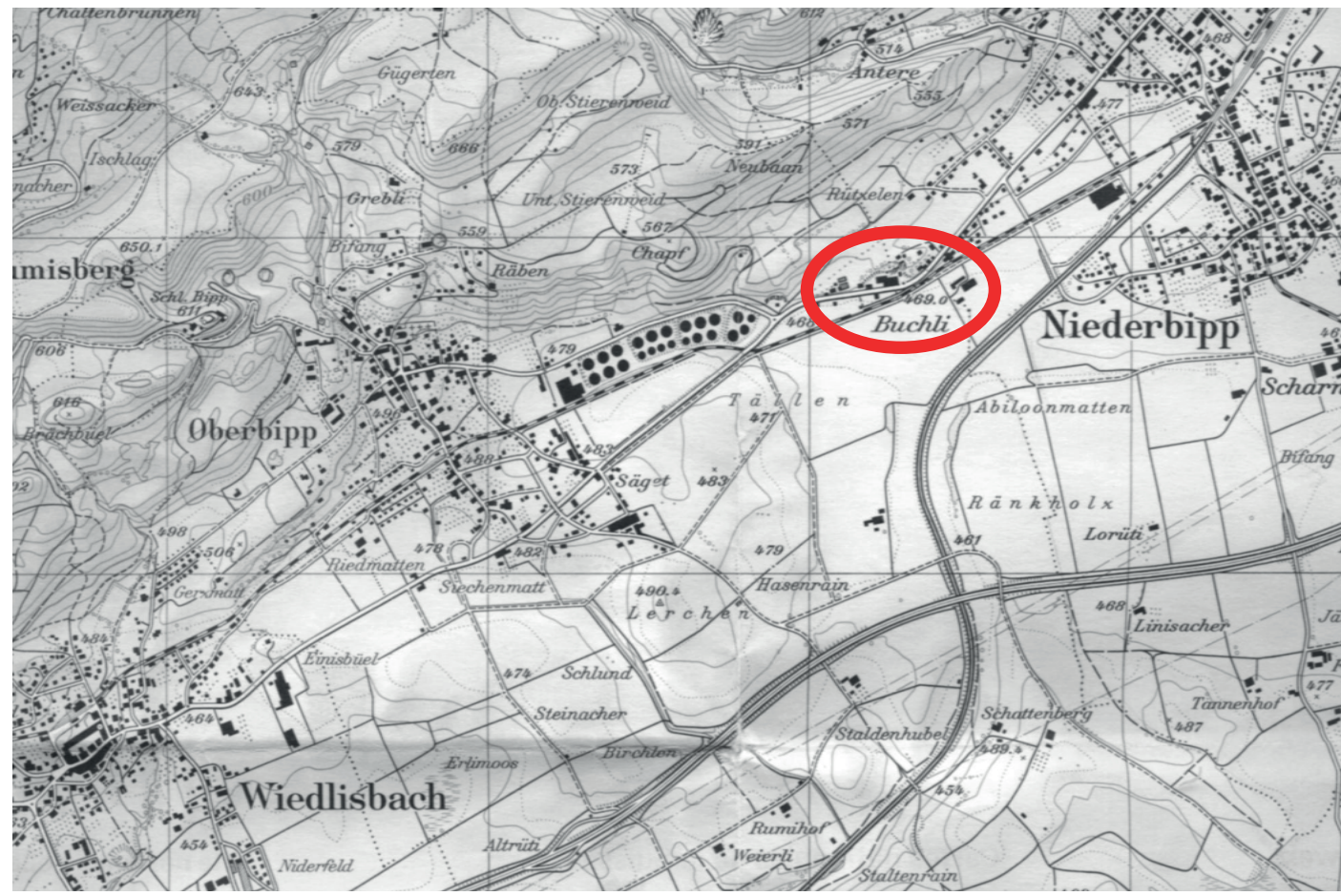




Überbauungsordnung „Buchli (Areal Landi)“

Änderungen am Überbauungsplan / Überbauungsvorschriften betreffend Anpassungen an betriebliche Erfordernisse



Datum: Herbst 2023 (Stand für Mitwirkung)

Ergänzung:

baderpartner
planen bauen nutzen
4503 Solothurn, Bielstrasse 145
Tel.: 032 624 51 51, Fax: 032 624 51 50

Anlass / Begründung der Planänderung und vorhandene Dokumente

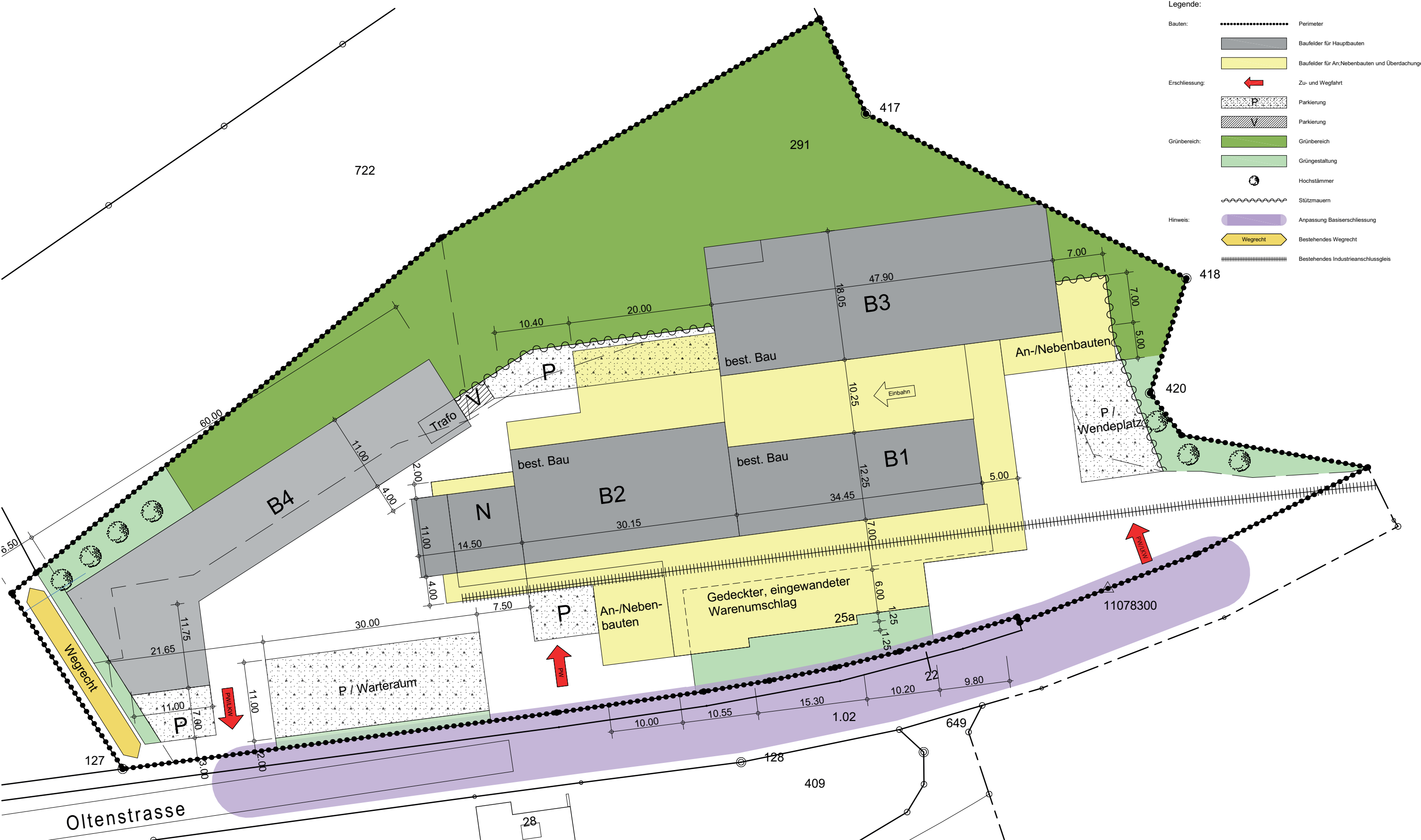
- Die ursprüngliche Überbauungsordnung wurde im Jahre 2003 aus Anlass eines konkreten Bauvorhabens, einem Landi-Verkaufsladen, erarbeitet. Die seinerzeitige Projektidee und Grundlage wurde am Standort Oberbipp nicht umgesetzt.
- Im Jahre 2008 wurde die bestehende Überbauungsordnung im geringfügigen Verfahren an konkrete Umsetzungsbedürfnisse, im Sinne einer Arealbereinigung und Gestaltung optimierter Betriebsabläufe, angepasst (Ist-Zustand).
- Aktuell bedingen Ausbauwünsche und Anpassungen Änderungen an der Überbauungsordnung. Namentlich geht es um ein neues Baufeld (B4), anstelle eines Vorgängerbaus, im nordwestlichen Arealteil und weiter sollen die verschiedenen An- und Nebenbereiche angepasst werden. Gleichzeitig werden Gebäudehöhen und Nutzungsmöglichkeiten präzisiert. Für den Betriebsablauf werden entsprechende Wartebereiche / Wendeplätze (saisonale Notwendigkeit) oder Parkierung definiert. Mit der vorgesehenen Änderung der Überbauungsordnung wird ermöglicht, dass ein bestehender Betrieb optimiert und auch weiterhin zeitgemäss genutzt und betrieben, unter Berücksichtigung von laufenden gesetzlichen Anpassungen, werden kann. Die Lage für die Aufrechterhaltung eines gewerblichen Betriebes ist an diesem Standort verträglich.
- Das vorliegende Plandokument stellt die grundeigentümerverbindlichen Änderungen dar. Weitere Dokumente sind als Hinweis ein Erläuterungsbericht und die kompletten, aktuellen Überbauungsvorschriften (Stand vor Änderung).

Mitwirkung	vom 8. Januar 2024 bis 8. Februar 2024
Vorprüfung	vom
Publikation Anzeiger Obergeraargau
Auflage	vom bis
Einspracheverhandlungen
Erfledigte Einsprachen
unerledigte Einsprachen
Rechtverwahrungen
Beschlossen durch den Gemeinderat Oberbipp	am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am (..... Ja / Nein)
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident:	Der Gemeindevorstand:
.....	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Oberbipp, den
Der Gemeindevorstand	
.....	
Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung	

Ist - Zustand



Neu



Inhalt des Überbauungsplanes

- Artikel 4**
Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
a) Erschliessung:
- Zu- und Wegfahrten
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Standort der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder
b) Bauten:
- Lage und Abmessung der Baufelder
- Lage und Abmessung der Baufelder für Neben-, Anbauten und Überdachungen
c) Umgebung:
- Lage und Bereiche der Begrünungsmassnahmen
- Lage der Sütz- und Futtermauern
- Artikel 6**
Die Parkierung für Motorfahrzeuge beschränkt sich auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche. Dieses sind möglichst zusammengefasste oberirdische Anlagen. Eine direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist durch geeignete Massnahmen zu unterbinden. Mit einer zweckdienlichen Signalisation ist der Motorfahrzeuglenker zu leiten. Betreffend Signalisation gelten die entsprechenden Vorschriften.
- Artikel 8**
1 Innerhalb der verschiedenen Baufelder sind folgende Nutzungen zulässig:
Baufeld B1 Lagerräume und Technik, Abstellräume, Magazine
Baufeld B2 Lagerräume und Technik, Abstellräume, Magazine, Wohnraum für Personal und Inhaber (vergleiche Art. 9 Abs. 3), betriebszugehörige Büroräume und Verkaufsflächen
Baufeld B3 Lagerräume, Unterstände und Abstellräume, Magazine
Baufeld N Verkaufsflächen, Nebenräume und Büroräume
- Artikel 9**
1 In den Baufeldern gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
Baufeld Zulässige Gebäudehöhe Weitere Bestimmungen
Baufeld B1 Best. Gebäude 38.00 m Hochsilo mit Dachaufbauten
Baufeld B2 Best. Gebäude 16.00 m Plus Dachaufbauten
Baufeld B3 Best. Gebäude 14.00 m
Baufeld N 8.00 m
- 2 Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei. Einzelne Verbindungen sind zulässig.
- 3 Innerhalb der Baufelder B1, B2 oder N sind Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal oder Betriebsleiter zugelassen. Mit geeigneten Massnahmen und Vorkehrungen sind die wohngyienisch tragbare Verhältnisse sicher zu stellen (vergleiche hierzu Art. 40 Abs. 2 BR).

Inhalt des Überbauungsplanes

- Artikel 4**
Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
a) Erschliessung:
- Zu- und Wegfahrten
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Bereiche für Warteraum und Wendeplatz
- Standort der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder
b) Bauten:
- Lage und Abmessung der Baufelder
- Lage und Abmessung der Baufelder für Neben-, Anbauten und Überdachungen
c) Umgebung:
- Lage und Bereiche der Begrünungsmassnahmen
- Lage der Sütz- und Futtermauern
- Artikel 6**
Die Parkierung für Motorfahrzeuge beschränkt sich auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche **und kann auch mit dem Warteraum (saisonaler Gebrauch) kombiniert werden**. Dieses sind möglichst zusammengefasste oberirdische Anlagen. Eine direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist durch geeignete Massnahmen zu unterbinden. Mit einer zweckdienlichen Signalisation ist der Motorfahrzeuglenker zu leiten. Betreffend Signalisation gelten die entsprechenden Vorschriften.
- Artikel 8**
1 Innerhalb der verschiedenen Baufelder sind folgende Nutzungen zulässig:
Baufeld B1 Lagerräume und Technik, Abstellräume, Magazine
Baufeld B2 Lager- / Abstellräume, Unterstände, Magazine, **Trafostation**, Büroräume
Baufeld B3 / B4 Lager- / Abstellräume, Unterstände, Magazine, **Trafostation**, Büroräume
Baufeld N Verkaufsflächen, Nebenräume und Büroräume
- Artikel 9**
1 In den Baufeldern gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
Baufeld Zulässige Gebäudehöhe Weitere Bestimmungen
Baufeld B1 **Best. Hochsilo 36.50 m** Hochsilo mit Dachaufbauten **(bis 4.50 m) und zusätzlich Antennen, primär vor Fassade rückspringend**
Baufeld B2 Best. Gebäude 16.00 m
Baufeld B3 **16.00 m**
Baufeld B4 **12.00 m**
Baufeld N **16.00 m**
- 2 Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei. Einzelne Verbindungen sind zulässig.
- 3 Innerhalb der Baufelder B1, B2 oder N sind Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal oder Betriebsleiter zugelassen. Mit geeigneten Massnahmen und Vorkehrungen sind die wohngyienisch tragbare Verhältnisse sicher zu stellen (vergleiche hierzu Art. 40 Abs. 2 BR).