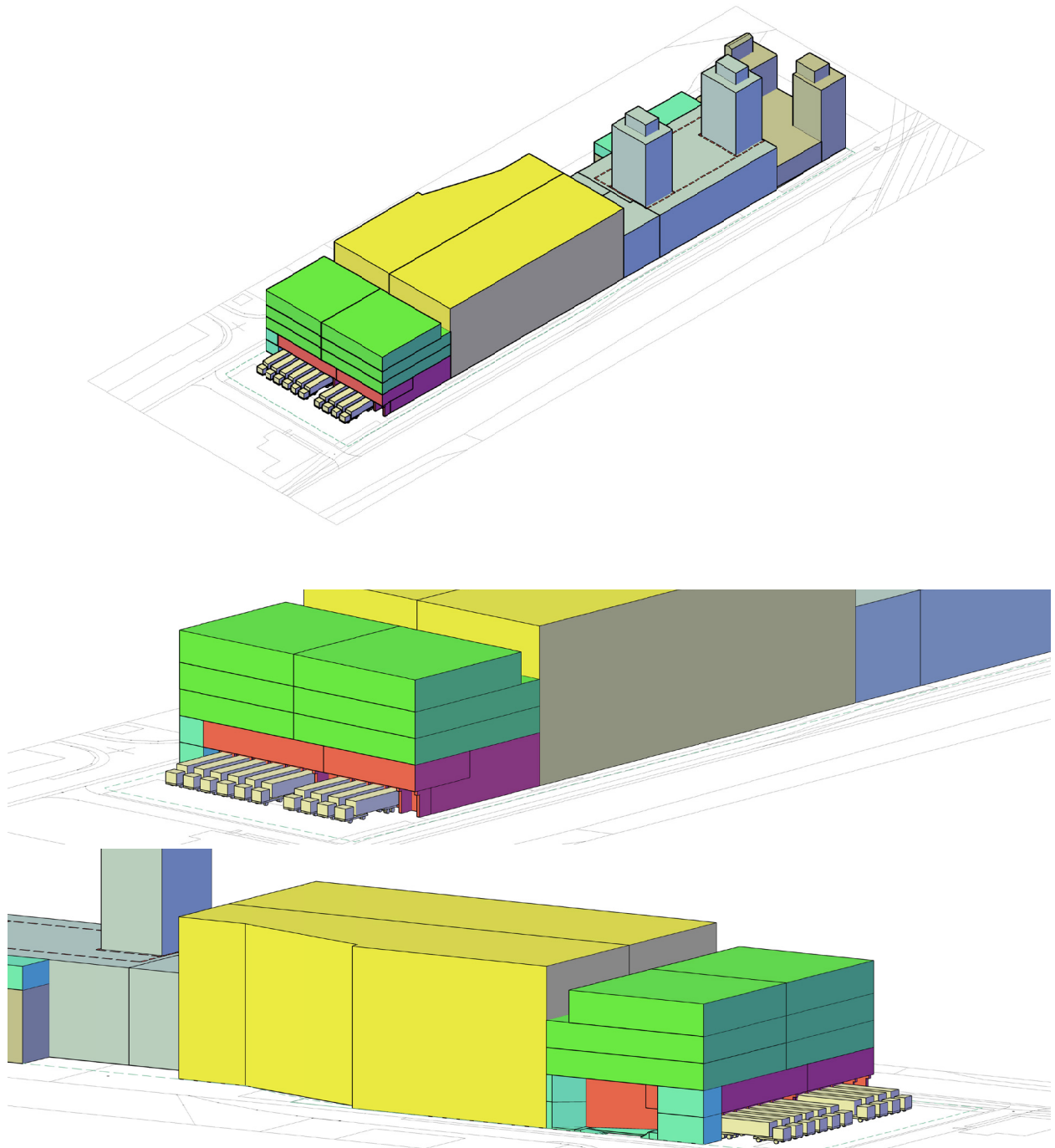


Auf horizontale und vertikale Gliederungselemente ist weitgehend zu verzichten. Dies garantiert, dass die Wahrnehmbarkeit des grossen Volumens unterlaufen wird und die Bauten ruhig und schlicht in Erscheinung treten.

Hinweisende Elemente

Die nachfolgenden 3D-Darstellungen und Bilder von Industriebauten sind als visualisierende Beispiele des Referenzkonzepts zu verstehen.

3D-Darstellung: Volumina bei Vollobau



Stahlservicecenter Haan



Elektromontagefabrik Don Benito



