

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grindelwald

Änderung Überbauungsordnung «Gewerbezone Sand»

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungs- vorschriften (UeV)

Die Änderung der Überbauungs-
ordnung besteht aus:

- Änderung
Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2024

Änderungen sind **rot** markiert.

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Gewerbezone Sand» (UeO) bezweckt die zeitgemässe Erneuerung und Erschliessung der Gewerbezone Sand sowie die dauernde Sicherstellung des kommunalen Schutzgebiets «Sand» mit Ersatzmassnahmen.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung des Baubereichs
- die Lage und Abmessung des Erschliessungs- und Aussenbereichs
- die Lage der Vordachbaulinie
- der Trennbereich zur Strasse
- das kommunale Naturschutzgebiet
- der Gewerbezufahrtsbereich
- die Lage des zu verlegenden Gewässers
- Ein- und Ausfahrt (ungefähre Lage)
- Parkplätze (ungefähre Lage)
- Die Gefahrenstufen Naturgefahren

² Als Hinweis sind im Überbauungsplan dargestellt:

- Landwirtschaftliche Zufahrt (ungefähre Lage)
- Böschungskante
- Gewässer offen / eingelegt
- Wald

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung ¹ Der Bau-, Erschliessungs- und Aussenbereich ist für eine gewerbliche Nutzung bestimmt, wobei Wohnraum nicht zugelassen ist.

Baubereich ² Hochbauten sind im Baubereich zu erstellen. Wohnraum ist nicht zugelassen.

Kommunales
Naturschutzgebiet
«Sand»

³ Das kommunale Naturschutzgebiet «Sand» dient dem dauernden Schutz der Quellflur und dem Feuchtgebiet. Nutzungen die nicht dem Schutz des Gebiets dienen sind verboten (vgl. Art. 17).

Art. 6

Mass der Nutzung
/ Baupolizeiliche
Masse im Baufeld

¹ Innerhalb des Baubereichs dürfen die ~~Gebäudebauten~~ bis an deren Begrenzung gestellt werden.

² Vordächer und betrieblich notwendige Rampen, Treppen und dgl. dürfen den Baubereich um höchstens 1,5 m überragen. Mit Vordächern ist eine Durchfahrtshöhe von 4.5 m offen zu halten. Gegenüber der Itramenstrasse werden Vordächer durch die Vordachbaulinie begrenzt.

³ Für ~~Hauptbauten~~ Hauptgebäude gelten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften:

Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	Firsthöhe Gesamthöhe	Gebäuelänge	Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse
11 m 11.50 m	13 m 13.50 m	60 m	3

⁴ Die internen Bauabstände richten sich nach einer zweckmässigen Nutzung und Gestaltung.

⁵ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 7

Erschliessungs-
und Aussen-
bereich

¹ Der Erschliessungs- und Aussenbereich dient der internen Erschliessung mit Anlieferung und Parkierung sowie der ~~offenen~~ Materiallagerung nach Abs. 2 und 3.

² Tanks oder Silos zur geschlossenen Materiallagerung sind ausserhalb des Baubereichs, auf dessen nord-westlicher Seite, zulässig. Der Mindestabstand zur Landwirtschaftszone beträgt 5.0 m. Die Nutzung des Erschliessungs- und Aussenbereichs zur Durchfahrt muss auf einer Breite von mind. 3 m gewährleistet bleiben. Für Tanks oder Silos zur geschlossenen Materiallagerung gilt eine maximale Gesamthöhe von 12.50 m. In diesem Rahmen ist auch die Vergärung von Reststoffen zur Energieproduktion in einem Biogasreaktor zulässig.

²³ Die offene Materiallagerung ausserhalb des Baubereichs ist nur temporär gestattet.

Art. 8

Trennbereich zur
Strasse

¹ Der Trennbereich zur Strasse ist so zu gestalten, dass die Strasse gut ersichtlich vom internen Fahrbereich getrennt wird. Er kann mit einem

Belagswechsel oder als Grünstreifen mit einer maximal 0.8 m hohen Strauchbepflanzung versehen werden.

Gewerbezufahrtsbereich ² Der Gewerbezufahrtsbereich dient der Anlieferung sowie dem Auf- und Ablad von Gütern und ist dauernd als solcher freizuhalten.

Art. 9

Gewässer-
verlegung ¹ Das Gewässer ist vor dem Ausbau von Erschliessungsanlagen zu verlegen.

² Der Erschliessungs- und Aussenbereich ist ab Baubeginn mit einem mind. 1 m hohen massiven Zaun vom Schutzgebiet zu trennen.

3. Gestaltung

Art. 10

Dach- und
Fassaden-
gestaltung ¹ ~~Bauten~~ Gebäude zur Baugruppe „Werkhof“ sind entsprechend dem bestehenden Hauptgebäude in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.

² Neu- und Umbauten zur Baugruppe “Landi” sind auf das Erscheinungsbild mit Holzfassade abzustimmen, entweder im Farbton der Landi oder in Holz natur belassen.

³ Hauptgebäude ~~Hauptbauten~~ sind mit einem Pult- oder Satteldach oder einem leicht gewölbten Tonnendach zu versehen.

⁴ Wo bereits ein Flachdach besteht, bleibt dieses im Falle einer Aufstockung zulässig, sofern dem die leistungsfähige örtliche Fachstelle nach Art. 99b BauV zustimmt.

⁵ Im Falle eines Flachdachs nach Abs. 4 ist ein Gasspeicher zulässig, sofern dieser die Gesamthöhe nach Art. 6 Abs. 3 einhält und einen allseitigen Rücksprung zur Fassadenflucht von 3.0 m aufweist.

Art. 11

Aussenraum-
gestaltung ¹ Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass gegenüber dem nachbarlichen Grund und dem Naturschutzgebiet eine klare Abgrenzung entsteht, z.B. durch einen Zaun, eine naturnah gestaltete Stützmauer etc.

² Die Terraingestaltung und die Bepflanzung sind auf die Umgebung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Erschliessung/
Parkierung

¹ Die Zufahrt zum südlichen Teil (Landi und Milchverarbeitungszentrum) erfolgt zentral ab der Gemeindestrasse im Bereich der Parzelle Gbbl.-Nr. 3727. Die Wegfahrt erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten Stellen. Die Darstellung Parkierung im Überbauungsplan hat hinweisenden Charakter.

² Eine Zufahrt ab der Itramen-Strasse ist nur für Gewerbe- und Anlieferungsfahrten sowie für den Langsamverkehr gestattet.

³ Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der BauV. Im Übrigen gilt das Parkplatzreglement der Gemeinde. Die ungefähre Lage der Bereiche für Parkplätze ergibt sich aus dem Plan. Primär sind die Parkplätze südöstlich des Gebäudes zu erstellen und falls nötig noch diese südwestlich des Gebäudes.

Art. 13

Eigentum der
Erschliessungs-
anlagen

Bei sämtlichen Anlagen zur Erschliessung des Planungsgebiets handelt es sich um Hausanschlüsse.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 14

Energie

¹ Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.

² Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren.

Art. 15

Gewässerschutz

Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:

- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002
- Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen

Art. 16

Naturgefahr
Überflutung

Gestützt auf die Vorabklärungen zur Überflutungsgefährdung sind die erforderlichen Objektschutzmassnahmen zu konzipieren und in Absprache

mit der Gemeinde und dem Oberingenieurkreis I als zu-ständige Fachstelle im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 17

- Kommunales Naturschutzgebiet «Sand»; Ziele
- ¹ Mit dem kommunalen Naturschutzgebiet «Sand» werden folgende Ziele verfolgt:
- Teilweise überbautes Gewässer verlegen (gemäss Eintrag UeP)
 - Eingedolter Abschnitt des Baches freilegen (gemäss Eintrag U-eP)
 - Ökologisch vielfältiger Gewässerraum und Quellflur sicherstellen
- Voraussetzungen Parkplatzerweiterung und Ausbau Erschliessung
- ² Um den Erschliessungs- und Aussenbereich zu vergrössern, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
- Gewässerverlegung gemäss einzureichendem Ausführungsprojekt
 - Sicherstellung des Ersatzmassnahmenkonzepts mit Grundbucheintrag vor Erteilung der Baubewilligung
 - Ausführung der Renaturierung gemäss Ersatzmassnahmenkonzept vom 13. Juni 2008
 - Ökologische Baubegleitung
 - Schlussbericht und Erfolgskontrolle 3 Jahre nach Abnahme
- Inhalte Ersatzmassnahmenkonzept
- ³ Das Konzept vom 13. Juni 2008 enthält folgende Inhalte:
- Beschreibung Ausgangszustand und Beurteilung
 - Massnahme 1; Offenlegen eines Wiesenbaches im Raum Ey (Grenzbach Parz. Nr. 1918 zu Parz. Nr. 649.02) auf einer Länge von ca. 40 m.
 - Massnahme 2; Aushagerung einer bestehenden Hochstaudenflur auf Parz. Nr. 1918 auf einer Fläche von ca. 180 m².
 - Begleiten der Massnahme durch ökologische Baubegleitung

Art. 18

- Privatrechtliche Sicherstellung
- Soweit nötig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung (Gewässerverlegung, Ersatzmassnahmenkonzept, Näherbaurecht, Überfahrtsrecht) mit Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.

Art. 19

- Inkrafttreten
- ¹ Die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).
- ² Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt	3. Oktober 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger	10. und 17. Oktober 2024
Öffentliche Auflage	11. Okt. – 11. Nov. 2024

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat

Präsident	Gemeindeschreiberin
-----------	---------------------

Beat Bucher	Monika Kübli
-------------	--------------

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Grindelwald, den

Monika Kübli

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