

Planung

Überbauungsordnung

'Hausmatte' Hinterkappelen; ZPP Nr. 4

mit Anpassung Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen
mit Anpassung des Bebauungsplan Kappelenfeld

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab	1:500	Format	84/60
Datum	5. März 2001	JÜRGEN HÄNGGI Raumplanung (Beratung) Wasserwerkstrasse 7 3011 Bern	

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 30. Juni 2000
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 18. und 23. August 2000
im Amtsblatt vom 19. und 23. August 2000
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 21. August 2000 bis 19. September 2000
Einspracheverhandlung am 27. Oktober 2000
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 6
Rechtsverwarungen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. Januar 2001 und 5. März 2001

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Wohlen, den 16. März 2001 Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. JULI 2001 i.V. M. durch

Legende

Festlegungen

- • • • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder
- Verbindungsbaufeld; 1 geschossig
- 520.00 Dachkoten
- Gestaltungsbaulinen
- Unterirdische Bauteile
- Bereich für Zentrumsplatzgestaltung
- Grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereich
- Bereiche für Lärmschutzwände
- Dorfstrasse
- Bereich für gemischte Verkehrsnutzung
- Siedlungsstrasse
- Fussgängerbereiche
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt
- Neue Druckwasserleitung
- Pflanzbereiche für Hochstammabäume
- Hinweise
- Pflanzbereiche für Bäume/Sträucher/Rankgrün
- Best. Gebäude



ÜBERBAUUNGSORDNUNG

'Hausmatte' Hinterkappelen; ZPP Nr. 4,
mit Anpassung Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen,
mit Anpassung des Bebauungsplan Kappelenfeld

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5. März 2000

GENEHMIGUNG

JÜRGEN HÄNGGI
Raumplanung+Beratung

Wasserwerkstrasse 7
3011 Bern

Tel 031 311 12 10
Fax 031 311 13 10

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

¹ Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Zentrumsüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden. Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs vom 2. November 1998 (Bericht des Preisgerichtes) sind dabei Grundlage für das Gestaltungskonzept.

² Die Überbauungsordnung 'ZPP Nr. 4, Zentrumsüberbauung Hinterkappelen' bezweckt:

- eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität,
- eine Überbauung mit gemischter Nutzung (siehe Artikel 5),
- ein harmonischer Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W 1,
- dem Gelände angepasste Gebäudehöhen,
- eine optimale Einfügung der Neuüberbauung in die Umgebung,
- ein übergeordnetes Grünkonzept, das die Ortsteile verbindet,
- die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung,
- Aufhebung der Unterführung
- Etappierungsmöglichkeiten durch entsprechende Anordnung von Bauten und Erschliessungen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wohlen, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Inhalt des
Überbauungs-
planes

Art. 4

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungssperimeter
- Lage und Abmessung Baufelder (Baulinien)
- Lage und Abmessung unterirdischer Baufelder
- Die maximalen Dachkoten
- Gestaltungsbaulinien
- Bereich für Zentrumsplatzgestaltung
- Grössere Spielfläche
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereiche
- Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- Die Bereiche für Lärmschutzwände
- Bereich für gemischte Verkehrsnutzung
- Dorfstrasse
- Siedlungsstrasse
- Fussgängerbereiche
- Zu- und Wegfahrt Einstellhallen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt

2 Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Die Pflanzbereiche für Rankgrün/Hecken
- Bestehende Parzellengrenzen
- Bestehende Gebäude

BAUTEN / NUTZUNG

Art und Mass
der Nutzung

Art. 5

1 Innerhalb des Wirkungssperimeters gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone gemäss Art. 34 Abs. 1 und 2 BauR, es sind zusätzlich auch öffentliche Nutzungen, wie Alterswohnungen, Jugendzentrum, kulturelle Nutzungen und Restaurationsbetriebe zugelassen, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

2 Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A – D beträgt mindestens 10'000 m² und maximal 17'100 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

3 Baufeld A, das Erdgeschoss ist mehrheitlich für Dienstleistungsbetriebe mit publikumsorientierter Nutzung vorgesehen.

Die BGF beträgt	maximal	7'100 m ²
	minimal	4'000 m ²
Gewerbeanteil	mindestens 40%	

4 Baufelder B1 – B4,

Geschosszahl	4 (Attika ausgeschlossen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Baufelder C1 – C5,

Geschosszahl	4 (Attika zugelassen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Baufelder D1 – D4,

Geschosszahl	3 (Attika ausgeschlossen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Die BGF beträgt	maximal	10'000 m ²
in den Baufeldern B – C – D	minimal	6'000 m ²

5 Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis über alle Baufelder zu erbringen.

Ein Abtausch der Gewerbeanteile zwischen den Baufeldern A - D ist möglich.

10% der Wohnungen müssen alters- und behindertengerecht erstellt werden.

6 Das Nutzungsmass im Baubereich E beträgt maximal 3'500 m². Gewerbe - und Dienstleistungsanteile mindestens 40%.

Lärmschutz**Art. 6**

¹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III für die Baufelder A, B, C und den Baubereich E, sowie die Empfindlichkeitsstufe II für die Baufelder D (Art. 43 LSV.)

² An den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind die erforderlichen Lärmschutzwände zur Grenzwerteinhaltung zu erstellen.

³ Die zu erstellenden Lärmschutzwände sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten, die Realisierung erfolgt etappenweise mit dem Baufortschritt.

Gestaltung**Art. 7**

¹ Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Etappierung**Art. 8**

¹ Bei etappierter Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe sowohl in sich wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

² Spätestens mit dem Baufeld A muss der Zentrumsplatz realisiert werden.

³ Ab 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche ausgewiesen und realisiert werden. Sie kann als Provisorium, an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters, erstellt werden.

BAUFELDER / BAULINIEN

Baufelder und Koten

Art. 9

- ¹ Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- ² Es sind Baukuben zu wählen, die die Baufelder annähernd ausfüllen.
- ³ Die im Überbauungsplan bezeichneten Dachkoten dürfen nicht überschritten werden.
- ⁴ Zwischen den Baufeldern B1 und B2 ist im Erdgeschoss ein transparenter Zwischenbau mit einer Tiefe von max. 10 m gestattet.
- ⁵ Innerhalb der Baufelder müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.

Baulinien

Art. 10

Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Sämtliche Bauteile müssen innerhalb der Baulinien liegen. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht.

Nebenbauten

Art. 11

Auch ausserhalb der Baulinien sind eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m, für Velounterstände, Kehrlichtcontainer, Abstellräume, Gartensitzplätze usw., zugelassen.

Geschosszahlen, Gebäudehöhen

Art. 12

- ¹ Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Diese bezeichnen oberkant Flachdach des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten (vgl. Artikel 29, Abs. 4 BauR).
- ² Bei begehbaren Dächern dürfen offene Brüstungen und Geländer die Dachkote um max. 1.20 m überschreiten.

Dächer,
Attika

Art. 13

- 1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zugelassen.
- 2 Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.
- 3 Das Attikageschoss darf maximal $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss mindestens 1.50m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückversetzt werden (vgl. Artikel 5).

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 14

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung im Detail
- b) Gestaltung der Siedlungsstrasse
- c) Beleuchtung
- d) Zugänge und Zufahrten
- e) Oberirdische Parkierung
- f) An- und Nebenbauten
- g) Veloabstellplätze
- h) Entsorgungsstandorte
- i) Anlieferungsgebiete
- j) Private und öffentliche Grünbereiche
- k) Gestaltung der Spielflächen gem. Art. 45 und 46 BauV
- l) Hochstammbäume
- m) Bodenbeläge
- n) Lärmschutzwände
- o) Mauern
- p) Einfriedungen

Zentrumsplatz

Art. 15

¹ Der Platz vor dem Baufeld A ist Bestandteil des Zentrumplatzes, mit klarer Abgrenzung gegenüber den anliegenden Gebieten und Bauten. Der öffentliche Platz dient den Einwohnern und Einwohnerinnen als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich.

² Vordächer, Pergolas, Sonnensegel und dergleichen, sind über die Baulinie des Baufeldes A zugelassen.

³ Ein Benützungsvertrag regelt die Verwendung des Zentrumplatzes zwischen den anstossenden Grundeigentümern und der Gemeinde. Den sich im Laufe der Zeit ändernden Ansprüchen soll der Benützungsvertrag flexibel folgen.

⁴ Bei der definitiven Gestaltung und Realisierung des Zentrumplatzes, wird die bestehende Fussgängerunterführung aufgehoben.

Grössere Spielfläche

Art. 16

Die grössere Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich und Spielplatz (grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV).

**Siedlungsinterne
Grünbereiche****Art. 17**

Die siedlungsinternen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung. Vorbehalten bleibt Artikel 9, Abs. 4 BauR.

**Private
Grünbereiche****Art. 18**

¹ Die im Überbauungsplan festgelegten Vorgärten und Privatgärten sind von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Einfriedungen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich, sind diese Einfriedungen zu bepflanzen.

² Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Länge von 4 m ab Fassadenflucht auf eine Höhe von 1.90 m gestattet.

Baumpflanzungen**Art. 19**

An den im Überbauungsplan bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Verkehrs- erschliessung

Art. 20

- 1 Die Baufelder B, C, D werden über die Bernstrasse erschlossen.
- 2 Das Baufeld A, Baubereich E wird über die Dorfstrasse erschlossen.
- 3 Eine Verbindung der beiden Erschliessungsstrassen ist nur für Notfahrzeuge auszustatten und zugelassen.

Dorfstrasse

Art. 21

Die Dorfstrasse ist Basiserschliessung und dient als verkehrsorientierter Nebenplatz.

Bereich mit gemischter Verkehrsnutzung

Art. 22

Die bezeichnete Fläche dient als Teil des öffentlichen Fusswegnetzes, als Zufahrtsbereich, Autoabstellplätze, (Kurzparkierung, Einstellhalle Baufeld A), sowie der Anlieferung.

Siedlungsstrasse

Art. 23

Die Siedlungsstrasse dient als Aufenthaltsbereich, Zufahrt, Fussgänger- und Fahrraderschliessung.

Fussgängerbereiche

Art. 24

Die Fussgängerbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten. Geringfügige Abweichungen in der Linienführung sind gestattet.

Parkierung

Art. 25

- 1 Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 2 Unterirdische Autoeinstellhallen sind nur innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Baufelder und dem Bereich für unterirdische Bauten für Autoeinstellhallen gestattet. Die Zu- und Wegfahrt ist speziell bezeichnet.
- 3 Die Einstellhallen sind so weit als möglich natürlich zu belüften und zu belichten.
- 4 Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

Energieversorgung Art. 26

¹ Ein Energiekonzept für die Baufelder A – D ist der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Endenergieverbrauch
- Versorgungssicherheit
- Luftbelastung und übrige Umweltbelastung
- Wirtschaftlichkeit und Etappierung
- Entwicklung künftiger Technologien

² Die einzelnen Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit kleinstmöglichem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch (Energiekennzahlen) gelten die Grenzwerte (Mindestwerte für Neubauten) gem. SIA-Norm 380/1.

³ Es sind Alternativanlagen ohne Verbrennungstechnologie anzustreben. Zu prüfen ist eine Nutzung der Sonnenenergie, sowie die Nutzung vorhandener Umweltwärme (Erdwärme, Grundwasser, Luft).

⁴ Soweit Verbrennungsanlagen erstellt werden müssen, sind möglichst umweltverträgliche Brennstoffe einzusetzen.

Ver- und Entsorgung Art. 27

Die im Plan dargestellte Druckwasserleitung gehört zur Basiserschliessung. Alle übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen gelten als Hausanschlüsse gemäss Art. 106 ff BauG.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen

Art. 28

¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch Verträge sicherzustellen (vgl. Art. 96 BauG).

² Diese Verträge müssen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 29

Die Überbauungsordnung 'Hausmatte' Hinterkappelen, ZPP Nr. 4 tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Aufhebung anderer Vorschriften

Art. 30

Innerhalb des Perimeters dieser Überbauungsordnung werden die Baulinien gemäss Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen vom 22.6.1965 und die Überbauungsordnung Bebauungsplan Kappelenfeld vom 18.12.1962, aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung

vom 30. Juni 2000

Publikation im Anzeiger rund um Bern
im Amtsblatt

am 18. und 23. August 2000
am 19. und 23. August 2000

öffentliche Auflage der UeO

vom 21. August 2000 bis 19. September 2000

Einspracheverhandlungen

vom 27. Oktober 2000

Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

0
6
3

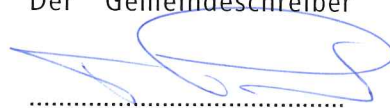
Beschlossen durch den Gemeinderat

am 29. Januar 2001 und 5. März 2001

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

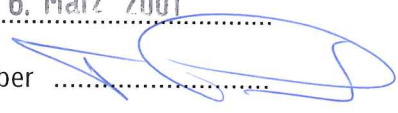
Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den 16. März 2001

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

3. JULI 2001

i.V. M. J. J. J.

Planung

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER
Überbauungsordnung

'Hausmatte' Hinterkappelen; ZPP Nr. 4

mit Anpassung Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen
mit Anpassung des Bebauungsplan Kappelenfeld

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab	1:1000	Format	63/60
Datum	9. September 2002	JÜRGEN HÄNGGI Raumplanung-Beratung Wasserweggasse 7, 3011 Bern	

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 19. und 24. Juli 2002
im Amtsblatt vom 20. und 24. Juli 2002

Öffentliche Auflage
der geringfügigen Änderung der UeO vom 21. Juli 2002 bis 19. August 2002

- Einspracheverhandlung -
- Erladigte Einsprachen -
- Unerledigte Einsprachen -
- Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. September 2002

Der Präsident Der Gemeindevorsteher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Wohlen, den 17. Sep. 2002 Der Gemeindevorsteher

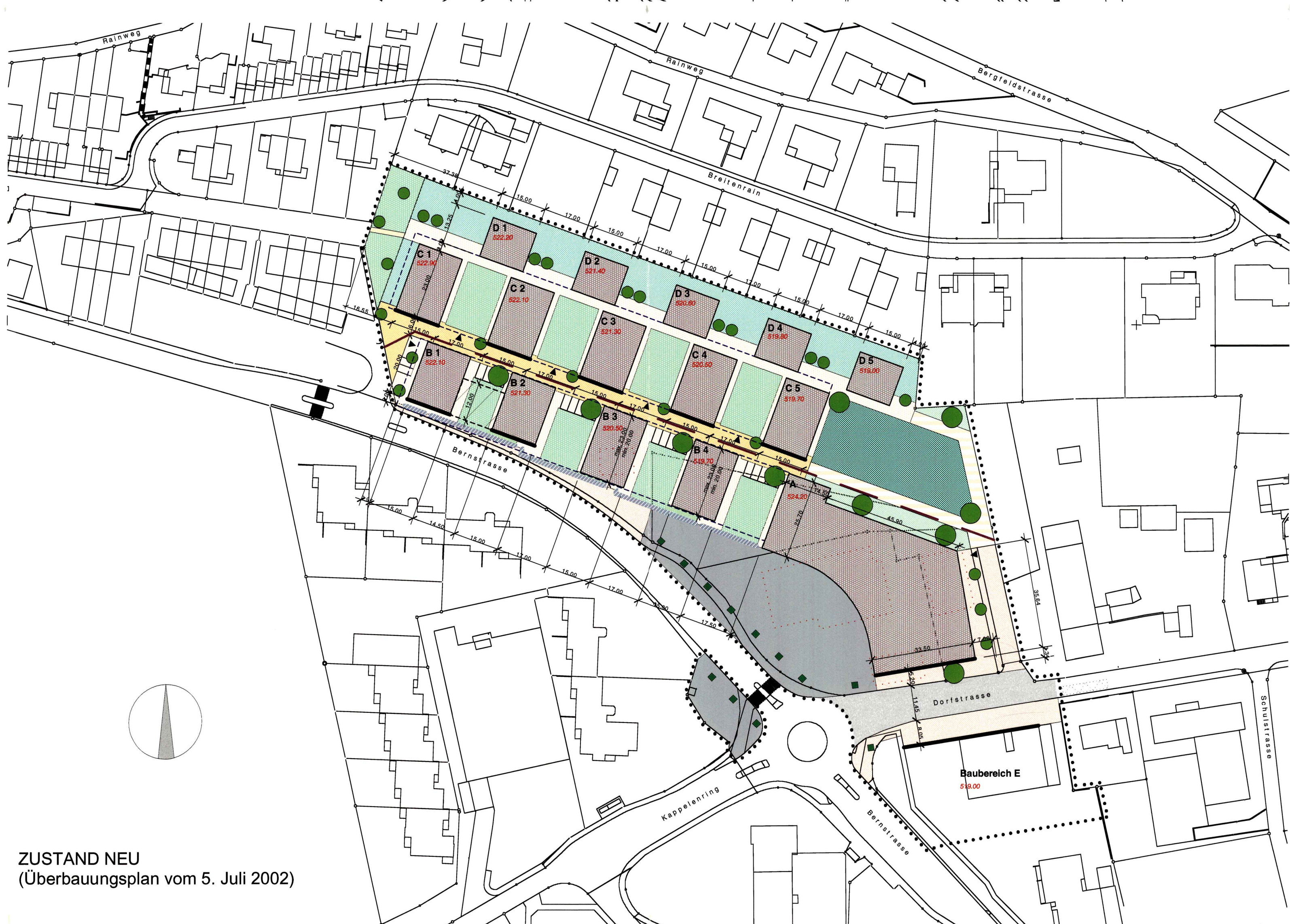
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

19. SEP. 2002

Legende

Festlegungen

- • • • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder
- Verbindungsbaufeld; 1 geschossig
- 520.00 Dachkoten
- Gestaltungsbaulinien
- Unterirdische Bauteile
- Bereich für Zentrumsplatzgestaltung
- Grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereich
- Bereiche für Lärmschutzwände
- Dorfstrasse
- Bereich für gemischte Verkehrsnutzung
- Siedlungsstrasse
- Fussgängerbereiche
- Zu- und Wegfahrtsbereiche Einstellhallen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt
- Neue Druckwasserleitung
- Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- Hinweise
- Pflanzbereiche für Bäume/Sträucher/Rankgrün
- Best. Gebäude



GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

'Hausmatte' Hinterkappelen; ZPP Nr. 4,
mit Anpassung Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen,
mit Anpassung des Bebauungsplan Kappelenfeld

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

9. September 2002

GENEHMIGUNG

JÜRGEN HÄNGGI
Raumplanung+Beratung

Wasserwerkstrasse 7
3011 Bern

Tel 031 311 12 10
Fax 031 311 13 10

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

¹ Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Zentrumsüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden. Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs vom 2. November 1998 (Bericht des Preisgerichtes) sind dabei Grundlage für das Gestaltungskonzept.

² Die Überbauungsordnung 'ZPP Nr. 4, Zentrumsüberbauung Hinterkappelen' bezweckt:

- eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität,
- eine Überbauung mit gemischter Nutzung (siehe Artikel 5),
- ein harmonischer Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W 1,
- dem Gelände angepasste Gebäudehöhen,
- eine optimale Einfügung der Neuüberbauung in die Umgebung,
- ein übergeordnetes Grünkonzept, das die Ortsteile verbindet,
- die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung,
- Aufhebung der Unterführung
- Etappierungsmöglichkeiten durch entsprechende Anordnung von Bauten und Erschliessungen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wohlen, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Inhalt des
Überbauungs-
planes

Art. 4

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsperimeter
- Lage und Abmessung Baufelder (Baulinien)
- Lage und Abmessung unterirdischer Baufelder
- Die maximalen Dachkoten
- Gestaltungsbaulinien
- Bereich für Zentrumsplatzgestaltung
- Grössere Spielfläche
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereiche
- Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- Die Bereiche für Lärmschutzwände
- Bereich für gemischte Verkehrsnutzung
- Dorfstrasse
- Siedlungsstrasse
- Fussgängerbereiche
- Zu- und Wegfahrts**bereiche** Einstellhallen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt

2 Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Die Pflanzbereiche für Rankgrün/Hecken
- Bestehende Parzellengrenzen
- Bestehende Gebäude

BAUTEN / NUTZUNG

Art und Mass
der Nutzung

Art. 5

¹ Innerhalb des Wirkungsperimeters gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone gemäss Art. 34 Abs. 1 und 2 BauR, es sind zusätzlich auch öffentliche Nutzungen, wie Alterswohnungen, Jugendzentrum, kulturelle Nutzungen und Restaurationsbetriebe zugelassen, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

² Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A – D beträgt mindestens 10'000 m² und maximal 17'100 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

³ Baufeld A, das Erdgeschoss ist mehrheitlich für Dienstleistungsbetriebe mit publikumsorientierter Nutzung vorgesehen.

Die BGF beträgt	maximal	7'100 m ²
	minimal	4'000 m ²
Gewerbeanteil	mindestens 40%	

⁴ Baufelder B1 – B4,	
Geschosszahl	4 (Attika ausgeschlossen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Baufelder C1 – C5,	
Geschosszahl	4 (Attika zugelassen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Baufelder D1 – D4,	
Geschosszahl	3 (Attika ausgeschlossen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Die BGF beträgt	maximal	10'000 m ²
in den Baufeldern B – C – D	minimal	6'000 m ²

⁵ Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis über alle Baufelder zu erbringen.
Ein Abtausch der Gewerbeanteile zwischen den Baufeldern A - D ist möglich.
10% der Wohnungen müssen alters- und behindertengerecht erstellt werden.

⁶ Das Nutzungsmass im Baubereich E beträgt maximal 3'500 m².
Gewerbe - und Dienstleistungsanteile mindestens 40%.

Lärmschutz**Art. 6**

¹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III für die Baufelder A, B, C und den Baubereich E, sowie die Empfindlichkeitsstufe II für die Baufelder D (Art. 43 LSV.)

² An den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind die erforderlichen Lärmschutzwände zur Grenzwerteinhaltung zu erstellen.

³ Die zu erstellenden Lärmschutzwände sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten, die Realisierung erfolgt etappenweise mit dem Baufortschritt.

Gestaltung**Art. 7**

¹ Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Etappierung**Art. 8**

¹ Bei etappierter Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe sowohl in sich wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

² Spätestens mit dem Baufeld A muss der Zentrumsplatz realisiert werden.

³ Ab 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche ausgewiesen und realisiert werden. Sie kann als Provisorium, an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters, erstellt werden.

BAUFELDER / BAULINIEN

Baufelder und Koten

Art. 9

- 1 Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Es sind Baukuben zu wählen, die die Baufelder annähernd ausfüllen.
- 3 Die im Überbauungsplan bezeichneten Dachkoten dürfen nicht überschritten werden.
- 4 Zwischen den Baufeldern B1 und B2 ist im Erdgeschoss ein transparenter Zwischenbau mit einer Tiefe von max. 12 m gestattet.
- 5 Innerhalb der Baufelder müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.

Baulinien

Art. 10

Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Sämtliche Bauteile müssen innerhalb der Baulinien liegen. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht.

Nebenbauten

Art. 11

Auch ausserhalb der Baulinien sind eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m, für Velounterstände, Kehrrechtcontainer, Abstellräume, Gartensitzplätze usw., zugelassen.

Geschosszahlen, Gebäudehöhen

Art. 12

- 1 Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Diese bezeichnen oberkant Flachdach des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten (vgl. Artikel 29, Abs. 4 BauR).
- 2 Bei begehbaren Dächern dürfen offene Brüstungen und Geländer die Dachkote um max. 1.20 m überschreiten.

Dächer,
Attika

Art. 13

- 1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zugelassen.
- 2 Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.
- 3 Das Attikageschoss darf maximal $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss mindestens 1.50m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückversetzt werden (vgl. Artikel 5).

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 14

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung im Detail
- b) Gestaltung der Siedlungsstrasse
- c) Beleuchtung
- d) Zugänge und Zufahrten
- e) Oberirdische Parkierung
- f) An- und Nebenbauten
- g) Veloabstellplätze
- h) Entsorgungsstandorte
- i) Anlieferungsbereiche
- j) Private und öffentliche Grünbereiche
- k) Gestaltung der Spielflächen gem. Art. 45 und 46 BauV
- l) Hochstammbäume
- m) Bodenbeläge
- n) Lärmschutzwände
- o) Mauern
- p) Einfriedungen

Zentrumsplatz

Art. 15

¹ Der Platz vor dem Baufeld A ist Bestandteil des Zentrumplatzes, mit klarer Abgrenzung gegenüber den anliegenden Gebieten und Bauten. Der öffentliche Platz dient den Einwohnern und Einwohnerinnen als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich.

² Vordächer, Pergolas, Sonnensegel und dergleichen, sind über die Baulinie des Baufeldes A zugelassen.

³ Ein Benützungsvertrag regelt die Verwendung des Zentrumplatzes zwischen den anstossenden Grundeigentümern und der Gemeinde. Den sich im Laufe der Zeit ändernden Ansprüchen soll der Benützungsvertrag flexibel folgen.

⁴ Bei der definitiven Gestaltung und Realisierung des Zentrumplatzes, wird die bestehende Fussgängerunterführung aufgehoben.

Grössere Spielfläche

Art. 16

Die grössere Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich und Spielplatz (grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV).

**Siedlungsinterne
Grünbereiche****Art. 17**

Die siedlungsinternen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung. Vorbehalten bleibt Artikel 9, Abs. 4 BauR.

**Private
Grünbereiche****Art. 18**

¹ Die im Überbauungsplan festgelegten Vorgärten und Privatgärten sind von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Einfriedungen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich, sind diese Einfriedungen zu bepflanzen.

² Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Länge von 4 m ab Fassadenflucht auf eine Höhe von 1.90 m gestattet.

Baumpflanzungen**Art. 19**

An den im Überbauungsplan bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Verkehrs- erschliessung

Art. 20

- 1 Die Baufelder B, C, D werden über die Bernstrasse erschlossen.
- 2 Das Baufeld A, Baubereich E wird über die Dorfstrasse erschlossen.
- 3 Eine Verbindung der beiden Erschliessungsstrassen ist nur für Notfahrzeuge auszustatten und zugelassen.

Dorfstrasse

Art. 21

Die Dorfstrasse ist Basiserschliessung und dient als verkehrorientierter Nebenplatz.

Bereich mit gemischter Verkehrsnutzung

Art. 22

Die bezeichnete Fläche dient als Teil des öffentlichen Fusswegnetzes, als Zufahrtsbereich, Autoabstellplätze, (Kurzparkierung, Einstellhalle Baufeld A), sowie der Anlieferung.

Siedlungsstrasse

Art. 23

Die Siedlungsstrasse dient als Aufenthaltsbereich, Zufahrt, Fussgänger- und Fahrraderschliessung.

Fussgängerbereiche

Art. 24

Die Fussgängerbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten. Geringfügige Abweichungen in der Linienführung sind gestattet.

Parkierung

Art. 25

- 1 Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 2 Unterirdische Autoeinstellhallen sind nur innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Baufelder und dem Bereich für unterirdische Bauten für Autoeinstellhallen gestattet. Die Zu- und Wegfahrt ist speziell bezeichnet.
- 3 Die Einstellhallen sind so weit als möglich natürlich zu belüften und zu belichten.
- 4 Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

Energieversorgung**Art. 26**

¹ Ein Energiekonzept für die Baufelder A – D ist der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Endenergieverbrauch
- Versorgungssicherheit
- Luftbelastung und übrige Umweltbelastung
- Wirtschaftlichkeit und Etappierung
- Entwicklung künftiger Technologien

² Die einzelnen Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit kleinstmöglichem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch (Energiekennzahlen) gelten die Grenzwerte (Mindestwerte für Neubauten) gem. SIA-Norm 380/1.

³ Es sind Alternativanlagen ohne Verbrennungstechnologie anzustreben. Zu prüfen ist eine Nutzung der Sonnenenergie, sowie die Nutzung vorhandener Umweltwärme (Erdwärme, Grundwasser, Luft).

⁴ Soweit Verbrennungsanlagen erstellt werden müssen, sind möglichst umweltverträgliche Brennstoffe einzusetzen.

Ver- und Entsorgung**Art. 27**

Die im Plan dargestellte Druckwasserleitung gehört zur Basiserschliessung. Alle übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen gelten als Hausanschlüsse gemäss Art. 106 ff BauG.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen

Art. 28

¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch Verträge sicherzustellen (vgl. Art. 96 BauG).

² Diese Verträge müssen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 29

Die Überbauungsordnung 'Hausmatte' Hinterkappelen, ZPP Nr. 4 tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Aufhebung anderer Vorschriften

Art. 30

Innerhalb des Perimeters dieser Überbauungsordnung werden die Baulinien gemäss Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen vom 22.6.1965 und die Überbauungsordnung Bebauungsplan Kappelenfeld vom 18.12.1962, aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Genehmigungsvermerke

Gegenstand der Genehmigung bilden die Abänderungen (*kursive Schrift*)

Publikation im Anzeiger rund um Bern am 19. und 24. Juli 2002
im Amtsblatt am 20. und 24. Juli 2002

Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung der UeO vom 21. Juli 2002 bis 19. August 2002

Einspracheverhandlungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

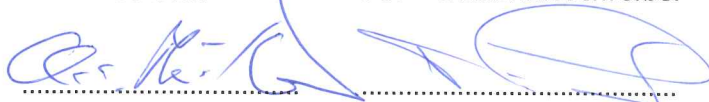
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat 9. September 2002

Namens der Einwohnergemeinde

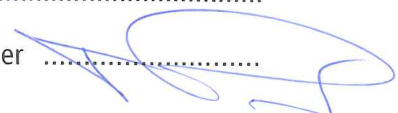
Der Präsident

Der Gemeindeschreiber



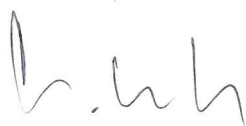
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den **12. Sep. 2002**

Der Gemeindeschreiber 

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

19. SEP. 2002



Planung

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER Überbauungsordnung

'Hausmatte' Hinterkappelen; ZPP Nr. 4
mit Anpassung Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen
mit Anpassung des Bebauungsplan Kappelenfeld

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab	1:1000	Format	63/60
Datum	30. Juni 2004	JÜRGEN HÄGGI Raumplanung-Beratung Wasserweg 7 3011 Bern	

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 31. März 2004 und 2. April 2004
im Amtsblatt vom 31. März 2004

Öffentliche Auflage
der geringfügigen Änderung der UeO vom 31. März 2004 bis 30. April 2004
Einspracheverhandlung am 3. Juni 2004
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen —
Rechtsverwahrungen —

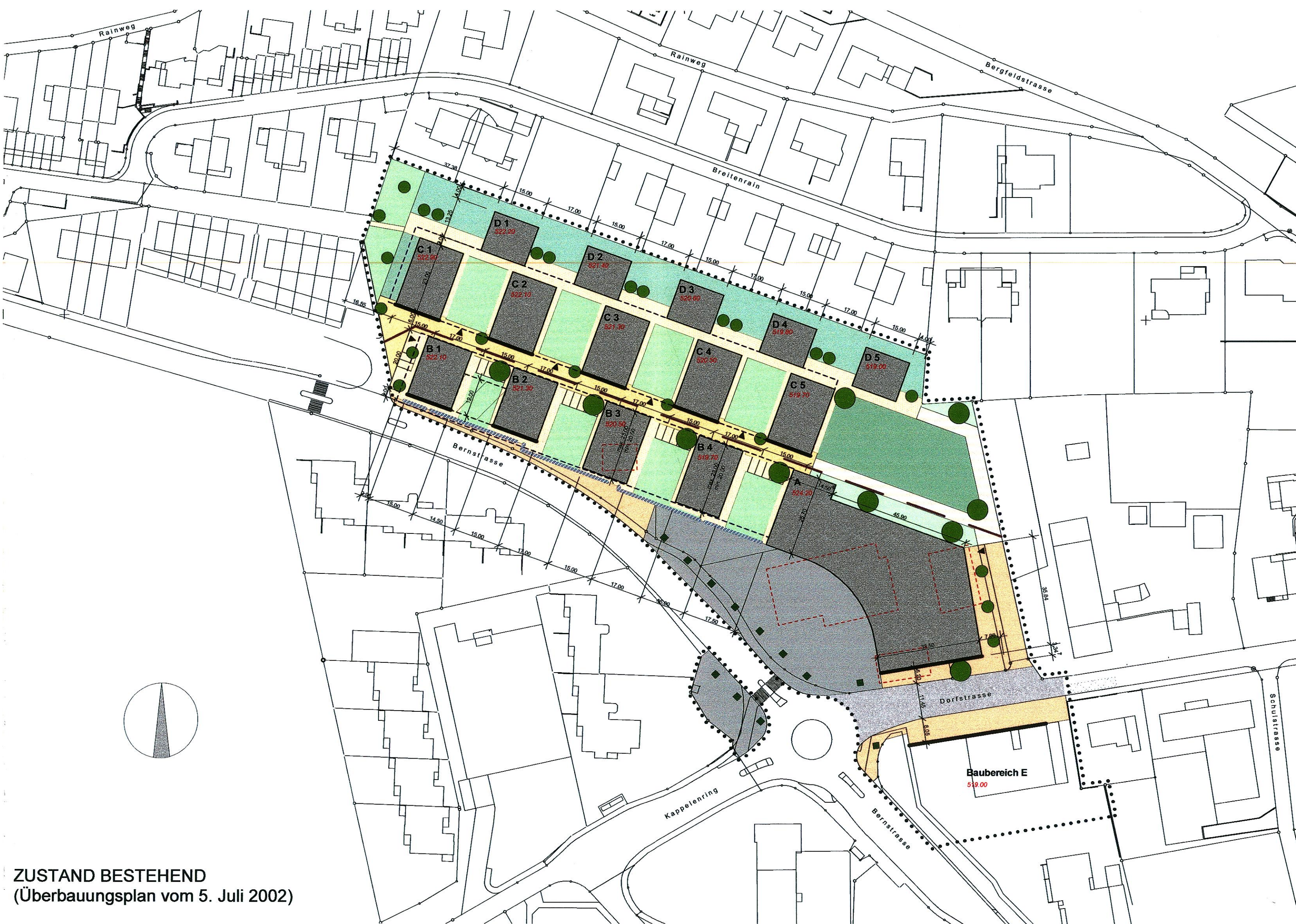
Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. Juni 2004

Der Präsident Der Gemeindevorsteher-Stv.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Wohlen, den 27.7.2004 Der Gemeindevorsteher-Stv.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 06. Aug. 2004



ZUSTAND BESTEHEND
(Überbauungsplan vom 5. Juli 2002)



ZUSTAND NEU
(Überbauungsplan vom 15. März 2004)

LEGENDE

Festlegungen

- • • • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder
- Verbindungsbaufeld; 1 geschossig
- 520.00 Dachkoten
- Gestaltungsbaulinien
- Unterirdische Bauteile
- Bereich für Zentrumsplatzgestaltung
- Grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereich
- Bereiche für Lärmschutzwände
- Dorfstrasse
- Bereich für gemischte Verkehrsnutzung
- Siedlungsstrasse
- Fussgängerbereiche
- Zu- und Wegfahrbereiche Einstellhallen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt
- Neue Druckwasserleitung
- Pflanzbereiche für Hochstammabäume

Hinweise

- Pflanzbereiche für Bäume/Sträucher/Rankgrün
- Best. Gebäude

2004

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

'Hausmatte' Hinterkappelen; ZPP Nr. 4,
mit Anpassung Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen,
mit Anpassung des Bebauungsplan Kappelenfeld

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

30. Juni 2004

GENEHMIGUNG

JÜRGEN HÄNGGI
Raumplanung+Beratung

Wasserwerksgasse 7
3011 Bern

Tel 031 311 12 10
Fax 031 311 13 10

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

¹ Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Zentrumsüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden. Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs vom 2. November 1998 (Bericht des Preisgerichtes) sind dabei Grundlage für das Gestaltungskonzept.

² Die Überbauungsordnung 'ZPP Nr. 4, Zentrumsüberbauung Hinterkappelen' bezweckt:

- eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität,
- eine Überbauung mit gemischter Nutzung (siehe Artikel 5),
- ein harmonischer Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W 1,
- dem Gelände angepasste Gebäudehöhen,
- eine optimale Einfügung der Neuüberbauung in die Umgebung,
- ein übergeordnetes Grünkonzept, das die Ortsteile verbindet,
- die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung,
- Aufhebung der Unterführung
- Etappierungsmöglichkeiten durch entsprechende Anordnung von Bauten und Erschliessungen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wohlen, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Inhalt des
Überbauungs-
planes

Art. 4

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungssperimeter
- Lage und Abmessung Baufelder (Baulinien)
- Lage und Abmessung unterirdischer Baufelder
- Die maximalen Dachkoten
- Gestaltungsbaulinien
- Bereich für Zentrumsplatzgestaltung
- Grössere Spielfläche
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereiche
- Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- Die Bereiche für Lärmschutzwände
- Bereich für gemischte Verkehrsnutzung
- Dorfstrasse
- Siedlungsstrasse
- Fussgängerbereiche
- Zu- und Wegfahrts**bereiche** Einstellhallen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt

2 Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Die Pflanzbereiche für Rankgrün/Hecken
- Bestehende Parzellengrenzen
- Bestehende Gebäude

BAUTEN / NUTZUNG

Art und Mass
der Nutzung

Art. 5

¹ Innerhalb des Wirkungssperimeters gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone gemäss Art. 34 Abs. 1 und 2 BauR, es sind zusätzlich auch öffentliche Nutzungen, wie Alterswohnungen, Jugendzentrum, kulturelle Nutzungen und Restaurationsbetriebe zugelassen, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

² Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A – D beträgt mindestens 10'000 m² und maximal 17'100 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

³ Baufeld A, das Erdgeschoss ist mehrheitlich für Dienstleistungsbetriebe mit publikumsorientierter Nutzung vorgesehen.

Die BGF beträgt	maximal	7'100 m ²
	minimal	4'000 m ²
Gewerbeanteil	mindestens 40%	

⁴ Baufelder B1 – B4,

Geschosszahl	4 (Attika ausgeschlossen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Baufelder C1 – C5,

Geschosszahl	4 (Attika zugelassen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Baufelder D1 – D4,

Geschosszahl	3 (Attika ausgeschlossen)
Gewerbeanteil	mindestens 20%

Die BGF beträgt	maximal	10'000 m ²
in den Baufeldern B – C – D	minimal	6'000 m ²

⁵ Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis über alle Baufelder zu erbringen.
Ein Abtausch der Gewerbeanteile zwischen den Baufeldern A - D ist möglich.
10% der Wohnungen müssen alters- und behindertengerecht erstellt werden.

⁶ Das Nutzungsmass im Baubereich E beträgt maximal 3'500 m².
Gewerbe - und Dienstleistungsanteile mindestens 40%.

Lärmschutz

Art. 6

¹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III für die Baufelder A, B, C und den Baubereich E, sowie die Empfindlichkeitsstufe II für die Baufelder D (Art. 43 LSV.)

² An den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind die erforderlichen Lärmschutzwände zur Grenzwerteinhaltung zu erstellen.

³ Die zu erstellenden Lärmschutzwände sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten, die Realisierung erfolgt etappenweise mit dem Baufortschritt.

Gestaltung

Art. 7

¹ Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Etappierung

Art. 8

¹ Bei etappierter Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe sowohl in sich wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

² Spätestens mit dem Baufeld A muss der Zentrumsplatz realisiert werden.

³ Ab 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche ausgewiesen und realisiert werden. Sie kann als Provisorium, an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters, erstellt werden.

BAUFELDER / BAULINIEN

Baufelder und Koten

Art. 9

- ¹ Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- ² Es sind Baukuben zu wählen, die die Baufelder annähernd ausfüllen.
- ³ Die im Überbauungsplan bezeichneten Dachkoten dürfen nicht überschritten werden.
- ⁴ Zwischen den Baufeldern B1 und B2 ist im Erdgeschoss ein transparenter Zwischenbau mit einer Tiefe von max. 12 m gestattet.
- ⁵ Innerhalb der Baufelder müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.

Baulinien

Art. 10

Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Sämtliche Bauteile müssen innerhalb der Baulinien liegen. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht.

Nebengebäude

Art. 11

Auch ausserhalb der Baulinien sind eingeschossige, unbewohnte Nebengebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m, für Velounterstände, Kehr- und Abstellräume, Gartensitzplätze usw., zugelassen.

Geschosszahlen, Gebäudehöhen

Art. 12

- ¹ Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Diese bezeichnen oberkant Flachdach des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten (vgl. Artikel 29, Abs. 4 BauR).
- ² Bei begehbaren Dächern dürfen offene Brüstungen und Geländer die Dachkote um max. 1.20 m überschreiten.

Dächer, Attika

Art. 13

- ¹ Bei den Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zugelassen.
- ² Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.
- ³ Das Attikageschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss mindestens 1.50m von der Fasadeneinfassung des obersten Vollgeschosses zurückversetzt werden (vgl. Artikel 5).

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 14

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung im Detail
- b) Gestaltung der Siedlungsstrasse
- c) Beleuchtung
- d) Zugänge und Zufahrten
- e) Oberirdische Parkierung
- f) An- und Nebenbauten
- g) Veloabstellplätze
- h) Entsorgungsstandorte
- i) Anlieferungsbereiche
- j) Private und öffentliche Grünbereiche
- k) Gestaltung der Spielflächen gem. Art. 45 und 46 BauV
- l) Hochstammbäume
- m) Bodenbeläge
- n) Lärmschutzwände
- o) Mauern
- p) Einfriedungen

Zentrumsplatz

Art. 15

¹ Der Platz vor dem Baufeld A ist Bestandteil des Zentrumplatzes, mit klarer Abgrenzung gegenüber den anliegenden Gebieten und Bauten. Der öffentliche Platz dient den Einwohnern und Einwohnerinnen als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich.

² ***Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee und den öffentlichen Aussenräumen wird, von der Gemeinde gleichzeitig mit der Überbauungsordnung, ein Richtprojekt (Plan) erlassen. Dieses liegt bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und ist für die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung wegleitend.***

³ ***Das Richtprojekt dient weiter für die Umsetzung der Überbauungsordnung in einzelne Bauprojekte, sowie für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur.***

⁴ Vordächer, Pergolas, Sonnensegel, **Nebenbauten, die im Bezug zum Platz und / oder Baufeld A stehen** und dergleichen, sind über die Baulinie des Baufeldes A zugelassen.

⁵ ***Nebenbauten und ihre Nutzung und Funktion müssen primär im öffentlichen Interesse liegen. Sie müssen mit einem Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss ausgestattet werden.***

⁶ Ein Benützungsvertrag regelt die Verwendung des Zentrumplatzes zwischen den anstossenden Grundeigentümern und der Gemeinde. Den sich im Laufe der Zeit ändernden Ansprüchen soll der Benützungsvertrag flexibel folgen.

⁷ Bei der definitiven Gestaltung und Realisierung des Zentrumplatzes, wird die bestehende Fussgängerunterführung aufgehoben.

Grössere Spielfläche

Art. 16

Die grössere Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich und Spielplatz (grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV).

Siedlungsinterne Grünbereiche

Art. 17

Die siedlungsinternen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung. Vorbehalten bleibt Artikel 9, Abs. 4 BauR.

Private Grünbereiche

Art. 18

¹ Die im Überbauungsplan festgelegten Vorgärten und Privatgärten sind von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Einfriedungen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich, sind diese Einfriedungen zu bepflanzen.

² Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Länge von 4 m ab Fassadenflucht auf eine Höhe von 1.90 m gestattet.

Baumpflanzungen

Art. 19

An den im Überbauungsplan bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Verkehrs- erschliessung

Art. 20

- 1 Die Baufelder B, C, D werden über die Bernstrasse erschlossen.
- 2 Das Baufeld A, Baubereich E wird über die Dorfstrasse erschlossen.
- 3 Eine Verbindung der beiden Erschliessungsstrassen ist nur für Notfahrzeuge auszustatten und zugelassen.

Dorfstrasse

Art. 21

Die Dorfstrasse ist Basiserschliessung und dient als verkehrsorientierter Nebenplatz.

Bereich mit gemischter Verkehrsnutzung

Art. 22

Die bezeichnete Fläche dient als Teil des öffentlichen Fusswegnetzes, als Zufahrtsbereich, Autoabstellplätze, (Kurzparkierung, Einstellhalle Baufeld A), sowie der Anlieferung.

Siedlungsstrasse

Art. 23

Die Siedlungsstrasse dient als Aufenthaltsbereich, Zufahrt, Fussgänger- und Fahrraderschliessung.

Fussgängerbereiche

Art. 24

Die Fussgängerbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten. Geringfügige Abweichungen in der Linienführung sind gestattet.

Parkierung

Art. 25

- 1 Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 2 Unterirdische Autoeinstellhallen sind nur innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Baufelder und dem Bereich für unterirdische Bauten für Autoeinstellhallen gestattet. Die Zu- und Wegfahrt ist speziell bezeichnet.
- 3 Die Einstellhallen sind so weit als möglich natürlich zu belüften und zu belichten.
- 4 Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

Energieversorgung**Art. 26**

1 Ein Energiekonzept für die Baufelder A – D ist der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Endenergieverbrauch
- Versorgungssicherheit
- Luftbelastung und übrige Umweltbelastung
- Wirtschaftlichkeit und Etappierung
- Entwicklung künftiger Technologien

2 Die einzelnen Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit kleinstmöglichem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch (Energiekennzahlen) gelten die Grenzwerte (Mindestwerte für Neubauten) gem. SIA-Norm 380/1.

3 Es sind Alternativanlagen ohne Verbrennungstechnologie anzustreben. Zu prüfen ist eine Nutzung der Sonnenenergie, sowie die Nutzung vorhandener Umweltwärme (Erdwärme, Grundwasser, Luft).

4 Soweit Verbrennungsanlagen erstellt werden müssen, sind möglichst umweltverträgliche Brennstoffe einzusetzen.

Ver- und Entsorgung**Art. 27**

Die im Plan dargestellte Druckwasserleitung gehört zur Basiserschliessung. Alle übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen gelten als Hausanschlüsse gemäss Art. 106 ff BauG.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen

Art. 28

¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch Verträge sicherzustellen (vgl. Art. 96 BauG).

² Diese Verträge müssen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 29

Die Überbauungsordnung 'Hausmatte' Hinterkappelen, ZPP Nr. 4 tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Aufhebung anderer Vorschriften

Art. 30

Innerhalb des Perimeters dieser Überbauungsordnung werden die Baulinien gemäss Strassenplan, Teilstrecke: Kappelenbrücke-Wohlen vom 22.6.1965 und die Überbauungsordnung Bebauungsplan Kappelenfeld vom 18.12.1962, aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Genehmigungsvermerke

Gegenstand der Genehmigung bilden die Abänderungen (**fette Schrift**)

Publikation im Anzeiger rund um Bern
im Amtsblatt

am 31. März 2004 und 2. April 2004
am 31. März 2004

öffentliche Auflage der UeO

vom 31. März 2004 bis 30. April 2004

Einspracheverhandlungen

vom 3. Juni 2004

Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

1
-
-

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 30. Juni 2004

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber *str.*

[Signature]

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den 27.7.2004

Der Gemeindeschreiber *str.* *[Signature]*

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

06. Aug. 2004

[Signature]

Geringfügige Anpassung der

Überbauungsordnung „Hausmatte“ Hinterkappelen, ZPP Nr. 4

Gegenstand der Änderung ist:

Art. 13 der Vorschriften

Bestehend

- ¹ Bei den Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zugelassen.
- ² Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.
- ³ Das Attikageschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss mindestens 1.5m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt werden (vgl. Art. 5).

Neu

- ¹ Bei den Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zugelassen.
- ² Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen. **Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zugelassen.**
- ³ Das Attikageschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss mindestens 1.5m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt werden (vgl. Art. 5).

Erläuterungen

Seit dem Erlass der Überbauungsordnung Hausmatte hat die Gewinnung von erneuerbaren Energien an Bedeutung gewonnen. In den letzten Jahren wurden die baurechtlichen Hürden zur Förderung der erneuerbaren Energien deshalb abgebaut. Die kantonale Gesetzgebung wurde diesbezüglich angepasst. Photovoltaikanlagen sind, sofern sie den Richtlinien des Kantons entsprechen, heute bewilligungsfrei.

Auch die Gemeinde Wohlen will als Energiestadt erneuerbare Energien fördern. Es entspricht deshalb der Strategie des Gemeinderates, in der Gemeinde den Bau von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu fördern. Aus diesen Gründen ist die Anpassung der Vorschriften zur Überbauungsordnung Hausmatte unbestritten.

5.10.2022

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom: 05.06. und 10.06.2015

Öffentliche Auflage vom: 05.06. – 05.07.2015

Einspracheverhandlungen: -

Rechtsverwahrungen: -

Lastenausgleichsbegehren: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 02.06.2015

Der Präsident

Bänz Müller

Der Sekretär

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, ...20.7.2015...

Der Gemeindeschreiber

Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

13. Aug. 2015

Gemischt geringfügige Anpassung gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV der
Überbauungsordnung Hausmatte

Gegenstand der Änderungen sind:

Bestehend

Art 5

Abs. 2

Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A-D beträgt mindestens 10'000m² und maximal 17'100m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Abs 3.

Baufeld A, das Erdgeschoss ist mehrheitlich für Dienstleistungsbetriebe mit publikumsorientierter Nutzung vorgesehen.

Die BGF beträgt	maximal 7'100m ² BGF
	minimal 4'000m ² BGF

Gewerbeanteil	mindestens 40%
---------------	----------------

Neu

Art 5

Abs. 2

Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A-D beträgt mindestens 10'000m² und maximal **17'800m²** Bruttogeschossfläche (BGF).

Abs 3.

Baufeld A, das Erdgeschoss ist mehrheitlich für Dienstleistungsbetriebe mit publikumsorientierter Nutzung vorgesehen.

Die BGF beträgt	maximal 7'800m² BGF
	minimal 4'000m ² BGF

Gewerbeanteil	mindestens 40%
---------------	----------------

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom: 12.08.2016

Öffentliche Auflage vom: 12.08.2016 bis 11.09.2016

Einspracheverhandlungen: -

Rechtsverwahrungen: -

Lastenausgleichsbegehren: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 09.08.2016

Der Präsident

Bänz Müller

Der Sekretär

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen,20. 9. 2016.....

Der Gemeindeschreiber

Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

26. Okt. 2016

