

Einwohnergemeinde Gondiswil



ÜBERBAUUNGSORDNUNG „BIFANG“

mit geringfügiger Änderung von Art. 33 GBR
Zone mit Planungspflicht ZPP 2 „Bifang“ im Verfahren
gemäss Art. 122 BauV

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Zone mit
Planungspflicht
ZPP2 „Bifang“



10. August 2012

Lüscher Egli AG
Dipl. Architekten
ETH FH SIA
Murgenthalstrasse 15
4900 Langenthal
Tel 062 916 60 90
Fax 062 916 60 99
info@learch.ch

INHALT

	Seite
I Allgemeines	3
Art. 1 Planungszweck	3
Art. 2 Wirkungsbereich	3
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4 Inhalte des Überbauungsplanes	3
II Art und Mass der Nutzung	3
Art. 5 Art der Nutzung	3
Art. 6 Baufeld für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen	3
Art. 7 Baufeld für Holzlager	4
III Gestaltung	4
Art. 8 Grundsätze	4
Art. 9 Baugestaltung	4
IV Erschliessung	4
Art. 10 Strassen / Hauszufahrt	4
Art. 11 Anlieferung	4
Art. 12 Fahrzeugabstellplätze	4
V Weitere Bestimmungen	5
Art. 13 Vertragliche Regelungen	5
Art. 14 Inkrafttreten	5
Genehmigungsvermerke	5

I Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 ¹ Mit der Überbauungsordnung „Bifang“ soll die Weiterführung des bestehenden Holzwarenbetriebes sichergestellt werden. ² Die Überbauungsordnung „Bifang“ bezweckt ausschliesslich die Lufttrocknung von Holz und die bauliche Betriebsoptimierung mit An- und Nebenbauten sowie Dacherrhöhungen.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet. Er umfasst die ZPP „Bifang“.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement (GBR), insbesondere die Vorschriften im GBR zur ZPP „Bifang“.
Inhalte des Überbauungsplanes	Art. 4 Der Überbauungsplan regelt verbindlich: a) Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung b) Die Hauszufahrt und die Anlieferung c) Die oberirdische Parkierung d) Das Baufeld für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen e) Das Baufeld für das Holzlager

II Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung	Art. 5 ¹ Der gesamte Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Bifang“ ist der Nutzung für den bestehenden Holzwarenbetrieb vorbehalten. Die Anordnung der betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen ist innerhalb des Baufeldes frei. Die bestehenden nicht betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen (Wohnungen, Garagen, Schwimmbad, Stallungen für Kleintierhaltung, Gemüsegarten, etc.) dürfen erhalten und zeitgemäß erneuert und ergänzt werden. Sie dürfen versetzt und in denselben Dimensionen anderweitig auf dem Areal angeordnet werden, sofern sie einer betriebsnotwendigen Erweiterung im Wege stehen. ² Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte gemäß Lärmschutzverordnung müssen eingehalten werden.
Baufeld für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen	Art. 6 ¹ Innerhalb des Baufeldes für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen gelten folgende baupolizeiliche Masse: <ul style="list-style-type: none">• Maximale Geschoszahl frei• Maximale Gebäudelänge und -breite 50 m• Maximale Gebäudehöhe 8 m• Gebäudeabstände innerhalb des Baufeldes nach betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen• Innerhalb des Baufeldes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. ² Sämtliche Bauten (Hauptbauten inklusive dazu gehörige An- und Nebenbauten) sind innerhalb des auf dem Überbauungsplan bezeichneten Baufeldes zu realisieren. ³ Die maximale Gebäudelänge bezieht sich auf die Hauptbauten. Eingeschossige Nebenbauten wie Verbindungsbauten und Schutzdächer werden nicht angerechnet. ⁴ Die Anzahl der Vollzeitstellen für den Holzwarenbetrieb ist auf 15 beschränkt.

Baufeld für Holzlager**Art. 7**

¹ Innerhalb des Baufeldes für Holzlager können die Holzstapel nach betrieblichen Anforderungen frei gelagert werden. Sie gelten als Fahrnisbauten. Stapelhöhe max. 8 m.

² Die einzelnen Holzstapel können mit baulichen Maßnahmen vor der Witterung geschützt werden. Die maximale Fläche der baulichen Schutzdächer beträgt 50% der Fläche des Baufeldes.

Die Dachform kann nach den technischen Bedürfnissen frei gewählt werden.

Bauliche Schutzdächer gelten als Hochbauten und müssen einen Grenzabstand von $\frac{1}{2}$ der Gebäudehöhe, im Minimum jedoch 3 Meter von benachbarten Grundstücken einhalten. Gebäudehöhe max. 8 m.

³ Im Baufeld für Holzlager dürfen Stützmauern und Fundationen in einer maximalen Länge von 50m und Höhe von 1.50 m erstellt werden.

⁴ Die Disposition der Holzstapel kann innerhalb des Baufeldes für Holzlager ohne Baubewilligung den betrieblichen Bedürfnissen angepasst werden.

III Gestaltung**Grundsätze****Art. 8**

Die Bau- und Umgebungsgestaltung ist auf die vorhandenen Bauten und Anlagen abzustimmen.

Baugestaltung**Art. 9**

¹ Die Hauptbauten müssen mit Verputz- oder Holzfassaden gestaltet werden.

² Die Hauptbauten müssen mit Satteldächer und brauner Bedachung gestaltet werden.

³ Bei sekundären Bauten wie Zwischentrakten und eingeschossigen Bauten sowie bei eigentlichen Nebenbauten ist die Dachform frei. Diese Bauten müssen jedoch gestalterisch auf die Hauptbauten abgestimmt werden, so dass die Integration in das Landschaftsbild gewahrt bleibt.

⁴ Die Dächer der bestehenden Bauten können in ihren Formen bestehen bleiben.

⁵ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind möglich, wenn sie den kantonalen Richtlinien und dem GBR entsprechen.

IV Erschliessung**Strassen / Hauszufahrt****Art. 10**

Der Perimeter der Überbauungsordnung „Bifang“ ist ab der bestehenden Gemeindestrasse durch eine private Hauszufahrt zweiseitig erschlossen.

Anlieferung**Art. 11**

Die Anlieferung mit Lastwagen erfolgt über die Gemeindestrasse und über die Hauszufahrt in beiden Fahrrichtungen. Die Einlenker der Hauszufahrt ab der Gemeindestrasse werden beidseits gemäß Überbauungsplan angepasst.

Fahrzeugabstellplätze**Art. 12**

¹ Für die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze gilt die Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

² Die Autoabstellplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten zu platzieren. Sofern nicht genügend Autoabstellplätze in den vorgesehenen Bereichen für oberirdische Parkierung angeordnet werden können, dürfen weitere auch im Baufeld für Holzlager realisiert werden.

V Weitere Bestimmungen

Vetragliche Regelungen

Art. 13

Der Vollzug der Überbauungsordnung, insbesondere die Planung, der Bau und der Unterhalt der Erschließungsanlagen sowie die Einhaltung der Bestimmungen zur ZPP2 „Bifang“ GBR sind soweit nötig vor der Genehmigung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art. 14

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

14.05.2012

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

20. und 27.09.2012

Öffentliche Auflage vom

20.09.2012 bis 22.10.2012

Einspracheverhandlung:

Keine

Erledigte Einsprachen:

0

Unerledigte Einsprachen:

0

Rechtsverwahrungen:

0

Beschlossen nach Art. 66 BauG

durch den Gemeinderat Gondiswil am

05.11.2012

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gondiswil, den

08.11.2012

Der Sekretär

Genehmigt durch das Amt für

Gemeinden und Raumordnung am

10. Dez. 2012