

Gemeinde Wiedlisbach
Ueberbauungsordnung Stadthof
Ueberbauungsvorschriften

*Änderungen
MGR: 12.11.2016*

Emch + Berger Bern AG
Ingenieure und Planer
Gartenstrasse 1
3001 Bern

Tel. 031/385 61 11
Fax 031/385 61 12

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	1
	Art. 1 Allgemeines	1
	Art. 2 Wirkungsbereich, Teil West	1
	Art. 3 Wirkungsbereich, Teil Ost	2
2	Nutzung/Gestaltung Teil Ost	2
	Art. 4 Einheitlichkeit	2
	Art. 5 Erhaltenswerte Bauten	2
	Art. 6 Gebäudestellung und Dimensionen	3
	Art. 7 Baupolizeiliche Masse	3
	Art. 8 Dachgestaltung/Dachaufbauten	4
	Art. 9 Anbauten	5
	Art.10 Bereich für private Nutzung/Neubauten	5
	Art.11 Gemeinschaftsbauten und - anlagen	5
	Art.12 Parkierung/Abstellanlagen	6
	Art.13 Umgebungsgestaltung	6
3	Erschliessung Teil Ost	7
	Art.14 Ver- und Entsorgung	7
	Art.15 Strassen	7
4	Weitere Bestimmungen Teil Ost	8
	Art.16 Energie	7
	Art.17 Antennen	8
5	Genehmigung	8
	Art.18 Abweichungen, geringfügige Aenderungen	8
	Art.19 Vereinbarungen	8
	Art.20 Inkrafttreten	8

Bern, 29. August 1996

193167 We/ube

#K\Projekt\193167\4_Plan\Be_Uevor.doc#

1 Allgemeines

Art.1 Allgemeines

Das Ueberbauungsplangebiet der Zone mit Planungspflicht "Stadthof" (ZPP 10) ist in die Bereiche West und Ost aufgeteilt.

Art. 2 Wirkungsbereich, Teil West

Die Ueberbauungsordnung, deren Wirkungsbereich im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet ist, wird später ausgearbeitet. Das Vorgehen zur Erlangung der Genehmigung wird in einer Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt.

Es gelten folgende Rahmenbedingungen:

Nutzung/Gestaltung:

- Wohn- und Gewerbenutzung ist möglich, wobei ein Mindestanteil von 50% der überbaubaren Fläche als Wohnnutzung auszuweisen ist.
- Das Gebäude Nr. 6 bleibt bestehen.
- Die Lage der Gebäude, deren Volumen und die architektonische Gestaltung haben auf die gedeckte Holzbrücke und deren Umgebung Rücksicht zu nehmen.
- Der Zugang zur Brücke (Walliswilstrasse) ist in angemessener Weise von Bauten freizuhalten.
- Die Parkierung ist auf wenige Standorte zusammengefasst, oberirdisch zu realisieren.
- Im Perimeter ist ein Begegnungs- und Kinderspielplatz auszuscheiden.
- Gegenüber der Umfahrungsstrasse sind angemessene Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen (Immissionsschutz Wohnnutzung).

Erschliessung:

- Die Erschliessung ist ab Walliswilstrasse und Kanalweg möglich.
- Die direkte Zufahrt ab der Umfahrungsstrasse zum Kanalweg ist aufzuheben.
- Die Wanderweg- und Fahrradverbindung Wiedlisbach/Wangen a.A. ist sicherzustellen.

Landabtausch:

- Für eine Baulandumlegung zwischen den Grundeigentümern sind auf die Überbauung abgestimmte Vorschläge auszuarbeiten. Die Baulandumlegung ist gleichzeitig mit der UeO zu erlassen (Art. 11 BUD).

Art. 3 Wirkungsbereich Teil Ost

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

Die Ueberbauungsordnung "Stadthof" besteht aus:

- Ueberbauungsplan 1:500
- Ueberbauungsvorschriften
- Plan Erschliessung 1:500

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Wiedlisbach.

2 Nutzung/Gestaltung Teil Ost

Art. 4 Einheitlichkeit

Die Ueberbauung soll als bauliche und architektonische Einheit in Erscheinung treten. Dies gilt insbesondere bezüglich Gebäudestellung, Fassadengliederung, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl. Der Aussenraum ist mit einfachen, traditionellen Mitteln zu gestalten.

Art. 5 Erhaltenswerte Bauten

Die Liegenschaft Schachenstrasse Nr. 1 auf der Parzelle 1242 ist erhaltenswert. Umbauten und Erweiterungen sind zugelassen, soweit sich diese gut einordnen und auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen. Ein Abbruch kann nur bewilligt werden, sofern gleichzeitig ein Ersatzbau projektiert und bewilligt wird, welcher in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität mindestens gleichwertig ist und sofern die Sicherheit für dessen Erstellung gewährt wird.

Art. 6 Gebäudestellung und Dimensionen

Der Ueberbauungsplan regelt die Baufelder (Begrenzung durch Baulinien), die Lage, Dimension und Firstrichtung der Gebäude verbindlich.

Art. 7 Baupolizeiliche Masse

vgl. Änderungen vom 11.1.2002

¹ Vorschriften Wohnen

Baufelder 3-6

Nutzungsart:

Wohnen/Dienstleistungen

Gebäudetypen:

EFH, , REFH, DEFH, MFH

Geschosszahl:

2, Dachausbau gestattet

Gebäudehöhe:

max. 7,0 m

Gebäudeabstand:

mind. 8,0 m zu Einfamilienhäusern

mind. 10,0 m zu Mehrfamilienhäusern

Empfindlichkeitsstufe gem. LSV:

II (Planungswert)

Baufelder 3, 4:

max. GL 25,0 m

EG-Höhe 418,9 m ü.M.

max. 3 Baukuben pro Baufeld

Baufeld 5

max. GL 14,0 m

EG-Höhe 418,9 m.ü.M.

max. 4 Baukuben

Baufeld 6

max. GL 14,0 m

EG-Höhe 418,9 m ü.M.

max. 3 Baukuben

² Vorschriften Gewerbe

Baufelder 1,2

Nutzungsart:

Gewerbe, Dienstwohnungen

Gebäudehöhe:

max. 8,0 m (inkl. Attikageschoss)

Ueberbauungsziffer:

50 %

Grünflächenziffer:

15 %

Empfindlichkeitsstufe gem. LSV:

III (Immissionsgrenzwert, für Wohnungen
Planungswert)

Art. 8 Dachgestaltung/Dachaufbauten

Wohnnutzung:

- ¹ Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30 - 40° a.T. bei An- und Nebenbauten sind auch Pultdächer mit 30 - 40° a.T. zulässig.
- ² Der Dachvorsprung muss traufseitig min. 1,0 m, ortseitig min. 0,8 m betragen.
- ³ Die folgenden Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Proportionen, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen:
 - a) Giebellukarnen (mit Satteldach)
 - b) Dachflächenfenster
 - c) Firstverglasung
- ⁴ Die Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge einnehmen und mit keinem Teil näher als 1,0 m an eine First- oder Gratlinie und nicht näher als 2,0 m an eine Trauf- oder Ortlinie zu liegen kommen. Die Breite einzelner Lukarnen darf max. 1,4 m betragen. Pro Baufeld ist nebst Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp gestattet.
- ⁵ Lukarnen zu Dachflächenfenster haben einen gegenseitigen Abstand von 2,0 m einzuhalten.
- ⁶ Dachflächenfenster haben eine max. Lichtfläche von 0,5 m² und eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Mehrere unmittelbar nebeneinanderliegende Dachflächenfenster sind gestattet (max. Breite 2,0 m).
- ⁷ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- ⁸ Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet.
- ⁹ Eine einfache Holzverschalung der Dachuntersicht (Vogeldiele) auf der Länge der Fassade ist gestattet.
- ¹⁰ Autounterstände:
Es sind Satteldächer oder Pultdächer von 30 - 40° a.T. zugelassen.

Gewerbenutzung:

- ¹¹ Die Dachform ist frei wählbar. Die architektonische Gestaltung muss auf eine ästhetisch befriedigende Art und Weise gelöst werden. Die kant. Denkmalpflege ist frühzeitig während der Projektierungsphase beizuziehen.

Art. 9 Anbauten

- ¹ Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche gestattet.
- ² In den Bereichen für 1-geschossige Anbauten dürfen nur unbewohnte Anbauten wie Veloabstellplätze, überdeckte Eingänge, Lauben usw. erstellt werden.
- ³ In den Bereichen für 1- bis 2-geschossige Anbauten sind bewohnte, bis unter den Dachvorsprung reichende Anbauten, wie überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, verglaste Veranden, Energiegewinnungs-Wintergärten zugelassen.
- ⁴ Die Länge der Anbauten darf insgesamt nicht mehr als 40 % der dahinterliegenden Fassade betragen.
- ⁵ Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.
- ⁶ Pro Hauptgebäude ist für sämtliche Anbauten die gleiche Ausführungsart zu wählen.

Art. 10 Bereich für private Nutzung/Nebenbauten

Wohnnutzung:

- ¹ In den Bereichen privater Nutzung ist das Erstellen von unbewohnten Nebenbauten (Schopf, Unterstand für Fahrräder/Kinderwagen, gedeckte Sitzplätze, Kleintierställe usw.) gestattet.
- ² Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Firsthöhe von 3.0 m und mit einer max. Grundfläche von 12 m² erstellt werden. Ansonsten gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes.

Gewerbenutzung:

- ³ Nebenbauten sind innerhalb der Baufelder zulässig. Es gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes.

Art. 11 Gemeinschaftsbauten und -anlagen

- ¹ Der gemeinschaftliche Spielplatz ist mit der Realisierung der ersten Bauten zu erstellen und zu gestalten.
- ² Gemeinschaftsbauten sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt.
Folgende Nutzungen sind zulässig:
Briefkastenanlage, Bastelraum, überdeckter Spielplatz usw.
Gebäudehöhe max. 4,0 m. Die Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Art. 12 Parkierung/Abstellanlagen

- ¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos bestimmen sich nach Art. 49 ff BauV sowie den Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleuten VSS.
- ² Die vorgeschriebenen Autoabstellplätze für die Wohnnutzung sind in den Baufeldern für die oberirdische Parkierung (Unterstände) vorgesehen. Die Unterstände sind in einer einheitlichen Form, einseitig offen zu gestalten. Für Besucher sind Besucherparkplätze ausgeschieden. Die Ausführung der Besucherparkplätze erfolgt mit Rasengittersteinen. Für Velos ist der vorgesehene Velounterstand zu realisieren.
- ³ Für die Gewerbenutzung können Fahrzeugabstellmöglichkeiten innerhalb der Baufelder sowie entlang der Erschliessungsstrasse geschaffen werden. Soweit als möglich sind die Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die im Ueberbauungsplan bezeichneten bestehenden Bäume sind geschützt. Abgänge sind zu ersetzen.
- ² Die im Ueberbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit standortheimischen Hochstammbäumen/Hecken/Obstbaumhofstatt und Grünstreifen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen und dauernd zu erhalten. Der Grünbereich zwischen der künftigen Überbauung und der Walliswilerstrasse ist als Hofstatt zu gestalten. Entlang der Umfahrungsstrasse sind Hochstammbäume vorzusehen.
- ³ Die Höhe der Mauer entlang der Schachenstrasse darf max. 0,8 m ab gewachsenem Terrain betragen. Sie ist einheitlich zu gestalten und muss um 0,5 m von der Strasse zurückversetzt werden.

- ⁴ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan gem. Art. 42 ff BauV einzureichen. Der Plan muss sich mindestens auf die Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung, Freiraum- und Grünraumstrukturen eines Baufeldes beziehen.
- ⁵ Die Einfriedung von Grundstücken mit unauffälligen max. 1,2 m hohen Zäunen ist gestattet.
- ⁶ Sichtschutzwände an den Längsseiten der Gebäude sind bis zu einer max. Entfernung von 4,0 m ab Fassade gestattet (Höhe max. 1,8 m).

3 Erschliessung Teil Ost

Art. 14 Ver- und Entsorgung

- ¹ Sämtliches Oberflächenwasser ist gemäss den einschlägigen Vorschriften zu versickern.
- ² Die Werkleitungen werden im Erschliessungsplan festgelegt.
- ³ Soweit die Leitungen zur Basis- oder Detailerschliessung gehören, gehen sie nach Erstellung zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über.
- ⁴ Die Hausanschlüsse werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Art. 15 Strassen/Gassen

- ¹ Basis- und Detailerschliessungsanlagen sind im Erschliessungsplan festgelegt.
- ² Die Erschliessungsstrasse (Stichstrasse) ist vor Baubeginn zu erstellen.
- ³ Die nach Süden orientierten Häuserreihen sind durch einen Gassenbereich auf der Nordseite erschlossen. Dieser Gassenbereich (Fussgänger-, Radfahrer-, Aufenthalts- und Spielfläche) dient auch als Notzufahrt und Anlieferung. Es dürfen darauf keine Autoabstellplätze vorgesehen werden.
- ⁴ Die Anlage der Detailerschliessung wird durch die Bauherrschaft erstellt und finanziert. Die Gemeinde übernimmt diese Anlagen nach der Fertigstellung zu Eigentum und Unterhalt.

4 Weitere Bestimmungen Teil Ost

Art. 16 Energie

- ¹ Einer zentralen Wärmeversorgung ist der Vorzug zu geben.
- ² Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist anzustreben (Sonnenenergie, Umgebungswärme, Holzschnitzel).
- ³ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Kant. Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 17 Antennen

Einzelaussenantennen sind - ausgenommen Parabolantennen bis 60 cm Durchmesser (BewD Art. 5 Abs. 1c Pkt. 1) - nicht gestattet. Die Ueberbauung ist an das best. Kabelfernsehnetz oder an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen. Ausnahmegenehmigungen bleiben vorbehalten.

5 Genehmigung

Art. 18 Abweichungen, geringfügige Änderungen

Abweichungen vom Inhalt der Ueberbauungsordnung dürfen den Charakter der Planungskonzepte nicht beeinträchtigen und bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

Art. 19 Vereinbarungen

- ¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag gem. Art. 109 ff BauG abzuschliessen. Der Vertrag ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
- ² Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Baulandumlegung usw).

Art. 20 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art.61 BauG).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

UeO "Stadthof" Wiedlisbach

VORPRÜFUNG VOM 19.03.1996

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 15. JUNI 1996, IM AMTSANZEIGER VOM 13.06.1996

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UeO "STADTHOF" VOM 12.06.1996 BIS 12.07.1996

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 19.08.1996 RECHTSVERWAHRUNGEN -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDE-
RAT WIEDLISBACH AM 26.08.1996

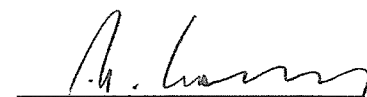
(gemäss Art. 39 Abs. 2 Baureglement)

NAMENS DES GEMEINDERATES

Präsident

Sekretär



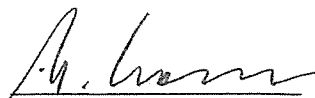


DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

4537 Wiedlisbach

DEN 5. SEP. 1996

DER GEMEINDESCHREIBER



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG



18. März 1997

GEMEINDE WIEDLISBACH

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
"STADTHOF"

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erschliessungsplan 1:500

ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

Gez. Ch. B.	Grösse	Datum	8.5.96
Konfr.	60:126	Rev.	

Ernst+Berger Bern AG
Gartenstrasse 1, 3001 Bern
Tel: 031 / 385 61 11
Telefax: 031 / 385 61 12

Auftrag Nr. 193.167
Plan Nr.

LEGENDE ÜBERBAUUNGSPLAN

..... Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Perimeter ZPP 10)

..... Uferschutzzone

BAUTEN / NUTZUNG

Erhaltenswerte Bauten

5

Baufelder 3, 4, 5, 6 Wohnen u. Dienstleistungen

ES II

7

Baufelder 1, 2 Gewerbe

ES III

7

Bereich für private Nutzung / Nebenbauten

10

EG 418.90

Firsttrichtung, Erdgeschosshöhe (m.ü.M.)

6

Anbaubereich für 1-2-geschossige Anbauten (bewohnbar)

9

Anbaubereich für unbewohnte 1-geschossige Anbauten

9

Baufeld für Gemeinschaftsbauten und -Anlagen

11

Unterstände (Parkierung PW)

12

Velounterstände

12

Gartenmauer (H = max. 0.80m ab gew. Terrain)

13

BEPFLANZUNG

Grünbereich mit gemeinschaftlicher Nutzung

11

best. Hofstall / neue hofstallähnliche Bepflanzung

13

Bepflanzung mit einheimischen Hochstamm-Bäume

13

Bepflanzung mit Hecken

13

ERSCHLIESSUNG

Gassenbereich (Nutzfahrzeug, Fussweg, Radweg) privat

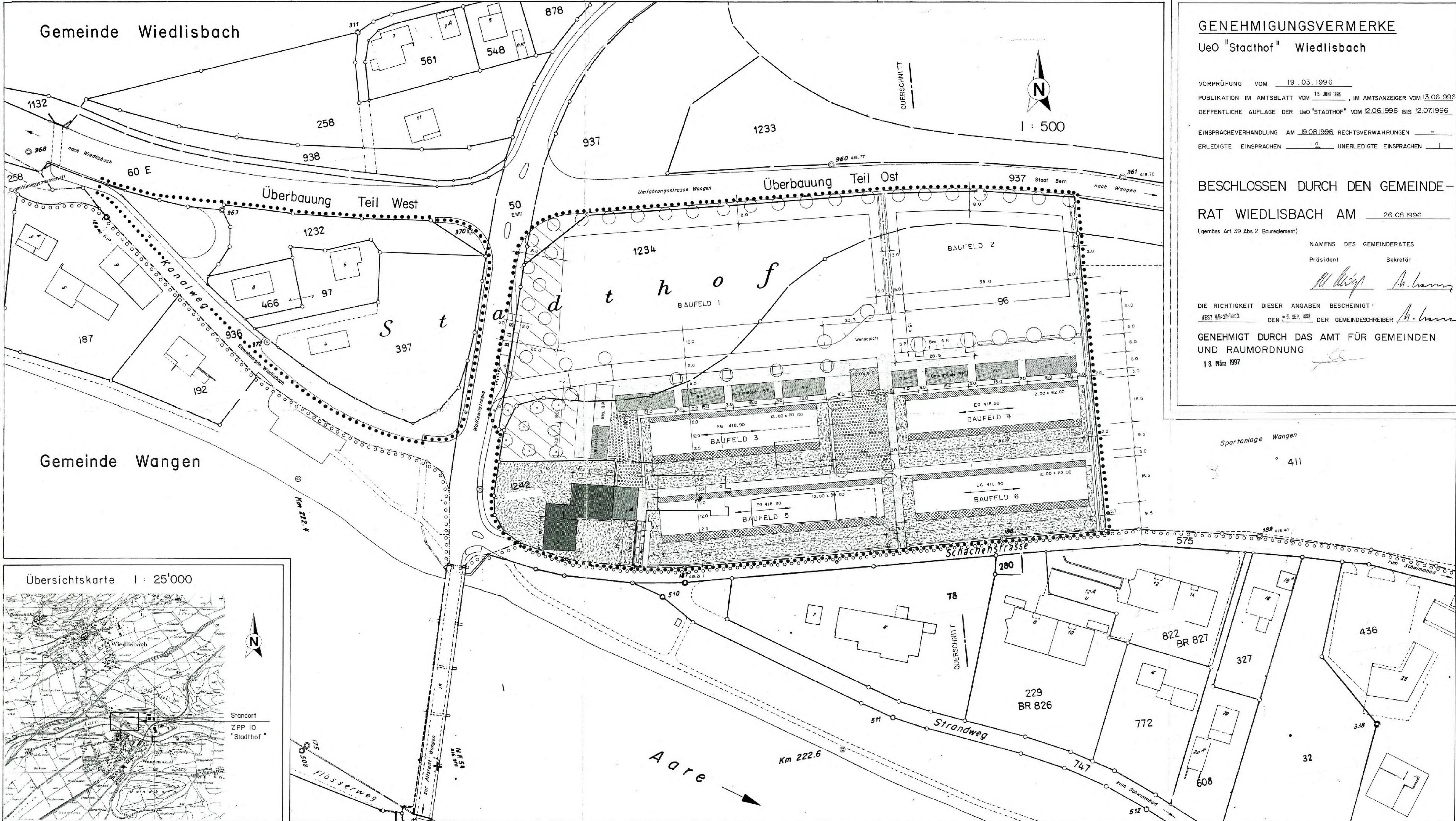
15

Parkplätze Besucher

12

VERMESSUNG

verbindl. Vermessung (kleinere Abweichungen möglich)



GENEHMIGUNGSVERMERKE

UeO "Stadthof" Wiedlisbach

VORPRÜFUNG VOM 19.03.1996

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 15.06.1996, IM AMTSANZEIGER VOM 13.06.1996

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UeO "STADTHOF" VOM 12.06.1996 BIS 12.07.1996

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 19.08.1996 RECHTSVERWAHRUNGEN

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDE-RAT WIEDLISBACH AM 26.08.1996

(gemäss Art. 39 Abs. 2 Baureglement)

NAMENS DES GEMEINDERATES

Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

4637 Wiedlisbach DEN 5. SEP. 1996 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

18. März 1997

GEMEINDE WIEDLISBACH

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
"STADTHOF"

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften
- Erschliessungsplan 1 : 500

ERSCHLIESSUNGSPLAN 1 : 500

Gez. Ch. B.	Grösse	Datum : 8.5.96	
Kontr.	60 : 105	Rev.	
Emch + Berger Bern AG		Auftrag Nr. 193.167	
Gartenstrasse 1, 3001 Bern		Plan Nr.	
Telefon 031 / 385 61 11			
Telefax 031 / 385 61 12			

LEGENDE ERSCHLIESSUNGSPLAN

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Perimeter ZPP 10)
- Basisererschliessung bestehend
- Detailerschliessung bestehend / neu
- BUS Bushaltestelle versetzt
- K Standort Kehrichtcontainer

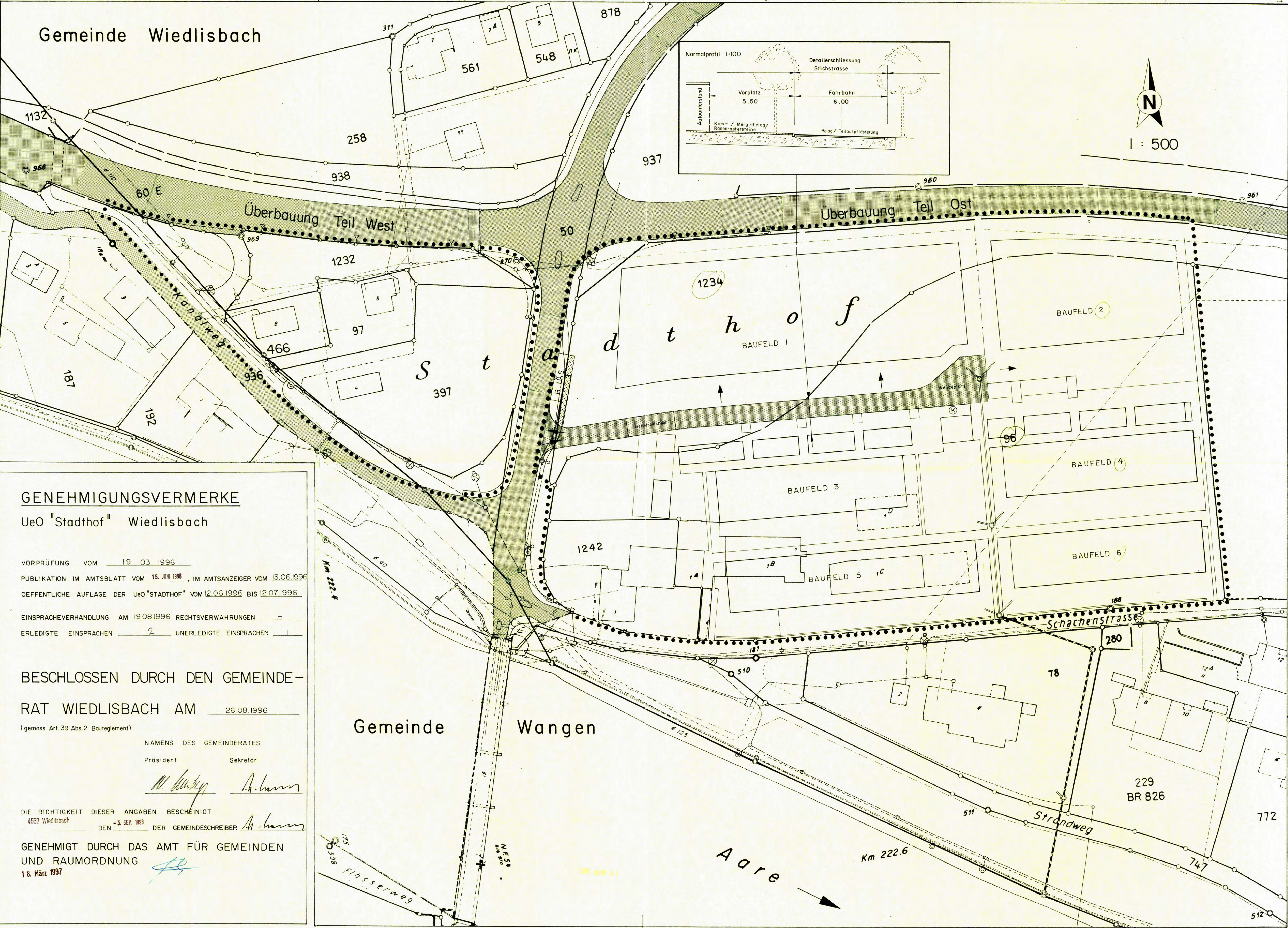
WERKLEITUNGEN

Basisererschliessung bestehend	geplante Basis	geplante Detailerschliessung	
-----	-----	-----	Kanalisation
-----	-----	-----	Meteorwasserleitung
-----	-----	-----	Elektrizität
-----	-----	-----	EW - Freileitung
-----	-----	-----	Telefon
-----	-----	-----	Wasser
-----	-----	-----	TV - Kabel

HINWEISE

----- Gemeindegrenze Wiedlisbach / Wangen a. A.

Gemeinde Wiedlisbach



GENEHMIGUNGSVERMERKE

UeO "Stadthof" Wiedlisbach

VORPRÜFUNG VOM 19.03.1996
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 15. JUNI 1996, IM AMTSANZEIGER VOM 13.06.1996
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UeO "STADTHOF" VOM 12.06.1996 BIS 12.07.1996
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 19.08.1996 RECHTSVERWAHRUNGEN
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDE-
RAT WIEDLISBACH AM 26.08.1996

(gemäss Art. 39 Abs. 2 Baureglement)
NAMENS DES GEMEINDERATES
Präsident Sekretär
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
4507 Wiedlisbach DEN 5. SEP. 1996 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG
18. März 1997

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtl. Anzeiger vom	11. November 2021
Publikation im Amtsblatt vom	10. November 2021
Öffentliche Auflage vom	11. November bis 13. Dezember 2021
Einspracheverhandlungen am	9. Februar 2022
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	27. Juni 2022

.....

Samuel Meyer,
Gemeindepräsident

.....

Patrick Hofer,
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach,

.....
Patrick Hofer
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Wiedlisbach

Änderung Teil-UeO «Stadthof Ost» zur ZPP 5 «Stadthof»
im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Die Änderung der UeO besteht aus:

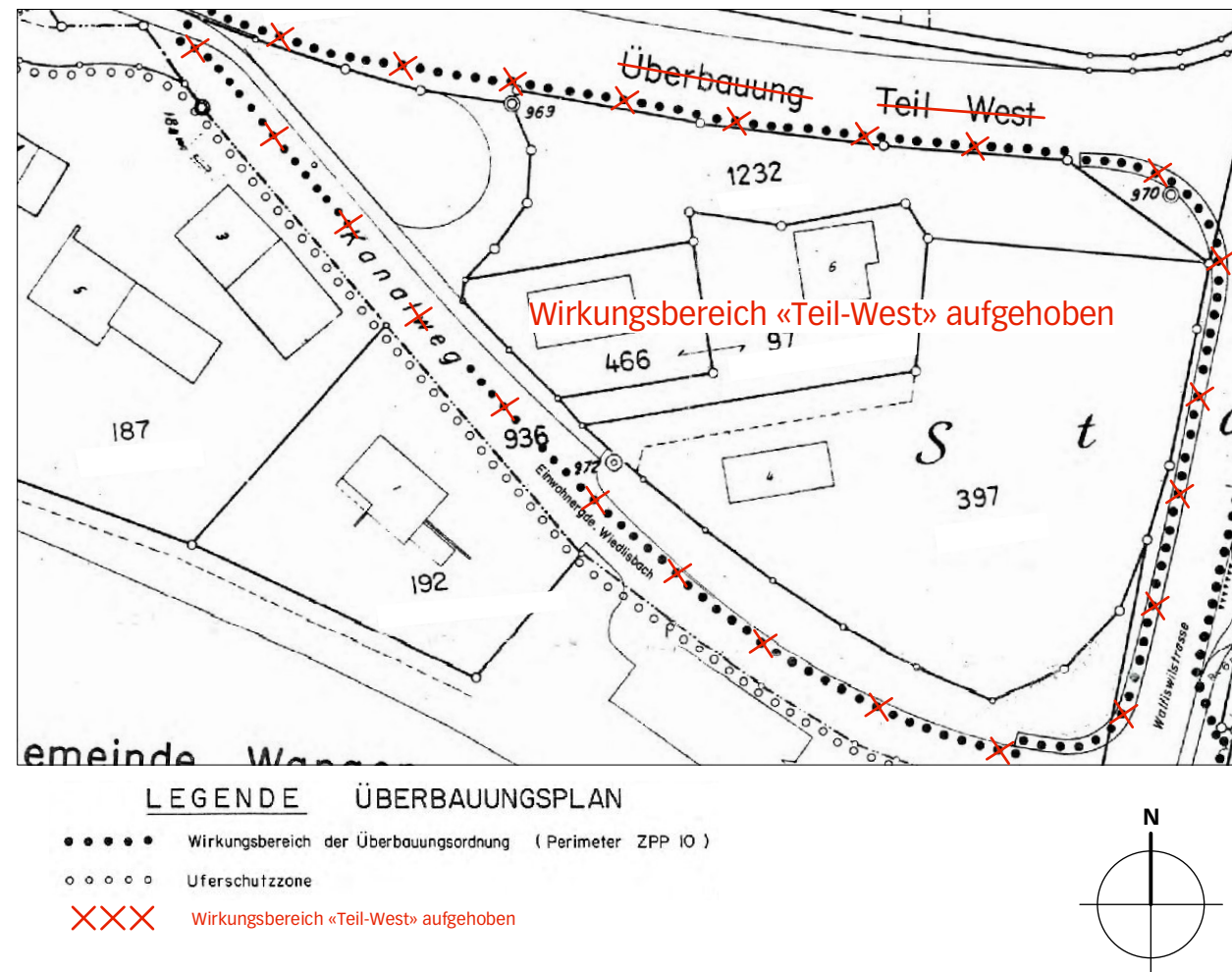
- Ausschnitt Überbauungsplan,
Ausschnitt Erschliessungsplan und
Auszug Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

27. Juni 2022
wiedlisbach/brä ueoä stadthof 06860/4/5a/06860_ueoä_220615_ge/lm

Ausschnitt Überbauungsplan



Auszug Überbauungsvorschriften

Art. 2 Wirkungsbereich, Teil West aufgehoben

Die Ueberbauungsordnung, deren Wirkungsbereich im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet ist, wird später ausgearbeitet. Das Vorgehen zur Erlangung der Genehmigung wird in einer Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt.

Es gelten folgende Rahmenbedingungen:

Nutzung/Gestaltung:

- Wohn- und Gewerbenutzung ist möglich, wobei ein Mindestanteil von 50% der überbaubaren Fläche als Wohnnutzung auszuweisen ist.
- Das Gebäude Nr. 6 bleibt bestehen.
- Die Lage der Gebäude, deren Volumen und die architektonische Gestaltung haben auf die gedeckte Holzbrücke und deren Umgebung Rücksicht zu nehmen.
- Der Zugang zur Brücke (Walliswilstrasse) ist in angemessener Weise von Bauten freizuhalten.
- Die Parkierung ist auf wenige Standorte zusammengefasst, oberirdisch zu realisieren.
- Im Perimeter ist ein Begegnungs- und Kinderspielplatz auszuscheiden.
- Gegenüber der Umfahrungsstrasse sind angemessene Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen (Immissionsschutz Wohnnutzung).

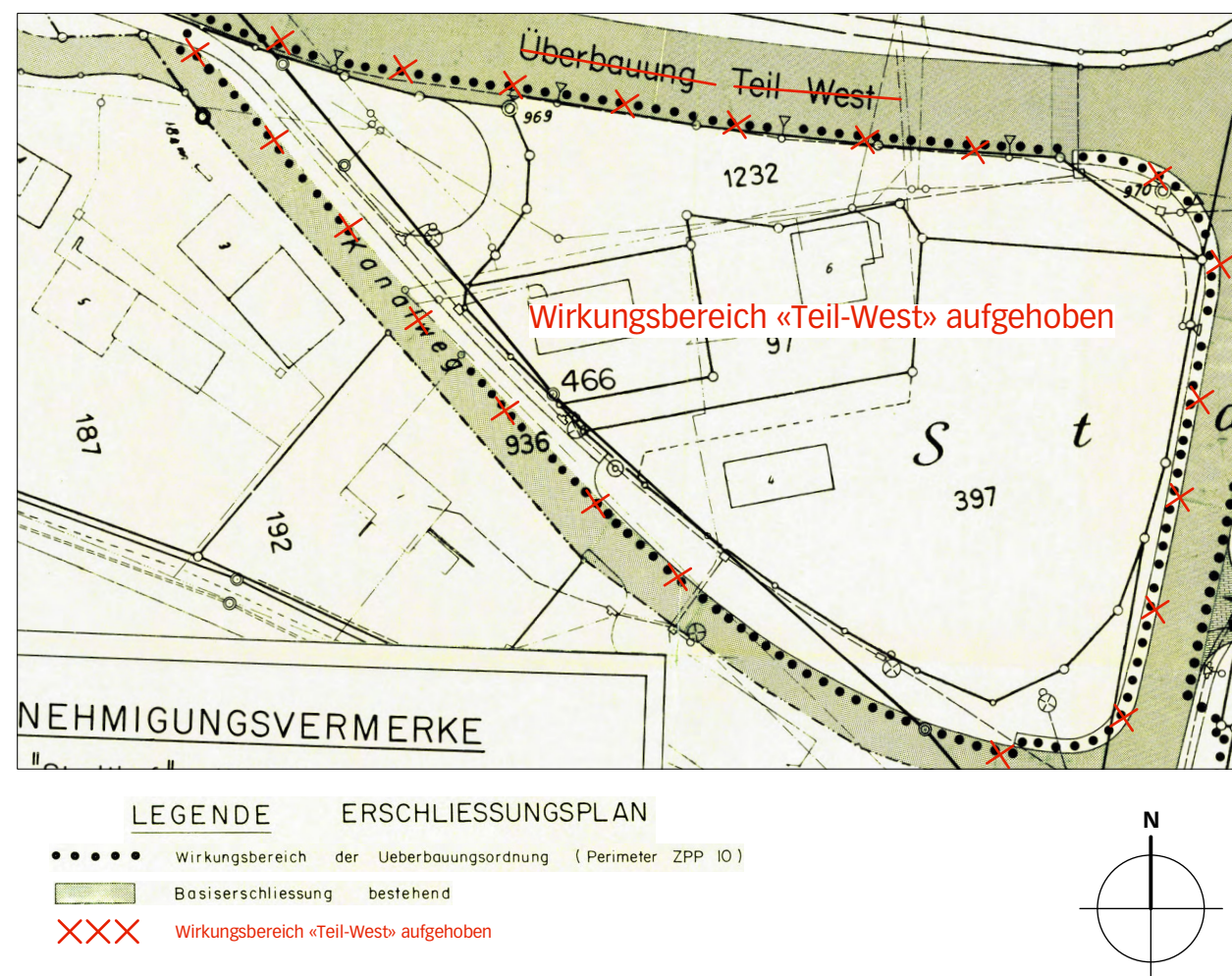
Erschliessung:

- Die Erschliessung ist ab Walliswilstrasse und Kanalweg möglich.
- Die direkte Zufahrt ab der Umfahrungsstrasse zum Kanalweg ist aufzuheben.
- Die Wanderweg- und Fahrradverbindung Wiedlisbach/Wangen a.A. ist sicherzustellen.

Landabtausch:

- Für eine Baulandumlegung zwischen den Grundeigentümern sind auf die Überbauung abgestimmte Vorschläge auszuarbeiten. Die Baulandumlegung ist gleichzeitig mit der UeO zu erlassen (Art. 11 BUD).

Ausschnitt Erschliessungsplan



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Wiedlisbach

Teil-UeO «Stadthof West» zur ZPP 5 «Stadthof» mit Zonenplan- und Baureglementsänderung

Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

Überbauungsordnung

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Dossier zum Richtprojekt vom
16. April 2021
- Lärmgutachten vom 1. April 2021
- Hydrogeologische Vorabklärung
vom 13. April 2021
- Änderung UeO «Stadthof Ost»

27. Juni 2022

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Wiedlisbach
Hinterstädtli 13
4537 Wiedlisbach

Auftragnehmerin:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Samuel Wild, Geograf MSc.
Carmen Minder, Geografin MSc.

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Die Teil-Überbauungsordnung (UeO) «Stadthof West» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit Mischnutzung, die Rücksicht nimmt auf die Eingangssituation der Gemeinde Wangen a/A.

² Sie regelt zudem die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von qualitätsvollen Aussenräumen, für eine zweckmässige Erschliessung, die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild, sowie die notwendigen umweltrechtlichen Rahmenbedingungen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur
Grundordnung

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Einwohnergemeinde Wiedlisbach.

Art. 4

Inhalt des
Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Gebäude
- die Fassaden mit Mindestanteil Aussengeschosflächen
- der Bereich für die Einstellhallenrampe
- der Aussenraum begrünt
- der Aussenraum befestigt
- der Bereich für die Gebäudevorzone
- der Bereich für die Reservefläche Kantonsstrasse
- der Bereich für hindernisfreie Fussgängerverbindung Wangenstrasse – Kanalweg
- der Bereich für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- das projektierte Gebäude inkl. Balkone
- die Zirkulation Fussverkehr
- die projektierten Stützmauern
- die Hauszugänge

- die Besucher- und Kundenparkplätze
- die Veloabstellplätze
- die projektierte Einstellhalle
- die projektierten Bäume
- die abzubrechenden Gebäude
- der Entwurf Strassenprojekt Umgestaltung KS 22 Wiedlisbach – Wangen a.A. (Stand Juli 2021)
- der Wirkungsbereich der ZPP 5 Stadthof
- die Gemeindegrenze

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Es ist eine Mischnutzung nach den Bestimmungen der Mischzone B gemäss Art. 35 Abs. 4 bis 6 BR zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Über den gesamten Wirkungsbereich gilt eine minimale GFZo von 0.55 und eine maximale GFZo von 0.9.

² In den Baubereichen für Gebäude gelten die folgenden maximalen baupolizeilichen Masse:

Baubereich	«1»	«2»	«3»	«4»
max. Fassadenhöhe traufseitig (m)	15.00	12.25	9.50	6.75
max. Anzahl Vollgeschosse	5	4	3	2

³ Gestützt Art. 1 Abs. 2 BMBV wird das massgebende Terrain innerhalb des Planungssperimeters aus planerischen Gründen neu auf 419.65 m.ü.M. festgelegt. Das massgebende Terrain darf um max. 0.5 m überschritten werden.

⁴ Entlang der im Überbauungsplan bezeichneten Fassaden dürfen in einer Tiefe von mindestens 1 m ab Baubereichsbegrenzung nur Aussengeschosflächen und die dafür notwendigen Konstruktionen erstellt werden. Gleiches gilt für die jeweils obersten Vollgeschosse der Baubereiche 1, 2 und 3 in einer Tiefe von 2 m ab Baubereichsbegrenzung zum jeweils tiefer liegenden Baubereich.

⁵ Über die maximale Anzahl Vollgeschosse hinaus sind keine Attika- oder Dachgeschosse zulässig.

⁶ Über die traufseitigen Fassadenhöhen hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten sowie Oberlichter auf dem Baubereich 1 mit einer Höhe von max. 2.0 m und in den Baubereichen 2 bis 4 von max. 0.5 m gestattet. Sie sind allseitig mindestens um das Mass ihrer Überhöhung rückzuversetzen, als Teil der architektonischen Gesamtgestaltung zu behandeln, sollen in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten und dürfen die Gesamterscheinung des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in allen Baubereichen in ihrem technisch bedingten Höhenmass zulässig, haben jedoch auch die vorangehenden gestalterischen Vorgaben zu erfüllen.

⁷ Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind im gesamten Perimeter zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 14 Abs. 2 und 3.

Art. 7

Vorspringende
Gebäudeteile

Über die Baubereichsbegrenzung hinaus sind keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig. Davon ausgenommen sind Vordächer über den Hauszugängen an der Nordseite des Gebäudes. Ihre Länge ist auf max. 2.00 m pro Eingang begrenzt. Sie ragen max. 1.00 m über die Fassadenflucht, resp. über den Baubereich hinaus.

Art. 8

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche

Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie Veloabstellplätze, zwingend notwendige Stützmauern, Treppenanlagen, Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege, Oberlichter, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sowie Versickerungsanlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie dürfen in der Aussenraumgestaltung nicht störend wirken.

3. Baugestaltung

Art. 9

Allgemeine
Gestaltungsvorschriften

¹ Der ortsbauliche und architektonische Ausdruck des Gebäudes sowie die Aussenraumgestaltung sollen eine hohe Qualität aufweisen und sich gut in die bestehende Umgebung und das Ortsbild einfügen. Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Fassadengestaltung, Material und Farbe so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei haben die Lage der Gebäude, deren Volumen und die architektonische Gestaltung auf die gedeckte Holzbrücke und deren Umgebung Rücksicht zu nehmen.

² Das Richtprojekt von :mlzd Architekten sowie die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung gemäss Schlussbericht zum Expertenverfahren vom 5. Februar 2020 aus dem Richtprojekt-Dossier vom 16. April 2021 sind für die städtebauliche Setzung (vgl. Situationsplan S. 6), die maximale Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und in der Höhenentwicklung (vgl. Situationsplan S. 6 und Ansichten S. 13 – 16), die Staffelung der Dachlandschaft (vgl. Situationsplan S. 6 und Ansicht Süd S. 13), für die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassade (vgl. Ansichten S. 13 – 16) sowie für Prinzipien der Aussenraumgestaltung (vgl. Situationsplan S. 6) verbindlich.

Art. 10

Fassadengestaltung	Fassaden- und Farbgestaltung sowie Materialisierung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren. Eine durch Holz geprägte Materialisierung ist anzustreben.
--------------------	--

Art. 11

Dachgestaltung	¹ Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. ² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind zu extensiv begrünen.
----------------	--

Art. 12

Qualitätssicherung	Zur Sicherstellung der erforderlichen städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Qualitäten des Bauprojekts, insbesondere auch der Fassadengestaltung, Materialisierung und Aussenraumgestaltung setzt die Baubewilligungsbehörde vor der Baueingabe erneut die im Expertenverfahren «Stadthof West» 2019/2020 eingesetzten Fachmitglieder oder eine fachlich ebenbürtige Vertretung ein.
--------------------	--

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Allgemein	¹ Es ist eine standortgerechte, durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen. Soweit die Aussenräume nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind sie sickerfähig auszugestalten. ² Das Richtprojekt gemäss Richtprojekt-Dossier vom 16. April 2021 illustriert die Prinzipien der Aussenraumgestaltung, welche in der weiteren Bearbeitung verbindlich zu berücksichtigen sind. ³ Aufenthaltsbereiche sind in den Aussenräumen begrünt und befestigt sowie im Bereich für die Gebäudevorzone zulässig. Kinderspielplätze sind im Aussenraum begrünt und im ausserhalb des Bereichs für Reservefläche Kantonsstrasse liegenden Teils des befestigten Aussenraums zulässig. ⁴ Allfällig notwendige oberirdische Versickerungsanlagen sind in den Aussenräumen begrünt und befestigt zulässig. Sie haben sich gut in die Umgebungsgestaltung einzugliedern.
Aussenraum begrünt	⁵ Der Aussenraum begrünt ist gemeinschaftlich zu nutzen und im Sinne des Richtprojekts zu begrünen. Befestigte Flächen sind zulässig, wenn es für die gemeinschaftliche Nutzung erforderlich ist. Die grössere Spielfläche ist im entsprechend bezeichneten Bereich nach Art. 46 BauV zu erstellen. Der begrünte Aussenraum ist bis an die nordwestliche Aussenmauer der Einstellhallenrampe heranzuführen.
Aussenraum befestigt	⁶ Der Aussenraum befestigt ist grundsätzlich befahrbar auszugestalten. Er dient der Zirkulation Fussverkehr, der Realisierung der Einstellhallenrampe, der Parkierung von motorisierten Fahrzeugen und Velos sowie den Hauszugängen. Sofern diese Nutzungen gewährleistet sind, ist das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Begrünung zulässig. Es ist ein hoher Anteil nicht versiegelter Flächen anzustreben.
Bereich für die Gebäudevorzone	⁷ Der Bereich für die Gebäudevorzone dient der Aussenbestuhlung, Auslage etc. des 1. Vollgeschosses sowie der Zirkulation des Fussverkehrs.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 14

Erschliessung	¹ Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vom Kanalweg in die Einstellhalle. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind über den Kanalweg zu erschliessen.
Bereich Reservefläche Kantonsstrasse	² Bis zu einem Ausbau der Kantonsstrasse ist der Bereich für die Reservefläche Kantonsstrasse so zu gestalten, dass ein attraktives Wohnumfeld und ein guter Übergang zur nördlich angrenzenden Strasse entsteht. Sämtliche Vorkehren, die nicht mit einem späteren Ausbau der Strasse vereinbar sind, dürfen nur mit einem entsprechenden Rückbaurevers erstellt werden. Unterirdische Bauten dürfen am südlichen Ende bis max. 2 m in den Bereich für Reservefläche Kantonsstrasse hineinragen.
Bereich für hindernisfreie Fussgängerverbind- ung	³ Im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereich ist im Zuge des kantonalen Strassenprojekts «Umgestaltung KS 22 Wiedlisbach – Wangen a. A.» eine hindernisfreie und öffentliche Fussgänger Verbindung Wangenstrasse – Kanalweg zu realisieren. Die notwendigen Bauten und Anlagen richten sich nach den Vorgaben aus dem kantonalen Strassenprojekt.

Art. 15

Parkierung	¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. ² Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat mit Ausnahme von oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätzen in einer unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellte Einstellhallenrampe ist im dafür vorgesehenen «Bereich für die Einstellhallenrampe» zu realisieren. Die Überdeckung der Einstellhallenrampe ist zulässig. ³ Die Lage der oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.
Veloabstellplätze	⁴ Die Veloabstellplätze richten sich nach Art. 54c BauV. Ihre exakte Anzahl und Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 16

Abfallbereitstellungs- platz	Die Container für die Entsorgung sind am Kanalweg bereitzustellen. Die exakte Lage und Abmessung der Anlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
---------------------------------	---

6. Umwelt

Art. 17

Lärmschutz

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

² Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung an der nordwestseitigen Querfassade sowie an der nordseitigen Längsfassade ist mit einer Grundrissoptimierung oder anderen geeigneten Massnahmen am Gebäude (z.B. Loggien, schalldichte Brüstungen, etc.) im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Inkrafttreten

Die Teil-Überbauungsordnung «Stadthof West» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

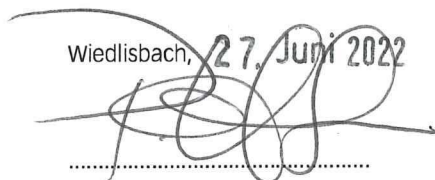
Genehmigungsvermerke

Publikation im amtl. Anzeiger vom	11. November 2021
Publikation im Amtsblatt vom	10. November 2021
Öffentliche Auflage vom	11. November bis 13. Dezember 2021
Einspracheverhandlungen am	9. Februar 2022
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	27. Juni 2022


.....
Samuel Meyer,
Gemeindepräsident


.....
Patrick Hofer,
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach, 27. Juni 2022

.....
Patrick Hofer
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

09. Juni 2023

Beatrice Aebi



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 14. Januar 2021 und 11. August 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 11. November 2021
Publikation im Amtsblatt vom 10. November 2021
Öffentliche Auflage vom 10. November bis 13. Dezember 2021

Einspracheverhandlungen am 9. Februar 2022
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen 2
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. Juni 2022

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Samuel Meyer Patrick Hofer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:…
Wiedlisbach,...

Gemeindeschreiber

Patrick Hofer

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Wiedlisbach

Teil-UeO «Stadthof West» zur ZPP 5 «Stadthof»
mit Zonenplan- und Baureglementsänderung

Überbauungsplan 1:500

Die Planung besteht aus:

Überbauungsordnung

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Änderung der baurechtlichen
Grundordnung

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Dossier zum Richtprojekt vom 16. April 2021
- Lärmgutachten vom 1. April 2021
- Hydrogeologische Vorabklärung vom 13. April 2021
- Änderung UeO «Stadthof Ost»

27. Juni 2022
wiedlisbach/brä ueo stadthof/4/5/uep/
6860_ueo_220615_ge/im/os/dr/jm

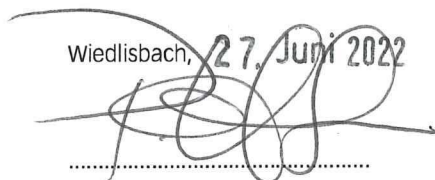
Genehmigungsvermerke

Publikation im amtl. Anzeiger vom	11. November 2021
Publikation im Amtsblatt vom	10. November 2021
Öffentliche Auflage vom	11. November bis 13. Dezember 2021
Einspracheverhandlungen am	9. Februar 2022
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	27. Juni 2022


.....
Samuel Meyer,
Gemeindepräsident


.....
Patrick Hofer,
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach, 27. Juni 2022

.....
Patrick Hofer
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

09. Juni 2023

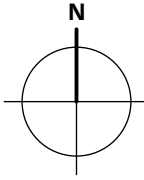
Beatrice Aebi



Legende

- Inhalte:**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Baubereich für Gebäude
 - Fassade mit Mindestanteil Aussengeschossflächen
 - Bereich für die Einstellhallenrampe
 - Aussenraum begrünt
 - Aussenraum befestigt
 - Bereich für die Gebäudevorzone
 - Bereich für die Reservefläche Kantonsstrasse
 - Bereich für hindernisfreie Fussgänger- verbindung Wangenstrasse – Kanalweg
 - Bereich für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV

- Hinweise:**
- projektiertes Gebäude inkl. Balkone
 - Zirkulation Fussverkehr
 - projektierte Stützmauern
 - Hauszugänge
 - Besucher- und Kundenparkplätze
 - Veloabstellplätze
 - Projektierte Einstellhallenrampe
 - projektierte Bäume
 - abzubrechende Gebäude
 - Entwurf Strassenprojekt Umgestaltung KS 22 Wiedlisbach - Wangen a.A. (Stand Juli 2021)
 - Wirkungsbereich der ZPP 5 Stadthof
 - Gemeindegrenze



Koordinatenliste

	Ecke	E	N
Baubereich für Gebäude	1	2616316.95	1231993.21
	2	2616328.39	1232002.87
	3	2616373.75	1231995.59
	4	2616377.75	1231981.13
	5	2616400.03	1231990.03
	6	2616390.31	1231978.69
	7	2616407.02	1231959.26
	8	2616392.95	1231964.46
	9	2616384.64	1231957.86
	10	2616389.58	1231943.70
	11	2616382.02	1231969.75
	12	2616354.70	1232024.46
Bereich für die Gebäudevorzone	1	2616327.19	1232004.23
	2	2616316.12	1231995.83
	3	2616317.70	1231993.84
	4	2616315.39	1231991.89
	5	2616384.08	1231959.84
	6	2616387.75	1231943.04
Bereich für die grössere Spielfläche	1	2616340.32	1231954.78
	2	2616356.41	1231973.11
	3	2616373.64	1231957.98
	4	2616357.57	1231939.68
Bereich für die Einstellhallenrampe	1	2616385.04	1231955.38
	2	2616386.57	1231948.33
	3	2616384.62	1231946.60
	4	2616377.43	1231927.86
	5	2616363.54	1231935.47
	6	2616371.70	1231946.59
Bereich für hindernisfreie Fussgänger- verbindung Wangenstrasse - Kanalweg	1	2616293.46	1232009.82
	2	2616296.79	1232011.77
	3	2616313.90	1232007.44
	4	2616314.62	1232010.30
Aussenraum befestigt	1	2616307.72	1231992.98
	2	2616318.41	1232002.12
	3	2616320.77	1231999.36
	4	2616376.73	1231948.98
	5	2616368.24	1231932.53
	6	2616394.23	1231922.27
	7	2616394.70	1231924.20
	8	2616400.16	1231923.07
	9	2616407.52	1231926.49
	10	2616410.38	1231999.06
	11	2616403.35	1231999.56
Bereich für die Reservefläche Kantonstrasse	1	2616300.72	2616300.72
	2	2616292.77	2616292.77
	3	2616288.31	2616288.31