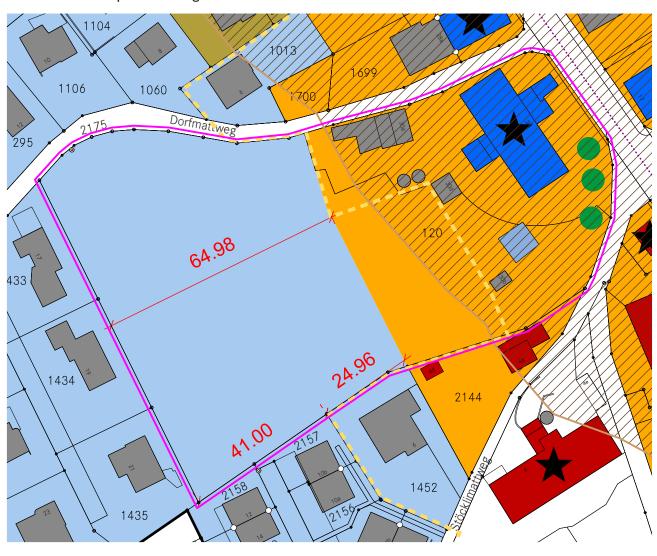
panoramapanorama

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

Einwohnergemeinde Rubigen| Kanton Bern Auflageexemplar vom 20. Juli 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

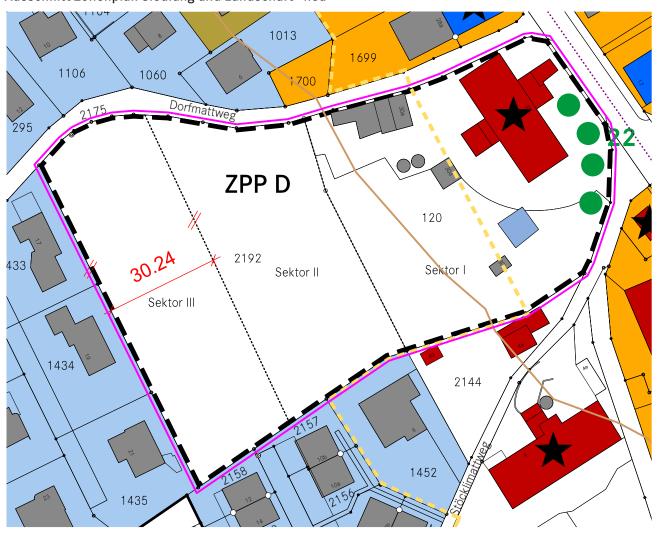
Ortsbildschutzgebiet

Archäologische Schutzgebiete
schützenswerte Bauten
erhaltenswerte Bauten

★ K-Objekt

Einzelbäume/BaumgruppenIVS 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

★ K-Objekt

Einzelbäume/BaumgruppenIVS national, historischer Verlauf

erhaltenswerte Bauten

Baureglement - neu

1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 23 ZPP D "Obstgarten"

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 schützenswerten 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

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 schützenswerten 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.

Definition GFZo vgl. Art. 5 Abs. 15

Gestaltungsgrundsätze

- 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

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

- Das schützenswerte 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

Die Haupterschliessung 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 Publikation im Amtsblatt 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:
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Rubigen, den	Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: