

Überbauungsplan

GENEHMIGUNG

24. Januar 2005

Mst 1:500

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 1 besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften (Parz. 255).

Für Teil 2 besteht ein Überbauungsleitplan (Parz. 903).

Architektonisches Konzept

Werner Lüthi

Architekturbüro

Thalgutstrasse 33

3114 Wichtrach

Tel 031 721 70 01

Fax 031 721 72 58

archi.luethi@bluewin.ch

Überbauungsordnung

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

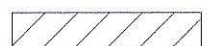
- Legende
-

Wirkungsbereich UeO ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 1
- A

Bezeichnung Baufeld
- 

Baufelder Hauptgebäude mit Firstrichtung
- 2+

Geschosszahl
- 716.00

Terrainhöhenkote fertiges Terrain (m. über Meer)
- 

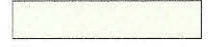
Bereich für offene Besucher-Autoabstellplätze für Teil 1
- 

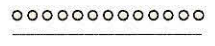
Bereich für offene Besucher-Autoabstellplätze für Teil 2
- 

Zufahrt Autoeinstellhalle/ offene Autoabstellplätze
- 

abzubrechende Baute
- Bereich Containerabstellplatz
- 

siedlungsinterne Wege und Plätze
- 

Spielfläche gem. Art. 46 Kant. Bauverordnung
- 

siedlungsinterne Grünbereiche und private Gärten
- 

öffentliche Fusswegverbindungen (Detailierschliessungen)
- 

öffentliches Trottoir (Detailierschliessung)
- 

Abflusskorridore Hochwasser
- 

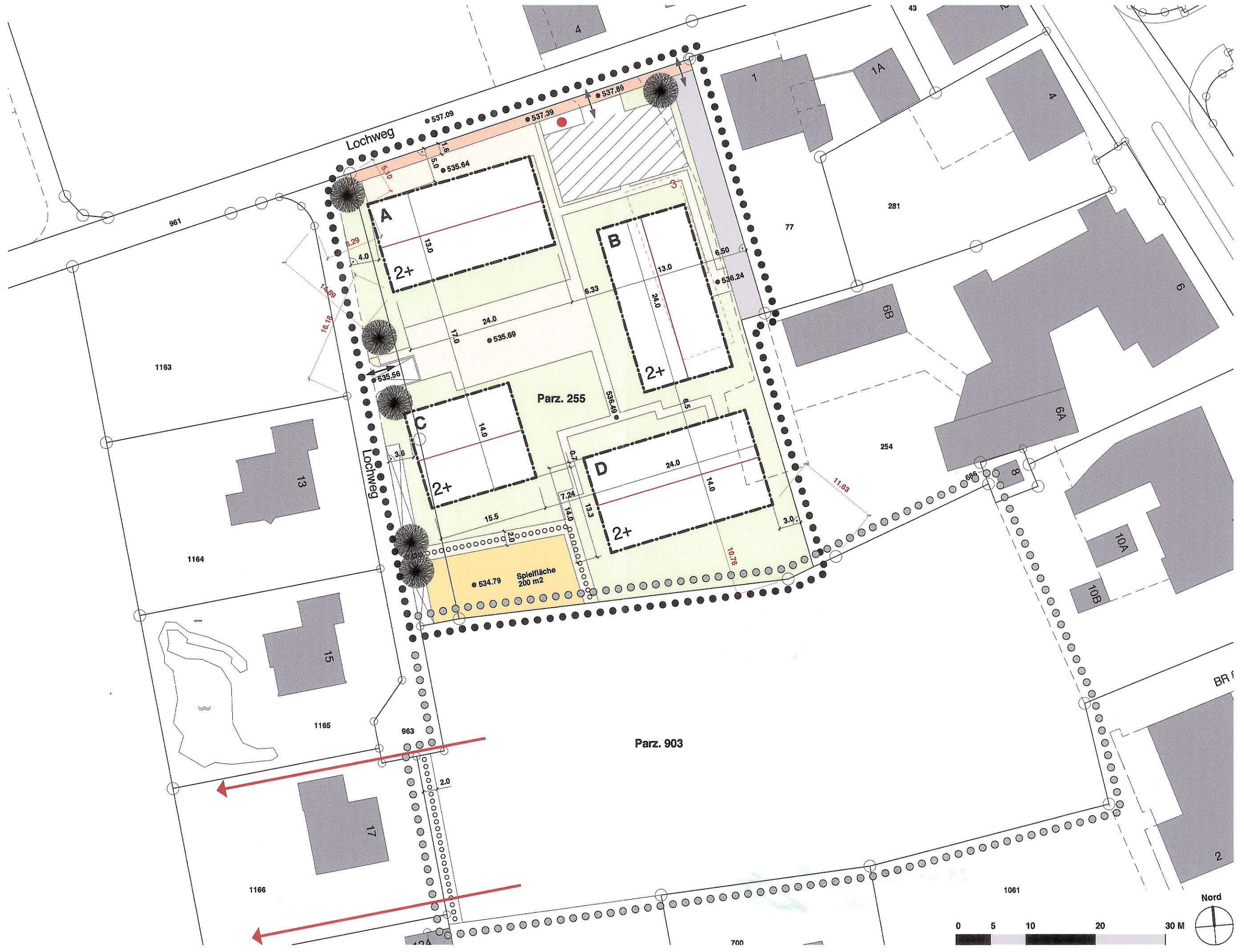
Pflanzbereiche für Hochstammbäume gem. Gestaltungsrichtplan "Dorfzonen"
- 

Zufahrt Parzelle Nr. 254

- Hinweis
-

Wirkungsbereich Überbauungsleitplan ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 2
- 

Referenzvermessung



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	Dezember 2003
Publikation im Amtsblatt vom im Amtsanzeiger vom	11. / 18. Juni 2004
öffentliche Auflage vom	11. Juni 2004 - 10. Juli 2004
Einspracheverhandlungen vom	15. / 21. September 2004
Rechtsverwahrungen	—
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	2
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM	17. Mai 2004 + 11. April 2005
Der Präsident	Der Sekretärin
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Wichtrach, den 19. 2. 05	
Die Gemeindegemeinschaft	
GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG	29. April 2005



Überbauungsordnung ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 1

Überbauungsvorschriften
GENEHMIGUNG

24. Januar 2005

Rev. Auflage 17.05.04/03.05.04/05.02.04/03.02.04/29.11.04

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 1 besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften (Parz. 255).

Für Teil 2 besteht ein Überbauungsleitplan (Parz. 903).

Architektonisches Konzept

Werner Lüthi

Architekturbüro

Thalgutstrasse 33

3114 Wichtrach

Tel 031 721 70 01

Fax 031 721 72 58

archi.luethi@bluewin.ch

Überbauungsordnung

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

Zweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 1 bezweckt eine Überbauung von guter Wohnqualität.

Wirkungsbereich

Art. 2

Die Überbauungsordnung Teil 1 gilt für das im Überbauungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet und für den farbig bezeichneten Hochwasserdurchflussskorridor ausserhalb des Wirkungsbereichs. Ergänzend gilt für die ZPP Nr. 7 Teil 2 ein Überbauungsleitplan, der den konzeptionellen Gesamtzusammenhang der Überbauung sicherstellt und verwaltungsanweisende Wirkung hat.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wichtrach.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a. Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Teil 1
- b. Die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude mit Firstrichtung
- c. Die maximalen Geschossezahlen
- d. Die Terrainhöhenkoten fertiges Terrain (m.ü.Meer)
- e. Die Lage des Bereichs für offene Besucher-Autoabstellplätze für Teil 1 und Teil 2
- f. Die Zufahrten zu Autoeinstellhalle und Autoabstellplätzen
- g. Die abzubrechende Baute
- h. Der Bereich Containerabstellplatz
- i. Die Lage der öffentlichen Fusswegverbindungen (Detailerschliessung)
- j. Die Lage des öffentlichen Trottoirs (Detailerschliessung)
- k. Die Lage der siedlungsinternen Wege und Plätze
- l. Die Lage der Spielfläche gem. Art. 46 Kant. Bauverordnung (BauV)
- m. Die Lage der siedlungsinternen Grünbereiche und privaten Gärten
- n. Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume gemäss Gestaltungsrichtplan "Dorfzonen"
- o. Die Lage der Zufahrt zu Parzelle Nr. 254
- p. Die Abflussskorridore Hochwasser

Gestaltung**Art. 5**

¹ Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Wegleitend ist das Richtprojekt mit Richtmodell.

Art der Nutzung**Art. 6**

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG2 gemäss Art. 46 des Gemeindebaureglements (GBR).

Mass der Nutzung**Art. 7**

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Art. 93, Abs. 2 BauV beträgt für die ZPP Nr. 7 Teil 1 max. 2'300 m².

² In den einzelnen Baufeldern gelten folgende BGF:

A: min. 700 m² und max. 850 m²

B: min. 600 m² und max. 800 m²

C: min. 300 m² und max. 400 m²

D: min. 400 m² und max. 500 m²

Baufelder/ Baulinien**Art. 8**

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Artikel 90 des Kantonalen Baugesetztes (BauG) umschrieben.

² Ausserhalb der Baufelder sind offene Bauteile wie Vordächer, Balkone sowie unbewohnte An- und Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² gestattet.

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Terrainhöhenkote**Art. 9**

¹ Die Geschosszahl und Gebäudehöhe richten sich nach Art. 29 bis Art. 31 und Art. 52 GBR für die Wohn- und Gewerbezone WG2. Der Dachausbau gemäss Art. 33 GBR ist gestattet.

² Das Niveau des fertigen Terrains wird durch Terrainhöhenkoten (m.ü.Meer) festgelegt und darf um maximal 0.50 m über- bzw. unterschritten werden. Die Vorgaben des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen.

Dachgestaltung**Art. 10**

Für Hauptgebäude dürfen nur Satteldächer erstellt werden. Die Firstrichtung ist im Überbauungsplan festgelegt. Die Dachneigung beträgt min. 30° und max. 40°.

Autoabstellplätze**Art. 11**

¹ Ausserhalb der Baufelder sind unterirdische Bauten im Sinne von Art. 22 GBR (z.B. Autoeinstellhalle) gestattet.

² Für Besucherinnen und Besucher sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen offene Autoabstellplätze zu erstellen.

³ Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach Art. 50 BauV.

Bereich Containerabstellplatz**Art. 12**

An der bezeichneten Stelle ist ein gut gestalteter Containerabstellplatz zu erstellen.

Siedlungsinterne Wege und Plätze/ gedeckter Aufenthaltsbereich**Art. 13**

¹ Die siedlungsinternen Wege und Plätze dienen der Siedlung als Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Artikel 42 bis 45 BauV.

² Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

³ Im Bereich des siedlungsinternen Platzes ist ein gedeckter Aufenthaltsbereich mit einer Grundfläche von mind. 20 m² zu erstellen.

Spielfläche**Art. 14**

¹ Gemäss Art. 46 BauV ist für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 1 und 2 bei der Erstellung von 20 Familienwohnungen

eine mind. 400 m² grosse, ebene und zusammenhängende Spielfläche zu erstellen.

² Die Spielfläche wird zu 50 % zwischen Teil 1 (Parz. 255) und Teil 2 (Parz. 903) aufgeteilt. Die Lage der entsprechenden Bereiche ist im Überbauungsplan für Teil 1, resp. im Überbauungsleitplan für Teil 2 eingetragen.

³ Die beiden Teile der Spielfläche müssen im Zuge der Ausführung der jeweiligen UeO realisiert werden. Die Spielfläche ist als Einheit zu gestalten.

Siedlungsinterne Grünbereiche und private Gärten

Art. 15

¹ Die Gestaltung der siedlungsinternen Grünbereiche und der privaten Gärten hat nach einem ökologischen Gesamtkonzept zu erfolgen. Dieses sowie die präzise Lage der siedlungsinternen Grünbereiche und der privaten Gärten müssen spätestens mit dem ersten Baugesuch eingereicht werden.

² Private Gärten dienen den Wohnungen und Gebäuden als direkt zugeordnete Aussenräume und sind gegenüber Strassen, Fussgängerbereichen, sowie Zufahrten und Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Bepflanzungen, Einfriedungen und dergleichen abzutrennen. Die Wohnungen dürfen auf der besonnten Gebäudeseite durch Hecken angemessen geschützt werden.

Öffentliche Fusswegverbindungen (Detailerschliessung)

Art. 16

Eine geringfügige Abweichung in der Linienführung der öffentlichen Fusswegverbindungen ist im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Öffentliches Trottoir (Detailerschliessung)

Art. 17

In dem Überbauungsplan festgelegten Bereich ist ein mind. 1.60 m breites öffentliches Trottoir zu erstellen.

Hochwasserschutz

Art. 18

¹ Die vorgesehene Überbauung liegt in einem Überschwemmungsgebiet. Der Hochwasserschutz für die Überbauung hat innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung zu erfolgen.

² Zur Ableitung des Hochwassers sind auf Parzelle Nr. 1166 zwei zusätzliche Abflusskorridore zu schaffen. Diese sind gleichzeitig mit dem Baugesuch der Überbauung Hagacher Teil 1 einzureichen und durch die Baugesellschaft Hagacher zu erstellen.

³ Im Baubewilligungsverfahren muss der Nachweis über alle zu treffenden Hochwasserschutzmassnahmen erbracht werden.

Pflanzbereiche für Hochstammbäume

Art. 19

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

Infrastrukturvertrag/ Vereinbarungen

Art. 20

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

Inkrafttreten

Art. 21

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

Dezember 2003

Publikation im Amtsanzeiger vom

11. / 18. Juni 2004

öffentliche Auflage vom

11. Juni 2004 - 10. Juli 2004

Einspracheverhandlungen vom

15. / 21. September 2004

Rechtsverwahrungen

—

Erledigte Einsprachen

3

Unerledigte Einsprachen

2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

17. Mai 2004 + 11. April 2005

Der Präsident Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Wichtrach, den

Die Gemeindegemeinschaft



GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

29. April 2005



Überbauungsleitplan

GENEHMIGUNG

24. Januar 2005

Mst 1:500

Für Teil 1 besteht eine Überbauungsordnung (Parz. 255).

- Legende
- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

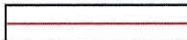
Wirkungsbereich Überbauungsleitplan ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 2

● ● ● ● ● ● ● ●

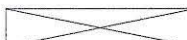
Wirkungsbereich UeO ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 1

2+

Geschosszahl



Hauptgebäude mit Firstrichtung



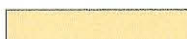
offene Besucher-Autoabstellplätze für Teil 2



Zufahrt Autoeinstellhalle

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

öffentliche Fusswegverbindungen (Detailerschliessung)



Spielfläche gem. Art 46 BauV



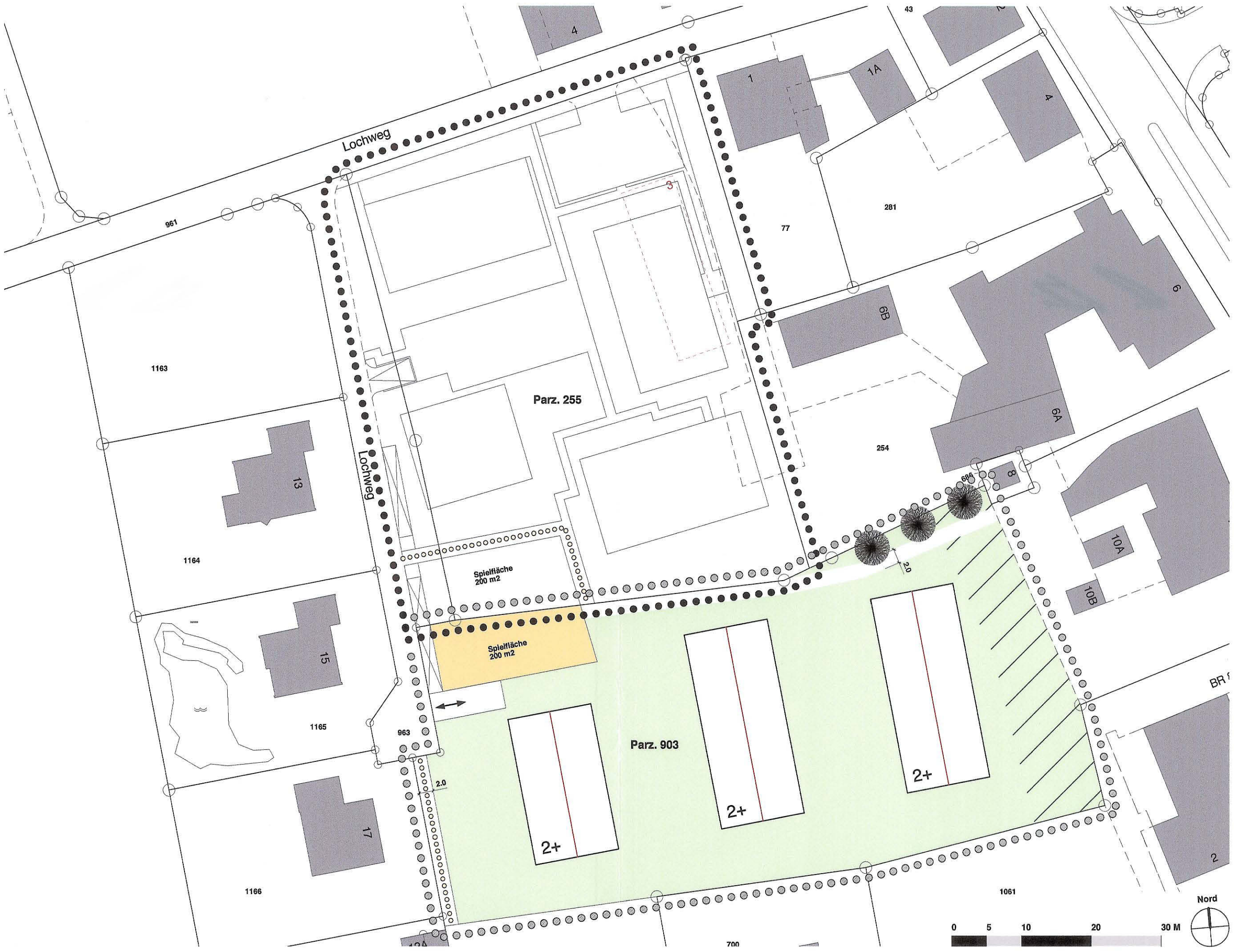
siedlungsinterne Grünbereiche und private Gärten



Pflanzbereiche für Hochstammbäume gem. Gestaltungsrichtplan Dorfzonen



Grünbereich gem. Gestaltungsrichtplan Dorfzonen



Genehmigungsvermerke

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 19. Dezember 2003

Der Präsident

Die Sekretärin

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

29. APR. 2005

