

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Konolfingen

Überbauungsordnung «LANDI» mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

Juli 2017

Aufträge aktuell\Konolfingen\UeO Landi\4_Resultate\
05569_UeV_170722_MW.doc\cmj\bk

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Landi» bezweckt die Realisierung eines Landi-Ladens mit Parkieranlage für Drittnutzer sowie die Sicherstellung der Arealerschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten sinngemäss die Vorschriften des Baureglements.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Hauptbaute mit Bezeichnung und Begrenzung
- Baubereich Hauserschliessung/Fluchtweg
- Baubereich unterirdische Baute
- Koordinaten Eckpunkte

² In ungefährender Lage werden festgelegt:

- Grünbereich
- Erschliessungsbereich
- Personenzugang
- Arealzufahrt
- Zu- und Wegfahrt / Anlieferung
- Bereich für oberirdische Parkflächen
- Baumbepflanzung
- Reklamestandorte

³ Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Gebäude bestehend
- Terrainkote in m.ü.M.
- Gasleitung
- Projektierte Grundstücksgrenze
- Strassenabstandslinie 3.60 m
- Fussgängerstreifen
- Landabtretung

- PP ausserhalb Perimeter
- Sichtberme

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Der Baubereich A ist für einen Landi-Laden mit Lager-, Büro- und Nebenräumen bestimmt. Verkaufsflächen sind nur auf Zugangsniveau gestattet.

² Der Baubereich B legt die Anlieferung und Warenausgabe fest.

³ Der Baubereich C ist zusammen mit dem Baubereich unterirdische Baute für ein mehrgeschossiges Parkhaus mit ungefähr 300 Plätzen bestimmt.

⁴ Der Baubereich Hauserschliessung / Fluchtweg ist als Personalzugang und Fluchtweg bestimmt.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die maximale Höhenkote für die traufseitige Fassadenhöhe beträgt 671.50 m.ü.M.

² Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereichsbegrenzung ist frei.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind nur Vordächer gemäss Art. 10 Abs. 4, Abflussrohre etc. sowie Belichtungs- und Lüftungsschächte zum Untergeschoss / Unterniveaubau (Einstellhalle) zulässig, die das fertige Terrain bis 60 cm überragen und eine maximale Breite von 2 m und eine Tiefe von 1.2 m aufweisen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁵ Die minimal zu erreichende Überbauungsziffer beträgt 50 %. Wird die Überbauung in Etappen realisiert, so ist zu gewährleisten, dass das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudeflächen zur insgesamt beanspruchten Landfläche mindestens 50 % beträgt und die nicht beanspruchte Landfläche weiterhin zusammenhängend ackerbaulich bewirtschaftet werden kann. Mindestens 60 % der mit Hochbauten belegten Fläche ist mehrgeschossig oder mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von mindestens 7 m zu erstellen.

Art. 7

Erschliessungsbe-
reich

¹ Der Erschliessungsbereich ist für die Anlieferung, die Parkierung und für die Hauszufahrt bestimmt. Fahrzeugabstellplätze sowie Infrastrukturanlagen und Anlagen für den Güterumschlag sind zulässig.

² Im Erschliessungsbereich sind während 3 Monaten pro Kalenderjahr für den ungedeckten Aussenverkauf / Ausstellung nutzbar. Der temporäre Aufbau von Fahrnisbauten ist gestattet.

³ Veloabstellplätze, Abstellflächen für Einkaufswagen und der Anlieferungsbe-
reich zwischen den Baubereichen A, B und C können überdacht werden.

Art. 8

Grünbereich

¹ Der Grünbereich dient der Abgrenzung zwischen internen Verkehrsflächen und dem öffentlichem Strassenraum sowie der Oberflächenentwässerung.

² Der Grünbereich ist als Dauergrünland mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und kann als Verbindungs- und Fluchtweg zu den Personenzugängen mit einem Fussweg versehen werden.

Gestaltung

Art. 9

Bau- und Umge-
bungsgestaltung

¹ Hochbauten sind mit Ausnahme von Kleinbauten nur innerhalb der Bauberei-
che gestattet. Sie sind parallel zur Baubereichsbegrenzung zu stellen.

² Die Bauten, die Nebenanlagen sowie deren Umgebung sind so zu gestalten,
dass sie als Gesamtanlage in Erscheinung treten.

³ Böschungssicherungen, resp. Stützmauern sind als schlichte Beton- oder
Natursteinmauer auszugestalten.

⁴ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 10

Dächer

¹ Es sind Flach- und leicht geneigte Satteldächer zulässig. Flachdächer, die
betrieblich nicht genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Tonnendächer
sind nur im Baubereich A und für Nebengebäuden im Erschliessungsbereich ge-
stattet, sofern sie die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreiten.

² Die höchste Dacherhebung darf die maximal zulässige Höhenkote der traufseitigen Fassadenhöhe gemäss Art. 6 um maximal 3 m überragen.

³ Über der Dachfläche sind ausschliesslich betriebsnotwendige Technikaufbauten wie Liftüberfahrten und Treppenhäuser sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie gestattet. Rückkühlgeräte sind in Technikräumen innerhalb des Bauvolumens anzuordnen.

⁴ Vordächer dürfen die Baubereiche höchstens 2 m überragen. Gegenüber dem Fahrbahnrand öffentlicher Strassen beträgt der Minimalabstand 2 m.

⁵ Im Baubereich C ist anstelle eines Dachs ein Witterungsschutz innerhalb der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe, respektive um die Mehrhöhe zurückgesetzt bis zur Höhe gemäss Abs. 2 gestattet.

Art. 11

Reklame

¹ Mit der Baueingabe von Geschäftsgebäuden ist ein Reklamekonzept einzureichen, das die Standorte, die Abmessung und die Gestaltung der Reklamen aufzeigt.

² Werbung am Gebäude ist nur unterhalb Oberkante Dachkonstruktion gestattet.

³ Stelen und Fahnen sind nur in den Bereichen für Reklamestandorte zugelassen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Erschliessung

¹ Der Anschluss an den Haldenweg ist mit dem ersten Bauvorhaben im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zu erstellen.

² Zur Personenerschliessung des Baubereichs C ist parallel zum Flurweg ein mindestens 1.2 m breiter Fussweg bis zum Haldenweg zu erstellen.

³ Zum südlich gelegenen Gewerbeareal ist eine mindestens 1.2 m breite behindertengerechte Personenverbindung sicherzustellen und mit dem ersten Bauvorhaben zu realisieren.

Art. 13

- Parkierung
- ¹ Es dürfen maximal 390 Abstellplätze realisiert werden, wovon maximal 50 Plätze ungedeckt auf Erdgeschossniveau bereitgestellt werden dürfen. Von den 390 Parkplätzen sind ca. 300 Plätze für Drittnutzer zu reservieren.
- ² Die Abstellplätze können sowohl oberirdisch auf der internen Erschliessungsfläche, als auch in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet werden.
- ³ Die ca. 300 Parkplätze zu Gunsten Dritter sind grundbuchlich zu sichern.
- ⁴ Die Anzahl Velo- und Motorfahrradabstellplätze kann für die Verkaufsnutzung im Baubewilligungsverfahren um bis zu 50% reduziert werden. Veloabstellplätze für Kunden sind in Eingangsnähe zu erstellen und zu 50 % zu überdachen. Für das Personal können diese auch im Untergeschoss angeboten werden.
- ⁵ Behinderten- und Veloabstellplätze sind in Ladeneingangsnähe anzuordnen.

Weitere Bestimmungen

Art. 14

- Entwässerung
- ¹ Flachdächer sind mit einer Retention auszustatten. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Parkieren dienen.
- ² Offene Autoabstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag (Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen oder vor Ort über die Schulter zu entwässern.
- ³ Verkehrsflächen sind soweit möglich über die Schulter zu entwässern.
- ⁴ Mit der Baueingabe ist ein Konzept zur Versickerung respektive zur Retention von Oberflächenwasser einzureichen.

Art. 15

- Vertragliche Sicherstellung
- Der Personenzugang nach Art. 12 Abs. 3 und der Einmündungsradius auf dem südlichen Nachbargrundstück sind vor der Genehmigung der UeO vertraglich sicherzustellen.

Art. 16

- Inkrafttreten
- Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 4. August – 4. September 2017
Vorprüfung vom -

Publikation im amtlichen Anzeiger vom -
Öffentliche Auflage vom -

Einspracheverhandlungen vom -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am -
Beschlossen an der Urnenabstimmung vom -

Präsident Sekretärin

Daniel Hodel Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Konolfingen,

Geschäftsleiterin

Alexandra Grossenbacher

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