



Einwohnergemeinde  
Seftigen

EINWOHNERGEMEINDE SEFTIGEN

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG WIDERHUEB

**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

AUFLAGE

LOHNSTORF, 18.01.2019

## A. Allgemeine Vorschriften

### Art. 1

- Planungszweck**
- 1 Die Überbauungsordnung UeO «Widerhueb» bezweckt die Erweiterung der bestehenden Geflügelmast sowie die damit verbundene Errichtung und Erweiterung der erforderlichen Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion.

### Art. 2

- Wirkungsbereich**
- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer schwarz gepunkteten Linie dargestellt.

### Art. 3

- Stellung zur Grundordnung**
- 1 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Seftigen und die einschlägigen kantonalen Vorschriften, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

### Art. 4

- Wirkungsdauer der UeO**
- 1 Wird mit der Überbauung nicht innerhalb der Frist von zehn Jahren begonnen, so kann die UeO im ordentlichen Verfahren entschädigungslos aufgehoben werden.
- 2 Bei dauernder Aufgabe des Betriebs der Geflügelmast sind die Bauten und Anlagen vom Eigentümer entschädigungslos zu entfernen. Die Überbauungsordnung ist aufzuheben, das Areal der Überbauungsordnung zu rekultivieren und wieder den Bestimmungen und Vorschriften der Landwirtschaftszone zu unterstellen.

### Art. 5

- Inhalte des Überbauungsplans**
- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
  - Lage und Abmessung "Baubereich A"
  - Lage und Abmessung "Baubereich B"
  - Lage "Sektor Erschliessung"
  - Lage "Bereich Freihalteflächen An- und Kleinbauten und technische Anlagen"
  - Referenzpunkt +/- 0.00m: OK Betonfundament Holzstütze Maschinenunterstand

- Verlauf Böschungsoberkante mit maximaler Höhenkote von -1.70 m gemessen ab Referenzpunkt +/- 0.00m
- Lage Bereich Böschung, der die Höhenkote von -1.70 m nicht unterschreiten darf
- Lage "Kulturland"
- Lage "Garten"
- Lage "Bereich mit Bepflanzungspflicht – Feldgehölze/Wildhecke"
- Lage "Bereich mit Bepflanzungspflicht – Hochstammfeldobstbäume"

## B. Nutzungen

### Art. 6

- Art der Nutzung**
- 1 Die Überbauungsordnung UeO «Widerhueb» dient der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion, namentlich dem Betrieb einer Mastanlage für Geflügel.

### Art. 7

- Mass der Nutzung**
- 1 Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und der Gesamthöhe sowie den gesetzlichen Vorgaben betreffend dem Betrieb einer Geflügelmastanlage.

### Art. 8

- Baubereiche A / B**
- 1 Innerhalb der Baubereiche A / B darf bis auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
  - 2 In den Baubereichen A / B sind eingeschossige Bauten (Vollgeschoss) zulässig.
  - 3 Innerhalb der Baubereiche A / B sind die Errichtung der Masthallen (inklusive Wintergarten, Technikraum, Besucherraum, Verladeplatz überdacht, Kotlagerplatz, weitere), die in Zusammenhang mit dem Mastbetrieb erforderlichen An- und Kleinbauten und technischen Anlagen (Futtersilos, Gasbehälter, Jauchegrube, Lüftungsanlage, Wärmetauscher, weitere) sowie Wasserrückhaltebecken und Sickergruben zulässig. Ausgenommen davon sind die in Art. 18 bezeichneten überlagernden Freihalteflächen.
  - 4 Die maximale Silohöhe beträgt 14.0 m

**Art. 9**

**Massgebendes Terrain**

- 1 Als massgebendes Terrain gilt die im Überbauungsplan festgelegte, maximale Aufschüttung auf den «Verlauf Böschungsoberkante mit maximaler Höhenkote von -1.70 m gemessen ab Referenzpunkt +/- 0.00m».

**Art. 10**

**Gesamthöhe**

- 1 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Firsthöhe) und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe (nach Art. 14 BMBV) beträgt maximal 8.0 m.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, u.a.) sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die maximale Gesamthöhe gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.

**Art. 11**

**Sektor für die Erschliessung**

- 1 Der Sektor dient zur Erschliessung des Hofareals sowie für die Zulieferung und den Betrieb der Geflügelmast in den Baubereichen A und B.
- 2 Innerhalb des Sektors für die Erschliessung sind die Erstellung, der Betrieb und der Unterhalt zulässig von:
  - befestigten und befahrbaren Vorfahrten, Ein- und Ausfahrten,
  - befestigten und unbefestigte Wegen sowie
  - befestigten und unbefestigten Vorplätzen und dem Hofzugang.

**C. Gestaltung**

**Art. 12**

**Gestaltung allgemein**

- 1 Die Masthallen sowie die dazugehörigen An- und Kleinbauten sowie technischen Anlagen sind sorgfältig in Bezug auf das Landschaftsbild, die Topografie, die umgebenden Strukturen und die Integration in die Hofgruppe zu gestalten.
- 2 Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung sowie zur optimalen Nutzung von Fruchtfolgeflächen einer in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zu unterbreiten.

**Art. 13**

**Materialisierung Masthallen**

- 1 Für die Materialisierung der Masthallen sind glänzende und / oder spiegelnde Oberflächen sowie grelle und kräftige Farbtöne nicht zulässig.
- 2 Zu verwenden ist eine zurückhaltende, tendenziell dunkle Farbgebung der Gebäudehülle.

**Art. 14**

**Dachgestaltung**

- 1 Die Firstlinie ist parallel zum Hang anzuordnen.
- 2 Das Dach ist als geneigtes Satteldach auszubilden.

**Art. 15**

**Gelände-modellierung**

- 1 Die im Überbauungsplan festgelegte Böschungsoberkante definiert die Kote der maximal zulässigen Geländeaufschüttung südlich der Böschungsoberkante. Sie muss mindestens 1.7 m unter dem definierten Referenzpunkt von +/- 0.00 liegen.
- 2 Der nördlich der Böschungsoberkante gelegene Böschungsbereich muss tiefer liegen als die Böschungsoberkante.
- 3 Die Errichtung von Stützmauern jeglicher Art zur Überbrückung von Höhendifferenzen ist ausschliesslich innerhalb der beiden Baubereiche A und B gestattet.
- 4 Innerhalb der Grünräume sind zur Überbrückung von Höhendifferenzen nur Geländemodellierungen zulässig (keine Stützmauern oder dergleichen).

**Art. 16**

**Kulturland**

- 1 Das im Überbauungsplan eingezeichnete Kulturland dient der landschaftlichen Einbettung der Geflügelmasthallen, technischen Anlagen und Infrastrukturen.
- 2 Das Kulturland wird als Wies- und/oder Weideland genutzt.
- 3 Innerhalb des Kulturlands ist die Errichtung von Wasserrückhaltebecken und Sickergruben zulässig.
- 4 In Zusammenhang mit den erforderlichen Geländeaufschüttungen und –anpassungen ist das bezeichnete Kulturland nach Möglichkeit als Fruchtfolgeflächen auszubilden.

**Art. 17**

**Garten**

- 1 Der Garten dient der Erzeugung von pflanzlichen Produkten sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung. An- und Kleinbauten sowie mobile Anlagen und Installationen sind zugelassen.

**Art. 18**

**Freihalteflächen**

- 1 Die Freihalteflächen bezwecken die Freihaltung der landschaftlich exponierten Fassaden.
- 2 Die Errichtung von An- und Kleinbauten, Futtersilos sowie die Lagerung von Geräten, Maschinen, Siloballen, usw. ist ausgeschlossen.

**Art. 19**

**Flächen mit Bepflanzungspflicht – Feldgehölze / Wildhecke**

- 1 Die Flächen mit Bepflanzungspflicht dienen der Strukturierung und landschaftlichen Einbettung der Geflügelmasthallen.
- 2 Die Bepflanzung in den bezeichneten Flächen erfolgt mit einheimischen Feldgehölzen als Wildhecke.

**Art. 20**

**Flächen mit Bepflanzungspflicht – Hochstammfeldobstbäume**

- 1 Die Flächen mit Bepflanzungspflicht dienen der Strukturierung und landschaftlichen Einbettung der Geflügelmasthallen und insbesondere des Hofensembles.
- 2 Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Hochstammfeldobstbäumen in den bezeichneten Flächen.

**D. Umwelt**

**Art. 21**

**Luftreinhaltung**

- 1 Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.

**Art. 22**

**Lärmschutz**

- 1 Es gelten die Vorschriften der ES III (Art. 43 LSV)

**E. Inkrafttreten**

**Art. 23**

**Inkrafttreten**

- 1 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung	vom 27. März bis 27. April 2015
Öffentliche Informationsveranstaltung	vom 11. April 2015
Kantonale Vorprüfung	vom 21. Oktober 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeverwalter

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Seftigen, .....

Der Gemeindeverwalter

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

.....