

Kanton Bern

Einwohnergemeinde Wiedlisbach

Überbauungsordnung  
**ZPP 2 NEUMATT NORTHWEST**  
 4537 Wiedlisbach

**Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan Situation 1:500  
(Schutzzonen, Baufelder, Baulinien, Erschließung)
- Erläuterungsbericht
- Lärmschutznachweis Planteam



Projektverfasser:

IDEA VERDE AG  
 Atelier für Gartenarchitektur  
 Industriestrasse 15 6285 Hitzkirch  
 Tel 041 371 22 60 Fax 041 371 22 61  
 luzern@ideaverde.net  
 www.ideaverde.net

Auftraggeber:

Worni AG  
 Breitenstrasse 21  
 6047 Kastanienbaum

Version 17. Mai 2010

Revidiert 10. Dezember 2010

Revidiert 15. April 2011

Artikel 1 Wirkungsbereich (Perimeter) (siehe Überbauungsplan)

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ZPP 2 Neumatt Nordwest ist im Überbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnet und umfasst die Parzellen 1201 + 1209.

Artikel 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen gilt das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wiedlisbach.

Artikel 3 Inhalt Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) geschützter Uferbereich längs Bipperbach + Brüggbach
- b) Baufeldabstand / extensive Grünfläche längs Bipperbach + Brüggbach
- c) Baufelder für Wohnbauten
 

|                    |   |               |
|--------------------|---|---------------|
| Mehrfamilienhäuser | A | Parzelle 1209 |
| Einfamilienhäuser  | C | Parzelle 1201 |
- d) Baufelder für eingeschossige, unbewohnte
 

|                     |         |               |
|---------------------|---------|---------------|
| An- und Nebenbauten | B1 + B2 | Parzelle 1209 |
|                     | D1 + D2 | Parzelle 1201 |
- e) Detailerschliessungsstrasse
- f) öffentlicher Fussgänger – Fahrradweg
- g) Hauszufahrten, Vorplätze
- h) Kehrachtsammelstellen
- i) Lärmschutz
- k) Umgebungsgestaltung

Artikel 4 Ausnutzung

Die Ausnutzungsziffer beträgt max. 0.5

Artikel 5 Nutzung

- a) Auf Parzelle 1209 sind Wohnbauten mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Klein- und Familienwohnungen zu erstellen = Kleine Mehrfamilienhäuser oder zusammengebaute Einfamilienhäuser.
- b) Auf Parzelle 1201 sind Wohnbauten als freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser zu erstellen.
- c) Auf beiden Parzellen sind nebst Wohnbauten auch Nutzungen für stilles und publikumsarmes Gewerbe zugelassen (z.B. Ateliers).
- d) Es sind insgesamt nicht mehr als 19 Familienwohnungen zu erstellen.

Artikel 6      Naturschutzgebiet Bäche / Kanäle bzw. geschützter Uferbereich längs  
Bipperbach / Brüggbach siehe Überbauungsplan

- a)      Das Naturschutzgebiet Bäche / Kanäle bzw. der geschützte Uferbereich längs Bipperbach und Brüggbach darf baulich nicht verändert werden.
- b)      Die bestehende Uferbestockung in den Böschungen des Bipperbaches und des Brüggbaches dürfen nicht beeinträchtigt werden, auch nicht während der Bauphase.
- c)      Die bestehende Uferbestockung wurde vom Geometer aufgenommen und in den Überbauungsplan übertragen.

Artikel 7      Bauabstand zum Schutz der Uferbestockung (Baulinie) siehe Überbauungsplan

- a)      Auf Parzelle 1209 beträgt der Abstand zwischen best. Uferbestockung und Baufeldern überall 5 m
- b)      Auf Parzelle 1201 beträgt der Abstand zwischen best. Uferbestockung und Baufeldern Hochbauten mind. 3 m, im Bereich Hauszufahrt / Vorplatz mindestens 1.5 m.
- c)      Diese Pufferzonen (im Überbauungsplan grün markiert) sind als naturnahe extensive Grünflächen zu gestalten sowie mit standortgerechter Bepflanzung und Ansaat zu begrünen.

Artikel 8      Baufeld A Wohnbauten Parzelle 1209 (siehe Überbauungsplan)

- a)      Die Hauptgebäude (Kleine Mehrfamilien- oder zusammengebaute Einfamilienhäuser) müssen innerhalb der gekennzeichneten und vermassten Baufelder liegen.
- b)      Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
- c)      Der Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes A beträgt mindestens 8 m.
- d)      Die Wohngebäude weisen je 2 Vollgeschosse auf. Dachausbauten oder Attikageschosse sind gestattet.
- e)      Die Gebäudehöhe (OK Brüstung Obergeschoss) ab gewachsenes Terrain beträgt max. 8.00 m.
- f)      Als Dachform sind Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer (bis 10°) vorgesehen. Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen Und übernehmen damit zusätzlich die Funktion einer Retentionsanlage.
- g)      Eingeschossige, zweckgebunden An- und Nebenbauten, z.B. für Veloabstellplätze, Hauszugänge sind innerhalb des Baufeldes A zugelassen.

- h) Hauszugänge, Abstellplätze, halböffentliche Bereiche, private Grünbereiche sind innerhalb des Baufeldes A gestattet.
- i) Den Erdgeschosswohnungen ist für die direkt vorgelagerten Flächen der Außenanlage ein privates Nutzungsrecht zu erteilen.

Artikel 9      Baufelder B1 + B2 Nebenbauten Parzelle 1209 (siehe Überbauungsplan)

- a) Die Nebenbauten dienen der Infrastruktur / Erschließung oder der allgemeinen Nutzung.
- b) Die Nebengebäude müssen innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten und vermassten Baufelder liegen.
- c) Alle Nebenbauten sind eingeschossig.
- d) Die Gebäudehöhen betragen ab gewachsenem Terrain max:  

|            |        |
|------------|--------|
| Baufeld B1 | 4.00 m |
| Baufeld B2 | 4.00 m |
- e) Alle Nebenbauten sind als Flachdach oder leicht geneigtes Pultdach auszuführen und extensiv zu begrünen.
- f) Die Nebenbauten sind in fester Bauweise auszuführen und dienen damit gleichzeitig als Lärmschutzwand.
- g) Die Regelung des Grenzbaurechtes für Nebenbauten auf Feld B2 erfolgt zwischen den Grundeigentümern der Parzellen 1201 + 1209 vor Genehmigung der UeO mittels notariell abgeschlossenem Dienstbarkeitsvertrag (Grundbucheintrag).

Artikel 10      Baufelder C Wohnbauten Parzelle 1201 (siehe Überbauungsplan)

- a) Diese Wohnbauten (Einfamilienhaus oder zusammengebaute Einfamilienhäuser) müssen innerhalb der gekennzeichneten und vermassten Baufelder liegen.
- b) Die Wohngebäude weisen je 1 Vollgeschoss auf. Dachausbauten oder Attikageschosse sind gestattet.
- c) Die Gebäudehöhe (OK Brüstung Obergeschoss) beträgt ab gewachsenem Terrain:  

|                  |       |
|------------------|-------|
| Nordfassade max. | 5 m   |
| Südfassade max.  | 5.5 m |

- d) Als Dachform sind Flachdächer, leicht geneigte Pultdächer vorzusehen. Bei Konstruktion mit Ausbau Dachgeschoss Firstdach. Firstrichtung ca. Nord-Süd.  
Bei Flachdachkonstruktion mit Attikageschoss sind die Dächer extensiv zu begrünen und übernehmen damit zusätzlich die Funktion einer Retentionsanlage.
- e) Eingeschossige, zweckgebundene An- und Nebenbauten z.B. Abstellplätze, Hauszugänge etc. sind innerhalb der Baufelder zugelassen.
- f) Hauszugänge, Abstellplätze, halböffentlicher Bereich, privater Grünbereich sind innerhalb des Baufeldes gestattet.
- g) Die Außenanlage auf Ebene Erdgeschoss dient zur privaten Nutzung oder Grünfläche.

Artikel 11      Baufeld D1 + D2 Nebenbauten Parzelle 1201 (siehe Überbauungsplan)

- a) Diese Nebenbauten dienen der Erschließung (Autounterstände) und dem stillen Gewerbe (Lagerraum, Kleinwerkstatt).
- b) Die Nebengebäude müssen innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten und vermassten Baufelder liegen.
- c) Alle Nebenbauten sind eingeschossig, ohne jegliche Aufbauten.
- d) Die Gebäudehöhen betragen ab gewachsenem Terrain max. 4.00 m.
- e) Alle Nebenbauten sind als Flachdach oder leicht geneigtes Pultdach auszuführen und extensiv zu begrünen.
- f) Die straßenseitigen Wände von D1 sind in fester Bauweise auszuführen und dienen gleichzeitig als Lärmschutzwand.
- g) Die Nebenbauten dürfen direkt an Gebäude des Baufeldes C angebaut werden. Die maximale Gebäudelänge von 30 m darf nicht überschritten werden.

Artikel 12      Lärmschutznachweis (siehe Überbauungsplan)

- a) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.
- b) Grundlage für die Beurteilung des Lärmschutzes ist das Lärmgutachten der Firma Planteam, Sempach vom 28.04.2010. Darin wird aufgezeigt mit welchen gestalterischen und baulichen Maßnahmen die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden können.

Folgende Massnahmen werden in der UeO festgelegt:

- Für Baufeld A strassenseitige Lärmschutzwand in Nebenbauten der der Baufelder B1 + B2 integriert. Bauhöhe 4.0 m.
  - Für Baufelder C + D1 strassenseitige Lärmschutzwand als geschlossene Gebäudewand. Bauhöhe nordseits 4.0 m. Bauhöhe südseits 4.5 m.
  - Die Gebäudegrundrisse sind zu optimieren und so zu planen, dass die nordseitigen Emissionsbelastungen keine Auswirkungen ergeben.
  - Die Lärmschutzwand ist längs Parzelle 1201 strassenseitig zu begrünen.
- c) Im Baubewilligungsverfahren ist mittels eines Lärmschutzgutachtens der Nachweis zu erbringen, dass zwischen der Strassenachse (Emissionspegel  $L_{re}$ ) und der Mitte der offenen Fenster der exponierten lärmempfindlichsten Räume eine Schallpegeldifferenz von  $\geq 17$  dB (A) eingehalten wird.

#### Artikel 13 Bauteile ausserhalb Baufeldbegrenzung

- a) Vorspringende, geschlossene Bauteile wie Wintergärten dürfen die Baufeldbegrenzung nicht überragen.
- b) Offene, vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Lauben, etc. dürfen nicht in den Baufeldabstand zum Schutz der Uferbestockung hineinragen.
- c) Grenzt das Baufeld nicht an den Baufeldabstand zum Schutz der Uferbestockung, dürfen offene, vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Lauben etc. das Baufeld um max. 2.50m überragen.

#### Artikel 14 Architektonische Gestaltung

Die Überbauung ist innerhalb der einzelnen Parzellen 1201 + 1209 als bauliche Einheit zu gestalten

- a) Formensprache der Gebäude mit deutlicher Gliederung der Baukörper / Fassaden.

#### Artikel 15 Detailerschliessungsstrasse (siehe Überbauungsplan)

- a) Die Zufahrt wird als Strasse mit einer Fahrbreite von 3.0 m mit Gegenverkehr ab dem bestehenden „Kreisel“ der Sonnhalde geführt. Die Detailgestaltung der Erschliessung sowie der Hauszufahrten ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- b) Die Erschließung kann in höchstens 2 Etappen erfolgen:
  - Erste Etappe ab Kreisel Sonnhalde bis zur gemeinsamen Parzellengrenze der Parzellen Nr. 1201 und 1209.
  - Zweite Etappe ab gemeinsamer Parzellengrenze der Parzellen Nr. 1201 + 1209 bis zum Anschluss Quartier „Riebeli“.

- c) Die Etappen beinhalten jeweils
  - die strassen-, fussweg- und velomässige Erschließung.
  - die Erschließung mit Werkleitungen für Wasser, Strom, Telefon.
- d) Die Kostenaufteilung erfolgt nach Verfahren Art. 112 ff BauG.

Artikel 16     Öffentliche Fuß- und Radwegverbindung (siehe Überbauungsplan)

- a) Die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene öffentliche Verbindung für Fussgänger und Fahrräder Richtung „Westen“ mit Anschluss zur Riebelwegbrücke ist mit der Detailerschliessungsstrasse gewährleistet.
- b) Die Kostenaufteilung erfolgt nach Verfahren Art. 112 ff BauG.

Artikel 17     Kehrichtsammelstellen (siehe Überbauungsplan)

- a) Die Kehrichtsammelstellen sind an allen im Überbauungsplan gekennzeichneten Standorten über- oder unterirdisch zu erstellen.
- b) Die Kompostierung von Grünabfällen erfolgt individuell. Es werden keine gesonderten Standorte ausgeschieden.

Artikel 18     Autoabstellplätze (siehe Überbauungsplan)

- a) Die Autoabstellplätze sind oberirdisch in den dafür vorgesehenen Baufeldern B1, B2 sowie D1 + D2 anzuordnen. Die Autoabstellplätze im Baufeld B1 sind gedeckt zu erstellen (offen oder geschlossen).
- b) Die Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49ff BauV und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- c) Die Anordnung und Geometrie der Parkieranlage ist nach VSS Norm 640 291a zu erstellen.
- d) Offene Abstellplätze sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen (z.B. Ökopflasterung).

Artikel 19     Abstellplätze Fahrräder, Kinderwagen, allg. Geräteraum Unterhalt

- a) Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder richtet sich nach Art. 54a BauV und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Mind. 50 % davon sind zu überdecken.
- b) Auf Parzelle 1201 sind diese Abstellplätze in den Nebenbauten D1 + D2 zu integrieren oder im Baufeld C zu erstellen.
- c) Auf Parzelle 1209 werden diese in den Nebenbauten B2 ausgewiesen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit weitere Plätze im Baufeld A zu erstellen.

- d) Abstellplätze für Kinderwagen sind im Baufeld A zu planen.

Artikel 20 Allgemeine nutzbare Flächen  
Quartierinterner Aufenthaltsbereich mit Spielplatz (siehe Überbauungsplan)

- a) Auf Parzelle 1209 ist eine Fläche von 15% der geplanten BGF der Familienwohnungen zur allgemeinen Nutzung zu erstellen. In dieser Fläche ist ein Kinderspielplatz zu integrieren. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Artikel 21 Umgebungsgestaltung / Grünanlage

- a) Mit jeder Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der Auskunft gibt u.a. über die vorgesehene Bepflanzung, Terrainveränderungen, Abgrenzungen, Materialisierung von Wegen und Plätzen etc.
- b) Hauszufahrten und Vorplätze sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen.

Artikel 22 Erschließung Werkleitungen (siehe Überbauungsplan)

- a) Die im Überbauungsplan angezeigten Leitungen sind mittels Dienstbarkeiten zu Gunsten der Werkeigentümer im Betrieb und Bestand sicherzustellen. Auf den betroffenen Grundstücken dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt oder Vorkehrungen getroffen werden, die den Bau und den Unterhalt der Leitungen verunmöglichen, erheblich beschweren oder ihren Bestand gefährden.
- b) Anschluss Schmutzwasser  
von Parzelle 1201 Baufeld C in bestehenden Schacht 194  
von Parzelle 1209 Baufeld A in bestehenden Schacht 196
- c) Durch die geplanten Flachdachkonstruktionen mit extensiver Begrünung und Retention wird bereits ein grosser Teil des anfallenden Regenwassers zurückgehalten. Sämtliche Beläge inkl. Erschließung werden als sickerfähige Konstruktion ausgeführt. Das überschüssige Wasser soll über die Schulter entwässert werden (bei Belägen) resp. in einem Sickerschacht mit Überlauf an Vorfluter geleitet werden (begrünte Flachdächer)
- d) Trinkwasseranschluss erfolgt ab bestehender Leitung DN 125 von Sonnhalde über neue Zufahrt.
- e) Elektrizität / Stromanschluss erfolgt ab best. Leitung nordseitig längs Parzellengrenze.
- f) Swisscom-Telefonanschluss erfolgt ab best. Leitung nordseitig längs Parzellengrenze.

Artikel 23 Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.

- a) Auf Parzelle 1209 ist die Errichtung einer gemeinsamen zentralen Wärmeversorgung für alle Wohneinheiten anzustreben.

Artikel 24 Etappierung

Die vorliegende Überbauungsordnung bezieht sich auf die zwei Parzellen 1201 und 1209 mit verschiedenen Eigentümern. Durch Genehmigung und Inkrafttreten der gesamten Überbauungsordnung ist den einzelnen Grundeigentümern ein den Vorschriften entsprechendes Baugesuch über ihren Teilbereich zu bewilligen.

Artikel 25 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden + Raumordnung in Kraft.

Hitzkirch, 18. Mai 2010  
Revidiert 10. Dezember 2010  
Revidiert 15. April 2011

Der Projektverfasser:  
Idea Verde AG  
André Kleiner

Gehnehmigungsvermerke

Vorprüfung vom:

01.04.2011

Publikation im Amtsanzeiger vom:

28.04.2011

Publikation im Amtsblatt vom:

27.04.2011

Öffentliche Auflage

vom 29.04. bis 30.05.2011

Einspracheverhandlung am:

-

Erledigte Einsprachen:

-

Unerledigte Einsprache:

-

Rechtsverwahrungen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

20.06.2011

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt



Der/Die Gemeindeschreiber/in:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

14. FEB. 2012



Überbauungsordnung ZPP 2  
Neumatt NordWest Wiedlisbach  
Parzellen 1201 + 1209

Überbauungsplan Situation 1:500  
Schutzzonen, Baufelder, Baulinien, Erschliessung

Legende

Vorschriften / Festsetzung

- Perimeter ZPP 2 Neumatt NordWest  
Parzelle Nr. 1201 + 1209
- geschützter Uferbereich
- Baufeldabstand zu best. Uferbestockung  
Naturnahe / extensive Grünfläche
- best. Uferbestockung gemäss  
Aufnahme Geometer
- Baufelder Wohnbauten
- Baufelder Nebenbauten Autounterstand, Veloabstellplätze  
1-geschossig Stilles Gewerbe etc.
- Detailschliessungsstrasse
- Hauszufahrten / Vorplätze
- Lärmschutzwand
- öffentlicher Fussgänger- und Fahrradweg
- allgemein nutzbare Fläche  
Quartierinterner Aufenthaltsbereich mit  
Spielplatz
- Containerstandorte mit ungefähre Lage

Erläuterungen / Information / Hinweise

Werkleitungen

- Zuleitung TT neu
- Zuleitung Strom neu
- Kanalisationsleitung Schmutzwasser
- Zuleitung Wasser neu
- Bestehende TT Leitung
- Bestehende Stromleitung
- Bestehende Kanalisationsleitung
- Bestehende Wasserleitung

Parzellengrenze 1209 + 1201

Hochstammbäume mögliche Standorte  
Anzahl wird mit Baueingabe /  
Umgebungsgestaltungsplan definiert

Notzufahrt Feuerwehr etc.

Projektverfasser

Idea Verde AG Gartenarchitektur  
Industriestrasse 15, 6285 Hitzkirch  
Tel. 041/3712260 Fax. 041/3712261  
Mobil 079/3334012  
E-Mail luzern@ideaverde.net

Version 17.05.2010

Revidiert 10.12.2010

Revidiert 15.04.2011



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 01.04.2011  
Publikation im Amtsanzeiger vom 28.04.2011  
Publikation im Amtsblatt vom 27.04.2011  
Öffentliche Auflage vom 29.04. bis 30.05.2011  
Einspracheverhandlung am -  
Erledigte Einsprachen -

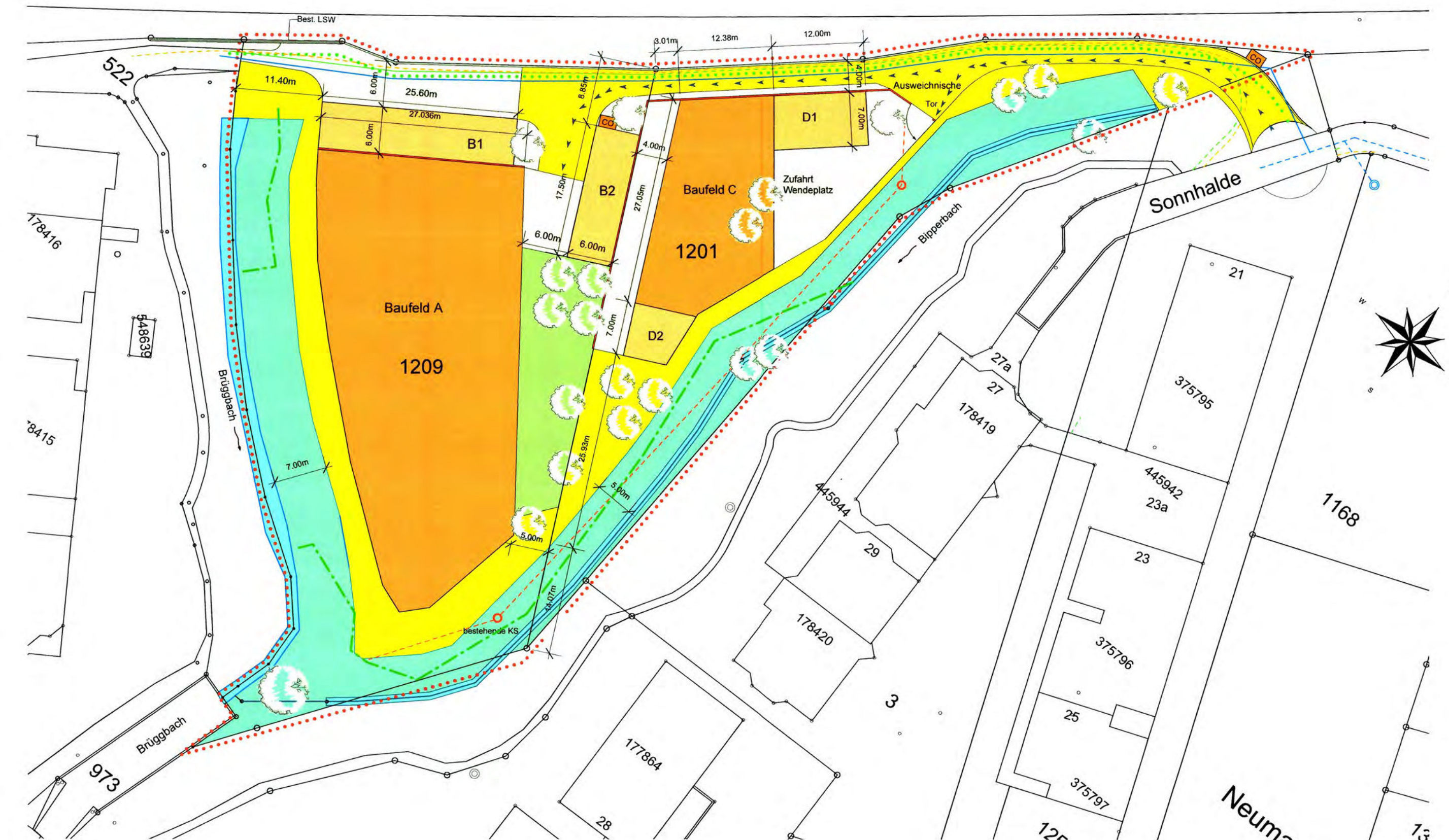
Unerledigte Einsprachen -  
Rechtsverwarungen -  
Beschlissen durch den Gemeinderat am 20.04.2011

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

21.06.2011 Der/Die Gemeindeschreiber/in:

14 FEB. 2012

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: -



Kanton Bern

Einwohnergemeinde Wiedlisbach

# Änderung der Überbauungsordnung

## ZPP 2 NEUMATT NORTHWEST

4537 Wiedlisbach

### Überbauungsvorschriften

Die Änderungen sind in **rot** und ~~rot durchgestrichen~~ dargestellt.

Die **Änderung der** Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan Situation 1:500  
(Schutzzonen, ~~Baubereichfelder~~, Baulinien, Erschließung)
- Erläuterungsbericht
- ~~Lärmschutznachweis-Planteam~~ Lärmgutachten vom 7. Juni 2018 und vom 3. Juli 2019
- Baureglementsänderung

#### Projektverfasser **der UeO:**

IDEA VERDE AG  
Atelier für Gartenarchitektur  
Industriestrasse 15 6285 Hitzkirch  
Tel 041 371 22 60 Fax 041 371 22 61 luzern@ideaverde.net  
www.ideaverde.net

#### Auftraggeber **der UeO:**

Worni AG  
Breitenstrasse 21  
6047 Kastanienbaum  
Vertreten durch Herr Josef Worni

#### Projektverfasser der Änderung:

**ecoptima ag**  
Spitalgasse 34 3001 Bern  
Tel 031 310 50 81 Fax 031 310 50 81 info@ecoptima.ch  
www.ecoptima.ch

#### Auftraggeber der Änderung:

**PS Baumanagement AG**  
Le-Corbusier-Platz 7  
3027 Bern

**April 2020**

Artikel 1 Wirkungsbereich (Perimeter) (siehe Überbauungsplan)

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ZPP 2 Neumatt Nordwest ist im Überbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnet ~~und umfasst die Parzellen 1201 + 1209.~~

Artikel 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Bau- ~~und Zonen~~reglement der Gemeinde Wiedlisbach.

Artikel 3 Inhalt Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) geschützter Uferbereich längs Bipperbach + Brüggbach
  - b) Bau**bereichsfeld**abstand / extensive Grünfläche längs Bipperbach + Brüggbach
  - c) Bau**bereichsfelder** für Wohnbauten
 

|                                   |   |               |
|-----------------------------------|---|---------------|
| Mehrfamilienhäuser                | A | Parzelle 1209 |
| <del>Mehr</del> Einfamilienhäuser | C | Parzelle 1201 |
  - d) Bau**bereichsfelder** für eingeschossige, ~~unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten ~~B B1 + B2~~ ~~D1 + D2~~

|  |               |
|--|---------------|
|  | Parzelle 1209 |
|  | Parzelle 1201 |
- 
- e) Detailerschliessungsstrasse
  - f) öffentlicher Fussgänger – Fahrradweg
  - g) Hauszufahrten, Vorplätze
  - h) Kehrachtsammelstellen
  - ~~i) Lärmschutz~~
  - ~~k i)~~ Umgebungsgestaltung

Artikel 4 Ausnützung

Die ~~Geschossflächenziffer~~ ~~Ausnützungsziffer~~ beträgt max. ~~0.55~~ ~~0.5~~

Artikel 5 Nutzung

a) Auf ~~Parzelle 1209~~ den ~~Baubereichen für Wohnbauten~~ sind Wohnbauten mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Klein- und Familienwohnungen zu erstellen = Kleine Mehrfamilienhäuser oder zusammengebaute Einfamilienhäuser.

~~b) Auf Parzelle 1201 sind Wohnbauten als freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser zu erstellen.~~

~~e b)~~ Auf ~~beiden Parzellen~~ sind ~~n~~Nebst Wohnbauten ~~sind~~ auch Nutzungen für stilles und publikumsarmes Gewerbe zugelassen (z.B. Ateliers).

~~d c)~~ Es sind insgesamt nicht mehr als 19 Familienwohnungen zu erstellen.

Artikel 6 Naturschutzgebiet Bäche / Kanäle bzw. geschützter Uferbereich längs Bipperbach / Brüggbach siehe Überbauungsplan

- a) Das Naturschutzgebiet Bäche / Kanäle bzw. der geschützte Uferbereich längs Bipperbach und Brüggbach darf baulich nicht verändert werden.
- b) Die bestehende Uferbestockung in den Böschungen des Bipperbaches und des Brüggbaches dürfen nicht beeinträchtigt werden, auch nicht während der Bauphase.
- c) Die bestehende Uferbestockung wurde vom Geometer aufgenommen und in den Überbauungsplan übertragen.

Artikel 7 Bauabstand zum Schutz der Uferbestockung (Baulinie) siehe Überbauungsplan

- a) ~~Im Baubereich A Auf Parzelle 1209~~ beträgt der Abstand zwischen best. Uferbestockung und ~~Baubereichfeldern~~ überall 5 m
- b) ~~Im Baubereich C Auf Parzelle 1204~~ beträgt der Abstand zwischen best. Uferbestockung und ~~Baubereichfeldern~~ Hochbauten mind. 3 m, ~~im Bereich Hauszufahrt / Vorplatz mindestens 1.5 m.~~
- c) Diese Pufferzonen (im Überbauungsplan grün markiert) sind als naturnahe extensive Grünflächen zu gestalten sowie mit standortgerechter Bepflanzung und Ansaat zu begrünen.

Artikel 8 ~~Baufeld Baubereich für A-Wohnbauten Parzelle 1209~~ (siehe Überbauungsplan)

- a) Die Hauptgebäude (Kleine Mehrfamilien- oder zusammengebaute Einfamilienhäuser) müssen innerhalb der gekennzeichneten und vermassten ~~Baubereichfelder~~ liegen.
- b) Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
- c) Der Gebäudeabstand innerhalb ~~der Baubereiche des Baufeldes A~~ beträgt mindestens 8 m.
- d) Die Wohngebäude weisen je 2 Vollgeschosse auf. Dachausbauten oder Attikageschosse sind gestattet.
- e) Die ~~Fassadenhöhe traufseitig Gebäudehöhe~~ (OK Brüstung oberhalb des obersten Vollgeschosses ~~Obergeschoss~~) ab ~~gewachsenes massgebendem~~ Terrain beträgt max. 8.00 m.
- f) Als Dachform sind Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer (bis 10°) vorgesehen. Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen und übernehmen damit zusätzlich die Funktion einer Retentionsanlage.
- g) Eingeschossige, zweckgebundene An- und ~~KleinNeben~~bauten, z.B.

für Veloabstellplätze, Hauszugänge sind innerhalb der Baubereiche des Baufeldes A zugelassen.

- h) Hauszugänge, Abstellplätze, halböffentliche Bereiche, private Grünbereiche sind innerhalb der Baubereiche des Baufeldes A gestattet.
- i) Den Erdgeschosswohnungen ist für die direkt vorgelagerten Flächen der Außenanlage ein privates Nutzungsrecht zu erteilen.

#### Artikel 9 Attikageschosse

- a) Das Attikageschoss ist allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen. Erlaubt sind vorspringende Treppenhäuser/Lifthanlagen bis maximal 40% der Länge des darunterliegenden dazugehörigen Fassadenabschnitts.
- b) Die Geschosshöhe (Oberkante fertigen Boden bis Oberkante fertigen Boden) der Attika beträgt 3.00 m.
- c) Auf der Attika sind nur technisch bedingte Dachaufbauten gestattet wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter oder Liftbauten bis 1.50 m über Oberkante Attika.

#### ~~Artikel 9 Baufelder B1 + B2 Nebenbauten (siehe Überbauungsplan)~~

- ~~a) Die Nebenbauten dienen der Infrastruktur / Erschließung oder der allgemeinen Nutzung.~~
- ~~b) Die Nebengebäude müssen innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten und vermassten Baufelder liegen.~~
- ~~c) Alle Nebenbauten sind eingeschossig.~~
- ~~d) Die Gebäudehöhen betragen ab gewachsenem Terrain max.  
Baufeld B1 4.00 m  
Baufeld B2 4.00 m~~
- ~~e) Alle Nebenbauten sind als Flachdach oder leicht geneigtes Pultdach auszuführen und extensiv zu begrünen.~~
- ~~f) Die Nebenbauten sind in fester Bauweise auszuführen und dienen damit gleichzeitig als Lärmschutzwand.~~
- ~~g) Die Regelung des Grenzbaurechtes für Nebenbauten auf Feld B2 erfolgt zwischen den Grundeigentümern der Parzellen 1201 + 1209 vor Genehmigung der UeO mittels notariell abgeschlossenem Dienstbarkeitsvertrag (Grundbucheintrag).~~

~~Artikel 10 — Baufelder C Wohnbauten Parzelle 1201 (siehe Überbauungsplan)~~

- ~~a) — Diese Wohnbauten (Einfamilienhaus oder zusammengebaute Einfamilienhäuser kleine) müssen innerhalb der gekennzeichneten und vermassten Baufelder liegen.~~
- ~~b) — Die Wohngebäude weisen je 1 Vollgeschoss auf. Dachausbauten oder Attikageschosse sind gestattet.~~
- ~~c) — Die Gebäudehöhe (OK Brüstung Obergeschoss) beträgt ab gewachsenem Terrain:  
Nordfassade max. 5 m  
Südfassade max. 5.5 m~~
- ~~d) — Als Dachform sind Flachdächer, leicht geneigte Pultdächer vorzusehen. Bei Konstruktion mit Ausbau Dachgeschoss Firstdach. Firstrichtung ca. Nord-Süd. Bei Flachdachkonstruktion mit Attikageschoss sind die Dächer extensiv zu begrünen und übernehmen damit zusätzlich die Funktion einer Retentionsanlage.~~
- ~~e) — Eingeschossige, zweckgebundene An- und Nebenbauten z.B. Abstellplätze, Hauszugänge etc. sind innerhalb der Baufelder zugelassen.~~
- ~~f) — Hauszugänge, Abstellplätze, halböffentlicher Bereich, privater Grünbereich sind innerhalb des Baufeldes gestattet.~~
- ~~g) — Die Außenanlage auf Ebene Erdgeschoss dient zur privaten Nutzung oder Grünfläche.~~

~~Artikel 14 10 Baubereiche feld D1 + D2 für An- und Kleinbauten B Nebenbauten Parzelle 1201 (siehe Überbauungsplan)~~

- ~~a) Diese Nebenbauten An- und Kleinbauten dienen der Erschließung (Autounterstände), der Infrastruktur, der allgemeinen Nutzung und dem stillen Gewerbe (Lagerraum, Kleinwerkstatt).~~
- ~~b) Die An- und Kleinbauten Nebengebäude müssen innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten und vermassten Baubereichfelder liegen.~~
- ~~c) Alle Neben An- und Kleinbauten sind eingeschossig, ohne jegliche Aufbauten.~~
- ~~d) Die Fassadenhöhen traufseitig Gebäudehöhen betragen ab massgebendem gewachsenem Terrain max. 4.00 m.~~
- ~~e) Alle Neben-An- und Kleinbauten sind als Flachdach oder leicht geneigtes Pultdach auszuführen und extensiv zu begrünen.~~

- ~~f) Die straßenseitigen Wände von D1 sind in fester Bauweise auszuführen und dienen gleichzeitig als Lärmschutzwand.~~
- g) f) Die Neben-An- und Kleinbauten dürfen direkt an Gebäude der Baubereiche für Wohnbauten ~~des Baufeldes C~~ angebaut werden. Die maximale Gebäudelänge von 30 m darf nicht überschritten werden.

Artikel ~~42~~ 11 Lärmschutznachweis (siehe Überbauungsplan)

- a) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.
- ~~b) Grundlage für die Beurteilung des Lärmschutzes ist das Lärmgutachten der Firma Planteam, Sempach vom 28.04.2010. Darin wird aufgezeigt mit welchen gestalterischen und baulichen Maßnahmen die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden können.~~  
  
~~Folgende Maßnahmen werden in der UeO festgelegt:~~
  - ~~– Für Baufeld A strassenseitige Lärmschutzwand in Nebenbauten der der Baufelder B1 + B2 integriert. Bauhöhe 4.0 m.~~
  - ~~– Für Baufelder C + D1 strassenseitige Lärmschutzwand als geschlossene Gebäudewand. Bauhöhe nordseits 4.0 m.~~
  - ~~– Bauhöhe südseits 4.5 m.~~
  - ~~– Die Gebäudegrundrisse sind zu optimieren und so zu planen, dass die nordseitigen Emissionsbelastungen keine Auswirkungen ergeben.~~
  - ~~– Die Lärmschutzwand ist längs Parzelle 1201 strassenseitig zu begrünen. Um die ImmissionsgrenzPlanungswerte für die ES III Wohnnutzung einzuhalten, sind an den der Kantonsstrasse zugewandten Gebäuden geeignete Massnahmen wie z.B. die Grundrissoptimierung, schallabsorbierende Verkleidungen o.ä. umzusetzen.~~
- c) Im Baubewilligungsverfahren ist ~~mittels eines Lärmschutzgutachtens~~ der Nachweis zu erbringen, dass ~~die ImmissionsgrenzPlanungswerte für die ES III Wohnnutzung zwischen der Strassenachse (Emissionspegel L<sub>re</sub>) und in der Mitte der offenen Fenster der exponierten lärmempfindlichsten Räume eine Schallpegeldifferenz von  $\geq 17$  dB (A) eingehalten werden wird.~~

Artikel ~~43~~ 12 Bauteile ausserhalb Baubereichsfeldbegrenzung

- a) Vorspringende, geschlossene ~~BauGebäude~~teile wie Wintergärten dürfen die Baubereichsfeldbegrenzung nicht überragen.
- b) Offene, vorspringende ~~BauGebäude~~teile wie Balkone, Vordächer, Lauben, etc. dürfen nicht in den Baubereichsfeldabstand zum Schutz der Uferbestockung hineinragen.
- c) Grenzt ~~der Baubereich das Baufeld~~ nicht an den Baubereichsfeldabstand zum Schutz der Uferbestockung, dürfen offene, vorspringende ~~BauGebäude~~teile wie Balkone, Vordächer, Lauben etc. ~~den Baubereich das Baufeld~~ um max. 2.50m, ~~die~~

Fassadenflucht um max. 3.00 m überragen und max. 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnitts bedecken.

Artikel ~~44~~ 13 Architektonische Gestaltung

Die Überbauung ist ~~innerhalb der einzelnen Parzellen 1201 + 1209~~ als bauliche Einheit zu gestalten

- a) Formensprache der Gebäude mit deutlicher Gliederung der Baukörper / Fassaden.

Artikel ~~45~~ 14 Detailerschliessungsstrasse (siehe Überbauungsplan)

- a) Die Zufahrt wird als Strasse mit einer Fahrbreite von 3.0 m mit Gegenverkehr ab dem bestehenden „Kreisel“ der Sonnhalde geführt. Die Detailgestaltung der Erschliessung sowie der Hauszufahrten ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- ~~b) Die Erschließung kann in höchstens 2 Etappen erfolgen:  
– Erste Etappe ab Kreisel Sonnhalde bis zur gemeinsamen Parzellengrenze der Parzellen Nr. 1201 und 1209 Überbauung.  
– Zweite Etappe ab gemeinsamer Parzellengrenze der Parzellen Nr. 1201 + 1209 bis zum Anschluss Quartier „Riebel“.~~
- ~~c) Die Etappen beinhalten jeweils  
– die strassen-, fussweg- und velomässige Erschließung.  
– die Erschließung mit Werkleitungen für Wasser, Strom, Telefon.~~
- ~~d) b)~~ Die Kostenaufteilung erfolgt nach Verfahren Art. 112 ff BauG.

Artikel ~~46~~ 15 Öffentliche Fuß- und Radwegverbindung (siehe Überbauungsplan)

- a) Die ~~in den ZPP-Bestimmungen~~ im Bau-~~und Zonen~~reglement vorgesehene öffentliche Verbindung für Fussgänger und Fahrräder Richtung „Westen“ mit Anschluss zur Riebelwegbrücke ist mit der Detailerschliessungsstrasse gewährleistet.
- b) Die Kostenaufteilung erfolgt nach Verfahren Art. 112 ff BauG.

Artikel ~~47~~ 16 Kehrichtsammelstellen~~n~~ (siehe Überbauungsplan)

- a) Die Kehrichtsammelstellen ~~ist sind an allen~~ im Überbauungsplan ~~gekennzeichneten Standorten~~ bezeichneten Bereich für Containerstandort über- oder unterirdisch zu erstellen.
- b) Die Kompostierung von Grünabfällen erfolgt individuell. Es werden keine gesonderten Standorte ausgeschieden.
- c) ~~Nicht als Kehrichtsammelstelle genutzte Flächen des Bereichs für Containerstandort sind als Erschliessungs- oder begrünte Fläche auszugestalten.~~

Artikel ~~48~~ 17 Autoabstellplätze (siehe Überbauungsplan)

- a) Die Autoabstellplätze sind oberirdisch in den dafür vorgesehenen ~~Baubereichenfeldern~~ für An- und Kleinbauten ~~B1, B2 sowie D1 + D2~~ anzuordnen. ~~Die Autoabstellplätze im Baufeld B1 sind gedeckt zu erstellen (offen oder geschlossen).~~
- b) Die Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49ff BauV und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- c) Die Anordnung und Geometrie der Parkieranlage ist nach VSS Norm 640 291a zu erstellen.
- d) Offene Abstellplätze sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen (z.B. Ökopflasterung).

Artikel ~~49~~ 18 Abstellplätze Fahrräder, Kinderwagen, allg. Geräteraum Unterhalt

- a) Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder richtet sich nach Art. 54~~ac~~ BauV und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Mind. 50 % davon sind zu überdecken.
- b) ~~Abstellplätze für Fahrräder, für Kinderwagen sowie und Infrastrukturen, die dem Aufenthalt und der Nutzung durch die Bewohnenden dienen, sind in den Baubereichen für Wohnbauten, in den Baubereichen für An- und Kleinbauten, im Bereich für Hauszufahrten/Vorplätze sowie innerhalb der allgemein nutzbaren Fläche zulässig.~~
- c) ~~Auf Parzelle 1201 sind diese Abstellplätze in den Nebenbauten D1 + D2 zu integrieren oder im Baufeld C zu erstellen.~~
- d) ~~Auf Parzelle 1209 werden diese in den Nebenbauten B2 ausgewiesen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit weitere Plätze im Baufeld A zu erstellen.~~
- e) ~~Abstellplätze für Kinderwagen sind im Baufeld A zu planen.~~

Artikel ~~20~~ 19 Allgemeine nutzbare Flächen  
Quartierinterner Aufenthaltsbereich mit Spielplatz (siehe Überbauungsplan)

- a) ~~Auf Parzelle 1209~~ Innerhalb der allgemein nutzbaren Fläche ist eine Fläche von ~~15% der geplanten BGF~~ 17% der geplanten ~~Geschossflächen~~ der Familienwohnungen zur allgemeinen Nutzung zu erstellen. In dieser Fläche ist ein Kinderspielplatz zu integrieren. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- b) Hauszugänge dürfen innerhalb der allgemein nutzbaren Fläche erstellt werden.

Artikel ~~24~~ 20 Umgebungsgestaltung / Grünanlage

- a) Mit jeder Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der Auskunft gibt u.a. über die vorgesehene Bepflanzung, Terrainveränderungen, Abgrenzungen, Materialisierung von Wegen und Plätzen etc.
- b) Hauszufahrten und Vorplätze sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen.

Artikel ~~22~~ 21 Erschließung Werkleitungen (siehe Überbauungsplan)

- a) Die im Überbauungsplan angezeigten Leitungen sind mittels Dienstbarkeiten zu Gunsten der Werkeigentümer im Betrieb und Bestand sicherzustellen. Auf den betroffenen Grundstücken dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt oder Vorkehrungen getroffen werden, die den Bau und den Unterhalt der Leitungen verunmöglichen, erheblich beschweren oder ihren Bestand gefährden.
- b) Anschluss Schmutzwasser  
von ~~Parzelle 1201~~ Baubereich C in bestehenden Schacht ~~194~~ 196  
von ~~Parzelle 1209~~ Baubereich A in bestehenden Schacht 196
- c) Durch die geplanten Flachdachkonstruktionen mit extensiver Begrünung und Retention wird bereits ein grosser Teil des anfallenden Regenwassers zurückgehalten. Sämtliche Beläge inkl. Erschließung werden als sickerfähige Konstruktion ausgeführt. Das überschüssige Wasser soll über die Schulter entwässert werden (bei Belägen) resp. in einem Sickerschacht mit Überlauf an Vorfluter geleitet werden (begrünte Flachdächer)
- d) Trinkwasseranschluss erfolgt ab bestehender Leitung DN 125 von Sonnhalde über neue Zufahrt.
- e) Elektrizität / Stromanschluss erfolgt ab best. Leitung nordseitig längs Parzellengrenze.
- f) Swisscom-Telefonanschluss erfolgt ab best. Leitung nordseitig längs Parzellengrenze.

Artikel ~~23~~ 22 Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.

- a) ~~Auf Parzelle 1209~~ Im Baubereich A ist die Errichtung einer gemeinsamen zentralen Wärmeversorgung für alle Wohneinheiten anzustreben.

~~Artikel 24 — Etappierung~~

~~Die vorliegende Überbauungsordnung bezieht sich auf die zwei Parzellen 1201 und 1209 mit verschiedenen Eigentümern. Durch Genehmigung und~~

~~Inkrafttreten der gesamten Überbauungsordnung ist den einzelnen Grundeigentümern ein den Vorschriften entsprechendes Baugesuch über einzelne Teilbereiche zu bewilligen.~~

~~Artikel 25 23 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden + Raumordnung in Kraft.~~

~~Die Überbauungsordnung resp. deren Änderung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.~~

|                                        |                                  |
|----------------------------------------|----------------------------------|
| <del>Hitzkirch, 18. Mai 2010</del>     | <del>Der Projektverfasser:</del> |
| <del>Revidiert 10. Dezember 2010</del> | <del>Idea Verde AG</del>         |
| <del>Revidiert 15. April 2011</del>    | <del>André Kleiner</del>         |

## **Genehmigungsvermerke**

|                                                          |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Vorprüfung vom:                                          | 01. April 2011             |
| Publikation im Amtsanzeiger vom:                         | 28. April 2011             |
| Publikation im Amtsblatt vom:                            | 27. April 2011             |
| Öffentliche Auflage vom                                  | 29. April bis 30. Mai 2011 |
| Einspracheverhandlungen am:                              | —                          |
| Erledigte Einsprachen:                                   | —                          |
| Unerledigte Einsprache:                                  | —                          |
| Rechtsverwahrungen:                                      | —                          |
| Beschlossen durch den Gemeinderat am:                    | 20. Juni 2011              |
| Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:              |                            |
| Der/Die Gemeindeschreiber/in:                            | sig.                       |
| Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am | 14. Februar 2012, sig.     |

## Genehmigungsvermerke der Änderungen

Vorprüfung vom:

25. November 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom:

30. Januar 2020

Publikation im Amtsblatt vom:

29. Januar 2020

Öffentliche Auflage vom

30. Januar – 2. März 2020

Einspracheverhandlungen am:

–

Erledigte Einsprachen:

–

Unerledigte Einsprache:

–

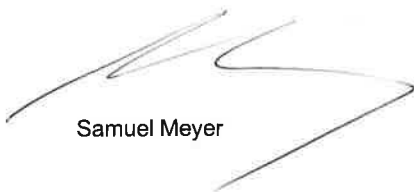
Rechtsverwahrungen:

–

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

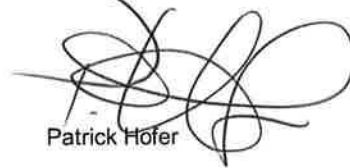
6. April 2020

Präsident



Samuel Meyer

Sekretär

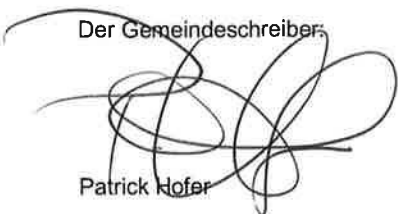


Patrick Hofer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach, 19. MAI 2020

Der Gemeindeschreiber:



Patrick Hofer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

05. Juni 2020



GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Wiedlisbach

### Änderung UeO «ZPP 2 Neumatt Nordwest» mit Baureglementsänderung

---

---

#### Änderung Überbauungsplan 1:1'000

Die Änderung der Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten vom 7. Juni 2018 und 3. Juli 2019
- Baureglementsänderung

April 2020

wiedlisbach/UeO Änderung Neumatt Nordwest/4/1/06656\_UeOÄ\_200309\_GE/1m

Alter Zustand:



Legende alter Zustand

|                 |                                                                                          |                  |                                                                                                   |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inhalte:</b> |                                                                                          | <b>Hinweise:</b> |                                                                                                   |
|                 | Perimeter ZPP 2 Neumatt NordWest Parzelle Nr. 1201 + 1209                                |                  | allgemein nutzbare Fläche Quartierinterner Aufenthaltsbereich mit Spielplatz                      |
|                 | geschützter Uferbereich                                                                  |                  | Containerstandorte mit ungefähre Lage                                                             |
|                 | Baufeldabstand zu best. Uferbestockung Naturnahe / extensive Grünfläche                  |                  | Zuleitung TT neu                                                                                  |
|                 | best. Uferbestockung gemäss Aufnahme Geometer                                            |                  | Zuleitung Strom neu                                                                               |
|                 | Baufelder Wohnbauten                                                                     |                  | Kanalisationsleitung Schmutzwasser                                                                |
|                 | Baufelder Neubauten 1-geschossig Autounterstand, Veloabstellplätze, stilles Gewerbe etc. |                  | Zuleitung Wasser neu                                                                              |
|                 | Detailerschliessungsstrasse                                                              |                  | Bestehende TT Leitung                                                                             |
|                 | Hauszufahrten / Vorplätze                                                                |                  | Bestehende Stromleitung                                                                           |
|                 | Lärmschutzwand                                                                           |                  | Bestehende Kanalisationsleitung                                                                   |
|                 | öffentlicher Fussgänger- und Fahrradweg                                                  |                  | Bestehende Wasserleitung                                                                          |
|                 |                                                                                          |                  | Hochstammbäume mögliche Standorte Anzahl wird mit Baueingabe / Umgebungsgestaltungsplan definiert |
|                 |                                                                                          |                  | Notzufahrt Feuerwehr etc.                                                                         |

Neuer Zustand:



Legende neuer Zustand

|                 |                                                                             |                  |                                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inhalte:</b> |                                                                             | <b>Hinweise:</b> |                                                                                                   |
|                 | Wirkungsbereich der Überbauungsordnung                                      |                  | Zuleitung TT neu                                                                                  |
|                 | geschützter Uferbereich                                                     |                  | Zuleitung Strom neu                                                                               |
|                 | Baubereichsabstand zu best. Uferbestockung Naturnahe / extensive Grünfläche |                  | Kanalisationsleitung Schmutzwasser                                                                |
|                 | best. Uferbestockung gemäss Aufnahme Geometer                               |                  | Zuleitung Wasser neu                                                                              |
|                 | Baubereich für Wohnbauten                                                   |                  | Bestehende TT Leitung                                                                             |
|                 | Baubereich für An- und Kleinbauten                                          |                  | Bestehende Stromleitung                                                                           |
|                 | Detailerschliessungsstrasse                                                 |                  | Bestehende Kanalisationsleitung                                                                   |
|                 | Hauszufahrten / Vorplätze                                                   |                  | Bestehende Wasserleitung                                                                          |
|                 | öffentlicher Fussgänger- und Fahrradweg                                     |                  | Hochstammbäume mögliche Standorte Anzahl wird mit Baueingabe / Umgebungsgestaltungsplan definiert |
|                 | Allgemeine nutzbare Fläche                                                  |                  | Notzufahrt Feuerwehr                                                                              |
|                 | Bereich für Containerstandort                                               |                  | Gewässer offen / eingedolt                                                                        |

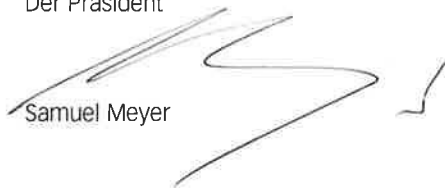
## Genehmigungsvermerke

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Vorprüfung vom                    | 25. November 2019           |
| Publikation im Amtsblatt          | 29. Januar 2020             |
| Publikation im amtlichen Anzeiger | 30. Januar 2020             |
| Öffentliche Auflage vom           | 30. Januar bis 2. März 2020 |

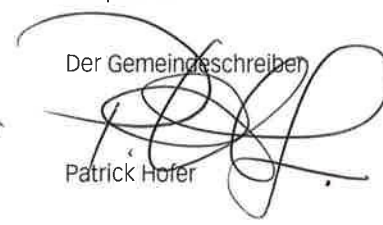
|                            |   |
|----------------------------|---|
| Einspracheverhandlungen am | — |
| Erledigte Einsprachen      | — |
| Unerledigte Einsprachen    | — |
| Rechtsverwahrungen         | — |

Beschlossen durch den Gemeinderat 6. April 2020

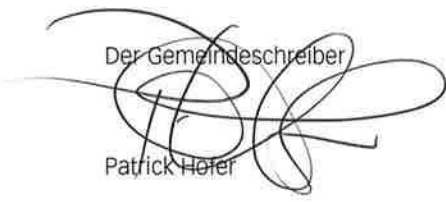
Der Präsident

  
Samuel Meyer

Der Gemeindegeschreiber

  
Patrick Hofer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Wiedlisbach, 19. MAI 2020

  
Der Gemeindegeschreiber

Patrick Hofer

Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

05. Juni 2020



