

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP D "OBSTGARTEN" ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Rubigen | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar vom 22. Februar 2022

Änderung Zonenplan | **Änderung Baureglement** | Erläuterungsbericht

	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	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.	
Art der Nutzung	Im Sektor I sind Wohnnutzungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungsnutzungen und Gastgewerbe zugelassen. In Sektor II sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zugelassen.	
Mass der Nutzung	Für Neubauten gelten folgende Nutzungsmasse:	
	Sektor I:	
	- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 8.0 m	Die Nutzungsmasse von Sektor I entsprechen der Kernzone 3 (K3) gemäss Baureglement.
	- 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): 7.0 m	Die Nutzungsmasse von Sektor II entsprechen der Wohnzone 2 (W2) gemäss Baureglement.
	- Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 10.5 m	
	- Anzahl Vollgeschosse (VG): 2	
	Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) hat, über den ganzen Perimeter betrachtet, min. 0.6 und max. 0.75 zu betragen.	
	Mit Ausnahme der Hangseite ist allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet, sofern die Neigung des massgebenden Terrains, in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 % beträgt.	
		Definition GFZo vgl. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
		Die GFZo ist tiefer angesetzt als dies gemäss Baureglement für die Kernzone 3 (GFZo 0.8-1.0) und Wohnzone 2 (GFZo 0.6-0.8) vorgeschrieben ist.
		Der Hangzuschlag stützt sich auf Art. 6 Abs. 14 GBR. Dieser kann geltend gemacht werden, sobald an einer beliebigen Stelle innerhalb des Gebäudegrundrisses die Neigung des massgebenden Terrains in der Falllinie gemessen wenigstens 10 % beträgt.

Gestaltungsgrundsätze

Für die Überbauung des Areals sind insbesondere folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:

- Das erhaltenswerte Bauernhaus und dessen Umgebung sind als ortsbildprägendes Element zu erhalten. Ergänzungsbauten mitsamt den Aussenräumen sind in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erstellen.
- In Sektor I sind Flachdächer und Attikageschosse nicht zugelassen.
- Bauvorhaben sind im Baubewilligungsverfahren von einem unabhängigen Beurteilungsgremium mit ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaft und Denkmalpflege sowie Behördenvertretenden der Gemeinde Rubigen auf ihre ästhetische Wirkung, Gestaltung sowie Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.

Aussenräume

Der Gestaltung der Aussenräume ist grosse Bedeutung beizumessen. Der Aussenraum hat sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie. Die verschiedenen Aussenräume sind miteinander zu verbinden.

Es sind Aufenthaltsflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung zu erstellen.

Die bestehenden Obstbäume der Hostet sind auf dem Areal gleichwertig zu ersetzen.

Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Gestaltung von Grünflächen hat möglichst naturnah zu erfolgen. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Der historische Bauerngarten darf in Absprache mit der Denkmalpflege versetzt werden. Er ist in seiner Grösse und Proportion zu erhalten.

Für die im Feuerwehrlöschteich vorkommenden schützenswerten Arten sind innerhalb des Areals gleichwertige Ersatzmassnahmen umzusetzen.

Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist bei einem Bauvorhaben frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Erschliessung und
Parkierung

Die Hapterschliessung erfolgt für beide Sektoren via Thunstrasse und Stöcklimattweg. Für Sektor II ist für die Notzufahrt und Anlieferung sowie maximal fünf oberirdische Besucherparkplätze die Erschliessung über den Stöcklimattweg Süd via Moosstrasse gestattet.

Entlang des Dorfmatweges ist innerhalb des ZPP-Perimeters ein öffentlicher Fussweg (Trottoir) zu erstellen. Es kann nur darauf verzichtet werden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses einer Überbauung, für den Dorfmatweg eine Begegnungszone bewilligt ist.

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

Es gelten ES III (Sektor I) und ES II (Sektor II).

Vgl. Art. 43 LSV.

Etappierung

Die Planung einer Überbauung hat als Einheit zu erfolgen. Eine Etappierung ist nicht zulässig.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Vorprüfung vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

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: