



Gemeinde Wohlten bei Bern

Überbauungsordnung «Hausmatte West»

mit Änderung Zonenplan (ZPP Nr. 4) und UeO Nr. 8 «Hausmatte»

Überbauungsvorschriften

Mitwirkung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften mit Anhang**
- Strassenprojekt
- Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung
- Technischer Bericht zum Strassenprojekt

Bern, 11. August 2020

1941_330_UeV_Hausmatte_2000811.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wohlen bei Bern
Bau und Planung
Hauptstrasse 26
3033 Wohlen bei Bern

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder
Selina Schönbächler

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
Art. 1	Zweck.....	4
Art. 2	Wirkungsbereich	4
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	4
Art. 4	Verfahren	4
Art. 5	Bestandteile.....	4
Art. 6	Inhalte Überbauungsplan.....	4
Art. 7	Richtprojekt.....	5
B	Nutzung und Bebauung	5
Art. 8	Art der Nutzung.....	5
Art. 9	Baubereich.....	5
Art. 10	Mass der Nutzung.....	6
Art. 11	Untergeschosse, Unterniveaubauten.....	6
Art. 12	Vor- und rückspringende Gebäudeteile.....	6
Art. 13	Gestaltungsbaulinie	6
C	Gestaltung und Aussenraum	7
Art. 14	Baugestaltung.....	7
Art. 15	Fassadengestaltung.....	7
Art. 16	Dachgestaltung.....	7
Art. 17	Dachflächen.....	7
Art. 18	Reklamen, Beleuchtung.....	8
Art. 19	Umgebungsgestaltung	8
Art. 20	Aussenraum.....	8
D	Erschliessung	9
Art. 21	Strassenprojekt.....	9
Art. 22	Zufahrtsbereich.....	9
Art. 23	Hauptzufahrt MIV und Anlieferung.....	9
Art. 24	Parkierung.....	9
Art. 25	Gebäudezugang Detailhandel.....	9
Art. 26	Öffentlich zugänglicher Bereich	9
E	Umwelt und weitere Bestimmungen	10
Art. 27	Lärmschutz	10
Art. 28	Vereinbarungen.....	10
Art. 29	Inkrafttreten.....	10
	Genehmigungsvermerke	11
	Anhang	13
Anhang 1	Auszug aus der BMBV.....	13
Anhang 2	Richtprojekt «Hausmatte West»	15

A Allgemeines

Zweck	<p>Art. 1</p> <p>1 Die Überbauungsordnung «Hausmatte West» bezweckt die Entwicklung, Neuordnung und ortsräumliche Aufwertung des zentral gelegenen Areals westlich des Dorfplatzes.</p> <p>2 Sie sichert eine Nutzungsverdichtung mit einem gemischten Nutzungsspektrum sowie eine qualitativ hochwertige Gestaltung von Überbauung und Aussenräumen.</p>
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Hausmatte West» ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3</p> <p>Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Wohlen bei Bern, sofern nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vorgehen.</p>
Verfahren	<p>Art. 4</p> <p>Das Strassenprojekt ist Teil der Überbauungsordnung. Für die im Überbauungsplan innerhalb des «Perimeters Strassenprojekt» festgelegten Anlagen der Basiserschliessung, gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als Baubewilligung.¹</p>
Bestandteile	<p>Art. 5</p> <p>1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überbauungsplan 1:250 • Überbauungsvorschriften mit Anhang • Strassenprojekt (verbindliche Pläne) <ul style="list-style-type: none"> - 1 Situationsplan 1:200 - 2 Querprofile 1:100 - 3 Landerwerbsplan/-tabelle <p>2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) • Technischer Bericht zum Strassenprojekt
Inhalte Überbauungsplan	<p>Art. 6</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Hausmatte West» • Baubereich • Abgrenzung Teilbaubereiche A, B und C • Gestaltungsbaulinie • Aussenraum • Wirkungsbereich Strassenprojekt

¹ Vgl. Art. 88 Abs. 6 Baugesetz

- Zufahrtsbereich
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Hauptzufahrt MIV
- Anlieferung
- Gebäudezugang Detailhandel
- öffentlich zugänglicher Bereich

Richtprojekt	Art. 7 Das Richtprojekt vom 28.04.2020 im Anhang der Überbauungsvorschriften dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und des Aussenraums (Bau- und Aussenraumgestaltung). Bezüglich der Baugestaltung ist es eine massgebende Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen durch die Baubewilligungsbehörde (vgl. Art. 14 und Art. 19 UeV).
---------------------	--

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	Art. 8 <ol style="list-style-type: none">1 Die Überbauungsordnung ist für eine Überbauung mit gemischten Nutzungen bestimmt. Zulässig sind Wohn-, Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen inkl. Bildung und Gesundheit.2 Die dem Verkauf dienenden Flächen der Detailhandelseinrichtungen sind im 1. Vollgeschoss anzuordnen.3 Insgesamt dürfen maximal 19 Familienwohnungen (Definition gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) erstellt werden.
------------------------	---

Baubereich	Art. 9 <ol style="list-style-type: none">1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Baubereich entspricht dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die Grenz- und Strassenabstände.2 Mit den im Überbauungsplan eingezeichneten Abgrenzungen der Teilbaubereiche A, B und C wird die Höhenentwicklung der Bebauung gemäss Art. 10 Abs. 1 UeV geregelt.3 Die Abgrenzungen zwischen den Baubereichen A und B sowie A und C sind im Überbauungsplan in ungefährender Lage gekennzeichnet (± 2.0 m ab festgelegter Begrenzung). Die definitive Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
-------------------	--

- Art. 10**
- Mass der Nutzung**
- ¹ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- Anzahl Vollgeschosse: max. 6 Vollgeschosse
 - Geschosshöhe 1. Vollgeschoss min. 5.0 m
 - Das massgebende Terrain sowie der höchste Punkt der Dachkonstruktion (inkl. Brüstungen und Geländer, ohne technisch bedingte Dachaufbauten) sind mittels folgender Höhenkoten festgelegt:
- | | massgebendes Terrain | höchster Punkt der Dachkonstruktion |
|------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Teilbaubereich A | 510.50 m ü. M. | max. 532.50 m ü. M. |
| Teilbaubereich B | 510.50 m ü. M. | max. 526.50 m ü. M. |
| Teilbaubereich C | 510.50 m ü. M. | max. 517.00 m ü. M. |
- ² Innerhalb des Baubereichs sind die maximale Gebäudelänge und -breite frei wählbar.
- ³ Für Detailhandelseinrichtungen (inkl. Lagerflächen, Kassenanlagen, Abstellbereiche etc.) sind maximal 600 m² oberirdische Geschossfläche (GFo)¹ zulässig. Für Wohnnutzungen sind mindestens 1'500 m² GFo vorzusehen.
- Art. 11**
- Untergeschosse, Unterniveaubauten**
- ¹ Unterniveaubauten und Untergeschosse sind inner- und ausserhalb des Baubereichs zulässig. Vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung zum Grenzanbau haben diese keinen Grenzabstand einzuhalten.
- ² Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
- Art. 12**
- Vor- und rückspringende Gebäudeteile**
- ¹ Für vor- und rückspringende Gebäudeteile gilt eine zulässige Tiefe von max. 2.0 m sowie ein zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von max. 40%.
- ² Im Bereich des Gebäudezugangs Detailhandel gemäss Art. 24 UeV sind Vordächer mit einer Ausladung von max. 2.0m zulässig.
- Art. 13**
- Gestaltungsbaulinie**
- ¹ Entlang der im Überbauungsplan bezeichneten Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes zwingend auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen.
- ² Davon ausgenommen sind unbedeutend vor- und rückspringende Gebäudeteile (Eingangsbereiche, Loggien etc.) gemäss Art. 12 UeV sowie der im Überbauungsplan festgelegte Gebäudezugang Detailhandel gemäss Art. 24 UeV.

¹ zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse angerechnet.

C Gestaltung und Aussenraum

- Baugestaltung**
- Art. 14**
- 1 Die Gesamtanlage ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Gebäude sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen. Verlangt ist eine Bebauung von hoher städtebaulicher Qualität und guter Einbindung ins bestehende Quartier.
 - 2 Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
 - 3 Für die Beurteilung der Baugestaltung (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in der Höhe und der Situation) sowie der Aussenräume ist das Richtprojekt im Anhang wegleitend.
 - 4 Zur Frage, ob das Bauprojekt die gestalterische Qualität des Richtprojekts erreicht, kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die kommunale Fachberatung angehört werden.
- Fassadengestaltung**
- Art. 15**
- 1 Die Struktur, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden ist in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.
 - 2 Die Fassadengestaltung (Öffnungen, Sichtbeziehungen etc.) des 1. Vollgeschosses hat den öffentlichen Charakter des Vorbereichs entlang der Bernstrasse zu unterstützen.
- Dachgestaltung**
- Art. 16**
- 1 Als Dachform sind ausschliesslich Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.
 - 2 Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufbauten gemäss Absatz 3 dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.00 m überragen.
 - 3 Das Flachdach im Teilbaubereich C kann als Aufenthaltsbereich, begehbare Aussenraum und Terrasse ausgestaltet werden. Dachaufbauten, welche dem Witterungsschutz dienen und ohne feste Wände ausgebildet werden (wie z. B. Sonnensegel, partielle Überdachungen o.ä.), dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemäss Art. 10 Abs. 1 UeV um max. 2.0 m überragen.
- Dachflächen**
- Art. 17**
- Soweit die Dachflächen nicht als nutzbare Terrassenflächen (Teilbaubereich C) ausgebildet werden oder nicht anderweitig technisch genutzt werden, sind sie zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind kombiniert mit einer Begrünung auszugestalten.

- Reklamen,
Beleuchtung**
- Art. 18**
- 1 Art und Anordnung von Reklamen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Gesamtkonzept aufgezeigt werden.
 - 2 Beflaggungen und Fassadenbeleuchtungen sind zurückhaltend einzusetzen und müssen das Erscheinungsbild des naheliegenden Umfeldes berücksichtigen.
- Umgebungs-
gestaltung**
- Art. 19**
- 1 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume zu schaffen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden.
 - 2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 14 Abs. 1 Lit. d) BewD einzureichen.
 - 3 Für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung (Bepflanzung, Strukturierung, Form, Materialisierung etc.) ist das Richtprojekt im Anhang begleitend.
- Aussenraum**
- Art. 20**
- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Aussenraum ist als zusammenhängender Bereich zu gestalten, mit dem angrenzenden Strassenraum in Bezug zu setzen und auf die Gestaltung der Bauten und Anlagen innerhalb des Baubereichs abzustimmen.
 - 2 Entlang der Bernstrasse sind mindestens drei optisch und räumlich wirksame Einzelbäume zu pflanzen.
 - 3 Die Erstellung von oberirdischen Abstellflächen gemäss Art. 24 Abs. 2 UeV sowie von Gebäudezugängen und Fahrradabstellplätzen ist zulässig.
 - 4 Im Bereich des Gebäudezugangs Detailhandel gemäss Art. 25 UeV können max. 50 m² Aussenverkaufsflächen angeordnet werden. Der Durchgang für den Langsamverkehr entlang der Bernstrasse ist jederzeit zu gewährleisten.

D Erschliessung

- Strassenprojekt**
- Art. 21**
Der Wirkungsbereich des Strassenprojekts ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
- Zufahrtsbereich**
- Art. 22**
Der im Überbauungsplan bezeichnete Zufahrtsbereich dient der Strassenerschliessung des Areals und des rückwärtigen Quartiers.
- Hauptzufahrt MIV und Anlieferung**
- Art. 23**
- 1 Die Lage der Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Sie dient als Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle.
 - 2 Die Lage der Anlieferung für die Detailhandelsnutzung und Dienstleistungen ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- Parkierung**
- Art. 24**
- 1 Die den verschiedenen Nutzungen zugewiesenen Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Anzahl der erforderlichen Plätze richtet sich nach der Bauverordnung (Art. 49 ff. BauV).
 - 2 Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für oberirdische Parkierung ist die Erstellung von Parkfeldern für Besucher und Kunden zulässig.
- Gebäudezugang Detailhandel**
- Art. 25**
Der Hauptzugang zur Detailhandelsnutzung für den Fussverkehr ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- Öffentlich zugänglicher Bereich**
- Art. 26**
- 1 Der Fussverkehr verläuft auf dem Basiserschliessungsnetz und auf den im Überbauungsplan gekennzeichneten öffentlich zugänglichen Bereichen.
 - 2 Die Fusswegverbindung entlang der Bernstrasse ist attraktiv und sicher auszugestalten.

E Umwelt und weitere Bestimmungen

Lärmschutz	Art. 27 ¹ Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung. ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Gebäude und Anlagen nachzuweisen.
Vereinbarungen	Art. 28 Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
Inkrafttreten	Art. 29 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Vorprüfung vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Öffentliche Auflage vom

- Einspracheverhandlung am

- Erledigte Einsprachen

- Unerledigte Einsprachen

- Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat Wohlen am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Wohlen am

Namens der Einwohnergemeinde Wohlen:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Anhang 1 Auszug aus der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Massgebendes Terrain	Art. 1 <ol style="list-style-type: none">1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.3 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.
Gebäude	Art. 2 <p>Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.</p>
Kleinbauten	Art. 3 <p>Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.</p>
Anbauten	Art. 4 <p>Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.</p>
Fassadenflucht	Art. 7 <ol style="list-style-type: none">1 Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.2 Vorsprungende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
Gebäudelänge	Art. 12 <p>Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</p>
Gebäudebreite	Art. 13 <p>Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</p>
Gesamthöhe	Art. 14 <p>Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p>

Lichte Höhe und Geschosshöhe	<p>Art. 17</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.2 Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.
Vollgeschosse	<p>Art. 18</p> <ol style="list-style-type: none">1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
Attikageschosse	<p>Art. 21</p> <p>Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.</p>
Baubereich	<p>Art. 25</p> <p>Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.</p>
Anrechenbare Grundstücksfläche	<p>Art. 27</p> <ol style="list-style-type: none">1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.
Geschossflächenziffer	<p>Art. 28</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.2 Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:<ol style="list-style-type: none">a Hauptnutzflächen (HNF)b Nebennutzflächen (NNF)c Verkehrsflächen (VF)d Konstruktionsflächen (KF)e Funktionsflächen (FF)3 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.

Anhang 2 Richtprojekt «Hausmatte West»

Architektur: Burckhardt+Partner AG, Bern

Landschaftsarchitektur: Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH, Thun

Stand: 28. April 2020

