



Überbauungsplan Nr 4 "Ortskern"

MASSSTAB 1:500

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 04.11.1999

Publikation im Amtsblatt vom 17.11.99 im Amtsanzeiger vom 19.26.11.99

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 19.11.99 bis 20.12.99

Einspracheverhandlung vom 06/17.01.2000 Rechtsverwahrungen 1

Erfledigte Einsprachen 9 Unerledigte Einsprachen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

Am 31. Januar 2000

Namens des Gemeinderates

Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mörigen, den 31. JAN. 2000 Der Gemeindevorsteher

BESCHLOSSEN DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND

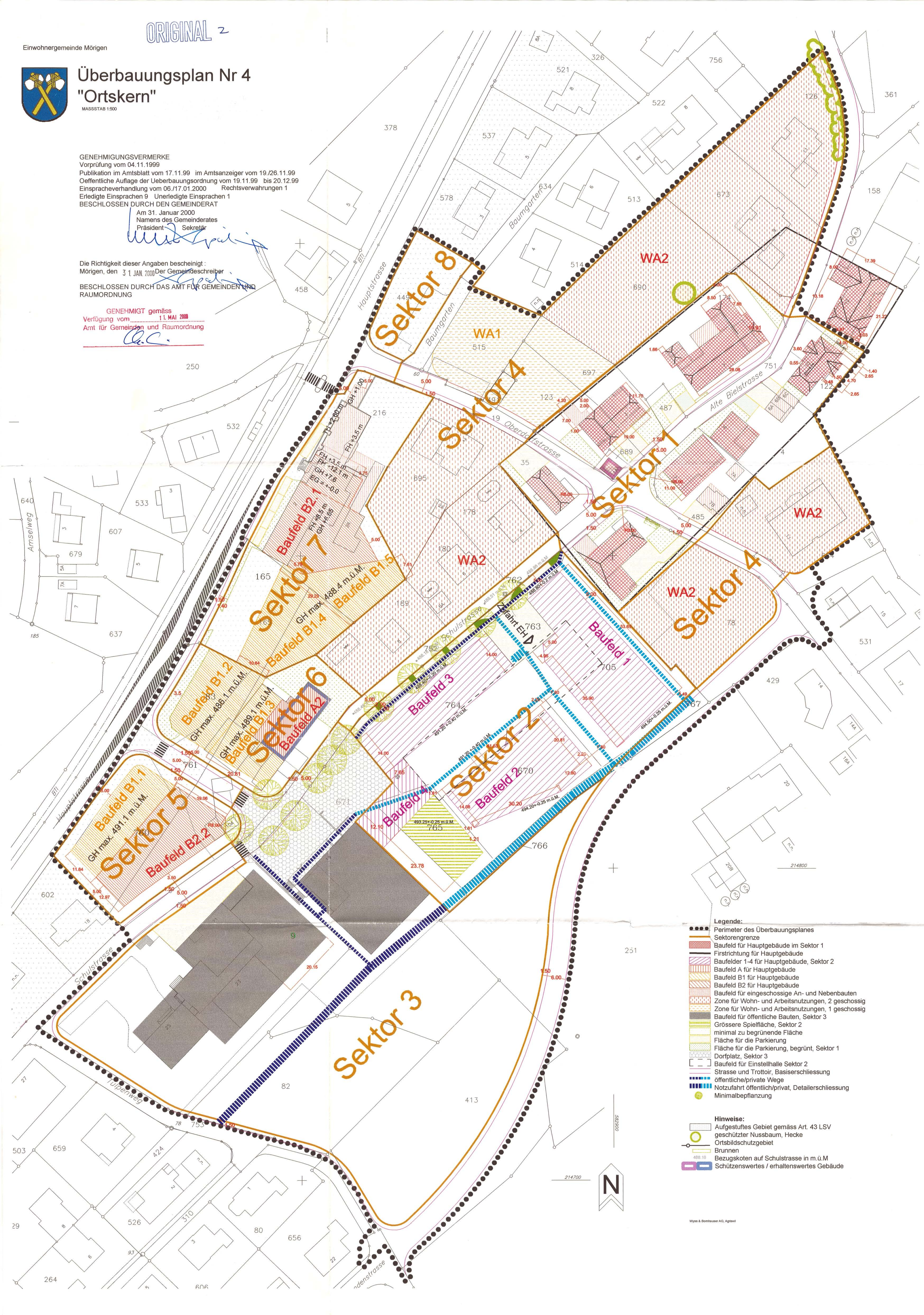
RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss

Verfügung vom 11. MAI 2000

Amt für Gemeinden und Raumordnung

[Signature]



Legende:

- Perimeter des Überbauungsplanes
- Sektorengrenze
- Baufeld für Hauptgebäude im Sektor 1
- Firstrichtung für Hauptgebäude
- Baufelder 1-4 für Hauptgebäude, Sektor 2
- Baufeld A für Hauptgebäude
- Baufeld B1 für Hauptgebäude
- Baufeld B2 für Hauptgebäude
- Baufeld für eingeschossige An- und Nebenbauten
- Zone für Wohn- und Arbeitsnutzungen, 2 geschossig
- Zone für Wohn- und Arbeitsnutzungen, 1 geschossig
- Baufeld für öffentliche Bauten, Sektor 3
- Grössere Spielfläche, Sektor 2
- minimal zu begrünende Fläche
- Fläche für die Parkierung
- Fläche für die Parkierung, begrünt, Sektor 1
- Dorfplatz, Sektor 3
- Baufeld für Einstellhalle Sektor 2
- Strasse und Trottoir, Basiserschliessung
- öffentliche/private Wege
- Notzufahrt öffentlich/privat, Detailschliessung
- Minimalbepflanzung

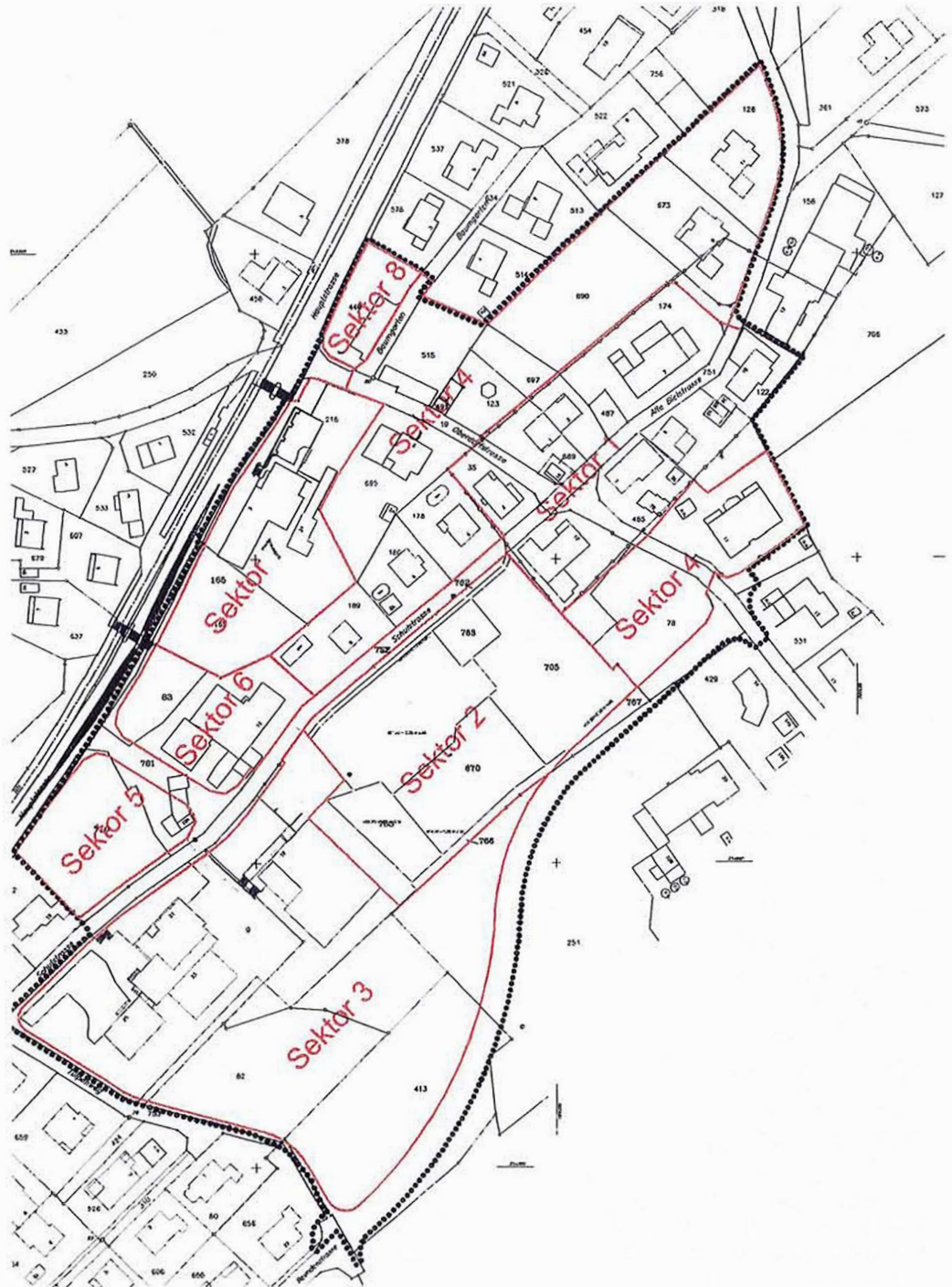
Hinweise:

- Aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 LSV
- geschützter Nussbaum, Hecke
- Ortsbildschutzbereich
- Brunnen
- Bezugsknoten auf Schulstrasse in m.ü.M.
- Schützenswertes / erhaltenswertes Gebäude



Überbauungsordnung Nr. 4 "Ortskern" Überbauungsvorschriften Nr. 4

Geringfügige Änderung von Art. 18 nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Genehmigung

Mörgen, 16. Januar 2019

Inhaltsübersicht

A) Allgemeine Bestimmungen	3
Artikel 1 Wirkungsbereich	3
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung.....	3
Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes.....	3
B) Sektor 1.....	3
Artikel 4 Ziel im Sektor 1	3
Artikel 5 Nutzung im Sektor 1	3
Artikel 6 Architektonische Gestaltung im Sektor 1	4
Artikel 7 Baufelder für eingeschossige An- und Nebenbauten im Sektor 1	4
C) Sektor 2.....	4
Artikel 8 Nutzung im Sektor 2.....	4
Artikel 9 Baufeld 4.....	5
Artikel 10 Architektonische Gestaltung im Sektor 2	5
Artikel 11 Erschliessung des Sektors 2.....	5
Artikel 12 Gebäudehöhe und Firsthöhe im Sektor 2.....	5
Artikel 13 Parkierung im Sektor 2	6
Artikel 14 Veloabstellplätze	6
Artikel 15 Gemeinschaftsanlagen.....	7
Artikel 16 Kinderspielplätze	7
Artikel 17 Feld für grössere Spielflächen	7
D) Sektor 3.....	7
Artikel 18 Sektor 3.....	7
Artikel 19 Dorfplatz	8
E) Sektor 4.....	8
Artikel 20 Wohn- und Arbeitszone	8
F) Sektor 5.....	8
Artikel 21 Baufelder im Sektor 5.....	8
Artikel 22 Gebäudehöhen im Sektor 5.....	8
G) Sektor 6.....	9
Artikel 23 Baufeld A2	9
Artikel 24 Baufelder B1.2 und B1.3	9
H) Sektor 7.....	9
Artikel 25 Baufelder im Sektor 7.....	9
Artikel 26 Baufeld für An- und Nebenbauten.....	10
I) Sektor 8.....	10
Artikel 27 Zone für öffentliche Nutzung Sektor 8	10
J) Gemeinsame Bestimmungen	10
Artikel 28 Baufelder für Hauptgebäude, Hausumgebung	10
Artikel 29 An- und Nebenbauten, gedeckte Sitzplätze (Sektoren 5, 6, 7)	10
Artikel 30 Baufelder B	11
Artikel 32 Dachhausbau	11
Artikel 33 Dachgestaltung	11
Artikel 34 Flachdächer	11
Artikel 35 Architektonische Gestaltung allgemein	11
Artikel 36 Umgebungsgestaltung.....	11
Artikel 37 Natur- und Kulturobjekte.....	11
Artikel 38 Wege	12
Artikel 39 Notzufahrt	12
Artikel 40 Parkierung allgemein.....	12
Artikel 41 Lärmschutz.....	12
K) Erschliessung	12
Artikel 42 Basiserschliessungsanlagen	12
Artikel 43 Detailerschliessungsanlagen	12
L) Schlussbestimmungen.....	13
Artikel 44 Privatrechtliche Vereinbarungen.....	13
Artikel 45 Inkrafttreten.....	13

Abkürzungen:

BR Baureglement der Gemeinde Möringen
BauG Baugesetz
BauV Bauverordnung
BewD Dekret über das Baubewilligungsverfahren
PPV Parkplatzverordnung
BGF Bruttogeschossfläche
LSV Lärmschutzverordnung
UeV Überbauungsvorschriften Nr. 4

A) Allgemeine Bestimmungen**Artikel 1 Wirkungsbereich**

Wirkungsbereich

Der Überbauungsplan gilt für das im Überbauungsplan Nr. 4 durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet und die im Plan farbig eingetragenen Inhalte ausserhalb des Perimeters.

Artikel 2 Stellung zur GrundordnungStellung zur
Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Möringen.

Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Allgemein

- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- a) Die Sektoren 1 bis 8
 - b) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
 - c) Die Zonen für Wohn- und Arbeitsnutzungen im Sektor 4
 - d) Die Anlagen der Basis- und Detailerschliessung
 - e) Die Flächen für die oberirdische Parkierung in den Sektoren 1 und 2
 - f) Die ungefähre Lage der Minimalbepflanzung mit hochstämmigen Bäumen
 - g) Kote des fertigen Terrains mit Toleranzbereich im Sektor 2
 - h) Teilweise Gebäudehöhe in m.ü.M.
 - i) Teilweise First- und Traufhöhen
 - j) Die generelle Linienführung der Wege
 - k) Die generelle Linienführung der Notzufahrt

Sektor 1

- 2 Im Sektor 1 sind verbindlich geregelt:
- a) Lage der Hauptgebäude, maximale äussere Abmessungen, Geschosszahl, Höhe und Abstände der Gebäude
 - b) Lage der eingeschossigen An- und Nebenbauten ausserhalb der Baufelder für Hauptgebäude
 - c) Teilweise Firstrichtung und teilweise Höhenangaben
 - l) minimal zu begrünende Fläche
 - d) Flächen für die Parkierung (begrünt, nicht begrünt)

B) Sektor 1**Artikel 4 Ziel im Sektor 1**

1 Der Sektor 1 dient der Gestaltung und Erhaltung der Siedlungsstruktur und der Umgebung im Bereich des Ortsbildschutzgebietes (Art. 59 BR).

2 Die Festlegungen für das Gebäude Nr. 12 ausserhalb des Perimeters definieren die im Sinne des Ortsbildschutzes maximalen Gebäudeabmessungen. Für die Bewilligung von Gebäudevergrösserungen bleiben die Bestimmungen der Landwirtschaftszone vorbehalten.

Artikel 5 Nutzung im Sektor 1

Sektor 1

1 Der Sektor 1 ist ein Gebiet mit gemischter Nutzung für Wohnungen und nicht störende Arbeitsplätze.

- 2 Im Sektor 1 richten sich die baupolizeilichen Masse nach den bestehenden Bauten und den festgelegten Baufeldern.
- 3 Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das architektonische Gesamtkonzept dadurch keine Beeinträchtigung erfährt. Gegenüber anstossenden Privatgrundstücken sind jedoch die mit den Baufeldern für Hauptgebäude festgelegten Mindestmasse einzuhalten.
- 4 Die bestehenden Dachformen sind zu erhalten, soweit im Überbauungsplan keine anderen Angaben zur Dachform und Höhe enthalten sind.
- 5 Die minimal zu begrünenden Bereiche sind zu bepflanzen und dauernd bepflanzt zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind auch Hauszugänge, Gartenwege und begrünte Sitzplätze gestattet.
- 6 Die Flächen für die Parkierung sind wo möglich wasserdurchlässig zu gestalten und, soweit sie nicht gleichzeitig als Haus- oder Garagenvorplatz dienen, zu begrünen. Mindestens die im Überbauungsplan als begrünt dargestellten Abstellplätze müssen begrünt sein.

Artikel 6 Architektonische Gestaltung im Sektor 1

Architektonische
Gestaltung im Sektor 1

- 1 Die Elemente der traditionellen Bauweise, das System der Brandmauern, die Fassaden- und Dachgestaltung und die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der ursprünglichen Überbauung anzupassen.
- 2 Die herkömmliche Wechselwirkung der Materialien (Verputz, Holz) in der Fassadengestaltung ist beizubehalten. Die Verwendung von Holz auf einem angemessenen Teil der Fassadenfläche ist erforderlich (z.B. Fenster, Fensterstürze und -brüstungen, Fassadenteile, Balkonbrüstungen bzw. Lauben).
- 3 Einzelbalkone sind zu vermeiden, die typischen Lauben sind anzustreben.
- 4 Auf Neubauten sind ausnahmsweise auch Satteldächer gestattet, wenn diese zur Belebung des Ortsbildes beitragen und Walm- oder Krüppelwalmdächer für die betreffenden Gebäude (Grösse) nicht geeignet sind.
- 5 Die Form, Neigung und Vorsprünge neuer Dächer müssen annähernd den Massen der bestehenden Dächer entsprechen, soweit im Überbauungsplan nicht andere Dachformen und Firsthöhen eingetragen sind.
- 6 Lukarnen, liegende Dachfenster und dgl. dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 7 Das Mischen von Schleppgauben und Lukarnen auf dem gleichen Dach ist nicht gestattet.
- 8 Glänzende, helle oder sonstwie auffallende Bedachungsmaterialien sind nicht gestattet.
- 9 Für die Beurteilung von grösseren Bauvorhaben im Sektor 1 kann die Gemeinde eine Fachstelle beiziehen.

An- und Nebenbauten
im Sektor 1

Artikel 7 Baufelder für eingeschossige An- und Nebenbauten im Sektor 1

Im Sektor 1 sind An- und Nebenbauten ausschliesslich in den Baufeldern gestattet.

C) Sektor 2

Artikel 8 Nutzung im Sektor 2

- 1 Der Sektor 2 umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung im Ortskern. Er ist für Wohnbauten und für nicht störende Arbeitsplätze (wie Büros, Verwaltung, Praxen, Läden, etc.) bestimmt.

Sektor 2

2 Entlang der Schulstrasse und um den Dorfplatz sind auf dem Niveau der Strasse bzw. des Dorfplatzes die Bauten so zu gestalten, dass sie für Arbeitsplätze u. dgl. genutzt werden können.

3 Im Sektor 2 richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Baufeldern und Art. 12 UeV.

4 Im Sektor 2 gelten für die einzelnen Baufelder folgende maximalen Bruttogeschossflächen:

Baufeld 1	1'738 m ²
Baufeld 2	1'320 m ²
Baufeld 3	1'779 m ²
Baufeld 4	320 m ²

5 Entlang der Schulstrasse beträgt die max. Länge für Obergeschosse 25 m. Der Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes entlang der Schulstrasse beträgt min. 6 m. Für das Erdgeschoss ist die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder nicht beschränkt.

6 Mehrgeschossige Gebäude mit mehr als 30 m Länge sind mit einem horizontalen Versatz von min. 2 m zu gliedern.

7 Innerhalb der Baufelder beträgt der minimale Gebäudeabstand 6 m. Betrifft es bezüglich Besonnung und Befensterung eine Fassade im Sinne Art. 25 Abs. 2 BR, beträgt der minimale Gebäudeabstand 11 m.

Artikel 9 Baufeld 4

Im Baufeld 4 ist die Dachhöhe auf die Höhe des Untergeschosses des Mehrzweckgebäudes beschränkt¹. Das Dach ist als Flachdach so zu gestalten, dass es als grössere Spielfläche (Art. 17 UeV) genutzt werden kann.

Artikel 10 Architektonische Gestaltung im Sektor 2

1 Die Bauten im Sektor 2 sind bezüglich Form-, Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen.

2 Die Dächer sind bezüglich Dachstruktur und Dachfarbe so aufeinander abzustimmen, dass sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

3 Fassadengiebel und Sockelgeschosse sind so zu gestalten, dass die Gebäudehöhe nicht betont wird. Die Sockelgeschosse sind bezüglich Material oder Farbe von den Obergeschossen zu unterscheiden.

Artikel 11 Erschliessung des Sektors 2

Die Erschliessung ist so zu konzipieren, dass der ganze Sektor von der Schulstrasse her erschlossen werden kann.

Artikel 12 Gebäudehöhe und Firsthöhe im Sektor 2

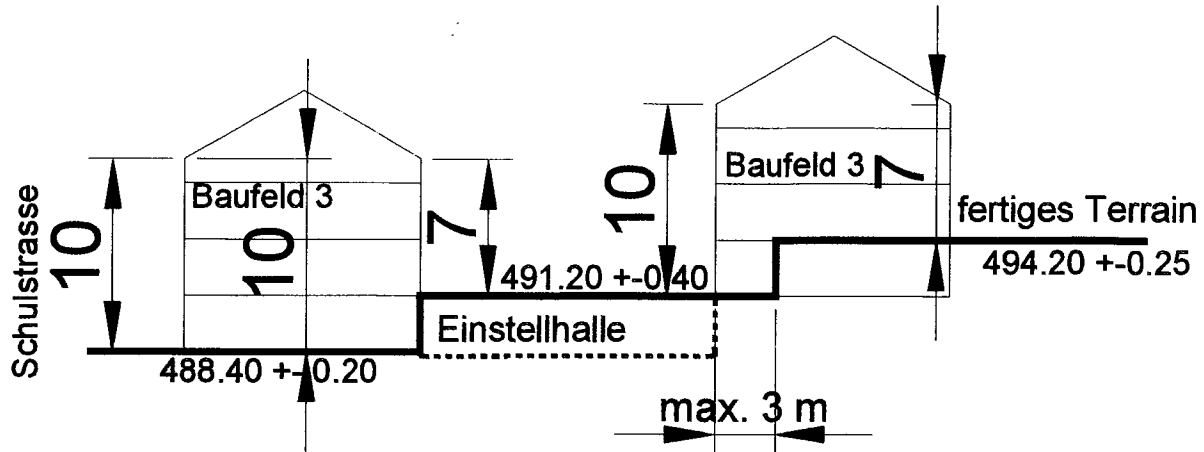
1 Das fertige Terrain ist auf den entsprechenden Seiten der Baufelder auf die im Überbauungsplan festgelegten Koten in m.ü.M beschränkt. Der Toleranzbereich bezeichnet die minimale und die maximale Höhe des fertigen Terrains. Der Toleranzbereich dient der Einpassung ins Terrain und der Ausbildung der nötigen Gefälle des fertigen Terrains. Wo die Höhe des fertigen Terrains nicht in m.ü.M. festgelegt ist, ergibt sich diese aus den maximalen Gebäudehöhen gemäss den nachfolgenden Schemata.

2 Im Sektor 2 wird die Gebäudehöhe ab dem fertigen Terrain bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils auf der gesamten Länge der betreffenden Fassade bzw. des betreffenden Fassadenteils einzuhalten. An Hanglagen ist keine Mehrhöhe (Art. 34 Abs. 2 BR) gestattet.

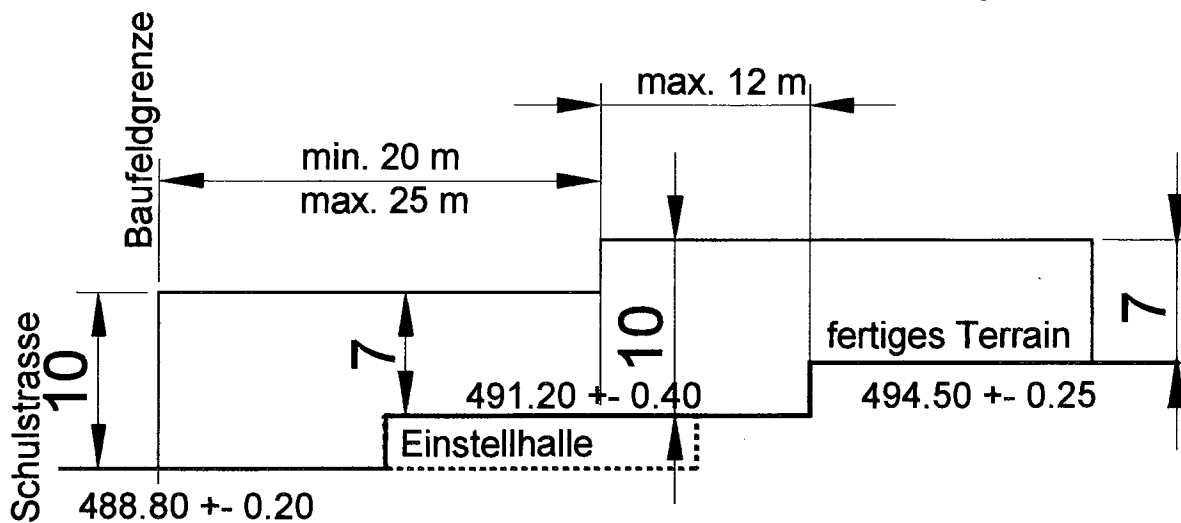
3 Die Firsthöhe darf die max. Gebäudehöhe um max. 4 m überragen.

¹ Ca. 493.00 m.ü.M.

4 Die Gebäudehöhe in den Baufeldern 2 und 3 richtet sich nach dem folgenden Schema.



5 Die Gebäudehöhe im Baufeld 1 richtet sich nach dem folgenden Schema.



6 Innerhalb der maximalen Gebäudehöhe ist die Geschosszahl frei.

Artikel 13 Parkierung im Sektor 2

Parkierung im
Sektor 2

1 Die gemäss Art. 49 BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für den Sektor 2 sind in einer unterirdischen Einstellhalle und den Flächen für oberirdische Parkierung im Sektor 2 zu realisieren.

2 Bauteile in den Obergeschossen der benachbarten Bauten dürfen bis 5 m in die Fläche für oberirdische Parkierung hineinragen. Vorbehalten bleiben die privaten Überbaurechte.

3 Die Fläche entlang der Schulstrasse ist Besucherparkplätzen zum Sektor 2 vorbehalten.

4 Die Autoabstellplätze sind etappenweise mit der Realisierung der Gebäude zu erstellen. Die Einstellhalle oder ein Teil davon ist zu erstellen, sobald die Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 763 für die fest zugeteilten Abstellplätze nicht ausreichen.

Artikel 14 Veloabstellplätze

1 Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach Art. 52 BauV.

2 Es wird empfohlen, pro 35 m² Wohnfläche (BGF) einen Veloabstellplatz zu erstellen.

3 Die Veloabstellplätze sind möglichst nahe der Hauseingänge anzuordnen. 50% der Abstellplätze müssen überdeckt sein.

Artikel 15 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen
im Sektor 2

- 1 Im Sektor 2 können ausserhalb der Baufelder eingeschossige Gemeinschaftsbauten für die gemeinsame Nutzung (wie offener oder geschlossener Aufenthaltsbereich im Sinne von Art. 43 ff BauV, Freizeiträume, Bastelraum, Spielraum, etc.) mit insgesamt max. 50 m² Grundfläche erstellt werden. Sie dienen allen Bewohnern des Sektors 2. Gemeinschaftsbauten haben von bewohnten Räumen einen Abstand von 5 m einzuhalten.
- 2 Die max. Gebäudehöhe beträgt 3 m.
- 3 Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten ist im Baugesuch zu regeln.

Artikel 16 Kinderspielplätze

Kinderspielplätze für
den Sektor 2

- 1 Es sind Kinderspielplätze im Umfang der Bestimmungen von Art. 44 und 45 BauV zu errichten.
- 2 Die definitive Festlegung der Grösse, Lage und Gestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- 3 Die Kinderspielplätze haben von den Baufeldern für Hauptgebäude einen minimalen Abstand von 3m einzuhalten.

Artikel 17 Feld für grössere Spielflächen

Grössere Spielflächen
für den
Sektor 2

- 1 Im Feld für grössere Spielflächen ist eine Spielfläche für den Bedarf des Sektors 2 im Sinne von Art. 46 BauV zu erstellen.
- 2 Die grössere Spielfläche ist spätestens mit der Erstellung der 20. Familienwohnung im Sektor 2 zu realisieren.

D) Sektor 3

Artikel 18 Sektor 3

Öffentliche Nutzung
im Sektor 3

Sektor 3

- 1 Der Sektor 3 ist eine Zone für öffentliche Nutzung um das Schulhaus und dient der Erweiterung der Schulanlage, der Turn- oder Mehrzweckhalle, Schultumanlage, Zivilschutzanlage, Werkhof, Altstoffsammelstelle, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, **Heizzentrale Fernwärmanlage** und Mehrzweckräumen.
- 2 Im Sektor 3 ist das Nutzungsmass zahlenmässig nicht limitiert. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Baufeldern und dem Bedarf der öffentlichen Nutzung. Die Gebäudehöhe ist auf die Abmessungen der bestehenden Bauten limitiert.
- 3 *Es sind keine neuen freistehenden Hauptgebäude zugelassen. Die Vergrößerung der (wird gestrichen) Hauptgebäude und Anbauten sind innerhalb der Baufelder für Hauptgebäude gestattet.*
- 4 Die Gebäudehöhe der Erweiterung darf die Höhe des bestehenden Gebäudeteiles nicht überschreiten.
- 5 Zudem ist für den Bedarf der Schul- und Turnanlage ausserhalb der Baufelder ein An- oder Nebenbau (z.B. Geräteraum) mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² und einer max. Gebäudehöhe von 3 m gestattet.
- 6 Nebst den ständigen Parkplätzen auf den dafür ausgewiesenen Flächen können für Anlässe dafür geeignete Teilflächen als temporäre Parkplätze verwendet werden. Im Sektor 3 ist eine Anlieferungszufahrt zum Mehrzweckgebäude gestattet, welche auch als Notzufahrt zum Sektor 2 dient.
- 7 Unterirdische zonenkonforme Bauten (Art. 27 BR) sind im ganzen Sektor 3 **und ausserhalb der Baufelder** gestattet. **Sie müssen keinen Grenzabstand einhalten.**

Artikel 19 Dorfplatz

- 1 Der Dorfplatz umfasst den Verkehrsbereich der Schulstrasse und der Einmündung Zentrumstrasse, die Parkierung vor dem Mehrzweckgebäude und die Platzweiterung entlang der Schulstrasse. Die gesamte Fläche soll platzartig so gestaltet werden, dass sie das Ortszentrum aufwertet, der Verkehrsberuhigung dient und für die unterschiedlichen Bedürfnisse variabel nutzbar ist.
- 2 Der Dorfplatz dient der Öffentlichkeit als Treffpunkt und Veranstaltungsfläche. Er ist mit Sitzgelegenheiten sowie mit einer ausreichenden Bepflanzung auszugestalten. Fahrmis- und Kleinbauten im Sinne von Art. 28 BauG sind gestattet (Marktstände u. dgl.), sofern sie der Öffentlichkeit dienen und dem Zweck des Dorfplatzes nicht widersprechen.
- 3 Offene vorspringende Bauteile wie Vordächer, Balkone, etc. dürfen bis max. 3 m in den Dorfplatz hineinragen.
- 4 Bauteile in den Obergeschossen der benachbarten Bauten dürfen bis max. 3 m in den Dorfplatz hineinragen. Vorbehalten bleiben die privaten Überbaurechte.

E) Sektor 4

Artikel 20 Wohn- und Arbeitszone

- 1 Der Sektor 4 umfasst Wohn- und Arbeitszonen welche dem Wohnen und nicht störenden Arbeitsplätzen dienen. Arbeitsplätze, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.
 - 2 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- | Zone | kGA | gGA | GH | GZ | GL | AZ |
|------|-----|-----|----|----|----|-----|
| WA1 | 5 | 10 | 5 | 1 | 25 | 0.4 |
| WA2 | 5 | 10 | 7 | 2 | 30 | 0.4 |

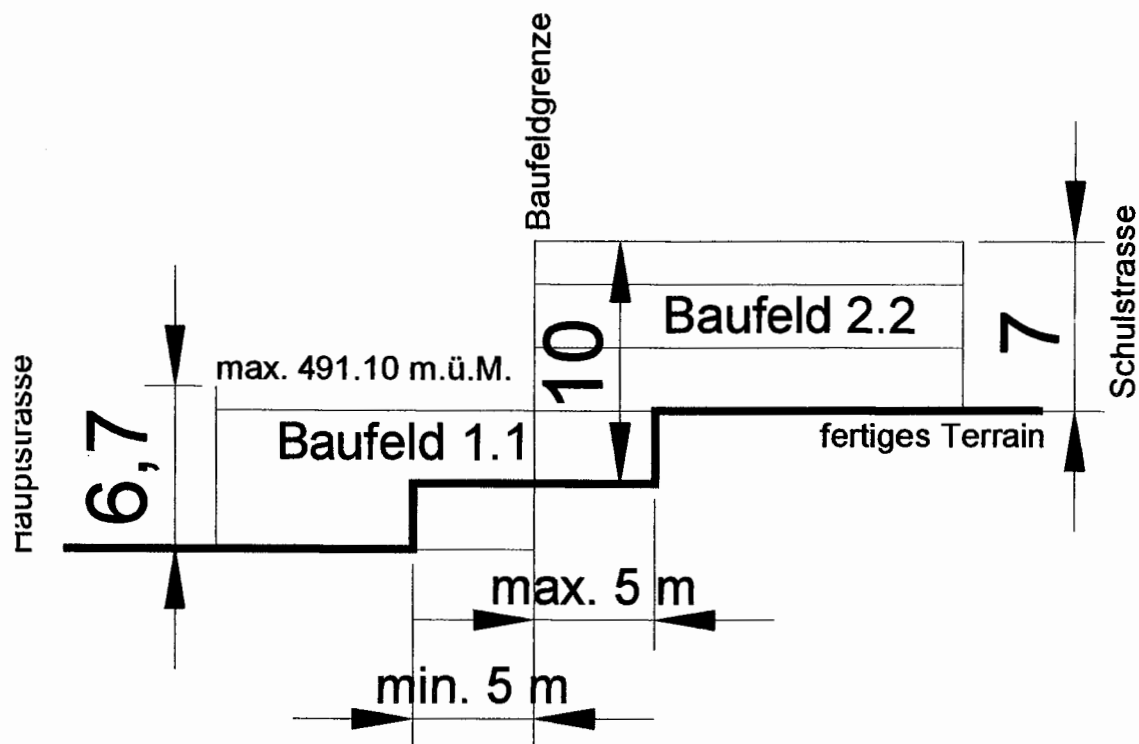
F) Sektor 5

Artikel 21 Baufelder im Sektor 5

- 1 Der Sektor 5 umfasst Baufelder für das Wohnen und das Arbeiten. Es sind maximal 1'594 m² Bruttogeschossfläche zulässig.
- 2 Wohnungen sind gestattet, wenn die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II mit geeigneten gestalterischen und baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Artikel 22 Gebäudehöhen im Sektor 5

- 1 Im Baufeld B1.1 ist die Gebäudeoberkante auf die im Überbauungsplan festgelegte Kote von 491.1 m.ü.M. beschränkt.
- 2 Entlang der Schulstrasse darf das fertige Terrain das Niveau des angrenzenden Bereichs der Schulstrasse um max. 0.2 m übersteigen.
- 7 Die Gebäudehöhe wird vom fertigen Terrain gemessen. Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils auf der gesamten Länge der betreffenden Fassade bzw. des betreffenden Fassadenteils einzuhalten. An Hanglagen ist keine Mehrhöhe (Art. 34 Abs. 2 BR) gestattet.
- 3 Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem folgenden Schema. Talseitig und auf den dargestellten Teilen der Hangseiten, dürfen die Gebäudehöhen 10 m (Baufeld B2.2) bzw. 6.7 m (Baufeld B1.1) nicht übersteigen. Im Baufeld 2.2 beträgt die bergseitige Gebäudehöhe max. 7 m.



G) Sektor 6

Artikel 23 Baufeld A2

- 1 Das Baufeld A2 dient dem Wohnen und nicht störenden Arbeitsplätzen mit max. 900 m² BGF. Arbeitsplätze, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.
- 2 Im Baufeld A2 dürfen die Gebäudehöhe und die Firsthöhe die Höhen des bestehenden Gebäudes nicht überschreiten.

Artikel 24 Baufelder B1.2 und B1.3

- 1 Die Baufelder B1.2 und B1.3 dienen dem Arbeiten und der Parkierung. Die maximale BGF beträgt 533 m².
- 8 Die Gebäudehöhe ist auf die im Überbauungsplan festgelegte Kote in m.ü.M. beschränkt. Die Gebäudehöhe, gemessen vom fertigen Terrain, darf zudem im Baufeld B1.2 3,0 m und im Baufeld B1.3 6,0 m nicht übersteigen. An Hanglagen ist keine Mehrhöhe (Art. 34 Abs. 2 BR) gestattet.

H) Sektor 7

Artikel 25 Baufelder im Sektor 7

- 1 Der Sektor 7 dient Bauten mit Arbeitsplätzen (wie Dienstleistung, Gewerbe, Hotel oder Motel, Restaurant, etc.) und in den Baufeldern B2.1 und B1.4 zugehörigen Wohnungen.
- 2 Es gelten folgende maximalen Nutzungen:

Baufeld B1.4 Arbeiten	808 m ² BGF
Baufelder B1.5 und B2.1 Arbeiten und Wohnen	1'893 m ² BGF
- 9 In den Baufeldern B1.4 und B1.5 ist die Gebäudehöhe auf die im Überbauungsplan festgelegte Kote in m.ü.M. beschränkt. Die Gebäudehöhe, gemessen vom fertigen Terrain, darf zudem in den Baufeldern B1.4 und B1.5 6,7 m nicht übersteigen. An Hanglagen ist keine Mehrhöhe (Art. 34 Abs. 2 BR) gestattet.

3 Im Baufeld B2.1 sind die Gebäudehöhen und die Firsthöhen auf die im Überbauungsplan festgelegten Höhen über Erdgeschossboden des bestehenden Restaurants (alter Gebäudeteil) beschränkt.

4 Im Baufeld B2.1 sind Flachdächer oder Flachdachteile bis zur maximalen Gebäudehöhe von 488.4 m.ü.M gestattet.

5 Im Baufeld B2.1 ist nebst Dachaufbauten gemäss Art. 40 BR ein Liftaufbau an möglichst unauffälliger Lage mit minimalen Abmessungen gestattet.

Artikel 26 Baufeld für An- und Nebenbauten

1 Im Baufeld für An- und Nebenbauten sind die Traufhöhe und die Firsthöhe auf die im Überbauungsplan festgelegte Kote über Erdgeschossboden des bestehenden Restaurants (alter Gebäudeteil) beschränkt.

2 Die Traufhöhe wird in den Fassadenmitten am traufseitigen Dachrand bis oberkant Dachsparren gemessen. Sie ist auf die im Überbauungsplan festgelegte Kote über Erdgeschossboden des bestehenden Restaurants (alter Gebäudeteil) beschränkt.

10 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5 m. An Hanglagen ist keine Mehrhöhe (Art. 34 Abs. 2 BR) gestattet.

I) Sektor 8

Artikel 27 Zone für öffentliche Nutzung Sektor 8

1 Der Sektor 8 ist eine Zone für öffentliche Nutzungen an der Oberdorfstrasse und dient öffentlichen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.

2 Es sind keine Hauptgebäude gestattet.

3 Nebenbauten wie gedeckte Veloabstellplätze sind gestattet.

J) Gemeinsame Bestimmungen

Hauptgebäude

Artikel 28 Baufelder für Hauptgebäude, Hausumgebung

1 In den Baufeldern für Hauptgebäude sind die in den Bestimmungen der einzelnen Sektoren genannten Nutzungen sowie Gemeinschaftsräume gestattet.

2 Die Gebäudelänge (Art. 33 BR) ist innerhalb der Baufelder frei. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 8 UeV. Vorspringende offene Gebäudeteile dürfen max. 1.5 m über die Baufeldgrenze hinausragen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 19 und 13 UeV.

3 In den Baufeldern ist die Grundfläche für Hauptgebäude (Art. 18 BR) nicht limitiert.

Hausumgebung in den Sektoren mit Baufeldern.

4 Die Flächen ausserhalb der Baufelder dienen als Hausumgebung. Soweit die Bestimmungen zu den einzelnen Sektoren nichts anderes bestimmen, sind sie für Gärten, Wege, Sitzplätze und die Parkierung nutzbar.

Artikel 29 An- und Nebenbauten, gedeckte Sitzplätze (Sektoren 5, 6, 7)

An- und Nebenbauten in den Sektoren 5, 6, 7

Ausserhalb der Baufelder ist das Erstellen von unbewohnten An- und Nebenbauten sowie von gedeckten Sitzplätzen gestattet.

baupolizeilichen Masse

a) An- und Nebenbauten sowie gedeckte Sitzplätze dürfen nur eingeschossig mit einer max. Gebäudehöhe von 3.00 m und mit einer max. Grundfläche von 25 m² erstellt werden.

Abstände und Grenz-anbau

b) An- und Nebenbauten sowie gedeckte Sitzplätze haben gegenüber Parzellengrenzen, anderen Hauptgebäuden und Anbauten einen Abstand von min. 2 m einzuhalten.

c) Für die Unterschreitung des Grenzabstandes gilt Art. 28 BR.

Artikel 30 Baufelder B

Felder B für Wohn-
nen und Arbeitsplät-
ze

- 1 Die Baufelder B dienen in ihrer Lage und Höhenbeschränkung auch dem Lärmschutz und der Freihaltung der Aussicht.
- 2 Gegenüber den angrenzenden Baufeldern ist kein Grenzabstand einzuhalten.
- 3 In den Baufeldern B1 ist gegenüber Nachbargrundstücken kein Grenzabstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben die privatrechtlichen Minimalabstände. Andernfalls beträgt der minimale Grenzabstand 3 m.
- 4 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Artikel 31 Dachausbau

Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

Artikel 32 Dachgestaltung

Dachgestaltung

- 1 In den Baufeldern B1 sind Flachdächer gestattet.
- 2 Ausserhalb des Wirkungsbereiches des Sektors 1 gelten ansonsten die Bestimmungen von Art. 40 BR.
- 3 Für den Sektor 1 gelten die Bestimmungen in Abschnitt B).

Artikel 33 Flachdächer

- 1 Flachdächer sind zu begrünen. Vorbehalten bleiben begehbare Flächen.
- 2 Auf Flachdachbauten darf kein Attikageschoss erstellt werden.
- 3 Auf dem Flachdach sind nur Rauch- und Lüftungskamine sowie Oberlichter als Aufbauten gestattet.
- 4 Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung bzw. Geländer gemessen.

Artikel 34 Architektonische Gestaltung allgemein

Architektonische Ge-
staltung allgemein

Bauvolumen sind sorgfältig in das Gelände und die bestehende Siedlungsstruktur einzupassen, soweit erforderlich, der bestehenden Bausubstanz bezüglich Dachform, Gebäudeproportion und Bauweise anzupassen.

Artikel 35 Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltung

Mit jeder Baueingabe für Hauptgebäude ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 62 Abs. 4 BR).

Artikel 36 Natur- und Kulturobjekte

Nussbaum

- 1 Der Nussbaum Nr. 1, Parzelle Nr. 690, sowie die Hecke Nr. 2 an der alten Bielstrasse gemäss Art. 57 BR und Anhang VI BR sind geschützt.

Schutzobjekt „Stöckli“

- 1 Das Stöckli (altes Ofenhaus) Gebäude Nr. 1 A, Parzelle Nr. 689, ist ein Gebäude von kultureller Bedeutung und steht gemäss Art. 58 BR unter dem Schutz der Gemeinde. Für die Beurteilung von diesbezüglichen Bauvorhaben zieht die Gemeinde die kantonale Denkmalpflege bei.

Bauernhaus

- 7 Das Bauernhaus Nr. 10, Parzelle Nr. 83, ist gemäss Art. 58 Abs. 3 und Anhang V BR erhaltenswert. Mit dem Umbau des Bauernhauses sind die störenden An- und Nebenbauten zu entfernen.
- 8 Der Brunnen ist ein wichtiges Element im Ortsbild und ist an seiner heutigen oder einer angemessenen neuen Lage zu erhalten.

Artikel 37 Wege (Sektoren 2 und 3)

- 1 Die im Überbauungsplan eingetragenen öffentlichen Wege sind öffentlich benutzbar. Die privaten Wege dienen den Nutzungen im Sektor 2.
- 2 Die definitive Linienführung und Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Wege haben in der Regel eine Breite von 1.5 m aufzuweisen. Im Bereich der grösseren Spielfläche genügt die Ausbildung als Pfad mit geringerer Breite.

Artikel 38 Notzufahrt (Sektoren 2 und 3)

- 1 Die öffentliche Notzufahrt dient dem Mehrzweckgebäude und den temporären Parkplätzen im Sektor 3. Die private Notzufahrt dient dem Sektor 2.
- 2 Die Notzufahrt kann einfach gestaltet werden. Sie ist auf einer Breite von 1.5 m als Weg zu gestalten. Die Durchfahrt schwerer Fahrzeuge ist auf 2.5 m Breite sicherzustellen (z.B. verbreitertes Bankett). Es ist ein wasserdurchlässiger Belag zu wählen.
- 3 Die definitive Linienführung und Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 39 Parkierung allgemein

Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist (Art. 5, 13 UeV), ist die Lage und Anzahl der Parkplätze im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Artikel 40 Lärmschutz

Entlang der Hauptstrasse gilt die im Zonenplan festgelegte Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III, ansonsten die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

K) Erschliessung**Artikel 41 Basiserschliessungsanlagen**

- 1 Die Trottoirs entlang der Schulstrasse, der Oberdorfstrasse und der alten Bielstrasse sind Anlagen der Basiserschliessung.
- 2 Die im Überbauungsplan enthaltene Verbindung der Beundenstrasse zur Oberdorfstrasse ist eine Basiserschliessungsanlage für einen allfälligen späteren Bedarf.
- 3 Die Erschliessung der im Überbauungsplan enthaltenen Gebiete erfolgt unabhängig von der Basiserschliessungsanlage gemäss Abs. 2.
- 4 Die Zentrumsstrasse mit Trottoir verbindet die Schulstrasse mit der Hauptstrasse. Mit der Realisierung der Zentrumsstrasse ist die Einmündung Schulstrasse in die Hauptstrasse für den motorisierten Fahrzeugverkehr zu schliessen und entsprechend zu gestalten.
- 5 Mit der Realisierung der Zentrumsstrasse sind die Parkplätze vor dem Restaurant Seeblick zu einer Längsparkierung umzugestalten. Die dadurch wegfallenden ca. 6 Parkplätze sind an einem anderen Standort zu ersetzen.

Artikel 42 Detailerschliessungsanlagen

Alle im Plan nicht als Basis- oder Detailerschliessung bezeichneten Anlagen sind Hauszugänge und Hauszufahrten und werden zu 100% durch die Grundeigentümer getragen.

L) Schlussbestimmungen**Artikel 43 Privatrechtliche Vereinbarungen**Erschliessungsvertrag
im Sektor 2

1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Sektor 2 ist ein Erschliessungsvertrag gemäss Art. 109 BauG abzuschliessen.

Privatrechtliche
Vereinbarungen

2 Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Überbauungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

3 Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch angemeldet sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Artikel 44 Inkrafttreten

Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Vorprüfung vom 04.11.1999

Publikation im Amtsblatt vom 17.11.99

Öffentliche Auflage vom 19.11.99

Einspracheverhandlung vom 06./17.01.2000

Rechtsverwahrungen 1

Erledigte Einsprachen 9

im Amtsanzeiger vom 19./26.11.99
bis 20.12.99

Unerledigte Einsprachen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 31. Januar 2000

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Möriegen, den 31. JAN 2000 Der Gemeindeschreiber**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 11. MAI 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Genehmigungsvermerke geringfügige Änderung

Publikation im amtlichen Amtsanzeiger vom 18. und 25.10.2018

Öffentliche Auflage vom 18.10.2018 bis 19.11.2018

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

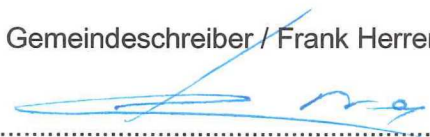
Beschlossen durch den Gemeinderat am 01.10.2018

Namens der Einwohnergemeinde Mörigen

Die Präsidentin / Schmid Francine:


.....

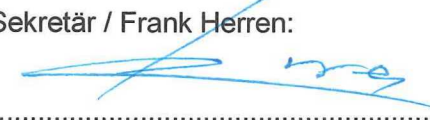
Der Gemeindeschreiber / Frank Herren:


.....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 Bauv am 29.11.2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Sekretär / Frank Herren:


.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Feb. 2019

