



Überbauungsordnung „Buchli (Areal Landi)“

Überbauungsvorschriften

(Genehmigte Originalfassung und Nachtrag, aktualisiert per 31. März 2023)

Hinweisdokument für Mitwirkung

I Grundsätze, Geltungsbereich (Allgemeines)

Artikel 1

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.

Zweck

Artikel 2

¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Buchli“ ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie (Perimeter) bezeichnet.

Wirkungsbereich

² Die Überbauungsordnung „Buchli“ besteht aus:

- Überbauungsplan Mst. 1:500
- Überbauungsvorschriften

Artikel 3

Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Oberbipp.

Stellung zur Grundordnung

Artikel 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Inhalt des Überbauungsplanes

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 Stütz- und Futtermauern

II Erschliessung

Artikel 5

¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Zu- und Wegfahrverkehr erfolgt primär an den im Überbauungsplan mit entsprechenden Symbolen bezeichneten Stellen. Zu- / Wegfahrt

² Die Detailplanung (Radien, Wendemöglichkeiten) hat unter Berücksichtigung von Lastwagenverkehr und land. 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).

Artikel 6

¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge beschränkt sich auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche. Diese 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. Parkierung von Motorfahrzeugen und Fahrrädern

² 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 Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder richtet sich nach Art. 54 a BauV.

⁴ 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.

Artikel 7

¹ Das Gebiet „Buchli“ ist mehrheitlich erschlossen. Werkleitungen, Entsorgung

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.

III Nutzungen

Artikel 8

Innerhalb der verschiedenen Baufelder sind mehrheitlich folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld B1	Lagerräume und Technik, Abstellräume, Magazine.	Nutzungsart a) Hauptgebäude
Baufeld 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 B3	Lagerräume, Unterstände und Abstellräume, Magazine	
Baufeld N	Büro- und Verwaltungsräume, Verkauf und Nebenräume.	

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

b) An- und Nebenbauten, Überdachungen

Artikel 9

¹ In den Baufeldern gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baufeld		Zulässige Gebäudehöhe	Weitere Bestimmungen
Baufeld B1	Bestehendes Gebäude	38.00 m	Hochsilo mit Dachaufbauten
Baufeld B2	Bestehendes Gebäude	16.00 m	Plus Dachaufbauten
Baufeld B3	Bestehendes Gebäude	14.00 m	
Baufeld N		8.00 m	

Baupolizeiliche Masse
a) Gebäudehöhe

² Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei. Einzelne Verbindungen sind zulässig.

b) Gebäudelänge

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 wohnhygienisch tragbaren Verhältnisse sicher zu stellen (vergleiche hierzu Art. 40 Abs. 2 BR).

c) Wohnnutzung

IV Gestaltung

Artikel 10

¹ Die Gesamtanlage ist gestalterisch aufeinander abzustimmen. Eine Etappierung ist gestattet.

Architektonische und fachspezifische Gestaltung

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.

Artikel 11

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

Baufelder

Artikel 12

¹ Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung ist die Dachgestaltung frei. Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Felder aus Glas oder ähnlichem Material sind gestattet.

Dachformen

² Bei Flachdachbauten sind Aufbauten und Attika gestattet. Die Details richten sich nach Art. 32 Abs. 9 BR.

V Umgebungsgestaltung

Artikel 13

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.

Grundsatz und Anforderung

² Oberflächen sind möglichst versickerungsfähig auszuführen.

a) Versickerung

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

b) Grünfläche

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

c) Grüngestaltung

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

d) Hochstämme

Artikel 14

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

- 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.

Artikel 15

¹ Die bauliche Nutzung des Areals bedingt durch die Topographie 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. Stütz und Futtermauern

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 Mauer-
teile sind möglichst durch geeignete Massnahmen zu begrünen.

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

VI Weitere Bestimmungen

Artikel 16

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. Lärmschutz

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 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.

Artikel 17

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. Vereinbarung

² Der Vertrag bildet einen Bestandteil der Überbauungsordnung und ist vor deren Genehmigung rechtsgültig zu unterzeichnen.

Artikel 18

¹ Die Überbauungsordnung „Buchli“ tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Inkrafttreten

² Geringfügige Änderungen der vorliegenden Überbauungsordnung kann der Gemeinderat unter Beachtung von Art. 122 BauV beschliessen. Ausnahmen

Genehmigungsvermerke

Ursprüngliche Überbauungsordnung

genehmigt Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 14. Juli 2003

Geringfügige Änderung

genehmigt Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 22. Oktober 2008