

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG GEMÄSS ART. 122 ABS. 7 BAUV

Gemeinde Zäziwil | Kanton Bern









Genehmigungsexemplar vom 18. November 2020

Erläuterungen zur Änderung finden sich im Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht der Überabnungsordnung "Zäzibach".








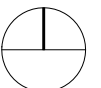
Legende

Festlegungen

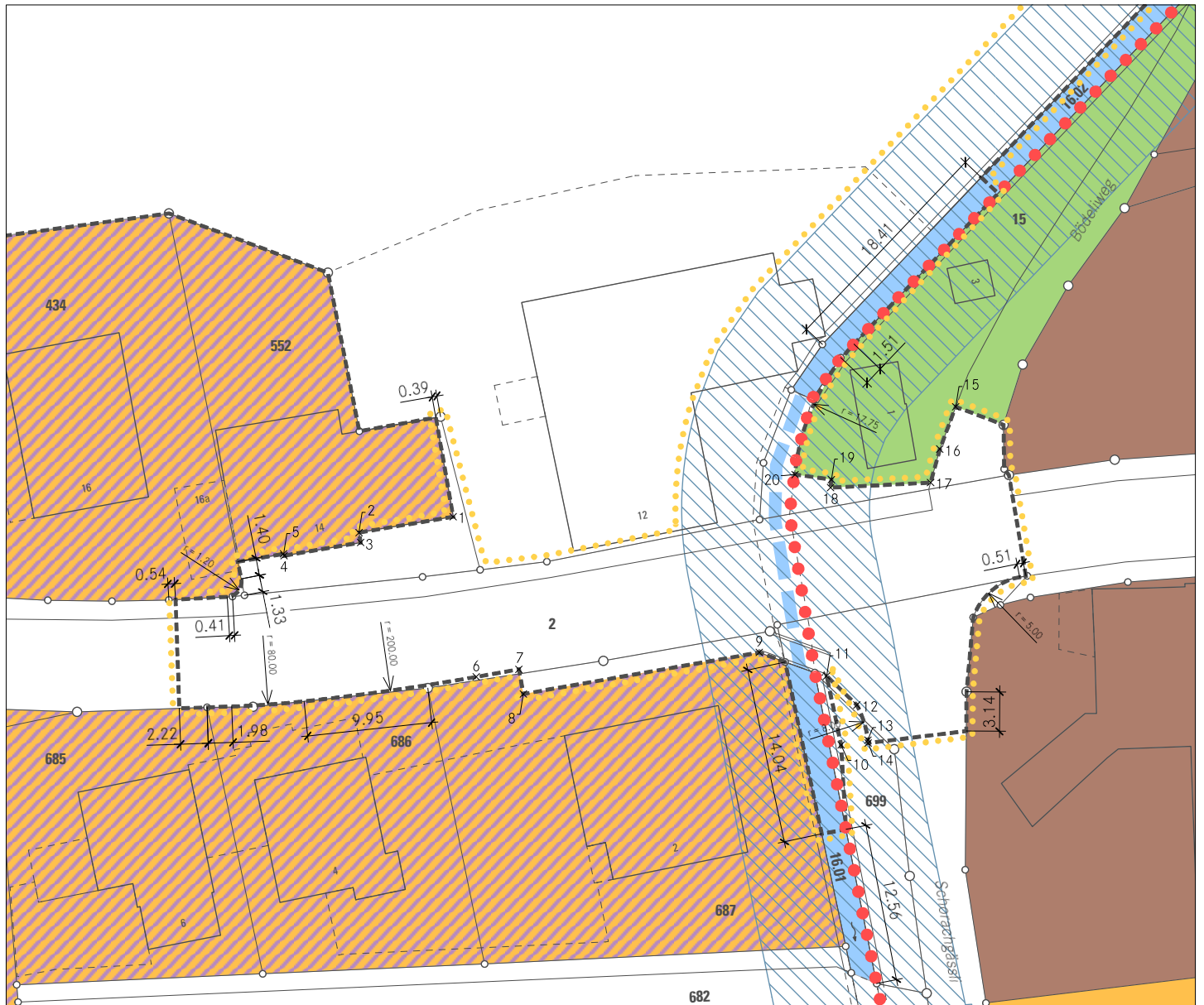
-  W2 Wohnzone 2
-  KZ Kernzone
-  M2 Mischzone 2
-  LWZ Landwirtschaftszone
-  ZöN Zone für öffentliche Nutzungen
-  ZPP Zone mit Planungspflicht
-  GrZ Grünzone
-  Ortsbildschutzgebiet

Hinweise

-  Wirkungsbereich der Änderung
-  Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
-  Wald
-  Fließgewässer offen
-  Fließgewässer eingedolt

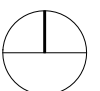


BEMASSUNG ZONENPLAN NEU | Mst. 1:500



Koordinaten

1	2 616 774.00 / 1 194 579.91	8	2 616 779.60 / 1 194 565.75	15	2 616 814.14 / 1 194 588.69
2	2 616 766.48 / 1 194 578.64	9	2 616 798.45 / 1 194 569.07	16	2 616 812.87 / 1 194 585.32
3	2 616 766.61 / 1 194 577.85	10	2 616 804.98 / 1 194 561.69	17	2 616 812.13 / 1 194 582.63
4	2 616 760.48 / 1 194 576.79	11	2 616 803.83 / 1 194 567.19	18	2 616 804.13 / 1 194 582.23
5	2 616 760.46 / 1 194 576.94	12	2 616 806.23 / 1 194 564.87	19	2 616 804.21 / 1 194 582.88
6	2 616 775.84 / 1 194 567.11	13	2 616 807.12 / 1 194 562.07	20	2 616 801.29 / 1 194 583.28
7	2 616 779.25 / 1 194 567.72	14	2 616 807.15 / 1 194 561.83		



BAUREGLEMENT BISHER

Genehmigungsexemplar vom 18. März 2014

Art. 11 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

⁴ ZPP C «Zäzibach»

a. Zweck

Die ZPP Zäzibach bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung und das Freihalten des Zäzibachs inklusive des Hangbereichs. Die Überbauung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie durch gut gestaltete Siedlungsgränder aus.

b. Art und Mass der Nutzung

Es sind Wohnnutzungen zugelassen. Im Bereich der Kantonsstrasse sind innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m zudem Mischnutzungen gemäss Art. 3 GBR (Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten) zulässig.

Im Minimum ist eine Bruttogeschossfläche von 4'000 m² und im Maximum eine solche von 5'750 m² zu realisieren.

Basierend auf einem Gesamtkonzept sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze mit bereichsweise / sektorweise einheitlicher Dachgestaltung die folgenden Gebäude- und Dachformen zulässig:

- Es sind 3-geschossige Hauptbauten mit Flachdach zugelassen. Die talseitigen Fassaden sind max. 3-geschossig und die hangseitigen 2-geschossig. Die maximale talseitige Gebäudehöhe beträgt 9.00 m. Flachdächer sind nicht begehbar und extensiv zu begrünen. Attikageschosse und Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Lukarnen usw. sind nicht zugelassen.
- Es sind 3-geschossige Hauptbauten mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 5° und 20° zulässig. Die talseitigen Fassaden sind max. 3-geschossig und die hangseitigen 2-geschossig. Die maximale talseitige Gebäudehöhe beträgt 9.00 m. Pultdächer sind nicht zugelassen. Bei Dächern mit einer Neigung zwischen 5° und 20° ist die Firstrichtung quer (Nord-Süd-Richtung) oder parallel (Ost-West-Richtung) zum Hang zu gestalten. Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Lukarnen usw. sind nicht zugelassen.
- Es sind 2-geschossige Hauptbauten mit Attikageschoss zugelassen. Die talseitigen Fassaden sind max. 2-geschossig und die hangseitigen 1-geschossig. Die maximale talseitige Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. Das Attikageschoss kann auf der Hangseite direkt auf die darunterliegende Fassade gebaut werden.

c. Gestaltungsgrundsätze

Die gesamte Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept. Dieses hat die folgenden Nachweise zu erbringen:

- Gebäudesetzungen so, dass eine gute Verzahnung mit der offenen Landschaft entsteht
- einheitliche Dachgestaltung
- einheitliches Bedachungsmaterial

- die Materialisierung kann pro Baukörper unterschiedlich sein
- möglichst geringe Terrainveränderungen
- die Böschung gegen den Zäzibach ist ökologisch aufzuwerten

Eine allfällige Etappierung erfolgt von Süden nach Norden.

d. Erschliessung

Die Haupteerschliessung erfolgt direkt ab der Bernstrasse und muss eine nördliche Erweiterung der ZPP Zäzibach sicherstellen.

Die oberirdische Feinerschliessung (Fuss- und Veloverkehr, Notzufahrt) der Gebäude erfolgt über etwa hangparallele Stichwege, welche im Sinne von Begegnungszonen gestaltet werden.

Ein internes Fusswegnetz verbindet das Neubaugebiet optimal mit dem Dorf und der direkt angrenzenden offenen Landschaft (Nord-Süd-Verbindung).

Zudem ist eine Fuss- und Velowegverbindung sicherzustellen, welche im westlichen Bereich an den Weidweg (Ost-West-Verbindung) anschliesst.

Die Parkierung erfolgt oberirdisch und/oder in Einstellhallen.

e. Bestehende Liegenschaft

Das bestehende Wohnhaus (Parzelle 150) kann abgebrochen werden.

f. Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. Zur Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe II müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel L_{re}) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel L_r) mindestens 22 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.

Im Bereich der Kantonsstrasse gilt innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Zur Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe III müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel L_{re}) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel L_r) mindestens 17 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.

BAUREGLEMENT NEU

Bestanteil der Änderung sind die mit rot gekennzeichneten Inhalte

Art. 11 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

⁴ ZPP C «Zäzibach»

a. Zweck

Die ZPP Zäzibach bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung und das Freihalten des Zäzibachs inklusive des Hangbereichs. Die Überbauung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie durch gut gestaltete Siedlungsgränder aus.

b. Art und Mass der Nutzung

Es sind Wohnnutzungen zugelassen. Im Bereich der Kantonsstrasse sind innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m zudem Mischnutzungen gemäss Art. 3 GBR (Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten) zulässig.

Im Minimum ist eine **anrechenbare Geschossfläche** von **4'400** m² und im Maximum eine **solche** von **6'325** m² zu realisieren.

Basierend auf einem Gesamtkonzept sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze mit bereichsweise / sektorweise einheitlicher Dachgestaltung die folgenden Gebäude- und Dachformen zulässig:

- Es sind 3-geschossige **Hauptgebäude** mit Flachdach zugelassen. Die talseitigen Fassaden sind max. 3-geschossig und die hangseitigen 2-geschossig. Die maximale talseitige **Fassadenhöhe** beträgt **9.50** m. Flachdächer sind nicht begehbar und extensiv zu begrünen. Attikageschosse und Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Lukarnen usw. sind nicht zugelassen.
- Es sind 3-geschossige **Hauptgebäude** mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 5° und 20° zulässig. Die talseitigen Fassaden sind max. 3-geschossig und die hangseitigen 2-geschossig. Die maximale talseitige **Fassadenhöhe** beträgt **9.50** m. Pultdächer sind nicht zugelassen. Bei Dächern mit einer Neigung zwischen 5° und 20° ist die Firstrichtung quer (Nord-Süd-Richtung) oder parallel (Ost-West-Richtung) zum Hang zu gestalten. Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Lukarnen usw. sind nicht zugelassen.
- Es sind 2-geschossige **Hauptgebäude** mit Attikageschoss zugelassen. Die talseitigen Fassaden sind max. 2-geschossig und die hangseitigen 1-geschossig. Die maximale talseitige **Fassadenhöhe** beträgt **7.50** m. Das Attikageschoss kann auf der Hangseite direkt auf die Fassade **des darunter liegenden Geschosses** gebaut werden.

c. Gestaltungsgrundsätze

Die gesamte Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept. Dieses hat die folgenden Nachweise zu erbringen:

- Gebäudesetzungen so, dass eine gute Verzahnung mit der offenen Landschaft entsteht
- einheitliche Dachgestaltung
- einheitliches Bedachungsmaterial

- die Materialisierung kann pro Baukörper unterschiedlich sein
- möglichst geringe Terrainveränderungen
- die Böschung gegen den Zäzibach ist ökologisch aufzuwerten

Eine allfällige Etappierung erfolgt von Süden nach Norden.

d. Erschliessung

Die Haupteerschliessung erfolgt direkt ab der Bernstrasse und muss eine nördliche Erweiterung der ZPP Zäzibach sicherstellen.

Die oberirdische Feinerschliessung (Fuss- und Veloverkehr, Notzufahrt) der Gebäude erfolgt über etwa hangparallele Stichwege, welche im Sinne von Begegnungszonen gestaltet werden.

Ein internes Fusswegnetz verbindet das Neubaugebiet optimal mit dem Dorf und der direkt angrenzenden offenen Landschaft (Nord-Süd-Verbindung).

Zudem ist eine Fuss- und Velowegverbindung sicherzustellen, welche im westlichen Bereich an den Weidweg (Ost-West-Verbindung) anschliesst.

Die Parkierung erfolgt oberirdisch und/oder in Einstellhallen.

e. Bestehende Liegenschaft

Das bestehende Wohnhaus (Parzelle 150) kann abgebrochen werden.

f. Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. Zur Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe II müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel L_{re}) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel L_r) mindestens 22 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.

Im Bereich der Kantonsstrasse gilt innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Zur Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe III müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel L_{re}) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel L_r) mindestens 17 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.

Gemehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 18. Juni 2020
Publikation im Amtsblatt vom 17. Juni 2020
Öffentliche Auflage vom 17. Juni 2020 bis 20. Juli 2020

Einspracheverhandlung am 22. Oktober 2020
Erledigte Einsprachen: 3
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Urs Hirschi

Beat Howald

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 26. August 2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den

Der Gemeindeschreiber

Beat Howald

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am