



Gemeinde Wynigen

georegio
atelier für raumentwicklung

Zonenplanänderung und Überbauungsordnung Sonnhalde

Änderungsdossier nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Von der Gemeindeversammlung beschlossene
Änderungen gegenüber dem Stand
«öffentliche Auflage 17.08.2023 – 18.09.2023»

Stand: 13. Oktober 2023

Teil A: Erläuterungen

1 Ausgangslage

Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

Gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage (17. August – 18. September 2023) wurden aufgrund von Einsprachen einzelne Anpassungen an den Unterlagen der Teilrevision vorgenommen (vgl. Teil B). Diese wurden durch den Gemeinderat am 20. Oktober 2023 beschlossen. Gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG wird mit einer zusätzlichen öffentlichen Auflage allen davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde gegeben.

2 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 60 Abs. 3 BauG. Die von der Änderung betroffenen Grundeigentümer wurden über die Anpassungen informiert. Zusätzlich ist für dieses Dossier eine zweite öffentliche Auflage vorgesehen. Diese findet nach der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2023 statt.

Einsprachen und Rechtsverwahrungen gegen die Änderungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet einzureichen. Zu allfälligen Einsprachen finden keine Einspracheverhandlungen mehr statt, das Amt für Gemeinden und Raumordnung befindet im Rahmen der Genehmigung darüber.

3 Erläuterungen zu einzelnen Änderungen

3.1 Festlegung Baulinie

Auf der Parzelle Nr. 1481 wird westseitig im Abstand von 4 Metern gegenüber der Nachbar-Parzelle eine Baulinie festgelegt. Mit dieser Baulinie soll ein ausreichend grosser Gebäudeabstand gesichert werden, der dem bisherigen Bild des Quartiers entspricht.

3.2 Korrektur Messweise Baubereiche

Die Baubereiche südlich des Sonnhaldeweges sind bisher mit 4 m Abstand gegenüber dem Rand der Fusswege vermasst worden. Damit in der gesamten Überbauungsordnung ähnliche Verhältnisse gelten, werden die 4 m neu gegenüber den Parzellengrenzen vermasst. Damit werden die Flächen der Baubereiche insgesamt grösser und erlauben in Bezug auf Bautätigkeiten eine höhere Flexibilität. Der gegenüber dem nördlichen Bereich etwas grössere Grenzabstand (4 m gegenüber 3 m) kann durch die exponierte Hanglage begründet werden.

3.3 Vergrösserung Baubereiche gegen Süden

Eine etwas grössere Flexibilität erhalten die Baubereiche auch im Süden. Sie werden je um 2 m erweitert. Bauten in der zweiten Bautiefe südlich des Sonnhaldeweges erhalten somit etwas mehr gestalterischen Spielraum und die Situation wird allgemein etwas luftiger.

Um die Topographie und die Hanglage trotzdem zu berücksichtigen, wird der Südrand der Baubereiche weiterhin gestaffelt ausgebildet.

3.4 Änderung Verlauf Fussweg

Der im Plan eingetragene Verlauf des Fussweges zwischen den Parzellen Nr. 1549 und 1550 entspricht nicht der Realität. Er wird neu nicht mehr aufgegabelt dargestellt und kann somit entsprechend den restlichen Fusswegen im Quartier gestaltet werden.

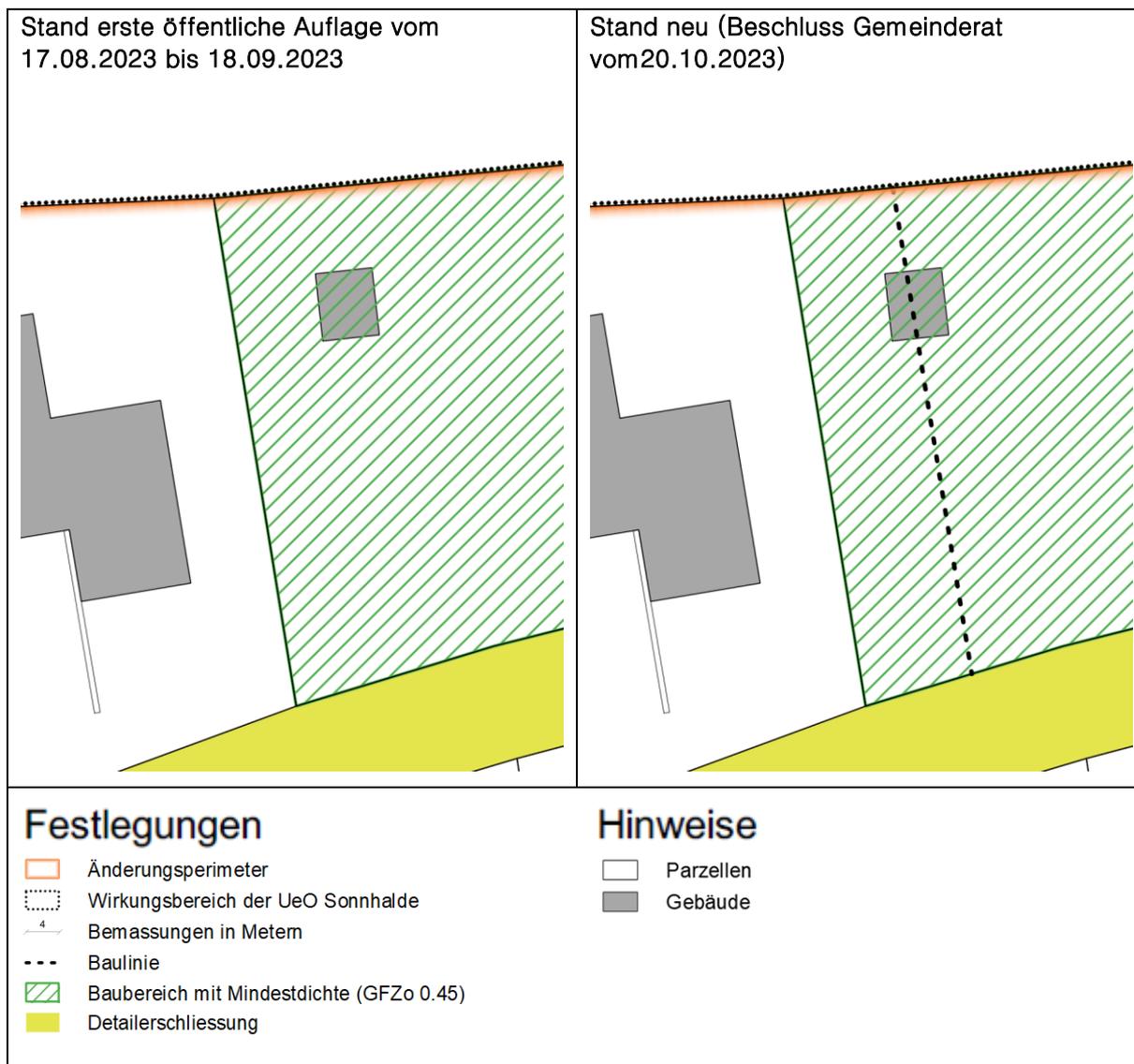
3.5 Überbauungsvorschriften

Ausgehend von den Plananpassungen mussten einzelne Artikel der Vorschriften angepasst werden (siehe Kapitel 2).

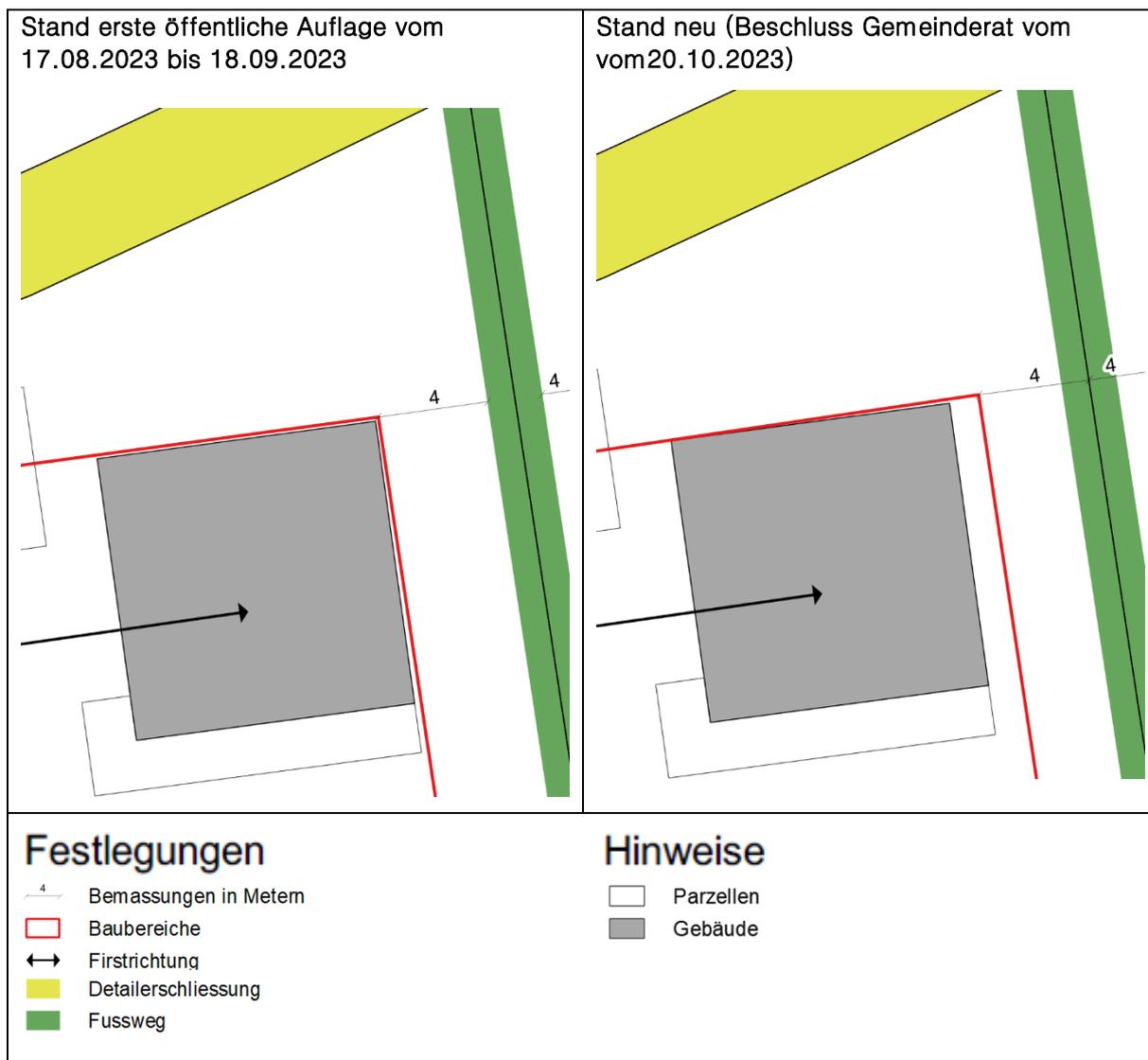
Teil B: Änderung nach Art. 60 Abs. 3 BauG

1 Änderungen am Überbauungsplan

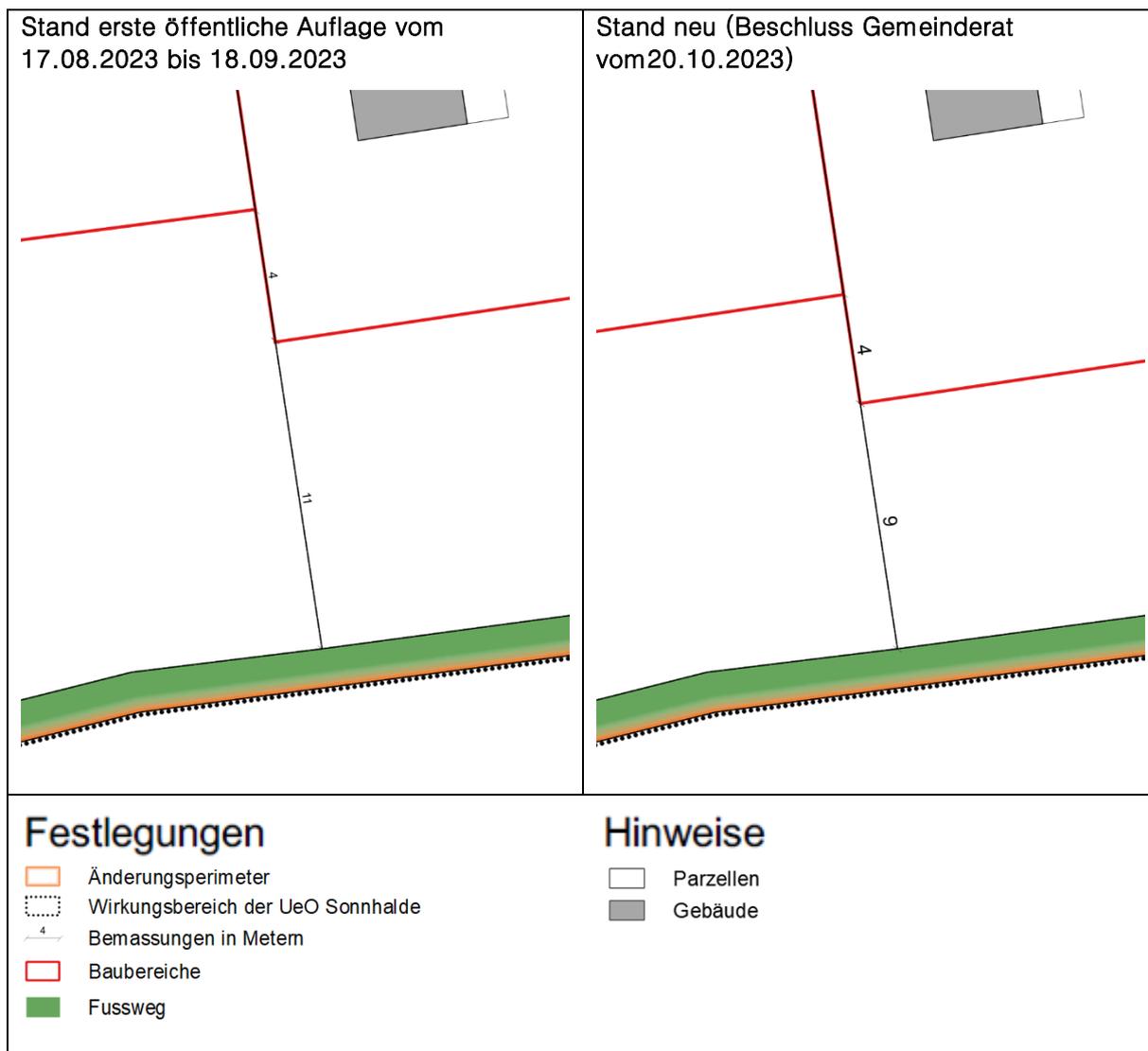
1.1 Festlegung Baulinie auf der Parzelle Nr. 1481



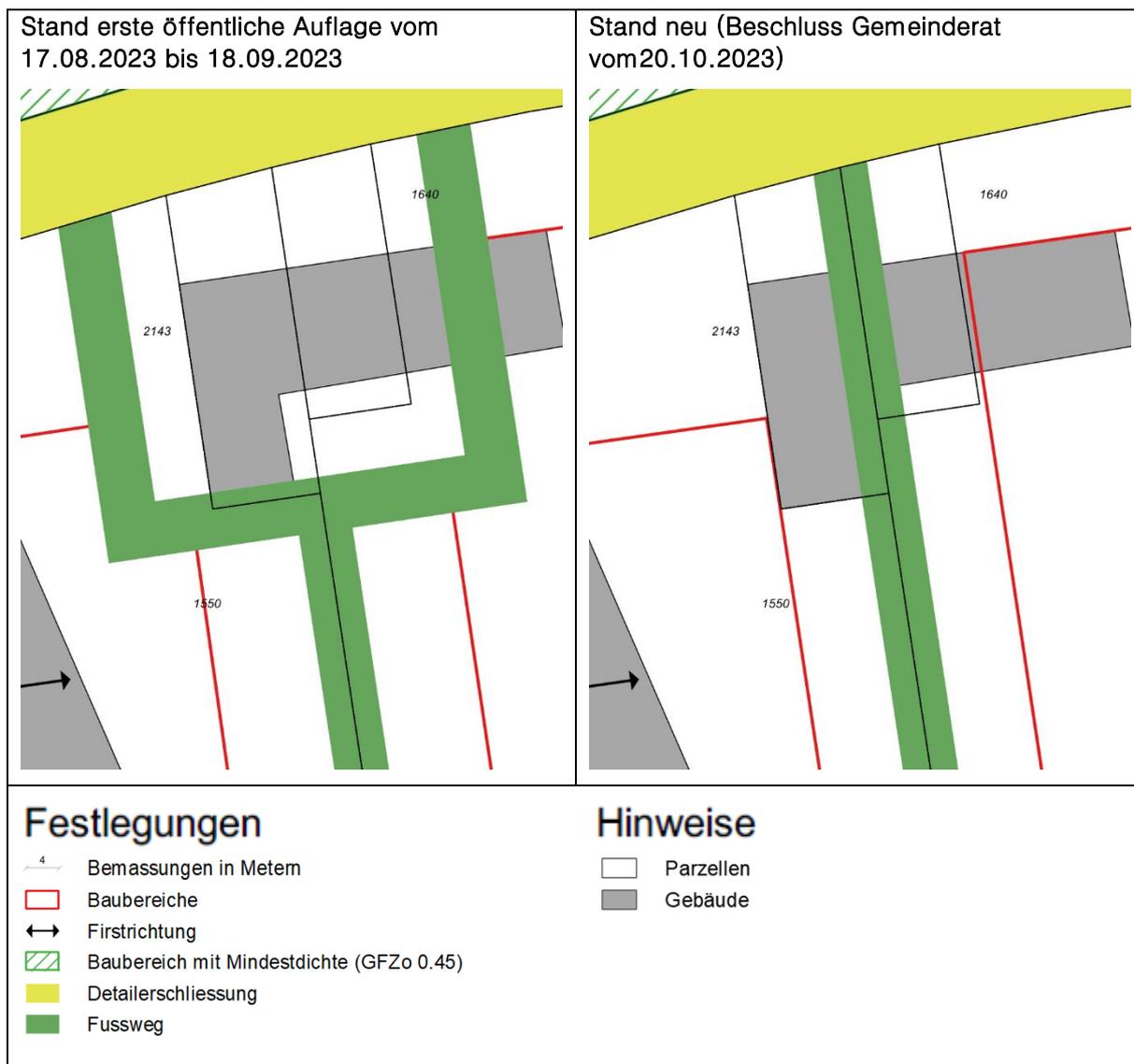
1.2 Korrektur Messweise Baubereiche



1.3 Vergrößerung Baubereiche gegen Süden



1.4 Änderung Verlauf Fussweg



2 Änderungen an den Vorschriften

Anpassungen aufgrund von Ergebnissen aus den Einspracheverhandlungen vom 11. Oktober 2023 sind **blau** dargestellt.

Art. 5 Bauabstände

Sofern nicht mit Baubereichen und Baulinien geregelt ~~kleine~~ beträgt der Grenzabstand ~~4~~ **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. 9 Stützmauern

Die talseitige Höhe von Stützmauern über ~~fertigem~~ dem massgebenden Terrain darf nicht mehr als 3.0 Meter betragen, ~~nach Möglichkeit sind sie in der Höhe zu staffeln.~~ **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.~~ **Ausserhalb der Baubereiche sind Stützmauern aus Natursteinen bis zu einer Höhe von 2.0 Metern erlaubt.**

Art. 12 Abstellplätze und Garagen

~~Alle~~ Abstellplätze, ~~Unterstände~~ und Garagen sind entlang dem Sonnhaldeweg ~~an den Strassen~~ zu erstellen. ~~Sie müssen von diesen einen minimalen Abstand von 6 Metern einhalten.~~ **Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mind. 6.0 m Abstand aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahn-/bzw. Trottoirrand.** ~~Ferner sind die Garagen auf den vorgesehenen Flächen entsprechenden Baubereichen zu erstellen.~~ Garagen können auch in die Hauptgebäude integriert werden.

Zur Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit den Garagen, **Unterständen**, Abstellplätzen und der 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.~~

3 Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am: am 20.10.2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 02. 12.2023

Publikation im amtlichen
Publikationsorgan der Gemeinde vom xx.xx.2023

Publikation im Amtsblatt vom xx.xx.2023

Öffentliche Auflage vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2024

Einsprachen

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wynigen, den

Der Gemeindeschreiber: