



Gemeinde Wynigen

georegio
atelier für raumentwicklung

Einwohnergemeinde Wynigen

Überbauungsvorschriften Sonnhalde

Anpassungen nach Art. 58 ff BauG

Beschluss Gemeindeversammlung

Stand: 13. Oktober 2023

Inhalt

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

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

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet, ~~sowie für die dargestellten Basiserschliessungsanlagen ausserhalb des Gebietes.~~

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

¹ 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).

~~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 4m.~~

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

Art. 4 ~~Anbaupflicht an Baulinien~~ Baubereiche

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

~~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 ~~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.

¹ Siehe Skizze und Definition im Anhang

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

Art. 6 Geschosszahl, ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe

~~Auf dem Gebiet südlich der Strasse sind nur eingeschossige Bauten zulässig. Nördlich der Strasse~~ Innerhalb des UeO-Perimeters sind ~~zweigeschossige Bauten~~ Gebäude mit zwei Vollgeschossen² gestattet.

Der Dachraum zählt als Geschoss, wenn die ~~Kniewand~~ Kniestockhöhe³ höher als ~~1.40~~ 1.6 Meter ist.

Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) beträgt ~~6~~ 6.5 Meter für die Gebäude südlich der Strasse und ~~6.5~~ 7.0 Meter für die 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.~~ 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.

Die ~~Gebäudehöhe~~ FH tr über ~~fertigem~~ dem ~~massgebenden~~ Terrain bis zur Schnittlinie, zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachsparren gemessen, darf an keiner Stelle ~~7.5~~ 8.0 Meter überschreiten.

Art. 7 Zusammenbau, Gebäudelänge

Die grösste zulässige Gebäudelänge beträgt ~~25~~ 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. ~~Kniewände~~ Kniestockhöhen dürfen in der Höhe ab Oberkante Dachbodens ~~im Rohbau~~ und der Schnittlinie der ~~bis OK Sparren auf~~ Fassadenflucht mit der ~~Oberkante der Dachkonstruktion~~ gemessen ~~140~~ 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

² Siehe Skizze im Anhang

³ Siehe Skizze im Anhang

⁴ Siehe Skizze im Anhang

abgestimmt sind und sich in das Gesamtbild der Überbauung einfügen. Dachflächenfenster ~~in der Dachfläche~~ 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 der entsprechenden Dachseite~~ betragen.

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. 10 Gestaltung, Farbgebung Spielfläche

~~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.~~

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 Bepflanzung Bereich für Trafostation BKW und Aufenthalt

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

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

~~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.~~

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 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 ~~von der Gemeindeversammlung am 02. Februar 2006 beschlossene~~ 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.

~~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 durch «Grünfläche gemäss Art. 3 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften».~~

Art. 18 Revision der Überbauungsvorschriften

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

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 25. Juni 2020 bis 10. August 2020
Kantonale Vorprüfungen vom 03. Febr. 2022 und 28. Sept. 2022
Publikation im Anzeiger Region Burgdorf vom 17. August und 24. August 2023
Publikation im Amtsblatt vom 16. August 2023
Öffentliche Auflage vom 17. August bis 18. September 2023

Publikation zweite öffentliche Auflage

Zweite öffentliche Auflage

Einspracheverhandlungen vom 11. Oktober 2023
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 1
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

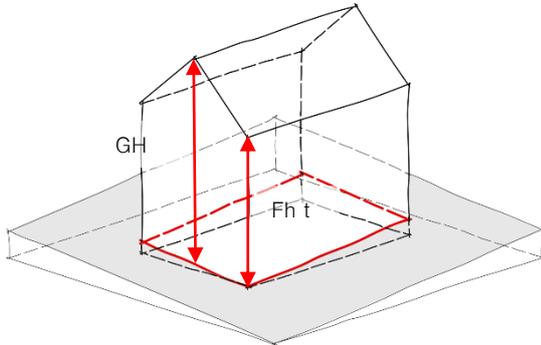
Der Gemeindeschreiber:
Christian Liechti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Skizzen

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

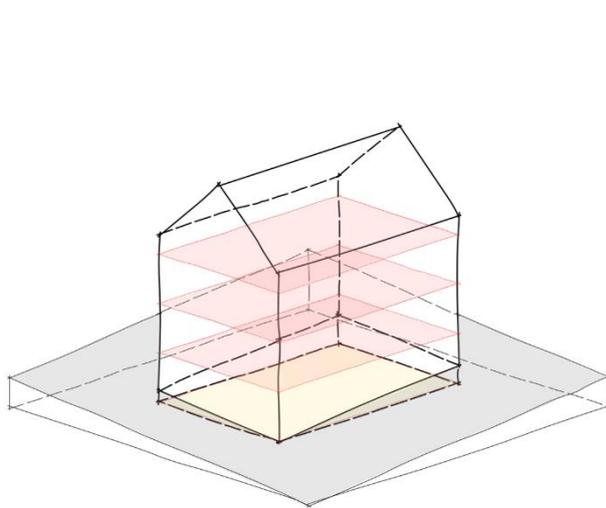


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

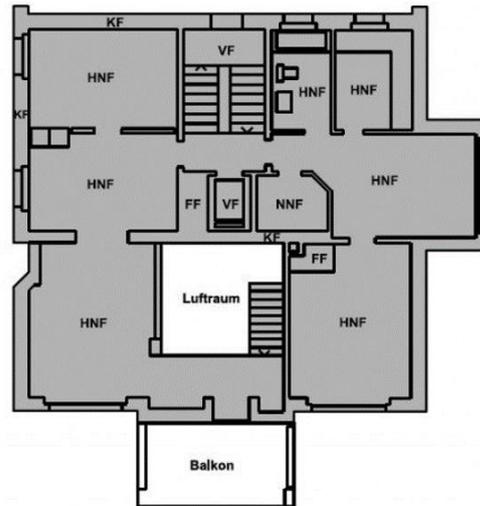
Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



Geschossfläche oberirdisch



Geschossfläche unterirdisch

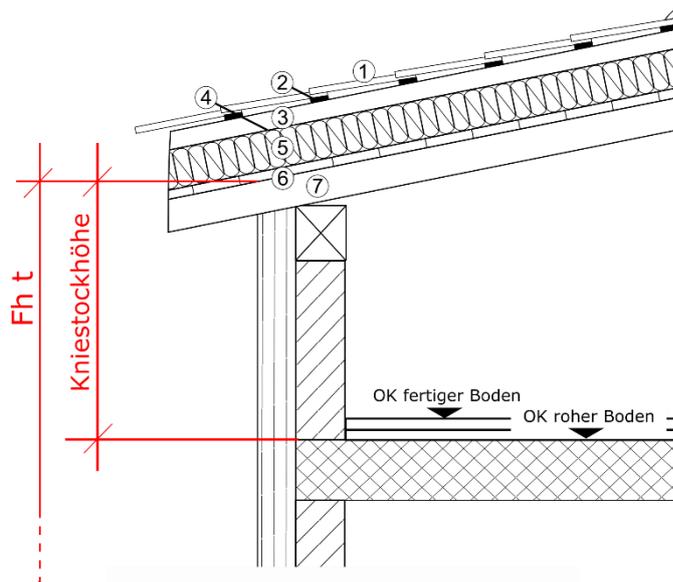


Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

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.

Überbauungsvorschriften Sonnhalde

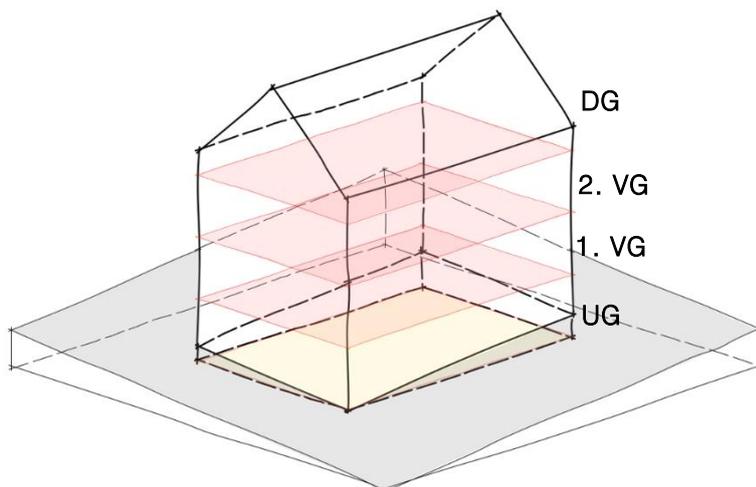
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

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)