

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

Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern | Kanton Bern

Exemplar für die öffentliche Mitwirkung, Stand 24. August 2022


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 Wohlen

 Ortsbildschongebiet


 schützenswertes Einzelgebäude


 erhaltenswertes Einzelgebäude

 erhaltenswertes Einzelgebäude von kantonaler Bedeutung

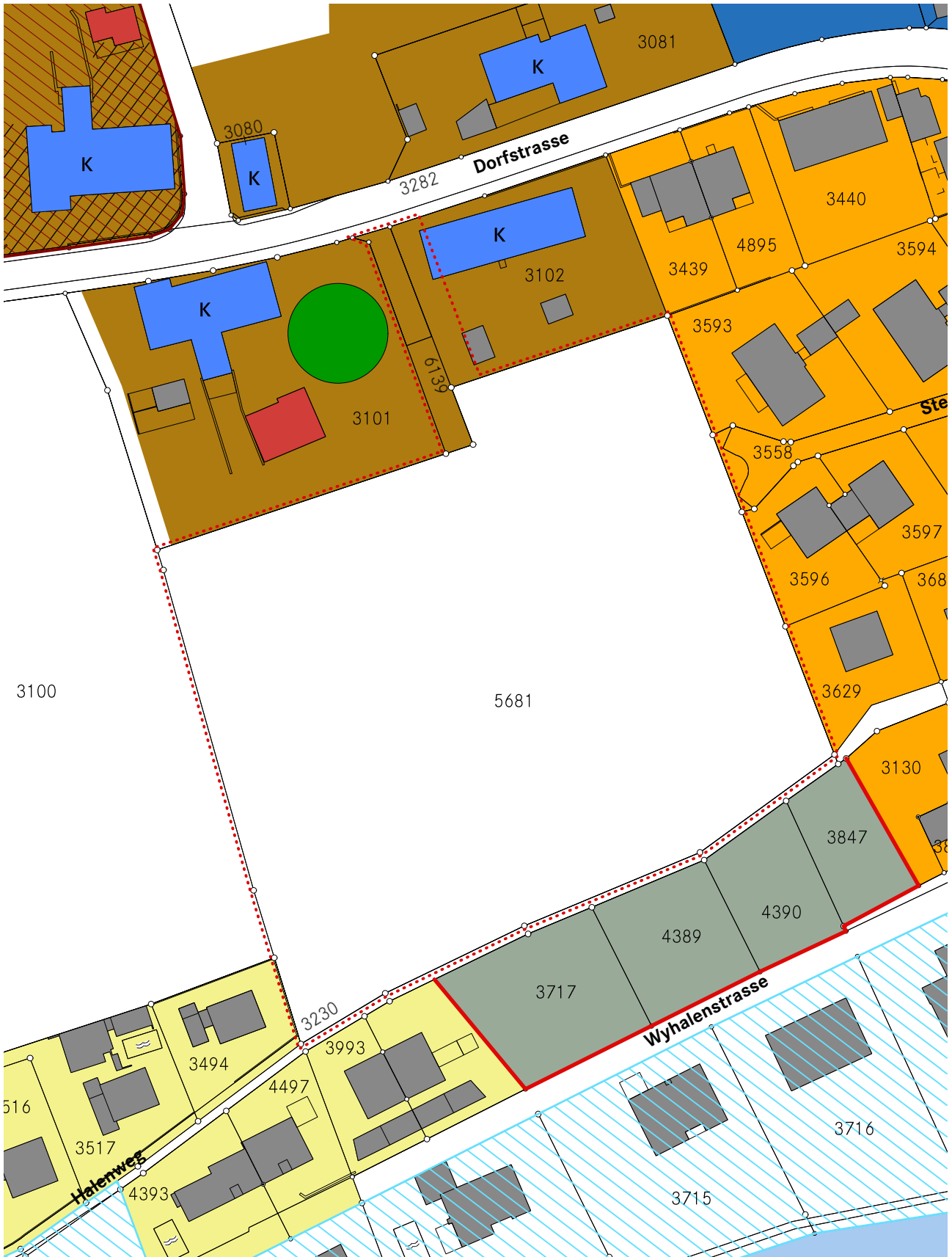
 Freihaltegebiet

 Einzelbaum

 Wald

 offenes Gewässer

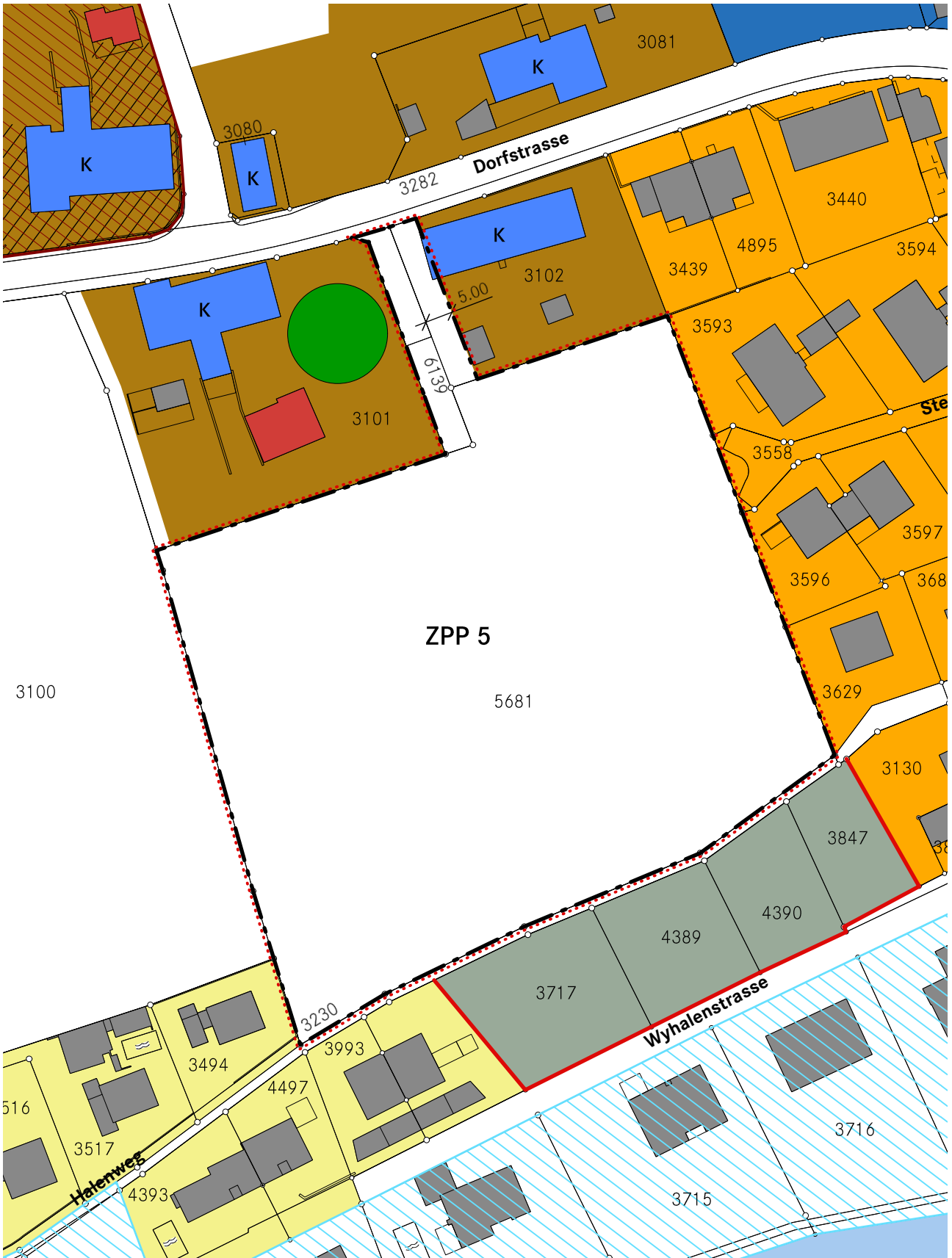
ALT Zonenplan Siedlung (Mst. 1:1'000)



0 100m



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



NEU Baureglement

Art. 11 Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht

6 ZPP Nr. 5 "Sahlmatte, Hinterkappelen"

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. Zudem gilt Art. 1a GBR betreffend preisgünstigem Wohnen.
3. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
 - Geschossflächenziffer oberirdisch* [GFZo]: 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 [Fh tr]:
max. 17.00 m bei max. 2 Baubereichen von jeweils max. 600.00 m², für die übrigen Baubereiche gilt max. 14.50 m
Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten.
Bei Erstellung von Dachgärten auf Flachdächern erhöht sich die Fassadenhöhe um 1.20 m für die notwendige 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.
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: Es gilt eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Hinterkappelen. Die Nutzung weiterer erneuerbarer Energiequellen wie z.B. Solarenergie ist erlaubt.
8. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

* Im neuen, noch nicht genehmigten Baureglement der Gemeinde findet sich dabei folgender Hinweis:
«GFZo vgl. Anhang A 112 sowie Art. 27f BMBV.»

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung ...

Vorprüfung ...

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