

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "SAHLIMATTE HINTERKAPPELEN"

Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern | Kanton Bern

Exemplar für die öffentliche Auflage, Stand 24. Juni 2024

Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Zonenplan- und Baureglementsänderung |  
Erläuterungsbericht

**Planungsbüro**

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

031 326 44 44

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Wirkungsbereich	4
Art. 3 Planungszweck	4
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 5 Inhalte der Überbauungsordnung	4
<b>B BAUTEN UND ANLAGEN</b>	<b>6</b>
Art. 6 Art der Nutzung	6
Art. 7 Mass der Nutzung	6
Art. 8 Kleinbauten	6
<b>C GESTALTUNG</b>	<b>7</b>
Art. 9 Referenzkonzept	7
Art. 10 Gestaltung der Bauten	7
Art. 11 Dachgestaltung	7
Art. 12 Gemeinschaftlicher Aussenraum	7
Art. 13 Privater Aussenraum	8
Art. 14 Bereich für die Spielfläche	8
Art. 15 Bereich für den Quartierplatz	8
Art. 16 Wald-Baulinien	8
Art. 17 Befestigte Fläche für die Arealzufahrt	8
<b>D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>	<b>9</b>
Art. 18 Erschliessung	9
Art. 19 Siedlungsinternes Wegnetz	9
Art. 20 Parkierung	9
Art. 21 Entsorgung / Container	9
<b>E WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>10</b>
Art. 22 Inkrafttreten	10
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>11</b>
<b>ANHANG</b>	<b>12</b>

# A ALLGEMEINES

## Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung "Sahlmatte" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

## Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Perimeters.

## Art. 3 Planungszweck

<sup>1</sup> Gestützt auf ein Referenzkonzept für den Wirkungsbereich der ZPP Sahlmatte wird mit der Überbauungsordnung "Sahlmatte"-eine Überbauung mit vorwiegender Wohnnutzung angestrebt.

<sup>2</sup> Da es sich um eine Einzonung mit Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mehr als 3'000 m<sup>2</sup> GfO 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.

## Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wohlen.

## Art. 5 Inhalte der Überbauungsordnung

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- > Baubereiche A, A+, B, B+ und C
- > Gemeinschaftlicher Aussenraum
- > Private oder gemeinschaftliche Aussenräume
- > Bereich für Spielfläche
- > Bereich für Quartierplatz
- > Wald-Baulinien
- > Befestigte Flächen für Arealzufahrt
- > Bereich oberirdische Besucherparkplätze
- > Bereich für Rampe Einstellhalle

- > Anschluss MIV und Notzufahrt
- > Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- > Hauptachsen Fusswege
- > Koordinatenpunkte

## B BAUTEN UND ANLAGEN

### Art. 6 Art der Nutzung

Im Wirkungsbereich sind Wohnnutzung, stilles Gewerbe und ein Quartier-Café zugelassen.

### Art. 7 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche begrenzen die überbaubaren Bereiche der oberirdischen Gebäude (inkl. vorspringende Gebäudeteile). Für Kleinbauten gilt die Regelung gemäss Art. 9.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	FH tr (m)	VG	GFo min. (m <sup>2</sup> )	GFo max. (m <sup>2</sup> )
Baubereich A	14.5	4	8'700 m <sup>2</sup> (GFZo 0.9)	10'600 m <sup>2</sup> (GFZo 1.1)
Baubereich A+	17.0	5		
Baubereich B	11.0	3		
Baubereich B+	14.5	4		
Baubereich C	11.0	3		

FH tr	Fassadenhöhe traufsseitig
VG	Vollgeschoss
GFo min. / max.	minimale /maximale Geschossfläche oberirdisch gesamter Perimeter
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch

### Art. 8 Kleinbauten

<sup>1</sup> In den privaten Aussenbereichen sind Kleinbauten nicht zugelassen.

<sup>2</sup> In den gemeinschaftlichen Aussenräumen sind Kleinbauten gemäss Art. 2 GBR zulässig. Kleinbauten ordnen sich gestalterisch den Neubauten unter. Das Referenzkonzept vom 30.06.2022 ist massgebend in Bezug auf die Gestaltung.

## C GESTALTUNG

### Art. 9 Referenzkonzept

- <sup>1</sup> Das Referenzkonzept vom 30.06.2022, welches dem Anhang zu entnehmen ist, ist massgebend für die Beurteilung der Qualität in Gestaltungsfragen.
- <sup>2</sup> Das Referenzkonzept ist massgebend in Bezug auf:
  - > Ortsbauliche Setzung der Volumina;
  - > Architektonische Sprache und Fassadengestaltung;
  - > Bautypen, Dachform und Volumina inkl. Geschossigkeit;
  - > Aussenraumgestaltung, Erschliessung und Fusswegnetz.
- <sup>3</sup> Die Unterlagen des Baugesuchs sind vor der Baueingabe dem Fachgremium des Studienauftrages vorzulegen.

### Art. 10 Gestaltung der Bauten

- <sup>1</sup> Neubauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung und ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht.
- <sup>3</sup> Die Gestaltung der einzelnen Geschosse kann innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe variieren: Rück- und Vorsprünge innerhalb der Baubereiche sowie frei gestaltete Attikageschosse innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe sind gestattet.

### Art. 11 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Gebäude sind mit Flachdächern zu gestalten.
- <sup>2</sup> Für Kleinbauten ist die Dachform frei.
- <sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe und Kamine, welche das Mindestmass gemäss BAFU-Richtlinien einhalten, bleiben für die Bemessung der Fassadenhöhe unberücksichtigt. Überschreiten die Dachaufbauten das zulässige Mass, ist die Fassadenhöhe an deren höchsten Punkt einzuhalten.
- <sup>4</sup> Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen (auch bei Solarnutzung).

### Art. 12 Gemeinschaftlicher Aussenraum

- <sup>1</sup> Der gemeinschaftliche Aussenraum umfasst befestigte und begrünte Flächen, die der Siedlung als Spiel-, Aufenthalts- und Gartenflächen dienen. Es ist eine naturnahe Begrünung mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen und Bäumen vorzusehen.
- <sup>2</sup> Erschliessungs-, Aussenraum-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie als Gesamtheit konzipiert sind.

- <sup>3</sup> Befestigte Flächen (z.B. für Veloabstellplätze, Sitzplätze usw.) sind versickerungsfähig auszugestalten.
- <sup>4</sup> Für die Grünflächen ist ein gemeinsames Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept, inklusive Pflegekonzept mit Verantwortlichkeiten, vorzulegen und mit dem ersten Baugesuch als Teil des Umgebungsgestaltungsplans gemäss Artikel 15 GBR der Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.
- <sup>5</sup> Unbefestigte Fusswege (nebst den im Überbauungsplan bezeichneten Hauptachsen) sind zugelassen.

#### **Art. 13 Privater Aussenraum**

- <sup>1</sup> In den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind private Gartensitzplätze, Gartennutzungen und ähnliches zulässig. Diese dürfen nicht umzäunt werden.
- <sup>2</sup> Falls die Bereiche nicht gemäss Art. 14 Abs. 1 genutzt werden, gelten die Vorgaben gemäss Art. 13 (gemeinschaftlicher Aussenraum).

#### **Art. 14 Bereich für die Spielfläche**

- <sup>1</sup> Gemäss Art. 45 BauV sind Kinderspielplätze zu errichten. Diese können etappenweise nach Baufortschritt erstellt werden.
- <sup>2</sup> Gemäss Art. 46 BauV ist im Bereich "Spielfläche" ein Rasenspielfeld von mind. 600 m<sup>2</sup> zu errichten. Diese zusammenhängende Spielfläche ist spätestens bei Erstellung der zwanzigsten Familienwohnung zu erstellen.

#### **Art. 15 Bereich für den Quartierplatz**

Im Bereich Quartierplatz ist ein Begegnungsort für die Quartierbevölkerung zu gestalten.

#### **Art. 16 Wald-Baulinien**

- <sup>1</sup> Gebäude mit Wohnnutzung sind ausserhalb der Wald-Baulinie von 20.0m zulässig ("Wald-Baulinie für Wohnbauten").
- <sup>2</sup> Kleinbauten und Anlagen im Sinne von Gartenhäuschen; und Pergolen sind bis zu einem Waldabstand von 15.0 m zugelassen ("Wald-Baulinie für Nebenbauten").
- <sup>3</sup> Anlagen im Sinne von Spielgeräten, Feuerstellen sowie ungedeckte Parkplätze sind bis zu einem Waldabstand von 5.0 m zugelassen ("Wald-Baulinie für Spielgeräte und Parkplätze").

#### **Art. 17 Befestigte Fläche für die Arealzufahrt**

Die Flächen für die Arealzufahrt sind mit befestigten und versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.



## D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 18 Erschliessung

Die Zufahrt zur Siedlung resp. zur Einstellhalle sowie die Notzufahrt erfolgen ab der Dorfstrasse an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle. Die Haupteerschliessung hat eine minimale Breite von 3.50m aufzuweisen.

### Art. 19 Siedlungsinternes Wegnetz

- <sup>1</sup> Das siedlungsinterne Wegnetz ist alters- und kindergerecht zu gestalten (Durchgängigkeit für Rollatoren, Kinderwagen, Kindervelos u.ä.).
- <sup>2</sup> Entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten "Achsen Fusswege" sind befestigte oder unbefestigte Fusswege zugelassen.
- <sup>3</sup> Entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achsen Fusswege sind befestigte oder unbefestigte Fusswege in freier Form bis max. 2.5 m Breite und einem max. Versatz zur Achse von 4.0 m zugelassen. Die grössere Spielfläche gemäss Art. 12 darf nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>4</sup> Die Notzufahrt ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Tragfähigkeit in einer Breite von 3.5 m für den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zu gewährleisten. Die Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS für Feuerwehrzufahrten sowie für Bewegungs- und Stellflächen sind einzuhalten.

### Art. 20 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle. Die Zufahrt erfolgt ab der Dorfstrasse, an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Zufahrt MIV.
- <sup>2</sup> Pro Wohnung darf max. ein halber (0.5) Autoabstellplatz erstellt werden.
- <sup>3</sup> Zusätzliche Besucherparkplätze können ober- oder unterirdisch vorgesehen werden. Der oberirdische Bereich für Autoabstellplätze ist als Teil der spezifischen Aussenraumgestaltung in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich zugelassen. Er ist mit versickerungsfähigen und begrüntem Belägen auszugestalten.
- <sup>4</sup> Abstellplätze für Velos sind in genügender Anzahl innerhalb des gemeinschaftlichen Aussenraums und/oder in der Einstellhalle zu realisieren.

### Art. 21 Entsorgung / Container

- <sup>1</sup> Die Anlagen für die Entsorgung der Siedlung (Container) können innerhalb des im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichs als Ober- oder Unterfluranlage erstellt werden. Dazu sind Kleinbauten gemäss Baureglement zulässig.
- <sup>2</sup> Das Wenden des Kehrrichtfahrzeuges ist auf dem Areal sicherzustellen.

## E WEITERE BESTIMMUNGEN

### **Art. 22 Inkrafttreten**

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

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	09.02.2024
Publikation im amtlichen Anzeiger	...
Publikation im Amtsblatt vom	...
Öffentliche Auflage vom	...
Einspracheverhandlungen:	...
Erledigte Einsprachen:	...
Unerledigte Einsprachen:	...
Rechtsverwahrungen:	...
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat:</b>	...
Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Präsident	Der Sekretär
Bänz Müller	Thomas Peter
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Wohlen bei Bern, den	Der Sekretär
	Thomas Peter
<b>Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR</b>	

# ANHANG

Referenzkonzept vom 30.6.2022





Sollberger Bögli Architekten  
Hänggi Basler Landschaftsarchitektur

Halter AG  
Gemeinde Wohlen bei Bern

Studienauftrag "Sahlimatte" Hinterkappelen

Wohlen bei Bern

Überarbeitung

30.06.2022



**Städtebau Anpassungen**  
1/500  
30.06.2022



**Studienauftrag "Sahlimatte" Hinterkappelen**  
Wohlen bei Bern

**Halter AG**  
Gemeinde Wohlen bei Bern

**Sollberger Bögli Architekten**  
Hänggi Basler Landschaftsarchitektur

