

Genehmigungsexemplar vom 17. Juni 2013

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan



Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern
www.panorama-ag.ch, Fon 031 326 44 44

Legende Überbauungsplan

-  Geltungsbereich Überbauungsordnung Kappelenbrücke
-  Baufeld Sektor A
-  Baufeld Sektor B
-  Baufeld für unterirdische Bauten
-  Baulinie mit Anbaupflicht
-  Zufahrt
-  städtischer Aussenraum
-  Anschlusspunkte private Fusswegverbindungen
-  Anschlusspunkte öffentliche Rad- und Fusswegverbindung
-  parkartiger Aussenraum
-  Baumreihen

Hinweis

- private Fusswegverbindungen
 --- öffentliche Rad- und Fusswegverbindung
 X Terrainkote neu
 498.20 m ü.M.

Überbauungsplan 1:500



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 28. Dezember 2012
 Publikation im Amtsanzeiger vom 20. und 22. März 2013 und 3. und 5. April 2013
 Öffentliche Auflage vom 20. März 2013 bis 3. Mai 2013

Einspracheverhandlungen am 30. Mai 2013 und 5. Juni 2013
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 5
Rechtsverwarungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Juni 2013

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Wohlen, den 24.6.2013 Der Gemeindevorstand

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

16. Okt. 2013

A. Phil

Überbauungsordnung Areal Kappelenbrücke

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 17. Juni 2013

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften

- Überbauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

Art. 1	
Zweck	1
Art. 2	
Bestandteile	1
Art. 3	
Inhalt des Überbauungsplanes	1
Art. 4	
Geltungsbereich	1
Art. 5	
Verhältnis zur Grundordnung	1

B Gestaltung

Art. 6	
Gestaltung	2
Art. 7	
Parkartiger Aussenraum	2
Art. 8	
Städtischer Aussenraum	2
Art. 9	
Einfriedungen	2
Art. 10	
Zufahrt	2
Art. 11	
Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung	2

C Bauten und Nutzungen

Art. 12	
Nutzungsart	3
Art. 13	
Nutzungsmass	3
Art. 14	
Energie	3

D Baufelder, Koten, Baulinien und Dächer

Art. 15	
Baufelder	3
Art. 16	
Baulinien mit Anbaupflicht	4
Art. 17	
Dach und Attika	4

E Weitere Bestimmungen

Art. 18	
Archäologie	4
Art. 19	
Vereinbarungen	4
Art. 20	
Inkrafttreten	4
Genehmigungsvermerke	

A Allgemeines

Art. 1

¹ Die Überbauungsordnung als Baubewilligung gemäss Art. 122b BauV stellt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität planungs- und baurechtlich sicher. Sie geht auf die spezielle Situation des Brückenkopfes der Kappelenbrücke, der Hangkante zu Wohlensee und der verschiedenen Bautypologien im Umfeld adäquat ein. Grundlage bildet Art. 11 ZPP ‚Areal Kappelenbrücke‘ des Gemeindebaureglements.

Zweck

² Die Überbauungsordnung Kappelenbrücke bezweckt insbesondere:

- eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zur umliegenden Bebauung,
- eine klare Anordnung der Aussenräume städtisch/parkartig,
- behindertengerechte Erschliessung nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Normen.

Art. 2

¹ Die Überbauungsordnung Kappelenbrücke besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Bestandteile

² Im Weiteren gilt das ordentliche Baugesuch vom 20. September 2012 als Bestandteil der vorliegenden Überbauungsordnung.

Art. 3

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Inhalt des Überbauungsplanes

- Geltungsbereich
- Lage und Abmessungen der Baufelder
- Max. Höhenkoten
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Zufahrt
- Anschlusspunkte private Fusswegverbindungen
- Anschlusspunkte öffentliche Rad- und Fusswegverbindung
- Städtischer und parkartiger Aussenraum
- Baumreihen

² Im Überbauungsplan als Hinweis bezeichnet:

- Private Fusswegverbindungen
- Öffentliche Rad- und Fusswegverbindung
- Terrainkote

Art. 4

Die Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Geltungsbereiches.

Geltungsbereich

Art. 5

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Wohlen bei Bern.

Verhältnis zur Grundordnung

B Gestaltung

Art. 6

¹Für die Gestaltung ist das ordentliche Baugesuch vom 20. September 2012 (Grössenverhältnisse, Fassadenstruktur, prägende Aussenraumelemente, Erschliessungssystem für Fahrzeuge, Fahrräder und FussgängerInnen) bei Projektänderungen wegleitend.

Gestaltung

²Die Gestaltungsanforderungen bei Projektänderungen werden bei Bedarf (Art. 16 GBR) durch die Fachberatung Baugestaltung der Einwohnergemeinde Wohlen beurteilt. Sie gibt Empfehlungen an die Baubewilligungsbehörde ab.

Art. 7

¹Der parkartige Aussenraum dient als gemeinschaftliche Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfläche für die Siedlungsbewohner und stellt die Fusswegverbindung zwischen Kappelenring und Bernstrasse sicher.

Parkartiger Aussenraum

²Der parkartige Aussenraum charakterisiert sich als offene mit Einzelbäumen bepflanzte Wiesenfläche.

Art. 8

¹Der städtische Aussenraum dient nebst der Erschliessung als Aufenthalts- und Begegnungsfläche sowie als Abstellfläche.

Städtischer Aussenraum

²Die Anordnung der oberirdischen Parkieranlagen, der Einstellhallenrampe, der Anlieferung sowie der Ver- und Entsorgung erfolgt ausschliesslich im städtischen Aussenraum.

³Der städtische Aussenraum charakterisiert sich durch differenzierte, den Nutzungen entsprechende Gestaltung mit einer Baumreihe zur Bernstrasse und auf der Terrasse des Restaurationsbetriebs.

Art. 9

Feste Einfriedungen innerhalb des Areals sind nicht gestattet. Ausnahmen bilden die Abgrenzungen gegenüber privaten Nachbargrundstücken am Rand des Geltungsbereichs und ein Ballfangzaun im Bereich der Spielfläche.

Einfriedungen

Art. 10

Die Lage der Fahrzeugschliessung (Zufahrt) ist im Überbauungsplan festgelegt.

Zufahrt

Art. 11

Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung ist im Überbauungsplan schematisch dargestellt.

Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung

C Bauten und Nutzungen

Art. 12

¹ Die Art der Nutzung innerhalb der Baufelder ist wie folgt definiert:

Nutzungsart

Baufeld unterirdisch: unterirdisch können Nutzungen wie Technikräume, Kellernutzungen, sekundäre Nutzungen zum Restaurant und Parkierungsanlagen frei angeordnet werden.

Baufeld Sektor A: Über dem Erdgeschoss sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzusehen. Zudem ist auch stilles Gewerbe zugelassen. Im Erdgeschoss ist zwingend ein Restaurant* vorzusehen. Zudem sind im Erdgeschoss gewerbliche Dienstleistungs- und öffentliche Nutzungen zugelassen.

Baufeld Sektor B: Es sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzusehen. Zudem ist auch stilles Gewerbe zugelassen.

* Mindestens 150 m² Bruttogeschossfläche ist der Restaurantnutzung vorbehalten; die Restaurantnutzung muss einen direkten Bezug zur dazugehörigen Terrasse aufweisen.

² Ausserhalb der Baufelder können eingeschossige An- und Nebenbauten sowie funktionsbedingte Anlagen (Dach, Einstellhallenrampe, Ver- und Entsorgungsanlagen, Freizeit, Velounterstände u.a.m.) bewilligt werden, soweit sie mit der vorgegebenen Nutzung in Einklang stehen und der Idee der Überbauung, der Erschliessung und Gestaltung nicht zuwiderlaufen. Es gilt Art. 6 Abs. 2.

Art. 13

Das Mass der Nutzung ist wie folgt definiert:

Nutzungsmass

Ausnutzung total: 7'350 m² BGF

Sektor A

max. Geschosszahl 8 Vollgeschosse plus Attika

max. Dachkote: 526.50 m ü.M.

Sektor B

min. Geschosszahl: 4 Vollgeschosse plus Attika

max. Dachkote: 517.00 m ü.M.

Baufeld für unterirdische Bauten

innerhalb des Baufeldes keine Beschränkung

Art. 14

Es gilt Art. 10 des Baureglements GBR.

Energie

D Baufelder, Baulinien und Dächer

Art. 15

Die Baufelder gemäss Überbauungsplan definieren die max. Grundflächen des Bauprojektes.

Baufelder

Art. 16

Im Baufeld Sektor A ist die Fassade zur Bernstrasse zwingend auf die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen.

Baulinien mit Anbaupflicht

Art. 17

¹Für die Dachgestaltung gilt Art. 17 GBR.

Dach und Attika

²Für die Vorschriften zu den Attika gilt Art. 18 GBR.

³Antennenanlagen sind untersagt.

E Weitere Bestimmungen

Art. 18

Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten in den betroffenen Fundbereichen unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Archäologie

Art. 19

Mit Verträgen werden insbesondere geregelt: die Erschliessung des Areals, die Mehrwertbindung, die gemeinsame Nutzung der Gartenanlagen und Spielflächen und die Erstellung der Fuss- und Radwegverbindungen.

Vereinbarungen

Art. 20

Die Überbauungsordnung Kappelenbrücke tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 28. Dezember 2012

Publikation im Amtsanzeiger 20. und 22. März 2013 und 3. und 5. April 2013

Öffentliche Auflage 20. März 2013 bis 3. Mai 2013

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 5

Rechtsverwahrungen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Juni 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeinde Wohlen bei Bern, 24.6.2013

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

16. Okt. 2013