



Überbauungsordnung Cholbenmoos / Siechematt

Änderungen Überbauungsvorschriften, **Genehmigung**

Blau: Ergänzungen

Rot: Streichungen

Weitere Unterlagen:

- Überbauungsplan 1:500 ■
- Erläuterungsbericht ■
- Umweltverträglichkeitsbericht ■

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Oberbipp

Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	17.02.2023	Mitwirkung
2.0	24.07.2023	Vorprüfung
3.0	07.05.2024	Öffentliche Auflage
4.0	22.07.2024	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundsätze, Geltungsbereich (Allgemeines)	1
	Art. 1 Zweck	1
	Art. 2 Wirkungsbereich	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung	1
	Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans	1
2	Erschliessung	2
	Art. 5 Basiserschliessung	2
	Art. 6 Öffentliche Wege	2
	Art. 7 Parkierung von Motorfahrzeugen und Fahrrädern	3
	Art. 8 Erschliessung und Entwässerung.....	3
	Art. 9 Sicherung öffentlicher Leitungen	3
3	Nutzungen	4
	Art. 10 Nutzungen	4
	Art. 11 Baupolizeiliche Masse	5
4	Gestaltung	5
	Art. 12 Architektonische und fachspezifische Gestaltung	5
	Art. 13 Aussen- und Strassenreklame, Beleuchtung	5
	Art. 14 Baubereiche	6
	Art. 15 Dachformen	6
	Art. 16 Fassadengestaltung	6
5	Umgebungsgestaltung	7
	Art. 17 Grundsatz und Anforderung	7
	Art. 18 Umgebungsgestaltung	7
6	Weitere Bestimmungen	7
	Art. 19 Lärmschutz	7
	Art. 20 Energie	8
	Art. 21 Vereinbarung	8
	Art. 22 Inkrafttreten.....	8
	Genehmigungsvermerke Neuerlass 2009	9
	Genehmigungsvermerke Änderung 2017	9
	Genehmigungsvermerke Änderung 2023/24	10

1 Grundsätze, Geltungsbereich (Allgemeines)

Zweck	<p>Art. 1 Zweck</p> <p>Die Überbauungsordnung «Cholbenmoos / Siechematt» bezweckt die Realisierung einer geordneten Bebauung mit Bauten für Lagerung, Abpackung und Bereitstellung von Produkten für den Detailhandel, insbesondere Frischprodukten, mit zugehöriger Verwaltung sowie generell Arbeitsnutzung. Geregelt wird auch die Umgestaltung der Kantonsstrasse und Arealerschliessung.</p>
Wirkungsbereich	<p>Art. 2 Wirkungsbereich</p> <p>1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Cholbenmoos / Siechematt» ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie (PerimeterWirkungsbereich) bezeichnet.</p> <p>2 Die Überbauungsordnung «Cholbenmoos / Siechematt» besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Überbauungsplan Mst. 1:500 – Überbauungsvorschriften – Umgestaltung Kantonsstrasse inkl. Anschluss: Situation End-Zustand – Umgestaltung Kantonsstrasse inkl. Anschluss: Querprofile/Längenprofile – Umgestaltung Kantonsstrasse inkl. Anschluss: Landerwerbsplan <p>Weitere Unterlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Umgestaltung Kantonsstrasse inkl. Anschluss: Technischer Bericht – Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV – Umweltverträglichkeitsbericht
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3 Stellung zur Grundordnung</p> <p>Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Oberbipp sowie übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans</p> <p><u>1</u> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wirkungsbereich – Zu- und Wegfahrt sowie Fahrtrichtung arealintern – Arealinterne Erschliessung – Parkierung – Fussweg/ Fahrradverbindung sowie öffentlichen Erschliessung – Baubereiche – Bereiche Verbindungsbauten sowie Passerelle – Reklameeinrichtungen – Grünfläche, Grünfläche spezial sowie gestalterischer Schwerpunkt grün – Retentionsystem» neu – Kanalisation ARA-Verband sowie Gemeinde – Vermassungspunkte und -linien <p><u>2</u> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Retentions- / Versickerungsbereich bestehend – Flurleitung Gemeinde sowie Elektroleitung – Gewässerraum – Kommunales Landschaftsschongebiet – Umgestaltung der Kantonsstrasse

- ~~– Innere Erschliessung und Anschluss an die Kantonsstrasse~~
- ~~— a) Erschliessung:~~
- ~~— Umgestaltung der Kantonsstrasse~~
- ~~— Innere Erschliessung und Anschluss an die Kantonsstrasse~~
- ~~— Bereiche der oberirdischen Parkierung für PW und LKW~~
- ~~— Fusswegverbindungen / Fahrradverbindungen~~
- ~~b) Bauten:~~
- ~~— Lage und Abmessung der differenzierten Baufelder~~
- ~~— Lage der Reklameeinrichtungen~~
- ~~c) Umgebung:~~
- ~~— Grünfläche~~
- ~~— Bepflanzungen und Begrünungsmassnahmen (Schwerpunkt «grün»)~~
- ~~— Bereich für Versickerung / Retention~~
- ~~d) Ver- und Entsorgung:~~
- ~~– Leitungsführung öffentliche APA-Leitung / Kanalisation Gemeinde~~

2 Erschliessung

~~a)~~
Basiserschliessung

Art. 5 Basiserschliessung

1 Die Detailgestaltung (Massnahmen auf der Kantonsstrasse) erfolgt gemäss Plan «Umgestaltung Kantonsstrasse inkl. Anschluss». Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Kreisel Cholbenmoos an der Kantonsstrasse und ist im Überbauungsplan als «Zu- / Wegfahrt» bezeichnet.

2 Die Detailplanung (Radien, Wendemöglichkeiten) der arealinternen Erschliessung hat unter Berücksichtigung von Lastwagenverkehr gemäss den einschlägigen Richtlinien (VSS Normen) zu erfolgen. Allfällige rechtliche Sicherstellungen haben vor dem Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

3 Notwendige Anpassungen an der Basiserschliessung erfolgen zu Lasten des Grundeigentümers (Art. 88 Abs. 1 lit. a BauG).

4 Beim Kreisel ist, gemäss Plan «Umgestaltung Kantonsstrasse», zu Lasten des Grundeigentümers Parz. Nr. 306, als Verlängerung des bestehenden, ein begrünter Damm oder ähnliches als Sicht- und Lärmschutz zu erstellen. Der Unterhalt liegt in der Obhut der Gemeinde Oberbipp.

5 Der Bereich «befestigte Flächen» dient als befestigte Manövriertfläche für die anfahrenden LKW. Für die Förderung der E-Mobilität können in diesem Bereich Ladestationen zu liegen kommen. Sämtliche mit diesem Zweck im Zusammenhang stehende Bauwerke sind in diesem Bereich zulässig.

~~b)~~ Zu- / Wegfahrt

~~5-6~~ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Zu- und Wegfahrverkehr erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.

Öffentliche Wege

Art. 6 Öffentliche Wege

1 Die im Überbauungsplan als «öffentliche Erschliessung» gekennzeichnete Wege sind öffentlich.

2 Beim Cholbenmoosweg sind entlang der Strasse zwischen den Vermessungspunkten 47/48 und 49/50 gelbe Markierungen zu realisieren. Diese gelben Markierungen dienen als Gehweg für die Fussgänger/innen und müssen einen Bereich von mind. 1.2 m und max. 1.5 m Breite umfassen. Die gelben Markierungen dürfen befahren werden, sofern sich keine Fussgänger/innen darauf befinden.

Parkierung von Motorfahrzeugen und Fahrrädern

~~Art. 6~~ Art. 7 **Parkierung von Motorfahrzeugen und Fahrrädern**

1 Die oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge beschränkt sich auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche. Diese sind möglichst zusammengefasste ober=~~oder unter~~irdische Anlagen. Es wird unterschieden zwischen Pkw Stellplätzen (P) und LKW-Stellplätzen (P-LKW). Die Andockstellen in den Bereichen B und F können ebenfalls als LKW-Stellplätze (P-LKW) genutzt werden. Mit einer zweckdienlichen Signalisation ist der Motorfahrzeuglenker zu leiten.

2 Für die Bemessung der Autoabstellplätze gilt das BauG und die BauV. Der Minimalbedarf darf, mit Ausnahme für den Bereich der Lagerhaltung, nicht unterschritten werden.

3 Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder richtet sich nach Art. 54 a BauV. Aufgrund des Standortes und des Schichtbetriebes sowie auch des nicht arbeitsplatzintensiven Lagerbereichs kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden. Mit entsprechender Begründung wird die nötige Anzahl im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.

4 Der Standort für Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder ist im Überbauungsplan nicht abschliessend festgelegt. Die Regelung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Standorte sind so zu wählen, dass auf kurzem und sicherem Weg der Hauptzugang erreichbar ist und Konflikte mit internem Werksverkehr möglichst vermieden werden.

Erschliessung und Entwässerung

~~Art. 7~~ Art. 8 **Erschliessung und Entwässerung**

1 Das Gebiet «Cholbenmoos / Siechenmatt» ist mehrheitlich und genügend erschlossen.

2 Das anfallende Meteorwasser ist ~~der Versickerung~~ im «Retentions- / Versickerungsbereich bestehend» ~~oder direkt einem Vorfluter zuzuführen~~ zu versickern. Für die Entwässerung gilt das Trennsystem.

3 Das anfallende Meteorwasser ist im «Retentionssystem neu» zwischengeschaltet einem Vorfluter zuzuführen. Für die Entwässerung gilt das Trennsystem.

~~3~~4 Planung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Anlagen erfolgt durch den Grundeigentümer und auf seine Kosten. Er bleibt Eigentümer dieser Anlagen.

Sicherung öffentlicher Leitungen (Kanalisations ARA-Verband und Kanalisation Gemeinde)

~~Art. 8~~ Art. 9 **Sicherung öffentlicher Leitungen**

1 Mit der genehmigten Überbauungsordnung ist das Recht verbunden, die Anlagen und die öffentlich-rechtlich gesicherten Sonderbauwerke und Nebenanlagen im genehmigten Umfang zu erstellen, zu betreiben, jederzeit zu unterhalten und zu erneuern.

a) Erstellung und Unterhalt der Leitungen, Sonderbauwerke und Nebenanlagen, Entschädigung

2 Der Eigentümer der Leitungen und der öffentlich-rechtlich gesicherten Sonderbauwerke und Nebenanlagen oder deren Beauftragte sind jederzeit berechtigt, die für die Erfüllung ihrer Aufgaben und für die Ausführung der Arbeiten gemäss Absatz 1 beanspruchten Grundstücke zu betreten oder zu befahren.

3 Für die Durchleitungsrechte werden keine Entschädigungen geleistet. Vorhalten bleiben Entschädigungen ~~Die Ausrichtung einer Entschädigung~~ für den durch die Erstellung oder den Betrieb der Anlagen und der öffentlich-rechtlich gesicherten Sonderbauwerke und Nebenanlagen verursachten Schaden-~~bleibt~~

- ~~vorbehalten.~~
- b) Schutz der öffentlichen Leitungen und Anlagen
- 4 Die Leitungen sowie die öffentlich–rechtlich gesicherten Sonderbauwerke und Nebenanlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine Verlegung ist grundsätzlich nur zulässig, wenn dies ohne Nachteil für das Werk möglich ist und der Belastete ~~die Kosten selber trägt~~ sich mittels Kostenteilung an den Kosten beteiligt. Die Kostenteilung ist im Einzelfall vertraglich zu bestimmen.
- c) Baulinien
- 5 Gegenüber der Leitungsachse ist ausserhalb der Baubereiche ein Bauabstand von 4 m einzuhalten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Elektro–leitungen. Innerhalb der Baubereiche gilt kein Bauabstand, solange der Bestand und die Funktion der Leitungen nicht gefährdet werden. Dieser ~~Bauabstand–Bestimmung~~ gilt sinngemäss auch für die öffentlich–rechtlich gesicherten Sonderbauwerke und Nebenanlagen. ~~Sind in anderen geltenden Reglementen andere Abstände vorgesehen, so gelten diese.~~
- 6 Das Unterschreiten des Bauabstandes ausserhalb der Baubereiche sowie das Überbauen von öffentlichen Leitungen und ihren öffentlich–rechtlichen gesicherten Sonderbauwerken und Nebenanlagen bedürfen der Bewilligung des Leitungseigentümers.
- d) Pflichten der Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten
- 7 Die Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten haben bei der Nutzung ihrer Grundstücke den sicheren Bestand der Leitungen und der öffentlich–rechtlich gesicherten Sonderbauwerke und Nebenanlagen zu gewährleisten und die erforderlichen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

3 Nutzungen

- Nutzungsart ~~Art. 9~~ Art. 10 Nutzungen
- a) Hauptgebäude
- 1 Innerhalb der verschiedenen ~~Baufelder~~ Baubereiche sind folgende Nutzungen zulässig:
- | | |
|---|--|
| Baufeld <u>Baubereich A1</u> | Gewerbe (Lager, Bereitstellung, Abpackung, Verarbeitung, Produktion, Entsorgung) |
| Baufeld <u>Baubereich A2</u> | Büro–, Schulungs– und Nebenräume sowie offener Aussenbereich für technische Installationen |
| Baufeld <u>Baubereich B</u> | Anbaubereich für Rampenanlage, Andockstellen, Vordächer, Aussentreppen etc. |
| Baufeld <u>Baubereich C</u> | Anbaubereich für Arbeitsnutzung, Betrieb, Lagerung, <u>Schulungsräume</u> |
| <u>Baubereich D</u> | <u>Gewerbe (Lager, Bereitstellung, Abpackung, Verarbeitung, Produktion)</u> |
| <u>Baubereich E</u> | <u>Gewerbe (Lager, Bereitstellung, Abpackung, Verarbeitung, Produktion)</u> |
| <u>Baubereich F</u> | <u>Gewerbe (Lager, Bereitstellung, Abpackung, Verarbeitung, Produktion) inkl. Umschlagszone mit Rampenanlage, Andockstellen, Aussentreppen</u> |
- b) Wohnnutzung
- 2 Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Eine Wohnung für Betriebspersonal / Abwart ist jedoch möglich.
- c) An– und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten, Überdachungen
- 3 Innerhalb des gesamten Areals sind An– und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten, sowie Überdachungen gemäss der baurechtlichen Grundordnung zulässig.

- d) Unterirdische ~~Bauten und Anlagen~~ 4 Unterirdische Bauten und Anlagen sind im ganzen Areal (ohne die ~~Bereiche~~ der «Retentions- / Versickerungsbereiche bestehend» und «Retentionssystem neu») zulässig.
- Baupolizeiliche Masse
a) ~~Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe
- Art. 10 ~~Art. 11~~ Baupolizeiliche Masse**
- 1 In den ~~Baufeldern~~ Baubereichen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
- | | Zulässige Gebäudehöhe <u>Gesamthöhe</u> ¹ : | Weitere Bestimmungen: |
|---|---|--|
| Baufeld <u>Baubereich A1</u> | 10.50 m | plus <u>technisch bedingte</u> Dachaufbauten |
| Baufeld <u>Baubereich A2</u> | 14.00 m | plus <u>technisch bedingte</u> Dachaufbauten |
| Baufeld <u>Baubereich B</u> | – | Die Anbauten dürfen bis maximal 2 m unter die Traufe der Bauten des Baufelds <u>Baubereichs A1</u> reichen. |
| Baufeld <u>Baubereich C</u> | 11.00 m | plus <u>technisch bedingte</u> Dachaufbauten |
| <u>Baubereich D</u> | <u>10.50 m</u> | <u>plus technisch bedingte Dachaufbauten</u> |
| <u>Baubereich E</u> | <u>11.00 m</u> | <u>plus technisch bedingte Dachaufbauten</u> |
| <u>Baubereich F</u> | <u>11.00 m</u> | <u>plus technisch bedingte Dachaufbauten</u> |
- b) Gebäudelänge 2 Die Gebäudelänge innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche ist frei. Verbindungen sind zulässig.
- c) Mass der Nutzung 3 Auf den Parzellen Nrn. 501 und 290 gilt eine minimale Überbauungsziffer von 0.5. Der Nachweis erfolgt über beide Parzellen zusammen.

4 Gestaltung

- Architektonische und fachspezifische Gestaltung **Art. 11 ~~Art. 12~~ Architektonische und fachspezifische Gestaltung**
- 1 Die Gesamtanlage ist gestalterisch aufeinander abzustimmen. An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten haben sich unterzuordnen.
- 2 Die Beurteilung der Gestaltung (Bauten, Erscheinung, Umgebung, Erschliessung) erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- 3 Die Farb- und Materialwahl erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Bauten der ~~Baufelder~~ Baubereiche A1 und A2 sind farblich zu trennen.
- Aussen- und Strassenreklame, Beleuchtung **Art. 12 ~~Art. 13~~ Aussen- und Strassenreklame, Beleuchtung**
- 1 Das Anbringen von Firmenlogos, Stelen, Pylonen und dergleichen ist dann zugelassen, wenn sie dem Zweck der Firmenkennzeichnung dienen. Die ungefähre Lage, ausgenommen Gebäudebeschriftungen, ist im Überbauungsplan einzutragen als Reklameeinrichtungen eingetragen. Form, Grösse und genaue Platzierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Oberkante Brüstung Flachdach) und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Art. 14 BMBV).

2 Störende Lichtquellen müssen möglichst vermieden werden. Betriebsnotwendige Beleuchtung ist davon ausgenommen.

3 Leuchtreklamen sowie Fassadenbeleuchtung sind in den Nachstunden (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auf ein Minimum zu reduzieren oder gar auszuschalten.

Baufelder/Baubereiche

Art. 13 ~~Art. 14~~ Baufelder/Baubereiche

1 Die Baufelder/Baubereiche bestimmen die Grenze, in welchem Bereich gebaut werden darf. Vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Rampen, Ausstertreppen) und Vordächer dürfen maximal 2.00 m über die Baufelder/Baubereiche hinausragen.

2 ~~Im südöstlichen Teil des Baufelds A1 dürfen im~~ Im Bereich der «Grünfläche ~~spezial~~ Bereich eingeschossige Anbauten» dürfen eingeschossige Anbauten (mit Zustimmung bis zur Grenze) als Zwischenklimazonen erstellt werden (- Eingeschossige Einzelbauten mit max. 30 m² Grundfläche ~~anrechenbare Gebäudefläche~~, im Total des Bereichs max. 70 m²).

3 Der im Überbauungsplan als «Verbindungsbau» bezeichnete Bereich dient der Realisierung von Verbindungsbauten, die den Baubereich A1 mit dem Baubereich D verbinden. Verbindungsbauten dürfen die Gesamthöhe der Baubereiche A1 und D nicht überschreiten. Innerhalb des Bereiches sind für die Verbindungsbauten im Total max. 100 m² anrechenbare Gebäudefläche zulässig.

4 Der im Überbauungsplan als «Passerelle» bezeichnete Bereich dient der Realisierung von Passerellen, die den Baubereich D mit dem Baubereich E verbinden. Die Passerellen dürfen die Gesamthöhe der Baubereiche D und E nicht überschreiten. Die lichte Höhe unterhalb der Passerellen muss mind. 4.2 m betragen. Innerhalb des Bereiches sind für die Passerellen im Total max. 100 m² anrechenbare Gebäudefläche zulässig.

Dachformen

~~Art. 14~~ Art. 15 Dachformen

1 Innerhalb des Perimeters/Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind die Dächer als Flachdächer auszubilden. Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Felder aus Glas oder ähnlichem Material sind gestattet. Die Dächer müssen sich farblich in das Landschaftsbild einordnen.

2 Die Dächer der Bauten auf den Baufeldern/Baubereichen A2 und C sind nach Möglichkeiten und in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept zu begrünen.

3 Technisch bedingte Dach ~~Aufbauten~~ sind gestattet. Die Details richten sich nach der baurechtlichen Grundordnung.

4 Die Realisierung von Photovoltaikanlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

Fassadengestaltung

Art. 16 Fassadengestaltung

1 Die Fassadengestaltung und Materialisierung der Gebäude sind für eine gute Gesamtwirkung auf die bauliche Umgebung abzustimmen.

2 Photovoltaikanlagen sind an den Fassaden zulässig.

5 Umgebungsgestaltung

Grundsatz und Anforderung	Art. 15 Art. 17 Grundsatz und Anforderung
a) Versickerung, Retention	<p>1 Der Umgebungsgestaltung ist die nötige Beachtung zu schenken.</p> <p>2 Oberflächenwasser versiegelter Flächen sind, wo es sinnvoll ist, der Versickerung oder einem Vorfluter zuzuführen. Die Baugrundverhältnisse erlauben keine direkte Versickerung. Im Überbauungsplan sind die <u>«Retentions- / Versickerungensbereiche bestehend»</u> / Retentionsbereiche festgelegt, in deren Gebiet eine Tiefenversickerung angeordnet wird. Geringfügige Abweichungen sind erlaubt. Detaillierte Angaben zur Versickerung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln.</p> <p><u>3 Im Bereich «Retentionssystem neu» ist ein zwischengeschaltetes Retentionssystem mit Anschluss an den Dorfbach vorzusehen. Detaillierte Angaben sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln.</u></p>
b) Grünfläche	<p>3-4 Die Restflächen <u>«Grünflächen»</u> innerhalb des Areals sind möglichst als naturbelassene Grünflächen zu realisieren. Im Überbauungsplan sind die Bereiche dargestellt. Einzelne Verbindungen oder untergeordnete Zufahrten an das übergeordnete Wegnetz oder die Manövriertflächen sind zulässig. <u>Die Grünflächen dürfen als Aufenthaltsflächen genutzt werden.</u> Die minimale Grünfläche beträgt 3'800 <u>4'200</u> m².</p>
c) Bepflanzung und Grüngestaltung	<p>4-5 Im <u>«gestalterischen Schwerpunkt "grün"»</u> Innerhalb der Grünflächen sind Gruppen von Pflanzungen (gestalterischer Schwerpunkt «grün») vorzusehen. Bei der Platzierung darf auf die Nutzung innerhalb dahinterliegenden Flächen und Bauten Rücksicht genommen werden. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 16 Art. 18 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens folgende Aussagen zu enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Flächenzuweisung und Gestaltung (Materialisierung) – Angrenzende Bereiche, insbesondere Übergang zur Landwirtschaftszone – Oberirdische Autoabstellplätze – Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Böschungen – Stütz- und Futtermauern – ev. Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder ähnliches – Vorgesehene Bepflanzungen <p>2 Der Umgebungsgestaltungsplan ist für die Bauausführung verbindlich. Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.</p>

6 Weitere Bestimmungen

Lärmschutz	<p>Art. 17 Art. 19 Lärmschutz</p> <p>Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmgutachten aufzuzeigen wie die Baufelder <u>Baubereiche</u> A2 und C durch planerische, gestalterische und/oder bauliche Massnahmen überbaut werden können, so dass eine Schallpegeldifferenz von 15 dB(A) am Tag zwischen der Strassenachse (Emissionspegel L_{re}) und der Mitte der offenen Fenster, der exponiertesten lärmempfindlichen Räumen bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 80 <u>60</u> km/h auf der</p>
------------	--

Staatsstrasse eingehalten wird.

Energie

~~Art. 18~~ **Art. 20** Energie

~~1 Die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung oder der Anschluss an eine benachbarte Anlage ist in erster Priorität umzusetzen. Die Verwendung von Abwärme der eigenen Anlage oder erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.~~
1 Neubauten sind an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist, kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und die Verwendung von Abwärme der eigenen Anlage den Bedarf nicht deckt.

2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Einhaltung der energietechnischen Vorschriften gemäss Art. 19 der kantonalen Energieverordnung (KE nV) geprüft.

Vereinbarung

~~Art. 19~~ **Art. 21** Vereinbarung

~~1 In Anlehnung an Art. 41 Abs. 3 BR ist zwischen~~ Zwischen der Einwohnergemeinde Oberbipp und dem Grundeigentümer / Bauinteressenten ist ein Planungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen oder entsprechenden Bedingungen in einem Kaufvertrag zu verankern. Entsprechende Verträge regeln die Zuständigkeiten und Kostenteilung betreffend Erschliessungs- und Planungskosten.

2 Der Vertrag ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnung rechtsgültig zu unterzeichnen.

3 Bei Änderungen der Überbauungsordnung ist der Vertrag vor der Genehmigung der angepassten Überbauungsordnung rechtsgültig zu unterzeichnen.

Inkrafttreten

~~Art. 20~~ **Art. 22** Inkrafttreten

1 Die Überbauungsordnung «Cholbenmoos» tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

2 Die Änderungen an der Überbauungsordnung «Cholbenmoos» (neu: «Cholbenmoos / Siechematt») treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke Neuerlass 2009

Öffentliche Mitwirkung	vom	19.06.2009	bis	20.07.2009
Kantonale Vorprüfung	vom	02.09.2009		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	03.09.2009	und	10.09.2009
Öffentliche Auflage	vom	03.09.2009	bis	05.10.2009
Einspracheverhandlungen	am	09.10.2009		
Erledigte Einsprachen		1		
Unerledigte Einsprachen		8		
Rechtsverwahrungen		7		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	10.08.2009	und	14.09.2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	12.10.2009	mit	148 Ja / 126 Nein
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:		.....	
Der Gemeindeschreiber:		.....	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		Oberbipp, den		
Der Gemeindeschreiber:		.....	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	.....	

Genehmigungsvermerke Änderung 2017

Kantonale Vorprüfung	vom	09.05.2017		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	01.06.2017		
Öffentliche Auflage	vom	01.06.2017	bis	30.06.2017
Einspracheverhandlungen		keine		
Erledigte Einsprachen		–		
Unerledigte Einsprachen		–		
Rechtsverwahrungen		–		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	03.07.2017		
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:		.....	
Der Gemeindeschreiber:		.....	
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	13.07.2017		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		Oberbipp, den 25.07.2017		
Der Gemeindeschreiber:		.....	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	22.09.2017		

Genehmigungsvermerke Änderung 2023/24

Öffentliche Mitwirkung	vom	06.03.2023	bis	05.04.2023
Kantonale Vorprüfung	vom	11.04.2024		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	16.05.2024		
Publikation im Amtsblatt	vom	15.05.2024		
Öffentliche Auflage	vom	17.05.2024	bis	16.06.2024
Einspracheverhandlungen	am	26.06.2024		
Erledigte Einsprachen		2		
Unerledigte Einsprachen		–		
Rechtsverwahrungen		1		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	.....	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	.....	
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:		.....	
Der Gemeindeschreiber:		.....	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Oberbipp, den	.....	
Der Gemeindeschreiber:		.....	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	.....	