



Änderung Überbauungsordnung ZPP 10 Stadthof Ost

Wiedlisbach

Überbauungsvorschriften

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan MST 1:500
- Überbauungsvorschriften



**ARCHITEKTURBÜRO
WILLY STEINER AG**

Kirchgasse 22 4537 Wiedlisbach
Tel 032 636 35 27 Fax 032 636 38 49
info@arch-steiner.ch
www.arch-steiner.ch

ERBENGEMEINSCHAFT H.R. BÜRGI
HERR ANDREAS BÜRGI-ADAM

SCHACHENSTRASSE 1
3380 WANGEN A. AARE

	Datum: 17.09.2001
	Revidiert: 09.10.2001

Art. 7 Baupolizeiliche Masse und Etappierung

¹Vorschriften Wohnen

Baufelder 3 und 5

Baufeld 4 und 6 entfallen

²Vorschriften

Baufelder 1, 2, 4 und 6

Nutzungsart

Gewerbe, Dienstwohnungen

Gebäudehöhe

max. 8.0 m (inkl. Attikageschoss)

Ueberbauungsziffer

50 %

Grünflächenziffer

15 %

Empfindlichkeitsstufe gem. LSV

III (Immissionsgrenzwert, für Wohnungen Planungswert)

³Zusätzliche Vorschriften zu Etappierung

Baufelder 4 und 6

Das Baufeld 4 ist vor dem Baufeld 6 zu bebauen.

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei.

Warenumschat

Sämtliche Personen- und Wareneingänge sowie Ausgänge sind im Innenhof anzuordnen.

Sicherheit

Notausgänge sind in allen Bereichen erlaubt.

Lärmschutz

Im südlichen Bereich ist zwischen den Baukörpern der Baufelder 4 und 6 eine Lärmschutzwand zu erstellen. Diese ist zu begrünen und ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Zwischenräume bei Bauten sind östlich des Baufeldes 6 und westlich des Baufeldes 4 mit einer Lärmschutzwand zu versehen.

Art. 12 Parkierung / Abstellanlagen

⁴ Bei den Baufeldern 4 und 6 sind die Fahrzeugabstellmöglichkeiten und Veloabstellplätze im Innenhof zwischen den beiden Baufeldern vorzusehen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Die Besucher- Parkplätze und Velounterstände südlich des Baufeldes 2 dienen dem Gewerbebereich und auch dem Wohnbereich.

Art. 20 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Änderung Ueberbauungsordnung ZPP 10 Stadthof Ost Wiedlisbach

Vorprüfung vom 01. Oktober 2001
Publikation im Amtsblatt vom 27. Okt. 2001
Publikation im Amtsanzeiger vom 25. Okt. 2001
Öffentliche Auflage der Änderung UeO vom 25. Okt. 2001 bis 26. Nov. 2001
Einspracheverhandlung am ---
Rechtsverwahrungen ---
Erledigte Einsprachen ---
Unerledigte Einsprachen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat Wiedlisbach am 07. Jan. 2002
(gemäss Art 39 Abs. 2 Baureglement) ~~15. Okt. 2001~~

Namens des Gemeinderates

Präsidentin

.....
Kok/uz

Gemeindeschreiberin

.....
Mick

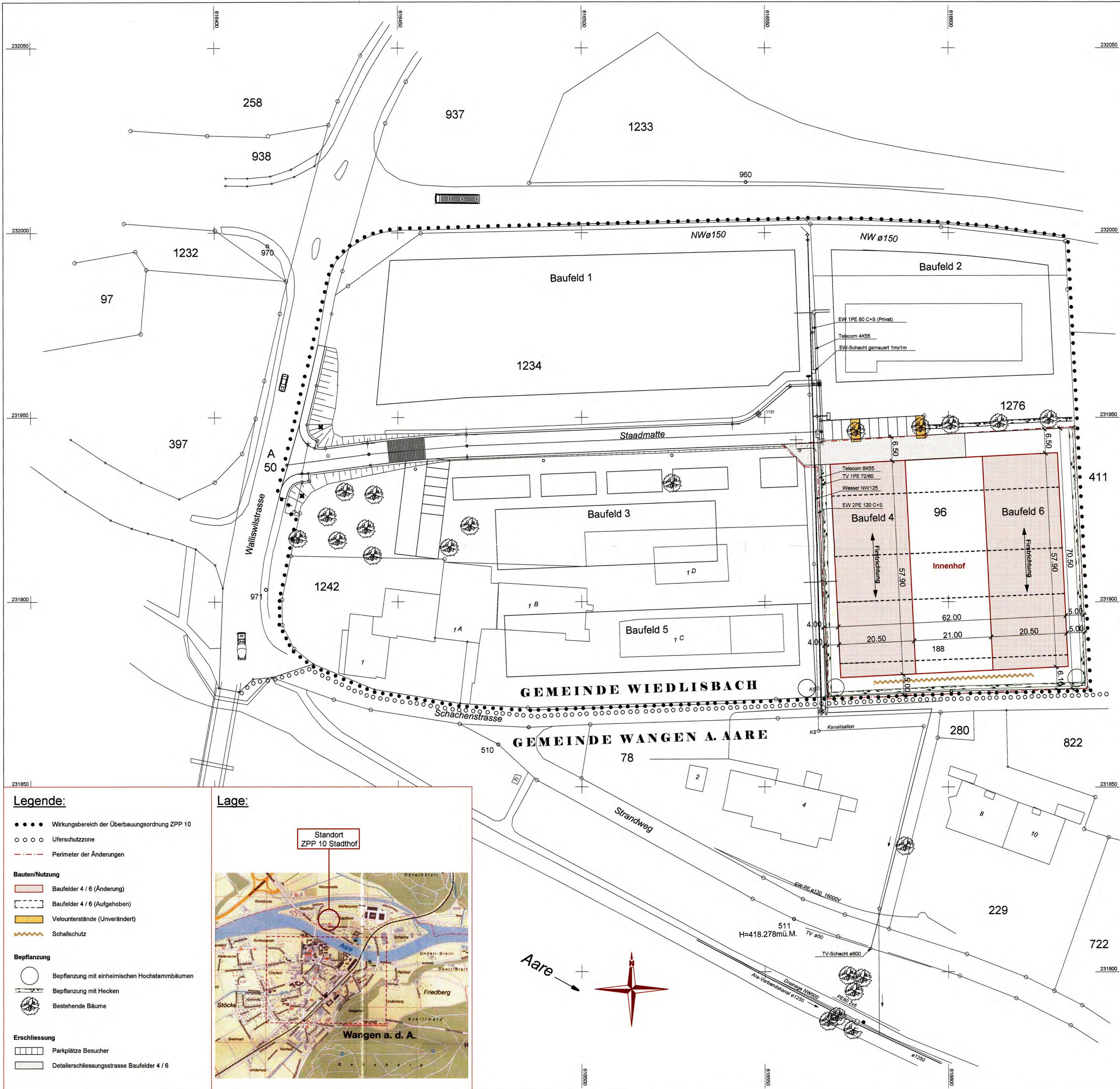
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Wiedlisbach, den 28. Nov. 01 Die Gemeindeschreiberin.....
Mick

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

.....den 11. Jan. 2002

.....
Lamm



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 01. Oktober 2001
Publikation im Amtsblatt vom 27. Oktober 2001, im Amtsanzeiger vom 25. Oktober 2001
Öffentliche Auflage der Änderung UeO vom 25. Oktober 2001 bis 26. November 2001
Einspracheverhandlung am _____ Rechtswahrungen _____
Erledigte Einsprachen _____ Unerledigte Einsprachen _____

Beschlossen durch den Gemeinderat Wiedlisbach am 07. Jan. 2002
(Gemäss Art. 39 Abs. 2 Baureglement)
15. Oktober 2004

Namens des Gemeinderates
Präsidentin _____ Gemeindegemeinderin _____
Kofner _____

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Wiedlisbach den 28. November 2001 Die Gemeindegemeinderin _____
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 11. Jan. 2002

Einwohnergemeinde Wiedlisbach



Änderung Überbauungsordnung ZPP 10 Stadthof Ost Wiedlisbach

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan MST 1:500
- Überbauungsvorschriften

	ARCHITEKTURBÜRO WILLY STEINER AG Kirchgasse 22 4537 Wiedlisbach Tel 032 636 35 27 Fax 032 636 38 49 info@arch-steiner.ch www.arch-steiner.ch	ERBENGEMEINSCHAFT H.R. BÜRGI HERR ANDREAS BÜRGI-ADAM SCHACHENSTRASSE 1 3380 WANGEN A. AARE	
	Plan Nr.: 0175 - 01		Plan Gr.: 84 x 60cm
	Gezeichnet: Pascal Steiner		Datum: 17.09.2001 Revidiert: 09.10.2001
	SITUATION MST 1: 500		

Legende:

- • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ZPP 10
- ○ ○ Uferschutzzone
- - - Perimeter der Änderungen

Bauten/Nutzung

- Baufelder 4 / 6 (Änderung)
- Baufelder 4 / 6 (Aufgehoben)
- Velounterstände (Unverändert)
- Schallschutz

Bepflanzung

- Bepflanzung mit einheimischen Hochstammabäumen
- Bepflanzung mit Hecken
- Bestehende Bäume

Erschliessung

- Parkplätze Besucher
- Detaillierschliessungsstrasse Baufelder 4 / 6

Lage:

Einwohnergemeinde Wiedlisbach

Änderung Überbauungsordnung ZPP 5 Stadthof Ost

Überbauungsvorschriften (Genehmigungsexemplar)

Gegenstand der Genehmigung sind nur die Änderungen, roter Text, der Vorschriften

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

27. Januar 2010 MG / Revidiert 05. Mai 2010 MG



GALLI + SIEGENTHALER BAUPLANUNGEN AG

Bolacker 12 4564 Obergerlafingen ☎ 032 674 55 40

☎ 032 674 55 49

Eichenweg 5 3400 Burgdorf ☎ 034 423 12 11

E-Mail : bauplan@gsag.ch

Homepage : www.gsag.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- Art.1 Allgemeines
- Art.2 Wirkungsbereich, Teil West
- Art.3 Wirkungsbereich, Teil Ost

2 Nutzung / Gestaltung Teil Ost

- Art.4 Einheitlichkeit
- Art.5 Erhaltenswerte Bauten
- Art.6 Gebäudestellung und Dimensionen
- Art.7 Baupolizeiliche Masse
- Art.8 Dachgestaltung und Dachaufbauten
- Art.9 Anbauten
- Art.10 Bereich für private Nutzung und Neubauten
- Art.11 Gemeinschaftsbauten und -anlagen
- Art.12 Parkierung und Abstellanlagen
- Art.13 Umgebungsgestaltung

3 Erschliessung Teil Ost

- Art.14 Ver- und Entsorgung
- Art.15 Strassen und Gassen

4 Weitere Bestimmungen Teil Ost

- Art.16 Energie
- Art.17 Antennen
- Art.17A Hochwasserschutz

5 Genehmigung

- Art.18 Abweichungen und geringfügige Änderungen
- Art.19 Vereinbarungen
- Art.20 Inkrafttreten

Die am 18. März 1997 und 11. Januar 2002 genehmigten Überbauungsvorschriften behalten ihre Gültigkeit, soweit in den **nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen** nichts Gegenteiliges bestimmt wird.

1 Allgemeines

Art.1 Allgemeines

Das Überbauungsplangebiet der Zone mit Planungspflicht „Stadthof“ (ZPP 10 / **neu ZPP 5**) ist in die Bereiche West und Ost aufgeteilt.

Art.2 Wirkungsbereich, Teil West

Die Überbauungsordnung, deren Wirkungsbereich im Überbauungsplan 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 und 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 Holzbrücke und deren Umgebung Rücksicht zu nehmen.
- Der Zugang zur Brücke (Walliswilstrasse) ist in angemessener Weise von Bauten frei zu halten.
- 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 Überbauungsordnung zu erlassen (Art. 11 BUD).

Art.3 Wirkungsbereich, Teil Ost

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

Die Überbauungsordnung „Stadthof“ besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500 **(Änderungen 2010)**
- Überbauungsvorschriften **(Änderungen 2010)**
- Plan Erschliessung 1:500
- **Erläuterungsbericht**

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

2 Nutzung / Gestaltung Teil Ost

Art.4 Einheitlichkeit

Die Überbauung 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 Überbauungsplan regelt die Baufelder (Begrenzung durch Baulinien), die Lage, die Dimension und Firstrichtung der Gebäude verbindlich.

Art.7 Baupolizeiliche Masse

1 Vorschriften Wohnen

Baufelder 3, 5 und 7

Nutzungsart:

Wohnen und Dienstleistungen

Gebäudetypen:

Wohn- und Dienstleistungsgebäude

Geschosszahl:

2, Dachausbau (**Dach- und Galeriegeschosse mit Zimmereinbauten usw.**) gestattet

Gebäudehöhe:

max. 7.50 m ab Kote EG

Gebäudeabstand:

min. 10.00 m

Empfindlichkeitsstufe gem. LSV:

III (Planungswert)

Baufelder 3 und 5:

Gebäudelänge **Hauptbauten** max. 25.00 m
EG Höhe 418.90 m.ü.M, **max. + 0.50 m**
max. 3 Baukuben pro Baufeld

Baufeld 7

Gebäudelänge Hauptbauten max. 35.00 m
EG Höhe 418.90 m.ü.M, max. + 0.50 m
max. 2 Baukuben pro Baufeld

2 Vorschriften Gewerbe

Baufelder 1, 2, 4 und 6

Nutzungsart:

Gewerbe und Dienstwohnungen

Gebäudehöhe:

max. 8.00 m (inkl. Attikageschoss)

Überbauungsziffer:

50%

Grünflächenziffer:

15%

Empfindlichkeitsstufe gem. LSV:

III (Immissionsgrenzwert,
für Wohnungen Planungswert)

3 Zusätzliche Vorschriften zu

Baufelder 4 und 6

Etappierung:

Das Baufeld 4 ist vor dem Baufeld 6 zu bebauen.

Gebäudelänge:

Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei.

Warenumsschlag:

Sämtliche Personen- und Wareneingänge sowie Ausgänge sind im Innenhof anzuordnen.

Sicherheit:

Notausgänge sind in allen Bereichen erlaubt.

Lärmschutz:

Im südlichen Bereich ist zwischen den Baukörpern der Baufelder 4 und 6 eine Lärmschutzwand zu erstellen. Diese ist zu begrünen und ist ein Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Zwischenräume bei Bauten sind östlich des Baufeldes 6 und westlich des Baufeldes 4 mit einer Lärmschutzwand zu versehen.

Art.8 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Wohnen und Dienstleistungen

Baufelder 3 und 5

- 1 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitiger Neigung von 30° - 45°, bei An- und Nebenbauten auch **Flach-** und Pultdächer zulässig.
- 2 Der Dachvorsprung **der Hauptdächer** muss traufseitig min. 1.00 m und ortseitig min. 0.8 m messen.
- 3 Folgende Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Proportionen, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.
 - a) Giebellukarnen mit Satteldach
 - b) Dachflächenfenster
 - c) Firstverglasungen
- 4 Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als **½ der betreffenden Dachlänge** einnehmen und mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First- oder Gratlinie und nicht näher als 2.00 m an die Ortlinie zu liegen kommen. **(restlicher Text entfällt)**
- 5 **entfällt**
- 6 **entfällt**
- 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 **entfällt**

Wohnen und Dienstleistungen

Baufeld 7

- 1A **Auf Haupt- und Nebenbauten sind Satteldächer mit beidseitiger Neigung von 30° - 45°, sowie Flach- und Pultdächer zulässig.**
- 2A **Dachvorsprünge der Satteldächer müssen traufseitig min. 1.00 m, ortseitig min. 0.8 m messen. Bei Flach- und Pultdächern ist der Dachvorsprung freigestellt.**
- 3A **Im Weiteren gelten für Satteldächer die Vorschriften der Baufelder 3 und 5.**
- 4A **Bei Flach- und Pultdächern sind technisch notwendige Aufbauten zugelassen.**

Gewerbenutzung:

Baufelder 1, 2, 4 und 6

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

Art.9 Anbauten

- 1 Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche gestattet.
- 2 **entfällt**
- 3 **Im Bereich Anbauten sind bewohnte Anbauten, wie überdeckte, offene oder verglaste Sitzplätze und Balkone, Gartenhallen und Wintergärten zugelassen. Als Giebfeld überdachte Balkone gelten im Bereich der Hauptdächer nicht als Dachaufbauten.**
- 4 Die Länge der Anbauten darf gesamthaft nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der dahinter liegenden 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 und Nebenbauten

Wohnnutzung:

- 1 In den Bereichen privater Nutzung ist das Erstellen von unbewohnten Nebenbauten (Schopf, Unterstand für Fahrräder / Kinderwagen, gedeckte Sitzplatz, Kleintierstall usw.) gestattet.
- 2 Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Gebäudehöhe von 3.00 m und einer max. Grundfläche von **25.00 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 **entsprechend** der Realisierung der Bauten zu erstellen und zu gestalten.
- 2 Gemeinschaftsbauten sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt.

Folgende Nutzungen sind Zulässig:

Unterirdische Einstellhallen, Briefkastenanlagen, **Unterstände für Fahrräder / Kinderwagen**, überdeckter Spiel- oder **Sitzplatz** usw.

Für oberirdische Bauten gilt: Gebäudehöhe max. **3.00 m**, Grundfläche max. **25.00 m²**. Die Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Art.12 Parkierung und Abstellanlagen

- 1 Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos bestimmen sich nach Art. 49 ff BauV, sowie den Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute VSS.
- 2 Die vorgeschriebenen Autoabstellplätze für die Wohnnutzung sind **in einer unterirdischen Einstellhalle und mit oberirdischen Parkplätzen, eventuell auch als Unterstände**, vorgesehen. Unterstände sind in einheitlicher Form, einseitig offen zu gestalten. Für Besucher werden Besucherparkplätze ausgeschieden. **Die Parkplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.** Für Fahrräder **sind Unterstände** zu realisieren.
- 3 Für die Gewerbenutzung können Fahrzeugabstellmöglichkeiten innerhalb der Baufelder 1, 2, 4 und 6 sowie entlang der **Staadmattestrasse (Nordseite) sowie der Verbindungsstrasse zur Schachenstrasse (Ostseite)** geschaffen werden. Soweit möglich, sind die Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.
- 4 Bei den Baufeldern 4 und 6 sind die Fahrzeugabstellmöglichkeiten und Veloabstellplätze, **soweit möglich**, im Innenhof zwischen den Baufeldern vorzusehen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Die Fläche der Parkplätze nördlich des Baufeldes 4 werden dem Baufeld 4 zugeordnet. Gleichzeitig werden die Parzellierung und die Dienstbarkeiten (GB Nr. 1308, 1309, 1310, 1311, 1312 und 1368) angepasst.

Art.13 Umgebungsgestaltung

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten bestehenden Bäume sind geschützt. Abgänge sind zu ersetzen.
- 2 Die im Überbauungsplan 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 Walliswilstrasse ist als Hofstatt zu gestalten. Entlang der Umfahrungsstrasse sind Hochstammbäume vorzusehen.
- 3 Die Höhe der Mauer entlang der Schachenstrasse darf max. 0.80 m ab gewachsenem Terrain betragen. Sie ist einheitlich zu gestalten und muss 0.50 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. 1.20 m hohen Zäunen ist gestattet.
- 6 Sichtschutzwände an der Längsseite der Gebäude sind bis zu einer max. Entfernung von 4.00 m ab Fassade gestattet (Höhe max. 1.80 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 und 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 Anlagen der Detailerschliessung wird durch die Bauherrschaft erstellt und finanziert. Die Gemeinde übernimmt diese Anlagen nach Fertigstellung zu Eigentum und Unterhalt.
- 5 **Die Gemeinde Wiedlisbach realisiert zwischen der Staadmattestrasse und der Schachenstrasse (Gemeinde Wangen a.A.) eine Erschliessungsstrasse mit Trottoir. Zusätzlich wird entlang der Stichstrasse Staadmatte ein Trottoir erstellt. Der Ausführungszeitpunkt wird von der Gemeinde Wiedlisbach in Absprache mit der Gemeinde Wangen a.A. und den privaten Grundeigentümern bestimmt. Die Gemeinde Wiedlisbach kann die Realisierung den privaten Grundeigentümern übertragen und wird die Anlagen nach Fertigstellung zu Eigentum und Unterhalt übernehmen. Wird vor der Erstellung der Verbindungsstrasse eine private Erschliessung zu den Parkplätzen realisiert, treten die Eigentümer diese an die Gemeinde ab. Ein Kostenverteiler zwischen den Gemeinden Wiedlisbach, Wangen a.A. und den privaten Grundeigentümern bleibt vorbehalten und wird ausserhalb dieser Überbauungsordnung geregelt.**

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 Kantonalen 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 Überbauung ist an das bestehende Kabelfernsehtnetz oder an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen. Ausnahmebewilligungen bleiben vorbehalten.

Art.17A Hochwasserschutz

- 1 Öffnungen an Gebäuden, wie Lichtschächte, Kellereingänge, Kellerfenster, Türen, Einfahrt zu Tiefgarage usw. sind so zu gestalten, dass bei Ueberflutung durch die Aare das Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann.
- 2 Es sind die nötigen technischen Vorkehrungen zu treffen, damit das Eindringen von Wasser durch Leitungen (EW, Telefon, Kanalisation, usw.) verhindert werden kann.
- 3 Die gemäss Art. 7 vorgegebene minimale EG Höhe von 418.90 m.ü.M. ist einzuhalten.

5 Genehmigung

Art.18 Abweichungen und geringfügige Änderungen

Entfällt

Art.19 Vereinbarungen

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

Art.20 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Änderung Überbauungsordnung „ZPP 5 Stadthof Ost“ Wiedlisbach

Vorprüfung	vom 13. April 2010	
Publikation im Amtsanzeiger	vom 20. Mai 2010	
Öffentliche Auflage	vom 21. Mai 2010	bis 21. Juni 2010

Einspracheverhandlung	15. Juli 2010
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

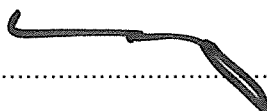
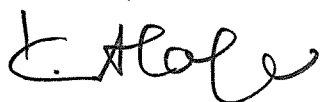
Beschlossen durch den Gemeinderat

am 16. August 2010

Namens des Gemeinderates:

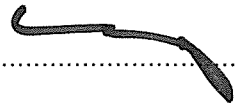
Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach, den 23.08.10

Der Gemeindeschreiber 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

 , den 12. NOV. 2010



Einwohnergemeinde Wiedlisbach

Änderung Überbauungsordnung ZPP 5 Stadthof Ost

Überbauungsplan 1:500 (Genehmigungsexemplar)

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Obergerlafingen, 27. Januar 2010

LEGENDE ZU ÜBERBAUUNGSPLAN

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG (ZPP 10 / NEU ZPP 5)
- WIRKUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
- UFERSCHUTZZONE

BAUTEN UND NUTZUNG

- BAUFELDER 3-5-7 WOHNEN UND DIENSTLEISTUNGEN (MIT MÖGLICHEN GEBÄUDEKÖRPERN ZUR ORIENTIERUNG) ART. 7
- EG M.O.M. ART. 7-8
- FIRSTRICHTUNG UND ERDGESCHOSSHÖHE ART. 9
- ANBAUBEREICH ART. 9
- BEREICH PRIVATE NUTZUNG UND NEBENBAUTEN ART. 10
- ZUFAHRT EINSTELLHALLE ART. 12
- VELOUNTERSTÄNDE (UNGEFÄHRE LAGE) ART. 12

GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

- GRÜNBEREICHE MIT GEMEINSCHAFTLICHER NUTZUNG ART. 13
- GEMEINSAMER SPIELPLATZ / SPIELFLÄCHE ART. 11
- BESTEHENDE HOFSTATT / NEUE ÄHNLICHE BEPFLANZUNG ART. 13
- BEPFLANZUNG MIT EINHEIMISCHEN HOCHSTAMMBÄUMEN ART. 13
- BEPFLANZUNG MIT HECKEN ART. 13
- GARTENMAUER ART. 13

ERSCHLIESSUNG

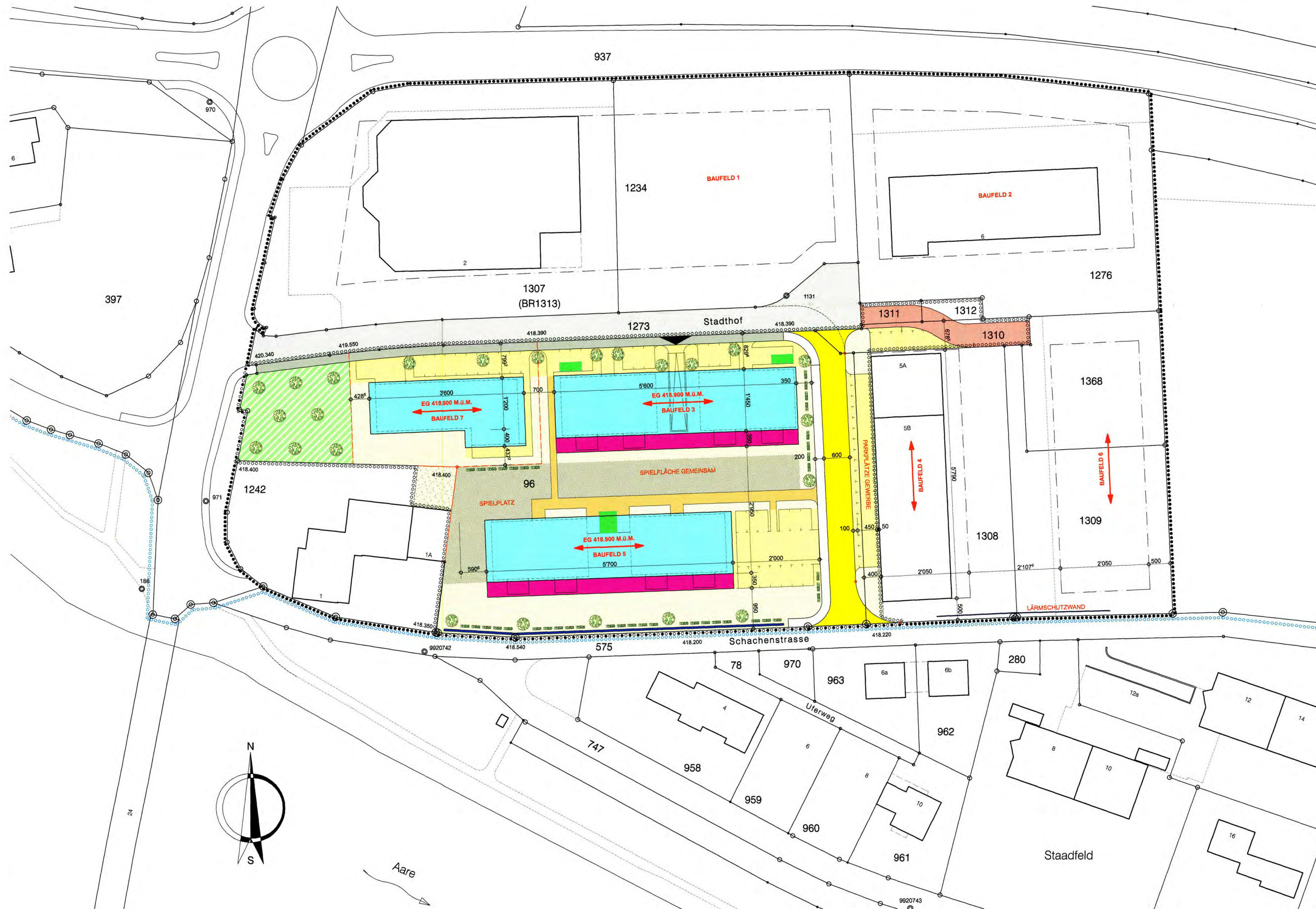
- NEUES TROTTOIR ART. 15
- GASSENBEREICH (NOTZUFAHRT, FUSSWEG, RADWEG) PRIVAT ART. 15
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE MIT TROTTOIR ART. 15
- PARKIERUNG UND ABSTELLANLAGEN ART. 12
- PRIVATE ERSCHLIESSUNG BAUFELDER 4 UND 6

VERMASSUNG

- XXXX VERBINDLICHE VERMASSUNG (KLEINERE ABWEICHUNGEN MÖGLICH)

HINWEISENDER INHALT ÜBERBAUUNGSORDNUNG

- BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE STADTHOF ART. 15
- SCHACHENSTRASSE GEMEINDE WANGEN A.AARE



Genehmigungsvermerke

Änderung Überbauungsordnung "ZPP 5 Stadthof Ost" Wiedlisbach

Vorprüfung	vom 13. April 2010
Publikation im Amtsanzeiger	vom 20. Mai 2010
Öffentliche Auflage	vom 21. Mai 2010 bis 21. Juni 2010

Einspracheverhandlung 15. Juli 2010

Erladigte Einsprachen	0
Unerladigte Einsprachen	1
Rechtsverwarungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. August 2010

Namens des Gemeinderates:

Die Gemeindepräsidentin Der Gemeindeschreiber

[Signature] *[Signature]*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach, den 23.08.10 Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

den 12. NOV. 2010

[Signature]

Einwohnergemeinde Wiedlisbach

Überbauungsordnung ZPP 5 Stadthof Ost

Geringfügige Änderung nach Art.122 Abs.1-3 BauV

Ausschnitt aus dem Überbauungsplan 1:500 Baufeld 7

Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500 / Anpassung Baufeld 7
- Überbauungsvorschriften / keine Anpassung
- Erläuterungsbericht / keine Anpassung

Gerlafingen, 20. Oktober 2014

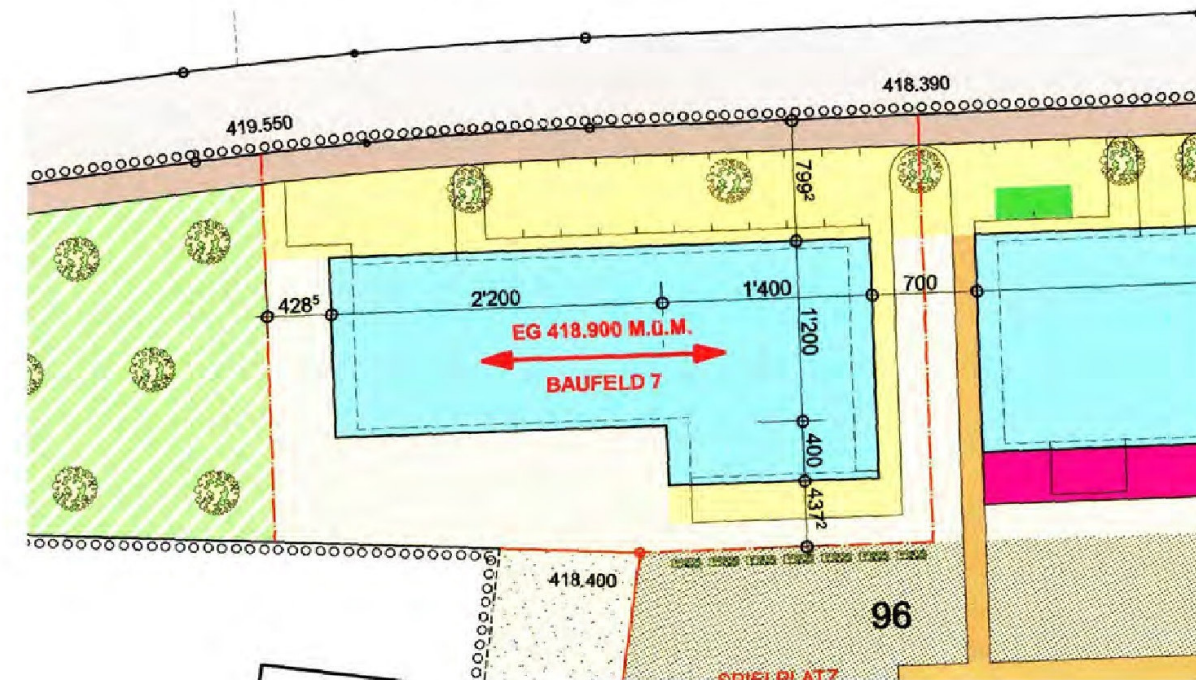
Ihr Architekturbüro mit Fantasie!

4563 Gerlafingen · Bolacker 12 · T 032 674 55 40 · F 032 674 55 49
3400 Burgdorf · Eichenweg 5 · T 034 423 12 11
bauplan@gsag.ch · www.gsag.ch

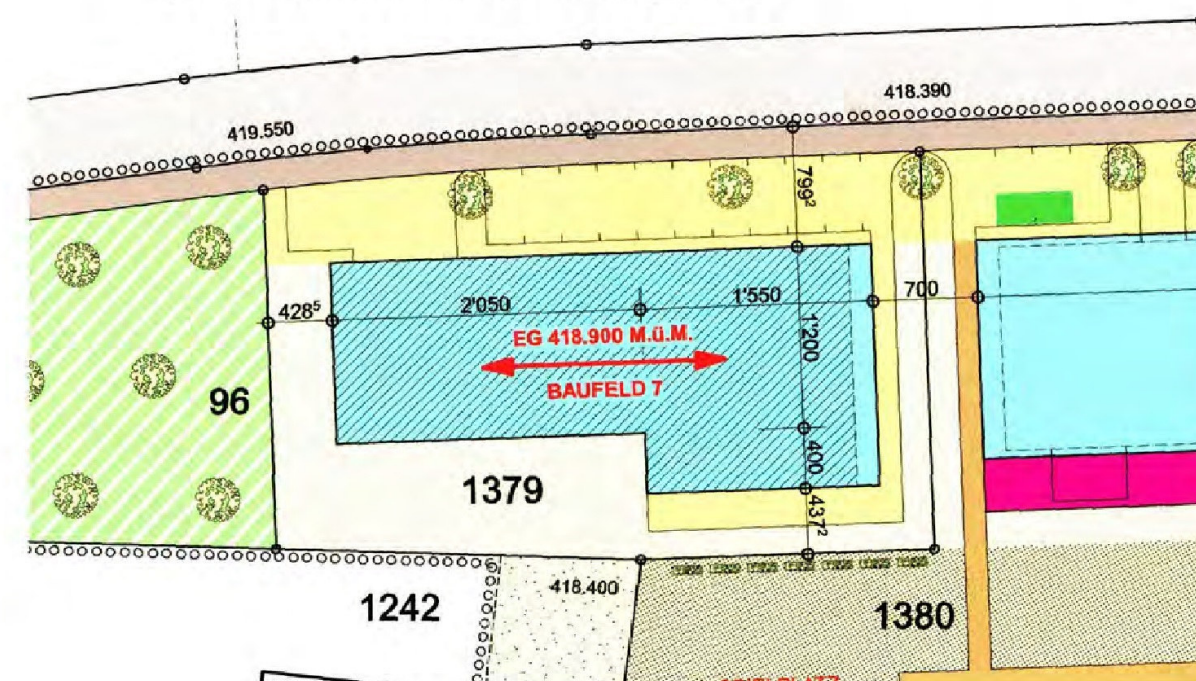


Galli + Siegenthaler
Bauplanungen AG

Baufeld 7 gemäss rechtsgültiger Überbauungsordnung (Ausschnitt aus dem Überbauungsplan)



Baufeld 7 mit geringfügiger Änderung (Ausschnitt aus dem Überbauungsplan)



 Baufeld 7 (mit projektiertem Gebäude zur Orientierung schraffiert)

Begründung der geringfügigen Änderung:

Bedingt durch die notwendige Parkierungsordnung (genügend Parkplätze für Arztpraxis und Wohnungen) muss das projektierte Gebäude möglichst nach westen geschoben werden. Auf der Ostseite werden Autounterstände zu den Wohnungen realisiert. Mit der Anpassung des Baufeldes und der Verschiebung des Gebäudes wird die Zufahrt zu den Unterständen gewährleistet.

Mit der geringfügigen Änderung einverstanden:

Eigentümer GB Nr. 1242

Eigentümer GB Nr. 1379

Genehmigungsvermerke

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/in Parzellen Nr. 1242 und 1379 mit Unterschrift auf diesem Plan.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. NOV. 2014

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach, den 20. NOV. 2014

Der Gemeindevorsteher:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

, den 27. NOV. 2014

J. Wiedner