

MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Wohlen

### Überbauungsordnung «Gemeindeparzelle»

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2021



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Gemeindeparzelle» bezweckt eine gut und einheitlich gestaltete, in die Topographie und die bestehende Bebauung eingebettete Wohnüberbauung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche mit Begrenzung, max. Dachkote in m.ü.M. und Unterteilung
- die Erschliessungsfläche
- die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- der Bereich für oberirdische Autoabstellplatz
- der Bereich für die Wendenische
- die Fusswegverbindung Ost – West
- die halböffentlichen Aussenräume
- der private Aussenraum
- die grössere Spielfläche
- die Bereiche für Spaliere

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die Standorte für Veloabstellplätze
- die Containerstandorte
- die Bepflanzung geplant / bestehend
- das abzubrechende Gebäude

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Dorfzone.

<sup>2</sup> Es sind maximal 39 Familienwohnungen im Sinne der kantonalen Baugesetzgebung zulässig.

### Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt minimal 1.0 und maximal 1.1.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Höhenkoten und Geschoszzahlen:

	massgebendes Terrain	max. Dachkote	Vollgeschosse
Baubereich A1	544.75 m ü.M.	559.00 m ü.M.	4
Baubereich A2	544.50 m ü.M.	551.90 m ü.M.	2
Baubereich A3	544.60 m ü.M.	550.20 m ü.M.	1
Baubereich A4	544.60 m ü.M.	548.80 m ü.M.	1
Baubereich B1	544.50 m ü.M.	560.80 m ü.M.	5
Baubereich B2	544.00 m ü.M.	548.20 m ü.M.	1
Baubereich C1	543.40 m ü.M.	557.10 m ü.M.	4

<sup>3</sup> Innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche sind die Länge und die Breite der Gebäude frei.

### Art. 7

Unterirdische Bauten

Für unterirdische Gebäude gilt das Baureglement.

### Art. 8

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

### 3. Baugestaltung

#### Art. 9

Allgemeine  
Baugestaltung

Das Richtprojekt vom 31. März 2021 ist hinsichtlich der ortsbaulichen Setzung, der Volumetrie (Geschosszahl und Höhenstaffelung) sowie der Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassade und der Dächer verbindlich (vgl. Anhang).

#### Art. 10

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Gebäude sind in Holzbauweise zu realisieren.

<sup>2</sup> Für die Gebäude in den Baubereichen A1, B1 und C1 sind auf den Längsseiten durchgehende offene Laubengänge zur Erschliessung und als gedeckte Aufenthaltsbereiche vorzusehen. Die minimale Durchgangsbreite der Laubengänge beträgt 1.2 m.

<sup>3</sup> Das 2. Vollgeschoss im Baubereich A2 ist als überdeckte Pergola auszubilden.

#### Art. 11

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Es sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen giebelseitig maximal 1.5 m und traufseitig maximal 1.0 m über die Baubereiche hinausragen.

#### Art. 12

Dachaufbauten

<sup>1</sup> Technische Dachaufbauten wie Lichtkuppeln, Kamine und dergleichen dürfen die maximale Dachkote um maximal 1.5 m überragen.

<sup>2</sup> In den Baubereichen A4 und B2 dürfen Dachaufbauten die max. Dachkote um maximal 2.5 m überragen.

### 4. Umgebungsgestaltung

#### Art. 13

Grundsätze

<sup>1</sup> Erschliessungs-, Aussenraum-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten.

ten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Der Aussenraum ist attraktiv zu gestalten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

#### **Art. 14**

Aussenraum

<sup>1</sup> Im privaten und halböffentlichen Aussenraum sind bewilligungsfreie und bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen unzulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Anlagen zur Erschliessung der Schutzräume sowie Anlagen zur Entlüftung oder Belichtung der Untergeschosse.

<sup>2</sup> Spaliere sind in den dafür vorgesehenen Bereichen bis zu einer Höhe von maximal 3.0 m zulässig. Die Bereiche können parallel zur Fuss- und Velowegverbindung beidseitig um 5.0 m verschoben und/oder erweitert werden.

#### **Art. 15**

Bepflanzung

<sup>1</sup> Es ist eine standortgerechte, durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung mit Obstbäumen und Sträuchern vorzusehen.

<sup>2</sup> Das Richtprojekt vom 31. März 2021 ist bei der Erarbeitung des Umgebungsgestaltungsplans und der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde beizuziehen.

#### **Art. 16**

Terraingestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Grundstücke sind so zu gestalten, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind auf das notwendige Mass zur Realisierung der Bauten und Anlagen sowie zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse im Anschlussbereich an die Kantonsstrasse zu beschränken.

#### **Art. 17**

Aufenthaltsbereiche,  
Kinderspielplätze,  
grössere Spielfläche

<sup>1</sup> Die gemäss der kantonalen Baugesetzgebung erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im privaten und halböffentlichen Aussenraum vorzusehen.

<sup>2</sup> Die grössere Spielfläche gemäss kantonaler Bauverordnung mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 18

Erschliessungsfläche <sup>1</sup> Die Erschliessungsfläche dient der Verkehrserschliessung der Bebauung.

<sup>2</sup> Als Notzufahrten dienen die an das Areal angrenzenden Abschnitte der Hauptstrasse und des Friedbühlwegs.

### Art. 19

Erschliessung MIV,  
Einstellhalle <sup>1</sup> Die Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Friedbühlweg.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichnete Stelle. Die Einstellhallenzufahrt ist in das Gebäude in den Baubereichen A1 bis A3 zu integrieren.

<sup>3</sup> Die Einstellhalle ist im Aussenraumbereich vollständig mit Erdreich zu überdecken.

### Art. 20

Erschliessung Fuss-  
und Veloverkehr <sup>1</sup> Im Bereich der Erschliessungsfläche sind Fuss- und Velowegverbindungen anzulegen. Die minimale Breite der Fuss- und Velowegverbindungen beträgt 1.2 m.

<sup>2</sup> Die Fuss- und Velowege können befestigt ausgestaltet werden.

<sup>3</sup> Die im Überbauungsplan dargestellte Fusswegverbindung Ost-West dient als untergeordnete Erschliessungsachse. Die Dimensionierung und die Belagsart sind auf Stufe Baugesuch festzulegen.

### Art. 21

Auto- und  
Veloabstellplätze <sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.

<sup>2</sup> Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme von einem behindertengerechten Abstellplatz in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.

<sup>3</sup> Der oberirdische Autoabstellplatz ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich vorzusehen. Der Bereich kann parallel zum Friedbühweg beidseitig um 5.0 m verschoben und/oder erweitert werden.

<sup>4</sup> Die gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätze sind in den Baubereichen A4, B2 und C1, im Bereich der Erschliessungsfläche sowie in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.

## **Art. 22**

Entsorgung

<sup>1</sup> Die Containerstandorte sind in den Baubereichen A1 bis A4 sowie B2 vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Wendenische für das Kehrrichtfahrzeug ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich, zwischen den Baubereichen B2 und C1, sicherzustellen. Die Fläche ist befahrbar und sickerfähig auszugestalten.

## **6. Umwelt**

### **Art. 23**

Energie- und  
Wärmeversorgung

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

<sup>2</sup> Anlagen zur Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie gemäss Baureglement sind zulässig.

### **Art. 24**

Entwässerung

Die Regelung der Entwässerung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

### **Art. 25**

Findling

Der gemäss dem Zonenplan im Areal unter Terrain liegende Findling kann an einen Ort ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung verlegt werden. Die Wahl des künftigen Standorts erfolgt in Absprache mit der Gemeinde.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Art. 26

Vertragliche Sicher-  
stellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung sicherzustellen.

### Art. 27

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom ...

Vorprüfung vom ...

Publikation im Amtsblatt vom ...  
Publikation im Amtsanzeiger vom ...  
Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen am ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Der Präsident

Der Sekretär

.....  
Bänz Müller

.....  
Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, ...

Der Gemeindeschreiber

.....  
Thomas Peter

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

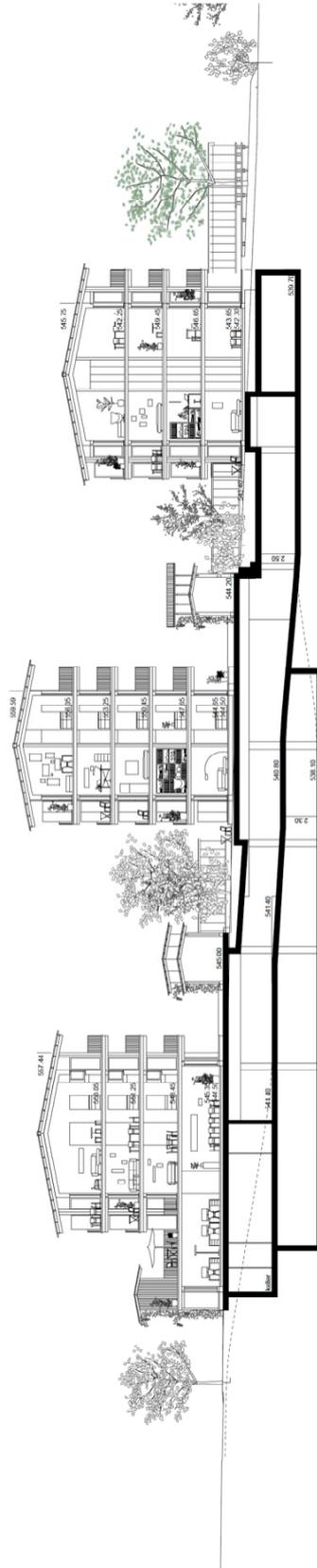
**Anhang: Richtprojekt «Bärner Rose» von Rolf Mühlethaler Architekt und w+s Landschaftsarchitekten vom 31. März 2021**

Als verbindliche Inhalte des Richtprojekts gemäss Art. 9 UeV gelten die folgenden Elemente:

- die ortsbauliche Setzung, d.h. die Lage und Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem Areal (vgl. Situationsplan mit Grundriss Erdgeschoss);
- die Volumetrie, konkret die Anzahl Vollgeschosse und die Höhenstaffelung der Gebäude (vgl. Längsschnitt);
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassade und der Dächer (vgl. Ansicht Südfassade und Ostfassade).



Längsschnitt



längsschnitt

3.1.03.2021

architekt@ecoptima.ch

M 001.330.42.20

3013 bern

altenburgstrasse 62a

architekt: dsa sa

off: ma/helmut

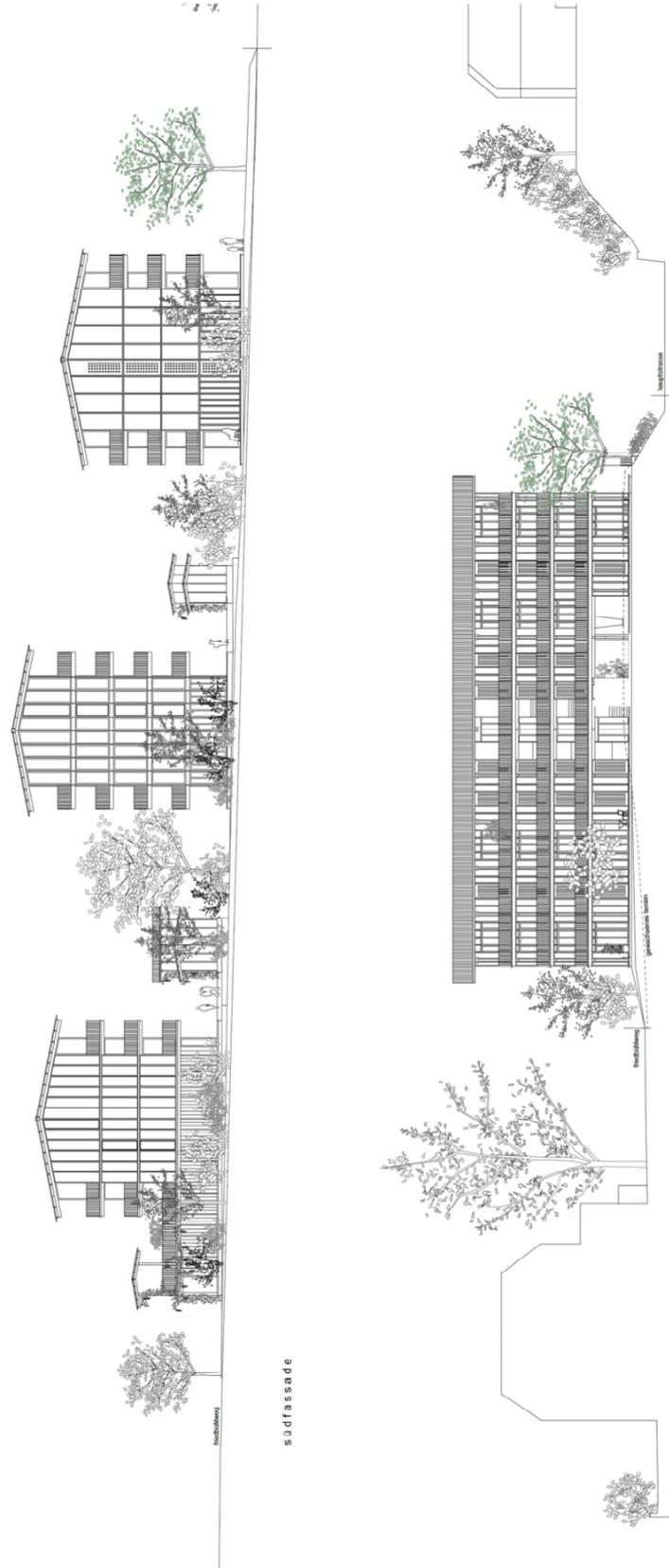
1:200

richtprojekt

bärner rose

gemeindeparzelle wohlen

Ansicht Süd- und Ostfassade



31.03.2021

architekt@prof.mullerhaeuer.ch

tel 031 330 42 20

3013 lüm

altenbergrasse -2a

architekt bba ba

roff müllerhaeuer

1:200

richtprojekt

bärner rose

wohlen

gemeindeparzelle

hochhang

hochhang

hochhang

hochhang