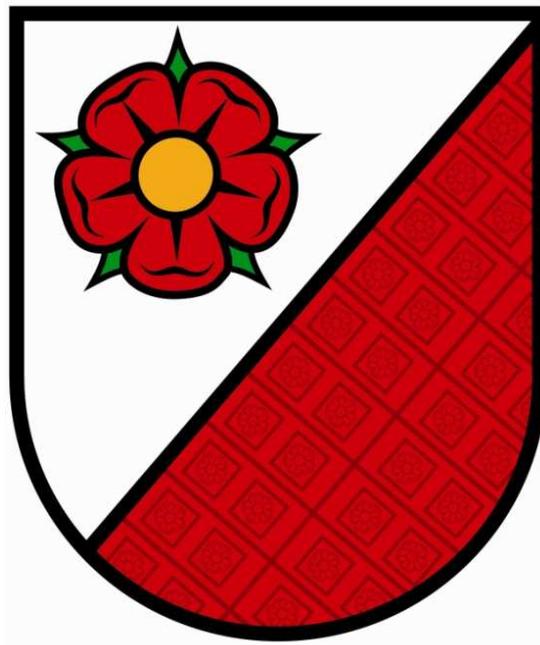


Überbauungsvorschriften Sonnhalde

der

Einwohnergemeinde Wynigen

(SfKR)



02. Februar 2006

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften gelten für das im Plan Nr. 3 durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet, sowie für die angefärbten Detail- und Basiserschliessungsanlagen ausserhalb des Gebietes.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

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

Art. 3 Nutzungsart

¹ Das Gebiet ist eine Wohnzone. Ausser Wohnbauten können auch Einrichtungen für den täglichen Bedarf errichtet werden, sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe. Es gelten die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

² Auf der Grünfläche nördlich der Strasse (GF) können ausser Gebäuden, die der Bewirtschaftung dienen, nur Gartenhäuschen sowie begrünte Parkplätze und gedeckte Autoabstellplätze mit Begrünung bewilligt werden. Die maximale Grundfläche für Gebäude auf der Grünfläche beträgt 60 m², die maximale Gebäudehöhe 4 m.

³ Auf dem Schutzgebiet (SG) dürfen nur Bauten errichtet werden, die der Bewirtschaftung dienen.

Art. 4 Anbaupflicht an Baulinien

Südlich der Erschliessungsstrasse sind zwei Gebäudereihen zulässig. Die Gebäude der oberen Reihe müssen mit mindestens einem Drittel ihrer Nordfassade an die obere Baulinie gebaut werden. Für Gebäude der unteren Reihe gilt sinngemäss dieselbe Pflicht für einen Drittel ihrer Südfassade.

Art. 5 Bauabstände

Der kleine Grenzabstand beträgt 4 Meter. Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen.

Art. 6 Ausnützungsziffer

aufgehoben

Art. 7 Geschosszahl, Gebäudehöhe

Auf dem Gebiet südlich der Strasse sind nur eingeschossige Bauten zulässig. Nördlich der Strasse sind zweigeschossige Bauten gestattet.

Der Dachraum zählt als Geschoss, wenn die Kniewand höher als 140 cm ist.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6 Meter für die Gebäude südlich der Strasse und 6,5 Meter für Gebäude nördlich der Strasse. Sie wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachsparren.

Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten von max. 5 Meter Breite werden nicht angerechnet.

Bei Gebäuden am Hang ist eine talseitige Mehrhöhe von 1 Meter möglich. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Die Gebäudehöhe über fertigem Terrain bis zur Schnittlinie, zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachsparren gemessen, darf an keiner Stelle 7,5 Meter überschreiten.

Art. 8 Zusammenbau, Gebäudelänge

Die grösste zulässige Gebäudelänge beträgt 25 Meter. Sie darf bei Zusammenbau nicht überschritten werden.

Art. 9 Firstrichtung, Dachausbau, Dachgestaltung

Alle Bauten sind mit Satteldächern zu decken. Die Firstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen. Der Dachausbau ist gestattet. Kniewände dürfen in der Höhe ab OK Dachboden bis OK Sparren auf Fassadenflucht gemessen 140 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 in der Dachfläche werden bis zu einer Grösse von 1 m² Glasfläche pro Fenster gestattet. Die Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge der entsprechenden Dachseite betragen.

Art. 10 Stützmauern

Die talseitige Höhe über fertigem Terrain darf nicht mehr als einen Meter betragen. Ausgenommen sind Stützmauern aus Natursteinen, für welche eine talseitige Höhe über fertigem Terrain von höchstens zwei Metern gilt, sowie Stützmauern für einzelne Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten. Alle Stützmauern sind zu bepflanzen.

Art. 11 Gestaltung, Farbgebung

Die Fassaden des Erdgeschosses und des über das fertige Terrain ragenden Kellergeschosses sind in Mauerwerk zu erstellen und in Erdfarben abzutönen, die nicht heller als Sichtbeton sind. Alle übrigen Farben sollen unauffällig und natürlich wirken.

Art. 12 Bepflanzung

Die Bepflanzungsflächen (BF) dienen der Gliederung der Überbauung und dürfen nicht überbaut werden.

Art. 13 Abstellplätze und Garagen

Alle Abstellplätze und Garagen sind an der Strasse zu erstellen. Sie müssen von dieser einen minimalen Abstand von 6 Meter einhalten, ferner sind sie auf den vorgesehenen Flächen zu erstellen. Garagen können auch in den Hauptgebäuden angeordnet werden. Zur Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit Garagen, Abstellplätzen und Bepflanzung einzureichen. Wenn in diesem die Frage der Garagierung und Umgebungsgestaltung auch für die zweite Etappe (untere Gebäudereihe) verbindlich geregelt wird, kann die vorgesehene Fläche anderweitig verwendet werden.

Art. 14 Antennen

aufgehoben

Art. 15 Erschliessung

Die vom Überbauungsplan vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern erstellen zu lassen und zu tragen (Art. 109 f. BauG). Die Basiserschliessung wird von der Gemeinde erstellt. An die Kosten der Basiserschliessung haben die Grundeigentümer nach Massgabe des Grundeigentümerbeitragsdekrets vom 12.02.1985 angemessene Beiträge zu leisten.

Art. 16 Inkrafttreten

Die von der Gemeindeversammlung am 02. Februar 2006 beschlossene Neufassung der Überbauungsvorschriften tritt am Tage nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Mit Genehmigung der Neufassung werden die durch die kantonale Baudirektion am 08. September 1976 genehmigten Sonderbauvorschriften aufgehoben.

Der von der kantonalen Baudirektion am 08. September 1976 genehmigte Überbauungsplan bleibt unverändert in Kraft.

Art. 17 Änderung Planlegende

Die Legende des von der kantonalen Baudirektion am 08. September 1976 genehmigten Überbauungsplanes wird wie folgt angepasst:

"Grünfläche für Schrebergärten" wird ersetzt mit "Grünfläche gemäss Art. 3 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften".

Art. 18 Revision der Überbauungsvorschriften

Für die Änderung der Überbauungsvorschriften sind die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung über die Überbauungsordnungen massgebend.

Genehmigungsvermerk

Mitwirkung vom:	9. Dez. 2004 bis 7. Jan. 2005
Vorprüfung vom:	27. Juli 2005
Publikation im Amtsblatt vom:	30. November 2005
Publikation im Amtsanzeiger vom:	24. Nov. 2005 + 01. Dez. 2005
Öffentliche Auflage vom:	29. Nov. 2005 bis 30. Dez. 2005
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschluss Einwohnergemeindeversammlung

Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am 02. Februar 2006.

Der Präsident:
sig.
R. Sommer

Der Sekretär:
sig.
Hp. Rentsch

Die Richtigkeit obiger Angaben bescheinigt:

Der Gemeindegemeinschreiber:
sig.
Hp. Rentsch

Genehmigungsvermerk

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 08.06.2006.