



Gemeinde Wichtrach

## Änderung der Grundordnung - ZPP-Vorschriften ZPP Nr. 7 «Hagacher»

Änderung im ordentlichen Planerlassverfahren

---

### Änderung Baureglement

Öffentliche Auflage

Schwarze Schrift

Rote Schrift:

Unveränderte Inhalte des rechtskräftigen Baureglements

Änderungen

Bern, 17. März 2025

1943\_Änderung\_BR\_250317.docx

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Wichtrach  
Gemeindeverwaltung  
Stadelfeldstrasse 20  
3114 Wichtrach

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard, Projektleiter  
Rahel Kobel / Beda Baumgartner, Sachbearbeitung

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**ZPP 7 «Hagacher»**

**Art. 17**

<sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:

**Planungszweck**

- <sup>2</sup> Sicherstellung
- einer Bebauung in neuzeitlicher Architektur, die sowohl der im Osten angrenzenden Kernzone wie der im Westen anschliessenden W1 Rechnung trägt
  - alters- und behindertengerechter Wohnformen
  - des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges
  - des Grünbereichs als wichtiges Gliederungselement zwischen alter und neuer Bebauung
  - ~~des Hochwasserschutzes und Vorbeugen von Schäden durch Naturgefahren.~~

**Art der Nutzung**

<sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2

**Mass der Nutzung**

<sup>4</sup> Die zulässige GFZo beträgt 0.7. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 7,5 m. Gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnoten 3 & 4 BR kann von der Fh tr abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser /Gewerbe).

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- 5 Auf dem Teil der Parzelle Nr. 903, welcher innerhalb der ZPP liegt, kann unter Vorbehalt des Nachweises der ortsbaulichen Verträglichkeit im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege von der in Abs. 4 festgelegten Geschosshöhe, der zulässigen GFZO und der traufseitigen Fassadenhöhe (Fh<sub>tr</sub>) abgewichen werden. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf in keinem Punkt die Höhe von max. 552.10 m.ü.M überschreiten.
- 6 Auf dem Teil der Parzelle Nr. 903, welcher innerhalb der ZPP liegt, sind maximal 3 Familienwohnungen zulässig. Auf den übrigen Parzellen innerhalb des ZPP-Perimeters sind maximal 17 Familienwohnungen zulässig.
- 7 ~~Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 903 umgelagert werden.~~
- 8 Mit der Überbauung der Parzelle Nr. 903 Hagacher sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. ~~Der Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.~~

**Gestaltungsgrundsätze**

- 9 Wahl von einfachen, klar erfassbaren Gebäudevolumen und Dachformen.
- 10 Strenge, harmonisch wirkende Gliederung der Fassaden, klar ablesbare und gut zugeordnete Aussenräume, die auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehen.
- 11 Bepflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und Hecken.

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Naturgefahren**

- 12 ~~Auf der Parzelle Nr. 903 dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn durch Hochwasserschutzmassnahmen sichergestellt werden kann, dass das Gebiet der ZPP 7 mindestens in ein Gefahrengebiet mit geringerer Gefährdung (gelb) zurückgestuft werden kann.~~

**Erschliessung / Parkierung**

- 13 Die Erschliessung erfolgt ab Lochweg. Die Zugangsbereiche sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen. ~~Bei unterirdischer Parkierung ist die Rampe zur Einstellhalle zu überdachen. Für Besucher sind einige oberirdische Parkplätze bereitzuhalten.~~
- 14 Für die Liegenschaft Dorfplatz 10 müssen auf der Parzelle Nr. 903 innerhalb des ZPP-Perimeters mindestens drei Autoabstellplätze für Besucher realisiert werden. Die Erschliessung dieser Parkplätze erfolgt über die Kantonsstrasse.

**Lärmempfindlichkeitsstufe**

- 15 ES III



## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 28. August 2023 bis 29. September 2023

Kantonale Vorprüfung vom 28. Oktober 2024

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am**

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Gemeindepräsident:

.....

Die Gemeindeschreiberin:

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

Wichtrach, .....

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

