



Gemeinde Wichtrach

Überbauungsordnung Sunnrain West

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Genehmigung

9. Dezember 2013

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Friedenweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69
E-Mail: info@raumplan.ch

Massstab: 1:500
Planformat: 30/105

Auftrag: 1158
Bearbeitung: RE/mo
1158_390_UeP_Sunnrain_West.vwx

LEGENDE

Festlegungen

●●●●● UeO-Perimeter

Nutzung und Bebauung

■ Baufeld für Hauptbauten

■ Baufeld für An- und Nebenbauten

■ Bereich für Hauszugänge

■ Abstand zwischen Hauptbauten (ungefähre Lage)

■ Gestaltungsbaulinie

Erschliessung und Parkierung

■ öffentlicher Erschliessungs- und Wendebereich

■ Baufeld Einstellhalle (ungefähre Lage)

■ Einfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)

■ Zugang Einstellhalle (ungefähre Lage)

■ Zufahrt Baufelder

■ Hauszugänge (ungefähre Lage)

■ öffentliche Langsamverkehrsachse

■ Kerichtsammelstelle (ungefähre Lage)

Aussenraum

■ öffentlicher Platz

■ Ball- und Rasenspielfeld gem. Art. 46 BauV

■ gemeinschaftlicher Grünbereich

■ privater Aussenbereich

■ Sichtschutz Schulanlage

■ Wildhecke (inkl. Krautsaum)

Hinweise

○ ○ ○ ○ öffentliche Langsamverkehrsachse ausserhalb UeO-Perimeter

■ Erschliessungsanlage ausserhalb UeO-Perimeter

Art. in UeV

Art. 2

Art. 5, 6

Art. 6

Art. 7

Art. 8

Art. 10

Art. 15

Art. 13

Art. 13

Art. 13

Art. 17

Art. 17

Art. 16

Art. 20

Art. 21

Art. 22

Art. 23

Art. 25

Art. 24

Art. 24



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

28. November 2012

1. Auflage

Publikation im Anzeiger vom

21. und 28. März 2013

Öffentliche Auflage vom

21. März bis 22. April 2013

Einspracheverhandlungen vom

Mai bis August 2013

Erledigte Einsprachen

2

Unerledigte Einsprachen

2

Rechtsverwahrungen

2

2. Auflage

Publikation im Amtsblatt vom

16. Oktober 2013

Publikation im Anzeiger vom

10. und 17. Oktober 2013

Öffentliche Auflage vom

10. Oktober bis 11. November 2013

Einspracheverhandlungen

keine

Erledigte Einsprachen

keine

Unerledigte Einsprachen

1

Rechtsverwahrungen

1

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am 9. Dezember 2013

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach, 09. DEZ. 2013

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. April 2014



Gemeinde Wichtrach

Einwohnergemeinde Wichtrach Überbauungsordnung Nr. 11 Sunnrain West

Überbauungsvorschriften Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 9. Dezember 2013
1158_390_UeV_Sunnrain_West.docx

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung
Kaspar Reinhard, Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	3
Art. 1	Planungszweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4	Inhalte des Überbauungsplans	3
B	Nutzung, Bebauung, Baugestaltung	4
Art. 5	Art der Nutzung	4
Art. 6	Baufelder A - G	4
Art. 7	Bereich Hauszugang Baufeld A, B, C	4
Art. 8	Mass der Nutzung	4
Art. 9	Etap pierung	5
Art. 10	Baugestaltung	5
Art. 11	Dachgestaltung	5
Art. 12	Attika	5
Art. 13	Einstellhalle	6
Art. 14	Terraingestaltung	6
C	Erschliessung	7
Art. 15	Strassenerschliessung, öffentlicher Erschliessungs- und Wendebereich	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	Aufenthaltsbereiche	8
Art. 22	Spielfeld	8
Art. 23	Gemeinschaftlicher Grünbereich	8
Art. 24	Wildhecke / Sichtschutz	8
Art. 25	Privater Aussenbereich	8
Art. 26	Umgebungsgestaltung	8
E	Weitere Bestimmungen	9
Art. 27	Energie	9
Art. 28	Naturgefahren	9
Art. 29	Vereinbarungen	9
Art. 30	Schlussbestimmungen	9
	Genehmigungsvermerke	10

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Sunnrain West bezweckt: • die Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung und die städtebauliche Einordnung der Neubauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Wichtrach • die Förderung von alters- und behindertengerechter Wohnformen • die zweckmässige Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr • die Sicherung von grosszügigen öffentlichen Aussenräumen mit attraktiver und naturnaher Gestaltung • die Sicherung einer öffentlichen Fusswegverbindung Herrlichkeit / Sunnrain West / Schulhausweg • die Sicherung des Hochwasserschutzes für die Überbauung
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 1 Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 31 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 11 Sunnrain West). 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: a. Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO-Perimeter) b. Lage und Abmessungen der Baufelder (Baufelder für Hauptbauten, Baufelder für An- und Nebengebäude, Bereich für Hauszugänge, Abstand zwischen Hauptbauten, Gestaltungsbaulinien) c. Lage und Abmessungen der Erschliessungsflächen (öffentlicher Erschliessungs- und Wendebereich, Baufeld Einstellhalle, Einfahrt Einstellhalle, Zugang Einstellhalle, Zufahrt Baufelder, Hauszugänge, öffentliche Langsamverkehrsachse, Kehrachtsammelstelle) d. Öffentlicher und privater Aussenraum (öffentlicher Platz, gemeinschaftlicher Grünbereich, Ball- und Rasenspielfeld gem. Art. 46 BauV, privater Aussenbereich, Sichtschutz Schulanlage, Wildhecke inkl. Krautsaum) 2 Im Überbauungsplan werden hinweisend geregelt: e. Lage der Erschliessungsflächen ausserhalb des UeO-Perimeters (öffentliche Langsamverkehrsachse, Erschliessungsanlage)

B Nutzung, Bebauung, Baugestaltung

Art der Nutzung	Art. 5 1 Die Baufelder A bis C sind für Bauten mit Eigentums- und Mietwohnungen bestimmt. Mindestens zweidrittel der insgesamt realisierten Wohneinheiten sind als behinderten- und altersgerechte Wohnungen auszubilden. 2 Die Baufelder D bis G sind für den Bau von Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern bestimmt. 3 Insgesamt dürfen maximal 39 Familienwohnungen (Definition s. Art. 43 BauV) erstellt werden.
Baufelder A - G	Art. 6 1 Hauptbauten sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Baufeldern zu realisieren. 2 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.
Bereich Hauszugang Baufeld A, B, C	Art. 7 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. 8 1 Es gelten folgende Masse: • Maximale Gebäudehöhe Baufelder A, B, C: 7.0 m • Maximale Gebäudehöhe Baufelder D bis G: 6.0 m • Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe vom 1 m gestattet, sofern die Neigung des gewachsen Bodens $\geq 10\%$ beträgt (siehe dazu Anhang I, Art. 7 GBR). • Maximale Geschosszahl: 2 Vollgeschosse plus Attika • Maximale Bruttogeschossfläche Baufelder A, B und C: 2'500 m² • Minimale Bruttogeschossfläche Baufelder A, B und C: 2'000 m² • Maximale Bruttogeschossfläche Baufeld D: 1220 m² • Minimale Bruttogeschossfläche Baufeld D: 975 m² • Maximale Bruttogeschossfläche Baufelder E bis G: 1220 m² • Minimale Bruttogeschossfläche E bis G: 975 m² 2 Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei wählbar. 3 Das Baufeld D ist mindestens einmal durch einen Abstand zwischen den Hauptbauten zu unterteilen. Der Abstand zwischen den Hauptbauten weist eine minimale Breite von 4.00 m auf. Die Lage innerhalb der Baufelder ist frei wählbar. Innerhalb dieses Abstands dürfen keine oberirdischen Bauten errichtet werden.

- 4 Eingeschossige Nebenbauten sind in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich für Hauszugänge zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.5 m.

Art. 9**Etappierung**

Als erste Bauetappe sind die Bauten in den Baufeldern A bis C zu realisieren. Als 2. und 3. Etappe folgen anschliessend die Bauten in Baufeldern D bzw. E bis G.

Art. 10**Baugestaltung**

- 1 Die Einheitlichkeit des Überbaumusters sowie die Einpassung der Bauten in die Hanglage wird durch die vorgesehene Positionierung der Bauten erreicht.
- 2 Die Überbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 3 Für die Baufelder A bis C besteht für Hauptbauten eine Anbaupflicht an die im Überbauungsplan gekennzeichneten Gestaltungsbaulinien.

Art. 11**Dachgestaltung**

- 1 Die Hauptbauten in den Baufelder A - C weisen ein Flachdach mit Attikageschoss auf.
- 2 Die Reihen- und Doppelreihenhäuser (Baufeld D bis G) weisen Flach- oder Satteldächer auf. Innerhalb des Baufeldes D bzw. der Baufelder E bis G sind für die Hauptbauten jeweils einheitliche Dachformen zu wählen. Mit dem ersten Baugesuch wird die Dachform für die entsprechenden Baufelder festgelegt.
- 3 Flachdächer sind, soweit sie nicht für Technik oder als begehbare Aussenraum dienen, extensiv zu begrünen.
- 4 Satteldächer auf Hauptbauten weisen eine minimale Neigung von 25° bzw. maximal 40° auf. Die Firstlinie verläuft parallel zum Hang.
- 5 Für An- und Nebenbauten sind Flach- oder Pultdächer gestattet. Pultdächer weisen eine maximale Neigung von 12° auf.

Art. 12**Attika**

- 1 Das Attikageschoss muss von der darunterliegenden Fassade allseitig um mindestens 2.0 m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).
- 2 Das Attikageschoss kann die Gebäudehöhe um maximal 3.0 m überragen. Auf der Attika sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten können das Flachdach der Attika um max. 1.20 m überragen.

Das Attikageschoss hat sich gestalterisch von den darunterliegenden Vollgeschossen abzuheben.

Einstellhalle**Art. 13**

- 1 Die maximale Ausdehnung der Einstellhalle wird durch das im Überbauungsplan gekennzeichnete Baufeld ‚Einstellhalle‘ festgelegt.
- 2 Die Einstellhalle ist vom öffentlichen Platz über mindestens zwei Zugänge erreichbar. Die ungefähre Lage der Zugänge ist im Überbauungsplan eingetragen. Die Besucherparkplätze sind über einen der beiden Zugänge erreichbar.
- 3 Die unterirdische Anbindung der Baufelder D bis G an die Einstellhalle ist möglich.
- 4 Die ungefähre Lage der Einfahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan eingetragen. Die minimale Fahrbahnbreite der Rampe beträgt 4.5 m und darf eine Neigung von maximal 15% aufweisen. Die Länge der Rampe darf zu maximal 1/3 überdacht sein. Die maximale Höhe der Rampenüberdeckung beträgt 3.0 m.

Terraingestaltung**Art. 14**

- 1 Zwecks einer guten Einpassung in die Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen 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

Art. 15

Strassenerschliessung, öffentlicher Erschliessungs- und Wendebereich

- 1 Die Strassenerschliessung erfolgt ab Stutzstrasse bis zum öffentlichen Erschliessungs- und Wendebereich.
- 2 Der Erschliessungs- und Wendebereich gewährleistet die Zufahrt bzw. den Zugang zur Einstellhalle, die Erschliessung des öffentlichen Platzes und dient als Standort für die Kehrachtsammelstelle.
- 3 Die Strassenerschliessung wird in einem separaten Verfahren geplant und öffentlich aufgelegt.

Art. 16

Langsamverkehr

- 1 Die im Überbauungsplan gekennzeichnete öffentliche Langsamverkehrsachse sichert die Verbindung zwischen der Herrlichkeit und dem Schulhausweg (vgl. Verkehrsrichtplan).
- 2 Die Anzahl Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 17

Erschliessung der Baufelder

- 1 Die Baufelder sind über die im Plan eingetragene zentralen Erschliessungsflächen (öffentlicher Erschliessungs- und Wendebereich, öffentlicher Platz) und das öffentliche Wegnetz (Zufahrt Baufelder) erreichbar.
- 2 Die Hauszugänge zum Baufeld D verlaufen ab der öffentlichen Erschliessung über den privaten Aussenbereich. Die ungefähre Lage der Hauszugänge ist im Überbauungsplan eingetragen.

Art. 18

Parkierung

- 1 Abstellplätze für Quartierbewohner und Besucher sind ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der gemäss Art. 51 BauV maximal möglichen Anzahl Abstellplätze.
- 2 Die Besucherparkplätze sind über einen der beiden Zugänge zur Einstellhalle (vgl. Art. 13) erreichbar.

Art. 19

Notzufahrt

Die Notzufahrt erfolgt über die zentralen Erschliessungsflächen (öffentliche Erschliessungs- und Wendebereich, öffentlicher Platz). Die Erschliessungsanlagen, welche als Notzufahrt dienen, sind entsprechend dimensioniert (minimale Breite 3.0m), jederzeit zugänglich und weisen die notwendige Tragfähigkeit auf.

Art. 20

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung wird eine gemeinschaftliche Kehrachtsammelstelle bereitgestellt. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

D Aussenraum

Art. 21

Aufenthaltsbereiche

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentliche Platz und der gemeinschaftliche Grünbereich dienen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
- 2 Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Mindestflächen für Kinderspielflächen und Spiel- und Aufenthaltsbereiche nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen.

Art. 22

Spielefeld

Das im Überbauungsplan bezeichnete Ball- und Rasenspielfeld nach Art. 46 BauV dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der gesamten Überbauung und weist eine minimale Fläche von 500 m² auf.

Art. 23

Gemeinschaftlicher Grünbereich

- 1 Der im UeO-Plan ausgeschiedene Grünbereich dient den Bewohnern der Siedlung als Aufenthaltsbereich. Dieser gewässernahe Bereich ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
- 2 Terrainveränderungen, welche im Zusammenhang mit dem Wasserbauprojekt Leusegraben stehen (Hochwasserschutz und/oder Gerinneerweiterung), sind gestattet.

Art. 24

Wildhecke / Sichtschutz

- 1 Die bestehende Wildhecke (inkl. Krautsaum) am nordöstlichen Rand des UeO-Perimeters ist ungeschmälert zu erhalten und gemäss ökologischen Grundsätzen zu pflegen.
- 2 Der gegenüber der Schulanlage als Sichtschutz ausgeschiedene Bereich, ist mit einer niederen bis mittelhohen Hecke zu bestocken. Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

Art. 25

Privater Aussenbereich

Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenbereiche sind für die Bewohner der entsprechenden Hauptgebäude bestimmt. In den privaten Aussenräumen können Gärten, Terrassen, Sitz- und Kinderspielflächen angeordnet werden.

Art. 26

Umgebungsgestaltung

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.

E Weitere Bestimmungen

Energie	Art. 27 Die Energieversorgung ist pro Realisierungsetappe (Art. 9) nach einem gemeinsamen Energiekonzept zu erstellen. Im Rahmen der Projekterarbeitung ist eine Energiefachstelle beizuziehen.
Naturgefahren	Art. 28 Massnahmen zum Schutz vor 300-jährlichen Hochwasserereignissen sind im Rahmen der Baubewilligung für die Hauptbauten der Baufelder A + B aufzuzeigen.
Vereinbarungen	Art. 29 Sämtliche privatrechtlichen Aspekte, die sich bei dieser Überbauungsordnung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern ergeben, sind im Rahmen von Infrastrukturverträgen und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
Schlussbestimmungen	Art. 30 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

28. November 2012

1. Auflage

Publikation im Anzeiger vom

21. und 28. März 2013

Öffentliche Auflage vom

21. März bis 22. April 2013

Einspracheverhandlungen vom

Mai bis August 2013

Erledigte Einsprachen

2

Unerledigte Einsprachen

2

Rechtsverwahrungen

2

2. Auflage

Publikation im Amtsblatt vom

16. Oktober 2013

Publikation im Anzeiger vom

10. und 17. Oktober 2013

Öffentliche Auflage vom

10. Oktober bis 11. November 2013

Einspracheverhandlungen

keine

Erledigte Einsprachen

keine

Unerledigte Einsprachen

1

Rechtsverwahrungen

1

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am**9. Dezember 2013**

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

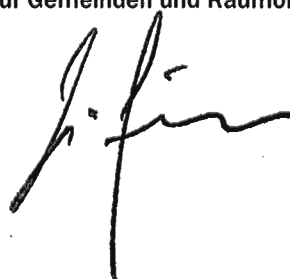
Wichtrach, den

09. DEZ. 2013

Der Gemeindeschreiber

25. April 2018

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am






Gemeinde Wichtrach

Einwohnergemeinde Wichtrach
Änderung der Überbauungsordnung Nr. 11 Sunnrain West

Überbauungsplan
Genehmigung

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:
• Überbauungsplan
• Überbauungsvorschriften
• Erläuterungsbericht

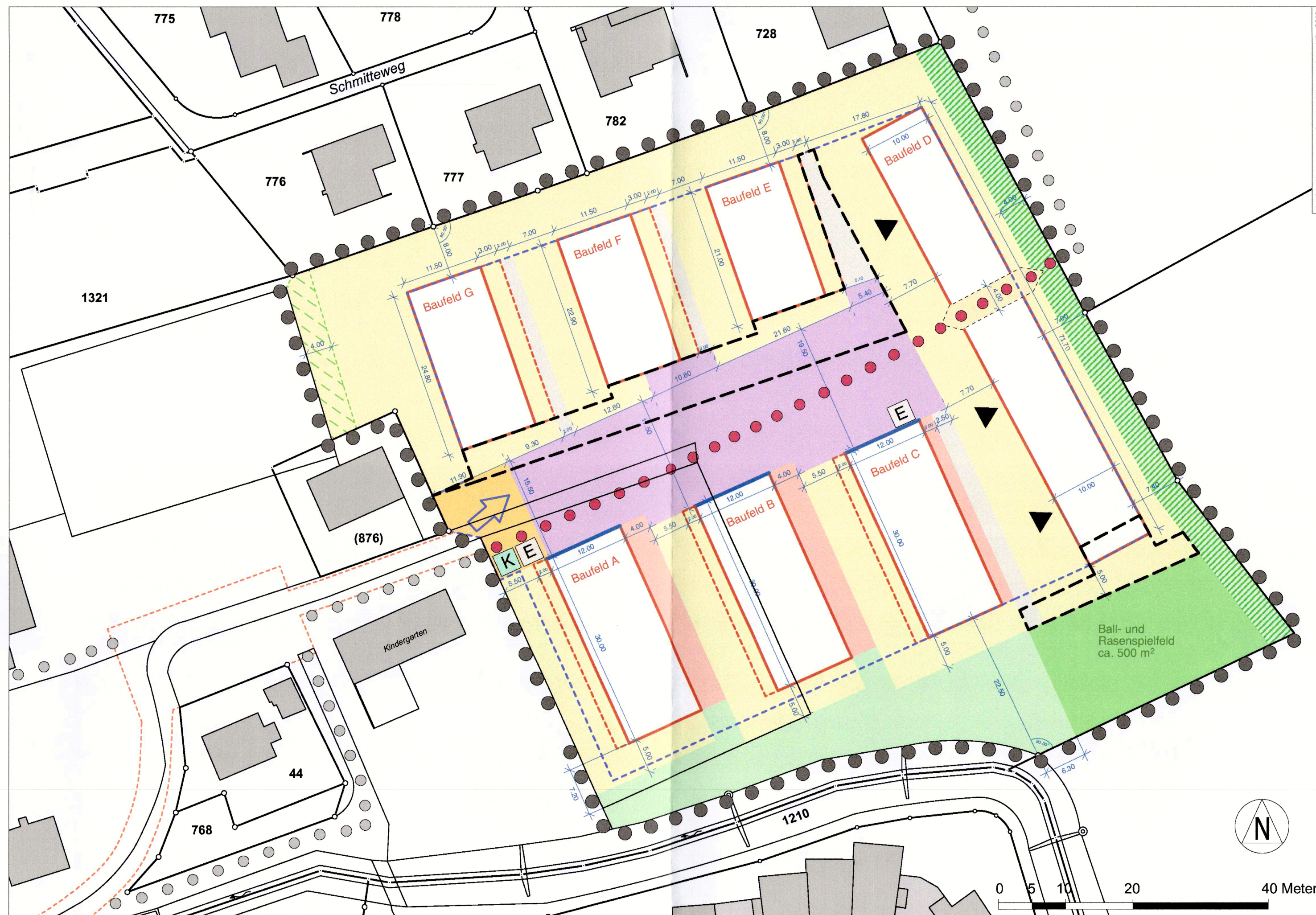
Bern, 27. März 2017
1198_396_UeP_Sunnrain_West.vwx - RE/mo/bl/r

Massstab: 1:500
Planformat: 60/84

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

Zustand ALT



Legende

	Änderungsperimeter UeO	
Festlegungen		Art. in UeV
	UeO-Perimeter	Art. 2
Nutzung und Bebauung		
	Baufeld für Hauptbauten	Art. 5, 6
	Baufeld für An- und Nebenbauten	Art. 6
	Bereich für Hauszugänge	Art. 7
	Abstand zwischen Hauptbauten (ungefähre Lage)	Art. 8
	Gestaltungsbaulinie	Art. 10
Erschliessung und Parkierung		
	öffentlicher Erschliessungs- und Wendebereich	Art. 15
	Baufeld Einstellhalle (ungefähre Lage)	Art. 13
	Einfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)	Art. 13
	Zugang Einstellhalle (ungefähre Lage)	Art. 13
	Zufahrt Baufelder	Art. 17
	Hauszugänge (ungefähre Lage)	Art. 17
	öffentliche Langsamverkehrsachse	Art. 16
	Kerichtsammelstelle (ungefähre Lage)	Art. 20
Aussenraum		
	gemeinschaftlicher Platz	Art. 21
	Ball- und Rasenspielfeld gem. Art. 46 BauV	Art. 22
	gemeinschaftlicher Grünbereich	Art. 23
	privater Aussenbereich	Art. 25
	Sichtschutz Schulanlage	Art. 24
	Wildhecke (inkl. Krautsaum)	Art. 24

Zustand NEU



Hinweise

	öffentliche Langsamverkehrsachse ausserhalb UeO-Perimeter
	Erschliessungsanlage ausserhalb UeO-Perimeter

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	30. November 2016
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	15. und 22. Dezember 2016
Öffentliche Auflage vom	15. Dezember 2016 und 30. Januar 2017
Einspracheverhandlung am	9. März 2017
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwarungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am **24. April** 2017
siehe Genehmigung Art. 2

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

25. April 2018





Gemeinde Wichtrach

Einwohnergemeinde Wichtrach

Änderung der Überbauungsordnung Nr. 11 Sunnrain West

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Änderungen **rot markiert**

Hinweise *grün kursiv*

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 27. März 2017

1158_396_UeV_Sunnrain_West.docx

A Allgemeines

Art. 1 bis 3 unverändert

Inhalte des Überbauungsplans

Art. 4

- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- a. Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO-Perimeter)
 - b. Lage und Abmessungen der Baufelder (Baufelder für Hauptbauten, Baufelder für An- und Nebenbauten, Bereich für Hauszugänge, Abstand zwischen Hauptbauten, Gestaltungsbaulinien)
 - c. Lage und Abmessungen der Erschliessungsflächen (öffentlicher Erschliessungs- und Wendebereich, Baufeld Einstellhalle, Einfahrt Einstellhalle, Zugang Einstellhalle, Zufahrt Baufelder, Hauszugänge, öffentliche Langsamverkehrsachse, Kehrachtsammelstelle)
 - d. ~~Gemeinschaftlicher öffentlicher~~ und privater Aussenraum (~~gemeinschaftlicher öffentlicher~~ Platz, gemeinschaftlicher Grünbereich, Ball- und Rasenspielfeld gem. Art. 46 BauV, privater Aussenbereich, Sichtschutz Schulanlage, Wildhecke inkl. Krautsaum)
- 2 Im Überbauungsplan werden hinweisend geregelt:
- e. Lage der Erschliessungsflächen ausserhalb des UeO-Perimeters (öffentliche Langsamverkehrsachse, Erschliessungsanlage)

B Nutzung, Bebauung, Baugestaltung

Art der Nutzung

Art. 5

- 1 Die Baufelder A bis C sind für Bauten mit Eigentums- und Mietwohnungen bestimmt. Mindestens ~~ein Viertel zweidrittel~~ der insgesamt realisierten Wohneinheiten sind als behinderten- und altersgerechte Wohnungen auszubilden.
- 2 Die Baufelder D bis G sind für den Bau von Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern bestimmt.
- ~~3 Insgesamt dürfen maximal 39 Familienwohnungen (Definition s. Art. 43 BauV) erstellt werden.~~

Art. 6 und 7 unverändert

Art. 8

Mass der Nutzung

- 1 Es gelten folgende Masse:
 - Maximale Gebäudehöhe Baufelder A, B, C: 7.0 m
 - Maximale Gebäudehöhe Baufelder D bis G: 6.0 m
 - Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe vom 1 m gestattet, sofern die Neigung des gewachsen Bodens $\geq 10\%$ beträgt (siehe dazu Anhang I, Art. 7 GBR).
 - Maximale Geschosszahl: 2 Vollgeschosse plus Attika
 - Maximale Bruttogeschossfläche Baufelder A, B und C: 2'500 m²
 - Minimale Bruttogeschossfläche Baufelder A, B und C: 2'000 m²
 - ~~Maximale Bruttogeschossfläche Baufeld D: 1220 m²~~
 - ~~Minimale Bruttogeschossfläche Baufeld D: 975 m²~~
 - Maximale Bruttogeschossfläche Baufelder D E bis G: 2'440 1220 m²
 - Minimale Bruttogeschossfläche D E bis G: 1'950 975 m²
- 2 Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei wählbar.
- 3 Das Baufeld D ist mindestens einmal durch einen Abstand zwischen den Hauptbauten zu unterteilen. Der Abstand zwischen den Hauptbauten weist eine minimale Breite von 4.00 m auf. Die Lage innerhalb der Baufelder ist frei wählbar. Innerhalb dieses Abstands dürfen keine oberirdischen Bauten errichtet werden.

Art. 9 bis 14 unverändert

C Erschliessung

Art. 15 unverändert

Art. 16

Langsamverkehr

- 1 Die im Überbauungsplan gekennzeichnete öffentliche Langsamverkehrsachse sichert die Verbindung zwischen der Herrlichkeit und dem Schulhausweg (vgl. Verkehrsrichtplan). **Sie hat eine Breite von mindestens 2.00 m aufzuweisen.**
- 2 Die Anzahl Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 17

Erschliessung der Baufelder

- 1 Die Baufelder sind über die im Plan eingetragene zentralen Erschliessungsflächen (öffentlicher Erschliessungs- und Wendebereich, **gemeinschaftlicher öffentlicher** Platz) und das **arealinterne öffentliche** Wegnetz (Zufahrt Baufelder) erreichbar.
- 2 Die Hauszugänge zum Baufeld D verlaufen ab der **arealinternen öffentlichen** Erschliessung über den privaten Aussenbereich. Die ungefähre Lage der Hauszugänge ist im Überbauungsplan eingetragen.

Art. 18 bis 20 unverändert

D Aussenraum

Art. 21

Aufenthaltsbereiche

- 4 Der im Überbauungsplan bezeichnete **gemeinschaftliche öffentliche** Platz und der gemeinschaftliche Grünbereich dienen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
- 5 Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Mindestflächen für Kinderspielflächen und Spiel- und Aufenthaltsbereiche nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen.

Spielfeld

Art. 22

Das im Überbauungsplan bezeichnete Ball- und Rasenspielfeld nach Art. 46 BauV dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der gesamten Überbauung und weist eine minimale Fläche von **600 m²** ~~500 m²~~ auf.

Art. 23 bis 26 unverändert

E Weitere Bestimmungen

Art. 27 bis 30 unverändert

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	30. November 2016
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	15. und 22. Dezember 2016
Öffentliche Auflage vom	15. Dezember 2016 und 30. Januar 2017
Einspracheverhandlungen vom	9. März 2017
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am ^{24. April} ~~27. März~~ 2017 ^{siehe Genehmigung AGR}

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Präsident:

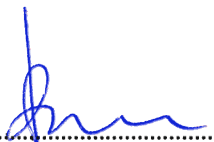
Der Sekretär:

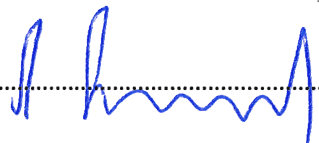
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach, den

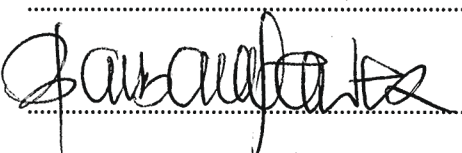
Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am





5. Juli 2017



25. April 2018

