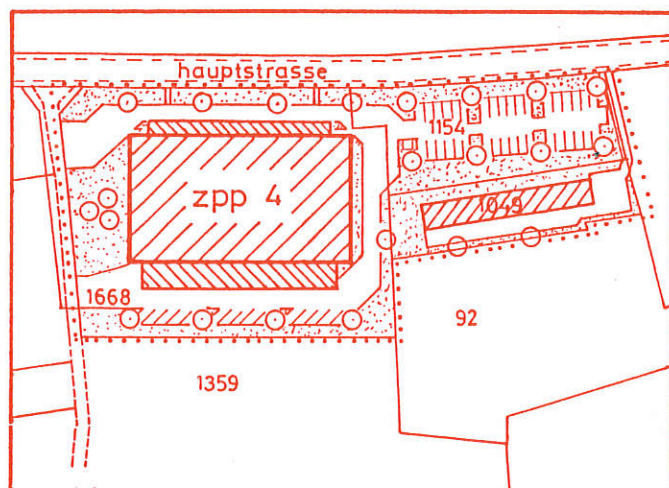
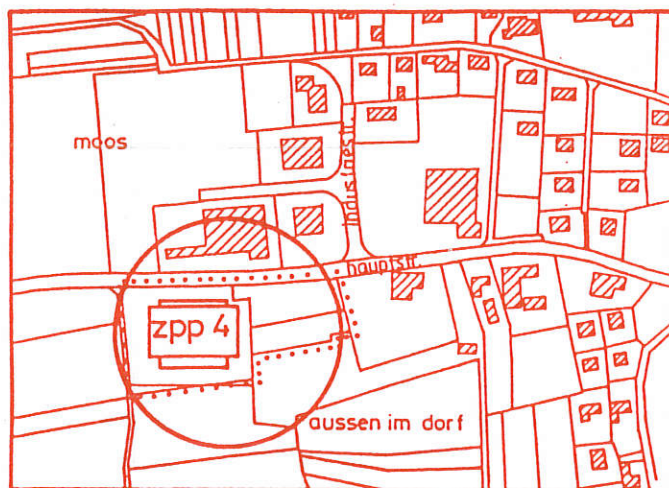


GEMEINDE MEINISBERG



ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 4 HERTENHOLZ

Genehmigung

Dieses Dossier beinhaltet:

Ueberbauungsvorschriften

BIB
Büro für industrialisiertes Bauen
4504 Solothurn

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 4 HERTENHOLZ

Inhaltsverzeichnis

Seite

Allgemeines

Art. 1	Zweck und Wirkungsbereich	2
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	2
Art. 3	Inhalt des Überbauungsplanes	2
Art. 4	Lärmempfindlichkeitsstufe	2
Art. 5	Art der Nutzung	2

Baufeld A

Art. 6	Art der Nutzung	2
Art. 7	Baupolizeiliche Masse	3
Art. 8	Baulinien, Bauabstände	3
Art. 9	Dachgestaltung	3
Art. 10	Architektonische Gestaltung	3
Art. 11	Etap pierung	4

Baufeld B

Art. 12	Art der Nutzung	4
Art. 13	Baupolizeiliche Masse	4
Art. 14	Baulinien, Bauabstände	4
Art. 15	Dachgestaltung	4

Umgebungsgestaltung und Anlagen

Art. 16	Parkierung	4
Art. 17	Anlieferung	5
Art. 18	Erschliessung	5
Art. 19	Grünbereiche	5
Art. 20	Bepflanzung	5
Art. 21	Umgebungsgestaltungsplan	6

Weitere Bestimmungen

Art. 22	Zivilschutzräume	6
Art. 23	Vereinbarungen	6
Art. 24	Inkrafttreten	7

Anhang

1	Schemaschnitt 1:200
2	Kanalisationskonzept 1:500
3	Etap pierungskonzept 1:500

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Allgemeines

- Art. 1 ¹ Die vorliegende Überbauungsordnung, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, bezweckt die Erstellung von Neubauten für die Erweiterung der in der Zone ansässigen Betriebe sowie deren Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. *Zweck und Wirkungsbereich*
- ² Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
- Art. 2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Meinsberg. *Stellung zur Grundordnung*
- Art. 3 Der Überbauungsplan legt verbindlich fest: *Inhalt des Überbauungsplanes*
- Wirkungsbereich
 - Lage und Abmessung der Baufelder und Vordachbereiche
 - Lage und Dimension der Verkehrsflächen mit Zu- und Wegfahrt in die Staatsstrasse
 - Lage und Gestaltung der Abstellplätze für PW und Fahrräder
 - Lage der Grünbereiche
 - Umgebungsgestaltung und minimale Bepflanzung
- Art. 4 Der gesamte Überbauungsplanbereich ist der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. *Lärmempfindlichkeitsstufe*
- Art. 5 In der ZPP4 dürfen nur Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen. *Art der Nutzung*

Baufeld A

- Art. 6 Das Baufeld A dient der Erstellung eines Neubaus für den bestehenden Gewerbebetrieb auf der Parzelle Nr. 1154 sowie angegliederte Handelsbetriebe. Es gelten die Bestimmungen nach Art. 5. *Art der Nutzung*

- Art. 7 ¹ Die zulässige Geschosszahl inklusive Untergeschoss beträgt 3. *Baupolizeiliche Masse*
- ² Die Gebäudehöhe darf talseits 12 m (gemessen ab neuem abgegrabenem Terrain bis OK. Dachrand) nicht übersteigen. Nordseitig beträgt die zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain maximal 8 m (siehe Anhang 1).
- ³ Die maximalen Gebäudeabmessungen sind auf die im Überbauungsplan eingetragenen Baufeldmasse festgelegt.
- Art. 8 ¹ Die Baufeldbegrenzungen gelten als Baulinien. Es gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Grenzabstände. *Baulinien, Abstände*
- ² Bei etappenweiser Bebauung besteht die Pflicht zum Zusammenbau der Gebäude.
- ³ Auskragende Bauteile wie Vordächer und Rampen sind nur in den speziell bezeichneten und vermassten Bereichen zulässig. Sie sind in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren.
- ⁴ An- und Nebenbauten ausserhalb der Baufeldbegrenzungen sind nicht zugelassen.
- Art. 9 ¹ Das neu zu erstellende Gebäude ist mit Flachdach zu versehen. *Dachgestaltung*
- ² Für Belichtungen des Gebäudeinnenhofes sind max. 1.50 m hohe Dachaufbauten zugelassen. Der Abstand von Aussenkante Dachaufbau zu den Aussenfassaden hat mindestens 5 m zu betragen. Zusätzliche Lichtkuppeln oder -bänder sind auf der ganzen Dachfläche erlaubt.
- ³ Zusätzliche Dachaufbauten für Sonnenenergienutzung oder technische Aufbauten sind möglich. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.
- ⁴ Für den Dachbelag sind glänzende und auffällige Materialien untersagt. Vorbehalten bleiben Abs. 2 und 3.
- Art. 10 ¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. *Architektonische Gestaltung*
- ² Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet. Die Baupolizeibehörde ist befugt, für die Beurteilung grössere Musterflächen zu verlangen sowie anerkannte Fachstellen (Heimatschutz, Denkmalpflege) beizuziehen.

Art. 11 ¹ Die etappenweise Bebauung des Baufeldes ist möglich, wobei Bauvolumen, Dachgestaltung und Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen sind.

Etappierung

² Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt bei der etappenweisen Bebauung vorerst gemäss dem Etappierungsplan in Anhang 3. Erst bei endgültiger Bebauung des Baufeldes muss die Erschliessung gemäss Überbauungsplan realisiert werden.

³ Die Westfassade muss jeweils bei jeder einzelnen Etappe fertiggestellt werden. Freigelegte Brandmauern sind nicht zugelassen.

Baufeld B

Art. 12 Das Baufeld B dient dem bestehenden Gewerbebetrieb auf Parzelle Nr. 1049.
Es gelten die Bestimmungen nach Art. 5.

Art der Nutzung

Art. 13 ¹ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baupolizeiliche Masse

Geschosszahl inklusive Untergeschoss:	3
Maximale Gebäudehöhe:	8 m
Maximale Gebäudelänge:	30 m
Minimale interne Gebäudeabstände:	4 m

² Die Messweisen richten sich nach dem Gemeindebau-reglement.

Art. 14 ¹ Die Baufeldbegrenzungen gelten als Baulinien. Es gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Grenzabstände.

Baulinien, Abstände

Art. 15 ¹ Als Dachformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer zugelassen.

Dachgestaltung

² Die zulässigen Dachneigungen betragen minimal 15, maximal 30 Grad. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 2.50 m ab der zulässigen Gebäudehöhe.

Umgebungsgestaltung und Anlagen

Art. 16 ¹ Die gemäss Art. 49 ff BauV minimal vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind oberirdisch in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen anzulegen.

Parkierung

² Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Angestellte und Besucher richtet sich nach den Angaben im Überbauungsplan.

³ Die Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen aus Rasengittersteinen o.ä. zu versehen.

Art. 17 ¹ Die Anschlüsse an die Staatsstrasse für die Zu- und Wegfahrt sind im Überbauungsplan sowie im Etappierungsplan (Anhang 3) verbindlich geregelt.

Anlieferung

² Die internen Verkehrswege mit dem vorgesehenen Verkehrsfluss und den Verladebereichen sind im Überbauungsplan dargestellt und vermasst.

³ Die bestehenden und neuen Verkehrswege sind mit Hartbelägen zu versehen.

⁴ Die Wegparzelle GBB Nr. 49 ist öffentlich. Der Ausbau mit Belag und Randabschlüssen, die Gestaltung des Anschlusses an die Staatsstrasse sowie die Kosten hierfür, soweit sie der Erschliessung der Überbauung dienen, werden in einem Erschliessungsvertrag gem. Art. 109 BauG geregelt.

Art. 18 ¹ Die Erstellung der Zu- und Wegfahrt sowie der internen Verkehrswege sind in Art. 17 sowie im Überbauungs- und Etappierungsplan (Anhang 3) geregelt.

Erschliessung

² Die Anschlüsse an die Staatsstrasse sind in Zusammenarbeit mit dem Kantonalen Tiefbauamt Kreis III im Bauseuchungsverfahren zu erarbeiten.

³ Die übrigen Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) richten sich nach dem Erschliessungskonzept im Anhang 2. Die Kosten für diese Anlagen werden vollumfänglich durch den Grundeigentümer übernommen. Vorbehalten bleibt eine spezielle Regelung im Erschliessungsvertrag (Art. 23).

Art. 19 Die im Überbauungsplan bezeichneten Grünflächen sind als Naturwiesen zu begrünen und zu unterhalten. Ihre Gesamtfläche soll mindestens 30 % der Grundstückfläche betragen.

Grünbereiche

Art. 20 Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen wie Hochstammbäume, Büsche und Heckenanlagen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden.

Bepflanzung

Art. 21 ¹ Die Umgebungsgestaltung ist im Überbauungsplan und im Schemaschnitt Anhang 1 festgehalten und legt die folgenden Elemente als Basis fest:

- Zu- und Wegfahrten sowie die internen Verkehrswege
- Parkieranlagen
- Grünbereiche
- Minimale Bepflanzungen
- Terrainveränderungen (Abgrabungen / Aufschüttungen)
- Böschungen
- Einfriedungen (Zäune, Hecken, Tore)

² Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erd- oder Untergeschossgrundriss kombiniert werden und hat die Elemente in Absatz 1 zu enthalten und detailliert darzustellen.

³ Die Einfriedung des Grundstückes mit Zäunen oder Niederhecken ist gestattet. Für Dimensionierung und Grenzabstände ist Art. 79k des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch massgebend.

⁴ Böschungen sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

Umgebungsgestaltungsplan

Weitere Bestimmungen

Art. 22 ¹ Die erforderlichen Schutzräume für die Neubauten sind grundsätzlich bereits bei der Realisierung der 1. Bauetappe für das gesamte vorgesehene Bauvolumen zu erstellen.

Zivilschutzräume

² Ist die Nutzungsart und damit die Anzahl der erforderlichen Schutzplätze bei Beginn der 1. Etappe noch nicht bestimmt, ist der Gemeinde der normale Baupflichtersatz zu entrichten, der bei der Vollendung des Schutzraumes zurückerstattet wird.

Art. 23 ¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

Vereinbarungen

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.)

³ Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 15.03.1994 zwischen der Einwohnergemeinde Meisberg und der Firma Strausak AG Meisberg bildet ein integrierender Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

Art. 24 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten

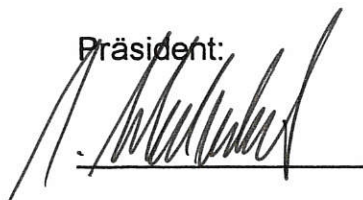
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	15.07. - 15.08.1994
Vorprüfung vom	<u>27.10.1994 und 23.01.1995</u>
Öffentliche Auflage vom	<u>24.02.1995</u> bis <u>27.03.1995</u>
Publikation im Amtsblatt vom	<u>22.02.1995</u>
Publikation im Amtsanzeiger vom	<u>23.02.1995 und 02.03.1995</u>
Eingereichte Einsprachen	<u>keine</u>
Einspracheverhandlungen am	<u>----</u>
Rechtsverwahrungen	<u>keine</u>
Erledigte Einsprachen	<u> </u>
Unerledigte Einsprachen	<u> </u>

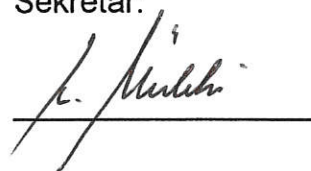
Beschlossen durch den Gemeinderat am 25.04.1995

Namens des Gemeinderates

Präsident:



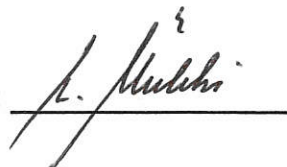
Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Meinisberg, den - 2. Mai 1995

der Gemeindeschreiber:



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

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 29. JUNI 1995



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	15.07. - 15.08.1994
Vorprüfung vom	27.10.1994 und 23.01.1995
Öffentliche Auflage vom	24.02.1995 bis 27.03.1995
Publikation im Amtsblatt vom	22.02.1995
Publikation im Amtsanzeiger vom	23.02.1995 und 02.03.1995
Eingereichte Einsprachen	keine
Einspracheverhandlungen am	-----
Rechtsverwarungen	keine
Erledigte Einsprachen	-----
Unerledigte Einsprachen	-----

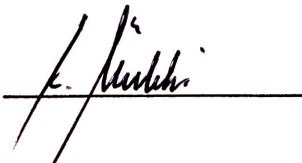
Beschlossen durch den Gemeinderat am 25.04.1995

Namens des Gemeinderates

Präsident:

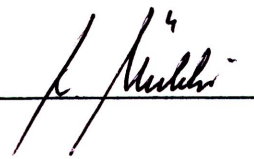


Sekretär:



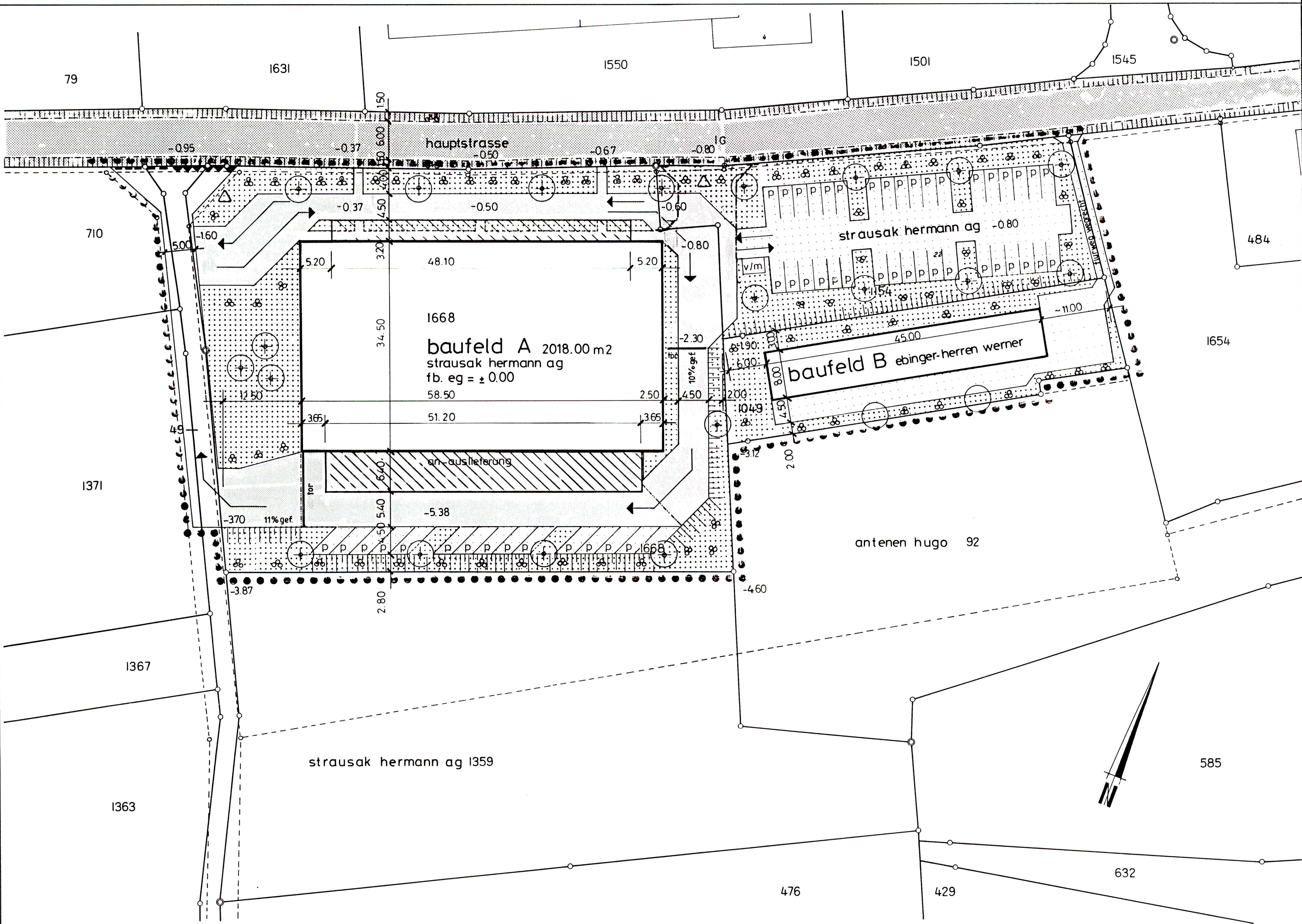
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Meinisberg, den 2. Mai 1995 der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 28. JUNI 1995



Legende zu Ueberbauungsplan ZPP 4 Hertenholz

- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- Bauten / Nutzung**
 - Baufeld A und B
 - Ausragender Bauteil (Vordächer)
- Bepflanzung**
 - Naturwiese
 - Wasserdurchlässiger begrünbarer Belag (Rasengitter o. ä.)
 - Bepflanzung mit Alleebäumen
Einheimische Hochstamm-bäume (Anzahl und Standort fest)
 - Bepflanzung mit Alleebäumen
Einheimische Hochstamm-bäume (Anzahl fest und Standort variierbar)
 - Lichte vereinzelte Bepflanzung (Büsche) (Einheimisches Feldgehölz in verschiedenen Höhenabstufungen)
- Erschliessung**
 - Detailschliessung
 - Interner Verkehrsweg
 - Oberirdische Parkfelder
 - Standort Motor- und Fahrradunterstand
 - Arealabschluss
 - Standort beleuchtete Firmenwerbesäule
 - Erstschliessung
 - Vorgesehene Verkehrs-führung
 - Kein Vortrittsrecht
 - Fahr-richtung
 - Bestehende Strassen-führung
 - Neue Strassen-führung (Plan Nr. 24 GZ)
- Hinweise**
 - Basiserschliessung Staatsstrasse
 - Radweg neu gem. Projekt
 - Landzuteilung (Plan Nr. 24 GZ)
 - Flurweg

Plan Nr. 24 GZ / Entwurf noch nicht genehmigt

