



Gemeinde Wichtrach

Überbauungsordnung Nr. 8 Vorderdorf
mit Zonenplanänderung im geringfügigen Verfahren

Überbauungsplan
Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
• Überbauungsplan
• Überbauungsvorschriften
• Erläuterungsbericht

Bern, 15. November 2016
1443_390_UeP.vwx - jz/bl/ml

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Massstab: 1:500
Planformat: 105/30

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
Perimeter

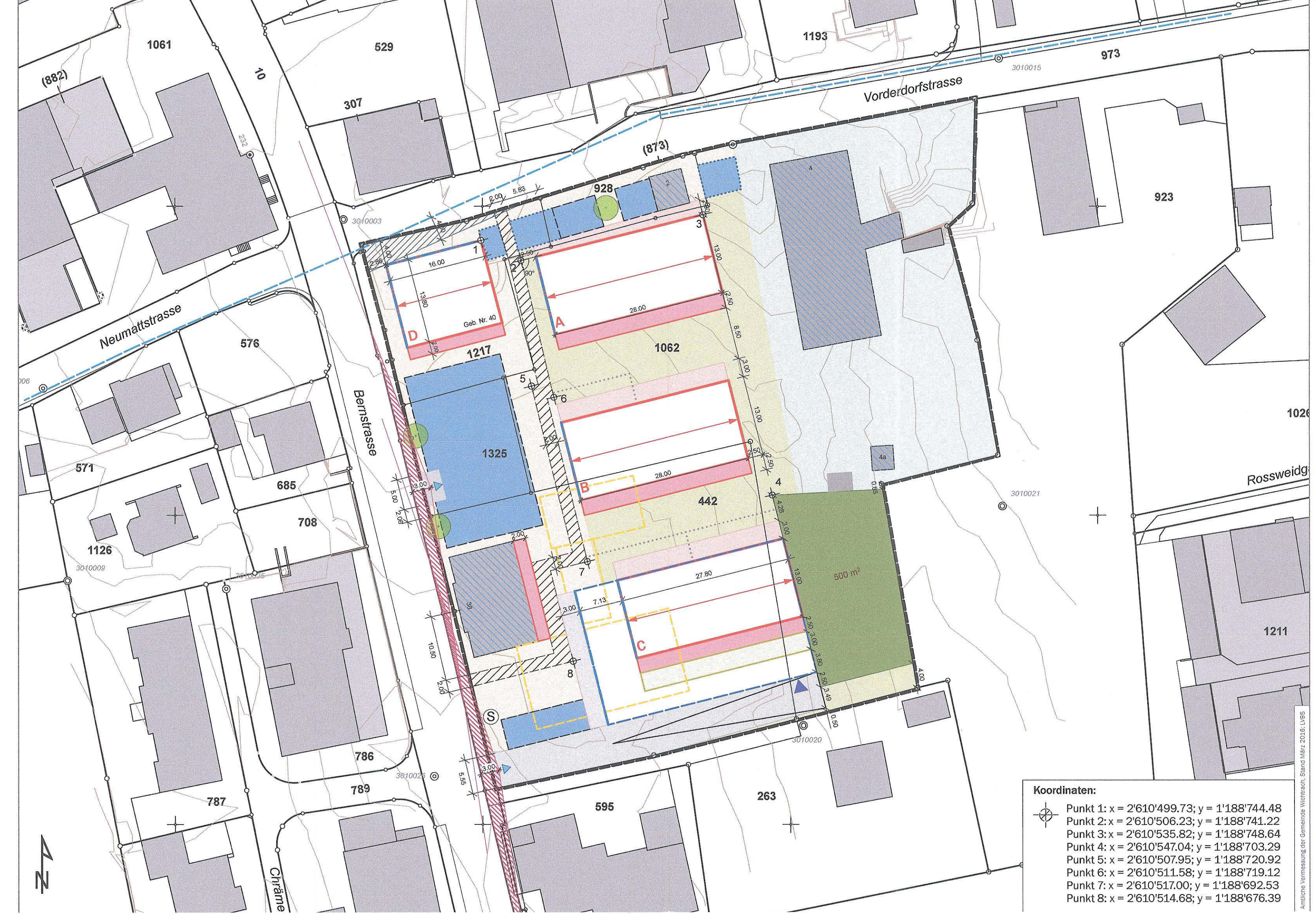
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Nutzung und Bebauung
- Baufeld Hauptbauten
 - Baufeld Sockelgeschoss
 - Bereich für An- und Nebenbauten
 - Eingangsbereich Hauptbauten
 - Eingangsbereich Verkauf
 - Erhaltenswerte Gebäude
 - Gestaltungsbaulinie
 - Hauptfirsrichtung

- Aussenraum
- Öffentlicher Aussenraum
 - Gemeinschaftlicher und privater Aussenraum
 - Aussenraum Bauernhof
 - Gartensitzplatz auf Sockelgeschoss
 - Spießfläche
 - Hochstammbaum (ungefähre Lage)
 - Gewässerraum Leusegraben; dicht überbaut gemäss Art. 41c GSchV

- Erschliessung und Parkierung
- Arealzufahrt (ungefähre Dimension)
 - Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
 - Anlieferung Detailhandel
 - Bereich für oberirdische Abstellplätze öffentlich (ungefähre Lage und Dimension)
 - Bereich für oberirdische Abstellplätze privat (ungefähre Lage und Dimension)
 - Langsamverkehrsverbindung öffentlich / arealintern (ungefähre Lage)
 - Öffentliche Entsorgungsstelle (ungefähre Lage)

- HINWEISE
- Bestehende Gebäude
 - Abzubrechende Gebäude
 - Parzellen
 - Gewässerachse Leusegraben
 - Höhenlinie
 - Sichtlinien / Sichtbereich Ausfahrten

- Art. 2
- Art. 7
- Art. 5
- Art. 9
- Art. 10
- Art. 11
- Art. 12
- Art. 13
- Art. 14
- Art. 18
- Art. 19
- Art. 20
- Art. 21
- Art. 22
- Art. 23
- Art. 25
- Art. 25
- Art. 25
- Art. 26
- Art. 26
- Art. 28
- Art. 29



Koordinaten:

Punkt 1:	x = 2'610'499.73; y = 1'188'744.48
Punkt 2:	x = 2'610'506.23; y = 1'188'741.22
Punkt 3:	x = 2'610'535.82; y = 1'188'748.64
Punkt 4:	x = 2'610'547.04; y = 1'188'703.29
Punkt 5:	x = 2'610'507.95; y = 1'188'720.92
Punkt 6:	x = 2'610'511.58; y = 1'188'719.12
Punkt 7:	x = 2'610'517.00; y = 1'188'692.53
Punkt 8:	x = 2'610'514.68; y = 1'188'676.39

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom	13. Januar 2016
2. Vorprüfung vom	27. Juli 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	15. September 2016
Öffentliche Auflage vom	15. September bis 14. Oktober 2016
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwarungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am	14. November 2016
Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:	
Der Präsident:	
Der Sekretär:	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Wichtrach, den	12.01.2017
Die Gemeindeschreiberin	iv. d. Min.
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am	5. Mai 2017





Gemeinde Wichtrach

Überbauungsordnung Nr. 8 Vorderdorf

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 15. November 2016

1443_390_UeV.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Laura Chavanne
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
B	Nutzung und Bebauung.....	5
Art. 5	Art der Nutzung.....	5
Art. 6	Mass der Nutzung	6
Art. 7	Hauptbauten.....	6
Art. 8	Unterirdische Bauten	6
Art. 9	An- und Nebenbauten	6
Art. 10	Eingangsbereich Hauptbauten.....	7
Art. 11	Eingangsbereich Verkauf.....	7
Art. 12	Erhaltenswerte Gebäude	7
Art. 13	Baugestaltung	7
Art. 14	Dachgestaltung Hauptbauten	7
Art. 15	Dachgestaltung Sockelgeschoss	8
C	Aussenraum	8
Art. 16	Gestaltungsgrundsätze	8
Art. 17	Terraingestaltung	8
Art. 18	Öffentlicher Aussenraum	8
Art. 19	Gemeinschaftlicher und privater Aussenraum	9
Art. 20	Aussenraum Bauernhof	9
Art. 21	Gartensitzplatz Sockelgeschoss.....	9
Art. 22	Kinderspielplätze und grössere Spielfläche	9
Art. 23	Hochstammbäume.....	9
Art. 24	Umgebungsgestaltungsplan	9
D	Erschliessung.....	10
Art. 25	Strassenerschliessung.....	10
Art. 26	Parkierung	10
Art. 27	Notzufahrt	10
Art. 28	Langsamverkehr.....	11
E	Umwelt	11
Art. 29	Abfallentsorgung	11
Art. 30	Naturgefahren	11
Art. 31	Lärmschutz	11
Art. 32	Entwässerung.....	11
Art. 33	Energie- und Wärmeversorgung.....	11
F	Weitere Bestimmungen	12
Art. 34	Qualitätssicherung	12
Art. 35	Vereinbarungen	12
Art. 36	Inkrafttreten.....	12
	Genehmigungsvermerke	13
Anhang 1	Massnahmen zur Schadensminderung bei Hochwasser	

A Allgemeines

Zweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Vorderdorf bezweckt: • Erstellung einer den dörflichen Verhältnissen angepassten Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf) • Sicherstellen von alters- und behindertengerechten Wohnformen • Sicherstellen einer harmonischen Einpassung der Bauten in das Gelände und in die bestehende Baustruktur • Sicherstellen einer zweckmässigen und sicheren Erschliessung für den MIV und LV • Sicherstellung von öffentlichen Parkplätzen (inkl. Gasthof Löwen) • Sicherstellung einer Multisammelstelle
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 1 Die Überbauungsordnung Vorderdorf basiert auf der in Art. 29 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 8 Vorderdorf). 2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Wichtrach.
Bestandteile	Art. 4 1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind: • Überbauungsplan 1:500 • Überbauungsvorschriften 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: • Erläuterungsbericht

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	Art. 5 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone. Es gelten die Bestimmung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. 2 Die Baufelder A bis D sind für Bauten mit Eigentums- und Mietwohnungen sowie mässig störenden Arbeitsnutzungen bestimmt. 3 Das Baufeld Sockelgeschoss dient der Verkaufsnutzung des Detailhandels sowie der Erschliessung der darüber liegenden Wohnungen in Bau-feld C. 4 Mindestens 20 % der insgesamt realisierten Wohneinheiten sind als be-hinderten- und altersgerechte Wohnungen auszubilden. Diese Wohnun-gen müssen rollstuhlgängige Erschliessungen und Zimmerzugänge auf-weisen und per Lift erreichbar sein.
------------------------	--

- ⁵ Insgesamt dürfen maximal 39 Familienwohnungen (Definition gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) erstellt werden.

Art. 6

Mass der Nutzung

- ¹ Die maximale Bruttogeschossfläche für den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung beträgt 5'530 m².

- ² Für die einzelnen Baufelder und Bauten gelten folgende Masse:

<u>Baufeld / Liegenschaft</u>	<u>BGF min.</u>	<u>BGF max.</u>
Baufeld A	1'000 m ²	1'030 m ²
Baufeld B	1'000 m ²	1'030 m ²
Baufeld C	1'350 m ²	1'470 m ²
Baufeld D	650 m ²	660 m ²
Bernstrasse 38	500 m ²	540 m ²
Vorderdorfstrasse 4	640 m ²	800 m ²

- ³ Für die Baufelder A bis D gelten folgende Masse:

- Maximale Geschosszahl: 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Maximale Gebäudehöhe: 8.00 m
- Es gelten folgende maximalen Firsthöhen in m ü. M.:

Messweise Firsthöhe	OK Dachkonstruktion (ohne Isolation & Dachhaut)
Baufeld A:	Firsthöhe: 555,50 m ü. M.
Baufeld B:	Firsthöhe: 554,50 m ü. M.
Baufeld C:	Firsthöhe: 554,00 m ü. M.
Baufeld D:	Firsthöhe: 554,00 m ü. M.

- ⁴ Für das Baufeld Sockelgeschoss inklusive Überdachung der Rampe gilt folgendes Mass:
OK Dachrand: 545,00 m ü. M.

- ⁵ Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei wählbar. Die maximale Gebäudebreite beträgt 12.5 m.

Art. 7

Hauptbauten

Hauptbauten sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Baufeldern zu realisieren.

Art. 8

Unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten zur Errichtung einer Einstellhalle sowie von Lagerflächen und Kellerräumen im Bereich der Baufelder A bis C und deren näheren Umfeld ist zulässig.
- ² Der Grünbereich, die Terraingestaltung und die natürliche Vegetation im Umfeld der erhaltenswerten Gebäude (Art. 12) sind zu erhalten oder in der selben Qualität wiederherzustellen.

Art. 9

An- und Nebenbauten

- ¹ 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. Bei der Lie-

genschaft Bernstrasse 38 ist die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

- ² Mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind An- und Nebenbauten (z. B. Balkone, Laubengänge, Wintergärten) im Bereich der Baute Vorderdorfstrasse Nr. 4 zulässig.

Eingangsbereich Hauptbauten

Art. 10

Der Eingangsbereich dient der Gebäudeerschliessung. Gemeinschaftliche Nebenbauten und Bauten für die Hauszugänge (z.B. Vordächer Hauseingänge) sind zulässig.

Eingangsbereich Verkauf

Art. 11

- ¹ Der Eingangsbereich zur Verkaufsnutzung ist im Überbauungsplan festgelegt.
- ² Der Eingangsbereich dient dem Zugang zur Verkaufsnutzung und dessen Aussenverkauf. Er kann überdacht und ausserhalb der Ladenöffnungszeiten abgesperrt werden.
- ³ Die Flächen des Eingangsbereichs, welche als Parkplätze gemäss Art. 26 Abs. 3 genutzt werden, dürfen nicht abgesperrt werden.

Erhaltenswerte Gebäude

Art. 12

Die erhaltenswerten Bauten innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind zu erhalten. Für bauliche Massnahmen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 48 GBR und Art. 10ff BauG.

Baugestaltung

Art. 13

- ¹ Bauten und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen.
- ² Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
- ³ Für die Bauten in den Baufelder A bis D besteht eine Anbaupflicht an die im Überbauungsplan eingetragenen Gestaltungsbaulinien.

Dachgestaltung Hauptbauten

Art. 14

- ¹ Alle Hauptbauten weisen symmetrische Schrägdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 42° auf. Die Hauptfirstrichtung ist im Überbauungsplan eingetragen.
- ² Alle Dachaufbauten innerhalb des Wirkungsbereichs sind in einer einheitlichen Konstruktionsform auszuführen.
- ³ Dachaufbauten sind nur südseitig gestattet. Auf nördlich orientierte Dachflächen können Dachflächenfenster realisiert werden. Alle Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen südseitig maximal die Hälfte, nordseitig maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses ausmachen.

Dachgestaltung Sockelgeschoss

Art. 15

Das Flachdach des Sockelgeschosses ist mit Ausnahme des Bereichs für An- und Nebenbauten sowie dem Gartensitzplatz auf dem Sockelgeschoss extensiv zu begrünen.

C Aussenraum

Gestaltungsgrundsätze

Art. 16

- ¹ Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume haben eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen.
- ² Bei der Aussenraumgestaltung ist die Schutzwürdigkeit der erhaltenswerten Bauten entsprechend zu berücksichtigen.
- ³ Die Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen sind sorgfältig zu gestalten. Der Übergang vom öffentlichen zum gemeinschaftlichen und privaten Aussenraum ist fließend zu gestalten und im Baugesuch zu präzisieren. Die öffentliche Langsamverkehrsverbindung ist in die Gestaltung des Übergangsbereichs miteinzubeziehen.

Terraingestaltung

Art. 17

- ¹ Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Geländesprünge sind möglichst sanft auszubilden und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
- ² Innerhalb des öffentlichen Aussenraums (Art. 18) und des gemeinschaftlichen und privaten Aussenraums (Art. 19) soll der Terrainverlauf soweit als möglich dem Verlauf des gewachsenen Terrains entsprechen.
- ³ Geländesprünge im Bereich des gemeinschaftlichen Aussenraums sind grundsätzlich mit bepflanzten Böschungen auszubilden.
Falls zwingend erforderlich, sind Stützmauern, die eine Höhe von 1.2m nicht überschreiten, zulässig. In beiden Fällen darf das Profil das Neigungsverhältnis 1:3 nicht überschreiten.

Öffentlicher Aussenraum

Art. 18

- ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentliche Aussenraum dient der Erschliessung der öffentlichen Nutzungen, als Ort der Begegnung sowie als Aufenthaltsfläche. Zugelassen sind zudem Nutzungen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit den umliegenden Erdgeschossnutzungen stehen (z. B. Aussenbestuhlung Café, Verkaufs- und Essstände, etc.).
- ² Der öffentliche Aussenraum ist als vielfältig nutzbarer Raum zu gestalten und mit dem Strassenraum in Bezug zu setzen. Einfriedungen und raumtrennende Elemente sind nicht zulässig. Als Ausnahme können entlang der Bernstrasse im Vorbereich von Baufeld C Durchfahrtssperren errichtet werden.

Gemeinschaftlicher und privater Aussenraum	Art. 19 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche und private Aussenraum verbindet die einzelnen Baufelder räumlich und funktional. Er ist als zusammenhängender Bereich zu gestalten. 2 Der gemeinschaftliche Aussenraum dient: a. der Gliederung und Durchgrünung der Überbauung; b. der siedlungsinternen Erschliessung; c. als gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich; 3 Im Bereich der Baufelder A bis C hat sich der private Aussenraum für Bewohnerinnen und Bewohner auf die unmittelbar an die entsprechenden Hauptgebäude angrenzenden Aussenflächen zu beschränken. 4 Auf eine naturnahe Gestaltung der gemeinschaftlichen und privaten Aussenräume ist zu achten. Für die Bepflanzung sind standortheimische Sträucher und Laubbäume zu verwenden. 5 Gärten, Sitzplätze, Spielplätze und dazugehörige Nebenbauten sowie die Aufgänge der Fluchtwege aus der Einstellhalle sind gestattet.
Aussenraum Bauernhof	Art. 20 Der im Überbauungsplan festgelegte Aussenraum Bauernhof dient dem Gebäude an der Vorderdorfstrasse 4 zur Erschliessung der Liegenschaft (Zufahrt, Parkierung) sowie als Garten, Sitz- und Spielplatz.
Gartensitzplatz Sockelgeschoss	Art. 21 Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich Gartensitzplatz Sockelgeschoss kann als Sitzplatz ohne feste Überdachung genutzt werden. Abschränkungen und Absturzsicherungen, die das Betreten der übrigen Bereiche des Sockelgeschosses verhindern, sind zwingend.
Kinderspielplätze und grössere Spielfläche	Art. 22 1 Die Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 44 und 45 BauV sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. 2 Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan festgelegt und hat eine Fläche von mindestens 500 m² auszuweisen.
Hochstammbäume	Art. 23 Die im Überbauungsplan bezeichneten Hochstammbäume sind gemäss ihrer Anzahl und ihrer ungefähren Lage zu pflanzen.
Umgebungsgestaltungsplan	Art. 24 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 42 GBR einzureichen. Die Art und Anordnung der Bepflanzung, die Materialwahl der Bodenbeläge für Aussenräume, die Ausgestaltung der Geländesprünge sowie die Aufteilung in gemeinschaftlichen, respektive privaten Aussenraum sind aufzuzeigen.

D Erschliessung

Art. 25

Strassen- erschliessung

- ¹ Die Arealerschliessung erfolgt über die im Überbauungsplan eingetragenen Arealzufahrten. Die nördliche Zufahrt erschliesst den Parkplatz sowie das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1217. Die südliche Zufahrt dient der Erschliessung und Anlieferung für den Detailhandel sowie als Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle und zu den oberirdischen Abstellplätzen.
- ² Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan eingetragen. In diesem Bereich ist ein Wendehammer zu errichten, welcher von Lastkraftwagen mit einer maximalen Länge von 12.0 m befahren werden kann.
- ³ Die Zufahrt zum Gebäude an der Vorderdorfstrasse Nr. 4 (Parzelle Nr. 1062) erfolgt direkt ab Vorderdorfstrasse.
- ⁴ Die Überbauung ist abgesehen von den Zufahrten verkehrsfrei zu gestalten. Die interne Erschliessung dient dem Langsamverkehr.
- ⁵ Für die Ausfahrten sind die erforderlichen Sichtweiten zu gewährleisten.

Art. 26

Parkierung

- ¹ Die ungefähre Lage und Dimension der Bereiche für oberirdische Abstellplätze ist im Überbauungsplan eingetragen. Die Abstellplätze dienen den Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie dem Restaurant Löwen (Parzelle Nr. 1061). Davon ausgenommen sind sechs private Parkplätze entlang der Vorderdorfstrasse. Sie dienen der Liegenschaften Bernstrasse 40 und Vorderdorfstrasse 4.
- ² Im Bereich der Liegenschaft Vorderdorfstrasse Nr. 4 ist die Zufahrt sowie die Errichtung einer dem Charakter des Bauernhofs entsprechenden, überdachten Parkierung zulässig. Art. 12 ist hierbei zu beachten.
- ³ Abstellplätze für Bewohner und Besucher der Wohnüberbauung (Baufelder A – C) sind ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ⁴ Die notwendigen Abstellplätze für Mitarbeitende der Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Zudem können zusätzliche Abstellplätze für Kunden der Verkaufsnutzung angeboten werden.
- ⁵ Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 51 ff BauV.

Art. 27

Notzufahrt

- ¹ Die Notzufahrt erfolgt über die Bernstrasse, die Vorderdorfstrasse und über den öffentlichen Aussenraum.

- 2 Die Notzufahrten sind entsprechend zu dimensionieren und müssen jederzeit für die Sicherheitsdienste zugänglich sein.

Art. 28**Langsamverkehr**

- 1 Für den Langsamverkehr ist der Zugang zur Überbauung über die im Überbauungsplan eingetragenen öffentlichen und arealinternen Langsamverkehrsverbindungen sowie über den Bereich öffentlicher Aussenraum gesichert.
- 2 Die genaue Lage und Dimension der öffentlichen Langsamverkehrsverbindung ist im Überbauungsplan festgelegt.
- 3 Die Anzahl Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

E Umwelt**Art. 29****Abfallentsorgung**

- 1 Für die Abfallentsorgung der Wohnüberbauung wird eine gemeinschaftliche Kehrachtsammelstelle bereitgestellt. Deren Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 2 Im Bereich des öffentlichen Aussenraums ist eine öffentliche Entsorgungsstelle zu realisieren. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan eingetragen.

Art. 30**Naturgefahren**

- 1 Die Überbauung Vorderdorf befindet sich teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer und teilweise in einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung.
- 2 Um der Gefahr durch Überflutung vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, müssen innerhalb der bezeichneten Gefahrengebiete die Bauten und technischen Anlagen zwingend mit Massnahmen gemäss Anhang 1 gesichert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuchverfahren zu erbringen.

Art. 31**Lärmschutz**

Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 32**Entwässerung**

Der Wirkungsbereich ist gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Wichtrach zu entwässern.

Art. 33**Energie- und Wärmeversorgung**

- 1 Für die Energie- und Wärmeversorgung ist ein gemeinsames Konzept zu erstellen. Im Rahmen der Projektbearbeitung ist eine Energiefachstelle beizuziehen.
- 2 Es ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie anzustreben.

F Weitere Bestimmungen

Qualitätssicherung	Art. 34 Die Bauprojekte sind vor der Baueingabe einem von der Gemeinde bezeichneten Fachgremium zur Beurteilung vorzulegen.
Vereinbarungen	Art. 35 Sämtliche privatrechtlichen Aspekte sind, soweit nicht bereits im Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 19. Mai 2016 festgelegt, im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.
Inkrafttreten	Art. 36 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom	13. Januar 2016
2. Vorprüfung vom	27. Juli 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	15. September 2016
Öffentliche Auflage vom	15. September bis 14. Oktober 2016
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am 14. November 2016

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Präsident

Der Sekretär

[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach, den

Die Gemeindeschreiberin

12.1.2017
.....
[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

- 5. Mai 2017



Anhang 1: Massnahmen zur Schadensminderung bei Hochwasser

1. Notwendigkeit von Massnahmen

Ein Teil der UeO liegt in der mittleren Gefahrenzone. Falls der Bau des HWS-Projekts nicht vor dem Bau der UeO erfolgt, sind Objektschutzmassnahmen notwendig. Erfolgt der Bau der HWS-Massnahmen vor dem Bau der UeO, sind gemäss „Empfehlung Raumplanung und Naturgefahren“ (Kategorie 3.2: Geschlossene Siedlungen, Gewerbe und Industrie, Bauzonen, Campingplätze, Freizeit- und Sportanlagen) Massnahmen lediglich empfohlen.

Gemäss „Empfehlung Raumplanung und Naturgefahren“ ist teilweise Kategorie 3.3 Sonderrisiken bzw. besondere Schadenanfälligkeit oder Sekundärschäden massgebend (Einstellhalle, grosses Schadenpotenzial & Coop, Personenansammlungen). Unabhängig der Realisierung des Hochwasserschutzes ist die Umsetzung von Objektschutzmassnahmen, insbesondere für die Einstellhalle, dringlich empfohlen.

2. Übergeordnete Massnahmen

Als übergeordnete Massnahmen gelten:

- Die bereits vorhandenen mobilen Massnahmen der Feuerwehr für den Überlastfall können beibehalten werden. Da bis HQ₁₀₀ jedoch am Leusegraben nach Umsetzung der baulichen Massnahmen (bis Ende 2017) Hochwassersicherheit herrscht, ist damit zu rechnen, dass diese nur noch selten zum Einsatz kommen und beübt werden.
- Beim Bau der Überbauung im Perimeter UeO Vorderdorf ist bei der Gestaltung entlang der Vorderdorfstrasse darauf zu achten, dass das auf der Strasse abfliessende Wasser möglichst auf dieser verbleibt (kleine Leitmauern 40 bis 50 cm ab Terrain, (Park)plätze mit Gefälle hin zur Strasse).
- Bei der Geländegestaltung / Umgebungsgestaltung sind Senken zu vermeiden. Die aktuell leicht in Richtung Bernstrasse geneigte Topographie ist beibehalten.

3. Massnahmen Gebäudeöffnungen

Die Unterkanten der Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss müssen oberhalb der Einwirkhöhe H bezüglich umgebendem Gelände liegen:

- Ostfassaden $H = 0.45 \text{ m}$
- Nord- und Südfassaden $H = 0.45 \text{ m}$
 $H = 0.55 \text{ m}$ bei Hindernissen
- Westfassaden $H = 0.30 \text{ m}$

Gebäudeöffnungen, bei denen dies nicht möglich ist, sind entweder zu schützen (z. B. erhöhte Lichtschächte und Treppenabgänge) oder aber abzudichten (z. B. Einbau von dichten Türen, Öffnungen nach aussen für Anpressdruck). Dies gilt insbesondere für alle Gebäudeöffnungen, welche in die Einstellhalle führen.

4. Massnahmen Einstellhalle

Für die Einstellhalle gilt folgendes Massnahmenpaket:

1. Allfällige Licht- und Lüftungsschächte / Bauwerke sind mindestens 0.5 m ab Terrain anzuordnen (besser 0.8 m).
2. Allfällige Gebäudeöffnungen, die direkt in die Einstellhalle führen und nicht oberhalb der Einwirkhöhe (gemäss Kap. 3) angeordnet werden können, sind abzudichten.
3. Die Einfahrtsrampe ist mit einer mindestens 0.5 m hohen Mauer einzufassen (besser 0.8 m).
4. Auf der Bernstrasse muss der Einfahrtsbereich so gestaltet werden, dass Hochwasserabflüsse in Richtung Kiesen ungehindert abfliessen können und dass keine lenkende Wirkung in Richtung des Einfahrtsbereichs entsteht.
5. Der Einfahrtsbereich ist mit einer Erhöhung im Längsenprofil um 0.3 m ab Bernstrasse auszugestalten. Ist dies nicht in diesem Umfang möglich, ist auch eine Teilerhöhung von z. B. 0.15 m kombiniert mit mobilen Dammbalken denkbar. In diesem Fall müssen die Dammbalken oder alternativ auch Sandsäcke direkt bei der Einfahrt gelagert werden.

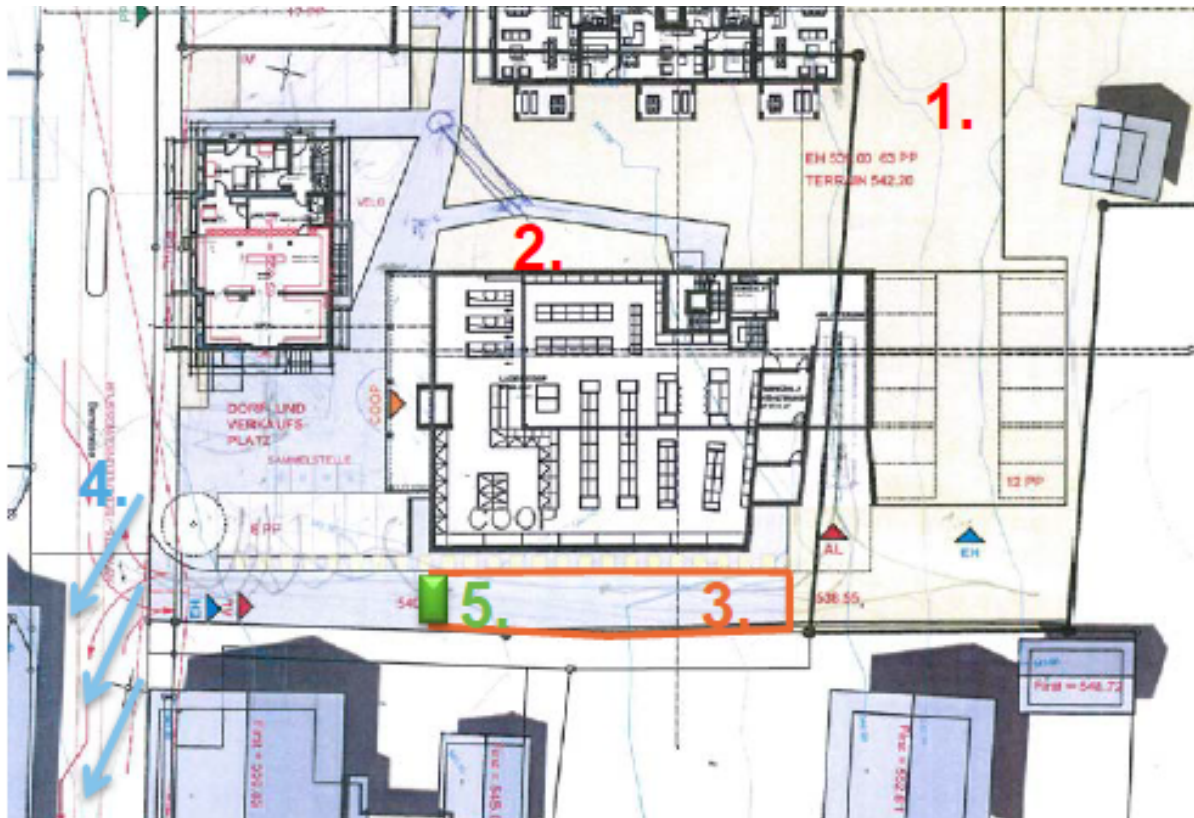


Abbildung 1 Massnahmen Einstellhalle: 1.) betrifft ganzen Perimeter UeO; 2.) betrifft Gebäude innerhalb des UeO-Perimeters mit Öffnungen in Verbindung mit der Einstellhalle

5. Mehrgefährdung

Zur Verhinderung einer Mehrgefährdung der Nachbarparzellen im Bereich der Einfahrtsrampe (GB Nr. 263 und 595) sind zusätzlich zur Massnahme Nr. 3 (Kap. 4) folgende Massnahmen zu ergreifen:

- Verlängerung der Mauer entlang der Parzellengrenze (Einwirkhöhe 0.45 m)
- Sanfte Terraingestaltung (begrünt und bestockt; Einwirkhöhe 0.45 m)



Gemeinde Wichtrach

Änderung Zonenplan Siedlung

im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV

Zonenplan Siedlung (Ausschnitt)

Genehmigung

Legende

Änderungsperimeter Zonenplan Siedlung

Festlegungen

Spezielle Ordnungen

Zone mit Planungspflicht ZPP

Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Ortsbildschutzgebiet

Hinweise

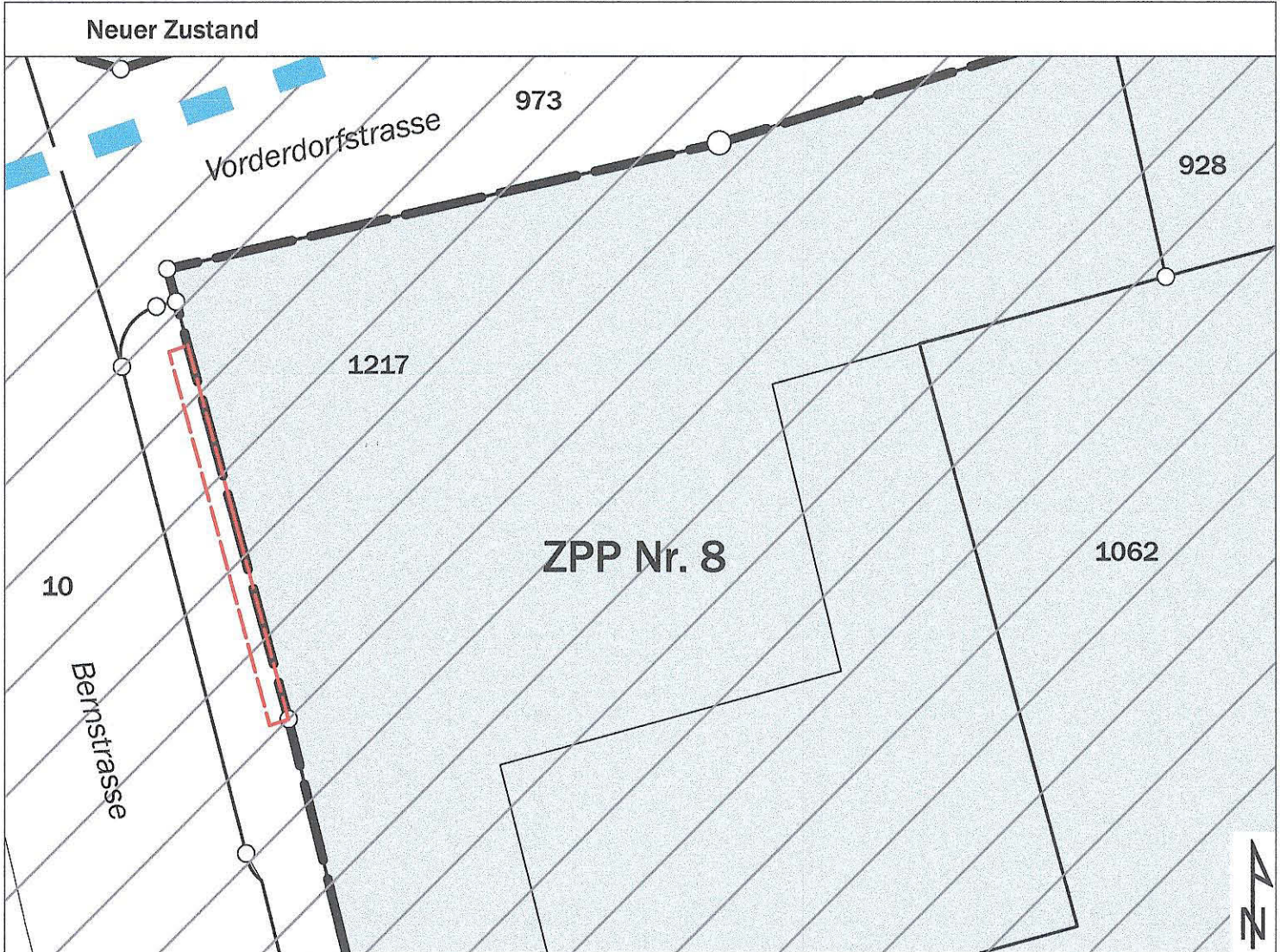
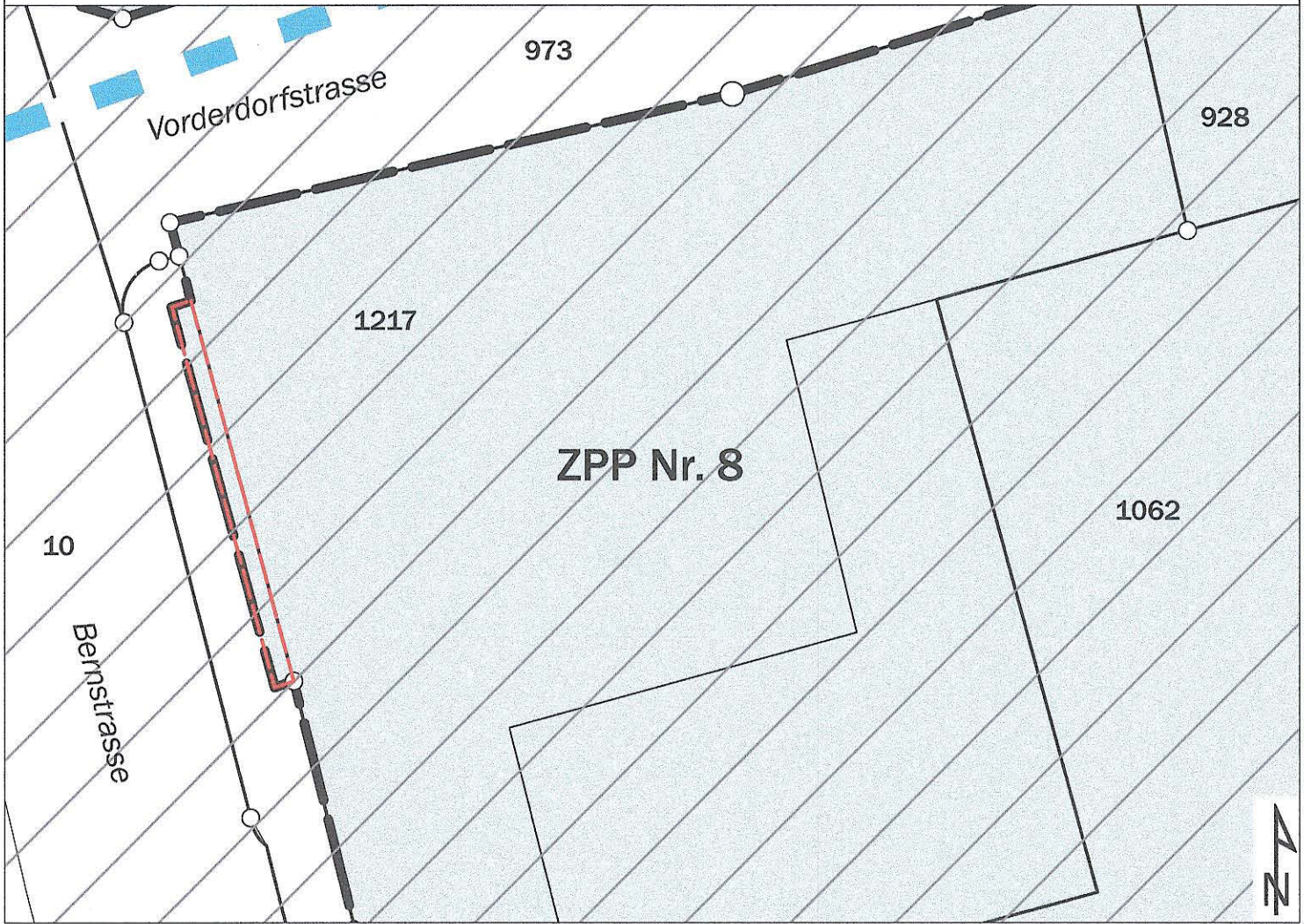
Eingedoltes Fließgewässer

Bern, 15. November 2016
1443_390_UeP.vwx/Zonenplan - bl/mo

Massstab: 1: 200
Planformat: 63/30

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

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



Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	15. September 2016
Öffentliche Auflage vom	15. September bis 14. Oktober 2016
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am 14. November 2016

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Wichtrach, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am 5. Mai 2017



[Signature]

12.01.2017

[Signature]

[Signature]