

Kanton Bern

Einwohnergemeinde Wiedlisbach



Überbauungsordnung
Z P P 1 S T I E R E N W E I D
Wiedlisbach

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan MST 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht



**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

	Datum: 30.01.2002
Revidiert: 02.04.2002	Revidiert: 15.11.2002
Revidiert: 06.05.2002	Revidiert: 27.11.2002
Revidiert: 08.07.2002	

Wirkungsbereich	Artikel 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Stierenweid ist im Überbauungsplan durch eine punktierte schwarze Umrandung gekennzeichnet.
Stellung zur Bauordnung	Artikel 2 1 Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Bau - und Zonenreglement der Gemeinde Wiedlisbach.
Inhalt des Überbauungsplanes	Artikel 3 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: 1 Baufelder für Hauptgebäude Die Lage und Abmessungen der Baufelder 2 Waldgrenze und Waldabstandsgrenzen 3 Baulinie für eingeschossige, unbewohnte An - und Nebenbauten 4 Der halböffentliche Bereich 5 Der private Grünbereich 6 Die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume 7 Die Detailschliessung mit den Belagswechseln 8 Die Werkleitungen 9 Die Kehrachtsammelstellen
Nutzung	Artikel 4 Neben Wohnbauten sind gemäss Art. 90 Bauverordnung nicht störende Kleingewerbebetriebe gestattet. Es gilt der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung.
Ausnutzung	Artikel 5 Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.40.
	Baufelder
Hauptgebäude	Artikel 6 1 Die Hauptgebäude müssen innerhalb der Baufelder liegen. Innerhalb der Baufelder sind im weiteren erlaubt: Bewohnte und unbewohnte An- und Nebengebäude Hauszugänge, Garagenvorplätze, halböffentliche Bereiche, privater Grünbereich. Für die eingeschossigen Hauptgebäude gilt die Gebäudehöhe gemäss GBR unter Vorbehalt von Art. 11 Abs.3, Art. 12 Abs. 3 und Art. 13 Abs. 3. 2 Gegenüber nachbarlichem Grund haben die Bauten allseitig einen Grenzabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand für Hauptgebäude innerhalb der Baufelder beträgt mindestens 6.00 m.
Nebengebäude	3 Eingeschossige, unbewohnte An - und Nebenbauten können bis an die entsprechenden Baulinien gebaut werden.

- 4 Bei eingeschossigen An - und Nebengebäuden sind ausser Steildächer auch Pult- und Flachdächer erlaubt.
- 5 Der Garagenvorplatz muss mindestens 6.00 m betragen.
Der Vorplatz bei Carports muss mindestens 3.00 m betragen.
- 6 Gartenhäuser und Geräteräume mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² können auch ausserhalb der Baufelder gebaut werden.
In diesem Fall gelten die baupolizeilichen Masse des GBR Art 14.

Definition

Wohneinheiten

Artikel 7

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 1 Alleinstehendes Einfamilienhaus | 1 Wohneinheit |
| Doppeleinfamilienhaus | 2 Wohneinheiten |
| Reiheneinfamilienhäuser | max. 3 Wohneinheiten |

Baufeld A

Artikel 8

- 1 Innerhalb des Baufeldes sind mindestens 2 und max. 5 Wohneinheiten zu erstellen.
- 2 Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt von der Detailerschliessungsstrasse Süd.
- 3 Die Firstrichtung ist in der Richtung West - Ost zu erstellen.

Baufeld B

Artikel 9

- 1 Innerhalb des Baufeldes sind mindestens 3 und max. 5 Wohneinheiten zu erstellen.
- 2 Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt von der Detailerschliessungsstrasse Süd.
- 3 Die Firstrichtung ist in der Richtung West - Ost zu erstellen.

Baufeld C

Artikel 10

- 1 Innerhalb des Baufeldes sind mindestens 2 und max. 3 Wohneinheiten zu erstellen.
- 2 Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt östlich von der Detailerschliessungsstrasse Ost und westlich von der Detailerschliessungsstrasse Süd.
- 3 Die Firstrichtung ist in der Richtung West - Ost zu erstellen.

Baufeld D

Artikel 11

- 1 Innerhalb des Baufeldes sind mindestens 1 und max. 2 Wohneinheiten zu erstellen.
- 2 Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt von der Detailerschliessungsstrasse Ost.
- 3

Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Süd	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Ost und West	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Nord	max.	5.00 m

Die Gebäudehöhen verstehen sich inkl. Hangzuschlag

Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Süd	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Ost und West	max.	5.00 m
Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Nord	max.	4.50 m

Baufeld E

Artikel 12

- 1 Innerhalb des Baufeldes sind mindestens 2 und max. 4 Wohneinheiten zu erstellen.
- 2 Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt von der Detailerschliessungsstrasse Süd.
- 3

Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Süd	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Ost und West	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Nord	max.	5.00 m
Die Gebäudehöhen verstehen sich inkl. Hangzuschlag			
Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Süd	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Ost und West	max.	5.00 m
Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Nord	max.	4.50 m
- 4 Die Firstrichtung ist in der Richtung West - Ost zu erstellen.
- 5 Auf der Südseite sind keine Quergiebel erlaubt.

Baufeld F

Artikel 13

- 1 Innerhalb des Baufeldes ist 1 Wohneinheit zu erstellen
- 2 Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt von der Detailerschliessungsstrasse Süd.
- 3

Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Süd	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Ost und West	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	Nord	max.	5.00 m
Die Gebäudehöhen verstehen sich inkl. Hangzuschlag			
Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Süd	max.	5.50 m
Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Ost und West	max.	5.00 m
Gebäudehöhe ab Fertigterrain	Nord	max.	4.50 m
- 4 Die Firstrichtung ist in der Richtung West - Ost zu erstellen.

Bauteile ausser - halb Baufeld- begrenzung

Artikel 14

- 1 Vorspringende, geschlossene Bauteile wie Erker und Wintergärten dürfen die Baufeldbegrenzung nicht überragen.
- 2 Offene, vorspringende Bauteile wie Balkone oder Laubenpartien und Vordächer über Hauseingängen dürfen die Baufeldbegrenzung um höchstens 1.50 m überragen.

Architektonische Gestaltung

Artikel 15

Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Die folgenden Punkte sind dabei zu beachten:

- 1 Klare, zeitgemässe Formensprache unter Beachtung der Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise.
- 2 Deutliche Gliederung von Baukörper und Fassaden.

- 3 Konsequente Wahl der Baumaterialien:
Mauerwerk, Holz, Tonziegel, Stahl, Glas (traditionelle Baumaterialien).

Dachgestaltung

Artikel 16

- 1 Die Dachgestaltung richtet sich im Allgemeinen nach GBR Art. 22 Absatz 1 bis Absatz 5, unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Ausser Dachflächenfenster ist nur ein Typ Dachaufbau pro Hauptgebäude oder zusammengebaute Gebäudegruppe gestattet.
- 3 Der Neigungswinkel der beiden Hauptdachflächen muss gleich sein.
- 4 Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden.
- 5 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Parkierung

Artikel 17

- 1 Die Carports und Garagen sind oberirdisch und ebenerdig zu erstellen.

Umgebung

**Erschliessungs-
strasse**

Artikel 18

- 1 Die Detailschliessungsstrassen sind als Wohnstrassen zu konzipieren, gemäss Art. 10 BauV und Art. 24 c SBG.
- 2 Die Strassenbreiten gemäss Überbauungsplan sind verbindlich.
- 3 Die Belagswechsel sind als verkehrsberuhigende Massnahme zu gestalten.

**Halböffentlicher
Bereich**

Artikel 19

- 1 Der halböffentliche Bereich dient als Zufahrt zu den Garagen, als Besucherparkplatz sowie Eingang zu den Gebäuden. Dieser Bereich dient den Hausbewohnern zugleich als Aufenthaltszone im Sinne von Vorgärten und gestalteten Vorplätzen.
- 2 Der halböffentliche Bereich soll sich im Belag von der Strassenfläche unterscheiden (z.B. Pflasterung oder Rasengittersteine für die Besucherparkplätze). Entsprechende Materialangaben müssen im Umgebungsgestaltungsplan enthalten sein.

**Privater
Grünbereich**

Artikel 20

- 1 Den Wohneinheiten sind die direkt vorgelagerten Flächen als zugehöriger privater Aussenbereich zuzuordnen.

**Kompostierung
Kehricht**

Artikel 21

- 1 Die Kompostierung erfolgt individuell.
- 2 Die Kehrichtsammelstellen sind gem. Überbauungsplan zu erstellen.

**Umgebungs-
gestaltungsplan**

Artikel 22

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Terrainveränderungen, Böschungen und Mauerkronen mit Höhenkoten
- Hauszugänge, Wegführungen

- Bepflanzung
- Art und Weise der baulichen Abgrenzungen im Aussenraum
- Gestaltung des Übergangs zum Nachbargrundstück sowie Anschlussknoten

Erschliessung Werkleitungen

**Versorgung und
Entsorgung**

Artikel 23

Die Lage der Leitungen ist im Überbauungsplan schematisch dargestellt.

- 1 Schmutzwasser
Der Anschluss erfolgt an die dafür vorgesehene Schmutzwasserleitung Geissgraben.
- 2 Meteor / Oberflächenwasser
Bei jeder einzelnen Liegenschaft oder Gebäudegruppe ist ein Versickerungsschacht, eine Sickergalerie oder eine Versickerungs- und Retentionsmulde zu erstellen.
Bei schlechten örtlichen hydrogeologischen Verhältnissen ist ein Überlauf an die Sauberwasserleitung, bzw. Vorfluter zu erstellen.
Hauszufahrten, Fusswege, etc. sind oberflächlich zur Versickerung zu bringen.
Das Oberflächenwasser der Erschliessungsstrassen soll wo möglich über die Schulter im angrenzenden Wiesland zur Versickerung gebracht werden.
- 3 Trinkwasser
Der Anschluss erfolgt an die dafür vorgesehene Wasserleitung Geissgraben.
Die Mehrkosten einer grösseren Dimensionierung wegen allfälligen Hydranten und deren Anschaffung würde die Gemeinde Wiedlisbach übernehmen.
In diesem Fall ist die Ringleitung in einer Etappe auszuführen.
- 4 Elektrizität
Der Anschluss erfolgt gemäss Angaben der BKW ab der Verteilkabine Geissgraben.
- 5 Erschliessungsvertrag
Zwischen der Einwohnergemeinde, der Burgergemeinde und dem Grundeigentümer ist ein Erschliessungsvertrag zu erstellen.
Dieser ist gleichzeitig mit der Genehmigung der Überbauungsordnung zu unterzeichnen.

Energie

Artikel 24

- 1 Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme ist anzustreben.
- 2 Bei der gleichzeitigen Erstellung von zwei oder mehr zusammengebauten Wohneinheiten ist die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung anzustreben.

Inkrafttreten

Artikel 25

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Wiedlisbach, 30. Januar 2002
Revidiert 02. April 2002
Revidiert 06. Mai 2002
Revidiert 08. Juli 2002
Revidiert 15. November 2002
Revidiert 27. November 2002

Architekturbüro W. Steiner AG

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	26.11.2002		
Publikation im Amtsblatt vom	18.12.2002		
Publikation im Amtsanzeiger vom	12.12.2002		
Öffentliche Auflage UeO vom 12.12.2002 bis	13.01.2003		
Einspracheverhandlung am	-----		
Rechtsverwahrungen	0		
Erledigte Einsprachen	0		
Unerledigte Einsprachen	0		
Beschlossen durch den Gemeinderat am	13.01.2003	Präsidentin	Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Wiedlisbach, 20.01.2003

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt
Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. Feb. 2003

ir. J. J. J.

Korner

Flück

Flück



Überbauungsordnung
Z P P 1 S T I E R E N W E I D
Wiedlisbach

ÜBERBAUUNGSPLAN MST 1:500

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan MST 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht



**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

Plan Nr.: 0170 - 01	Plan Gr.: 73 x 60cm
Geszeichnet: Pascal Steiner	Datum: 30.01.2002
Revisiert: 02.04.2002	Revisiert: 08.07.2002
Revisiert: 06.05.2002	Revisiert: 15.11.2002
Revisiert: 23.05.2002	Revisiert: 27.11.2002

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 26.11.2002			
Publikation im Amtsblatt vom	18.12.2002,	im	Amtsanzeiger vom 12.12.2002
Öffentliche Auflage der UeO vom 12.12.2002		bis	13.01.2003

Einspracheverhandlung am	---	Rechtswahrungen	0
Erledigte Einsprachen	0	Unerledigte Einsprachen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Wiedlisbach am 13.01.2003

(Gemeins. Art. 40 Baureglement)

Namens des Gemeinderates

Präsidentin

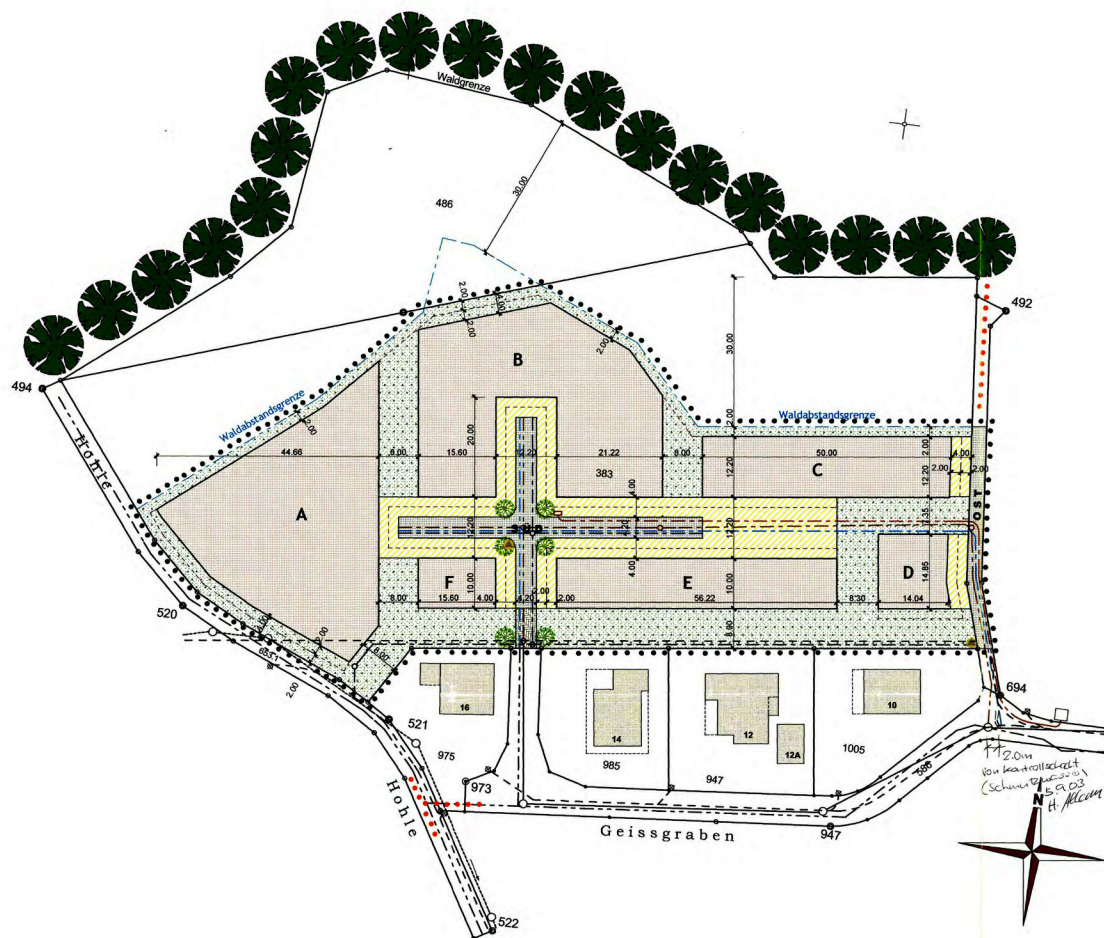
Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach, den 20.01.2003

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 25. Feb. 2003



LEGENDE:

- • • Wirkungsbereich des Überbauungsplans
- Waldabstandsgrenze (30m)
-  Baufelder Hauptgebäude
-  Halböffentlicher Bereich
-  Detailschließungsstrasse
-  Belagswechsel
-  Privater Grünbereich
- Baulinie für unbewohnte An- und Nebenbauten
-  Hochstammabäume
-  Kehrtrichtersammelstellen

Werkleitungen	Bestehend	Neu
---------------	-----------	-----

- | | | |
|----------------------|-----------|-------|
| Schmutzwasser | ----- | ----- |
| Trinkwasserzuleitung | - - - - - | ----- |
| Meteorwasserleitung | - - - - - | ----- |
| Elektroleitung | - - - - - | ----- |

Hinweise

-  Bestehende Liegenschaften
 Bestehender Fussweg
 Wald

LAGE:





Geringfügige Änderung Überbauungsordnung Art. 122 BauV

ZPP 1 STIERENWEID

BAUFELD F

Wiedlisbach

ÜBERBAUUNGSPLAN MST 1:500

Geringfügige Änderung Überbauungsvorschriften nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV
Änderung Überbauungsvorschriften Art. 6 Abs. 4
Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind ausser Steildächer auch Pult- und Flachdächer erlaubt.
Ausnahme Baufeld F: Erweiterter westliche Teil, Baufeld F: Das Nebengebäude ist zwingend mit einem Flachdach, nicht begehbar, zu versehen und ist ausschliesslich für Garagen, Geräteräume und offene Sitzplätze zu nutzen.



ARCHITEKTURBÜRO WILLY STEINER AG
architektur immobilien freihand
Görlacherstr. 42, 3013 Bern
Tel 031 436 35 37 Fax 031 436 35 49
w.steiner@wst-ber.ch www.wst-ber.ch

Dokumente	St. Stierenweid_050_050312
Gesetzgeber	Sorge Pflanz
Überbauungsplan vom	27.11.2002
Änderung Überbauungsordnung	05.03.2012
Gedacht	05.03.2012

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Februar 2012

Präsident/in

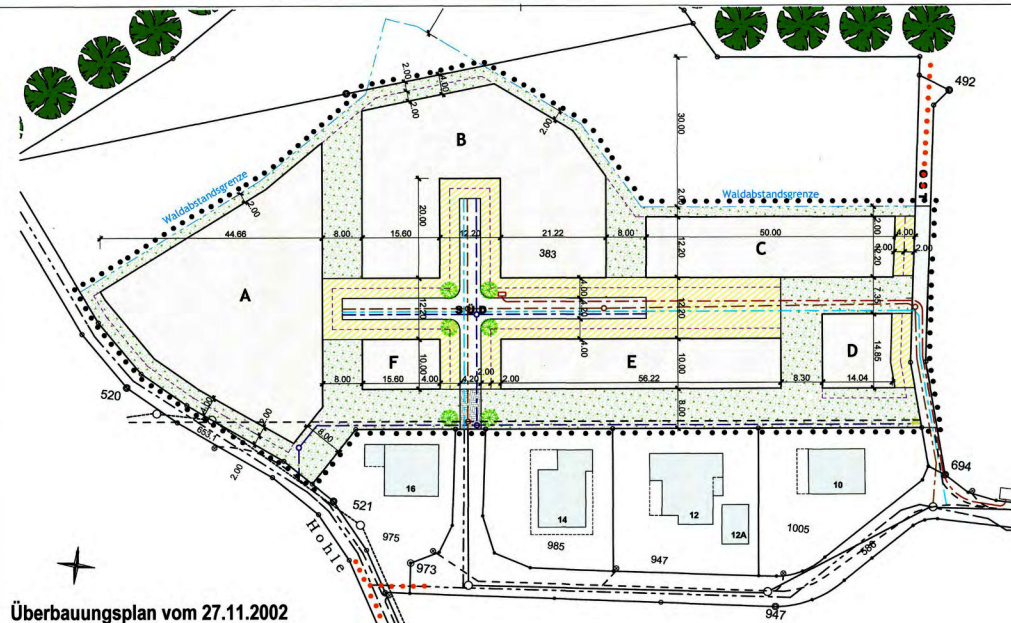
Gemeindeschreiber/in i.V.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Wiedlisbach, den 20.02.2012

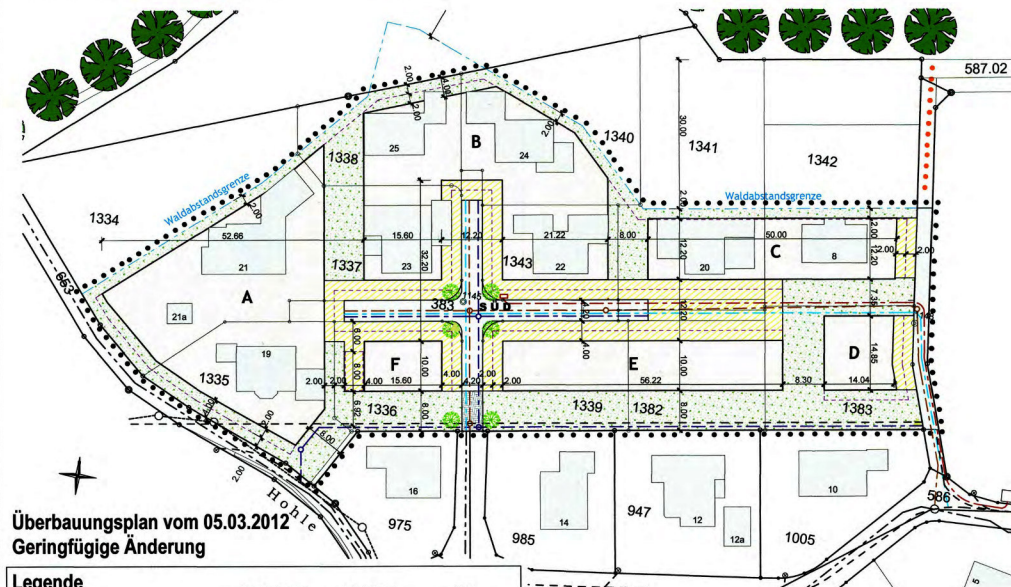
Gemeindeschreiber/in i.V.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. März 2012

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen



Überbauungsplan vom 27.11.2002

Überbauungsplan vom 05.03.2012
Geringfügige Änderung

Legende

- Wirkungsbereich des Überbauungsplans
- Waldabstandsgrenze (30m)
- Baufelder Hauptgebäude
- Halboffentlicher Bereich
- Detailschliessungsstrasse
- Belagwechsel
- Privater Grünbereich
- Baulinie für unbewohnte An- und Nebenbauten
- Hochstammblume
- Kehrichtsammelstellen

Werkleitungen

- Schmutzwasser
- Trinkwasserleitung
- Meteorwasserleitung
- Elektroleitung

Bestehend

- Bestehende Liegenschaften
- Bestehender Fussweg

Neu

- Neue Liegenschaften
- Neuer Fussweg

Hinweise

- Bestehende Liegenschaften
- Bestehender Fussweg
- Wald



Überbauungsordnung
ZPP 1 STIERENWEID
Wiedlisbach

ÜBERBAUUNGSPLAN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Überbauungsplan 1:500 | / Anpassung Baufeld B |
| - Überbauungsvorschriften | / keine Anpassung |
| - Erläuterungsbericht | / keine Anpassung |

Oberbipp 27. April 2015

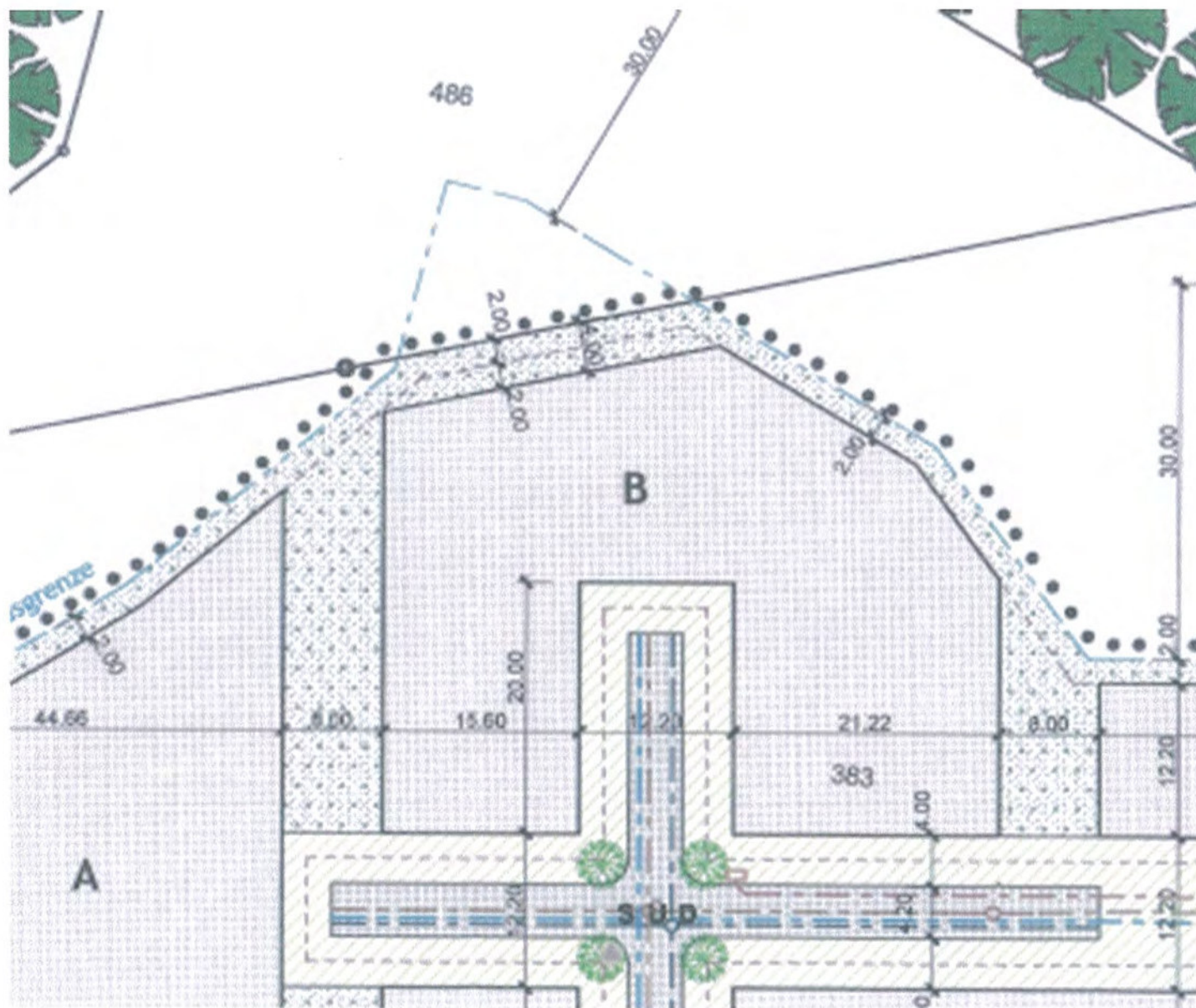
E I B O AG
Gerbeweg 10
CH-4538 Oberbipp

ARCHITEKTURBÜRO 4538 OBERBIPP

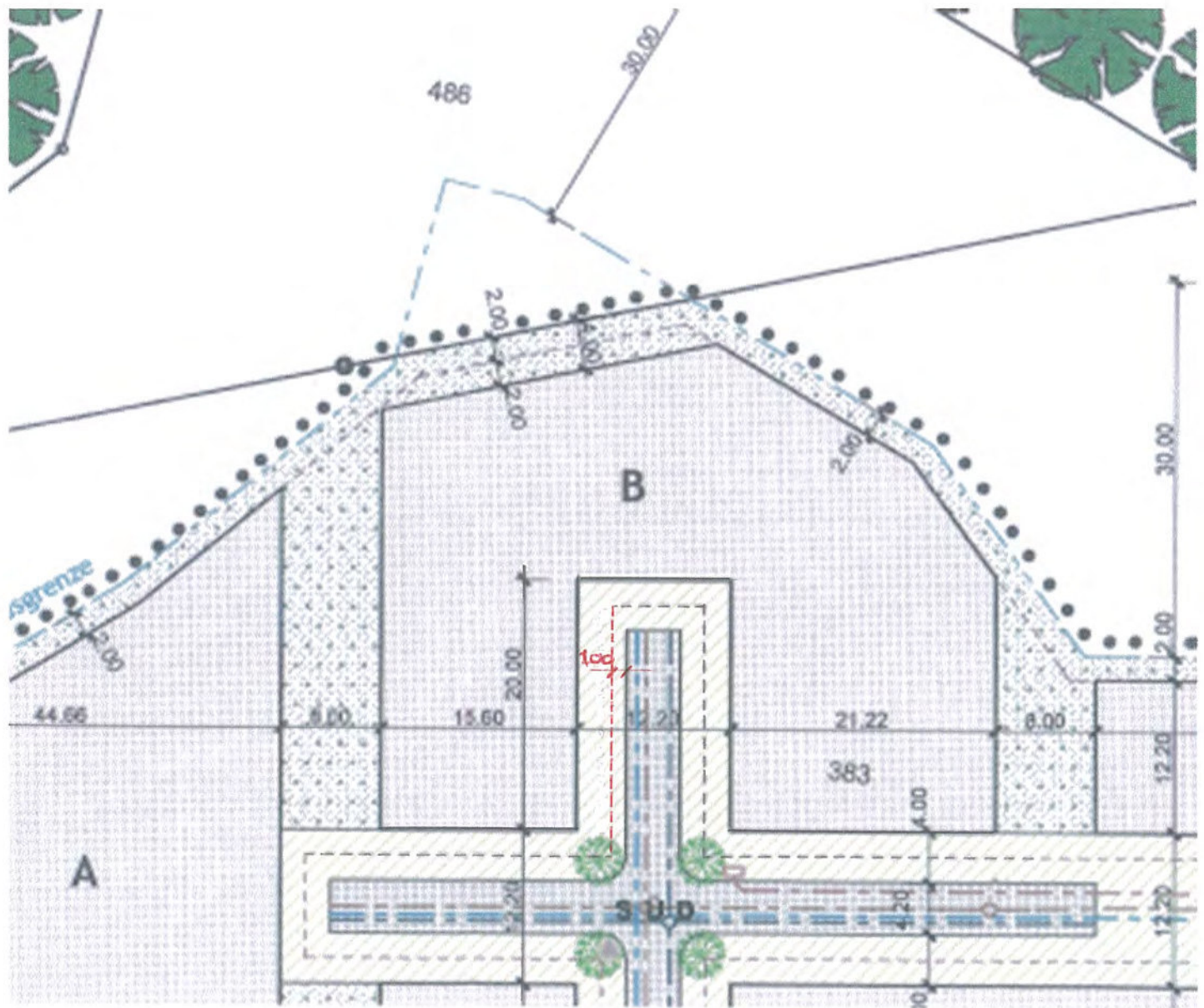
Tel. 032 636 24 84
FAX 032 636 11 17
eiboag@bluewin.ch



Baufeld B gemäss rechtsgültigem Überbauungsplan



Baufeld B mit geringfügiger Änderung



Begründung der geringfügigen Änderung

Anbau Garage:

Der Anbau einer Doppelgarage an das bestehende Einfamilienhaus kann nur erstellt werden, wenn die Verlegung der „Baulinie für unbewohnte An- und Nebenbauten“ (mit einem Abstand von 1.00 m zur Gemeindestrasse) ermöglicht werden kann.

Mit der geringfügigen Änderung einverstanden:

Benachrichtigung aller betroffenen Grundeigentümer/innen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am 08. Mai 2015.

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen.....

Unerledigte Einsprachen.....

Rechtsverwahrungen

Genehmigungsvermerke

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

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 01. Juni 2015

Der Vizepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiedlisbach, den 05. Juni 2015

Der Gemeindeverwalter.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

....., den 16. Juni 2015

.....
B. Wiedner