

GEMEINDE AESCHLEN B. OBERDIESSBACH

UEBERBAUUNGSORDNUNG ERB BITTMOOS MIT ZONENPLANÄNDERUNG

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan M. 1:500
- Ueberbauungsvorschriften

Exemplar Genehmigung vom 25. Mai 2004

Ernst Gerber dipl. Architekt ETH/SIA und Planer NDS/FSU
Güterstrasse 8 3008 Bern Fon 031 382 80 82 Fax 031 382 80 83 gerber.arch@bluewin.ch

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom	02. April 2004 bis 05. Mai 2004
Vorprüfung vom	30. Januar 2004
Publikation im Amtsanzeiger vom	02. April 2004 und 09. April 2004
Publikation im Amtsblatt vom	31. März 2004
Öffentliche Auflage der ÜeO vom	02. April 2004 bis 05. Mai 2004
Einspracheverhandlung am	-- (keine Einsprachen)
Erledigte Einsprachen	--
Unerledigte Einsprachen	--
Rechtsverwahrungen	--

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 23. März 2004

Beschlossen durch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde am: 5. Mai 2004
Mit 46 Ja 0 Nein

Namens der Einwohnergemeinde:



Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aeschlen, den
10. Juni 2004

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR 23. Juli 2004

Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 WaG

Die Waldgrenze ist identisch mit der Gemeindegrenze entlang der Parzellen Nrn. 310 und 122

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Wald am 16. Juli 2004

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Planungszweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4	Lärmempfindlichkeitsstufe	3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes	3

Bebauung

Art. 6	Art und Mass der Nutzung	4
Art. 7	Nutzung Baufelder	4
Art. 8	Baupolizeiliche Masse	4
Art. 9	Architektonische Gestaltung	5
Art. 10	Dachgestaltung	5

Aussenbereiche, Parkierung und Erschliessung

Art. 11	Grünbereiche, Bepflanzung	6
Art. 12	Umgebungsgestaltung	6
Art. 13	Erschliessung und Parkierung	6

Weitere Bestimmungen

Art. 14	Energiekonzept	7
Art. 15	Vereinbarungen und Verträge	7
Art. 16	Inkrafttreten	7

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung Erb Bittmoos in Aeschlen bezweckt

- a) die Schaffung der Voraussetzungen zur Realisierung eines zeitgemässen Gewerbebetriebes für eine Brüterei
- b) die bauliche Anbindung der neuen Gewerbebauten an die bestehende Quartierstruktur
- c) die genügende Sicherstellung der Erschliessung des neuen Gewerbebetriebes

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Aeschlen, insbesondere die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG 2.

Art. 4

Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden geregelt:

- a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Lage und Abmessung der Baufelder für ober- und unterirdische Bauten
- c) die Lage und Abmessung der Baufelder der II. Etappe
- d) die Lage der Zufahrt, Plätze und Autoabstellflächen
- e) die ungefähre Lage der Grünbereiche
- f) die neue Bepflanzung

Bebauung

Art. 6

- Art und Mass der Nutzung
- 1 Es sind Nutzungen für den ganzen Produktionsablauf der Brüterei, Garderoben und Aufenthalt für das Personal, Büroräume, Einstell-Hallenplätze, Fahrzeugwaschung, Haustechnik- und Nebenräume etc. zugelassen.
 - 2 Das Mass der Nutzung wird durch die maximalen Abmessungen der ober- und unterirdischen Baufelder sowie deren zulässigen Geschosszahl und max. Dachkoten bestimmt.

Art. 7

- Nutzung Baufelder
- 1 Das **Baufeld 1** ist bestimmt für:
Teil der Produktion Brüterei im Erdgeschoss
Einstellhalle, Haustechnik- und Nebenräume zu Brüterei im Tiefparterre
 - 2 Das **Baufeld 2** ist bestimmt für:
Teil der Produktion Brüterei im Erdgeschoss (ohne Untergeschoss)
 - 3 Das **Baufeld 3** ist bestimmt für:
Zugang, Zufahrt, Umschlag, Teil der Produktion Brüterei
Garderoben, Aufenthalt sowie Büroräume im Obergeschoss
Zirkulation und Nebenräume zu Brüterei im Untergeschoss
 - 4 Das **Baufeld 4** ist bestimmt für:
Erweiterung (II. Etappe) Produktion Brüterei im Erdgeschoss
Erweiterung Infrastruktur/Nebenräume zu Brüterei im Untergeschoss
 - 5 Das **Baufeld 5** ist bestimmt für:
Erweiterung (II. Etappe) Produktion Brüterei im Erdgeschoss
Erweiterung Einstellhalle/Infrastruktur/Nebenräume zu Brüterei im Untergeschoss

Art. 8

- Baupolizeiliche Masse
- 1 In den Baufeldern darf bis an die Baufeldgrenze gebaut werden.
 - 2 Auskragende Bauteile wie Vordächer und dgl. sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.
 - 3 Für die **Baufelder** gelten folgende maximalen Geschosszahlen (GZ) und maximale Dachkoten Flachdach (DK) :

Baufeld 1

DK = 704.50 m.ü. M.

GZ = 1-geschossig, gegen Westen 2-geschossig (Tiefparterre)

Baufeld 2

DK = 704.50 m.ü.M.

GZ = 1-geschossig

Baufeld 3

DK = 707.30 m.ü.M.

GZ = 2-geschossig (Erdgeschoss und Obergeschoss)

Baufeld 4

DK = 704.50 m.ü.M.

GZ = 1-geschossig

Baufeld 5

DK = 704.50 m. ü. M.

GZ = 2-geschossig (Erdgeschoss und Tiefparterre)

- 4 Das Tiefparterre resp. Untergeschoss kann in den Baufeldern 1 und 5 voll in Erscheinung treten.

Art. 9

Architektonische
Gestaltung

- 1 Die Bauvolumen ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Die bauliche Anlage ist so zu gestalten, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 3 Das Baugesuch ist durch eine Fachperson auf seine Gesamtwirkung und Einheit (Art. 9 Abs. 1 und 2) und durch die Gemeinde auf seine baupolizeilichen Masse zu beurteilen und zu prüfen.

Art. 10

Dachgestaltung

- 1 Für die Bedachung ist auf allen Ebenen ein Flachdach vorzusehen.
- 2 Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit technischen Aufbauten oder Einrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie versehen sind.
- 3 Die für den Betrieb notwendigen Dachaufbauten wie Lift, haustechnische Anlagen etc. sind gestattet. Sie haben von den Dachrändern einen minimalen Abstand von 4.0 m aufzuweisen. Dachaufbauten dürfen das Flachdach nicht mehr als maximal 15% der gesamten Dachfläche bedecken.

Aussenbereiche, Erschliessung und Parkierung

Art. 11

- | | |
|--------------|---|
| Grünbereiche | 1 Die im Überbauungsplan ausgewiesenen Grünbereiche sind in ihrer Lage und Flächenausdehnung zu erhalten.
Sie sind dem natürlichen Verlauf des bestehenden Terrains anzugleichen und extensiv natürlich zu begrünen. |
| Bepflanzung | 2 Am östliche Rand des Perimetergebietes ist spätestens mit der Erweiterung ein Begrünungsstreifen mit standortheimischen Pflanzen (Bsp. Hecke, Sträucher) entlang der bestehenden östlichen Geländekante anzupflanzen. |

Art. 12

- | | |
|---------------------|---|
| Umgebungsgestaltung | Mit dem Baugesuch sind im Umgebungsgestaltungsplan insbesondere folgende Inhalte verbindlich nachzuweisen:

<ul style="list-style-type: none">a) Erschliessung, Zu- und Wegfahrtenb) Vorplätze, Zirkulationsflächen und Autoabstellplätzec) Aussenaufenthaltsbereiche, Wege, Plätze, Gestaltungd) Grünbereiche und Bepflanzunge) Terrainveränderungen und gewachsenes Terrainf) Einfriedungen und Stützmauerng) Bäume und Sträucher (Bepflanzungselement östlicher Abschluss) |
|---------------------|---|

Art. 13

- | | |
|---------------|---|
| Erschliessung | 1 Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb erfolgt über die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 308 |
| Parkierung | 2 Die Abstellplätze des Personals für Fahrzeuge, Mopeds und Fahrräder sind in der Tiefparterre-Einstellhalle vorzusehen.
Die Betriebsfahrzeuge sind in Fahrzeugboxen im Erdgeschoss des Gewerbebetriebes zu disponieren.

4 Besucherabstellplätze sind an geeigneter Stelle auf dem Vorplatz zusammengefasst anzuordnen.

5 Der Vorfahrts- und Zugangsplatz ist möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder in einem Wasserver-sickerungs-Konzept nachzuweisen. |

Weitere Bestimmungen

Art. 14

Energiekonzept

- 1 Die Verwendung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien ist anzustreben.
- 2 Das Energiekonzept ist mit der Baueingabe einzureichen
- 3 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung

Art. 15

Vereinbarungen, Verträge

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

Art. 16

Inkrafttreten

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

Mattli