



Zonenplan und Baureglement

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 11 „Dättlig“
Änderung im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Baureglement

Bern, 19. Dezember 2018

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan
- **Baureglement**

Weitere Unterlagen

- Bericht nach Art. 47 RPV

| Marginalie | Art. | Normativer Inhalt | Kommentar / Hinweise |
|-----------------------------|------------|---|--|
| | | 3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDUNGEN 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) (unverändert) | (unverändert) |
| ZPP Nr. 11 „Dättlig“ | 314 | 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 11 gelten die folgenden Bestimmungen: | |
| Planungszweck | 2 | Die ZPP Nr. 11 „Dättlig“ schafft die Grundlage für eine Nutzungsverdichtung, eine Neuordnung der Bebauung sowie eine sorgfältig gestaltete Überbauung und gliedert sich dazu in drei Sektoren. | |
| Art der Nutzung | 3 | Im Sektor A und B sind Nutzungen im Sinne der Wohnzone W gemäss Art. 211 BR zulässig. Im Sektor C sind Nutzungen im Sinne der Mischzone M gemäss Art. 211 BR zulässig. | <i>Siehe Kommentar / Hinweise zu Art. 211 BR</i> |
| Mass der Nutzung | 4 | <ul style="list-style-type: none">– In den Sektoren A und B beträgt die zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) für Neubauten min. 10'000 m² und max. 13'000 m². Zusätzlich sind für unbeheizte und verglaste Loggien 950 m² GFo zulässig. Im Sektor C beträgt die zulässige GFo für das bestehende Wohn- und Verwaltungsgebäude „Dättlig Nr. 10“ mit Anbau min. 500 m² und max. 1'350 m².– Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.– Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt in den Sektoren A und B 16.5 m und im Sektor C 14.5 m.– Das massgebende Terrain wird in den Sektoren A und B auf +738.0 m ü. M. und im Sektor C auf +740.0 m ü. M. festgelegt. | |

| Marginalie | Art. | Normativer Inhalt | Kommentar / Hinweise |
|-----------------------|------|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">– Gebäude im Sektor C dürfen die maximal zulässige Gebäudelänge von 40.0 m und die maximal zulässige Gebäudebreite von 13.0 m nicht überschreiten.– Der westseitige bestehende Lagerhausanbau im Sektor C muss mit einem Neubau mit 4 Vollgeschossen ersetzt und über ein Sockelbau mit 1 Vollgeschoss (zulässige Gesamthöhe: max. 4.0 m) mit dem Wohn- und Verwaltungsgebäude „Dättlig Nr. 10“ verbunden werden.– Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion bis 1.20 m überragen. | |
| Bestehendes Gebäude | 5 | Das identitätsstiftende Wohn- und Verwaltungsgebäude „Dättlig Nr. 10“ im Sektor C ist zu erhalten. | |
| Gestaltungsgrundsätze | 6 | <ul style="list-style-type: none">– Für die Projektierung ist das Referenzprojekt des qualitativen Verfahrens der mrh Architekten vom 17. Juni 2015 mit Überarbeitung vom 18. August 2017 bezüglich maximaler Volumetrie, Situierung sowie Staffelung in der Höhe und der Situation massgebend. Ansonsten ist es wegleitend.– Für Neubauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.– Attikageschosse sind nicht zulässig.– Die Neubauten sind in ihrer Gesamtwirkung als kompakte Kuben auszugestalten.– In den jeweils obersten Vollgeschossen sind Terrassen unter Wahrung der kompakten Gebäude-Gesamtwirkung zulässig.– Die Zugänglichkeit der Flachdächer ist nur für den Unterhalt von technisch bedingten Dachaufbauten zulässig. Aussenraumnutzungen sind nicht gestattet.– Soweit die Flachdächer nicht technisch genutzt werden, sind die Flächen extensiv zu begrünen. | <i>Vgl. Anhang A1 Baureglementsänderung</i> |

| Marginalie | Art. | Normativer Inhalt | Kommentar / Hinweise |
|---------------------------|------------|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">– Der markanten, topografischen Lage ist mit einer sorgfältigen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen Rechnung zu tragen.– Auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem zugehörigen Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen.– Der Siedlungsrand ist im Übergang zur Landwirtschaftszone naturnah zu gestalten.– Aufenthaltsbereiche, grössere Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. | |
| Erschliessungsgrundsätze | 7 | <ul style="list-style-type: none">– Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über den Dättligstutz und die Bahnhofstrasse.– Die Verkehrssicherheit auf dem Dättligstutz und der Bahnhofstrasse darf durch die neue Erschliessung nicht massgeblich beeinträchtigt werden.– Neue Autoabstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch anzuordnen.– Das gesamte Gebiet der ZPP Nr. 11 „Dättlig“ gilt als erschlossen. | <i>Gemäss Verkehrskonzept «Bahnhofplatz» vom März 2018 ist die Erschliessung wie folgt geregelt: Zufahrt via Dättligstutz, Wegfahrt via Bahnhofstrasse, jeweils im Einbahnregime.</i> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | 8 | Im Sektor A gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Im Sektor B gilt in einem Abstand von 19.3 m entlang der Bahnlinie die ES III, ansonsten gilt die ES II. Im Sektor C gilt die ES III. Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. | <i>Art. 43 LSV</i> |
| Inkrafttreten | 602 | <ol style="list-style-type: none">1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.2 Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. | |

Marginalie

Art.

Normativer Inhalt

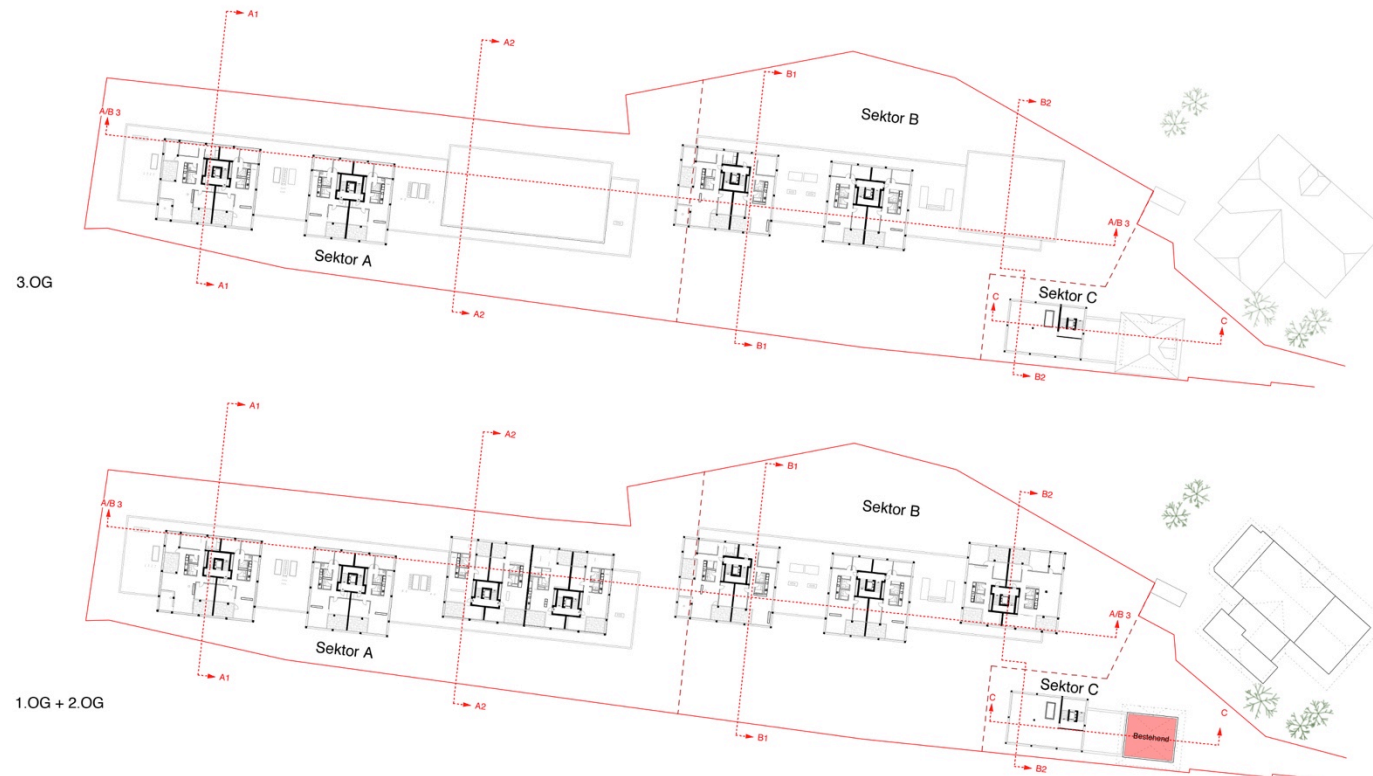
Kommentar / Hinweise

Anhang

Anhang zur ZPP Nr. 11
„Dättlig“

A1

Referenzprojekt Areal „Dättlig“ vom 17.06.2015 mit Überarbeitung vom 18.08.2017, matti ragaz hitz architekten ag, Bern

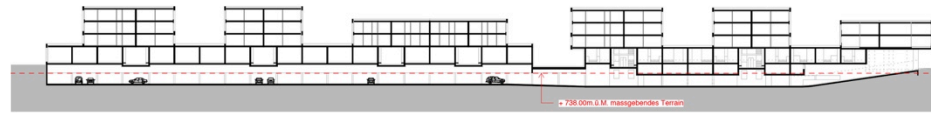


Marginalie

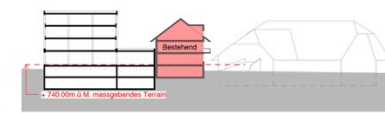
Art.

Normativer Inhalt

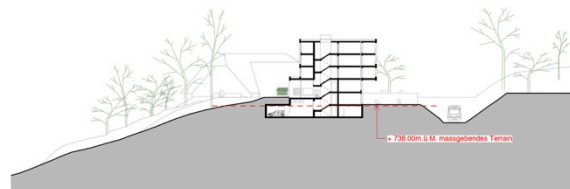
Kommentar / Hinweise



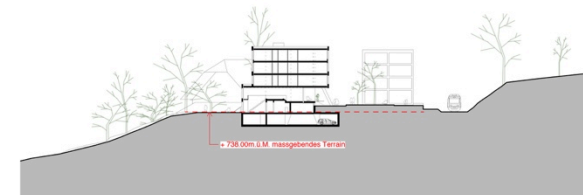
Sektor A+B: Längsschnitt A/B3



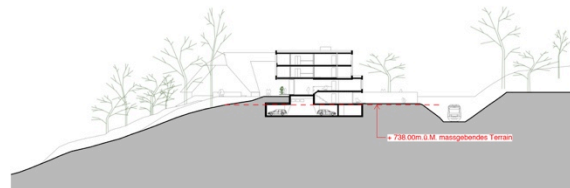
Sektor C: Längsschnitt C



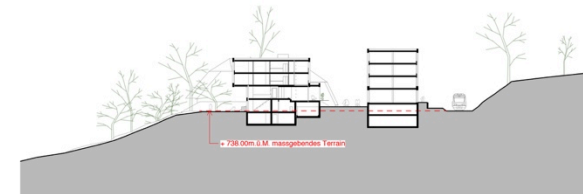
Sektor A: Querschnitt A1



Sektor B: Querschnitt B1



Sektor A: Querschnitt A2



Sektor B: Querschnitt B2

Genehmigungsvermerke

| | |
|---|------------------------------|
| Mitwirkung vom | 9. Mai 2016 bis 8. Juni 2016 |
| 1. Vorprüfung vom | 22. Februar 2018 |
| 2. Vorprüfung vom | 19. Oktober 2018 |
| Publikationen im Amtsblatt am | ... |
| Publikationen im amtlichen Anzeiger am | ... |
| Öffentliche Auflage vom | ... |
| Einspracheverhandlung am | ... |
| Erledigte Einsprachen | ... |
| Unerledigte Einsprachen | ... |
| Rechtsverwahrungen | ... |
| Beschlossen durch den Gemeinderat am | ... |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am | ... |
| Namens der Einwohnergemeinde Biglen: | |
| Der Präsident: | |
| Der Gemeindeschreiber: | |
| Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: | |
| Biglen, den | ... |
| Der Gemeindeschreiber | |
| Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am | ... |