

Einwohnergemeinde
Oppligen
Überbauungsordnung "Bärgli"
mit Änderung Zonenplan

Überbauungsvorschriften
Überbauungsplan
Änderung Zonenplan



18. Juni 2001 zuhanden Genehmigung

Inhalt

Überbauungsvorschriften	2
Art. 1 Planungszweck.....	2
Art. 2 Wirkungsbereich.....	2
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	2
Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes	2
Art. 5 Art der Nutzung	2
Art. 6 Baupolizeiliche Masse.....	3
Art. 7 Gestaltung.....	3
Art. 8 Dachgestaltung.....	3
Art. 9 Aussenraumgestaltung.....	4
Art. 10 Parkierung.....	4
Art. 11 Erschliessung	4
Art. 12 Etappierung	4
Art. 13 Vereinbarungen	5
Art. 14 Inkrafttreten	5
 Überbauungsplan	 6
 Genehmigungsvermerke Überbauungsordnung "Bärgli"	 7
 Überbauungskonzept	 8
 Schnitt.....	 9
 Ausnützungsberechnung.....	 10
 Zonenplan alt	 11
 Zonenplan neu.....	 12
 Genehmigungsvermerke Änderung Zonenplan.....	 13

Überbauungsvorschriften

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Bärgli» ermöglicht die Erschliessung und Überbauung der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 «Bärgli» durch freistehende und Doppel-Einfamilienhäuser in leicht verdichteter Bauweise mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Einwohnergemeinde Oppligen, insbesondere die Bestimmungen zur Wohnzone.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 – 5 für die Hauptbauten (freistehende oder Doppel-Einfamilienhäuser),
- b) Lage und Abmessung der Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten,
- c) Lage und Abmessung der Bereiche für Parkplätze, Carports, Garagen, Nebenbauten und/oder Terrassen,
- d) Lage und Abmessung der Detailerschliessungsstrasse mit Hartbelag,
- e) Lage der öffentlich zugänglichen Aufenthaltsflächen mit Fussweg,
- f) Lage und Abmessung der unversiegelten Vorplatz- und Aufenthaltsflächen,
- g) Lage der privaten Grün- und Gartenflächen.

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Überbauung «Bärgli» dient der Wohnnutzung.

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 6

Baupolizeiliche Masse

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche wird durch die Begrenzung der Baufelder und die baupolizeilichen Masse bestimmt.

² Die Gebäudehöhe (Art. 35 BauR) beträgt 5,5m. Eine Mehrhöhe bei Bauten am Hang (gem. Art. 35 Abs. 2 BauR) ist nicht gestattet.

³ Die Geschosszahl (Art. 36 BauR) beträgt 1; das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss wenn die Kniewandhöhe 1,2m überschreitet.

Art. 7

Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung i.S. von Art. 33 des Baureglementes entsteht.

² Baugesuche können vor ihrer Behandlung durch die Gemeindebehörden i.S. von Art. 33 Abs. 4 BauR mindestens einer unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zur Beurteilung vorgelegt werden.

³ Das Überbauungskonzept gilt begleitend.

Art. 8

Dachgestaltung

¹ Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 20° und einer maximalen Neigung von 30° oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20° gestattet.

² Firste und Traffen liegen parallel zum Hang und zu den Erschliessungsstrassen.

³ Dachaufbauten sind entsprechend Art. 40 BauR gestattet.

⁴ Garagen und Nebenbauten im entsprechenden Bereich dürfen auch flach oder mittels begehbaren Terrassen überdeckt werden.

Art. 9

Aussenraumgestaltung

¹ Die öffentlich zugänglichen Aufenthaltsflächen sind mittels Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und dergleichen attraktiv zu gestalten.

² Die Vorplatz- und Aufenthaltsflächen sind unversiegelt und entlang der Erschliessungsstrasse auch überfahrbar auszuführen.

³ Die Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Flächen ist in Umgebungsgestaltungsplänen nachzuweisen (Art. 14 Abs. 1 lit. D BewD).

⁴ Im Bereich für private Grün- und Gartenflächen dürfen unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m und einer maximalen Grundfläche von 20 m² erstellt werden.

Art. 10

Parkierung

¹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der minimale Bedarf für Velos sind nach den geltenden kantonalen Bestimmungen zu ermitteln.

² Für die oberirdische Anordnung der Abstellplätze steht der entsprechende Bereich für Parkplätze, Carports, und Garagen zur Verfügung, wobei die Abstellplätze für die Baufelder 3 und 4 auch in den entsprechenden Bereichen der Baufelder 1 und 2 angeboten werden können.

³ Parkieranlagen welche seitlich über die Südfassaden der Wohneinheiten hinausragen, sind zu vermeiden.

Art. 11

Erschliessung

Die Erschliessung der Überbauung «Bärgli» erfolgt ausschliesslich über die bestehende und die im Überbauungsplan dargestellte neue Erschliessungsstrasse.

Art. 12

Etap pierung

Die Überbauung erfolgt in mindestens zwei Etappen; entlang der neuen Erschliessungsstrasse erfolgt sie in der Regel von Ost nach West, entlang der bestehenden Strasse ist die Etappierungsrichtung frei.

Art. 13

Vereinbarungen

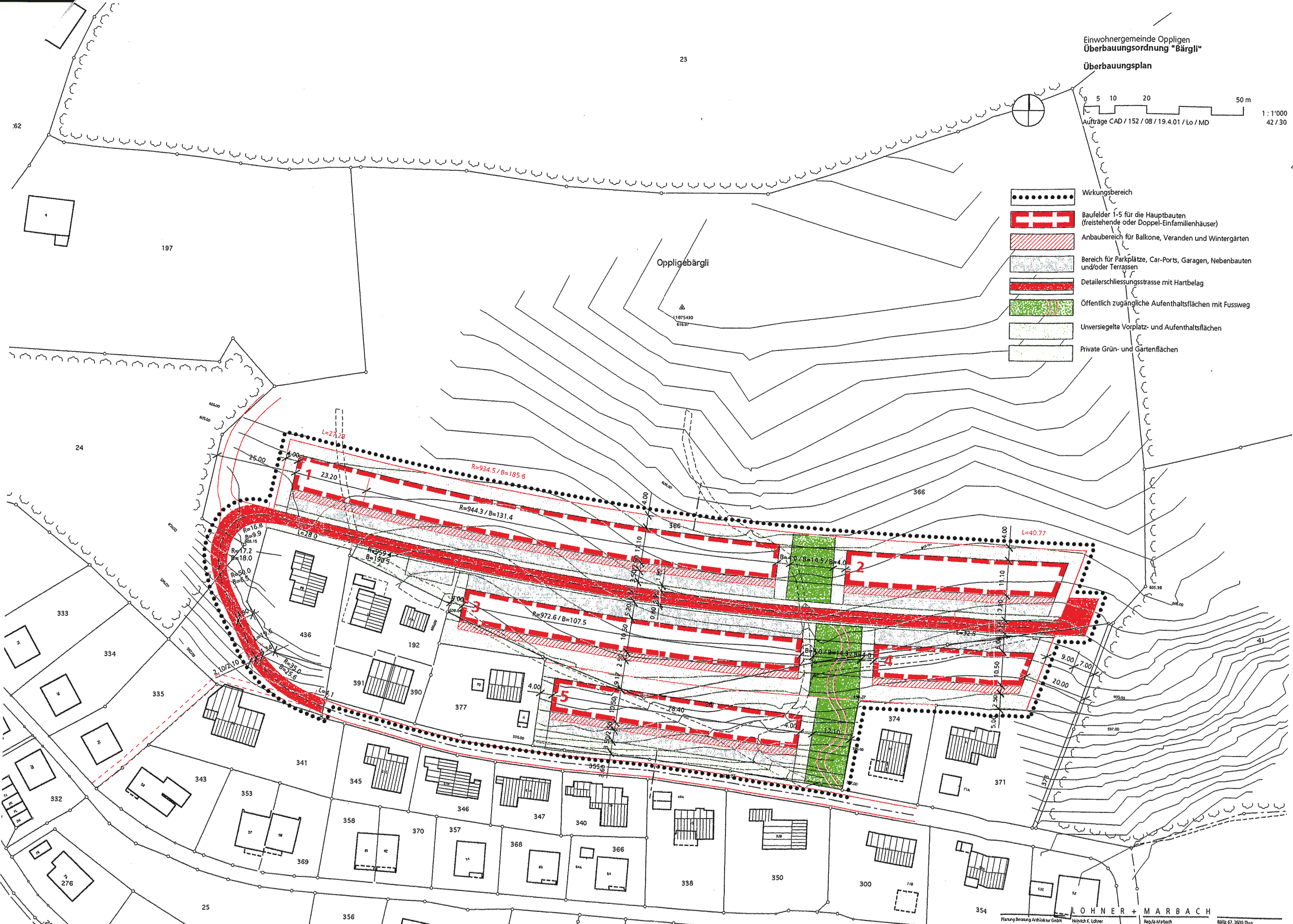
Die Realisierung der Überbauungsordnung, insbesondere der gemeinschaftlichen Parkieranlagen, ist mit privatrechtlichen Vereinbarungn sicherzustellen.

Art. 14

Inkrafttreten

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

- Wirkungsbereich
- Baufelder 1-5 für die Hauptbauten
(freistehende oder Doppel-Einfamilienhäuser)
- Anbaubereich für Balkone, Veranden und Wintergärten
- Bereich für Parkplätze, Car-Ports, Garagen, Nebenbauten
und/oder Terrassen
- Detailschliessungsstrasse mit Hartbelag
- Öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen mit Fussweg
- Unversiegelte Vorplatz- und Aufenthaltsflächen
- Private Grün- und Gartenflächen



Genehmigungsvermerke Überbauungsordnung "Bärgli"

Vorprüfung	vom 5. Juli 2000
Publikation im Amtsblatt	vom 20.4.2001, Nr. 29
Publikation im Amtsanzeiger	vom 12. + 20.4.2001, Nr. 15 + 16

Öffentliche Auflage	vom 20.4. – 21.5.2001
---------------------	-----------------------

Einspracheverhandlung	am 29. 5.2001
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5.6.2001

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident


.....

.....

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

Oppligen, 20.6.2001

.....

Die Gemeindeschreiberin

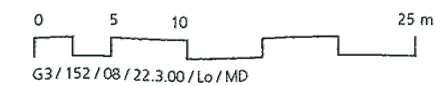
Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

30. NOV. 2001

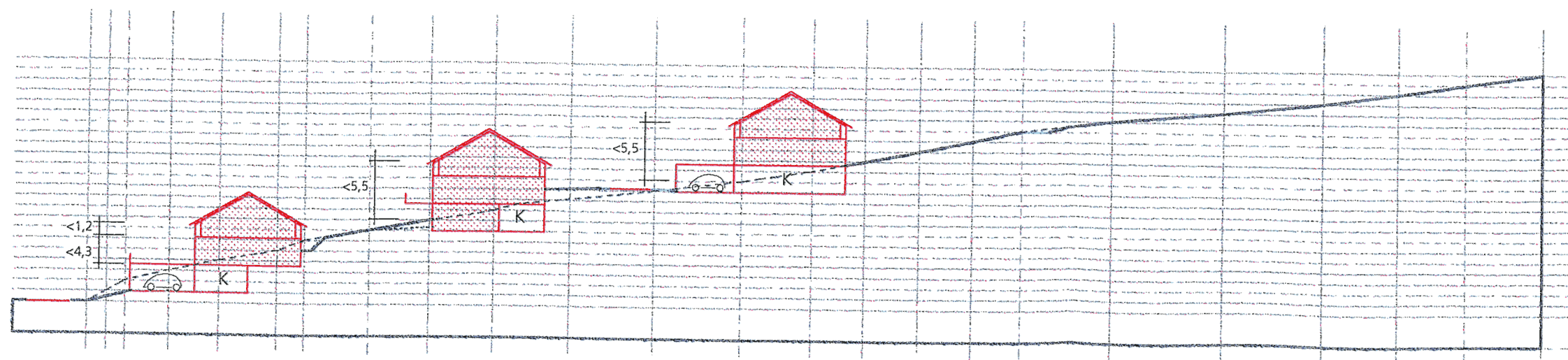




Schnitt



1 : 500
42 / 30



gemäss Art. 53, ZPP Nr. 1 «Bärgli» (neu) und UeO «Bärgli»

Geschosszahl: 1
Gebäudehöhe: 5,5m (kein Hangzuschlag)
Kniewandhöhe: 1,2m

BGF-Ziel: 1,4 bis 2,2 (Faktor für Geschossfläche)

Ausnützungsberechnung

Das **dargestellte** Überbauungskonzept weist die folgenden Masse auf:

	Länge	Breite	F	BGF/WE	WE	BGF
Baufeld 1 + 2	7.50	11.10	1.5 – 2.4	124.87 – 199.80	14	1'748.25 – 2'797.20
Baufeld 1 + 2	12.00	11.10	1.5 – 2.4	199.80 – 319.68	3	599.40 – 959.04
Baufeld 3 + 4	7.50	10.50	1.5 – 2.4	118.12 – 189.00	8	945.00 – 1'512.00
Baufeld 3 + 4 + 5	12.00	10.50	1.5 – 2.4	189.00 – 302.40	6	1'134.00 – 1'814.40
Total					31	4'426.65 – 7'082.64

Ausnützungsziffer:

Gesamte BGF : Anrechenbare Landfläche ALF = Ausnützungsziffer AZ
(Anrechenbare Landfläche = überbaubare Landfläche + Anteil Detailerschliessung) $4'426.65 - 7'082.64 : 14'607 = \mathbf{AZ\ 0.30 - 0.48}$

Erklärungen

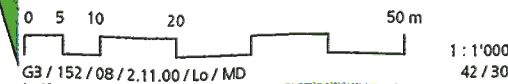
F Faktor Geschossefläche

(min: 1.0 Erdgeschoss + 0.5 Sockelgeschoss = 1.5)

(max: 1.0 Erdgeschoss + 0.6 Sockelgeschoss + 0.8 Dachgeschoss = 2.4)

BGF Bruttogeschossfläche

WE Wohneinheit



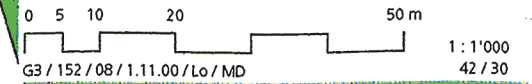
- Wirkungsbereich
- W1 Wohnzone 1
- W2 Wohnzone 2
- ZPP I Zone mit Planungspflicht
- LWZ Landwirtschaftszone

Hinweis

- Wald

Oppligebärgli

11875430
616.67



- W1 Wohnzone 1
- W2 Wohnzone 2
- ZPP I Zone mit Planungspflicht
- LWZ Landwirtschaftszone

Hinweis

- Wald
- Wirkungsbereich Überbauungsordnung "Bärgli"
- Erschliessung gemäss Überbauungsordnung "Bärgli"

Oppligebärgli

11875430
616.67

197

366

L=40.77

R=934.5 / B=185.6

L=27.28

21.00

2.10/2.10

9.00/7.00

15.00

Genehmigungsvermerke Änderung Zonenplan

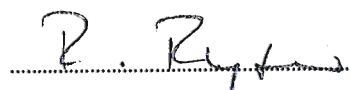
Vorprüfung	vom	5. Juli 2000
Publikation im Amtsblatt	vom	20.4.2001, Nr. 29
Publikation im Amtsanzeiger	vom	12. + 20.4.2001, Nr. 15 +
16 Öffentliche Auflage	vom	20.4. – 21.5.2001
Einspracheverhandlung	am	29.5.2001
Rechtsverwahrungen	-	
Erledigte Einsprachen	-	
Unerledigte Einsprachen	1	

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5.6.2001

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident



Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

Oppligen, 20.6.2001

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

30. NOV. 2001

