



Gemeinde Wichtrach

Überbauungsordnung Nr. 5
Chäsereiweg-Oberdorfstrasse - Teil Ost

Überbauungsplan
Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Bern, 1. November 2013
1260_360_UeP_Oberdorfstrasse.vwx - RE/lo

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Massstab: 1:500
Planformat: 30/105

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Legende

Festlegungen

UeO-Perimeter

Nutzung und Bebauung

Baufeld für Hauptbauten

Baufeld für An- und Nebenbauten

Baufeld eingeschossiger Bau

Bereich für Hauszugänge

Gestaltungsbaulinie

Baufeld Einstellhalle

Einfahrt Einstellhalle

Erschliessung und Parkierung

Basiserschliessung mit Trottoir / Detailerschliessung

Öffentlicher Fussweg

Erschliessung Langsamverkehr

Abstellplätze für Besucher / Anwohner Schmitteweg

Aussenraum

Gemeinschaftlicher Platz

Gemeinschaftlicher Aussenraum

Spielfeld

Privater Aussenbereich

Hinweise

Kehrichtsammlung

Gangsgrabenleitung

Sichtlinien / Sichtbereich Ausfahrten

Art. in UeV

Art. 2

Art. 6

Art. 7

Art. 8

Art. 9

Art. 11

Art. 13

Art. 13

Art. 15

Art. 16

Art. 17

Art. 18

Art. 21

Art. 21

Art. 22

Art. 23

Art. 20



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

27. Februar 2013

Publikation im Amtsanzeiger vom

6. und 13. Juni 2013

Öffentliche Auflage vom

6. Juni bis 8. Juli 2013

Einspracheverhandlung:

27. August 2013 und 10. Oktober 2013

Erlidigte Einsprachen:

0

Unerlidigte Einsprachen:

2

Rechtsverwarungen:

1

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am

28. Oktober 2013

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach, 07.11.2013

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

30. Jan. 2015

A. Pil.



Gemeinde Wichtrach

Überbauungsordnung Nr. 5 Chäsereiweg-Oberdorfstrasse – Teil Ost

Überbauungsvorschriften Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 1. November 2013

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3001 Bern

Bearbeitung
Kaspar Reinhard, Laura Chavanne

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
Art. 1	Planungszweck	4
Art. 2	Wirkungsbereich	4
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	4
Art. 4	Inhalte des Überbauungsplans	4
B	Nutzung und Bebauung	5
Art. 5	Art der Nutzung	5
Art. 6	Hauptbauten	5
Art. 7	An- und Nebenbauten	5
Art. 8	Eingeschossige Bauten	5
Art. 9	Bereich Hauszugang	5
Art. 10	Mass der Nutzung	5
Art. 11	Baugestaltung	5
Art. 12	Dachgestaltung	6
Art. 13	Einstellhalle	6
Art. 14	Terraingestaltung	6
C	Erschliessung und Parkierung	7
Art. 15	Strassenerschliessung	7
Art. 16	Langsamverkehr	7
Art. 17	Erschliessung der Baufelder	7
Art. 18	Parkierung	7
Art. 19	Notzufahrt	7
Art. 20	Abfallentsorgung	7
D	Aussenraum	8
Art. 21	Gemeinschaftlicher Aussenraum	8
Art. 22	Spielfeld	8
Art. 23	Privater Aussenbereich	8
Art. 24	Umgebungsgestaltung	8
E	Weitere Bestimmungen	9
Art. 25	Energie	9
Art. 26	Naturgefahren	9
Art. 27	Vereinbarungen	9
Art. 28	Schlussbestimmungen	9
	Genehmigungsvermerke	10

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 Die Teil-Überbauungsordnung Chäsereiweg-Oberdorfstrasse - Ost bezweckt: • die Realisierung einer verdichteten, in die Dorfstruktur eingepasste Wohnüberbauung, welche möglichst sanfte Übergänge zu den bestehenden Strukturen garantiert • die Förderung von alters- und behindertengerechten Wohnformen • die zweckmässige Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr • die Sicherung der Basis- und Detailerschliessung • die Sicherung gemeinschaftlicher Aussenräume mit attraktiver und naturnaher Gestaltung • die Sicherung des Raumbedarfs für Fließgewässer (Gansgraben)
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 1 Die Überbauungsordnung Teil Ost basiert auf der in Art. 27 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 5 Chäsereiweg-Oberdorfstrasse). 2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Wichtrach.
Inhalte des Überbauungsplans	Art. 4 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: • Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung (UeO-Perimeter) • Lage und Abmessungen der Baufelder (Baufeld für Hauptbauten, Baufeld für An- und Nebenbauten, Baufeld für eingeschossiger Bau, Bereich für Hauszugänge, Gestaltungsbaulinien, Baufeld und Einfahrt Einstellhalle) • Lage und Abmessung der Basiserschliessung mit Trottoir und der Detailerschliessung • Lage des öffentlichen Fusswegs • Lage und Abmessungen der Erschliessungsflächen für den Langsamverkehr (Erschliessung Langsamverkehr) • Lage und Abmessung der Abstellplätze für Besucher und für Anwohner Schmitteweg • Lage und Abmessungen der Aussenräume (gemeinschaftlicher Platz, gemeinschaftlicher Aussenraum, Spielfeld, privater Aussenbereich) 2 Im Überbauungsplan werden hinweisend geregelt: • Lage der Kehrrechtsammelstelle • Lage der Gansgrabenleitung • Sichtlinien und Sichtbereiche der Ausfahrten

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	Art. 5 1 Die Baufelder A bis D sind für Bauten mit Eigentums- und Mietwohnungen und mässig störender Arbeitsnutzungen bestimmt. 2 Mindestens 50% der insgesamt realisierten Wohneinheiten sind als behinderten- und altersgerechte Wohnungen auszubilden.
Baufelder	
Hauptbauten	Art. 6 Hauptbauten sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Baufeldern zu realisieren.
An- und Nebenbauten	Art. 7 An- und Nebenbauten (z.B. Balkone, Laubengänge, Wintergärten, Liftbauten, Treppenhäuser) sind innerhalb der Baufelder für Hauptbauten sowie innerhalb der Baufelder für An- und Nebenbauten zulässig.
Eingeschossige Bauten	Art. 8 In den Baufeldern für eingeschossige Bauten sind quartiersbezogene Nutzungen wie überdachter Sitzplatz, Aufenthaltsräume, Velounterstand, Kehrrechtsammelstelle und Gerätelager zulässig.
Bereich Hauszugang	Art. 9 Der Bereich für Hauszugänge dient der Gebäudeerschliessung. Gemeinschaftliche Nebenbauten wie Fahrradunterstände und Bauten für den Eingangsbereich (z.B. Vordächer Hauseingänge) sind zulässig.
Mass der Nutzung	Art. 10 1 Für die Baufelder A bis D gelten folgende Masse: • Maximale Gebäudehöhe: 7.0 m • Maximale Geschosszahl: 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss • Maximale Bruttogeschossfläche: 2'840 m² 2 Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei wählbar. 3 Aufgrund der Geländeneigung kann bei den Baufeldern A und C die talseitige Fassade (Westen) eine Mehrhöhe von 0.5 m aufweisen. 4 Eingeschossige Bauten weisen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m auf.
Baugestaltung	Art. 11 1 Die Überbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in die ländliche Dorfstruktur ein. 2 Für die Baufelder A bis D besteht für Hauptbauten eine Anbaupflicht an die im Überbauungsplan gekennzeichneten Gestaltungsbaulinien.

Dachgestaltung	Art. 12
	1 Alle Hauptbauten weisen Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 25° bzw. maximal 45° auf. Die Firstlinie verläuft parallel zur Längsrichtung der Baufelder. 2 Für An- und Nebenbauten sind Flach- oder Pultdächer gestattet. Die Neigung beträgt maximal 12°.
Einstellhalle	Art. 13
	1 Die maximale Ausdehnung der Einstellhalle wird durch das im Überbauungsplan gekennzeichnete Baufeld ‚Einstellhalle‘ festgelegt. 2 Die Lage der Einfahrt ist im Überbauungsplan eingetragen. Die minimale Fahrbahnbreite der Rampe beträgt 4.5 m. Die Rampe kann überdacht werden, wobei auf eine leicht wirkende Dachkonstruktion zu achten ist. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.0 m.
Terraingestaltung	Art. 14
	1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. 2 Ausserhalb der Baufelder dürfen Terrassierungen und Stützmauern die Höhe von 1.2 m nicht überschreiten. Grössere Terrainsprünge sind durch bepflanzte Böschungen oder gestufte Stützmauern zu realisieren. In beiden Fällen darf das Profil das Neigungsverhältnis 1:3 nicht überschreiten. 3 Die sichtbaren Teile von Stützmauern sind mit Ortbeton oder Naturstein auszuführen.

C Erschliessung und Parkierung

Strassenerschliessung	Art. 15
	1 Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Zufahrt zur Überbauung über die Oberdorfstrasse. 2 Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 1246 erfolgt direkt ab dem Schmitteweg. 3 Die Überbauung ist abgesehen von den Zufahrten verkehrsfrei zu gestalten. Die interne Erschliessung dient der Langsamverkehr und als Notzufahrt.
Langsamverkehr	Art. 16
	1 Für den Langsamverkehr ist der Zugang zur Überbauung über die im Überbauungsplan eingetragenen Erschliessungswege gesichert. 2 Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Fussweg ist öffentlich. 3 Die Anzahl Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Erschliessung der Baufelder	Art. 17
	Die Baufelder sind über das im Plan eingetragene öffentliche Wegnetz erreichbar.
Parkierung	Art. 18
	1 Abstellplätze für Quartierbewohner sind ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der gemäss Art. 51 BauV maximal möglichen Anzahl Abstellplätze. 2 Abstellplätze für Besucher sind entlang der Oberdorfstrasse, an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Standort zu realisieren. 3 Abstellplätze für Anwohner des Schmittewegs sind auf der Parzelle Nr. 1246 anzuordnen.
Notzufahrt	Art. 19
	Die Notzufahrt erfolgt über die Oberdorfstrasse und die beiden parallel zur Einstellhalleneinfahrt verlaufenden Erschliessungsflächen sowie über den Schmitteweg und den Schulhausweg.
Abfallentsorgung	Art. 20
	Für die Abfallentsorgung wird eine gemeinschaftliche Kehrrechtsammelstelle bereitgestellt. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

D Aussenraum

Gemeinschaftlicher Aussenraum	Art. 21
	1 Der im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Platz und die gemeinschaftlichen Aussenräume dienen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie der Siedlungsinternen Erschliessung. 2 Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Mindestflächen für Kinderspielplätze und Spiel- und Aufenthaltsbereiche nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen.
Spielfeld	Art. 22
	Für die Wohnüberbauung wird eine Spielfläche gemäss Art. 46 BauV erstellt. Sie hat eine Fläche von mindestens 400 m² auszuweisen und ist in dem im Überbauungsplan vorgesehenen Bereich zu realisieren.
Privater Aussenbereich	Art. 23
	Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenbereiche sind für die Bewohner der entsprechenden Hauptgebäude bzw. der angrenzenden Parzellen Nr. 604 und 726 bestimmt. In den privaten Aussenräumen können Gärten, Terrassen, Sitz- und Kinderspielplätze angeordnet werden.
Umgebungsgestaltung	Art. 24
	1 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 42 GBR einzureichen. Die Art und Anordnung der Bepflanzung sowie die Materialwahl der Bodenbeläge für Aussenräume sind aufzuzeigen. 2 Auf eine naturnahe Gestaltung der gemeinschaftlichen und privaten Aussenräume ist zu achten. Für die Bepflanzung sind standortheimische Sträucher und Laubbäume zu verwenden.

E Weitere Bestimmungen

Energie	Art. 25
	1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen Energiekonzept zu erstellen. Im Rahmen der Projekterarbeitung ist eine Energiefachstelle beizuziehen. 2 Es ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie anzustreben.
Naturgefahren	Art. 26
	1 Die Überbauung Chäsereiweg-Oberdorfstrasse (Teil Ost) befindet sich randlich in einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet). 2 Um der Gefahr von Überflutung vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, müssen innerhalb des bezeichneten Gefahrengebietes die Bauten und technischen Anlagen mit baulichen Massnahmen vor Überflutung gesichert werden. 3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Fachgutachten Naturgefahren zu erstellen.
Vereinbarungen	Art. 27
	Soweit nicht bereits in den beiden Planungs- und Infrastrukturverträgen (5.6.1998 und 19.3.2012) festgelegt, sind sämtliche privatrechtliche Aspekte im Rahmen von Infrastrukturverträgen und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.
Schlussbestimmungen	Art. 28
	1 Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. 2 Mit dem Inkrafttreten der Teil-Überbauungsordnung, wird die bestehende Überbauungsordnung Sektor Ost aus dem Jahr 1998 aufgehoben. Die Bestimmungen für den Sektor West bleiben unverändert bestehen.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 27. Februar 2013
 Publikation im Anzeiger vom 6. und 13. Juni
 Öffentliche Auflage vom 6. Juni bis 8. Juli 2013

Einspracheverhandlung: 27. August 2013 und 10. Oktober 2013
 Erledigte Einsprachen: 0
 Unerledigte Einsprachen: 2
 Rechtsverwahrungen: 1

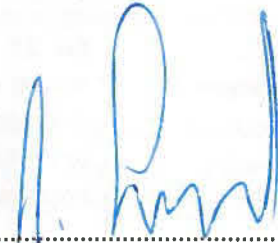
Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am 28. Oktober 2013

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach,

07. 11. 2013

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Jan. 2015

