

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

**Überbauungsordnung
Areal Bären, Schwarzenegg**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsordnungsplan 1:500 mit Überbauungsvorschriften vom
27. November 2008

Hinweis auf weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 290	Format: A4/A3	
Plan-Nr.:	Datum: 27. November 2008	
M: 1:500	Revidiert: 13.03.2009	Dällenbach Ewald Architekten AG

Dällenbach Ewald Architekten AG

Industrieweg 33, 3612 Steffisburg T 033 439 01 70 F 033 439 01 79 info@daellenbachewald.ch

Gemeinde Unterlangenegg
Überbauungsordnung „Areal Bären, Schwarzenegg“

Überbauungsvorschriften

Stand 27. November 2008
Rev.: 13.03.2009

Inhalt

ALLGEMEINES	2
Artikel 1 Zweck der Überbauungsordnung.....	2
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung	2
Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes	2
NUTZUNG	3
Artikel 4 Art der Nutzung	3
Artikel 5 Mass der Nutzung	3
Artikel 6 Gebäudehöhen	3
Artikel 7 Art und Mass der Nutzung von Nebengebäuden.....	4
Artikel 8 Baufeldbegrenzungen	4
GESTALTUNG	5
Artikel 9 Gestaltung allgemein.....	5
Artikel 10 Dachgestaltung	5
WEITERE BESTIMMUNGEN	6
Artikel 11 Aufhebung von Vorschriften	6
Artikel 12 Inkrafttreten	6
GENEHMIGUNGSVERMERKE	7

ALLGEMEINES

Zweck der
Überbauungsordnung **Artikel 1**

Die Überbauungsordnung dient der Sicherung des Ortteiles Schwarzenegg mit seiner charakteristischen Gebäudegruppe im Bereich des Areal Bären und schafft einen Rahmen für die Entwicklung zukünftiger baulicher Veränderungen unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudesituation.

Stellung zur
Grundordnung **Artikel 2**

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Inhalt des
Überbauungsplanes **Artikel 3**

- 1 Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
 - a) Die Lage und Abmessungen der Baufelder 1 bis 6,
 - b) Den Bereich für den halböffentlichen Raum Bären,
 - c) Den Bereich für private Flächen.
- 2 Der Überbauungsplan regelt begleitend:
 - a) Den Bereich für den öffentlichen Raum,
 - b) Den Bereich für den öffentlichen Raum, Marktplatz
 - c) Den Bereich für halböffentlichen Raum Feuerwehr

NUTZUNG

Art der Nutzung

Artikel 4

- 1 Die Art der Nutzungen -sind
 - Baufeld 1 Feuerwehr und Werkhof
 - Baufeld 2-6 Wohn- und Gewerbenutzung.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.
- 3 Der halböffentliche Raum Bären dient der Bewirtschaftung des Restaurant Bären und der Gewerbenutzung im Baufeld 2.

Mass der Nutzung

Artikel 5

- 1 Das maximale Mass der Nutzung ergibt sich aus den festgelegten Baufeldern und Geschossezahlen.
- 2 Die Geschossezahl beträgt:
 - a) Im Baufeld 1: 1
 - b) Im Baufeld 2: 2 plus Dachgeschoss
 - c) Im Baufeld 3: 1
 - d) Im Baufeld 4: 2 plus Dachgeschoss
 - e) Im Baufeld 5: 1
 - f) Im Baufeld 6: 1 plus Dachgeschoss

Gebäudehöhe

Artikel 6

- 1 Die maximale Gebäudehöhe beträgt:
 - a) Im Baufeld 1: 7.50 m,
 - b) Im Baufeld 2: 6.80 m,
 - c) Im Baufeld 3: 3.50 m,
 - d) Im Baufeld 4: wie Bestand,
 - e) Im Baufeld 5: 4.00 m,
 - f) Im Baufeld 6: wie Bestand.

- 2 Technisch bedingte Aufbauten (wie Liftschächte, Antennen, Sirenen, Energiegewinnungsanlagen o.ä.) dürfen die Gebäudehöhe um das technisch bedingte Mindestmass überragen.

Art und Mass der
Nutzung von
Nebenbauten

Artikel 7

- 1 Die Erstellung von Nebenbauten im Bereich des halböffentlichen Raumes Bären ist nicht zulässig.
- 2 Dem Baufeld 2 können im Bereich des halböffentlichen Raumes Bären Anbauten, wie Laubengänge und Balkone, bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m angefügt werden.
- 3 Die Errichtung von Nebenbauten, wie Unterstellplätze, Garagen und ähnliches sind bis zu einer Länge von 6.00 m, einer Breite von 6.00 m und einer Höhe von 3,00 m im Bereich der privaten Fläche zulässig. Nebenbauten sind mehrheitlich in Holz auszuführen.

Baufeld-
begrenzungen

Artikel 8

- 1 Über die westliche Begrenzungsseite des Baufeldes 1 mit Anbaupflicht dürfen Lichtschächte im Untergeschoss um max. 2,00-m hinausragen.
- 2 Über die Begrenzungsseiten des Baufeldes 1 darf ein untergeschossiges Schnitzelsilo um max. 4.00 m hinausragen.
- 3 Bei Abbruch und Neubau im Baufeld 4 ist gegenüber der Kantonstrasse ein minimaler Strassenabstand von 5 m einzuhalten.
- 4 Bei Abbruch und Neubau im Baufeld 6 kann die Gemeinde einen Strassenabstand festsetzen.

GESTALTUNG

Gestaltung
allgemein

Artikel 9

- 1 An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt.
- 2 Bauvorhaben im Rahmen dieser Überbauungsordnung bedürfen in jedem Fall der Genehmigung durch die Kantonale Denkmalpflege. Diese ist jeweils vor Beginn der Planungsarbeiten beizuziehen.

Dachgestaltung

Artikel 10

- 1 Merkmale der Dachgestaltung sind :
 - a) Im Baufeld 1: begrüntes Flachdach
 - b) Im Baufeld 2: Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35°
Firstrichtung Ost / West
 - c) Im Baufeld 3: Flachdach
 - d) Im Baufeld 4: Satteldach wie Bestand
Ausrichtung wie Bestand
 - e) Im Baufeld 5: Flachdach
 - f) Im Baufeld 6: Satteldach wie Bestand
- 2 Dachaufbauten, wie Quergiebel und Lukarnen, im Baufeld 2 sind bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bis max. 3 Aufbauten pro Dachseite, sind möglich. Auf eine gleichmässige Verteilung ist zu achten.
- 3 Eine Ziegeldeckung, wie die bestehende Dachdeckung des Bärengebäudes (Baufeld 4) ist für die Baufelder 2 und 6 obligatorisch.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Aufhebung
von Vorschriften

Artikel 11

- 1 Ältere Baulinien gemäss den Überbauungsplänen /
Parzellierungsplänen werden vollständig aufgehoben.
- 2 Die bestehenden Querparkplätze werden aufgehoben. Neue
Querparkplätze sind nicht zulässig.

Inkrafttreten

Artikel 12

- 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das
kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom: 27.11.2008	bis: 12.12.2008
Kantonale Vorprüfung:		23.02.2009
Publikation im Amtsanzeiger:		xx.yy.zz
Öffentliche Planaufgabe:		xx.yy.zz
Einspracheverhandlungen:		xx.yy.zz
Erledigte Einsprachen:		x
Unerledigte Einsprachen:		y
Rechtsverwahrungen:		z

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom: xx.yy.zz

Namens der Einwohnergemeinde Unterlangenegg

[der Präsident]

[die Sekretärin/der Sekretär]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

[der Gemeindeschreiber]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: