

Änderung Zonenplan und Baureglement

im Zusammenhang mit der Aufhebung der ZPP 1 Rumi West und der Umzonung der Grünzone im Verfahren nach Art. 58ff BauG



Stand: Genehmigung

21.05.2024	Gezeichnet: fk	georegio atelier für raumentwicklung Bahnhofstrasse 35 3400 Burgdorf
Massstab 1:1'000	Kontrolliert: fk	
70-46-02	297 mm x 210 mm	

Festlegungen

-  Änderungsperimeter
-  Wohnzone zweigeschossig
-  Dorfzone
-  Zone mit Planungspflicht
-  Grünzone
-  Landwirtschaftszone
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Mindestdichte nach Art. 34 Abs. 4 BauR
-  Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung
-  Einzelbäume
-  Vermessungspunkte

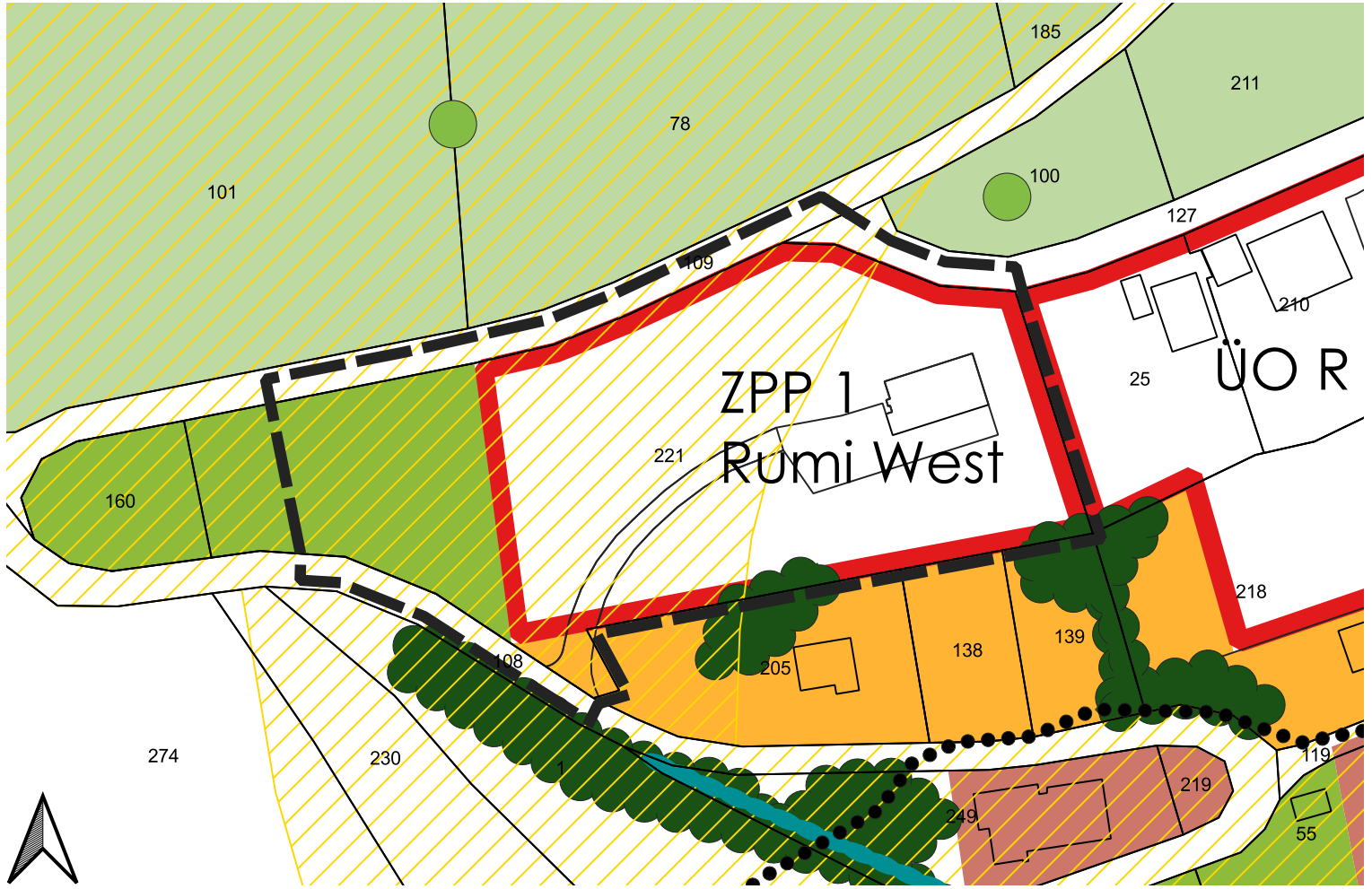
Hinweise

-  Historische Verkehrswege
-  Hecken, Feld- / und Ufergehölz

Vermessungspunkte

id	X-Koord.	Y-Koord.
1	2613619.749	1235155.838
2	2613624.258	1235133.416
3	2613709.364	1235145.719
4	2613713.024	1235143.684
5	2613715.773	1235137.739
6	2613737.594	1235144.282

Alter Zustand



Neuer Zustand



Änderung Baureglement

Ergänzungen in **blau**, Streichungen in **rot**

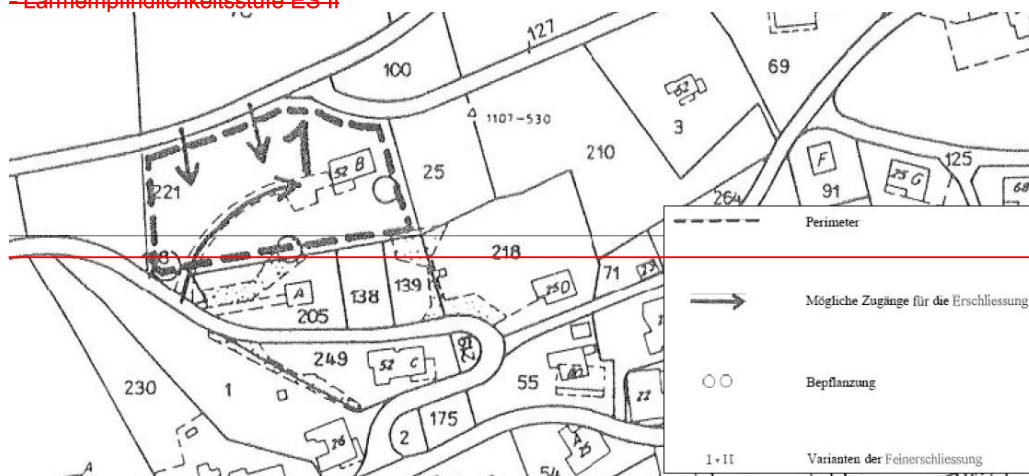
- Wohnzone**
- Artikel 34**
- 1 Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind ausserdem kleine gewerbliche Nutzungen, Büros oder Praxen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).
- 2 Bezüglich Lärm gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- 3 In der Wohnzone gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- kleiner Grenzabstand 4.00m, grosser Grenzabstand 10.00m
 - Gebäudehöhe 7.00m, Geschosszahl 2
 - Gebäudelänge 25.00m
 - Ausnützungsziffer 0.45
- 4 Für die Parzelle Nr. 221 in der Wohnzone gelten zusätzlich zu den Abs. 1-3 dieses Artikels folgende Bestimmungen:
- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo¹) mind. 0.40²
 - Gebäudelänge: max. 25.00m, zusammen mit Unterniveaubauten max. 35.00m
 - Nur Pultdach mit max. Dachneigung von 25% zulässig mit Ausnahme der bestehenden Baute Nr. 12
- Zone mit Planungspflicht ZPP**
- Artikel 36**
- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.
- 2 Die ZPP Nr. ~~1 bis 2~~ und 3 sind Zonen nach Art. 94 92ff BauG (~~Gemeinderatszone~~).
- 3-4 [unverändert]

Anhang 1

Zonen mit Planungspflicht

ZPP 1 „Rumi-West“

- ~~1 Die Zone mit Planungspflicht «Rumi-West» bezweckt~~
~~– eine sorgfältige Überbauung des exponierten Hanges~~
~~– die Regelung der Erschliessung~~
- 2 Wohnnutzung ist vorbehalten.
- 3 Gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV sind zugelassen
- 4 Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Gemeindestrasse und/oder ab dem bestehenden Stich.
- 5 Architektur und Umgebungsgestaltung sollen auf die verschiedenen Hangneigungen Rücksicht nehmen.
- 6 Die bestehende hochstämmige Bepflanzung ist zu erhalten oder abgestimmt auf die neue Bebauung zu ersetzen und zu ergänzen.
- 7 Es gelten folgende Baupolizeilichen Masse:
- kleiner Grenzabstand 4.00m, grosser Grenzabstand 10.00m
 - Gebäudehöhe 4.50m, Geschosszahl 1
 - Gebäudelänge 20.00m
 - Ausnützungsziffer 0.4
 - Lärmempfindlichkeitsstufe ES II



¹ Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. Skizze und Messweise im Anhang 4.

² Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Inkrafttreten

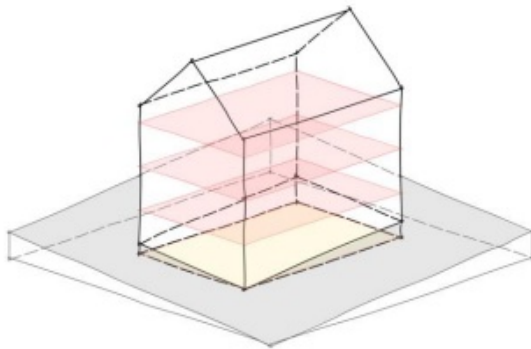
Artikel 50

1 Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement mit seinem Anhang 1 sowie Zonenplan 1:2000 und Zonenplan 1:5000 tritt mit ihrer Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Die Aufhebung der ZPP 1 «Rumi-West» und die damit verbundenen Änderungen am Baureglement treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Anhang 4: Skizze Geschossfläche (Art. 34 Abs. 4 BauR)

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



 Geschossfläche oberirdisch

 Geschossfläche unterirdisch

Geschossflächenziffer oberirdisch: Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschließung. Die Messweise für die GFZo richtet sich für Kulturland und für Nicht-Kulturland nach den Bestimmungen von Art. 28 BMBV in Verbindung mit Art. 11c Abs. 3 BauV.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	08.09.2022 bis 07.10.2022
Kantonale Vorprüfung vom	15.05.2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	04.04.2024
Publikation im Amtsblatt vom	03.04.2024
Öffentliche Auflage vom	05.04.2024 bis 05.05.2024

Einspracheverhandlungen	13.05.2024
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Farnern, den	Die Gemeindeschreiberin:
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung