

## A Allgemeines

Planungszweck	<p><b>Art. 1</b></p> <p><sup>1</sup> Die Überbauungsordnung Fischermätteli II bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die geordnete Überbauung des Areals mit Wohnbauten;</li><li>- die Koordination der Erschliessung und Parkierung;</li><li>- die Schaffung eines begrünten Siedlungsrandes.</li></ul> <p><sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Kulturland-Parzellen darf durch die Überbauung nicht beeinträchtigt werden.</p>
Wirkungsbereich	<p><b>Art. 2</b></p> <p><sup>1</sup> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p><b>Art. 3</b></p> <p><sup>1</sup> Die Überbauungsordnung Fischermätteli II basiert auf der Zone für Sonderbauvorschriften "Neuenburgstrasse" der Gemeinde Bagen. Sie ersetzt die am 07.09.93 genehmigte Überbauungsordnung „Fischermätteli“/„Hüttlimattacker“.</p> <p><sup>2</sup> Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde (Zonenplan und Baureglement), insbesondere die Vorschriften zur Wohnzone W2.</p>
<h2>B Nutzung und Bebauung</h2>	
Art und Mass der Nutzung	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Zugelassen sind die Wohnnutzung sowie nicht störende Arbeitsnutzungen im Sinne der Wohnzonen.</p> <p><sup>2</sup> Die maximale Ausnutzungsziffer über den ganzen Perimeter beträgt 0,4.</p>
Baufelder	<p><b>Art. 5</b></p> <p><sup>1</sup> Innerhalb der Baufelder für Haupt- und Nebenbauten sind 2-geschossige Hauptbauten mit Dachausbau sowie bewohnte und unbewohnte Nebenbauten gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,00m. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25,00m. Innerhalb eines Baufeldes beträgt der minimale Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten 8,00m.</p>
Vorbauzone	<p><b>Art. 6</b></p> <p><sup>1</sup> Innerhalb der Vorbauzone sind offene Bauten wie Balkone, Vordächer und Pergolen sowie eingeschossige Wintergärten zugelassen.</p>

- Art. 7**
- Gestaltung <sup>1</sup> Hauptbauten sind parallel zur Baufeldbegrenzung auszurichten. Die Firstrichtung der Hauptbauten hat parallel oder rechtwinklig zur Baufeldbegrenzung zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Die Baugestaltung richtet sich im übrigen nach den Vorschriften der Wohnzone W2.

## C Erschliessung und Parkierung

- Art. 8**
- Erschliessungsstrassen <sup>1</sup> Die Erschliessungsstrassen (Detailerschliessung) dienen der internen Verkehrserschliessung der Überbauung.

- Art. 9**
- Zugangswege <sup>1</sup> Die Zugangswege (privat) dienen als Fuss- und Fahrwegverbindung zu den privaten Grundstücken.

- Art. 10**
- Fussgängerschutz <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichnete Fläche ist für Fussgängerschutz- und Verkehrsberuhigungsmassnahmen entlang der Neuenburgstrasse reserviert (Basiserschliessung).

- Art. 11**
- Parkierung <sup>1</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind ausschliesslich in den Bereichen Parkierung sowie innerhalb der Baufelder für Haupt- und Nebenbauten anzuordnen.
- <sup>2</sup> In den Bereichen Parkierung können offene oder überdeckte Abstellplätze erstellt werden.

## D Umgebung

- Art. 12**
- Privater Aussenbereich <sup>1</sup> Die privaten Aussenbereiche dienen der privaten Gartennutzung.

- Art. 13**
- Grünfläche, Spielplatz <sup>1</sup> Die Grünfläche gilt als gemeinschaftlicher Spiel-, Aufenthalts und Grünbereich und ist entsprechend auszugestalten und einzurichten.

- Art. 14**
- Bepflanzung <sup>1</sup> Der nördliche und östliche Siedlungsrand ist mit Bäumen zu begrünen. Entlang der Neuenburgstrasse ist eine strassenbegleitende Baumbepflanzung vorzunehmen.

<sup>2</sup> Es sind mindestens die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume zu pflanzen. Die Baubewilligungsbehörde kann geringfügige Standortabweichungen gestatten.

<sup>3</sup> Es sind ausschliesslich hochstämmige Feldobstbäume oder andere hochstämmige Laubbäume (einheimisch und standortgerecht) zu pflanzen. Sie sind artgerecht zu unterhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

#### **Art. 15**

Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung ist auf die Umgebung (Siedlungsrand, Strassenraum, Nachbarliegenschaften) abzustimmen. Ein entsprechender Nachweis ist mit jeder Baueingabe in einem detaillierten und verbindlichen Umgebungsgestaltungsplan zu erbringen. Darzustellen sind alle wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung, insbesondere diejenigen, die in der Überbauungsordnung festgelegt sind.

### **E Umweltschutz, Energie**

#### **Art. 16**

Lärmschutz

<sup>1</sup> Bis zu einer Tiefe von 40m ab Fahrbahnrand Neuenburgstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. Im übrigen (nördlichen) Arealteil gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 17**

Gewässerschutz

<sup>1</sup> Die Entwässerung hat nach den Richtlinien zur Versickerung von Regenwasser des kant. Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA) zu erfolgen.

#### **Art. 18**

Energieträger

<sup>1</sup> Raumheizungen sind mit Gas und/oder erneuerbaren Energien wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme zu betreiben.

### **F Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 19**

Vereinbarungen

<sup>1</sup> Sämtliche Erschliessungsanlagen werden grundsätzlich von den Grundeigentümern in Absprache mit der Gemeinde erstellt. Dazu ist mit der Gemeinde vor der Genehmigung der Überbauungsordnung ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

#### **Art. 20**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung Fischermätteli II wird die am 07.09.93 genehmigte Überbauungsordnung „Fischermätteli“/„Hüttlimattäcker“ aufgehoben.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 31. Oktober bis 20. November 2003

Vorprüfung vom 6. April 2004

Publikation im Amtsanzeiger vom 23. April 2004 und 30. April 2004

Öffentliche Auflage vom 23. April 2004 bis 24. Mai 2004

Einspracheverhandlung am 17. Mai 2004

Erledigte Einsprachen 1

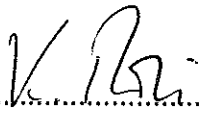

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0


Beschlossen durch den Gemeinderat Barga am 13. April 2004

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Barga am 8. Juni 2004

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident .....  ..... Der Sekretär .....  .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Barga, ..... 14. JULI 2004 ..... Der Gemeindeverwalter .....  .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am ..... 29. Juli 2004 .....

