

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP) NR. 5 ÄNDERUNG ZONENPLAN OST UND BAUREGLEMENT "SAHLMATTE HINTERKAPPELEN"

Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern | Kanton Bern

Exemplar für die öffentliche Auflage, Stand 24. Juni 2024

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | **Zonenplan- und Baureglementsänderung** | Erläuterungsbericht
1:1'000

Legende

 Wirkungsbereich der Änderung

Festsetzungen

 D2 Dorfzone 2-geschossig

 ZPP Zone mit Planungspflicht

Hinweise

 W1 Wohnzone 1-geschossig

 W2 Wohnzone 2-geschossig

 LWZ Landwirtschaftszone

 Perimeter Wirkungsbereich Uferschutzplan Wohnen

 Ortsbildschutzgebiet

 schützenswertes Einzelgebäude

 erhaltenswertes Einzelgebäude

 erhaltenswertes Einzelgebäude von kantonaler Bedeutung

 Freihaltegebiet

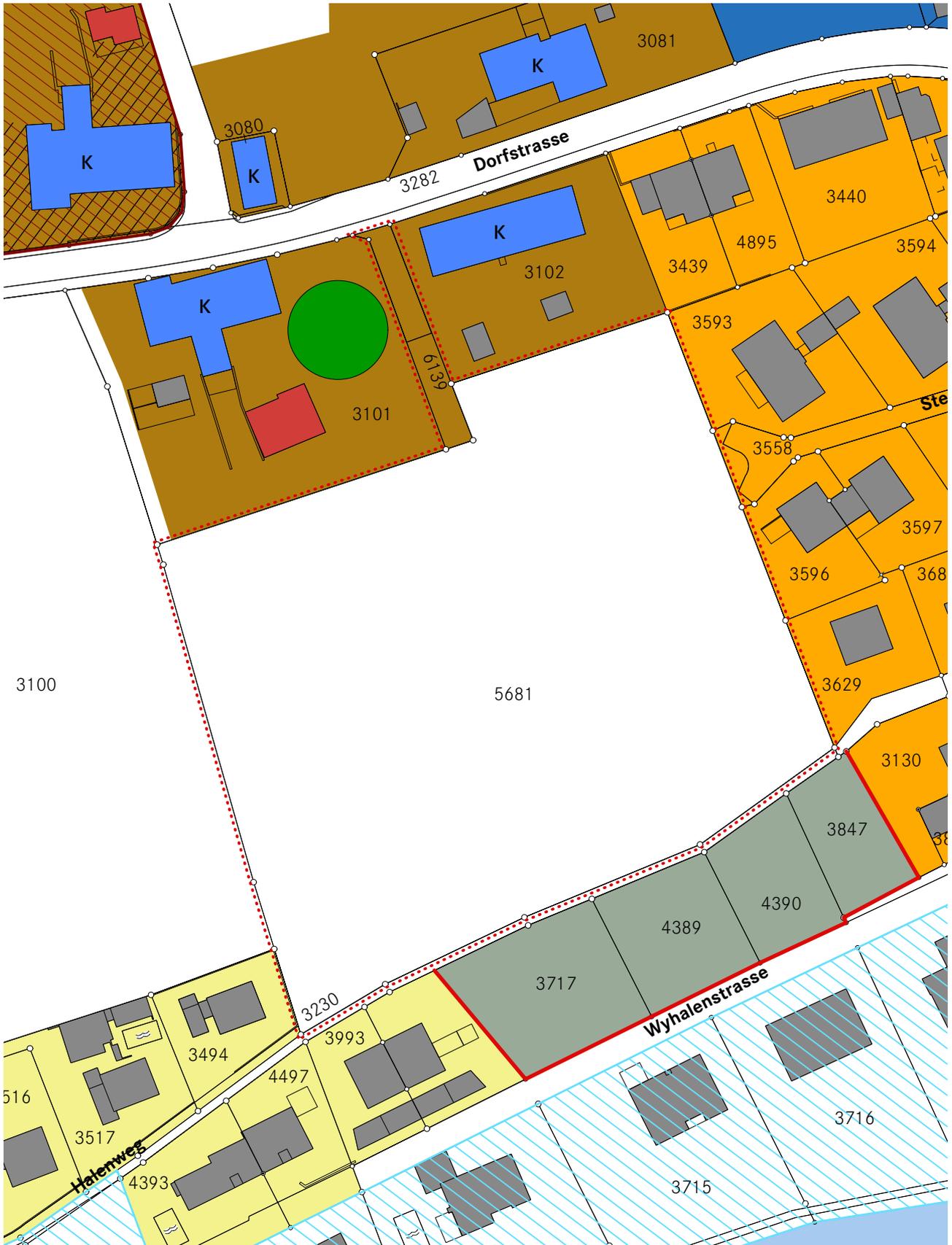
 Einzelbaum

 Wald

 Waldgrenze

 offenes Gewässer

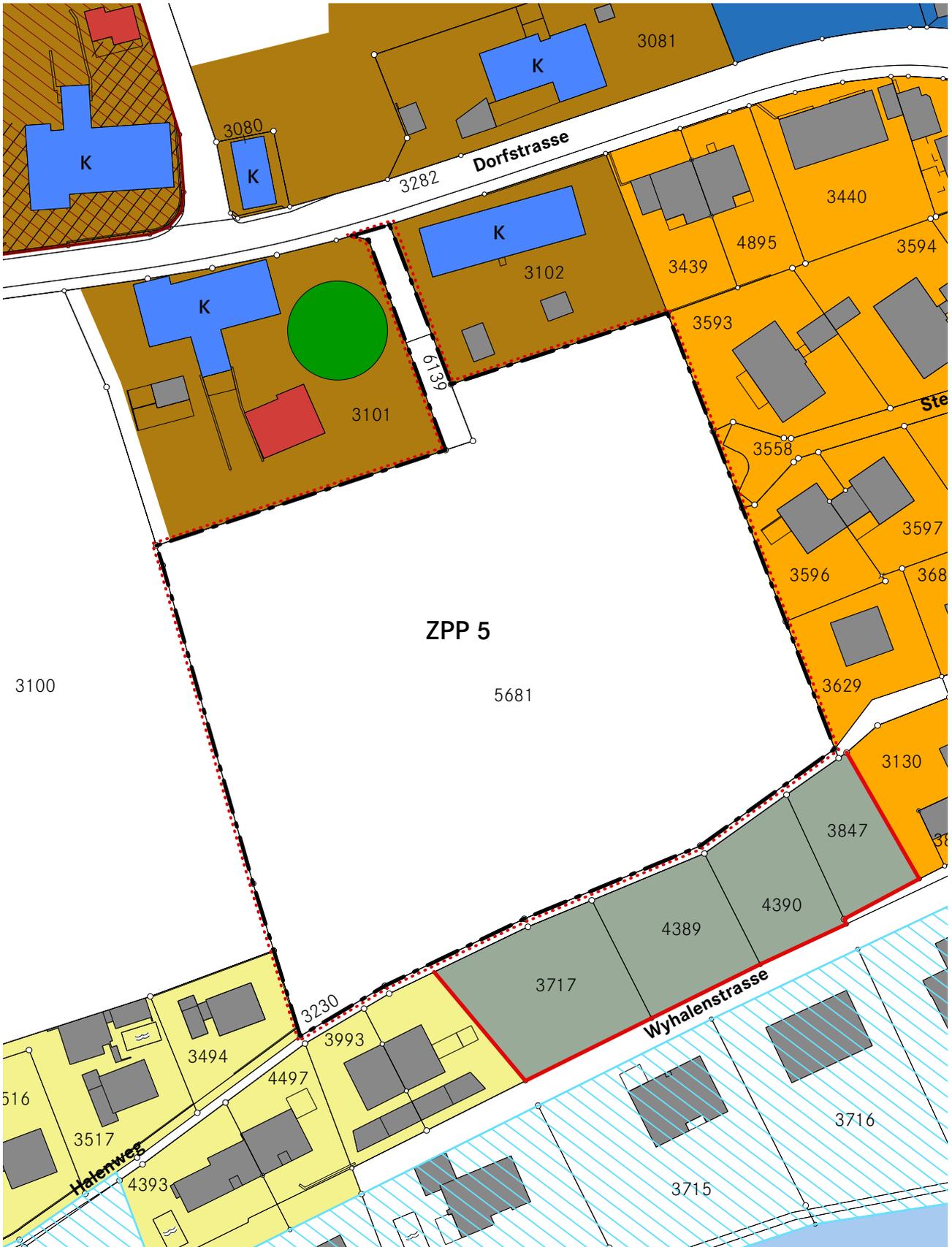
ALT Zonenplan Siedlung (Mst. 1:1'000)



0 100m



NEU Zonenplan Siedlung (Mst. 1:1'000)



NEU Baureglement

Art. 318 UeO 10 / ZPP 5

- 1 Die ZPP Nr. 5 bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, gemeinschaftlichen Anlagen und einem gemischten Wohnangebot.
- 2 Zugelassen sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe gemäss Art. 1 GBR. Ein "Quartier-Café" ist zugelassen. Da es sich um eine Einzonung mit Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mehr als 3'000 m² G_{Fo} handelt, muss mindestens ein Drittel der zusätzlichen Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26.11.2003 (WFV) erstellt oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Art. 37 WFV abgegeben werden.
- 3 Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
 - Geschossflächenziffer oberirdisch [GF_{Zo}]: min. 0.9; max. 1.1
 - Vollgeschosse [VG]:
 - max. 5 VG bei max. 2 Baubereichen von jeweils max. 600.00 m², für die übrigen Baubereiche gilt max. 4 VG.
 - Attikageschosse sowie der Ausbau von Dachgeschossen sind nicht zugelassen.
 - Fassadenhöhe traufseitig gemäss Art. 15 BMBV [F_{h tr}]:
 - max. 17.00 m bei max. 2 Baubereichen von jeweils max. 600.00 m², für die übrigen Baubereiche gilt max. 14.50 m (ohne Dachgarten). Bei Erstellung eines Dachgartens gilt eine max. Fassadenhöhe von 15.70 m. Bei Gebäuden mit Dachgarten gilt die Fassadenhöhe inkl. offene/geschlossene Brüstung. Auf dem 5. Vollgeschoss ist das Erstellen von Dachgärten nicht zugelassen.
 - Gebäudelänge [GL]:
 - max. 85m; ab einer GL von 60.0m ist eine gestalterische Unterbrechung der Fassade vorzusehen
 - Unterniveaubauten:
 - über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m
 - Grenzabstand min. 1.00 m
 - Untergeschosse:
 - Oberkant darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie (gemäss Art. 8/9 BMBV) herausragend
 - Die arealinternen Gebäudeabstände sind frei.
 - Der zulässige Abstand zur Landwirtschaftszone beträgt mind. 2.50 m.
- 4 Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.
- 5 Es ist eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung mit Begegnungsmöglichkeiten innerhalb der neuen Siedlung sowie als Vernetzung mit den umliegenden Quartieren vorzusehen. An die Siedlungsökologie sind hohe Anforderungen zu stellen.
- 6 Die Erschliessung für motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr erfolgt von Norden her über die Dorfstrasse. Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen, Besucherparkplätze dürfen unter- oder oberirdisch angeordnet werden. Die Zufahrt für Blaulichtorganisationen ist sicherzustellen.
- 7 Energie: Neubauten sind an den Wärmeverbund Kappelenring anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.
- 8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 602 Inkrafttreten zusätzlicher Absatz

- 3 Die Änderung des Baureglements betr. ZPP Nr. 5 "Sahlmatte, Hinterkappelen" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung 10.11.2022 - 09.12.2022

Vorprüfung 09.02.2024

Publikation im amtlichen Anzeiger ...

Publikation im Amtsblatt ...

Öffentliche Auflage ...

Einspracheverhandlungen ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Beschlossen an der Urnenabstimmung ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär

Bänz Müller

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen bei Bern, den

Der Sekretär

Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am