



Sutz-Lattrigen



Bellmund

Neufassung

Überbauungsordnung Gewerbezone Herdi

Überbauungsvorschriften

25. Januar 2024

Öffentliche Mitwirkung

Die Überbauungsordnung Gewerbezone Herdi besteht aus (Genehmigungsinhalt):

- Überbauungsplan 1:1'000
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen (orientierend):

- Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Nutzung	3
Erschliessung	5
Umwelt / Gestaltung	5
Weitere Bestimmungen	6
Genehmigungsvermerke	7

Allgemeines

Zielsetzung

Art. 1

Neben der Sicherstellung einer rationellen überkommunalen Erschliessung ist das Ziel dieser Überbauungsordnung, eine Gewerbezone zu schaffen, welche die angrenzenden hochwertigen Siedlungsgebiete und wertvollen Landschaftsteile möglichst wenig beeinträchtigt und für die in der Zone Beschäftigten gute Arbeitsbedingungen schafft.

Wirkungsbereich

Art. 2

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

Stellung zur Bauordnung

Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde.

Nutzung

Nutzungsart

Art. 4

¹ Im Sektor Gewerbe sind Gewerbe- und Büronutzungen sowie auf dem Gemeindegebiet von Ipsach Infrastrukturbauten der Gemeinde zugelassen.

² Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Vorbehalten bleibt Absatz 3.

³ Für bereits bestehende bewilligte Wohnnutzungen (Wohnungen für Betriebsinhabende) gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie. Werden diese Wohnungen durch Elementarschäden zerstört, dürfen sie innert fünf Jahren als Wohnungen für Betriebsinhabende wieder aufgebaut werden. Es sind jedoch keine Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung erlaubt.

⁴ Grössere Verkaufsnutzungen (Detailhandel, Fachmärkte, Tankstelle etc.) sind nur im speziell gekennzeichneten Gebiet zulässig. Im restlichen Gebiet sind nur Verkaufsnutzungen (Fachdetailhandel/Einzelwarengeschäfte ohne Lebensmittel) zugelassen mit einer max. Verkaufsfläche von 750 m².

⁵ Hotels sowie Rotlichtbetriebe sind nicht zugelassen.

⁶ Im Wirkungsbereich der UeO Herdi gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III (vgl. Lärmschutzverordnung LSV).

Nutzungsmass

Art. 5

¹ Die maximale Überbauungsziffer (nach Art. 92 BauV) beträgt 0.6.

² Für die unüberbaute Parzelle Ipsach Nr. 1429 gilt eine minimale ÜZ von 0.4.

³ Für die im Zonenplan mit «Haushälterische Bodennutzung» bezeichneten Parzellen gelten die im Gemeindebaureglement festgelegten minimalen Überbauungsziffern sowie Fassadenhöhen (vgl. Hinweis Mindestnutzung im Überbauungsplan).

Grenzabstände

Art. 6

Der Grenzabstand beträgt mindestens 6.00 m, gegenüber Kantonsstrassen 5.00 m und übrige öffentliche Strasse 3.60 m. Der Grenzsanbau ist mit Einwilligung des Nachbarn gestattet.

Gebäudeabstände

Art. 7

Innerhalb desselben Grundstücks gelten keine Gebäudeabstände.

Gebäuelänge

Art. 8

Die Gebäuelänge ist unbeschränkt.

Gebäudehöhe

Art. 9

¹ Die maximale giebelseitige Fassadenhöhe beträgt 12.00 m, die maximale traufseitige Fassadenhöhe 10.00 m.

² In der UeO Herdi gilt für Neubauten eine minimale traufseitige Fassadenhöhe von 7 m.

³ Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Liftaufbauten, Lüftungskamine und ähnliches dürfen die giebelseitige Fassadenhöhe um 2.00 m überschreiten.

Baulinien

Art. 10

Bauten dürfen nur innerhalb der Baulinien erstellt werden.

Erschliessung

Autoabstellplätze

Art. 11

Die vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze ist in Art. 16 und 17 BauG sowie Art. 49 ff BauV geregelt.

Umwelt / Gestaltung

Umgebungsgestaltung

Art. 12

¹ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan über die ganze zum Baugesuch gehörende Parzelle einzureichen. Aus dem Umgebungsplan muss folgendes ersichtlich sein:

- Lage und Belagsart von Hartplätzen (Park, Lager-, Umschlagplätze) mit Angaben über Entwässerung und Höhenkoten
- genaue Anzahl der Parkplätze
- sämtliche durch den Überbauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen
- Art und Grösse der Bäume und Büsche zum Zeitpunkt der Pflanzung
- Art der Grünflächenbepflanzung
- Terrainveränderungen und Stützmauern

² An die Umgebungsgestaltung werden die folgenden Anforderungen gestellt:

- pro 600.00 m² muss mindestens ein Baum gepflanzt werden.
- es dürfen nur standortheimische (einheimisch und standortgerecht) Bäume und Büsche angepflanzt werden
- die Höhe der Bäume soll zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 3.00 m betragen
- 10 % der Grundstücksfläche sind naturnah zu gestalten: Magerwiesen, Biotope, Sträucher, jedoch keine Kunstrasen. Diese Flächen dürfen weder als Parkplatz noch zu Lagerzwecken verwendet werden
- Beläge von Hartplätzen dürfen nur in begründeten Fällen nicht sickerfähig ausgeführt werden.

³ Die Umgebungsarbeiten sind in einem Zeitraum von zwölf Monaten nach Bezug der Bauten zu vollenden.

⁴ Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten bzw. in ungefährender Lage neu zu pflanzen.

⁵ Auf der Parzelle Nr. 1429 müssen 231 m² naturnahe Grünfläche für die Parzelle Nr. 270 sichergestellt werden (Kompensationsfläche). Die Kompensationsfläche muss für die Grünflächenberechnung der Parzelle Nr. 1429 gemäss Abs. 2 nicht mehr berücksichtigt werden.

Parkierungsanlagen

Art. 13

¹ Freistehende oberirdische Autoabstellplätze müssen mit einem sickerfähigen Belag ausgestattet sein.

² Bei freistehenden oberirdischen Parkieranlagen ab 10 Abstellplätzen muss pro 10 Parkplätze ein Baum gepflanzt werden.

Dachgestaltung

Art. 14

¹ Flachdächer bei Neubauten (Hauptgebäude) sind zu begrünen, soweit sie nicht energetisch (z.B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

Ökologisch wertvoller
Grünraum

Art. 15

¹ Der ökologisch wertvolle Grünraum muss naturnah und extensiv mit standortgerechten Arten (Magerwiesen, Biotope, Sträucher etc.) gestaltet werden und somit einen Beitrag zur Biodiversität leisten.

² Es sind keine Bauten und Anlagen darin erlaubt.

³ Der Grünraum darf für den Zweck der Erschliessung durchbrochen werden.

⁴ Der ökologisch wertvolle Grünraum wird an die geforderten 10 % naturnahe Fläche pro Grundstück gemäss Art. 12 Abs. 2 angerechnet.

Ufergehölze/Hecken

Art. 16

Hecken und Ufergehölze sind geschützt nach NHG und somit zu erhalten.

Weitere Bestimmungen

Ausnahmen

Art. 17

Vor der Erteilung von Ausnahmen ist die/der zuständige Gemeinderat:in verpflichtet, die beiden anderen Gemeinden darüber zu orientieren und zu befragen.

Inkrafttreten

Art. 18

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

	Ipsach	Bellmund	Sutz-Lattrigen
Öffentliche Mitwirkung			
Vorprüfung			
Publikation Amtlicher Anzeiger			
Publikation Amtsblatt			
Öffentliche Auflage			
Einspracheverhandlungen			
Erledigte Einsprachen:			
Unerledigte Einsprachen:			
Rechtsverwahrungen:			

Beschlossen durch den Gemeinderat Ipsach am

Gemeindepräsident*in

Geschäftsleiter*in

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den Geschäftsleiter*in

Beschlossen durch den Gemeinderat Bellmund am

Gemeindepräsident*in

Gemeindeschreiber*in

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bellmund, den Gemeindeschreiber*in

Beschlossen durch den Gemeinderat Sutz-Lattrigen am

Gemeindepräsident*in

Gemeindeschreiber*in

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Sutz-Lattrigen, den Gemeindeschreiber*in

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung