

Ueberbauungsordnung ZPP Nr.2

Uettligenstrasse

Die Ueberbauungsordnung "Uettligenstrasse" beinhaltet:
- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften
- Richtprojekt

Ueberbauungsplan 1 : 500

Genehmigungsexemplar

Verfasser: Ramseier und Stuckli Architekten AG
Datum: 22. Oktober 2002

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 10. Januar 2002
Publikation im Amtsblatt vom 6.+10. April 2002
Öffentliche Auflage vom 8. April 2002 bis 7. Mai 2002
Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen2.....
Un erledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18.November 2002

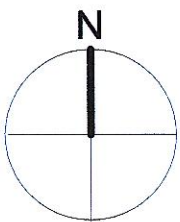
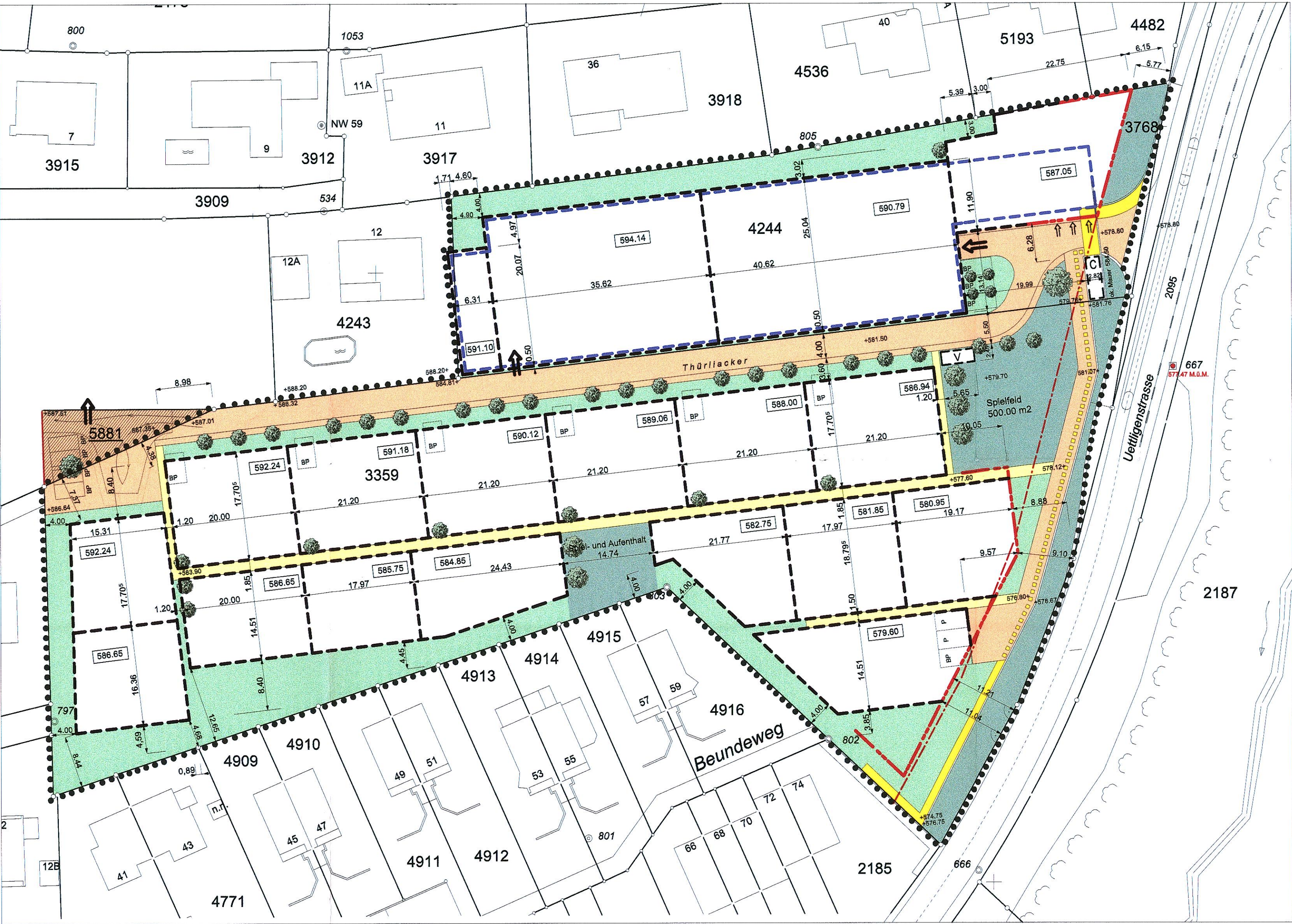
Der Präsident Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den 28.11.2002 Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

10. JAN. 2003



Legende:

- Wirkungsbereich
- Baufelder
- Baufeld Nebenbauten
- Grünbereiche
- private Aussenbereiche
- Baubereich unterirdische Parkierungsanlagen
- Ein- und Ausfahrt Parkierungsanlagen
- Aufzuhebende Strassenbaulinie RRB vom 19.2.59
- Waldbaulinie
- Hauszufahrten
- Fusswege des Basisnetzes
- Fusswege Siedlungsintern
- 580.00 max. Gebäudehöhe in m.ü.M

Hinweise:

- Hochstammbäume
- + fertige Höhe
- BP Besucherparkplätze
- P Parkplätze
- V Velounterstand
- C Anlage der Abfallentsorgung
- mit Grunddienstbarkeit geregelt

Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern

Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 2 Uettligenstrasse

Die Ueberbauungsordnung "Uettligenstrasse" beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften
- Richtprojekt

Ueberbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Verfasser: Ramseier und Stucki Architekten AG
Datum: 20. Februar 2002

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 10. Januar 2002

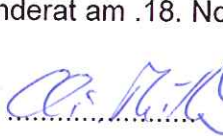
Publikation im Amtsblatt vom 6.+ 10. April 2002 , im Amtsanzeiger vom 5.+ 10. April 2002

Öffentliche Auflage vom 8. April 2002..... bis 7. Mai 2002.....

Einspracheverhandlungen am ..-..... Rechtsverwahrungen.....2.....

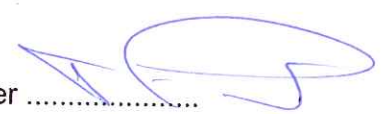
Erledigte Einsprachen-..... Unerledigte Einsprachen ..-.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am .18. November 2002.....

Der Präsident  Der Sekretär 

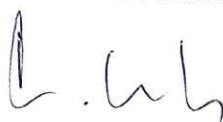
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den 28.11.2002

Der Gemeindeschreiber 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

10. JAN. 2003



Ueberbauungsvorschriften

1 Allgemeines

<i>Wirkungsbereich</i>	Artikel 1 Der Wirkungsbereich ist im Ueberbauungsplan durch den Perimeter "Wirkungsbereich" gekennzeichnet.
<i>Stellung zur Grundordnung</i>	Artikel 2 Soweit in der Ueberbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern.
<i>Inhalt des Ueberbauungsplanes</i>	Artikel 3 ¹ Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) die Lage der Baufelder mit maximalen Gebäudehöhen in m. ü. M; b) die Lage der Baufelder für Nebenbauten; c) die Lage des Baufeldes der unterirdischen Parkieranlagen; d) die Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Parkieranlagen; e) die Lage der Grünbereiche und der privaten Aussenbereiche; f) die Lage der Waldbaulinie; g) der Raum der Hauszufahrt; h) die Lage der siedlungsinternen Fusswege und des Fussweges des Basisnetzes. ² Der Ueberbauungsplan enthält folgende Hinweise, für deren Festlegung im Baubewilligungsverfahren das Richtprojekt begleitend ist: a) Hochstammbäume; b) fertige Terrainhöhen; c) Besucherparkplätze; d) Lärmschutzwände mit Höhenkoten; e) die Anlage der Abfallentsorgung.
<i>Richtprojekt</i>	Artikel 4 ¹ Das Richtprojekt ist für das Siedlungskonzept, die Struktur der Überbauung und für die architektonische Gestaltung begleitend. ² Geringfügige Abweichungen vom Richtprojekt sind gestattet. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen auch wesentliche Abweichungen bewilligen, sofern das Konzept der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.

2 Art und Mass der Nutzung

<i>Art der Nutzung</i>	Artikel 5 ¹ In den Baufeldern gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone W 2b des Baureglementes der Gemeinde. ² Im Baufeld unterirdische Parkieranlagen können auf dem Niveau der Einstellhalle neben den Abstellplätzen für PW und Zweiräder auch weitere Räume erstellt werden.
------------------------	---

³ Die Grünbereiche dienen als Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereich und grössere Spielfläche sowie dem Lärmschutz entlang der Uettligenstrasse. Nebenbauten gemäss Artikel 15 des Baureglementes und Fusswege sind gestattet.

⁴ In den privaten Aussenbereichen sind neben den privaten Gärten auch Hauszugänge, Vorplätze, Besucherparkplätze und An- und Nebenbauten gemäss Artikel 15 des Baureglementes gestattet.

Artikel 6

Mass der Nutzung

Die Ausnützungsziffer beträgt mindestens 0.40 und maximal 0.55. Für die Verteilung der Nutzung auf die Baufelder ist das Richtprojekt wegleitend.

Artikel 7

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

3 Baupolizeiliche Vorschriften

Artikel 8

Baufelder

¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Sie können an die Baufeldgrenze gestellt werden.

² Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baufeldgrenze vorspringen. Sie dürfen jedoch nicht in den Raum der Hauszufahrt hineinragen.

³ Innerhalb der Baufelder sind keine Bauabstände einzuhalten.

Artikel 9

Waldbaulinie

Die Waldbaulinie bestimmt den Waldabstand für Hochbauten (Art. 90 Abs. 4 BauG). Im Waldabstandsbereich sind die Lärmschutzbauten und -anlagen sowie Nebenbauten gemäss Überbauungsplan und Richtprojekt gestattet.

Artikel 10

Bauabstand von Fusswegen

Hauptbauten und Nebenbauten dürfen an die Grenze zum öffentlichen Raum der Fusswege gestellt werden.

Artikel 11

Gebäudemasse

¹ Die Gebäudemasse richten sich nach den Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone W 2b.

² In den nördlich der Hauszufahrt liegenden Baufeldern können Hauptgebäude mit unbewohnten An- und Nebenbauten oder Stützmauern über die zulässige Gesamtlänge hinaus miteinander verbunden werden.

³ Die reglementarische Gebäudehöhe GH darf nicht überschritten werden. Die in den Baufeldern eingetragenen maximalen Gebäudehöhen dienen der Sicherung der Aussicht und dürfen ebenfalls nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind nur die technischen Aufbauten gemäss Art. 13 Abs. 2.

4 Gestaltung

Artikel 12

Allgemeines

Für die Gestaltung sowohl der Bauten wie der Aussenräume ist das Richtprojekt begleitend.

Artikel 13

Dachgestaltung

¹ Haupt-, An- und Nebenbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Sie sind, wo nicht als Dachterrasse genutzt, mindestens extensiv zu begrünen.

² Über die in den Baufeldern festgelegten maximalen Gebäudehöhen hinaus dürfen keine Attikageschosse erstellt werden. Zugelassen sind nur die gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. e des Baureglementes gestatteten technischen Aufbauten. Dazu gehören auch Dachaufbauten, die der Belichtung der darunterliegenden Räume dienen. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1 m überragen.

Artikel 14

Aussenräume

¹ Die im Ueberbauungsplan und im Richtprojekt eingetragenen fertigen Terrainhöhen sind Richtwerte. Sie dürfen bis zu 1 m über- oder unterschritten werden.

⁴ Die im Ueberbauungsplan eingetragenen Hochstammbäume sind bezüglich Anzahl und Lage variabel. Für ihre Festlegung im Baubewilligungsverfahren ist das Richtprojekt begleitend. Die Bäume sind zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

5 Gemeinsame Bereiche

Artikel 15

Gemeinsame Anlagen

¹ Unter gemeinsamen Anlagen werden verstanden:

- die Hauszufahrt
- die Fusswege und Hauszugänge mit Aufenthalts- und Spielbereichen
- die unterirdischen Parkieranlagen und die Besucherparkplätze
- die Anlage der Abfallentsorgung
- die Grünbereiche mit Spiel und Aufenthalt sowie grösserem Spielfeld.

² Diese Anlagen sind gemäss einem durch die Grundeigentümer zu erstellenden Reglement zu nutzen und zu unterhalten. Sie sind als Ganzes zu planen und dem Baufortschritt entsprechend zu realisieren.

*Aufenthalts- und
Spielbereiche*

Artikel 16

¹ Die Fusswegverbindungen dienen auch als Aufenthalts- und Spielbereiche.

² In die Grünbereiche sind Spiel und Aufenthalt sowie ein grösseres Spielfeld zu integrieren. Für deren Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend.

6 Erschliessung

Allgemeines

Artikel 17

¹ Die Hauszufahrt dient der Ueberbauung im Perimeter der ZPP Nr. 2 "Uettligenstrasse" und derjenigen auf den Parzellen Nr. 2183, 4904, 5880 und 5881.

² Der Strassenraum der Hauszufahrt ist als verkehrsberuhigte Strasse auszugestalten. Die baulichen und organisatorischen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

³ Für die Anordnung der Fussgängererschliessung (Fusswege und Hauszugänge) ist das Richtprojekt wegleitend.

⁴ Die Fusswegverbindung Beundeweg - Richtung Posthaltestelle Chropf ist Teil der Basiserschliessung.

Parkierung

Artikel 18

¹ Die gemäss kantonalen Vorschriften notwendigen Autoabstellplätze der Bewohner sind in Einstellhallen im Baufeld für unterirdische Parkieranlagen zu erstellen. Die definitive Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Für die Lage und die Gestaltung der Besucherparkplätze ist das Richtprojekt wegleitend.

³ Die erforderlichen überdachten Veloabstellplätze sind gemäss Richtprojekt zu erstellen.

7 Weitere Bestimmungen

Energie

Artikel 19

¹ Vor der ersten Baueingabe ist ein Energiekonzept für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 der in der Gemeinde zuständigen Stelle zur Genehmigung vorzulegen. Seine Erarbeitung ist mit der Gemeinde frühzeitig abzusprechen. Wenn vertraglich zugesichert wird, dass nach dem jeweils gültigen MINENERGIE-Standard gebaut wird, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzeptes.

² Das Energiekonzept soll nachweisen, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energie im Vergleich zur Kantonalen Energieverordnung (Stand AEV-94) wesentlich reduziert wird.

Artikel 20

Baubewilligungsverfahren

¹ Für aneinander grenzende Baufelder ist ein gemeinsames Baugesuch einzureichen. Spätere Neu-, An- und Umbauten sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

² Umgebungsgestaltungspläne der Baugesuche haben auch die angrenzenden und zugehörigen gemeinsamen Anlagen inkl. Hauszugänge/Fusswege darzustellen.

Artikel 21

Lärmschutz

¹ Für die Realisierung der Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Uetli-genstrasse ist das Richtprojekt wegleitend.

² Die definitive Festlegung der Massnahmen mit Nachweis über Einhaltung geltender Lärmgrenzwerte erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Artikel 22

Vereinbarung

¹ Die Gemeinde bemüht sich, mit den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung einen Erschliessungsvertrag vorgängig der Genehmigung der Ueberbauungsordnung durch den Gemeinderat abzuschliessen.

² Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Artikel 23

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).