

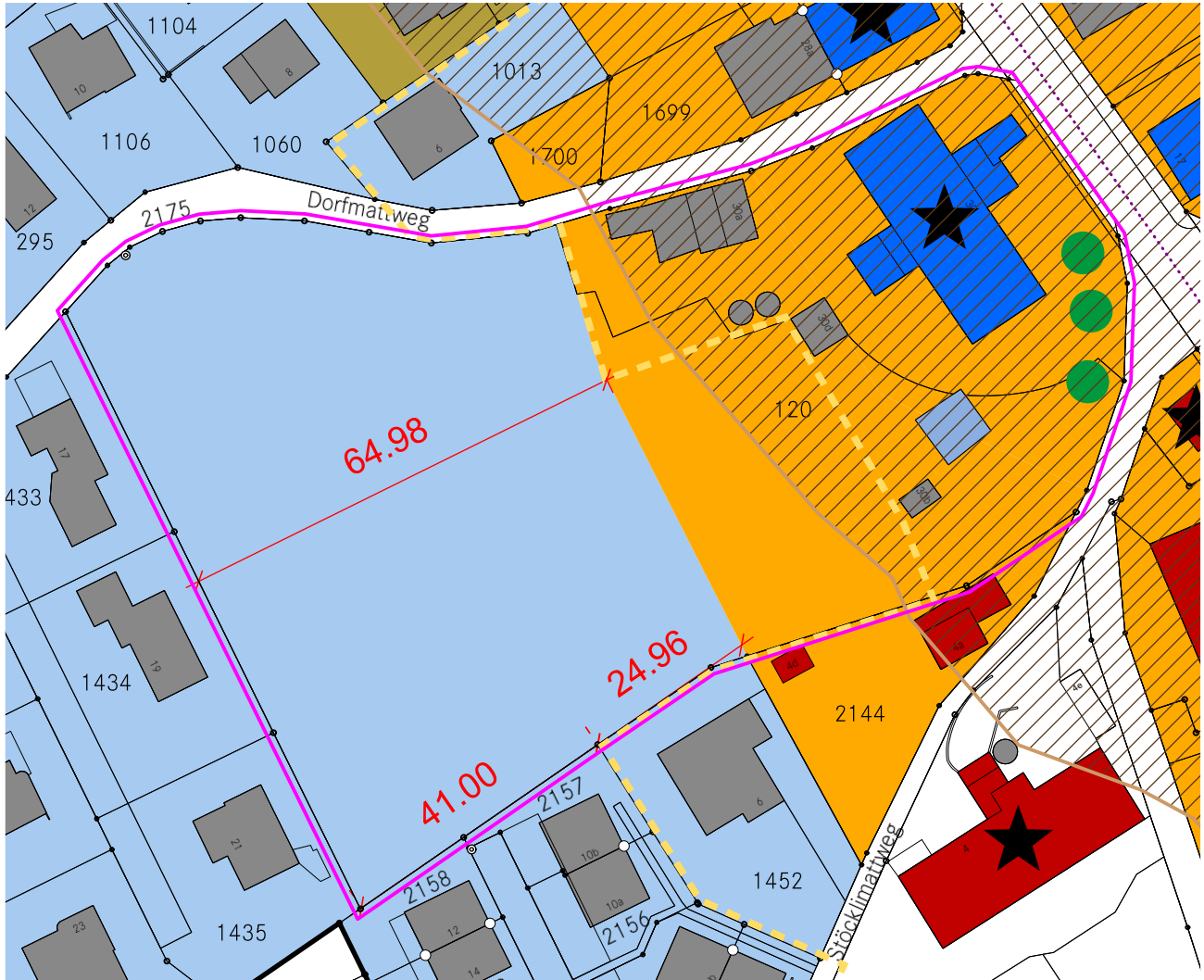
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP D "OBSTGARTEN" ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Rubigen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 19. Oktober 2021

Änderung Zonenplan 1:500 und Baureglement | Erläuterungsbericht

Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Landschaft - bisher













LEGENDE

Festlegungen

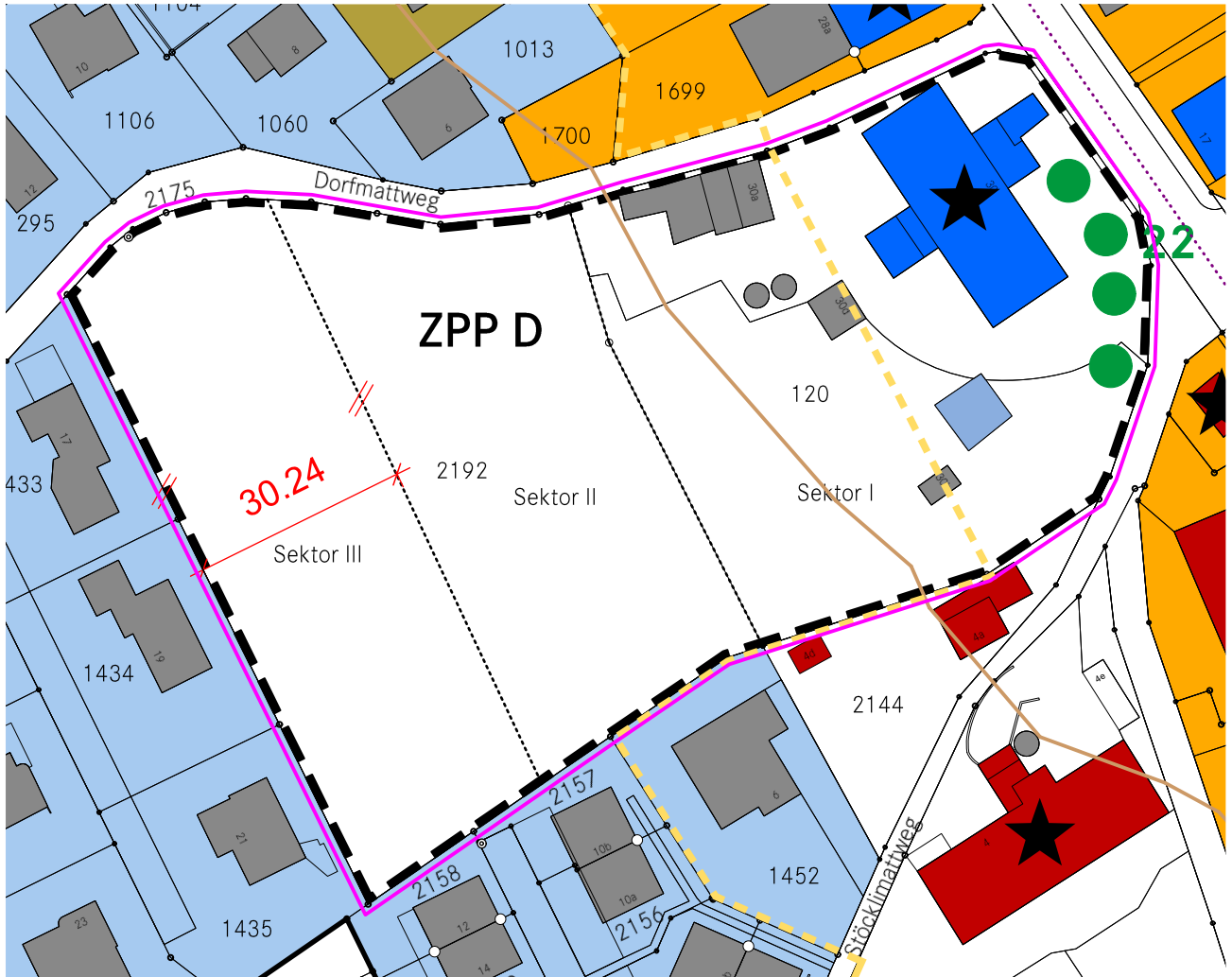
 Perimeter der Zonenplanänderung

Hinweise

-  Wohnzone
-  WGA Wohn- und Gewerbezone A
-  WGB Wohn- und Gewerbezone B
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Archäologische Schutzgebiete
-  schützenswerte Bauten
-  erhaltenswerte Bauten
-  K-Objekt
-  Einzelbäume/Baumgruppen
-  IVS national, historischer Verlauf





Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Landschaft - neu













LEGENDE

Festlegungen

-  Perimeter der Zonenplanänderung
-  ZPP Zone mit Planungspflicht mit Sektoren

Hinweise

-  Wohnzone
-  WGA Wohn- und Gewerbezone A
-  WGB Wohn- und Gewerbezone B
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Archäologische Schutzgebiete
-  schützenswerte Bauten
-  erhaltenswerte Bauten
-  K-Objekt
-  Einzelbäume/Baumgruppen
-  IVS national, historischer Verlauf

Baureglement - neu

1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 23 ZPP D "Obstgarten"

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:
- Planungszweck 2 Die ZPP D bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung sowie den Erhalt und die Umnutzung des erhaltenswerten Bauernhauses. Die Überbauung zeichnet sich durch eine optimale Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Einbettung in die bestehende Topografie aus. Massgebende Grundlage für die Definition der Bestimmungen von ZPP und einer Überbauungsordnung ist das in einem Werkstattverfahren erarbeitete Referenzkonzept „Obstgarten“ vom 02.02.2021.
- Art der Nutzung 3 Im Sektor I sind Wohnnutzungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungsnutzungen und Gastgewerbe zugelassen. In den Sektoren II und III sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zugelassen.
- Mass der Nutzung 4 Für Neubauten gelten folgende Nutzungsmasse:
Sektor I:
- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 11.5 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 13.5 m
- Vollgeschosse (VG): 3
- Unter Einhaltung der erhaltenswerten Bausubstanz kann das Bauernhaus unterhalten, umgenutzt und zeitgemäss erneuert werden.
Sektor II:
- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 14.5m
- Anzahl Vollgeschosse (VG): 4
Sektor III:
- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 11.5m
- Anzahl Vollgeschosse (VG): 3
Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) hat, über den ganzen Perimeter betrachtet, min. 0.7 und max. 0.85 zu betragen.
- Gestaltungsgrundsätze 5 Eine Überbauung des Areals ist nach den Vorgaben des in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeiteten Referenzkonzepts zu gestalten. Diese wird vom Gemeinderat verabschiedet. Insbesondere zu berücksichtigen sind:
- Der Gestaltung der Aussenräume ist grosse Bedeutung beizumessen. Der Aussenraum hat sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere unter Berücksichtigung

Definition GFZo vgl. Art. 5 Abs. 15

der vorhandenen Topografie. Die verschiedenen Aussenräume sind miteinander zu verbinden.

- Das erhaltenswerte Bauernhaus und dessen Umgebung sind als ortsbildprägendes Element zu erhalten. Zur Bildung eines neuen Hofkonglomerats sind im Sektor I maximal zwei Ergänzungsbauten zugelassen.
- Attikageschosse sind im ganzen Perimeter nicht zugelassen.
- Es sind Aufenthaltsflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung zu erstellen.

Erschliessung
und Parkierung

⁶ Die Hapterschliessung erfolgt via Thunstrasse und Stöcklimattweg (Sektore I bis III).

Zur Querung des Areals ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen.

Für den Langsamverkehr (FussgängerInnen) sind innerhalb des Areals attraktive und sichere sowie gut zugängliche Verbindungen zur Querung des Areals und zum Anschluss ans übergeordnete Wegnetz zu erstellen.

Die Parkierung ist, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, unterirdisch anzuordnen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁷ Es gelten ES III (Sektor I) und ES II (Sektore II / III).

Vgl. Art. 43 LSV.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 6. November 2020 bis 7. Dezember 2020

Vorprüfung vom 9. Februar 2021 bis 24. Juni 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 29. Juli 2021

Öffentliche Auflage vom 30. Juli 2021 bis 30. August 2021

Einspracheverhandlungen am: 14. September 2021

Erledigte Einsprachen: 3

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Oktober 2021

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde (Urnenabstimmung) am

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Daniel Ott Fröhlicher

Roland Schüpbach

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rubigen, den

Der Gemeindeverwalter:

Roland Schüpbach

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: