



**Gemeinde Wichtrach**

## **Revision der Ortsplanung Gemeindebaureglement (GBR)**

**Geringfügige Änderung :**

- Art. 22
- Art. 27 Abs. 2 u. 4
- Art. 30
- Art. 39 Abs. 3

**Gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV**

**Auflage**

**Februar 2010**

**BERZ HAFNER + PARTNER AG**

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14  
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: [info@berz-hafner.ch](mailto:info@berz-hafner.ch)

Auftrag: 0514  
Bearbeitung: RE

Dokument: 0514\_395\_GBR\_Aenderung.doc

Marginalie

Artikel, Inhalt

Kommentar

**Bestimmung gemäss Entscheid Gemeindeversammlung vom 10. September 2009****Art. 22**

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

- <sup>1</sup> Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:
- UeO Nr. 2 Chäsereiweg, Dorfplatz
  - UeO Nr. 3 Dorfplatz (ZPP Nr. 3)
  - UeO Nr. 5 Chäsereiweg-Oberdorfstrasse (ZPP Nr. 5)
  - UeO Nr. 6 Fuhre
  - UeO Nr. 7 Hagacher (ZPP Nr. 7)
  - UeO Nr. 9 Wasserweg (ZPP Nr. 9)
  - UeO Nr. 10 Underi Au (ZPP Nr. 10)
  - UeO Untere Hauptstrasse
  - UeO Fure-Lercheberg
  - UeO CZTW (Christliches Zentrum Thalgut Wichtrach)
  - USP Niederwichtlach

*Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.*

*Die UeO Nr. 2 und 6, UeO Untere Hauptstrasse, UeO Fure-Lercheberg, UeO CZTW und die Uferschutzplanung (USP) wurden vom Stimmbürger erlassen. Eine Aufnahme der ZPP-Bestimmungen erübrigt sich daher.*

*Für das Gebiet der ZPP 4 Chäsereiweg wurde an Stelle einer UeO eine Richtlinie zur Nutzung und Gestaltung der Überbauung erlassen (20. Januar 1994.).*

**Geringfügige Änderung Art. 22**

(Änderung ist rot hervorgehoben)

**Art. 22**

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

- <sup>1</sup> Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:
- UeO Nr. 2 Chäsereiweg, Dorfplatz
  - UeO Nr. 3 Dorfplatz (ZPP Nr. 3)
  - UeO Nr. 5 Chäsereiweg-Oberdorfstrasse (ZPP Nr. 5)
  - UeO Nr. 6 Fuhre
  - UeO Nr. 7 Hagacher (ZPP Nr. 7)
  - UeO Nr. 9 Wasserweg (~~ZPP Nr. 9~~)
  - UeO Nr. 10 Underi Au (ZPP Nr. 10)
  - UeO Untere Hauptstrasse
  - UeO Fure-Lercheberg
  - UeO CZTW (Christliches Zentrum Thalgut Wichtrach)
  - USP Niederwichtlach

*Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.*

*Die UeO Nr. 2, 6 UeO Untere Hauptstrasse, UeO Fure-Lercheberg, UeO CZTW und die Uferschutzplanung (USP) wurden vom Stimmbürger erlassen. Eine Aufnahme der ZPP-Bestimmungen erübrigt sich daher.*

*Bei der UeO Nr. 9 handelt es sich um eine Erschliessungs-UeO (Art. 66 Abs. 3 BauG), welche der Gemeinde als zuständiges Organ beschlossen hat.*

...

## **Bestimmung gemäss Entscheid Gemeindeversammlung vom 10. September 2009**

### **Art. 27**

ZPP Nr. 5

<sup>1</sup> .....

Chäsereweg  
Oberdorfstrasse

#### *Art und Mass der Nutzung*

<sup>2</sup> Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2. Die zulässige AZ beträgt 0.6. Das Bauernhaus Nr. 2 ist zu erhalten. Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 993 oder auf die Parzelle Nr. 753 umgelagert werden.

<sup>3</sup> Mit der Überbauung der Parzelle 993 Oberdorf sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechter Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.

#### *Gestaltungsgrundsätze*

<sup>4</sup> Analog den Gebäuden Nr. 2 und Nr. 7 werden bei den Neubauten einfache Bauvolumen von angemessener Grösse verlangt. Die Bauten auf der Parzelle Nr. 753 sollen mit der Bebauung auf dem benachbarten Gebiet der ZPP Nr. 4 ein Ganzes bilden.

.....

Marginalie

Artikel, Inhalt

Kommentar

**Geringfügige Änderung Art. 27**

(Änderung rot hervorgehoben)

	<b>Art. 27</b>
ZPP Nr. 5	<sup>1</sup> .....
Chäsereiweg	<i>Art und Mass der Nutzung</i>
Oberdorfstrasse	<sup>2</sup> Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2. Die zulässige AZ beträgt 0.6. <del>Das Bauernhaus Nr. 2 ist zu erhalten.</del> Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 993 oder auf die Parzelle Nr. 753 umgelagert werden.
	<sup>3</sup> Mit der Überbauung der Parzelle 993 Oberdorf sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechter Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.
	<i>Gestaltungsgrundsätze</i>
	<sup>4</sup> <del>Der Ersatzbau für das Bauernhaus auf der Parzelle 993 richtet sich bezüglich Stellung und Volumen nach dem bestehenden Gebäude.</del> Die Bauten auf der Parzelle Nr. 753 sollen mit der Bebauung auf dem benachbarten Gebiet der ZPP Nr. 4 ein Ganzes bilden.
	.....

*Marginalie*

*Artikel, Inhalt*

*Kommentar*

## **Bestimmung gemäss Entscheid Gemeindeversammlung vom 10. September 2009**

### **Art. 30**

ZPP Nr. 9  
Wasserweg

#### *Zweck*

<sup>1</sup> Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung zwischen der Vorderdorfstrasse und dem Chäsereiweg.

#### *Fusswegverbindung*

<sup>2</sup> Das öffentliche Fusswegrecht über die Parzelle 398 in Richtung Norden zur Parzelle 753 ist sicherzustellen.

<sup>3</sup> Der Unterhalt des Fussweges wird durch die Gemeinde wahrgenommen.

### **Geringfügige Änderung Art. 30**

Artikel 30 wird ersatzlos gestrichen, da es sich bei der UeO Nr. 9 Wasserweg um eine Erschliessungs-UeO nach Art. 66 Abs. 3 BauG handelt, welche der Gemeinderat als zuständiges Organ beschlossen hat (vgl. dazu auch Änderung in Artikel 22).

Marginalie

Artikel, Inhalt

Kommentar

**Bestimmung gemäss Entscheid Gemeindeversammlung vom 10. September 2009****Art. 39**Dachaufbauten  
/ Dachflächen-  
fenster

- <sup>1</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.
- <sup>2</sup> Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen. Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.
- <sup>3</sup> . Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.

.....

*Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat.*

**Geringfügige Änderung Art. 39**

(Änderung ist rot hervorgehoben)

**Art. 39**Dachaufbauten  
/ Dachflächen-  
fenster

- <sup>1</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.
- <sup>2</sup> Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen. Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.
- <sup>3</sup> **Bei erhaltenswerten und schützenswerten Objekten sowie innerhalb von Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar darf die Länge der Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.**
- <sup>4</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.

.....

.

*Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat.*

### **Genehmigungsvermerke**

- Publikation im Amtsblatt vom
- Publikation im Amtsanzeiger vom
- Öffentliche Auflage vom ... bis am ....
- Einspracheverhandlung am
- Erledigte Einsprachen:
- Unerledigte Einsprachen:
- Rechtsverwahrungen:

### **Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am**

Der Gemeindepräsident

Die Sekretärin

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach, .....

Die Gemeindegeschreiberin .....

### **Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

.....