



Gemeinde Wichtrach

Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd»

Überbauungsvorschriften

Mitwirkung

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 14. August 2023

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Moritz Iseli bis März 2022
Rahel Kobel / Beda Baumgartner ab März 2022

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans.....	5
Art. 6	Richtprojekt.....	6
B	Nutzung und Bebauung.....	6
Art. 7	Art der Nutzung	6
Art. 8	Mass der Nutzung	6
Art. 9	Baubereich	7
Art. 10	Unterirdische Bauten.....	7
Art. 11	An- und Kleinbauten	7
C	Gestaltung.....	7
Art. 12	Grundsätze	7
Art. 13	Dachgestaltung	8
Art. 14	Fassadengestaltung.....	8
Art. 15	Loggias	8
D	Aussenraum.....	8
Art. 16	Grundsätze	8
Art. 17	Gemeinschaftlicher Aussenraum	8
Art. 18	Gemeinschaftlicher Platz.....	9
Art. 19	Privater Aussenraum	9
Art. 20	Bereich für Hostet	9
Art. 21	Terraingestaltung	9
E	Erschliessung.....	9
Art. 22	Erschliessung	9
Art. 23	Wegverbindung (Bereich Fussweg)	9
Art. 24	Parkierung.....	10
Art. 25	Strassenvorland	10
Art. 26	Notzufahrt	10
F	Weitere Bestimmungen.....	10
Art. 27	Vereinbarungen.....	10
Art. 28	Inkrafttreten	10
Art. 29	Aufhebung.....	10
	Genehmigungsvermerke.....	11
	Anhang.....	12
Anhang 1	Richtprojekt Hagacher	12

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1	
	1 Die Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine alters- und behindertengerechte Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung und einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität. 2 Sie regelt die Erschliessung und stimmt diese mit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur und den bestehenden Erschliessungsanlagen ab und sichert insbesondere eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Lochweg und Dorfplatz. Sie regelt weiter die Parkierung sowie die Ver- und Entsorgung.	
Wirkungsbereich	Art. 2	
	Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.	
Stellung zur Grundordnung	Art. 3	
	1 Die Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd» basiert auf der in Art. 17 BR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7 Hagacher. 2 Soweit diese Teil-Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Wichtrach.	
Bestandteile	Art. 4	
	1 Verbindliche Bestandteile der Teil-Überbauungsordnung sind: • Überbauungsplan im Massstab 1:500 • Überbauungsvorschriften • Richtprojekt «Hagacher» im Anhang 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: • Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)	
Inhalte des Überbauungsplans	Art. 5	
	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:	vgl. UeV
	• Wirkungsbereich • Baubereich • Gemeinschaftlicher Aussenraum • Einzelbaum • Gemeinschaftlicher Platz • Bereich für privater Aussenraum • Bereich für Hostet • Zu- und Wegfahrt Einstellhalle • Wegverbindung • Kundenparkplätze • Strassenvorland • Notzufahrt	- Art. 2 - Art. 8 - Art. 16 - Art. 16 - Art. 17 - Art. 18 - Art. 19 - Art. 21 - Art. 22 - Art. 23 - Art. 24 - Art. 25

- Richtprojekt**
- Art. 6**
- ¹ Das Richtprojekt «Hagacher» in Anhang 1 der Überbauungsvorschriften dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung).
 - ² Bezüglich der Bau- und Aussenraumgestaltung sind die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts eine massgebende Grundlage für die Beurteilung der Qualität der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde (vgl. Art. 11 Abs. 5 und Art. 15 Abs. 5 UeV)
 - ³ Zur Beurteilung der Qualität der Bauvorhaben und der Aussenraumgestaltung hinsichtlich der Vorgaben aus dem Richtprojekt, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erneut das Beurteilungsgremium des qualitätssichernden Verfahrens beigezogen werden.

B Nutzung und Bebauung

- Art. 7**
- Art der Nutzung** Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2. Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

- Mass der Nutzung**
- ¹ Die baupolizeilichen Masse wurden gestützt auf das qualitative Verfahren wie folgt festgelegt:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	massgebendes Terrain	höchster Punkt Dachkonstruktion
		<i>Höhenkote m ü. M.</i>	<i>Höhenkote m ü. M.</i>
A	4	537.19 m.ü.M	max. 551.70 m.ü.M
B	5	535.28 m.ü.M	max. 552.10 m.ü.M
C	3	534.17 m.ü.M	max. 545.20 m.ü.M

- ² Es gilt im gesamten Wirkungsbereich der Teil- Überbauungsordnung eine minimal zulässige oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo¹) von mindestens 0.55 und maximal 0.9.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Oblichter, Energiegewinnungsanlagen und Liftaufbauten) bis zu 1,5 m Höhe und Kamine, welche das Mindestmass gemäss den Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt einhalten, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

¹ Zur Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden sämtliche Vollgeschosse angerechnet.

- Baubereich**
- Art. 8**
- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche A bis C entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude.
 - ² Vorspringende Gebäudeteile (Balkone und Aussentreppen) müssen, mit Ausnahme von Abs. 3, innerhalb der Baubereiche liegen. Im Bereich der Hauszugänge dürfen Vordächer ausserhalb des Baubereichs liegen.
 - ³ Im Baubereich A ist zwischen dem 3 und 4 Vollgeschoss ein durchgehender Dachrand mit einer Tiefe von max. 2.0 Meter ab projizierter Fassadenlinie zulässig.
 - ⁴ Die Erstellung von An- und Kleinbauten richtet sich nach Art. 10 UeV.
- Unterirdische Bauten**
- Art. 9**
- ¹ Für unterirdische Bauten beträgt der Grenzabstand 1,0 m zu nachbarlichen Parzellen. Vorbehalten bleiben das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.
 - ² Die Einstellhalle und die vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich Hostet sind aufeinander abzustimmen. So sind, falls notwendig, Baumgruben vorzusehen oder die Einstellhalle genügend stark mit Humus zu überdecken.
- An- und Kleinbauten**
- Art. 10**
- An- und Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 30 m² und einer Gesamthöhe von max. 3,0 m sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

C Gestaltung

- Grundsätze**
- Art. 11**
- ¹ Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Gestaltungsgrundsätze der ZPP 7 «Hagacher».
 - ² Bauten und Anlagen sind jeweils als Hofgruppen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen.
 - ³ Das bestehende Bauernhaus (Dorfplatz Nr. 10) sowie der Baubereich A bilden die Hofgruppe 1. Die Baubereiche B und C bilden die Hofgruppe 2.
 - ⁴ Die Überbauung ist sorgfältig zu gestalten. Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
 - ⁵ Für die Beurteilung der Baugestaltung (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Höhenentwicklung der Bauten) ist das Richtprojekt im Anhang der Überbauungsvorschriften massgebend

- Dachgestaltung**
- Art. 12**
- ¹ In den Baubereichen A, B und C sind Flachdächer zulässig.
 - ² Soweit die Flachdächer nicht technisch genutzt werden sind die Flächen unversiegelt zu gestalten oder extensiv zu begrünen. Für die Begrünung der Flachdächer sind ausschliesslich einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.
- Fassadengestaltung**
- Art. 13**
- ¹ Die Fassade des Gebäudes im Baubereich A ist mural zu gestalten.
 - ² Die Struktur und Materialisierung der Fassaden der Hofgruppe 2 (Baubereiche B und C) haben beide eine vertikal strukturierte Holzfassade aufzuweisen und sind in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.
- Loggias**
- Art. 14**
- ¹ Gedeckte Sitzplätze/Balkone sind als Loggias auszugestalten. Sie sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.
 - ² Allfällige Verglasungen haben nach einem einheitlichen System zu erfolgen.

D Aussenraum

- Grundsätze**
- Art. 15**
- ¹ Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.
 - ² Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden.
 - ³ Die Aussenräume sind durchlässig zu gestalten.
 - ⁴ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung (konzeptionelle Aussagen zur Strukturierung und Form, Bepflanzung sowie der Lage und Ausgestaltung der Plätze und Wege) ist das Richtprojekt im Anhang der Überbauungsvorschriften massgebend.
- Gemeinschaftlicher Aussenraum**
- Art. 16**
- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichnete Flächen sind als gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraum zu gestalten und dienen auch der Gebäudeerschliessung.
 - ² Die Flächen sind im Grundsatz zu begrünen und unversiegelt zu belassen. Ausgenommen hiervon sind Fusswegverbindungen, Hauszugänge und weitere Infrastrukturen. Für die Begrünung sind ausschliesslich einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.
 - ³ Die Lage der standortgerechten Einzelbäumen sind im Überbauungsplan als «Einzelbaum» festgelegt. Pflanzungen sind innerhalb eines Umkreises von 3.00 m ab den Koordinatenpunkten zulässig.

Gemeinschaftlicher Platz	Art. 17 ¹ In den im Überbauungsplan bezeichneten Flächen sind gemeinschaftlich nutzbare Anlagen zu erstellen. In diesen Bereichen sollen gedeckte Sitzplätze, Pergolen sowie Nutz- und Ziergärten in Form von Hochbeeten eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen. ² Die gemeinschaftlichen Plätze sind soweit wie möglich als versickerungsfähige Fläche mit einem mineralischen Belag zu gestalten.
Bereich für privaten Aussenraum	Art. 18 ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich kann als privater Aussenraum genutzt werden. ² Im Bereich privater Aussenraum sind Gärten und Sitzplätze gestattet.
Bereich für Hostet	Art. 19 ¹ Im Bereich für Hostet sind mindestens 7 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. ² Die genauen Standorte der Pflanzungen sind im Umgebungsgestaltungsplan darzulegen und in jedem Fall mit der Ausdehnung und Überdeckung der Einstellhalle, sowie dem Bereich für den Fussweg abzustimmen.
Terraingestaltung	Art. 20 Geländesprünge sind möglichst sanft auszubilden und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

E Erschliessung

Erschliessung	Art. 21 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für die Baubereiche A, B und C ab dem Lochweg (Detailerschliessung). ² Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan eingetragenen Bereich.
Wegverbindung (Bereich Fussweg/Notzufahrt)	Art. 22 Im Bereich für Fussweg/Notzufahrt ist eine hindernisfreie, durchgehende Fusswegverbindung zwischen dem Lochweg und der Passage bei der Liegenschaft Dorfplatz Nr. 10 zu erstellen. Die Fusswege verbinden alle Gebäude, Plätze und Aussenräume.

Parkierung	Art. 23
	¹ Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher der Wohnüberbauung sind ausschliesslich in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
	² Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 51 ff BauV.
	³ Für die Liegenschaft Dorfplatz Nr. 10 müssen auf der als Kundenparkplätze bezeichneten Fläche mindestens drei Autoabstellplätze für Besucher realisiert werden. Die Erschliessung dieser Parkplätze erfolgt über die Kantonsstrasse.
Strassenvorland	Art. 24
	Das Strassenvorland dient der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle, der Anordnung von Fusswegen, Veloabstellanlagen, als Wendeplatz sowie den Infrastrukturen zur Kehrrichtentsorgung.
Notzufahrt	Art. 25
	Die Notzufahrt erfolgt ab dem Lochweg und ist im Bereich für Fussweg/Notzufahrt vorzusehen. Sie ist dauernd freizuhalten und muss befestigt sein.

F Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen	Art. 26
	Sämtliche privatrechtlichen Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft zu regeln.
Inkrafttreten	Art. 27
	Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
Aufhebung	Art. 28
	Mit Inkrafttreten der Teil-Überbauungsordnung wird der Überbauungsleitplan (ZPP Nr. 7 'Hagacher' Teil2), genehmigt am 29. April 2005, aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Vorprüfung vom

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde Wichtrach:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ort, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Anhang 1 Richtprojekt Hagacher

PLANUNGSDOKUMENTATION

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM

SITUATIONSPLAN

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



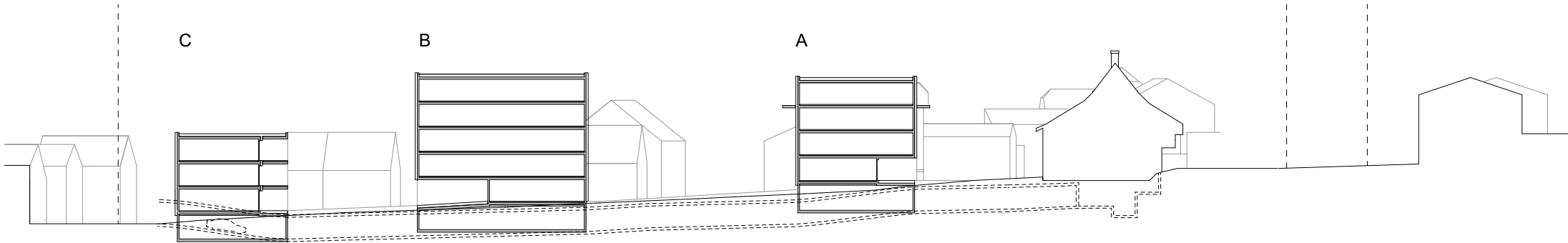
GRUNDRISS GARTENGESCHOSS

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



SCHNITT

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



FASSADEN / ERSCHEINUNG

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



SITUATION MIT AUSSENRAUM

1. SITUATIONSPLAN
2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
3. SCHNITT
4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
5. SITUATION MIT AUSSENRAUM

