

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

R I E B E L I

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN

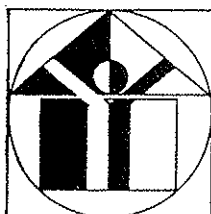
DATUM 10. 11. 1987
REV. 5. 2. 1988
REV. 28. 4. 1988



Weber Angeln Meyer
Ingenieur- und Vermessungsbüro

4500 SOLOTHURN KAPUZINERSTRASSE 11

**planung
schaffer**
4900 Langenthal



**ARCHITEKTURBÜRO
WILLI STEINER**
Kirchgasse 16
4537 Wiedlisbach
Tel. 065 76 35 27

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN RIEBELI WIEDLISBACH

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung Riebeli ist im Ueberbauungsplan Nr. 878/1 mit einer punktierten Umgrenzung gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Ueberbauungsordnung keine anderen Regelungen enthält, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wiedlisbach.

Art. 3

Inhalt der Ueberbauungsordnung

- 1 Die Ueberbauungsordnung Riebeli besteht aus dem Ueberbauungsplan und den Ueberbauungsvorschriften.
- 2 Das im Erläuterungsbericht vom 10.9.1987 und in der Ergänzung vom 10.11.1987 festgehaltene Konzept sowie das während der Auflage gezeigte Modell sind im Sinne von Leitlinien verpflichtend.

Art. 4

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage, die Firstrichtung, die Geschosszahl, die maximale Gebäudehöhe, die minimale und maximale Bruttogeschossfläche, die minimale und maximale Anzahl der Häuser für die Baufelder F, G, H sowie die Abmessung der Baufelder für die Hauptgebäude.
- b) Die Gebäude, zu unterscheiden nach Mehrfamilien-, Einfamilien- und Oekohäuser.
- c) Die Baufelder für eingeschossige, unbewohnte An- und Nebbauten.
- d) Die Lage der geschützten und anzupflanzenden Hochstammbäume, Hecken, Ufer- und Feldgehölze.
- e) Die Waldfläche (Hinweis)
- f) Das Schutzgebiet
- g) Die Lage und die Abmessung des neu anzulegenden Teiches sowie der Spielwiese.
- h) Die Lage der Nutzgärten

- i) Die Detailerschliessung inkl. Wendeplatz
- k) Den Fussgängerbereich und die Fusswege
- l) Die Einfahrten zu den Einstellhallen
- m) Die Lage der auszuführenden Lärmschutzmassnahmen entlang der Umfahrungsstrasse.
- n) Die Werkleitungen

Art. 5

Nutzung

Ausser Wohnbauten und den für das Gebiet bestimmten öffentlichen Einrichtungen sind nicht störende Kleingewerbebetriebe gestattet. Es gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 6

Ausnutzung

- 1 Die Ausnutzungsziffer beträgt 0,5.
- 2 Die minimale und maximale Bruttogeschossfläche pro Baufeld bildet Anhaltspunkte zur Führung des Nutzungskatasters.

Art. 7

Baufelder
Waldabstandslinie

- 1 Die Bauten müssen innerhalb der Baufelder/Baubereiche liegen.
- 2 Im Umfeld des Waldes gelten die Baufeldbegrenzungen als Waldabstandslinien.

Art. 8

Baufelder EFH

- 1 Innerhalb der Baufelder für EFH dürfen Haupt- und Nebengebäude erstellt werden. Die Hauptgebäude können direkt oder über Nebengebäude zusammengebaut werden. Falls auf den Zusammenbau verzichtet wird, muss der Gebäudeabstand mindestens 6,00 m betragen. Dieser Gebäudeabstand bzw. der minimale Grenzabstand von 3,00 m (vgl. Art. 79 ff EG ZGB) darf unterschritten werden, wenn mit einem generellen Baugesuch für die ganze Gebäudegruppe der Nachweis erbracht werden kann, dass der Privatsphäre bei jedem einzelnen Gebäude genügend Rechnung getragen wird (nachbarrechtliche Koordination).
- 2 Die Garagen bei den Einfamilienhäusern müssen ebenerdig angelegt werden.

Art. 9

Bauteile ausserhalb der
Baufeldbegrenzung

- 1 Vorspringende, geschlossene Bauteile wie Erker und Wintergarten dürfen die Baufeldbegrenzung um höchstens 1,20 m überragen. Sie dürfen eine maximale Breite von 4 m und müssen einen Zwischenraum von mindestens 8 m ausweisen.
- 2 Offene Balkone oder Laubenpartien, Vordächer über Hauseingängen etc. dürfen die Baufeldbegrenzung um höchstens 2,50 m überragen.

Art. 10

An- und Nebenbauten

- 1 Die Baufelder für eingeschossige An- und Nebenbauten bezeichnen die Stellen für
 - Unterstände für Velos und Motos
 - Spielräume
 - Geräteräume
 - Gedeckte Sitzplätze
- 2 Das Erstellen der Nebenbauten in den mit N bezeichneten Baufeldern ist zwingend. Sie haben die Aufgabe, den Aussenraum zu gliedern.
- 3 Bei An- und Nebenbauten sind ausser Satteldächer auch Pult- oder Pyramidendächer zulässig. Eindeckung analog Hauptdächer.

Art. 11

Oeko-Häuser

- 1 Im Baufeld G sind zwingend Oeko-Häuser zu erstellen.
- 2 Für die Ausführung gilt der Erläuterungsbericht zu Oeko-Häuser vom 10.9.1987 als begleitend.

Art. 12

Architektonische
Gestaltung

- 1 Die Bauvolumen, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind sorgfältig und lebendig zu gestalten.
- 3 Alle Hauptgebäude mit Ausnahme der Oeko-Häuser müssen mit symmetrischen Satteldächern versehen werden. Dachneigung 30 - 48 ° aT. Quergiebel (auch mit innenliegenden Balkonen) sind erlaubt.

Der Dachvorsprung bei Hauptgebäuden muss allseitig mindestens 80 cm betragen. Die Konstruktionsstärke des Dachvorsprungs ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und darf nicht verrundet werden. Die Dächer müssen mit naturroten oder rotbraunen engobierten Ziegeln eingedeckt werden.

Art. 13

Parkierung

- 1 Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzulegen. Die Abluftkamine sind über die Dächer der Hauptgebäude zu ziehen. Im Bereich der Detailerschliessung sind Besucherparkplätze und Parkierungsmöglichkeiten zu den anliegenden Einfamilienhäusern gestattet.
- 2 Oberirdische Parkplätze sind mit unversiegelter Oberfläche zu gestalten (Rasengitter, Kies etc.).
- 3 Die für die Ueberbauung notwendigen Fahrradabstellplätze sind gedeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzulegen. Sie sind jeweils im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Art. 14

Oeffentliche Fusswege

- 1 Die Erstellung der öffentlichen Fusswege ist Sache der entsprechenden Grundeigentümer.
- 2 Der Unterhalt ist Sache der Einwohnergemeinde Wiedlisbach.
- 3 Das öffentliche Wegrecht ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Zur Anmeldung berechtigt ist auch die Einwohnergemeinde Wiedlisbach.

Art. 15

Grünbereiche

- 1 Die Gestaltung der Grünbereiche ist, soweit der Ueberbauungsplan nicht verbindliche Vorgaben macht, im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 2 Für die im Ueberbauungsplan vorgeschriebene Bepflanzung sind standortheimische Arten zu verwenden.
- 3 Die geschützten und die neu anzupflanzenden Bäume, Hecken und Feldgehölze müssen durch den entsprechenden Grundeigentümer gepflegt und wenn notwendig ersetzt werden.

Art. 16

Schutzgebiet

- 1 Das Schutzgebiet dient der Erhaltung und Schaffung von Lebensraum schutzwürdiger Tiere und Pflanzen nach Art. 86 BauG.
- 2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Schutzzone dienen. Anlagen wie Fusswege, Sitzbänke u.ä. sind zugelassen, sofern sie den Charakter des Schutzgebietes nicht verändern.
- 3 Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Bäche sind oekologisch und landschaftlich wertvoll und dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden. Im Abstand von 5 m ab Bestockung bzw. oberer Böschungskante gilt ein absolutes Verbot für Dünger-, Gift- und Pestizidanwendungen.
- 4 Die Gemeinde übernimmt die Pflege und den Unterhalt des Schutzgebietes.

Art. 17

Gestaltung Kiesgrube

- 1 Die Einwohnergemeinde Wiedlisbach gestaltet innerhalb von 2 Jahren nach in Kraft treten der Ueberbauungsordnung den Teich, die Spielwiese und den Naturbereich. Die Spielwiese ist öffentlich zugänglich zu halten.
- 2 Das Grubenareal ist naturnah zu belassen oder zu gestalten (vgl. Erläuterungsbericht Oekohäuser und Gestaltung Kiesgrube, Seite 21, Ziff. 6).
- 3 Die Pflege und der Unterhalt ist Sache der Gemeinde.
- 4 Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümer für die Gestaltung der Kiesgrube wird im Tauschvertrag geregelt.

Art. 18

"Hostet"

Im Bereich der "Hostet" dürfen keine Bauten erstellt werden. Die Naturwiese ist grundsätzlich zu erhalten. Ebenerdige Anlagen, Kiesflächen und Kinderspielplätze sind erlaubt. Für Neuanpflanzungen sind Obstbäume zu verwenden

Art. 19

Halböffentliche Bereiche

Diese Bereiche dienen den Hausbewohnern als Aufenthaltszone im Sinne von Vorgärten und gestalteten Vorplätzen.

Art. 20

Privater Grünbereich

Den Erdgeschosswohnungen sind die direkt vorgelagerten Vorlandflächen als zugehörige Gartenbereiche zuzuordnen. Die Wohnungen müssen eine direkte Verbindung zum vorgelagerten Gartenbereich aufweisen. Die Gärten sind gegeneinander und in der Regel gegen den allgemeinen Erschliessungsbereich abzugrenzen. Die Abgrenzung kann mit Mauern oder Holzwänden bis zu einer Höhe von 2 m oder mit entsprechend dichter Bepflanzung erfolgen. Für die Gestaltung der Abgrenzungen sind die Skizzen im Anhang begleitend.

Art. 21

Nutzgärten

Der zugewiesene Bereich ist für Nutzgärten zu reservieren. Die Zuteilung ist privatrechtlich zu regeln.

Art. 22

Kompostierung

- 1 Für das Areal Riebeli ist eine Kompostierungsanlage zu erstellen.
- 2 Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümer wird im Tauschvertrag geregelt.

Art. 23

Detailerschliessungsstrasse

- 1 Die Detailerschliessungsstrassen sind zu gestalten und mit verkehrsberuhigenden Massnahmen auszuführen.
- 2 Die Verteilung der Erschliessungskosten wird unter den Grundeigentümern privatrechtlich geregelt (Art. 109 BauG).

Art. 24

Lärmschutzmassnahmen

- 1 In Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen sind entlang der Entlastungsstrasse geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen. Diese sind in die Ueberbauung zu integrieren und zu begrünen. Wegleitend für die Lärmschutzmassnahmen ist der am Erläuterungsbericht vom 10.9.1987 angeheftete Lärmbelastungsplan.
- 2 Im nördlichen Bereich der Ueberbauung ist dem Lärmproblem auch in der Architektur Beachtung zu schenken.
- 3 Die Verteilung der Mehrkosten betreffend der Lärmschutzmassnahmen (Entlastungsstrasse, Staatsstrasse) sind zwischen den Grundeigentümern und dem Eigentümer der Entlastungsstrasse zu regeln.

Art. 25

Etappierung

- 1 Die Etappierung für die Mehrfamilienhäuser erfolgt von ost nach west in 3 - 4 Etappen. Gleichzeitig mit den ersten Etappen sind auch die für die Lärmschutzmassnahmen erforderlichen Ateliergebäude (Baufelder Atelier 1 und 2) zu realisieren.
- 2 Bei den Einfamilienhäusern sind mit den Baufeldern F und G zu beginnen.
- 3 Mit jeder Bauetappe sind die zugehörigen gemeinsamen Aussenanlagen zu erstellen und die vorgeschriebenen Bepflanzungen vorzunehmen.

Art. 26

Umgebungsgestaltungsplan

- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1 d BewD). Der Plan muss den ganzen Bereich der auszuführenden Etappe beinhalten.
- 2 Der Umgebungsgestaltungsplan muss folgenden Mindestinhalt haben:
 - a) Detailerschliessung/Strassenraumgestaltung
 - b) Einstellhallen-Zufahrten/Notzufahrt
 - c) Gestaltung Fussgängerbereich, private Fusswege
 - d) Gestaltung der halböffentlichen und privaten Grünbereiche.
 - e) Terrainveränderungen Böschungen/Stützmauern
 - f) Einfriedigungen (Zäune, Hecken, Wände)
 - g) Spielplätze

Art. 27

Energie

- 1 Es sind möglichst wenige Heizungsanlagen zu realisieren.
- 2 Die Energieversorgung ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung auszurichten.
- 3 Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben.

Art. 28

Baubegleitung

Zur Beurteilung von Fragen der Einordnung einzelner Bauvorhaben hinsichtlich Form, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung zieht die Gemeindebehörde die Planverfasser als Sachverständige im Sinne von Art. 28 BewD. bei. Die Kontaktnahme hat schon im Vorprojektstadium zu erfolgen. Die Beratungskosten gehen zulasten des Baugesuchstellers.

Art. 29

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV.).

Wiedlisbach, 28. April 1988

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

VORPRÜFUNG VOM 8. 4. 88

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 16. 4. 88
AMTSANZEIGER VOM 15./22. 4. 88

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 15. 4. BIS 14. 5. 88

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM - RECHTSVERWAHRUNGEN -
ERLEDIGTE EINSPRACHEN - UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1*
* TIEFBAUAMT DES KANTONS BERN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2. 5. 88

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE WIEDLISBACH AM 6. 6. 88

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT

SEKRETÄR

P. Müller

A. Hurny

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :

WIEDLISBACH ,

10. JULI 1988

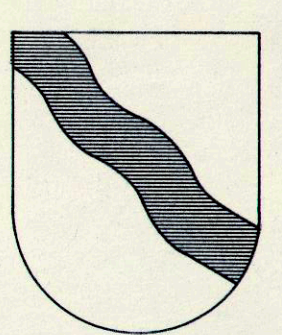
DER GEMEINDESCHREIBER

A. Hurny

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 10. JULI 1988
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor i. V.

[Signature]



ÜBERBAUUNGSORDNUNG

RIEBELI

ÜBERBAUUNGSPLAN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN

MST. 1 : 250 DATUM 10.11.1987 REV. 5.2.1988 REV. 8.4.1988 REV. 28.4.1988

planung schaffler
4900 Langenthal

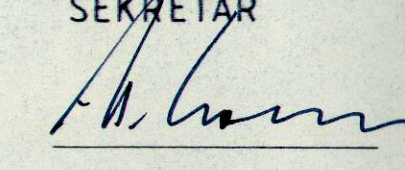
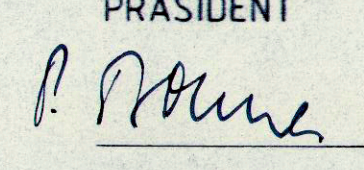
ARCHITEKTURBÜRO WILLI STEINER
Kirchgasse 16
4537 Wiedlisbach
Tel. 063 76 36 27

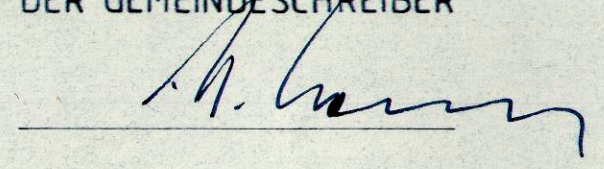
WEBER ANGEHEIM MEYER
Ingenieur- und Vermessungsbüro
4500 Solothurn
4528 Zuchwil
3014 Bern
Kautenstrasse 11
Hauptstrasse 46
Münsterstr. 10
065 22 31 51
065 25 68 14
031 22 07 17

DAT	GEZ	STU
PLAN NR. 878/1		
GRÖSSE 90/105		

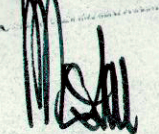
GENEHMIGUNGSVERMERKE:

VORPRÜFUNG VOM 8.4.88
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 16.4.88
AMTSANZEIGER VOM 15.22.4.88
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 15.4. BIS 14.5.88
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM - RECHTSVERWAHRUNGEN -
ERLEDIGTE EINSPRACHEN - UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1*
TIEFBAUAMT DES KANTONS BERN
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2.5.88
BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE WIEDLISBACH AM 6.6.88

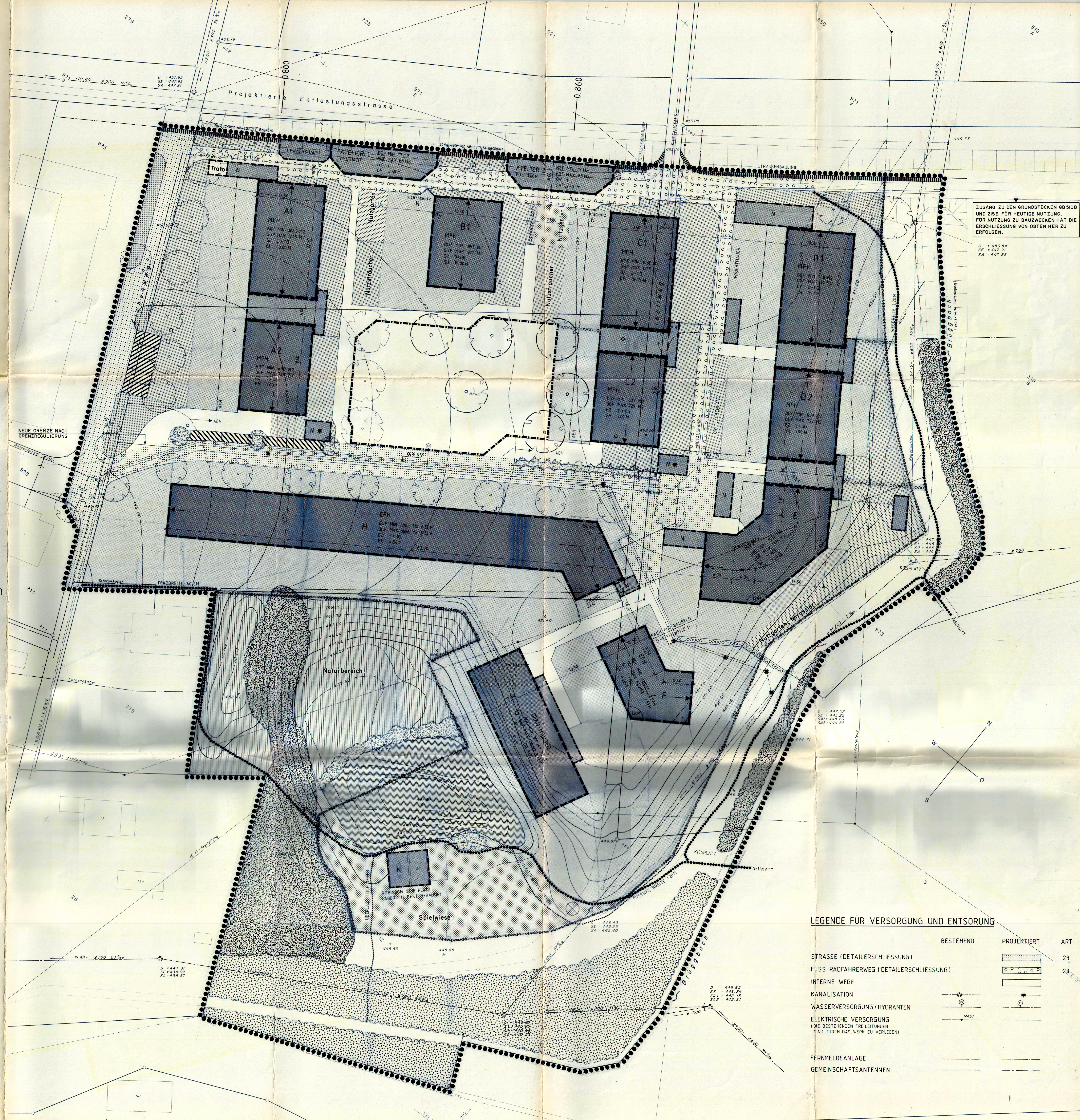
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETÄR


DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
WIEDLISBACH, 07. JULI 1988 DER GEMEINDESCHREIBER


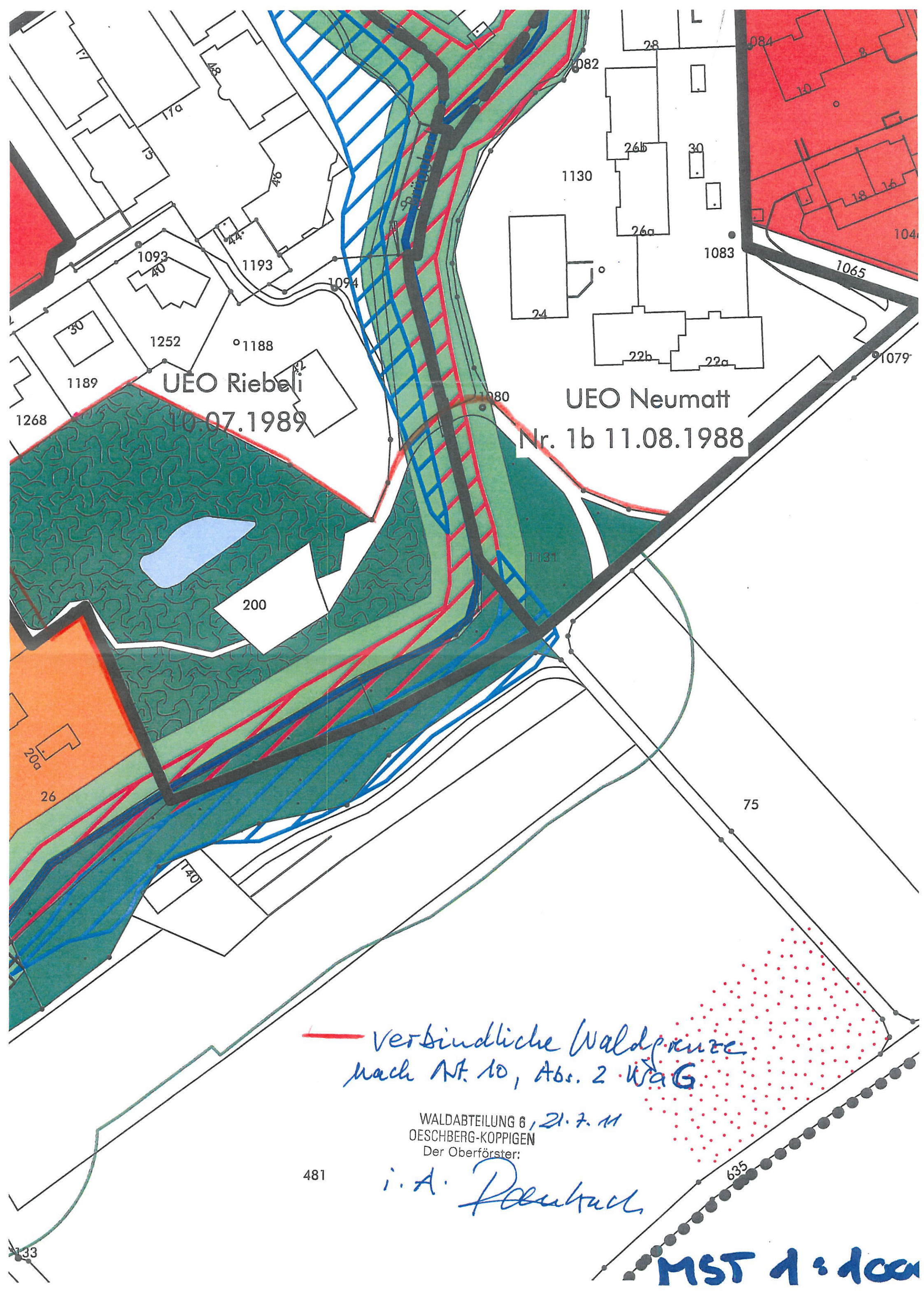
GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 18. JULI 1988
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor 

LEGENDE:	ARTIKEL
WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSPLAN	1
BAUFELDER HAUPTGEBÄUDE	7,8
BAUFELDER AN- UND NEBENBAUTEN	10
BAUFELDER ÖKO-HÄUSER	11
UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLE	13
EINFART EINSTELLHALLE	13
BESUCHER-PARKPLÄTZE	13
ÖFFENTLICHE FUSSWEGE	14
PRIVATE FUSSWEGE	26
SCHUTZGEBIET	16
NATURBEREICH	17
TEICH	17
SPIELWIESE	17
HOSTET	18
HALBÖFFENTLICHER BEREICH	19
PRIVATER GRÜNBEREICH	20
NUTZGARTEN	21
LÄRMSCHUTZ	24
GESCHÜTZTES GEHÖLZ	16
ZU PFLANZENDE STRÄUCHER	15
GESCHÜTZTE HOCHSTAMMBÄUME	15,18
ZU PFLANZENDE HOCHSTAMMBÄUME	15,18
CONTAINERSTANDORT	4
WALD (HINWEIS)	
WASSERZULEITUNG UND ÜBERLAUF TEICH	17
KOMPOSTIERUNG	22
FIRSRICHTUNG	4



LEGENDE FÜR VERSORGUNG UND ENTSORUNG		
BESTEHEND	PROJEKTERT	ART
STRASSE (DETAILERSCHLISSUNG)		23
FUSS-RADFAHRERWEG (DETAILERSCHLISSUNG)		23
INTERNE WEGE		
KANALISATION		
WASSERVERSORGUNG/HYDRANTEN		
ELEKTRISCHE VERSORGUNG (DIE BESTEHENDEN FREILEITUNGEN SIND DURCH DAS WEIK ZU VERLEGEN)		
FERNHELMDEANLAGE		
GEMEINSCHAFTSANTENNEN		



UEO Riebeli

10.07.1989

UEO Neumatt

Nr. 1b 11.08.1988

— verbindliche Waldgrenze
nach Art. 10, Abs. 2 WaG

WALDABTEILUNG 6, 21.7.11
OESCHBERG-KOPPIGEN
Der Oberförster:

i. A. Reubach

MST 1:1000