

Einwohnergemeinde Wynau

Obermurgenthal Überbauungsordnung

23.08.1995

Gemeinde Wynau

Überbauungsvorschriften

zum

Überbauungsplan "Obermurgenthal"

Genehmigung

April 1995

Bruno Berz
dipl. Arch. ETH/SIA/BSP, Monbijoustrasse 16, 3011 Bern

Raumplanung und Umweltgestaltung
Tel 031/ 381 27 82, Fax 381 61 69

Bearbeitung: D. Oberholzer

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Bestandteile und Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Zweckbestimmung
- Art. 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes

B Nutzung, Erschliessung und Baugestaltung

- Art. 5 Bestehende Nutzungen
- Art. 6 Gewerblicher Neubau
- Art. 7 An- und Nebenbauten
- Art. 8 Baufeld für unterirdische Bauten
- Art. 9 Erschliessung, Parkierung
- Art. 10 Landwirtschaftszone
- Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

C Aussenraumgestaltung

- Art. 12 Gärten, Einfriedungen, Umgebungsgestaltung
- Art. 13 Grünzone

D Schutzgebiete und -objekte

- Art. 14 Ortsbildperimeter
- Art. 15 Aussenraumgebiet
- Art. 16 Landschaftsschutzgebiet
- Art. 17 Obstgärten, Hochstammbäume
- Art. 18 Geschützte Bauobjekte
- Art. 19 Erhaltenswerte Bauten
- Art. 20 Murgbrücke

E Schlussbestimmungen

- Art. 21 Inkrafttreten

A Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Bestandteile und Wirkungsbereich

1 Die Ueberbauungsordnung (UeO) "Obermurgenthal" besteht aus dem Ueberbauungsplan (UeP) und den Ueberbauungsvorschriften (UeV).

2 Der Wirkungsbereich der UeO "Obermurgenthal" ist im UeP mit dem gleichlautenden Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gilt die Grundordnung der Gemeinde Wynau, namentlich das Baureglement (BauR).

Artikel 3 Zweckbestimmung

Die UeO bezweckt die teilweise Ablösung der Landwirtschaftszone durch Nutzungs-, Gestaltungs- und Schutzvorschriften, welche den Bestand und die Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzung einerseits, sowie die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes andererseits gewährleisten.

Artikel 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Der Ueberbauungsplan regelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten sowie für An- und Nebenbauten
- die Hauptfirstrichtungen der Hauptbauten
- Bereich Hausplattform / Sockelbereich
- die Erschliessung (Parkierung, Anlieferung)
- die Gestaltung der Aussenräume (natürliche Terraingestaltung, gestaltete Gartenbereiche, Bepflanzung, Strassenraumgestaltung)
- die überlagerten Schutzbestimmungen (Denkmalpflege und Landschaft)

B Nutzung, Erschliessung und Baugestaltung

Artikel 5 Bestehende Nutzungen

1 Die Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie An- und Nebenbauten bleibt gewährleistet.

2 Umbauten und Nutzungserweiterungen innerhalb der bestehenden Bauten richten sich nach den Bestimmungen der Dorfkernzone (Art. 34 BauR), für die Bauten in der Landwirtschaftszone nach den entsprechenden Bestimmungen (Art. 29 BauR).

3 Die Vorschriften der Ueberbauungsordnung bleiben vorbehalten.

Artikel 6 Gewerblicher Neubau

- 1 Das Baufeld N1 ist für die Erstellung einer Gewerbebaute für Produktion und zugehörige Lagerhaltung, als Erweiterung des Betriebes in der ehemaligen Mühle, bestimmt.
- 2 Der Neubau ist als eigenständiger, architektonisch zeitgemässer und hochstehender Bau zu gestalten und steht in einem sinnvollen Kontrast zur traditionellen Bauweise der vorhandenen Häusergruppe (u.a. durch Materialwahl, Flachdach uä.).
- 3 Der Neubau respektiert die Dominanz der ehemaligen Mühlenscheune und hat sich bezüglich Proportion, Grösse und Höhe unterzuordnen und soll zusammen mit der Umgebung (Mühlescheune, Mühle, Murg) eine ortsbildnerisch und landschaftlich gute Gesamtwirkung erzielen.
- 4 Ein Neubau darf max. 2 Geschosse aufweisen (für industrielle Zwecke, durchschnittliche Geschosshöhe je ca. 4.50 m), gemessen ab einer Rampehöhe von maximal 1.50 m über dem bestehenden Terrain. Die zulässigen Gebäudeabmessungen richten sich nach der Geschoszahl. Bei der Projektierung der Neubauten ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen.

Artikel 7 An- und Nebenbauten

- 1 Innerhalb der im Ueberbauungsplan als solche bezeichneten Baufelder dürfen An- und Nebenbauten gemäss den Bestimmungen Art. 13 BauR erstellt werden.
- 2 Bei freistehenden An- und Nebenbauten sind Flachdächer nicht gestattet.

Artikel 8 Baufeld für unterirdische Bauten

- 1 Das Baufeld für unterirdische Bauten ist für die Erstellung einer unterirdischen Werkstatt bestimmt.
- 2 Die Werkstatt ist vom Hauptbau und/oder von der Zone Erschliessung/Anlieferung unterirdisch zu erschliessen.
- 3 Der unterirdische Bau darf nicht über das gewachsene Terrain hinausragen und die Gartennutzung nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Lichtschächte sind in unmittelbarer Nähe des Hauptbaus zu realisieren.

Artikel 9 Erschliessung, Parkierung

- 1 Die Erschliessung der Bauten und Grundstücke erfolgt ab der Bernstrasse und von Murgenthal über die Murgstrasse. Die privaten Erschliessungsbereiche (inkl. Parkierung, Anlieferung) sind im Ueberbauungsplan als solche bezeichnet.
- 2 Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete (PPV) vom 1. 9. 1994. Die notwendigen Parkplätze und Warenumsschlagplätze sind innerhalb der privaten Erschliessungsbereiche bzw. dem Baufeld N1 anzuordnen.

3 Der auf Parz. Nr. 516 ausgeschiedene private Erschliessungsbereich dient dem Garagebetrieb auf derselben Parzelle als Autoabstellplatz. Die Gewässerschutzvorschriften für Garagebetriebe sind einzuhalten.

4 Neue Erschliessungsbereiche sind sickerfähig zu gestalten.

Artikel 10 Landwirtschaftszone

Neubauten dürfen mit Rücksicht auf das Siedlungsbild und auf eine häusliche Bodennutzung nur innerhalb des Baufeldes N2 errichtet werden.

Artikel 11 Empfindlichkeitsstufe

Im gesamten Perimeter der Ueberbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

C Aussenraumgestaltung

Artikel 12 Gärten, Einfriedungen, Umgebungsgestaltung

1 Die im Ueberbauungsplan als solche bezeichneten Gartenbereiche (Vorgärten) sind prägende Elemente des Ortsbildes und als solche zu nutzen und zu pflegen. Die Flächen sollen in einem klaren Bezug zur Gebäudenutzung stehen. Die Parkierung ist nicht erlaubt.

2 Die im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Einfriedungen sind charakteristische Elemente der Strassenraumbegrenzung und als solche zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

3 Mit jeder Baueingabe ist gleichzeitig ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1 lit.d BewD).

Artikel 13 Grünzone

1 Es gelten die Vorschriften der Grünzone (Art. 30 BauR, Art. 79 BauG). Diese sind wichtig für das Ortsbild. Die natürliche Topographie ist möglichst zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

2 Kleinere Nebenbauten und Einrichtungen, wie Pergolen, gedeckte Gartensitzplätze, kleinere Schwimmbekken und Feuerstellen sind gestattet, sofern die Ansicht vom öffentlichen Raum her nicht geschmälert wird.

D Schutzgebiete und -objekte

Artikel 14 Ortsbildperimeter

Das Ortsbildschutzgebiet Obermurgenthal ist identisch mit dem Wirkungsbereich des Ueberbauungsplans; es gelten die Bestimmungen Art. 39 BauR.

Artikel 15 Aussenraumgebiet

1 Im Perimeter Aussenraumgebiet "Murgstrasse" sollen bauliche Veränderungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung von charakteristischen Gärten, Strassenräumen und Plätzen, inklusive deren Ausstattung und Detailgestaltung, beitragen.

2 Im übrigen gelten die Bestimmungen Art. 34 Abs. 5 und 6 BauR.

Artikel 16 Landschaftsschutzgebiet

1 Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 44 BauR.

2 Der im UeP bezeichnete Obstgarten auf der Parzelle Nr. 547 ist auf Kosten des Grundeigentümers wieder herzustellen.

Artikel 17 Obstgärten, Hochstammbäume

Für die im Ueberbauungsplan als solche bezeichneten Obstgärten und "Bedeutende Einzelbäume" gelten die Bestimmungen Art. 47 und 52 BauR.

Artikel 18 Geschützte Bauobjekte

Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Gebäude:

- S1: ehemalige Mühle (Parz. Nr. 257; HausNr. 11, 13)
- S2: Mühlescheune (Parz. Nr. 547; HausNr. 16)
- S3: Engländerstock (Parz. Nr. 359; HausNr. 4)
- S4: Gasthof Löwen (Parz. Nr. 722; HausNr. 1)
- S5: Zollhaus (Parz. Nr. 456; HausNr. 2)

sind "Geschützte Bauobjekte"; es gelten die Bestimmungen Art. 40 Abs. 1 und 3 BauR.

Artikel 19 Erhaltenswerte Bauten

Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Gebäude:

- E1: Wohnhaus (Parz. Nr. 455; HausNr. 9)
- E2: Bauernhaus (Parz. Nr. 222; HausNr. 3)
- E3: Wohn- und Gewerbebau (Parz. Nr. 516; HausNr. 12)

sind "Erhaltenswerte Bauten" im Sinne Art. 41 Abs. 1 BauR; es gelten die weiteren Bestimmungen gemäss Abs. 2 und 3 desselben Artikels.

Artikel 20 Murgbrücke

Die Murgbrücke gilt als Historischer Verkehrsweg im Sinne Art. 43 BauR.

E Schlussbestimmungen

Artikel 21 Inkrafttreten

1 Die Ueberbauungsordnung "Obermurgenthal" tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

2 Mit Inkrafttreten der Ueberbauungsordnung wird die bisherige Grundordnung vom 5. März 1976 aufgehoben.

* * *

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	5. - 16. 9. 94	Vorprüfung vom	14. 12. 94
Publikation im Amtsblatt vom	14. + 18.1.95	im Amtsanzeiger vom	12. + 19.1.95
Oeffentliche Auflage der UeO vom	16. 1. 95	bis	<u>14. FEB. 1995</u>
Einspracheverhandlung am	<u>15. FEB. 1995</u>	Rechtsverwahrungen	<u>-</u>
Erledigte Einsprachen	<u>-</u>	Unerledigte Einsprachen	<u>1</u>
Beschlossen durch den Gemeinderat am	<u>14. FEB. 1995</u>		

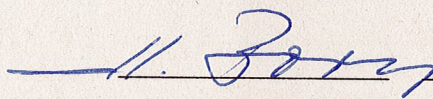
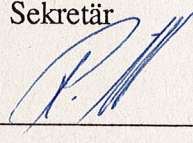
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Wynau

am 28. FEB. 1995

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:


Wynau, den

25. APR. 1995

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

23 Aug 1995' 

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "OBERMURGENTHAL"
ÜBERBAUUNGSPLAN "OBERMURGENTHAL"

MASSSTAB : 1:500 FORMAT : 91 / 72 DATUM : Dez. 1994

Die Überbauungsordnung "Obermurgenthal" beinhaltet:
 - Überbauungsplan "Obermurgenthal"
 - Überbauungsvorschriften "Obermurgenthal"

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 5. bis 16. Sept. 1994 Vorprüfung vom 14. Dezember 1994
 Publikation im Amtsblatt vom 14. + 18. 1. 95 im Amtsanzeiger vom 12. + 19. 1. 95
 Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 1. 6. JAN. 1995 bis 1. 4. FEB. 1995

Einspracheverhandlung am 1. 5. FEB. 1995 Rechtsverwehungen
 Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 1. 4. FEB. 1995

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE WYNAU

AM 6. FEB. 1995
 Namens der Einwohnergemeinde
 Präsident *[Signature]* Sekretär *[Signature]*

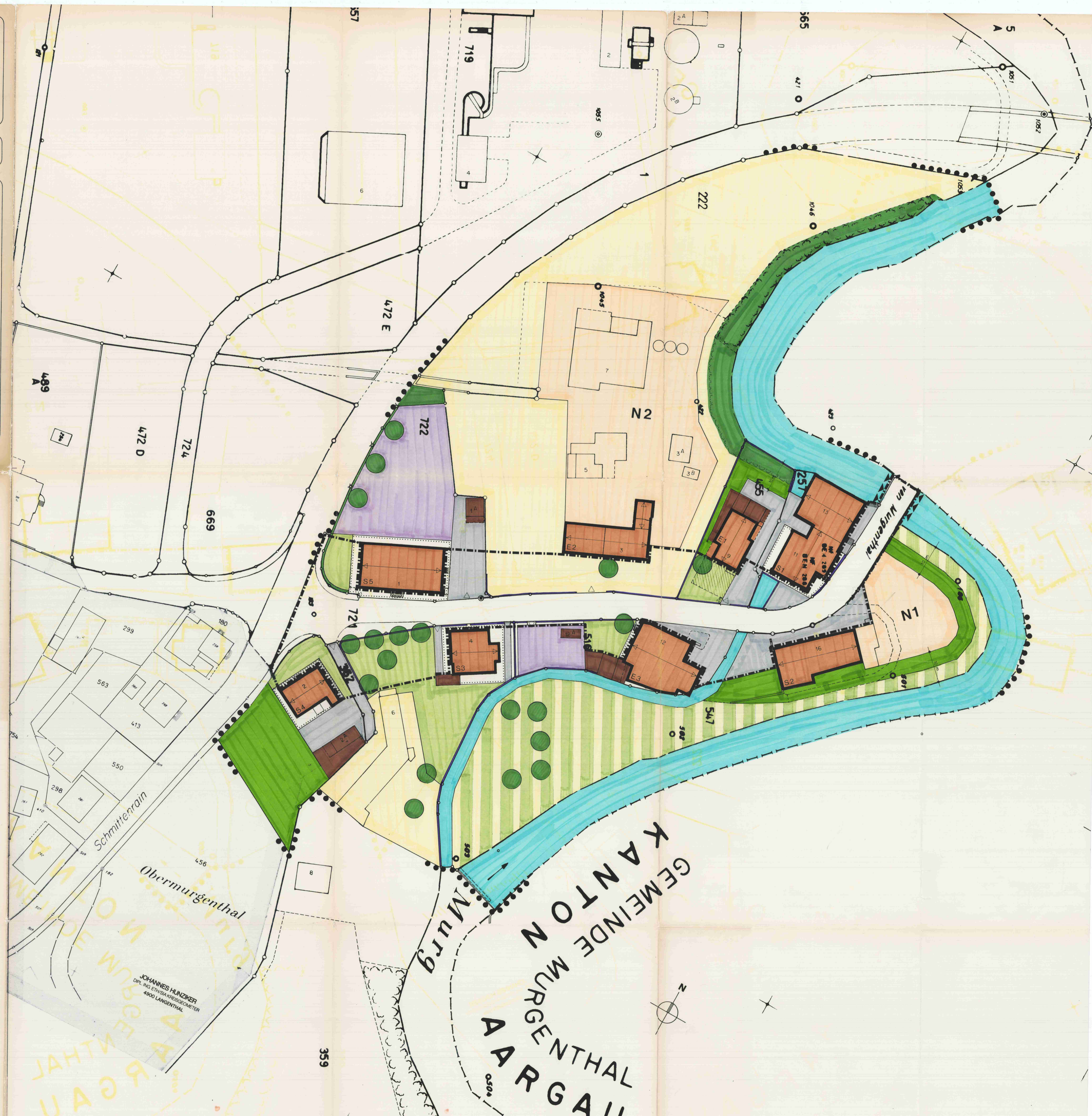
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Wynau, den 2. 5. APR. 1995 der Gemeindegemeinderat *[Signature]*

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
 23. Aug. 1995 *[Signature]*

BÜRO BRUNO BERZ, RAUMPLANUNG UND UMWELTGESTALTUNG, 3011 BERN

LEGENDE:

	UeV Art. Nr.	BauR Art. Nr.
●●●●●	1	39
■	5	34
↔		
■	N1 N2	29
■		
S1-S5	18	40
E1-E3	19	41
■	7	13
■	8	
■	9	
■	9	
■	10	29
■	12	
■	12	
■	13	30
■	15	34
■	16	44
●	17	47/52
■		50
■		50
■	20	43



JOHANNES HUNZIKER
 DIPL. ING. ETH/SIA MASSSTABMETER
 4900 LANGENTHAL