

Einwohnergemeinde Wangen an der Aare



Überbauungsordnung ZPP 1 Breitmatte Sektor II



Genemigungsexemplar

Burgdorf, 18. Oktober 2009

atelier schneider partner ag

**büro für architektur
und raumplanung**

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19
Fax 034 420 19 18

Sägegasse 28 3400 BURG DORF
Sonnmattstrasse 10 3415 HASLE-RÜEGSAU

www.schneider-partner.ch
schneider.partner.bu@bluewin.ch

INHALT

Teil 1 Kurzbericht mit Plänen und Skizzen (Erläuternd)

Richtplan Breitmatte
Ausgangslage
Überbauungsrichtskizze Mst. 1 : 500
Überbauungsplan Mst. 1 : 500
Erschliessung, Bebauung und Aussenraum
Schemaschnitte Mst. 1 : 500

Teil 2 Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan (Rechtsverbindlich)

I Allgemeines
II Bebauung
III Erschliessung
IV Aussenraum
V Weitere Bestimmungen

Überbauungsplan Mst. 1 : 500

Genehmigungsvermerke

Teil 1

**Kurzbericht mit Plänen und Skizzen
(Erläuternd)**



WANGEN AN DER AARE

BREITMATTE RICHTPLAN 1 : 1'500

13.06.2008

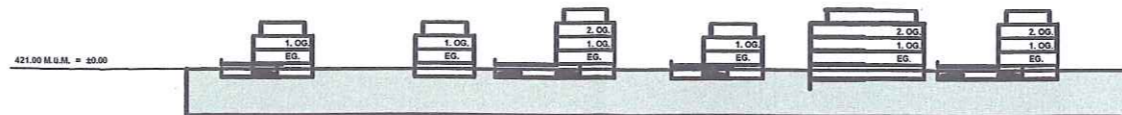
Legende

- Wirkungsreich Richtplan
- Baufächen 3-geschossig mit Attika (Flachdächer min. 75 % Retention) 4 Familien- bis 8 Familienhäuser
- Baufächen 2 - 3-geschossig mit Attika (Flachdächer min. 75 % Retention) 4 Familien- bis 6 Familienhäuser
- Baufächen 2-geschossig mit Attika (Flachdächer min. 75 % Retention) 4 Familien- bis 3 Familienhäuser
- Baubereiche 2-geschossig mit Schrägdächern oder Flachdächern 1 Familien- bis 3 Familienhäuser
- Anbau Treppenhaus Mehrgeschossige Anbauten für Treppenhaus und Liftanlage (Flachdächer min. 75% Retention)
- Ausrichtung drehbar Ausrichtung drehbar (Vergleiche Sektor V + VI)
- Einstellhalle/Nebenräume Halbunterirdisch / nat. belichtet (→ Zufahrtsbereich)
- Unterstände Oberirdisch / offen oder geschlossen (Flachdächer min. 50% Retention) Standort Unterstände verschiebbar
- Vorplätze (Zementstein 20/20)
- Besucherparkplätze (Gitterstein) Zugehörig zu den entsprechenden Privatbereichen
- Zufahrtsbereiche Zu den Unterständen / Garagen
- Spiel- und Aufenthaltsbereich (Asphalt/Pflasterung) Halböffentliche Allgmeinparzelle zum Spiel und Aufenthalt (Zufahrt ausschliesslich für Anstösler)
- Quartierplatz (Asphalt/Kies)
- Privatbereiche I - VI (versicherungsfähig) Dachform je Privatbereich I - III möglichst einheitlich / je Privatbereich IV - VI einheitlich Baugestaltung nach Baureglement
- Notfalldurchfahrt Öffentliche Dienstfahrzeuge
- Spielfläche (Rasen) Für das gesamte Richtplangebiet (Ausgestaltet nach Art. 46 BauV)
- Retentionsflächen Ost Sicker galerien / Versickerungsmulden
- Retentionsmulden (Mitte / West) Mit Steilern resp. Restwassermenge (grossmaschig eingezäunt und umgrünt)
- Hochstammabäume (z.B. Ahorn) Zu pflanzen entsprechend dem Baufortschritt im Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Leuchtblenden Grundaussleuchtung Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Entsorgungsstellen (Palisaden) Für Kehricht (mit Robidog)
- Parzellierung neu Favorisierte Variante (unverbindlich)
- Parzellierung neu Variante
- Richthöhen (0,00 = 421 M.ü.M.) Im Spiel- und Aufenthaltsbereich +/- 0.5 m In den Baubereichen (EG) max. + 1.5 m
- Öffentliche Beleuchtung Hochstelen / Kandelaber
- Schemaschnitt illustriert das Konzept der Einstellhallen.
- Bausektoren I - VI



Parzelle Nr.	Richtwerte Landumlegung	Fläche alt	Abzug	%	Fläche neu
791	791	3'136 m ²	251 m ²	8	2'885 m ²
916	916	687 m ²	69 m ²	10	618 m ²
885(111)	885(111)	8'724 m ²	873 m ²	10	7'851 m ²
479	479	3'982 m ²	319 m ²	8	3'663 m ²
506	506	3'343 m ²	335 m ²	10	3'008 m ²
881	881	9'559 m ²	779 m ²	8	8'780 m ²
Total		29'431 m²	2'626 m²		26'805 m²

Schemaschnitt A-A



Richttext

Zweck

Der Richtplan Breitmatte dient als Grundlage zur Erarbeitung von Ueberbauungsordnungen im Wirkungsbereich der ZPP1 Breitmatte.

Bebauung

Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 (Gebäudehöhe max. 8 m) und W3 (Gebäudehöhe max. 11 m) des Baureglements. Die Gebäudehöhe wird ab der Kote 0,00 = 421 m.ü.M. gemessen.

Erschliessung

Die Erschliessung der Breitmatte hat von der umgebenden, bestehenden Quartierserschliessung aus zu erfolgen. Der Innenbereich der künftigen Siedlung Breitmatte bleibt weitestgehend verkehrsfrei.

Parkierung

Im Wirkungsbereich des Richtplanes Breitmatte ist ausschliesslich Sammel-parkierung an den im Richtplan markierten Stellen zugelassen.

Retention

Sämtliche Flächen im Richtplangebiet müssen versickerungsfähig bleiben. Die Retention erfolgt über hoch retentive Flachdächer (vgl. Legende), Sickermulden und Sicker galerien.

Genehmigungsvermerk: Das Versickerungskonzept vom 7.12.2004 ist verbindlich.

Etappierung

Die Reihenfolge der Bebauung ist frei. Anlässlich der Erarbeitung der ersten Ueberbauungsordnung im Wirkungsbereich des Richtplanes muss der Nachweis der zweckmässigen Gestaltung sämtlicher Werke / Werkleitungen für den gesamten Wirkungsbereich des Richtplanes erfolgen und die Landumlegungen im gesamten Wirkungsbereich des Richtplanes abgeschlossen sein.

Lärmschutz

Der Lärmschutz für das Gebiet Breitmatte erfolgt mittels 2 m hoher Lärmschutz-wand entlang der Strecke der SBB. Vor Erstellung der ersten Bauten im Wirkungsbereich des Richtplanes muss der Lärmschutznachweis nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung erbracht sein.

Energiebedarf

Die Bebauung mit Minergie-/ Niedrigenergiehäusern ist anzustreben. Die Häuser sollen so weitgehend wie möglich mit erneuerbaren Energien und möglichst aus gemeinschaftlichen Anlagen beheizt werden.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 02.09.2004 - 01.10.2004

Vorprüfung vom 31.01.2005

Beschlossen durch den Gemeinderat Wangen a.A. am 02.06.2008

Einwohnergemeinde Wangen a.A.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: *J. P. Schlegel*

Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: 10.06.2008

Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. JULI 2008 *[Signature]*

Ausgangslage

ZPP 1 Breitmatte

Die ZPP 1 Breitmatte bezweckt die Überbauung mit Wohnnutzung. Die Überbauung richtet sich im Sektor II nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

Grundlage zur Erarbeitung der Überbauungsordnung(en) bildet der Richtplan Breitmatte. (Vg. Seite 3)

Richtplan Breitmatte

In der Zone mit Planungspflicht (ZPP 1) wurde in den Jahren 2005 / 06 der Richtplan Breitmatte erarbeitet und im Januar 2008 nach Abschluss aller Infrastrukturverträge genehmigt.

Dieser beinhaltet im Wesentlichen:

- Wirkungsbereich
- Erschliessung / Richthöhen
- Parkierung
- Bebauung / Dachgestaltung
- Retention von Regenwasser
- Etappierung
- Lärmschutz
- Energiebedarf
- Aussenraumgestaltung

Das Areal wird im Richtplan Breitmatte in 6 Sektoren (I – VI) mit je einer Überbauungsplanungspflicht unterteilt, um die Überbauungsplanung baurechtlich und bezüglich der Dringlichkeit den Bedürfnissen der einzelnen Grundeigentümer anpassen zu können.

Sektor II

Der Sektor II umfasst rund 3'500 m² Landfläche und soll mit Einfamilien- bis Dreifamilienhäusern bebaut werden.

Wünsche der Grundeigentümer

Mittels einer Überbauungsordnung für den Sektor II sollen auf der Grundlage des Richtplanes Breitmatte und Artikel 26 des Baureglements die Voraussetzungen geschaffen werden, damit nach Abschluss der Überbauungsplanung einfach etappiert, unabhängig und möglichst ohne Vorinvestitionen realisiert werden kann.



Gegebenheiten **Bezüglich der Lage war insbesondere zu berücksichtigen:**

- Der maximale Grundwasserspiegel liegt ca. 1.00-1.50 m unter dem gewachsenen Terrain.
- Der Baugrund eignet sich nicht für die Versickerung, deshalb werden Retentionsmulden für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen.
- Über ein offenes Kanalsystem oder Leitungen muss das Regenwasser in Versickerungsmulden geleitet werden.

▲ **Abb 2**

Ansicht Areal Breitmatte Sektor II (Blickrichtung Nord / Jura)

▶ **Abb 3**

Überbauungsrichtskizze Mst. 1 : 500

Überbauungsrichtskizze SEKTOR II Mst. 1 : 500

18.08.2009



Überbauungsplan

SEKTOR II Mst. 1 : 500

18.08.2009



Legende

- Wirkungsbereich Überbauungsordnung ZPP 1 Sektor II
- Baubereiche 2-geschossig mit Schrägdächern (Sattel- und Walmdächer) Einfamilien- bis Dreifamilienhäuser
- Unterstände / Garagen Oberirdisch / offen oder geschlossen (Flachdächer min. 70% Retention)
- Höhenlage fix Erschliessungsanlagen, Erdgeschossenebene / Garten +/- 0.50 m
- Zufahrtsbereiche (Asphalt) Zu den Unterständen / Garagen
- Retentionsmulde Versickerungsanlage
- Entsorgungsstelle (mit Sichtschutz) Abstellplatz für 2 Container, Robidog
- Hochstamm-bäume (z.B. Ahorn, Linde) Zu pflanzen entsprechend dem Baufortschritt im Privatbereich
- Spiel- und Aufenthaltsbereich (Asphalt/Pflasterung) Halböffentliche Allgemeinparzelle zum Spiel und Aufenthalt (Zufahrt ausschliesslich für Anstösser)
- Privatbereich Sektor II (versickerungsfähig) Privatbereich (Garten) 420.50 - - 0.50 +/- 0.50 m
- Garagevorplätze (versickerungsfähig) Private Parkplätze 420.50 - - 0.50 +/- 0.50
- Hinweise:**
- Zufahrt Ausserhalb Wirkungsbereich (Privatrechtlich geregelt)
- Parzellierung neu Grundbuchlich gesichert
- Notfalldurchfahrt (Asphalt) Öffentliche Dienstfahrzeuge und Anstösser
- Beleuchtung Öffentliche Beleuchtung (bestehend)
- Leuchtstellen Grundaussleuchtung Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Schemaschnitt Schemaschnitt A-A, Mst. 1 : 500



Erschliessung, Bebauung und Aussenraum

Überbauungsplan Sektor II 1 : 500

Im Überbauungsplan werden fix geregelt:

- Abstandlinie für Hauptbauten entlang des halböffentlichen Raumes sowie der Nachbarparzellen
- Lage der Unterstände (offen oder geschlossen)
- Höhenlage der Erschliessung und der Erdgeschosebene
- Lage Leuchtstele (Grundausleuchtung) sowie der Entsorgung
- Lage der Hochstammbäume

In den Überbauungsvorschriften werden ergänzend geregelt:

- Pflicht zur Abstimmung der Bepflanzung und Versickerungsanlagen im Grenzbereich unter den Grundeigentümern.

Die wesentlichsten Vorschriften der Wohnzone W2 sind:

- | | |
|---|----------------|
| - minimale kleine Grenzabstände (kGA) | 4.00 m |
| - minimaler grosser Grenzabstand (gGA) | 8.00 m |
| - maximale Gebäudehöhe (GH) gemessen
ab Kote 421.00 m.ü.M. | 8.00 m |
| - maximale Geschosszahl (GZ) | 2 sowie Attika |
| - maximale Gebäudelänge (GL) | 25.00 m |
| - Empfindlichkeitsstufe (ES) | II |

◀ Abb 5

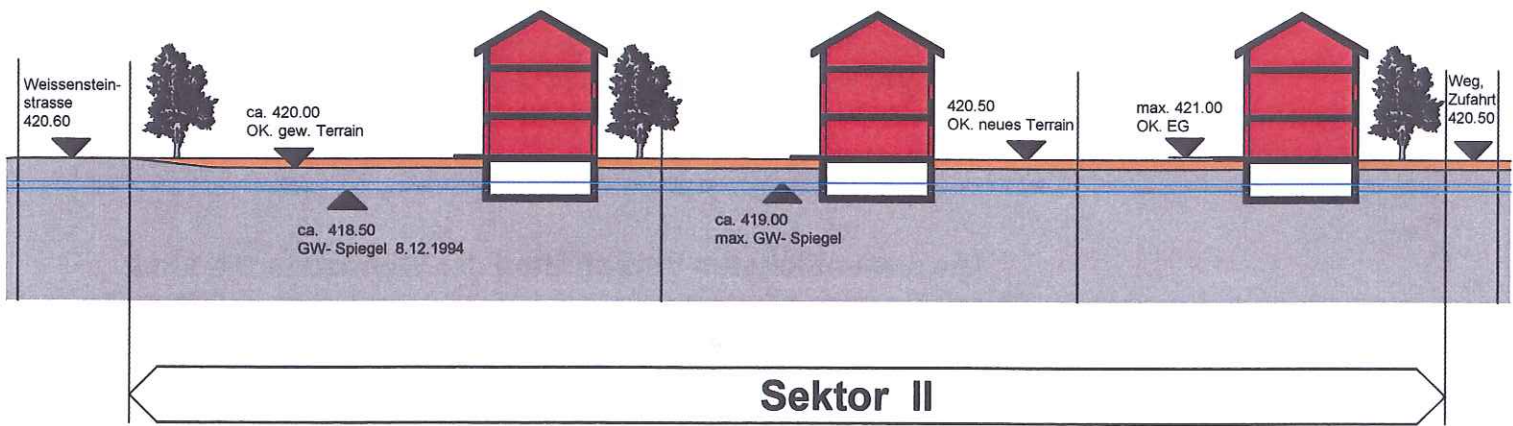
Überbauungsplan Sektor II Mst. 1 : 500

▶ Abb 6

Schemaschnitt A-A Mst. 1 : 500

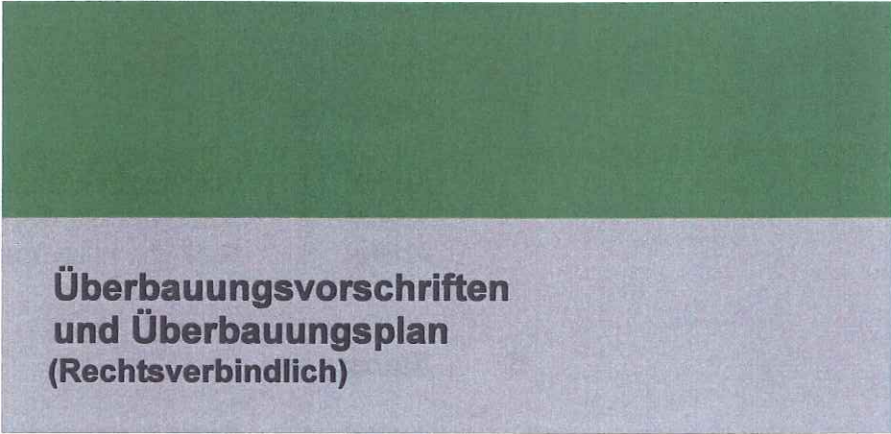
Schemaschnitt SEKTOR II Mst. 1 : 500

18.08.2009



Schnitt A - A

Teil 2



**Überbauungsvorschriften
und Überbauungsplan
(Rechtsverbindlich)**

Inhalt

- I Allgemein
- II Bebauung
- III Erschliessung
- IV Aussenraum
- V Realisierung

Überbauungsplan Mst. 1 : 500

Genehmigungsvermerke

INHALT

I Allgemein

- Artikel 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Artikel 2 Bestandteile der Überbauungsordnung
- Artikel 3 Stellung zum übergeordneten Recht

II Bebauung

- Artikel 4 Bebauungsvorschriften

III Erschliessung

- Artikel 5 Höhenlage
- Artikel 6 Erschliessungsanlagen

IV Aussenraum

- Artikel 7 Umgebungsgestaltung

V Realisierung

- Artikel 8 Vereinbarungen
- Artikel 9 Lärmschutz
- Artikel 10 Inkrafttreten

Überbauungsplan Mst. 1 : 500

Genehmigungsvermerke

I Allgemein

Artikel 1

Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Breitmatte Sektor II ist im Überbauungsplan durch eine rote, strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Überbauungsordnung soll:
 - eine sinnvolle Erschliessung und Etappierung der Bebauung ermöglichen.
 - eine minimale Begrünung des öffentlichen und halb-öffentlichen Aussenraums sicherstellen.
 - bezüglich Gestaltung der Bauten einen weiten Spielraum belassen.

Artikel 2

Bestandteile der Überbauungsordnung Sektor II

- 1 Die Überbauungsordnung beinhaltet:
 - Überbauungsplan Mst. 1 : 500, mit Legende
 - Überbauungsvorschriften
- 2 Für die Baubewilligungsbehörde gelten bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Richtlinie:
 - Kurzbericht mit Plänen und Skizzen

Artikel 3

Stellung zum übergeordneten Recht

- 1 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Wangen an der Aare, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

II Bebauung

Artikel 4

Bebauungsvorschriften

- | | |
|------------------------------|--|
| Bebauung | 1 Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 (Gebäudehöhe max. 8.00 m gemessen ab Kote 421.00 m.ü.M.) des Baureglements. |
| Baubereiche | 2 Der Baubereich des Sektors II wird durch eine Abstandslinie für Hauptbauten begrenzt.

Unterstände und Garagen sind ausschliesslich an den im Überbauungsplan markierten Stellen mit Flachdächern (min. 70% Retention) zugelassen. |
| Schrägdächer bei Hauptbauten | 3 Zur einheitlicheren Gestaltung der Bebauung sind als Dachform bei Hauptbauten Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben. |

III Erschliessung

Artikel 5

Höhenlage

- 1 Die im Überbauungsplan fixierten Höhen bestimmen die Höhenlage der Erschliessung und der Erdgeschosebene (Abweichung bei der Detail-Planung max. +/- 0.50 m)

Artikel 6

Erschliessungsanlagen

Erschliessung

- 1 Sämtliche Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereichs des Sektors II sind entsprechend den im Überbauungsplan enthaltenen Materialien zu erstellen.

Zufahrtsbereiche

- 2 Zufahrtsbereiche dienen als Zugangs- und Aufenthaltsbereiche, Zufahrt, Fussgänger- und Fahrraderschliessung.

Parkplätze

- 3 Die Lage der Besucherparkplätze ist im Richtplan Breitmatte geregelt.
Im Wirkungsbereich des Sektor II sind ausschliesslich Parkplätze im Privatbereich vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

- 4 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen ab den Hauptleitungen in der halböffentliche Allgemeinparzelle gelten als Hausanschlüsse und sind durch die Grundeigentümer/-innen zu erstellen.

Abwasserentsorgung

- 5 Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
- 6 Da sich das Planungsgebiet für die Versickerung nicht eignet, muss das Regenwasser entsprechend dem Versickerungskonzept ZPP „Breitmatte“ parzellenweise entsprechend dem Baufortschritt in Retentionsmulden zurückgehalten werden.
- 7 Die Retentionsmulden sind mit Hecken oder Einfriedungen einzufassen (Sicherheitsmassnahme für Kleinkinder).

Das Versickerungskonzept (BSB + Partner, 2004) ist verbindlich.

Erstellung Siedlungselemente

- 8 Die Hochstammbäume, Leuchtstelen und die Entsorgungsstelle sind entsprechend dem Baufortschritt der Erschliessung zu realisieren.

IV Aussenraum

Artikel 7

Umgebungsgestaltung

- | | |
|-----------------------------|--|
| Koordination | 1 Die vorgesehene Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung, insbesondere unter benachbarten Grundeigentümern. |
| Gestaltungsplan | 2 Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Sträucher), Terrainveränderungen sowie die Abgrenzung privater Bereiche (Mauern, Hecken, Zäune, Unterstände, Versickerungsanlagen etc.).
Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Gestaltung des Aussenraums- sowie der An- und Nebenbauten im Grenzbereich unter Nachbarn festlegen. |
| halböffentliche Aussenräume | 3 Die Gestaltung und Bepflanzung sowie der Unterhalt des halböffentlichen Aussenraums erfolgt nach einem durch die Gemeinde erstellten Gesamtkonzept. |

V Realisierung

Artikel 8

Vereinbarungen

- 1 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sichergestellt. (Landabtausch, Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten)
- 2 Die Erschliessungsanlagen auf der halböffentlichen Allgemeinparzelle sind termingerecht durch die Gemeinde zu erstellen.

Artikel 9

- 1 Der Lärmschutz für das Gebiet Breitmatte erfolgt mittels einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der Strecke der SBB. Vor Erstellung der ersten Bauten im Wirkungsbereich des Richtplans muss der Lärmschutznachweis nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung erbracht sein.
Jene Wohnungen, welche im lärmbelasteten Bereich der Überbauung Breitmatte liegen, dürfen erst bezogen werden, wenn der entsprechende Abschnitt der Lärmschutzwand entlang der SBB- Linie realisiert ist und die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (Empfindlichkeitsstufe II) eingehalten sind.
Diese Auflage ist in den Baubewilligungen zur Überbauung Breitmatte festzuhalten und deren Umsetzung bei der Abnahme der entsprechenden Wohnungen durch die Gemeindebehörden zu überprüfen.

Artikel 10

Inkrafttreten

- 1 Die Überbauungsordnung Breitmatte Sektor II tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Überbauungsplan SEKTOR II Mst. 1 : 500 18.08.2009



Legende

	Wirkungsbereich	Überbauungsordnung ZPP 1 Sektor II
	Baubereiche	2-geschossig mit Schrägdächern (Sattel- und Walmdächer) Einfamilien- bis Dreifamilienhäuser
	Unterstände / Garagen	Oberirdisch / offen oder geschlossen (Flachdächer min. 70% Retention)
	Höhenlage fix	Erschliessungsanlagen, Erdgeschosssebene / Garten +/- 0.50 m
	Zufahrtsbereiche (Asphalt)	Zu den Unterständen / Garagen
	Retentionsmulde	Versickerungsanlage
	Entsorgungsstelle (mit Sichtschutz)	Abstellplatz für 2 Container, Robidog
	Hochstammbäume (z.B. Ahorn, Linde)	Zu pflanzen entsprechend dem Baufortschritt im Privatbereich
	Spiel- und Aufenthaltsbereich (Asphalt/Pflasterung)	Halböffentliche Allgemeinparzelle zum Spiel und Aufenthalt (Zufahrt ausschliesslich für Anstösser)
	Privatbereich Sektor II (versickerungsfähig)	Privatbereich (Garten) 420.50 = - 0.50 +/- 0.50 m
	Garagevorplätze (versickerungsfähig)	Private Parkplätze 420.50 = - 0.50 +/- 0.50
Hinweise:		
	Zufahrt	Ausserhalb Wirkungsbereich (Privatrechtlich geregelt)
	Parzellierung neu	Grundbuchlich gesichert
	Notfalldurchfahrt (Asphalt)	Öffentliche Dienstfahrzeuge und Anstösser
	Beleuchtung	Öffentliche Beleuchtung (bestehend)
	Leuchtstellen	Grundausleuchtung Spiel- und Aufenthaltsbereich
	Schemaschnitt	Schemaschnitt A-A, Mst. 1 : 500



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 04.06.09 und 03.09.09
Publikation im Amtsanzeiger vom 03.09.09
Öffentliche Auflage vom 07.09.09
bis 07.10.09

Einspracheverhandlung am -
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen nach Art. 66 BauG
durch den Gemeinderat
Wangen an der Aare am 12.10.09

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident

F. Schöckly

Der Sekretär

F. L.

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:
Wangen an der Aare

den 19.11.2009

Der Sekretär

F. L.

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 1.1.2009

J. Wiedner