

Entwurf Mitwirkung

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung «Aefligenstrasse»



Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Sichtbermenplan 1:200

Januar 2025

1. Allgemein

Geltungsbereich

Art. 1

Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften gelten im gekennzeichneten Wirkungsbereich (Perimeter) als verbindlich.

Zweck

Art. 2

¹ Die Überbauungsordnung bezweckt auf dem Perimeter insbesondere:

- a. die Haltung von Nutztieren.
- b. die Haltung von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung.
- c. die Erstellung von Bauten und Anlagen zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen.

² Im Weiteren werden die Nutzungen, die Umgebung und die Erschliessung definiert.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Die Überbauungsordnung ersetzt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Fraubrunnen, es sei denn, auf letztere wird nachfolgend ausdrücklich verwiesen.

Definitionen

Art. 4

¹ Für die Tierhaltung sind die einschlägigen Bestimmungen der Tierschutzgesetzgebung massgebend. Die Ausläufe und Ausbildungsplätze dürfen nach den neusten Erkenntnissen und dem Stand der Technik ausgerüstet werden.

² Unter dem Begriff «Pferd» werden namentlich Zucht- und Masttiere, Renn- und Springpferde, Dressur- und Vielseitigkeitspferde usw. verstanden. Rassenbeispiele sind verschiedene Ponys, Esel, Haflinger, Islandpferde, Freiburger, Warm-/Vollblutpferde, Traber, Shire-Horses und andere Pferde (Aufzählung nicht abschliessend). Bauten und Anlagen für den Pferdesport (Reithallen, Reitplätze, Rundbahnen, Führanlagen etc.) haben im Speziellen die Anforderungen an die Lärm- und Geruchsimmissionen zu berücksichtigen.

³ Als «Haltung» gilt namentlich die eigenverantwortliche Sorge des Menschen für Tiere, über die er die tatsächliche oder rechtliche Verfügungsgewalt hat. Dazu gehören nicht nur die Einstallung und Fütterung von Tieren, sondern darüber hinaus auch alle weiteren Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden der Tiere fördern, wie bspw. die Pflege und ganzheitliche Therapie. Ebenfalls als «Haltung» in diesem Sinne gilt das Reiten und sonstige Bewegungen und Trainieren von Tieren, insbesondere von jenen der Pferdegattung.

⁴ Für die Mist- und Jauchelagerung sowie die Mistverwertung sind die Umweltschutzbestimmungen, im Speziellen die Gewässerschutzgesetzgebung, zu beachten.

Inhalte des Überbauungsplans

Art. 5

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- der Geltungsbereich (Perimeter);
- die einzelnen Baubereiche;
- die Grün-/Retentionsflächen;
- die privaten Verkehrsflächen;
- die Zufahrten/Strassenanschlüsse;
- die hochstämmigen, heimischen Bäume (vgl. dazu Art. 11 hier-nach);
- die Strassenbaulinie.

² Bestehende Gebäude und Anlagen und die öffentliche Strasse werden im Überbauungsplan als Hinweis resp. Orientierungsinhalt dargestellt.

2. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Erschliessung

Art. 6

¹ Der Perimeter wird über die im Überbauungsplan bezeichneten Zufahrten/Strassenanschlüsse erschlossen.

² Innerhalb des Perimeters erfolgt die Erschliessung der verschiedenen Baubereiche über die privaten Verkehrsflächen. Diese dürfen befestigt werden.

Entwässerung

Art. 7

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Für Dachwasser sind Retentionsmassnahmen vorzusehen.

² Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:
- VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019)

Lärmschutz

Art. 8

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Immissionsgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden.

Wohnnutzung

Art. 9

¹ Die Berechnung des Wohnraums erfolgt nach Art. 16a Raumplanungsgesetz und Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung nach den Richtwerten landwirtschaftliches Wohnen.

² In den Baubereichen 1a und 1b (zusammen) ist eine maximale Wohnfläche von 580 m² GFZo zulässig.

³ In den Baubereichen 1a und 1b darf die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch von gesamthaft 0.48 nicht überschritten werden.

Auto- und Veloabstellplätze

Art. 10

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.

² Das Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern sowie von Maschinen etc. auf den privaten Verkehrsflächen ausserhalb des Strassenabstandes, im gesamten Baubereich 4 sowie auf den dafür im Überbauungsplan speziell gekennzeichneten Flächen (vgl. bspw. im Baubereich 1a und Baubereich 2c) ist gestattet. Kunden der Pferdehaltung benützen ausschliesslich die Parkplätze im Baufeld 2c.

³ Die entsprechenden Flächen dürfen wahlweise befestigt oder mit begrünten Bodengittern versehen werden.

Umgebungs- gestaltung

Art. 11

¹ Bei Neubauten ist die Umgebung so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

² Die Umgebung der Gebäude ist mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Feldgehölzen aufzulockern.

³ Auf die vorhandenen Nussbäume auf dem Areal (siehe die hochstämmigen, heimischen Bäume auf dem Überbauungsplan) ist bei der baulichen Realisierung des Betriebs Rücksicht zu nehmen. Bei einem allfälligen Abgang sind die Bäume durch hochstämmige, heimische Bäume zu ersetzen.

⁴ Die Grün-/Retentionsflächen sind als Wiese auszubilden und optimal mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

3. Baupolizeiliche Vorschriften

Baubereich 1a

Art. 12

^{1a} Nutzung: Haltung von Nutztieren und nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung. Landwirtschaftliche Wohnräume. Zusätzliche betriebseigene landwirtschaftliche Wohnräume sind innerhalb des bestehenden Volumens / der bestehenden Bauten möglich.

^{1b} An- und Kleinbauten: Ein- und Abstell- resp. Lagerräume für betriebseigene Zwecke. Keine Wohnräume und kein Fremdgewerbe zulässig.

² Fassadenhöhe bestehend:

- FhGi max. 13.80 m
- FhTr max. 8 m

³ Bei Abbruch und Neubau Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:

- FhGi max. 12 m
- FhTr max. 8.5 m

⁴ Gebäudelänge: max. 40 m

⁵ Dachausbau: Neben Wohnräumen gemäss Art. 12 Abs. 1a hiervor dürfen im Dachraum auch Arbeitsräume eingebaut werden.

⁶ Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.

Baubereich 1b

Art. 13

¹ Nutzung: Wohn- und Arbeitsräume für Leitende und Angestellte des Betriebs sowie deren Familien.

² Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:

- FhGi max. 12 m
- FhTr max. 8.5 m

³ Gebäudelänge: max. 25 m.

⁴ Dachausbau: Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

⁵ Dachgestaltung/-neigung: Sattel- oder Walmdach, 30 bis 45° (Grad).

⁶ Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.

⁷ Geschoszahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).

⁸ Autoabstellplätze: Innerhalb des Baubereichs möglich.

Baubereich 2a

Art. 14

¹ Nutzung: Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung sowie Mistlagerung und Spritzwaschplatz. Zulässig ist zudem eine Kombination aus der Lagerung von leicht verunreinigter Pferdeeinstreue mit der Haltung von Nutztieren.

² Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:

- FhGi max. 12 m
- FhTr max. 8.5 m

³ Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).

⁴ Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.

⁵ Geschoszahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).

Baubereich 2b

Art. 15

¹ Nutzung: Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung. Aufenthalts- und Arbeitsräume sowie Garderoben im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen. Zulässig sind zudem Lager- und Abstellräume für betriebseigene Zwecke.

² Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:

- FhGi max. 12 m
- FhTr max. 8.5 m

³ Dachausbau: Der Ausbau des Dachraums zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen ist gestattet.

⁴ Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad).
Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).

⁵ Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.

⁶ Geschosshöhe: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).

Baubereich 2c

Art. 16

¹ Nutzung: Bauten und Anlagen zur Beschäftigung von Tieren der Pferdegattung sowie für Pferdesportveranstaltungen, flexibel innerhalb des Baubereichs. Zulässig sind zudem Lager- und Abstellräume für betriebseigene Zwecke sowie Abstellplätze gemäss Art. 10 hier-vor. Insgesamt darf nicht mehr als $\frac{1}{2}$ (752.4 m²) der Gesamtfläche des Baubereichs permanent überbaut werden, wobei die Abstell-plätze nicht als permanent überbaut gelten.

² Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:

- FhGi max. 12 m
- FhTr max. 8.5 m

³ Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad).
Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).

⁴ Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.

⁵ Geschosshöhe: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).

Baubereich 2d

Art. 17

¹ Nutzung: Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung be-stimmten Tieren der Pferdegattung. Zulässig sind zudem Lager- und Abstellräume sowie ein Waschplatz für betriebseigene Zwecke (kein Fremdgewerbe).

² Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:

- FhGi max. 12 m
- FhTr max. 8.5 m

³ Dachausbau: Der Ausbau des Dachraums zum Zwecke der zuge-lassenen Nutzungen ist gestattet.

⁴ Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad).
Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).

⁵ Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.

⁶ Geschosshöhe: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).

Baubereich 2e

Art. 18

¹ Nutzung: Ausbildungs- und Reithalle resp. -räume für Menschen und für Tiere der Pferdegattung sowie Räume für die ganzheitliche Pferdetherapie und damit zusammenhängende Veranstaltungen. Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung bestimmten

Tieren der Pferdegattung. Einstell- und Maschinenhalle für betriebs-eigene Zwecke.

² Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:

- FhGi max. 12 m
- FhTr max. 8.5 m

³ Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).

⁴ Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.

⁵ Geschosszahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).

Baubereich 3

Art. 19

¹ Nutzung: Ausbildungs- und Reitplatz für Tiere der Pferdegattung sowie Lagerung von Material.

² Bauweise: Fahrnisbauten und Befestigungen während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr sind zulässig. Eine permanente Überdachung des Baubereichs ist zulässig, soweit sie 1/3 (349 m²) der Gesamtfläche des Baubereichs nicht übersteigt.

³ Fassadenhöhen

- FhGi max. 6 m
- FhTr max. 4 m

⁴ Dachausbau: Kein Dachausbau, keine Dachaufbauten.

⁵ Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).

⁶ Geschosszahl: 1 Vollgeschoss (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).

Baubereich 4

Art. 20

¹ Nutzung: Ungedeckter Abstellplatz für Fahrzeuge und Anhänger sowie für Maschinen und Siloballen etc.

² Bauweise: Eine Befestigung des Untergrunds ist zulässig.

Gebäudestellung

Art. 21

Die Firstrichtung von Neubauten ist längs zum Baubereich zu erstellen.

An- und Kleinbauten

Art. 22

¹ An- und Kleinbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

² Über Dachformen von An- und Kleinbauten entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

³ An- und Kleinbauten sowie vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche nicht überragen.

Hochsilos

Art. 23

¹ Hochsilos sind nur in den Baubereichen gestattet. Maximal zwei innerhalb der Überbauungsordnung.

² Silobauten dürfen eine Gesamthöhe von 19.0 m nicht überschreiten. Das Mass darf durch technisch bedingte Aufbauten (Geländer Silofräse etc.) im technisch notwendigen Ausmass überschritten werden. Die Silos sind möglichst an nicht exponierten Standorten und nicht am Siedlungsrand zu erstellen und sind farblich zurückhaltend zu gestalten (vgl. Art. 4.11 Abs. 2 Baureglement Fraubrunnen).

4. Ortsbilderhaltung und Gebäudeschutz

Gestaltung

Art. 24

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung von Form und Gestaltung der Neubauten sind die bestehenden Gebäude massgebend.

² Neubauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen.

5. Weitere Bestimmungen

Veranstaltungen

Art. 25

Pro Jahr sind im Perimeter maximal 15 Veranstaltungen erlaubt, welche eine gastgewerbliche Einzelbewilligung nach Gastgewerbegesetz und Gastgewerbeverordnung erfordern.

6. Schlussbestimmungen

Wiederherstellungsmassnahmen

Art. 26

Die Wiederherstellungsmassnahmen entlang des Baubereiches 4 (Begrünung) sowie die Aufhebung der Parkplätze entlang der Aefligenstrasse sind innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung Aefligenstrasse umzusetzen.

Inkrafttreten

Art. 27

¹ Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten der Überbauungsordnung hängig sind, werden gemäss Art. 36 BauG behandelt.

7. Genehmigungsvermerk

Mitwirkung vom	...
Vorprüfung vom	...
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	...

