



Gemeinde Oberbipp

Anpassung Überbauungsordnung «Buchli (Areal Landi)»

Überbauungsvorschriften, Stand: **Beschluss**

Materielle Änderungen in ~~Rot durchstrichen~~ (Streichungen) und **Blau** (Ergänzungen)

Änderungen aufgrund BMBV in **Grün**

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Erläuterungsbericht

September 2025

Impressum

Gemeinde: Oberbipp
Auftraggeber: Landi BippGäuThal AG
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
2.0	02.09.2025	Exemplar für den Beschluss durch die Gemeinde

Inhaltsverzeichnis

1	Grundsätze, Geltungsbereich (Allgemeines)	1
	Art. 1 Planungszweck	1
	Art. 2 Wirkungsbereich	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung	1
	Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans	1
2	Erschliessung	2
	Art. 5 Zu- / Wegfahrt	2
	Art. 6 Parkierung	2
	Art. 7 Werkleitungen, Entsorgung	3
3	Nutzungen	3
	Art. 8 Nutzungsart	3
	Art. 9 Mass der Nutzung	3
4	Gestaltung	4
	Art. 10 Architektonische und fachspezifische Gestaltung	4
	Art. 11 Baubereiche	4
	Art. 12 Dachformen	4
5	Umgebungsgestaltung	5
	Art. 13 Grundsatz und Anforderungen	5
	Art. 14 Umgebungsgestaltung	5
	Art. 15 Stütz- und Futtermauern	5
6	Schlussbestimmungen	6
	Art. 16 Lärmschutz	6
	Art. 17 Vereinbarung	6
	Art. 18 Inkrafttreten	6
	Genehmigungsvermerke	7

1 Grundsätze, Geltungsbereich (Allgemeines)

Zweck	Art. 1 Planungszweck Die Überbauungsordnung „Buchli“ bezweckt die Realisierung, Ergänzung und Erneuerung einer geordneten Bebauung mit Bauten für Verkauf, Lagerung und Bewirtschaftung (inkl. Verwaltung) von Produkten und Dienstleistungen im Zusammenhang der landwirtschaftlichen Genossenschaft sowie untergeordnetem Verkauf.
Wirkungsbereich	Art. 2 Wirkungsbereich 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Buchli“ ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie (Perimeter) bezeichnet. 2 Die Überbauungsordnung „Buchli“ besteht aus: – Überbauungsplan Mst. 1:500 – Überbauungsvorschriften
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Stellung zur Grundordnung Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Oberbipp.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans 1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: – Änderungsperimeter – Wirkungsbereich – Baubereiche für Hauptgebäude – Baubereiche für An-/ Kleinbauten und Überdachungen – Zu- und Wegfahrt – Abstellplätze für Motorfahrzeuge (P) – Abstellplätze für Fahrräder (V) – Bereiche für Warteraum (WR) / Wendeplatz (WP) – Trafostation – Grünbereich – Grüngestaltung – Hochstämme – Stütz- und Futtermauern – Befestigte Fläche – Vermessungspunkte 2 Im Überbauungsplan sind hinweisend dargestellt: – Anpassung Basiserschliessung – Bestehendes Wegrecht – Bestehendes Industrieanschlussgleis – Parzellengrenzen – Gemeindegrenzen – Bestehende Gebäude ausserhalb Wirkungsbereich a) Erschliessung: – Zu- und Wegfahrten – Bereiche für oberirdische Parkierung – Standort der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge b) Bauten: – Lage und Abmessung der Baufelder – Lage und Abmessung der Baufelder für An- und Nebenbauten und

~~Überdachungen~~~~e) Umgebung:~~

- ~~— Lage und Bereiche der Begrünungsmassnahmen~~
- ~~— Lage der Stütz- und Futtermauern~~

2 Erschliessung

Zu- / Wegfahrt

Art. 5 Zu- / Wegfahrt

1 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Zu- und Wegfahrverkehr erfolgt primär an den im Überbauungsplan mit entsprechenden Symbolen bezeichneten Stellen zwischen den Vermessungspunkten 112/113, 114/115, 30/122 sowie 123/124.

2 Die Detailplanung (Radien, Wendemöglichkeiten) hat unter Berücksichtigung von Lastwagenverkehr und landwirtschaftlichen Fahrzeugen gemäss den einschlägigen Richtlinien (VSS-Normen) zu erfolgen. Allfällige rechtliche Sicherstellung haben vor dem Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

3 Die Detailgestaltung (Massnahmen auf der Kantonsstrasse und Einmündungen) wird im Baubewilligungsverfahren in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Strassenbauinspektorat geregelt.

4 Notwendige Anpassungen an der Basiserschliessung erfolgen zu Lasten der Bauherrschaft (Art. 28 lit. b BauV).

Parkierung von Motorfahrzeugen und Fahrrädern

Art. 6 Parkierung

1 Die Parkierung für Motorfahrzeuge beschränkt sich auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche „Abstellplätze für Motorfahrzeuge“ und ist auch auf den „Bereich für Warteraum (WR) / Wendeplatz (WP)“ zulässig. Dieses sind möglichst zusammengefasste oberirdische Anlagen. Eine direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist durch geeignete Massnahmen zu unterbinden. Es gilt der Strassenabstand für Kantonsstrassen von 5 Meter ab Fahrbahnrand gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG.¹ Mit einer zweckdienlichen Signalisation ist der Motorfahrzeuglenker zu leiten. Betreffend Signalisation gelten die entsprechenden Vorschriften.

2 Im „Bereich für Warteraum (WR)“ (saisonaler Gebrauch) ist sowohl das Parkieren als auch das übergangsweise Abstellen von Fahrzeugen gestattet. Innerhalb des „Bereich für Warteraum (WR)“ ist die Errichtung von An- und Kleinbauten (z.B. Ladestationen, -säulen) gestattet, sofern die vorgeschriebenen Sichtzonen freigehalten werden. Der „Bereich für Wendeplatz (WP)“ dient neben der oberirdischen Parkierung auch dem Wenden von Fahrzeugen.

~~2~~3 Für die Bemessung der Autoabstellplätze gilt das BauG und die BauV. Der Minimalbedarf darf mit Ausnahme für den Bereich der Lagerhaltung nicht unterschritten werden.

~~3~~4 Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder richtet sich nach Art. 54 a BauV.

¹ Für Ausnahmen vgl. Art. 81 SG

4.5 Der Standort für Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder ist im Überbauungsplan festgelegt. ~~Er ist so gewählt, dass auf kurzem und sicheren Weg der Hauptzugang erreichbar ist.~~

Werkleitungen, Entsorgung

Art. 7 Werkleitungen, Entsorgung

1 Das Gebiet „Buchli“ ist mehrheitlich erschlossen.

2 Das anfallende Meteorwasser ist der Versickerung oder direkt einem Vorfluter zuzuführen. Für die Entwässerung gilt das Trennsystem.

3 Planung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Anlagen erfolgt durch den Grundeigentümer und auf seine Kosten. Er bleibt Eigentümer dieser Anlagen.

3 Nutzungen

Nutzungsart

Art. 8 Nutzungsart

1 Innerhalb der verschiedenen ~~Baufelder~~ **Baubereiche** sind mehrheitlich folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld Baubereich B1	Lagerräume und Technik, Abstellräume, Magazine.
Baufeld Baubereich B2	Lagerräume und Technik, Abstellräume, Magazine, Sozialräume Mitarbeiter, Wohnraum für Personal und Inhaber (vergleiche Art. 9 Abs. 3), betriebszugehörige Büroräume und Verkaufsflächen für Kunden.
Baufeld Baubereich B3/ B4	Lagerräume, Unterstände und Abstellräume, Magazine, <u>Trafostation, Büroräume.</u>
Baufeld Baubereich N	Büro- und Verwaltungsräume, Verkauf und Nebenräume.

b) An- und ~~Neben-~~
~~gebäude~~ **Kleinbauten**, Überdachungen

2 Innerhalb des gesamten Areals sind An- und ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten** (inkl. Verladerampen oder gedeckter Umschlag) sowie Überdachungen, in den bezeichneten ~~Baufeldern~~ **Baubereiche** zulässig. An- und ~~Neben-~~
~~bauten~~ **Kleinbauten** dürfen eingewandert sein. Das Anordnen von Parkierung und Garagen ist gestattet.

Baupolizeiliche Masse

Art. 9 Mass der Nutzung

1 In den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** gelten die folgenden max. baupolizeilichen Masse:

a) ~~Gebäudehöhe~~
~~Fassadenhöhe~~

Baufeld Baubereich	Zulässige Gebäudehöhe Fh g	Weitere Bestimmungen
Baufeld Baubereich B1	Bestehendes Gebäude <u>Best. Hochsilo</u> 38.00 m	Hochsilo mit Dachaufbauten

Baufeld Baubereich B2	Bestehendes Gebäude	16.00 m	<u>20.00 m</u>	Plus Dachaufbauten
Baufeld Baubereich B3	Bestehendes Gebäude Nordbau	14.00 <u>16.00 m</u>	<u>20.00 m</u>	
Baubereich B4	<u>Westbaubereich</u>	<u>12.00 m</u>	<u>16.00 m</u>	
Baufeld Baubereich N	<u>Verwaltung</u>	8.00 <u>16.00 m</u>	<u>20.00 m</u>	

(Fh t = Fassadenhöhe traufseitig; Fh g = Fassadenhöhe gibelseitig; gemessen ab massgebenden Terrain hofseits [best. Terrain/heutige Verkehrsfläche])

- b) Gebäudelänge 2 Die Gebäudelänge innerhalb der **Baufelder Baubereiche** ist frei. Einzelne Verbindungen sind zulässig.
- c) Wohnnutzung 3 Innerhalb der **Baufelder Baubereiche** B1, B2 oder N sind Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal oder Betriebsleiter zugelassen. Mit geeigneten Massnahmen und Vorkehrungen sind die wohnhygienisch tragbaren Verhältnisse sicher zu stellen (vergleiche hierzu Art. 40 Abs. 2 BR).

4 Gestaltung

Architektonische und fachspezifische Gestaltung

Art. 10 Architektonische und fachspezifische Gestaltung

- 1 Die Gesamtanlage ist gestalterisch aufeinander abzustimmen. Eine Etappierung ist gestattet.
- 2 Zur Beurteilung der Gestaltung (Bauten, Umgebung, Erschliessung) kann die Baupolizeibehörde zweckdienliche Fachexperten zu Lasten des Gesuchstellers beiziehen.
- 3 Bei der Farb- und Materialwahl ist auf die Umgebung und die bestehenden Bauten Rücksicht zu nehmen.

Baufelder
Baubereiche

Art. 11 Baubereiche

Die **Baufelder Baubereiche** bestimmen die Grenze, bis zu welcher Haupt-, An- und **Nebenbauten Kleinbauten** gebaut werden dürfen. Balkone, Rampen, Ausstentrepfen und Vordächer dürfen maximal 1.50 m über die **Baufelder Baubereiche** hinausragen.

Dachformen

Art. 12 Dachformen

- 1 Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung ist die Dachgestaltung frei. Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Felder aus Glas oder ähnlichem Material sind gestattet¹.
- 2 Bei Flachdachbauten sind Aufbauten und Attika gestattet. Die Details richten sich nach Art. 32 Abs. 9 BR.

¹ z.B. PV-Anlagen

5 Umgebungsgestaltung

Grundsatz und Anforderungen

Art. 13 Grundsatz und Anforderungen

1 Der Umgebungsgestaltung ist die nötige Beachtung zu schenken. Insbesondere sind durch entsprechende Gestaltung den verschiedenen Ansprüchen vom ruhenden Verkehr, Verkehrsführung und Fussgängerlenkung Rechnung zu tragen.

a) Versickerung

2 Oberflächen sind möglichst versickerungsfähig auszuführen. [Versickerungsanlagen sind innerhalb des Wirkungsbereiches zulässig.](#)

b) Grünfläche Grünbereich

3 An der bezeichneten Stelle ist das Grundstück als extensive Landwirtschaftsfläche zu unterhalten.

c) Grüngestaltung

4 An bezeichneten Stellen sind im Überbauungsplan entsprechende Bereiche ausgeschieden. Die Detailgestaltung richtet sich nach den Aussagen im Umgebungsgestaltungsplan (Bestandteil der Baubewilligungsunterlagen).

d) Hochstämmer

5 Die im Überbauungsplan festgelegte Bepflanzung mit Hochstammbäumen ist verbindlich. Notwendige kleinere Abweichungen in der Lage sind zulässig. Die Bepflanzungen sind sorgfältig zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

e) Befestigte Flächen

[6 Der Bereich „Befestigte Flächen« dient als befestigte Erschliessungsfläche.](#)

Umgebungs- gestaltung

Art. 14 Umgebungsgestaltung

1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan und entsprechende Nachweise einzureichen. Dieser hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:

- Flächenzuweisung mit Ausbaustandard und Gestaltung (Materialisierung)
- Angrenzende Bereiche
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Böschungen, Stütz- und Futtermauern
- ev. Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder ähnlich
- Vorgesehene Bepflanzungen und Detailgestaltung bei den Bereichen der Grüngestaltung

2 Der Umgebungsgestaltungsplan ist für die Bauausführung verbindlich. Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

Stütz- und Futtermauern

Art. 15 Stütz- und Futtermauern

1 Die bauliche Nutzung des Areals bedingt durch die Topografie entsprechende Stütz- und Futtermauern. Sie dürfen an die Grenze gestellt werden. Die Höhe richtet sich nach den örtlichen Erfordernissen und darf 8.00 m nicht übersteigen.

2 Stütz- und Futtermauern sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien (SIA-Norm 358) zu sichern. Es gilt ein Zuschlag von 1.00 m zur Mauerhöhe für eine entsprechende Einfriedung. Die sichtbaren Mauerteile sind möglichst durch geeignete Massnahmen zu begrünen.

3 Allfällige privatrechtliche Regelungen haben vor dem Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Regelungen sind im Grundbuch einzutragen.

6 Schlussbestimmungen

Lärmschutz	Art. 16 Lärmschutz 1 Im Perimeter „Buchli“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Das Planungsgebiet gilt zum Zeitpunkt des Erlassens der Überbauungsordnung im Sinne der LSV als erschlossen, somit gelten die massgebenden Grenzwerte. 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist gemäss Art. 29 LSV aufzuzeigen, wie die Grenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Mit der Baueingabe ist der Fachstelle Strassenlärm ein entsprechendes Lärmgutachten zur Beurteilung einzureichen.
Vereinbarung	Art. 17 Vereinbarung 1 In Anlehnung an Art. 41 Abs. 3 BR ist zwischen der Gemeinde Oberbipp und dem Grundeigentümer ein Planungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Dieser regelt die Zuständigkeiten und Kostenteilung. 2 Der Vertrag bildet einen Bestandteil der Überbauungsordnung und ist vor deren Genehmigung rechtsgültig zu unterzeichnen.
Inkrafttreten	Art. 18 Inkrafttreten 1 Die Überbauungsordnung «Buchli» tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. <u>2 Die Änderungen an der Überbauungsordnung «Buchli» treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</u>
Ausnahmen	2<u>3</u> Geringfügige Änderungen der vorliegenden Überbauungsordnung kann der Gemeinderat unter Beachtung von Art. 122 BauV beschliessen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 8. Januar 2024 bis 8. Februar 2024
Kantonale Vorprüfung	vom 18. Oktober 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 25. Mai 2025
Öffentliche Auflage	vom 12. Juni 2025 bis 12. Juli 2025

Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 15. September 2025
-----------------------------------	-----------------------

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 17. November 2025
---	----------------------

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Oberbipp, den

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung

am