



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

## Arealentwicklung Schöneegg

---

### Änderung Baureglement: ZPP Nr. 26 «Schöneegg»

Mitwirkung

Bern, 24. Mai 2023

2004\_330\_MW\_Aend\_GBR\_ZPP\_26\_Schoenegg\_230524.docx

## Anhang 2

## Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR

### 26 ZPP Schönegg

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:

#### Planungszweck

Sie bezweckt eine dichte Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität und mit optimaler Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitig qualitätsvoller Gestaltung der Bauten und Aussenräume. Die Ersatzbebauung hat dem Orts- und Landschaftsbild gebührend Rechnung zu tragen.

#### Art der Nutzung

- Es sind Nutzungen gemäss der Wohnzone zugelassen.
- Es gelten die Vorschriften der ES II.

*Gemäss Art. 211 Abs. 1 GBR.*

*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV*

#### Mass der Nutzung

##### **Sektor West**

- Min. 3 bis max. 5 Vollgeschosse
- GFo: min. 1'000 m<sup>2</sup>, max. 1'250 m<sup>2</sup>
- Bestandesbau
  - Es gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
  - Bei Umbau ist eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% zulässig. Als höchster Punkt der Dachkonstruktion gilt eine Kote von max. 566.50 m ü. M.

*GFo: Geschossfläche oberirdisch*

##### **Sektor Mitte**

- Min. 4 bis max. 6 Vollgeschosse
- GFo: min. 1'000 m<sup>2</sup>, max. 1'250 m<sup>2</sup>

##### **Sektor Ost**

- Min. 3 bis max. 5 Vollgeschosse
- GFo: min. 6'000 m<sup>2</sup>, max. 7'000 m<sup>2</sup>

##### **Allgemeine Bestimmungen**

- Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zugelassen.
- Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

*Sockelgeschosse, welche aufgrund der Topographie z.T. im Erdreich liegen, werden gemäss Bestimmungen zu den Unterniveaubauten als Vollgeschosse angerechnet.*

## Gestaltung

Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Neue Gebäude sind hinsichtlich Erschliessung, Stellung der Gebäude und Gestaltung der Aussenräume nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen.
- Für die Projektierung dient das im Workshopverfahren erstellte Richtprojekt als Grundlage: Richtprojekt «Arealentwicklung Schöneggweg» des Architekturbüros Rudolf Remund AG vom 22. Februar 2022. Das Richtprojekt ist bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie des Erschliessungskonzepts massgebend. Im Weiteren ist das Aussenraumkonzept wegleitend.
- Freiräume und Plätze sind als Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

## Erschliessung

- Die Parkierung der Überbauung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Oberirdische sind Autoabstellplätze für Besucher und Car-Sharing zugelassen.
- Pro neu erstellte Wohnung sind durchschnittlich max. 0.8 Abstellplätze zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.
- Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt im südöstlichen Bereich ab Schöneggweg.
- Auf der Nordseite der Bebauung ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg mit einer minimalen Breite von 2 Meter zu erstellen.

## Hochwasserschutz

- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
- Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen.
- Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung sowie den Abflusskorridoren bezeichnet.

## Energie

- Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist Rechnung zu tragen. *Vgl. Art. 310 und 441 - 444 GBR.*
- Neue Gebäude sind ans Fernwärmenetz anzuschliessen, soweit dieses vorhanden ist und wenn nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Vorprüfung vom

Publikationen im Amtsblatt

Publikationen im amtlichen Anzeiger

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

**Beschlossen durch die Stimmberechtigten am**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, den

Der Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**