

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Leissigen

Überbauungsordnung «Bad»

Überbauungsvorschriften UeV

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Mitwirkungsbericht Mai 2023
- Naturgefarengutachten

16. März 2026

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Mittels Erlass der Überbauungsordnung (UeO) «Bad» wird das heute bestehende Betriebsareal eingezont. Die UeO «Bad» legt die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen für die Sicherung und Umnutzung des Fabrikareals fest. Angestrebt werden eine Klärung und Aufwertung des Areals durch den Rückbau aller nicht erforderlichen Anlagenteile sowie die Gestaltung der bestehenden und neuen Bauten.
---------------	--

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes regeln, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Leissigen.
---------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung und Bezeichnung – Bereich Erschliessung und Parkierung – befestigte Fläche – Grünfläche – Verladeanlage – Freihaltebereich, Anschlussgleis BLS – Baubereich Seewasserfassung und Infrastrukturanlagen Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt: – Gewässerraum – Strassen-Viadukt – Alte Hauptstrasse – Baulinie Nationalstrasse – Wendeplatz – Abbruch – Gebäude bestehend – Gewässer – Wald – neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG – Stützmauern bestehend – Eisenbahn
-----------------------------	---

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung ¹ Zulässig sind Nutzungen im Zusammenhang mit dem Umschlag und dem Verarbeiten von Gesteinen sowie betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Dienstleistungsnutzungen (Büros).

² Im Baubereich B sind nur Lagernutzungen (Silo) zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude. Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.

² Pro Baubereich ist die Gesamthöhe auf folgende Masse beschränkt:

	Zulässige Gesamthöhe [m]
Baubereich A	18.0
Baubereich B (Silo)	25.0
Baubereich C	15.0
Bereich D	8.0

³ Über die maximale Gesamthöhe hinaus sind Dachaufbauten bis zum technisch erforderlichen Mass, maximal jedoch 2 m zulässig. Lüftungsanlagen dürfen die maximale Gesamthöhe um maximal 4 m überschreiten.

Lärmschutz ⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 LSV.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche ¹ Die Baubereiche überragen dürfen Dachvorsprünge, Ablaufrohre, Lichtschächte und dergleichen.

² Fassadensanierungen inkl. Aussenisolationen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

³ Die befestigte Fläche ist für den Umschlag, das Wenden sowie die notwendigen arealinternen Verkehrswege vorgesehen. Sofern diese Funktionen nicht beeinträchtigt werden, sind gestattet:

- leicht entfernbare Kleinbauten
- Maschinen für Verladeanlagen und Anlagen
- An Gebäuden befestigte Überdachungen, welche die Baubereiche um max. 3 m überragen sowie eine maximale Grundfläche von 40 m² und eine traufseitige Fassadenhöhe von maximal 6 m aufweisen.

⁴ Die Verladeanlagen müssen für Lastwagen und Bahn/Züge unterfahrbar sein.

⁵ Im Freihaltebereich Anschlussgleis BLS sind nur Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Gleisanlage oder dem Anschlussgleis dienen. Neubauten im Freihaltebereich von 5 m ab Mittelachse Hauptgleis sind grundsätzlich nicht zulässig, für Ausnahmen ist zwingend die Bewilligung der BLS Netz AG einzuholen.

⁶ Bei Teilen der Fahrleitungsanlagen ist nach der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) grundsätzlich eine Sicherheitsdistanz von 5 m einzuhalten. Bei Eisenbahnanlagen wird des weiteren auf Art. 42 Absatz 1 der Eisenbahnverordnung verwiesen. Beim Bau innerhalb der Sicherheitsdistanz ist die Bewilligung der BLS Netz AG zwingend erforderlich.

3. Gestaltung

Art. 8

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Neue Bauten und Anlagen sowie Fassadensanierungen sind in Bezug auf die Materialwahl und die Farbe so zu gestalten und anzuordnen, dass mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Erscheinung der Gesamtanlage optimiert wird.

² Nicht mehr genutzte Gebäude und Gebäudeteile sind rückzubauen.

Art. 9

Dächer

Die Dachform (Sattel-, Pult- und Flachdach) ist frei wählbar und richtet sich nach den Betriebsanforderungen.

Art. 10

Umgebung

¹ Der als Grünfläche bezeichnete Bereich westlich des Baubereichs A ist zu begrünen. Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

² Nicht mehr benötigte Flächen sind zu entsiegeln und aufzuwerten.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 11

Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr sowie die Notzufahrt erfolgen über die ehemalige Hauptstrasse der beiden Anschlüsse an die Nationalstrasse.

² Der Bereich Erschliessung und Parkierung dient der Erschliessung und Parkierung. An- und Kleinbauten sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Art. 12

Parkierung

Die Parkierung ist Gebäudeintern und/oder süd-östlich des Baubereichs C vorzusehen. Es sind zwischen 4 und 8, den Mitarbeitenden und Besuchenden vorbehaltene Parkplätze zulässig.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 13

Massnahmen zugunsten Fledermäuse

Zum Schutz der Fledermäuse in den Gebäuden Nrn. 5, 6, 7 und 9 sind geplante Abbruch- und Umbauarbeiten an den Gebäuden frühzeitig der Abteilung Naturförderung zu melden. Vor Baubeginn sind gemeinsam angemessene Schutz-, Wiederherstellungs- oder allenfalls Ersatzmassnahmen festzulegen.

Art. 14

Energie- und Wärmeversorgung

Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

Art. 15

Entwässerung, Versickerung

Die Entwässerung erfolgt gemäss Entwässerungskonzept und Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde.

Art. 16

Baubereich Seewasserfassung und Infrastrukturanlagen

¹ Im Baubereich Seewasserfassung und Infrastrukturanlagen sind unterirdische Bauten und Anlagen gestattet.

² Technisch notwendige Anlageteile wie Absturzsicherungen, Zugangsschächte etc. sind über dem gewachsenen Terrain zulässig und auf das technisch notwendige Mass zu begrenzen.

³ Bauteile im Böschungsbereich haben den gewachsenen Böschungsverlauf aufzunehmen und sich gut in das Gesamtbild der Uferlandschaft zu integrieren.

Art. 17

Waldabstand Der minimale Waldabstand beträgt für Gebäude grundsätzlich 10 m für neue Verlade-, Erschliessungs- und Parkieranlagen 2 m. Geplante Sanierungen respektive die Erneuerung von Anlagen oder Neubauten im Waldabstandsbereich von 30 m unterliegen der Prüfung der Abteilung Walderhaltung der Region Alpen.

Art. 18

Nationalstrasse ¹ Innerhalb der eidgenössischen Baulinie der Nationalstrasse N08 gelten die übergeordneten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11) sowie der Nationalstrassen - Verordnung (NSV, SR 725.111) Art. 29 und 30.

² Im Falle eines Unfalles auf der Stammstrecke der N08, eines Naturereignisses, bei Brücken- und Fahrbahnunterhalt auf der Stammstrecke, bei Gesamterneuerungen und Ausbau der Stammstrecke etc. muss die Öffnung der Durchfahrtstrecke jederzeit temporär oder bei Vorankündigung für längere Zeitphasen für den Nationalstrassenverkehr gewährleistet werden.

Art. 19

Nichtionisierende Strahlung Für Räume mit empfindlicher Nutzung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Anlagegrenzwerte gemäss NISV eingehalten werden.

Art. 20

Vertragliche Sicherstellung Soweit notwendig, ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der UeO sicherzustellen.

Art. 21

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 09.02.2023 – 13.03.2023
Vorprüfung vom 09.01.2024

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am:
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am:

Einwohnergemeinde Leissigen
Die Präsidentin Die Sekretärin

.....
Letizia Müller Cynthia Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Leissigen,

Die Gemeindeschreiberin

.....
Cynthia Krebs

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