

Dipl. Architekt HILDETHAL
Inderdorfstrasse 7
4427 Vizenor

Überbauungsordnung ZPP 1, Wohnüberbauung „Brühlmatte“, 3044 Säriswil

I Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung ZPP 1 Wohnüberbauung „Brühlmatte“ bezweckt die Erstellung einer verdichteten und einheitlichen Überbauung.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Brühlmatte“ ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie (Perimeter) bezeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 1. Die Gebäudemasse richten sich nach der 2-geschossigen Wohnzone 2b. 2. Soweit die Überbauungsordnung nicht anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Wohlen b. Bern, insbesondere die Vorschriften ZPP 1 „Brühlmatte“.
Richtprojekt	Art. 4 1. Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee und den Aussenräumen wird von der Gemeinde gleichzeitig mit der UeO ein Richtprojekt (Plan) erlassen. Dieses liegt bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und ist für die gestalterische Umsetzung der UeO begleitend. 2. Geringfügige Abweichungen vom Richtprojekt sind erlaubt.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 5 Der Überbauungsplan regelt verbindlich 1. Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung 2. Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Hauptbauten 3. Lage und Abmessung der Baufelder für unbewohnte eingeschossige Nebenbauten 4. Lage und Abmessung für eingeschossige, bewohnte Nebenbauten 5. Lage und Abmessung der Hauszufahrt 6. Öffentliche Fusswegverbindung 7. Siedlungsinterne Fusswege 8. Lage und Abmessung Spielfeld / Spielplatz / Aufenthaltsbereich gedeckt

9. Einfahrt Einstellhalle
10. Baubereich für Einstellhalle
11. Lage und Abmessung der Bereiche für oberirdische Besucherparkplätze
12. Standort für Kehrrichtentsorgung
13. Die Lage der neu zu pflanzenden Hecken
14. Anzahl und ungefähre Lage der neu zu pflanzenden Bäume
15. Baulinie Wald und Gewässer
- ~~16. Waldgrenze~~ siehe Genehmigung

II Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung	Art. 6 1. Das Gebiet ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppel Einfamilienhäusern bestimmt. Einfamilienhäuser sind zulässig, sofern die minimale AZ über das ganze Areal eingehalten wird. 2. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV
Mass der Nutzung Baupolizeiliche Masse	Art. 7 1. Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.35 Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.50 2. In den einzelnen Baufeldern gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: a) Im Baufeld A bis D: Gebäudelänge 25.00m b) Im Baufeld A bis D: Gebäudehöhe 7.00m 3. Innerhalb der Baufelder ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6.00 einzuhalten 4. Unbewohnte An- und Nebenbauten bis 10m² dürfen bis 5.0m an die Waldgrenze gebaut werden. Im Bereich 0 bis 5m gilt ein Bauverbot. 5. Bauten und Anlagen die weniger als 10 m vom Gewässer erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung gemäss Art. 48 WBG.

III Erschliessung / Infrastruktur

Fussgängerverbindungen	Art. 8 Die siedlungsinternen Fusswege sind mit sickerfähigem Material zu gestalten. Die Hauszufahrt dient zugleich als öffentliche Fusswegverbindung Brühlmattweg - Steinackerweg.
Einstellhalle mit Zufahrt	Die Lage der Einfahrt Einstellhalle ist verbindlich, die Grösse und Anzahl Plätze richtet sich nach Artikel 9.1.

Fahrzeugabstellplätze	Art. 9 1. Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze gilt Art. 49ff Bau V 2. Nicht überdeckte Abstellplätze für Besucher sind mit sickerfähigen Materialien zu gestalten. 3. Für Mehrfamilienhäuser sind die Veloabstellplätze dezentral je Hauseingang vorzusehen.
Entsorgung	Art. 10 1. Der im Überbauungsplan bezeichnete Standort für Kehrlichtcontainer dient der gesamten Anlage. Es ist eine abgeschirmte Sammelstelle vorzusehen. 2. Kompostierbehälter dürfen nicht im Waldareal aufgestellt werden.
Versickerung Retention	Art. 11 1. Dachwasser und Oberflächenwasser ist wenn möglich in begrünten Mulden zurückzuhalten. Die Ableitung von Regenwasser in den Birchigraben benötigt eine Bewilligung. 2. Flachdächer, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden sowie Pultdächer, sind zu begrünen und dienen der Retension.
Energieversorgung und -nutzung	Art. 12 „Die Bauten sollen mit einem möglichst geringen Aufwand an Energie und umweltverträglich beheizt werden. Die Siedlung ist entweder mit einem gemeinsamen Heizwerk zu betreiben, nach Minergiestandard zu erstellen, oder die Wärmeversorgung wird zu höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser (gemäss KEnV) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen. Auf ein Energiekonzept kann verzichtet werden, sofern die Bauherrschaft verbindlich zusichert, in einem anerkannten Qualitätsstandard Minergie, Minergie-P oder Minergie-Eco zu bauen“.

IV Baugestaltung

Gestaltung der Bauten	Art. 13 1. Das für die gesamte Siedlung geltende Material- und Farbkonzept muss mit dem Baugesuch der ersten Etappe vorgelegt werden. Dasselbe gilt auch für übergeordnete Elemente der Umgebungsgestaltung (Hochstammbäume, Hecken). 2. In den Baufeldern sind nur Flachdächer mit flach geneigtem Pultdach auf dem Attikageschoss zulässig.
-----------------------	---

V Aussenraumgestaltung

Grundsätze der Aussenraumgestaltung	Art. 14 Die Hauszufahrt und siedlungsinternen Fusswege sind übersichtlich und behindertengerecht zu gestalten, sowie ausreichend zu beleuchten.
Bepflanzung	Art. 15 1. Die Pflege der bestehenden Hecken richtet sich nach Art. 52 Baureglement. 2. Die entlang der Fusswege und Hauszufahrt im Plan eingezeichneten Hecken und Bäume sind mit den Umgebungsarbeiten zu pflanzen und können gepflegt und partiell auf den Stock zurück geschnitten werden. Sie sind mit dem Baugesuch der ersten Etappe einzureichen.

VI Weitere Bestimmungen

Etappierung Einstellhalle	Art. 16 1. Die Einstellhalle kann in funktionstüchtigen Etappen erstellt werden. 2. Mit der Fertigstellung der einzelnen Bauten sind die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sicher zu stellen. 3. Mit der ersten Etappe sind die Besucherparkplätze der Überbauung zu realisieren.
Spielfeld	Das Spielfeld mit Aufenthaltsbereich ist zu erstellen wenn mehr als die Hälfte der max. Bruttogeschossfläche erstellt ist.
Inkrafttreten	Art. 17 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung in Kraft.

Ueberbauungsordnung ZPP Nr: 1
Wohnüberbauung "Brühlmatte" Säriswil

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	26.08.2015
Oeffentliche Auflage vom	26.08.2015
bis	25.09.2015
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrung	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	11.08.2015

Der/Die Präsident/in:

Der/Die Gemeindeschreiber/in:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen bei Bern, den

Der/Die Gemeindeschreiber/in:

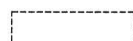
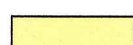
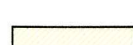
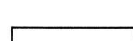
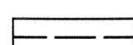
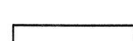
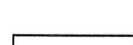
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

30. Okt. 2015



UEBERBAUUNGSPLAN 1:500 ALTER ZUSTAND

Legende

- | | |
|---|---|
|  | Geltungsbereich |
|  | Baufelder |
|  | Baufelder für unbewohnte/ eingesch. Nebenbauten |
|  | Baufelder für bewohnte/ eingesch. Nebenbauten |
|  | Hauszufahrt |
|  | Öffentliche Fusswegverbindung |
|  | Siedlungsinterne Fusswege |
|  | Private Aussenbereiche |
|  | Spieffeld / Spielplatz (gem. Art. 42-48 BauV) |
|  | Baufeld gedeckter Aufenthaltsbereich |
|  | Einfahrt Einstellhalle |
|  | Baubereich Einstellhalle |
|  | Parkierungsanlage |
|  | Container |
|  | Hecken bestehend (gem. Art. 52 BauR) |
|  | Hecken neu |
|  | Hochstammbäume |
|  | Waldgrenze, siehe Genehmigung |
|  | Wald |
|  | Baulinie Wald und Gewässer |

ENGGIST + KÖNIG AG

Dipl. Architekten HTL/ETH/SA
Unterdorfstrasse 7
3427 Utznach
Tel. 032/666 50 00 Fax 032/666 30 09

Änderungen Überbauungsvorschriften

ALTER ZUSTAND

Art. 5

Der Überbauungsplan regelt verbindlich

1. Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
2. Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Hauptbauten
3. Lage und Abmessung der Baufelder für unbewohnte eingeschossige Nebenbauten
4. Lage und Abmessung für eingeschossige, bewohnte Nebenbauten
5. Lage und Abmessung der Hauszufahrt
6. Öffentliche Fusswegverbindung
7. Siedlungsinterne Fusswege
8. Lage und Abmessung Spielfeld / Spielplatz / Aufenthaltsbereich gedeckt

Art. 7

1. Die minimale Ausnutzungsziffer beträgt 0,35
Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0,50
2. In den einzelnen Baufeldern gelten die folgenden baupolizeilichen Masse
 - a) Im Baufeld A bis D: Gebäudelänge 25,00m
 - b) Im Baufeld A bis D: Gebäudehöhe 7,00m
3. Innerhalb der Baufelder ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6,00m einzuhalten
4. Unbewohnte An- und Nebenbauten bis 10m² dürfen bis 6,00m an die Waldränge gebaut werden. Im Bereich 0 - 5,00m gilt ein Bauverbot.
5. Bauten und Anlagen die weniger als 10,00m vom Gewässer erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung gemäss Art. 48 WBG.

NEUER ZUSTAND

Art. 5
Der Überbauungsplan regelt verbindlich

1. Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
2. Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Hauptbauten
3. Lage und Abmessung der Baufelder für *bewohnte* eingeschossige Nebenbauten (*Vordächer*)
4. Lage und Abmessung für eingeschossige, bewohnte Nebenbauten
5. Lage und Abmessung der Hauszufahrt
6. Öffentliche Fusswegverbindung
7. Siedlungsinterne Fusswege
8. Lage und Abmessung Spielfeld / Spielplatz / Aufenthaltsbereich gedeckt

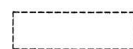
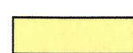
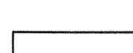
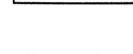
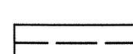
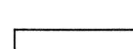
Art. 7

1. Die minimale Ausnutzungsziffer beträgt 0.35
Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.50
2. In den einzelnen Baufeldern gelten die folgenden baupolizeilichen Masse
 - a) Im Baufeld A bis D: Gebäudelänge 25,00m
 - b) Im Baufeld A bis D: Gebäudehöhe 7,00m
3. Innerhalb der Baufelder ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6,00m einzuhalten
4. Unbewohnte An- und Nebengebäude bis 10m² dürfen bis 6,00m an die Waldrandgeleite gebaut werden. Im Bereich 0 - 5,00m gilt ein Bauverbot.
5. Bauten und Anlagen die weniger als 10,00m entfernt vom Gewässer erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung gemäss Art. 48 WBG
6. *Bewohnte eingeschossige Nebengebäude (Vordächer) sind auf der ganzen Gebäudelänge zugelassen. Die maximale Auskragung ab Fassadenflucht beträgt 3,00m*



UEBERBAUUNGSPLAN 1:500 NEUER ZUSTAND

Legende

- | | |
|---|---|
|  | Geltungsbereich |
|  | Baufelder |
|  | Baufelder für bewohnte, eingesch. Nebenbauten (Vordächer) |
|  | Baufelder für bewohnte, eingeschossige Hauptbauten |
|  | Hauszufahrt |
|  | Oeffentliche Fusswegverbindung |
|  | Siedlungsinterne Fusswege |
|  | Private Aussenbereiche |
|  | Spielfeld / Spielplatz (gem. Art. 42-48 BauV)
Baufeld gedeckter Aufenthaltsbereich |
|  | Einfahrt Einstellhalle |
|  | Baubereich Einstellhalle |
|  | Parkierungsanlage |
|  | Container |
|  | Hecken bestehend (gem. Art. 63 BauR) |
|  | Hecken neu |
|  | Hochstammbäume |
|  | Waldgrenze, siehe Genehmigung |
|  | Wald |
|  | Baulinie Wald und Gewässer |

ENGGIST + KÖNIG AG

Dipl. Architektin HTL/EUT/BSA
Unterortsteigasse 7
3427 Ultratdorf
Tel. 032-566 30 03 Fax 032-566 30 09