



Gemeinde Wichtrach

Teil-Überbauungsordnung «Underi Au B»

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Das Dossier beinhaltet:

- Änderung Baureglement
- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 1. Februar 2023

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Moritz Iseli / Beda Baumgartner

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
	Art. 1 Planungszweck	4
	Art. 2 Wirkungsbereich	4
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung.....	4
	Art. 4 Bestandteile.....	4
	Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans	4
B	Nutzung und Bebauung	5
	Art. 6 Art der Nutzung.....	5
	Art. 7 Mass der Nutzung.....	5
	Art. 8 Baubereich.....	5
	Art. 9 Erschliessungsbereich	6
	Art. 10 Unterirdische Bauten	6
	Art. 11 An- und Kleinbauten.....	6
C	Gestaltung	6
	Art. 12 Grundsätze.....	6
	Art. 13 Dachgestaltung.....	6
	Art. 14 Fassadengestaltung.....	6
	Art. 15 Balkone.....	7
D	Aussenraum	7
	Art. 16 Grundsätze.....	7
	Art. 17 Bestehende Hecke und Heckenersatz.....	7
	Art. 18 Grünraum.....	8
	Art. 19 Gemeinschaftlicher Aussenraum	8
	Art. 20 Privater Aussenraum.....	8
	Art. 21 Strassenvorland	9
	Art. 22 Terraingestaltung.....	9
E	Erschliessung	9
	Art. 23 Erschliessung.....	9
	Art. 24 Parkierung.....	9
	Art. 25 Veloabstellplätze.....	9
	Art. 26 Notzufahrt.....	9
	Art. 27 Kehrrichtentsorgung.....	10
	Art. 28 Entwässerung	10
F	Weitere Bestimmungen	11
	Art. 29 Lärmschutz	11
	Art. 30 Vereinbarungen.....	11
	Art. 31 Inkrafttreten.....	11
	Genehmigungsvermerke	13

A Allgemeines

Planungszweck	<p>Art. 1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Teil-Überbauungsordnung «Underi Au B» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine 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. Sie regelt weiter die Ver- und Entsorgung. 3 Sie dient zudem der Sicherstellung des Lärmschutzes sowie der Gestaltung des nördlichen Siedlungsrandes gegenüber der offenen Landschaft. 		
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>		
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Teil-Überbauungsordnung «Underi Au B» basiert auf der in Art. 19 BR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 10 Underi Au. 2 Soweit diese Teil-Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Wichtrach. 		
Bestandteile	<p>Art. 4</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Verbindliche Bestandteile der Teil-Überbauungsordnung sind: <ul style="list-style-type: none"> • Überbauungsplan 1:500 • Überbauungsvorschriften 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) 		
Inhalte des Überbauungsplans	<p>Art. 5</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich • Baubereich • Erschliessungsbereich • Grünraum • Bereich für Spielfläche • Bereich für Kinderspielplatz • Bereich für Baumpflanzung • Bereich für Strauchpflanzung • Einzelbaum • Bereich für Baumpflanzung/Wiese • Bereich Heckenersatz • Gemeinschaftlicher Aussenraum • Privater Aussenraum • Strassenvorland • Detailerschliessung </td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;"> <ul style="list-style-type: none"> vgl. UeV Art. 2 Art. 8 Art. 9 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 17 / 18 Art. 17 / 18 Art. 19 Art. 20 Art. 21 Art. 23 </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich • Baubereich • Erschliessungsbereich • Grünraum • Bereich für Spielfläche • Bereich für Kinderspielplatz • Bereich für Baumpflanzung • Bereich für Strauchpflanzung • Einzelbaum • Bereich für Baumpflanzung/Wiese • Bereich Heckenersatz • Gemeinschaftlicher Aussenraum • Privater Aussenraum • Strassenvorland • Detailerschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> vgl. UeV Art. 2 Art. 8 Art. 9 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 17 / 18 Art. 17 / 18 Art. 19 Art. 20 Art. 21 Art. 23
<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich • Baubereich • Erschliessungsbereich • Grünraum • Bereich für Spielfläche • Bereich für Kinderspielplatz • Bereich für Baumpflanzung • Bereich für Strauchpflanzung • Einzelbaum • Bereich für Baumpflanzung/Wiese • Bereich Heckenersatz • Gemeinschaftlicher Aussenraum • Privater Aussenraum • Strassenvorland • Detailerschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> vgl. UeV Art. 2 Art. 8 Art. 9 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 18 Art. 17 / 18 Art. 17 / 18 Art. 19 Art. 20 Art. 21 Art. 23 		

- Überfahrbereich Wendehammer Art. 23
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Art. 23
- Bereich für Veloabstellplätze Art. 25
- Bereich für Notzufahrt Art. 26
- Bereich für Kehrrichtentsorgung Art. 27

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	<p>Art. 6</p> <p>¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3. Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.</p>
Mass der Nutzung	<p>Art. 7</p> <p>¹ Sofern nichts anderes vermerkt ist gelten die baupolizeilichen Masse der ZPP 10 «Underi Au» in Art. 19 Abs. 4 BR.</p> <p>² Die zulässige oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo¹) für den gesamten Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung beträgt mindestens 0,55 und maximal 1,1.</p> <p>³ Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 3 und die traufseitige Fassadenhöhe misst aufgrund des hohen Grundwasserspiegels max. 11,5 m. Attikageschosse sind zulässig.</p> <p>⁴ Das massgebende Terrain wird aufgrund des hohen Grundwasserspiegels gemäss Art. 1 Abs. 2 BMBV abweichend mit 531.30 m.ü.M. festgelegt.</p> <p>⁵ Für alle Baubereiche gilt die geschlossene Bauweise.</p> <p>⁶ An- und Kleinbauten sind mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 30 m² und einer Gesamthöhe von max. 3,0 m zulässig.</p> <p>⁷ Vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Vordächer und Aussentreppen) dürfen den Baubereich max. um 1,0 m überschreiten.</p> <p>⁸ Die maximale Anzahl Familienwohnungen für den gesamten Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung beträgt 29.</p>
Baubereich	<p>Art. 8</p> <p>¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche A bis C entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude. Die Erstellung von An- und Kleinbauten richtet sich nach Art. 7 Abs. 6 UeV und Art. 11 UeV.</p> <p>² Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der zu wahrenenden Strassen- und Grenzabstände (vgl. Art. 10 UeV) auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>

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

Erschliessungsbe- reich	Art. 9 Der Erschliessungsbereich dient der Gebäudeerschliessung und insbesondere der Anordnung von Treppenhäusern, Liften und Veloabstellplätzen.
Unterirdische Bauten	Art. 10 Für unterirdische Bauten beträgt der Grenzabstand 1,0 m zu nachbarlichen Parzellen. Vorbehalten bleiben das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.
An- und Kleinbauten	Art. 11 An- und Kleinbauten sind innerhalb der Baubereiche A, B und C sowie der Erschliessungsbereiche und der Grünräume, ausgenommen der Bereiche für Baumpflanzungen und Heckenersatz, zulässig.

C Gestaltung

Grundsätze	Art. 12 <ol style="list-style-type: none"> 1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Gestaltungsgrundsätze der ZPP 10 «Underi Au». 2 Bauten und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen. 3 Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
Dachgestaltung	Art. 13 <ol style="list-style-type: none"> 1 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig. 2 Für An- und Kleinbauten sind zudem geneigte Dächer zulässig. 3 Teile der Flachdächer können als Aufenthaltsbereich, begehrbarer Aussenraum und Dachterrassen ausgestaltet werden. 4 Sonnenschutzmassnahmen und Geländer auf Dachflächen sind über die gesamte Neubebauung einheitlich zu gestalten. Allfälligen Lärmschutzmassnahmen haben sich in das Gestaltungskonzept einzufügen. 5 Soweit die Flachdächer nicht technisch oder gemäss Abs. 3 genutzt werden, sind die Flächen unversiegelt zu gestalten oder extensiv zu begrünen. Für die Begrünung der Flachdächer sind ausschliesslich einheimisches Saatgutmischungen zu verwenden.
Fassadengestaltung	Art. 14 Die Struktur und Materialisierung der Fassaden sind in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.

Balkone	Art. 15 Gedeckte Aussengeschosflächen sind als Loggias auszugestalten und dürfen nicht beheizt werden. Sie sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen und dürfen diese um maximal 1,0 m überschreiten. Allfällige Verglasungen haben nach einem einheitlichen System zu erfolgen.
----------------	--

D Aussenraum

Grundsätze	Art. 16 <ol style="list-style-type: none">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. Feste arealtrennende Elemente, wie Einfriedungen, Palisaden etc. sind nur im Bereich der privaten Aussenräume (vgl. Art. 20) zulässig.4 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen.
-------------------	---

Bestehende Hecke und Heckenersatz	Art. 17 <ol style="list-style-type: none">1 Die im Überbauungsplan bezeichneten, bestehenden Hecken (inkl. Krautsaum) sind gemäss übergeordneter Gesetzgebung zu erhalten und zu pflegen.2 Die Verkleinerung von Heckenflächen (inkl. Krautsaum) ist nur zulässig, wenn innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung geeignete Ersatzmassnahmen getroffen werden. Als Ersatz für die betroffene Heckenfläche inner- und ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung müssen mindestens 100% der effektiv beanspruchten Flächen mit geeigneten, ökologisch Ersatzmassnahmen kompensiert werden.3 Für die Entfernung von Heckenflächen ist ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss kantonaler Arbeitshilfe notwendig.4 Als geeignete Ersatzmassnahmen für die Entfernung von Heckenflächen inner- und ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung gelten insbesondere neue Hecken und Gehölzgruppen sowie zusätzlich das Anlegen von Kleinstrukturen, extensive Wiesen als auch das Entfernen von Neophyten aus der bestehenden Hecke auf Parzelle Nrn. 180 und 933. Die entsprechenden Ersatzmassnahmen sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen gemäss Art. 18 UeV zu realisieren. Ersatzmassnahmen bedürfen der Zustimmung des ANF (LANAT) und sind im Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 16 UeV quantitativ und qualitativ nachzuweisen.
--	--

- 5 Für die Entfernung von Neophyten in der bestehenden Hecke auf den Parzellen Nrn. 180 und 933 sind mit den betroffenen Grundeigentümern entsprechende rechtliche Vereinbarungen zu treffen.

Art. 18

Grünraum

- 1 Innerhalb des im Überbauungsplan ausgewiesenen Grünraums können folgende Flächen und Elemente angelegt werden:
 - Gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsfläche
 - Ökologisch wertvolle Lebensräume wie extensive Wiesenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen
 - Versickerungsflächen gem. Art. 28
 - Notzufahrt mit sickerfähigem Schotterrasen
 - Velostabstellplätze
- 2 In der Grünfläche ist eine mind. 400 m² grosse, ebene und gut proportionierte Spielfläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV zu erstellen. Im bezeichneten Bereich ist zudem ein Kinderspielplatz zu erstellen.
- 3 Im Bereich für Baumpflanzung/Wiese sind mindestens fünf mittelkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Der Bereich ist als extensive Wiese auszugestalten. Es sind standortheimische Saatgutmischungen zu verwenden. An geeigneten Orten sind Kleinstrukturen (z.B Ast- oder Steinhäufen) anzulegen.
- 4 Die Standorte weiterer standortheimischer Einzelbäume sind im Überbauungsplan als Einzelbaum festgelegt. Pflanzungen sind innerhalb eines Umkreises von 3.00 m ab den Koordinatenpunkten zulässig.
- 5 Im Bereich für Strauchpflanzung sind jeweils standortheimische Sträucher zu pflanzen.
- 6 Im Bereich Heckenersatz sind Hecken oder Gehölzgruppen anzulegen. Hierfür sind standortheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Im nördlichen Bereich sind zudem Kleinstrukturen (z.B Ast- oder Steinhäufen) anzulegen.

Art. 19

Gemeinschaftlicher Aussenraum

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichnete Flächen sind als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum zu gestalten.
- 2 Der gemeinschaftliche Aussenraum dient der Gebäudeerschliessung sowie als siedlungsinterne Aufenthaltsflächen. Im Bereich der Hauszüge dürfen Vordächer erstellt werden.

Art. 20

Privater Aussenraum

- 1 Der private Aussenraum hat sich auf die unmittelbar an die Hauptgebäude angrenzenden und im Plan bezeichneten Flächen zu beschränken.
- 2 Gärten, Sitzplätze und Spielplätze sind gestattet.

- Strassenvorland**
- Art. 21**
- 1 Das Strassenvorland dient der Erschliessung, der Anordnung von Fusswegen, als Wendeplatz sowie den Infrastrukturen zur Kehrrichtentsorgung gemäss Art. 27 UeV.
 - 2 Sofern das Strassenvorland nicht durch oben genannte Anlagen genutzt wird, sind die Flächen unversiegelt zu gestalten.

- Terraingestaltung**
- Art. 22**
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Geländesprünge sind möglichst sanft auszubilden und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

E Erschliessung

- Erschliessung**
- Art. 23**
- 1 Die Erschliessung der Baubereiche für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der westlich angrenzenden Strasse (Detailerschliessung).
 - 2 Der Überfahrbereich Wendehammer ist als versickerungsfähige begrünte Fläche zu gestalten und dauernd frei zu halten. Für die begrünten Fläche sind ausschliesslich einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.
 - 3 Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan eingetragenen Bereich. Die Zufahrt der Einstellhalle kann überdacht werden.
 - 4 Die Überbauung ist abgesehen von den Zufahrten verkehrsfrei zu gestalten. Die interne Erschliessung dient dem Fuss- und Veloverkehr.

- Parkierung**
- Art. 24**
- 1 Abstellplätze für Bewohner und Besucher der Wohnüberbauung sind ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
 - 2 Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 51 ff BauV.

- Veloabstellplätze**
- Art. 25**
- 1 In der Nähe der Hauseingänge sind Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl gemäss Art. 54c BauV zu realisieren.
 - 2 Oberirdisch sind Abstellplätze für Velos innerhalb des Grünraums im «Bereich für Veloabstellplätze» anzuordnen.

- Notzufahrt**
- Art. 26**
- 1 Die Notzufahrt erfolgt ab der westlich angrenzenden Strasse über den im Überbauungsplan festgelegten Bereich.
 - 2 Die Breite der Notzufahrt hat 3 m und die lichte Höhe 3.50 m zu betragen (Lichtraumprofil). Die Notzufahrt ist dauernd freizuhalten.

- Kehrichtentsorgung** **Art. 27**
Die Kehrichtentsorgung ist im „Bereich für Kehrichtentsorgung“ anzuordnen.
- Entwässerung** **Art. 28**
Die Versickerung richtet sich nach dem generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Wichtrach.

F Weitere Bestimmungen

Lärmschutz	Art. 29 Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Für geeignete Massnahmen im Sinne der Vorsorge wird auf die Lärmschutzbeurteilung der „Zeugin Bauberatungen AG“ vom 4. Juni 2021 im Anhang verwiesen.
Vereinbarungen	Art. 30 Sämtliche privatrechtlichen Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft zu regeln.
Inkrafttreten	Art. 31 Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 27. April 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am