

## Einwohnergemeinde Obergerlafingen

58/39 2,6



# TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN AUSBILDUNGS- UND PFERDEZUCHTBETRIEB "BEILERACKER"

## Zonen- und Sonderbauvorschriften

### Genehmigung:

Öffentliche Auflage vom 11. September 2008 bis 10. Oktober 2008,  
beschlossen von Gemeinderat Obergerlafingen am 26. August 2008.

Gemeindepräsident:

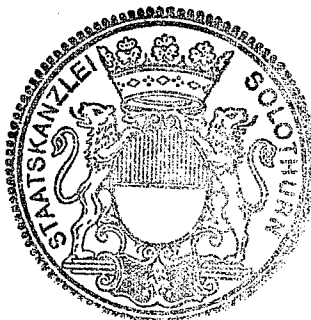


Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am **6.1.09**

Beschluss – Nr. **7**

Staatsschreiber:



# ZONENREGLEMENT

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und 17. Mai 1992 sowie § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, 12. September 1990 und 26. Februar 1992 erlässt die Einwohnergemeinde Obergerlafingen folgende ergänzende Bestimmungen:

## Zweiter Teil                      Zonenvorschriften (Ergänzungen)

---

### § 14                      Zonen

- |   |          |                                                                                        |     |
|---|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2 | Bauzonen | - Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb<br>mit Gestaltungsplanpflicht | SNP |
|---|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|

### BAUZONEN

### § 17 A                      Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb                      SNP mit Gestaltungsplanpflicht

- |   |       |                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Zweck | Die Sondernutzungszone "Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb" ist im Sinne von PBG § 32 eine Gewerbezone. Zugelassen ist die Zucht, Haltung, Erziehung, Prüfung und Verkauf von Pferden und in diesem Zusammenhang stehender Landwirtschaft. |
|---|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- |                            |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------|--------------|----------------------------|--------------|------------|------------|-------------|----------|
| 1                          | Zweck                   | Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Erstellung eines Ausbildungs- und Pferdebetriebs mit definierten Baubereichen, Nutzungen, Erschliessungen und Freiräumen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| 2                          | Geltungsbereich         | Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| 3                          | Stellung zur Bauordnung | Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Obergerlafingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| 4                          | Nutzung                 | <p>Zulässig sind Bauten und Anlagen, die zur Erfüllung des Zonenzweckes erforderlich sind, besonders</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- für die Pferdezucht und -ausbildung</li><li>- für den Reitsport</li><li>- für die Unterbringung von grundsätzlich aus der Zucht stammenden Pensionspferden, wobei die Vermietung von Boxen für höchstens 16 zuchtfremde Pferde möglich ist</li><li>- für Landwirtschaft im Zusammenhang mit der Zucht</li><li>- Lager-, Aufbereitungsräume</li><li>- Reiterstube, beschränkt auf den entgeltlichen Getränkeausschank sowie den Verkauf von Snacks und einfachen Mahlzeiten</li><li>- Wohnraum, maximal 360 m<sup>2</sup> Geschossfläche für betriebsnotwendiges Personal</li><li>- Futtersilos</li><li>- Jauchegruben und Mistlagerplätze</li><li>- Ausläufe</li><li>- Weidezäune</li><li>- Notwendige Infrastrukturanlagen (Wege, Plätze, usw.)</li><li>- Durchführung von jährlich 4 Anlässen (Spring-, Dressur- und Fahrkonkurrenzen und weitere mit den Pferden zusammenhängende Anlässe)</li></ul> |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| 5                          | Anlässe                 | <p>Die Anlässe (Spring-, Dressur- und Fahrkonkurrenzen), wobei der einzelne Anlass aus max. 2 aufeinanderfolgenden Tagen bestehen kann, sind je einzeln mit einer Frist von 2 Monaten der Gemeinde anzuzeigen. Mobile Lautsprecheranlagen dürfen für Durchsagen bzw. Ansagen im Zusammenhang mit der Spring-, Dressur- und Fahrkonkurrenz verwendet werden. Das Abspielen von Musik im Freien ist verboten. Bei der Durchführung dieser Anlässe sind die Betriebszeiten von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr einzuhalten.</p> <p>Der Gemeinderat kann im Sinne einer Ausnahme weitere Anlässe oder andere Betriebszeiten bewilligen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| 6                          | Bauweise                | <p>Die Situierung der einzelnen Bauten und Anlagen und deren maximale Abmessungen ergeben sich aus den einzelnen Baubereichen des Gestaltungsplans und sind im Baugesuchsverfahren verbindlich zu bestimmen.</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"><tr><td style="width: 70%;">Grünflächenziffer</td><td style="text-align: right;">mind. 20 %</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td style="text-align: right;">max. 10.50 m</td></tr><tr><td>Firsthöhe ab OK EG - Boden</td><td style="text-align: right;">max. 12.50 m</td></tr><tr><td>Dachformen</td><td style="text-align: right;">Satteldach</td></tr><tr><td>Dachneigung</td><td style="text-align: right;">max. 20°</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Grünflächenziffer | mind. 20 % | Gebäudehöhe | max. 10.50 m | Firsthöhe ab OK EG - Boden | max. 12.50 m | Dachformen | Satteldach | Dachneigung | max. 20° |
| Grünflächenziffer          | mind. 20 %              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| Gebäudehöhe                | max. 10.50 m            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| Firsthöhe ab OK EG - Boden | max. 12.50 m            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| Dachformen                 | Satteldach              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |
| Dachneigung                | max. 20°                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |             |              |                            |              |            |            |             |          |

- |    |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                          |
|----|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | Baubereiche                 | <p>Baubereich 1<br/>Baubereich 2<br/>Baubereich 3<br/>Baubereich 4<br/>Baubereich 5<br/>Baubereich 6<br/>Baubereich 7<br/>Baubereich 8</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Reithalle<br/>Reiterstube, Verwaltungs-, Wohn und Diensträume<br/>Futterlager<br/>Reit- und Fahrplatz<br/>Zwischengebäude, Wohnen<br/>Stall a und b<br/>Mistplatte<br/>Führanlage</p> |
| 8  | Gestaltung                  | <p>Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamterscheinung entsteht. Die Fassaden der Bauten sind in erdfarbigen Farbtönen zu halten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
| 9  | Erschliessung<br>Parkierung | <p>Die Zufahrt erfolgt über die Utzenstorferstrasse und den bestehenden Flurweg. Die Wegfahrt erfolgt entweder über den Flurweg oder direkt über die Utzenstorferstrasse.<br/>Die interne Erschliessung und die Parkierung werden im Detail im Baugesuchungsverfahren festgesetzt. Die Angaben im Gestaltungsplan betreffend Parkierung sind richtungsweisend.<br/>Das Parkieren ausserhalb der Sondernutzungszone kann durch den Gemeinderat im Zusammenhang mit bewilligten Anlässen erlaubt werden.</p>                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| 10 | Umgebung                    | <p>Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| 11 | Weidezäune                  | <p>Weidezäune ausserhalb der Sondernutzungszone sind mit einer max. Höhe von 1.80 m auf den Parzellen GB Nr. 123, 954 und 471 als standortbedingte Anlage zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                          |
| 12 | Lärmschutz                  | <p>Lärmempfindlichkeitsstufe<br/>Im Aussenbereich dürfen keine fixen Beschallungsanlagen montiert werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ES III                                                                                                                                                                                   |
| 13 | Grundwasser                 | <p>Die generellen Fundationskoten der einzelnen Gebäude dürfen die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels (MGW = von Süden nach Norden abfallend 460.50 bis 460.00 m.ü.M.) nicht unterschreiten.<br/>Im Rahmendes Baubewilligungsverfahrens ist dem Baugesuch ein zusätzliches Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit mit allen notwendigen Beilagen inkl. einem hydrogeologischen Gutachten zuhanden des Amts für Umwelt einzureichen.</p>                      |                                                                                                                                                                                          |
| 14 | Bodenschutz-<br>konzept     | <p>Spätestens mit der Baueingabe ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen und dem Amt für Umwelt zur Stellungnahme einzureichen.<br/>Alle Erdarbeiten, die den Boden (Ober- und Unterboden) im rechtlichen Sinne betreffen, sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                          |
| 15 | Besondere<br>Bestimmungen   | <p>Sollte das Bauvorhaben "Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb" nicht innert 5 Jahren ausgeführt werden, fällt das Gebiet mit Gemeinderatsbeschluss der ursprünglichen Zone, Landwirtschaftszone (PBG § 26<sup>bis</sup>) zu.<br/>Sofern die gemäss Ziffer 4 hiavor bewilligte Nutzung aufgegeben wird, fällt das Gebiet ebenfalls mit Gemeinderatsbeschluss der ursprünglichen Zone, also der Landwirtschaftszone (PBG § 26<sup>bis</sup>) zu. Eine Umnutzung ist damit ausgeschlossen. Das Schicksal bestehender Bauten ist im Falle der Rückzonung nach RPG Art. 24 zu beurteilen.</p> |                                                                                                                                                                                          |