

Planung

Überbauungsordnung
'Dorfplatz' Niederwichtach; ZPP Nr. 3

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab	1:500	Format	84/30
Datum	25. Juni 2001	JÜRGEN HÄGGI Raumplanung/Beratung Wasserwerkstrasse 7 3011 Bern	

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 28. März 2001
Publikation im Amtsanzeiger	vom 6. und 12. April 2001, Nr. 14 und 15
im Amtsblatt	vom 7. und 11. April 2001, Nr. 27 und 28
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	vom 9. April 2001 bis 8. Mai 2001
Einspracheverhandlung	am 11. + 25. Juni 2001
Erledigte Einsprachen	2
Un erledigte Einsprachen	0
Rechtsverwarungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Juni 2001

Der Präsident Die Schreiberin

Jörg Jost Annaliese Herzog-Jutzi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Niederwichtach, den 10.7.01

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

24. JULI 2001

i.v. M. J. J. J.

LEGENDE

- Wirkungsperimeter
- A Baufelder für Hauptbauten
- Gestaltungsbaulinie
- Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung
- Bestehende Bauten und privater Bereich
- Private Gartenbereiche
- Halböffentliche Grünbereiche
- Halböffentliche Platz- und Wegbereiche
- Öffentliche Wegbereiche
- Öffentlicher Platz
- Öffentlicher Fussgänger und Parkplatzbereich
- Einstellhalle
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Besucherparkplätze
- Terrain- Höhenkoten
- Notzufahrt
- Bereich Hochwasserschutz
- Pflanzbereiche grosskroniger Bäume
- Pflanzbereiche Heckenpflanzung





ÜBERBAUUNGSORDNUNG 'Dorfplatz' Niederwichtrach; ZPP Nr. 3

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

25. Juni 2001

GENEHMIGUNG

JÜRGEN HÄNGGI
Raumplanung+Beratung

Wasserwerkstrasse 7
3011 Bern

Tel 031 311 12 10
Fax 031 311 13 10

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

1 Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Überbauung mit hoher dorfbaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden.

2

Die Überbauungsordnung 'ZPP Nr. 3, Dorfplatz Niederwichtrach' bezweckt:

- eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität,
- eine Überbauung mit gemischter Nutzung (siehe Artikel 5),
- dem Gelände angepasste Gebäudehöhen,
- die Sicherstellung des Dorfplatzes und der öffentlichen Fusswegverbindung,
- die Erhaltung des Gebäudes Nr. 11.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Niederwichtrach, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungssperimeter
- Baufelder für Hauptbauten
- Gestaltungsbaulinien
- Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung
- Bestehende Bauten
- Private Gartenbereiche
- Halböffentliche Grünbereiche
- Halböffentliche Platz- und Wegbereiche
- Öffentliche Wegbereiche
- Öffentlicher Platz
- Öffentlicher Fussgänger und Parkplatzbereich
- Einstellhalle
- Zu- und Wegfahrt Einstellhallen
- Besucherparkplätze
- Terrain-Höhenkoten
- Notzufahrt
- Bereich Hochwasserschutz
- Pflanzbereiche grosskroniger Bäume
- Pflanzbereiche Heckenpflanzung

BAUTEN / NUTZUNG

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

1

Die ZPP Nr. 3 'Dorfplatz - Vorderdorfstrasse' bezweckt die Regelung von einzelnen Gebäuden mit gemischter Nutzung im Sinne der Dorfzonen D I und D II.

2

Die Anordnung der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung muss zwingend im Erdgeschoss von Baufeld A erfolgen. Der Hauptzugang zum Gebäude auf dem Baufeld A hat vom Dorfplatz her zu erfolgen.

3

Das Mass der Nutzung auf den Baufeldern A, B und C beträgt maximal 2'230 m² BGF.

4

Es sind maximal 2-geschossige Bauten mit Dachausbau und einer Gebäudehöhe von maximal 7.0m gestattet.

5

Das Gebäude Nr. 11 auf der Parzelle 307 ist zu erhalten. Der Gewerbebetrieb darf innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens umgebaut werden.

Lärmschutz

Art. 6

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Gestaltung

Art. 7

Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Etappierung

Art. 8

Mit dem ersten Bau müssen die öffentlichen Wegbereiche erstellt werden.

Spätestens mit dem Baufeld A muss der Dorfplatz realisiert werden.

BAUFELDER / BAULINIEN

Baufelder und Koten

Art. 9

- 1 Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Dachform und Firstrichtung sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 3 Von den im Überbauungsplan bezeichneten Terrainhöhenkoten darf um höchstens 20 cm abgewichen werden.

Baulinien

Art. 10

Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Balkone dürfen auch ausserhalb der Baulinien liegen. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht.

Nebengebäude

Art. 11

Auch ausserhalb der Baulinien sind eingeschossige, Nebengebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m für Velourstände, Kehr-richtcontainer, Abstellräume, Gartensitzplätze usw., zugelassen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 12

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung.

Private Grünbereiche

Art. 13

- 1 Im privaten Gartenbereich der Baufelder B, und C erfolgen die private Erschliessung und die Hauszugänge.
- 2 Die im Überbauungsplan festgelegten Vorgärten und Privatgärten sind von den öffentlichen und halböffentlichen Bereichen durch geeignete Einfriedungen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich sind diese Einfriedungen zu bepflanzen.

- 3 Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Länge von 4 m ab Fassadenflucht auf eine Höhe von 1.90 m gestattet.

Halböffentlicher Grünbereich

Art. 14

- 1 Der halböffentliche Grünbereich bezweckt die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung. Er ist mit Bäumen zu bepflanzen.
- 2 Spielwiese und Spielplatz sind zwischen den Baufeldern A und B anzuordnen.
- 3 Für die Kehrlichtbeseitigung ist im Bereich der Besucherparkplätze an der Vorderdorfstrasse eine ausreichend grosse allseitig abgeschirmte Sammelstelle vorzusehen.

Pflanzbereiche Baum- und Heckenpflanzungen

Art. 15

An den im Überbauungsplan gekennzeichneten Pflanzstandorten und -bereichen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.

Bereich Hochwasserschutz

Art. 16

- 1 Dieser Bereich sichert den notwendigen Raum für aktive Hochwasserschutzmassnahmen.
- 2 Zugelassen sind längs der Vorderdorfstrasse (Strassenrand) provisorisch angebrachte Hochwasserschutzmassnahmen.
- 3 Im Baubewilligungsverfahren muss der Nachweis über die zu treffenden Hochwasserschutzmassnahmen erbracht werden.
- 4 Bauvorhaben müssen sich den Vorgaben des Hochwasserschutzes unterordnen.
- 5 Im Baubewilligungsverfahren muss mit einem wasserbautechnischen Gutachten der Nachweis erbracht werden, welche baulichen Massnahmen (Terraingestaltung) im Bereich der Überbauung Dorfplatz, Parzelle Nr. 1272 erforderlich sind, um einen rückstau-reien Hochwasserabfluss aus den Parzellen Nrn. 770 und 765 zu gewährleisten. Mit einer hydraulischen Berechnung, einem Bericht, einem Situationsplan, einem Längenprofil und Querprofilen ist der rückstaufreie Wasserabfluss von den Parzellen Nrn. 770 und 765 bis zur Staatsstrasse zu dokumentieren.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Verkehrs- erschliessung

Art. 17

Die Baufelder A, B, C werden über die Vorderdorfstrasse erschlossen.

Halböffentliche Platz- und Wegbereiche

Art. 18

Die halböffentlichen Platz- und Wegbereiche dienen den Bewohnern als Treff-, Aufenthalts- und Spielbereiche. Sie sind sorgfältig zu gestalten. Gemäss Plan ist eine Notzufahrt freizuhalten.

Öffentliche Wegbereiche

Art. 19

Der öffentliche Wegbereich dient als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereich; er ist entsprechend attraktiv zu gestalten.

Öffentlicher Dorfplatz

Art. 20

Der Dorfplatz ist integrierender Bestandteil des Hauptstrassenabschnittes mit klarer Abgrenzung gegenüber den anliegenden Gebieten. Der öffentliche Platz dient den Einwohnern als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich. Der Platz ist mit einem sickerfähigen Belag, grosskronigen Bäumen, Sitzgelegenheiten und weiteren Elementen auszustatten und sorgfältig zu gestalten.

Öffentlicher Fussgänger- und Parkplatzbereich

Art. 21

Die bezeichnete Fläche dient als Teil des öffentlichen Fusswegnetzes, als Verbindungs-, Zugangsbereich, als Zufahrtsbereich zum Gebäude Nr. 11 und zum Bereich der Autoabstellplätze (Kurzparkierung).

Autoabstellplätze

Art. 22

1

Fest zugewiesene Autoabstellplätze sowie weitere 3 Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle unterzubringen. Diese ist weitestmöglich natürlich zu belüften und zu belichten. Die Einfahrt zur Einstellhalle ist teilweise zu überdecken. Die Einstellhalle muss vollständig unter dem fertigen Terrain liegen.

2

Besucherparkplätze sind auf den oberirdischen Parkplatzbereichen gemäss Überbauungsplan zu erstellen. Sie dürfen nicht versiegelt werden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen Art. 23

Vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung sind sämtliche notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag) zu regeln.

Inkrafttreten Art. 24

Die Überbauungsordnung 'Dorfplatz' Niederwichtrach, ZPP Nr. 3 tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

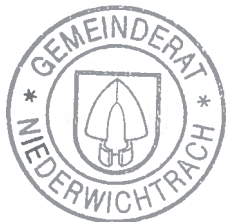
Vorprüfung vom 28. März 2001

Publikation im Anzeiger vom 6. und 12. April 2001, Nr. 14 und 15
im Amtsblatt vom 7. und 11. April 2001, Nr. 27 und 28

öffentliche Auflage der UeO vom 9. April 2001 bis 8. Mai 2001

Einspracheverhandlungen am 11. + 25. Juni 2001
Rechtsverwahrungen 2
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Juni 2001



Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Schreiberin

Jörg Jost
Paul Keller

Annalise Herzog-Jutzi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Niederwichtlach, den 10.7.01

Die Schreiberin



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

24. JULI 2001

i.V. M. J. J. J.



Planung

Überbauungsordnung

'Dorfplatz' Niederwichtrach; ZPP Nr. 3

Überbauungsplan mit geringfügiger Abänderung gem. Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV.

Masstab	1:500	Format	84/30
Datum	1. September 2004	Rev.	
Adrian Strauss Büro für Raumplanung und Städtebau	Optingenstrasse 54 Postfach 459 3000 Bern 25	Tel 031 335 10 10 Fax 031 335 10 11 info@straussplan.ch	

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 28. März 2001
Publikation im Amtsanzeiger	vom 6. und 12. April 2001, Nr. 14 und 15
im Amtsblatt	vom 7. und 11. April 2001, Nr. 27 und 28
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	vom 9. April 2001 bis 8. Mai 2001
Einspracheverhandlung	am 11. + 25. Juni 2001
Rechtsverwahrungen	2
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Juni 2001

Der Präsident Die Schreiberin

Jörg Jost Annalise Herzog-Jutzi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Niederwichtrach, den Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

LEGENDE

.....	Festlegungen
A	Wirkungsperimeter
	Baufelder für Hauptbauten
	Gestaltungsbaulinie
	Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung
	Bestehende Bauten und privater Bereich
	Private Gartenbereiche
	Halböffentliche Grünbereiche
	Halböffentliche Platz- und Wegbereiche
	Öffentliche Wegbereiche
	Öffentlicher Platz
	Öffentlicher Fussgänger und Parkplatzbereich
	Einstellhalle
	Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
PP	Besucherparkplätze
542.00	Terrain- Höhenkoten
	Notzufahrt
	Bereich Hochwasserschutz
	Pflanzbereiche grosskroniger Bäume
	Pflanzbereiche Heckenpflanzung

ÜBERBAUUNGSPLAN ALT



ÜBERBAUUNGSPLAN NEU



ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN MIT GERINGFÜGIGER ABÄNDERUNG GEM. ART. 122 ABS. 1 - 3 BauV

ALT

Art. 5 Abs. 5

Das Gebäude Nr. 11 auf der Parzelle 307 ist zu erhalten.
Der Gewerbebetrieb darf innerhalb des bestehenden
Gebäudevolumens umgebaut werden.

NEU

Art. 5 Abs. 5

Das Gebäude Nr. 11 auf der Parzelle 307 ist zu erhalten.
Der Gewerbebetrieb darf innerhalb des bestehenden
Gebäudevolumens umgebaut **und innerhalb des neuen
Baufeldes "eingeschossiger Ladenanbau" erweitert**
werden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ENTWURF AUFLAGE

Publikation im Amtsblatt vom
im Amtsanzeiger vom

17. und 24.09.04, Nr. 38
und 39

öffentliche Auflage vom 17.09.04 bis 18.10.04

Einspracheverhandlungen vom

Rechtsverwahrungen

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 06.09.04



Der Präsident Die Schreiberin

Peter Lüthi Annalise Herzog-Jutzi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Wichtrach, den 24.10.04

Die Gemeindeschreiberin

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

20. Dez. 2004