

Gemeinde Wynigen

georegio
atelier für raumentwicklung

Einwohnergemeinde Wynigen

Überbauungsvorschriften Sonnhalde

Anpassungen nach Art. 58 ff BauG

Genehmigung

Stand: 08. Dezember 2023

Inhalt

Art. 1 Wirkungsbereich	3
Art. 2 Stellung zur Bauordnung.....	3
Art. 3 Nutzungsart.....	3
Art. 4 Baubereiche	3
Art. 5 Bauabstände	3
Art. 6 Geschosszahl, Fassadenhöhe.....	3
Art. 7 Zusammenbau, Gebäudelänge	4
Art. 9 Stützmauern.....	4
Art. 10 Spielfläche	4
Art. 11 Bereich für Trafostation BKW und Aufenthalt	4
Art. 12 Abstellplätze und Garagen.....	4
Art. 13 Erschliessung.....	4
Art. 14 Inkrafttreten.....	5

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Wynigen, insbesondere die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Art. 3 Nutzungsart

Das Gebiet ist eine Wohnzone. Ausser Wohnbauten können auch Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe errichtet werden. Es gelten die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (Art.43 LSV).

Art. 4 Baubereiche

In den im Überbauungsplan als «Baubereiche» bezeichneten Flächen sind jeweils zwei Gebäude zulässig. Für Bauvorhaben ausserhalb der Baubereiche gelten die Bestimmungen des Baureglements, soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen.

Im schraffiert dargestellten Baubereich (Parzelle Nr. 1481) ist eine Mindestdichte von 0.45 (GFZo)¹ einzuhalten.

Art. 5 Bauabstände

Sofern nicht mit Baubereichen und Baulinien geregelt beträgt der Grenzabstand 3.0 Meter. Auf eine Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand wird verzichtet. Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen.

Gebäude ausserhalb von Baubereichen haben gegenüber dem Sonnhaldeweg einen Strassenabstand von mindestens 3.6 Metern einzuhalten.

Art. 6 Geschosszahl, Fassadenhöhe

Innerhalb des UeO-Perimeters sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen² gestattet.

Der Dachraum zählt als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe³ höher als 1.6 Meter ist.

Die maximale Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) beträgt 6.5 Meter für die Gebäude südlich der Strasse und 7.0 Meter für die Gebäude nördlich der Strasse. Die FH tr ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.⁴

Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten von max. 5.0 Meter Breite werden nicht an die FH tr angerechnet (gilt lediglich für eine Fassadenseite).

Bei Gebäuden am Hang ist eine talseitige Mehrhöhe von 1.0 Meter möglich. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

¹ Siehe Skizze und Definition im Anhang

² Siehe Skizze im Anhang

³ Siehe Skizze im Anhang

⁴ Siehe Skizze im Anhang

Die FH tr über dem massgebenden Terrain bis zur Schnittlinie, zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachsparren gemessen, darf an keiner Stelle 8.0 Meter überschreiten.

Art. 7 Zusammenbau, Gebäudelänge

Die grösste zulässige Gebäudelänge beträgt 30.0 Meter. Sie darf bei Zusammenbau nicht überschritten werden.

Art. 8 Firstrichtung, Dachausbau, Dachgestaltung

Alle Bauten sind mit Satteldächern zu decken. Die Firstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen. Beim Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden mit einer nicht hangparallelen Firstrichtung kann diese frei gewählt werden.

Der Dachausbau ist gestattet. Kniestockhöhen dürfen in der Höhe ab Oberkante Dachboden im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen 160 cm nicht überschreiten. Die Dachneigung beträgt wenigstens 35° a. T. und höchstens 45° a. T. am Sparren gemessen.

Die Neigungswinkel der Dachflächen müssen gleich sein. Als Dachaufbauten sind Dachflächenfenster und Schleppgauben zugelassen, sofern sie harmonisch auf Fassade und Dachgestaltung abgestimmt sind und sich in das Gesamtbild der Überbauung einfügen. Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 1.0 m² Glasfläche pro Fenster gestattet. Die Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 des darunterliegenden Fassadenabschnittes betragen.

Art. 9 Stützmauern

Die talseitige Höhe von Stützmauern über dem massgebenden Terrain darf nicht mehr als 3.0 Meter betragen, nach Möglichkeit sind sie in der Höhe zu staffeln.

Art. 10 Spielfläche

Bei der Spielfläche handelt es sich um eine «Grössere Spielfläche» nach Art. 15 BauG bzw. Art. 46 f BauV. Der Bereich muss gut proportioniert, zusammenhängend und flach gestaltet sein. Die Spielfläche darf zudem keine Hindernisse aufweisen (Geräteschuppen, Bäume, etc.). Nebst Rasenflächen sind auch Hartplatzbereiche für Ballspiele möglich. Die Spielfläche muss für die Bewohnenden der Sonnhalde einfach zugänglich sein.

Art. 11 Bereich für Trafostation BKW und Aufenthalt

In diesem Bereich befindet sich eine bestehende Trafostation der BKW. Die Fläche kann zudem als Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie als Abstellplatz für Fahrzeuge genutzt und gestaltet werden.

Art. 12 Abstellplätze und Garagen

Abstellplätze, Unterstände und Garagen sind entlang dem Sonnhaldeweg zu erstellen. Garagen können auch in die Hauptgebäude integriert werden.

Zur Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit den Garagen, Unterständen, Abstellplätzen und der Bepflanzung einzureichen.

Art. 13 Erschliessung

Die im Überbauungsplan vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern erstellen zu lassen und zu tragen (Art. 109f. BauG). Die Basiserschliessung wird von der Gemeinde erstellt. An die Kosten

Überbauungsvorschriften Sonnhalde

der Basiserschliessung haben die Grundeigentümer nach Massgabe des Grundeigentümerbeitragsdekrets vom 12.02.1985 angemessen Beiträge zu leisten.

Die Fusswege zu den unteren Gebäuden südlich des Sonnhaldewegs können mit technischen Erschliessungsanlagen, zum Beispiel Treppenliften, ergänzt werden.

Art. 14 Inkrafttreten

Die Neufassung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Mit der Genehmigung der Neufassung werden die durch die kantonale Baudirektion am 08. September 1976 genehmigten Sonderbauvorschriften und der Überbauungsplan sowie alle nachfolgenden Änderungen aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 25. Juni 2020 bis 10. August 2020
Kantonale Vorprüfungen vom 03. Febr. 2022 und 28. Sept. 2022
Publikation im amtlichen
Publikationsorgan der Gemeinde vom 17. August und 07. Dezember 2023
Publikation im Amtsblatt vom 16. August und 06. Dezember 2023
Erste öffentliche Auflage vom 17. August bis 18. September 2023
zweite öffentliche Auflage vom 07. Dezember 2023 bis 08. Januar 2024

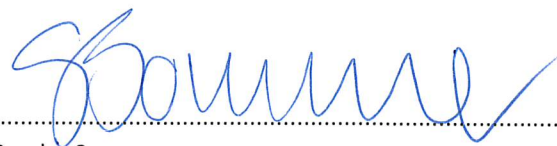
Einspracheverhandlungen vom 11. Oktober 2023
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Oktober 2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 02. Dezember 2023

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:



Sandra Sommer

Der Gemeindeschreiber:



Christian Liechti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wynigen, den 21.06.2024

Der Gemeindeschreiber:



Christian Liechti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung

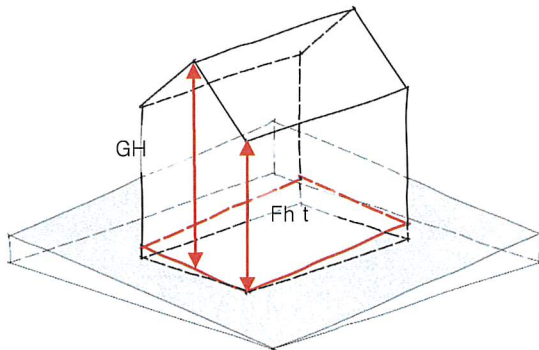
am 21. Aug. 2024



Anhang

Skizzen

Skizze Fassadenhöhe, Gesamthöhe (Art. 14, 15 BMBV):

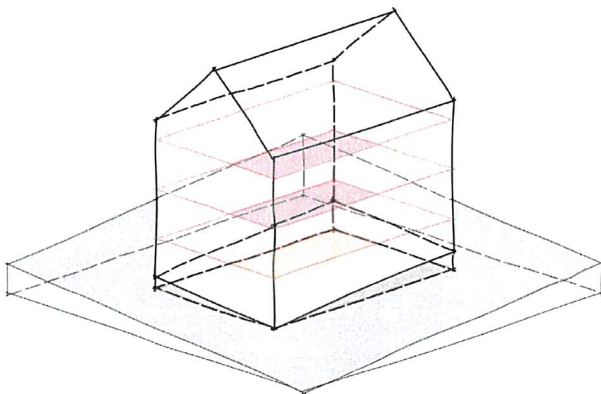


Fassadenlinie



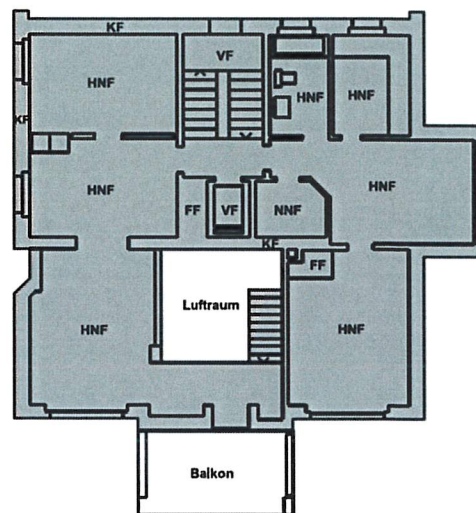
Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



Geschossfläche oberirdisch

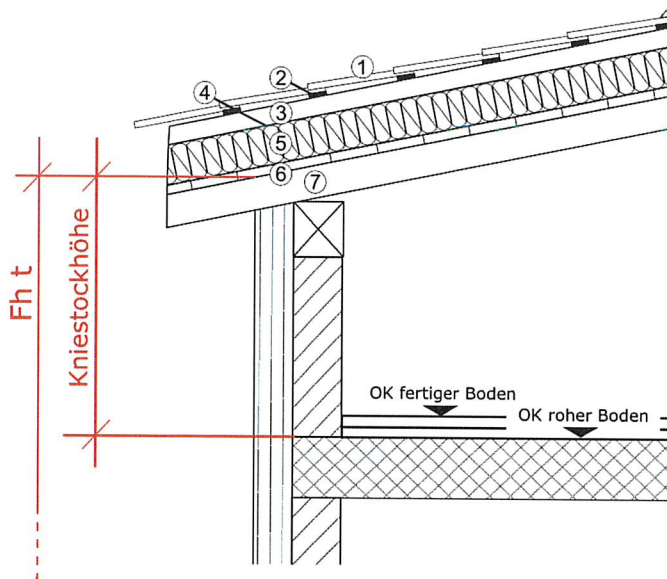
Geschossfläche unterirdisch



Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

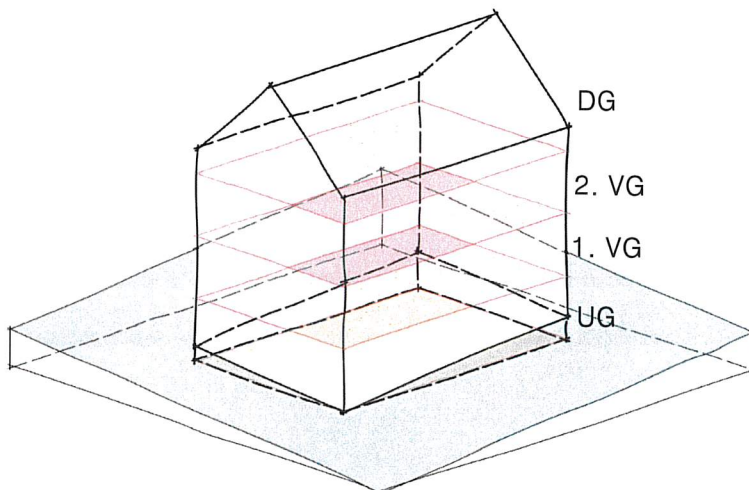
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ Unterdach | |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



UG: Untergeschoss

VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)