



Einwohnergemeinde Seftigen  
**Überbauungsordnung «Pfandersmatt»**

**Überbauungsvorschriften**

**MITWIRKUNG**

21. Juni 2022

Aufträge / 852 / 852\_Ber\_220621\_UeVorschriften\_Pfandersmatt.docx / 21.06.2022 / fi  
Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

**Art. 1**

**Planungszweck**

Die Überbauungsordnung «Pfandersmatt» ermöglicht eine qualitätsvolle, ganzheitlich konzipierte und gestaltete Erweiterung des Arbeitsgebiets «Pfandersmatt» und die Überbauung mit einem Produktionswerk.

**Art. 2**

**Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

**Art. 3**

**Stellung zur Grundordnung**

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Seftigen sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

**Art. 4**

**Richtprojekt**

Das Richtprojekt «Neubau Produktionswerk» vom 6. April 2022 ist bezüglich Volumen, Stellung und Gliederung der Bauten, der Dachgestaltung sowie der Gestaltung der Freiräume als Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen.

	<b>Art. 5</b>
<b>Inhalt des Überbauungsplans</b>	<p>Im Überbauungsplan werden geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li><li>– Lage und Abmessung der Baubereiche A, B, C und D</li><li>– Lage und Abmessung des Baubereichs «plus»</li><li>– Lage des Freiraums der Überbauung</li><li>– Maximale Grösse des Bereichs «Rampe»</li><li>– Maximale Grösse des Bereichs «Parkierung»</li><li>– Lage und Abmessung des Erschliessungsbereichs Zufahrtsstrasse</li></ul>
	<b>Art. 6</b>
<b>Art der Nutzung</b>	Für die Nutzung gilt die Arbeitszone (Art. 211 Baureglement).
	<b>Art. 7</b>
<b>Mass der Nutzung</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und Höhen.</li><li><sup>2</sup> Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie.</li><li><sup>3</sup> Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m.</li></ol>
	<b>Art. 8</b>
<b>Baubereich</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.</li><li><sup>2</sup> Dachvorsprünge, Vordächer, Aussentreppen, Lichtschächte und dgl. dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «plus» überragen.</li><li><sup>3</sup> Unterniveaubauten und unterirdische Bauten dürfen in den Baubereichen sowie in den Bereichen «Rampe» und «Parkierung» erstellt werden.</li></ol>

**Art. 9****Höhe**

- <sup>1</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf in den Baubereichen A, B, C und D die Kote von 583.10 m ü.M nicht überschreiten. [Hinweis: entspricht einer Fh tr von max. 14.0 m]
- <sup>2</sup> Unterer Referenzpunkt des massgebenden Terrains für die Baubereiche: 513.10 m ü.M.
- <sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Oblichter, Kamine, Gebäudeteile für Sonnenschutz und dgl.) dürfen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum, jedoch maximal 2.0 m überragen.

**Art. 10****Gestaltung Allgemein**

- <sup>1</sup> Die Überbauung mit einem Produktionswerk, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Für die Bauten und Freiräume gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - Prägnante und zueinander differenzierte Ausformulierung der einzelnen Volumina
  - Adressierung des Produktionswerks mit Empfang an der nordwestlichen Ecke
  - Ruhige Fassadengestaltung der in Richtung Moss exponierten Fassaden mit einer Holzverkleidung in unterschiedlichen Farbtönen
  - Farbliche Integration von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen in der Fassade in die Holzschalung
  - Gestaltung des Übergangs zur Landwirtschaftszone am südlichen Rand des Produktionswerks mit einer durchgehenden Sockelmauer
- <sup>3</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) zur gestalterischen Beurteilung zu unterbreiten.

**Art. 11****Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und sind mit Ausnahme der technisch bedingten Dachaufbauten sowie den Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen zu begrünen. Dachterrassen und -gärten sind nicht gestattet.

- <sup>2</sup> Technische Dachaufbauten sind in Einhausungen mit aufeinander abgestimmten Höhen anzuordnen.

#### **Art. 12**

#### **Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Die Arealerschliessung erfolgt im Erschliessungsbereich Zufahrtsstrasse.
- <sup>2</sup> Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Bereich «Parkierung» anzuordnen.

#### **Art. 13**

#### **Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Pfandersmatt» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

#### **Art. 14**

#### **Hochwasserschutz**

... folgt.

#### **Art. 15**

#### **Inkrafttreten**

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

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung	vom bis
Vorprüfung	vom
Publikation im Amtsblatt	vom
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom
Öffentliche Auflage	vom bis
Einspracheverhandlung	am
Erledigte Einsprachen	
Unerledigte Einsprachen	
Rechtsverwahrungen	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am
Beschlossen durch die Gemeinde- versammlung	am
Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
.....	.....
Urs Indermühle	Roger Feller
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Lauterbrunnen, .....
Der Gemeindeschreiber	..... Roger Feller
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....