

Überbauungsordnung (UeO) „Eyweid“ Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 5. Juni 2013
mit nachgeführten Änderungen vom 15. Juni 2016 und 16. August 2023

Die Überbauungsordnung „Eyweid“ besteht aus:

– Überbauungsvorschriften

– Überbauungsplan

und wird durch einen Bericht „Änderung der baurechtlichen Grundordnung“ erläutert.

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

Art. 1	Wirkungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplans	3
Art. 5	Verhältnis zur Grundordnung	3

B Art und baupolizeiliche Masse der Nutzung

Art. 6	Hauptbauten und unterirdische Bauten	4
Art. 7	Anbau	4
Art. 8	Verbindungsbau	4
Art. 9	Baupolizeiliche Masse	4
Art. 10	Bereich Umschlag und Warenanlieferung	4

C Erschliessung und Parkierung

Art. 11	Erschliessung	5
Art. 12	Auto- und Containerabstellplätze	5

D Gestaltung

Art. 13	Gestaltungsbaulinie	6
Art. 14	Architektonische Gestaltung	6
Art. 15	Dachgestaltung	6
Art. 16	Grünbereiche	6
Art. 17	Hochstammbäume	6

E Weitere Bestimmungen

Art. 18	Etappierung	7
Art. 19	Energie	7
Art. 20	Privatrechtliche Vereinbarungen	7
Art. 21	Inkrafttreten	7

A Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung „Eyweid“ gilt innerhalb des im Überbauungsplan schwarz punktierten Wirkungsbereiches (im Zonenplan rot).

Art. 2 Zweck

¹ Die Überbauungsordnung „Eyweid“ bezweckt die Errichtung einer Regionalkäserei (mit Erweiterungsmöglichkeit) und die Milchverarbeitung ergänzende Betriebe. Die Überbauung ist möglichst ins Landschaftsbild zu integrieren.

² Wird bis am 31. 12. 2015 kein Detailbaugesuch für die Errichtung einer ersten Etappe eingereicht, so wird der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung automatisch wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Art. 3 Bestandteile

Die Überbauungsordnung „Eyweid“ besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:1'000. Erläutert wird die Überbauungsordnung in einem separaten Bericht.

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptbauten 1-4
- Lage und Abmessung des Baubereichs für unterirdische Bauten
- Lage und Abmessung des Baubereichs für Anbauten
- Lage und Abmessung des Baubereichs Verbindungsbau
- Lage der Gestaltungsbaulinie
- Lage und Abmessung Bereich Umschlag und Warenanlieferung
- Lage der Erschliessungsfläche mit Wendeplatz
- Lage der Erschliessungsein- und ausfahrt
- Lage der offenen Autoabstellplätze
- Lage für Trottoir
- Lage und Abmessung der Grünbereiche
- Lage der neuen Hochstammbäume
- Lage der Niederhecke

Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Zäziwil.

B Art und baupolizeiliche Masse der Nutzung

Art. 6 Hauptbauten und unterirdische Bauten

¹ In den Baubereichen 1 bis 4 kann etappiert die Regionalkäserei (vgl. Art. 2) erstellt werden. Die Verkaufsnutzung (max. 500m² Verkaufsfläche) ist zugelassen. Das betriebsnotwendige Wohnen ist unter Einhaltung von wohnhygienisch tragbaren Verhältnissen (GBR, Art. 32A) in den Baubereichen 1 bis 3 zugelassen. Das betriebsnotwendige Wohnen muss auf die vom Schiesslärm abgewandte Seite hin orientiert werden.

² Innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baubereiche 1 bis 3 können Hauptbauten, unterirdische Bauten, Anbauten gemäss Art. 7 sowie Balkone und dergleichen frei angeordnet werden. Weitere unterirdische Bauten dürfen nur im Baubereich für unterirdische Bauten angeordnet werden.

³ Der Baubereich 4 dient der Errichtung eines Gebäudes für technische Installationen wie die Neutralisation im Zusammenhang mit der Regionalkäserei. Zudem darf ein Wertstoffsammelplatz (Unterflurcontainer sowie weitere Entsorgungsmöglichkeiten wie zum Beispiel für Öl und Kleider) ohne Überdachung und Wände errichtet werden.

Art. 7 Anbau

¹ Der Baubereich für den Anbau dient ausschliesslich zur Erstellung von Tank- und Siloanlagen (z.B. Milchtank). Die Bauten und Anlagen können innerhalb des entsprechenden Baubereichs frei angeordnet werden.

² Technische Anlagen (z.B. Tankanlagen u.ä.) dürfen die Dachkante des angrenzenden Gebäudes um maximal 2.0 m überragen.

Art. 8 Verbindungsbau

Der Baubereich für den Verbindungsbau dient der Erstellung eines Verbindungsbaus zwischen den Baubereichen 1 und 2. Die Gesamthöhe darf höchstens 6.0 m betragen.

Im Sinne einer Zwischennutzung ist das Erstellen von offenen Parkplätzen erlaubt.

Art. 9 Baupolizeiliche Masse

Für die Baubereiche 1 - 4 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich	Gebäudelänge / Gebäudebreite	Fassadenhöhen	Empfindlichkeitsstufe
1	max. 78.0 m x 47.0 m	Südseite 10.0 m / Nordseite 8.0 m	III
2	max. 28.0 m x 61.5 m	Südseite 10.0 m / Nordseite 8.0 m	III
3	max. 15.0 m x 64.0 m	Südseite 7.0 m / Nordseite 6.0 m (*)	III
4	Gebäude für technische Installationen max. 10.0 m x 10.0 m	Südseite 4.0 m / Nordseite 3.5 m	III

Art. 10 Bereich Umschlag und Warenanlieferung

Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient dem Warenumschlag und der Anlieferung.

C Erschliessung und Parkierung

Art. 11 Erschliessung

¹ Die im Überbauungsplan ausgewiesene Erschliessungsfläche dient der Erschliessung der Baubereiche 1 - 4 für sämtliche Verkehrsteilnehmer, als Wendeplatz und als Parkplatz für Angestellte sowie Betriebsleiter.

² Anlagen im Zusammenhang mit Gebäudenotausgängen können in der Erschliessungsfläche realisiert werden.

³ Die Zufahrt der Motorfahrzeuge erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt ab der Oberthalstrasse. Für die Warenanlieferung/ Umschlag kann eine zweite Zufahrt ab Oberthalstrasse realisiert werden.

⁴ Die Lage der Ein- und Ausfahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet und darf maximal +/- 5.0 m davon abweichen.

⁵ Die Fusswegverbindung Oberthal – Zäziwil erfolgt auf einem Trottoir entlang der Oberthalstrasse.

Art. 12 Auto- und Containerabstellplätze

Die Parkierung erfolgt oberirdisch. Die offenen Autoabstellplätze dienen in erster Linie Besucherinnen und Besuchern sowie Kundinnen und Kunden.

D Gestaltung

Art. 13 Gestaltungsbaulinie

In den Baubereichen 1 bis 3 sind die Hauptbauten auf die Gestaltungsbaulinie zu setzen.

Art. 14 Architektonische Gestaltung

¹ Die Überbauung der Baubereiche 1 bis 4 ist als bauliche Einheit zu gestalten. Es sind ruhige, schlichte, kubische Hauptbauten zu realisieren. Die Farbgebung und Materialwahl sind so aufeinander abzustimmen, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung (Nachbarbauten, Orts- und Landschaftsbild) eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Baubewilligungsbehörde zieht für die Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit für sämtliche Bauten und Anlagen eine unabhängige Fachperson (Bsp. Heimatschutz, Ortsplaner) bei. Den Gesuchstellern wird das Einreichen einer Voranfrage empfohlen. Die Projekte müssen unter Einbezug eines ausgewiesenen Landschaftsarchitekturbüros (spätestens beim Detailbaugesuch) entwickelt werden.

³ Für die Fassadengestaltung der Hauptbauten in den Baubereichen 1 bis 4 wird Holz, im Verbindungsbau Sichtbeton als Material angestrebt.

Art. 15 Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer (maximale Neigung 3.0%) zugelassen, die zwingend zu Begrünen sind. Vordächer in Eingangsbereichen (Personen und Waren) können allseitig max. 3.0 m über die Baubereiche für Hauptbauten hinausragen.

² Vollintegrierte und/oder aufgesetzte Solaranlagen sowie Wärmeaustauscher sind gestattet.

Art. 16 Grünbereiche

¹ In den im Überbauungsplan bezeichneten Grünbereichen gelten generell die Bestimmungen von GBR, Art. 36.

² Der Grünbereich entlang des Friedhofs dient als Sichtschutz und als Zugang zum Areal und zum Zäzibach sowie als Aufenthaltsbereich. Er ist als Baumplatz zu gestalten. Zum Schutz des Friedhofes vor Immissionen aus der Eyweid können in diesen Bereich allfällig notwendige bauliche Massnahmen realisiert werden.

³ Der Grünbereich entlang der nördlichen Zonengrenze ist mit einer Niederhecke, durchsetzt mit einzelnen Hochstammbäumen, zu bepflanzen.

⁴ Die Realisierung erfolgt mit den entsprechenden baulichen Etappen. Die Grünbereiche müssen dabei jeweils mindestens die Länge der entsprechenden Nord- resp. Südfassaden (direkt angrenzender Baubereich) abdecken.

Art. 17 Hochstammbäume

An den im Überbauungsplan festgelegten Standorten sind standortgerechte, einheimische Hochstammbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

E Weitere Bestimmungen

Art. 18 Etappierung

Die Baubereiche 2 und 3 und der Baubereich für den Verbindungsbau dienen der Erweiterung der Regionalkäse-
rei (vgl. Art. 2).

Art. 19 Energie

¹ Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 20 Privatrechtliche Vereinbarungen

¹ Für die Erstellung der Detailerschliessung, die Erschliessung des Baubereichs mit Werkleitungen, die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter (z.B. Erschliessungsflächen) und die Kostenbeteiligung der betroffenen Parteien (Grundeigentümer) ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

² Im Übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung (Neuordnung Grundeigentum, öffentliche Wegrechte, Raumbedarf öffentlicher Strassenraum etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Diese müssen vor der Genehmigung durch das AGR abgeschlossen sein.

Art. 21 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung „Eyweid“ tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.