



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Jowa-Areal

Änderung Baureglement: ZPP Nr. 27 «Jowa» Öffentliche Mitwirkung

Bern, 3. Juli 2023

2136_330_MW_Aend_GBR_ZPP_27_JOWA_230703a.docx

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR

27 ZPP Jowa

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

Sie bezweckt eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise, von hoher Siedlungsqualität, guter Gesamtwirkung, optimaler Ausnutzung der Parzelle sowie qualitativvoller Gestaltung der Aussenräume.

Art der Nutzung

- Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen
- Zusätzlich sind untergeordnete öffentliche Nutzungen inkl. Bildung, Quartiercafé zulässig
- Es gelten die Vorschriften der ES II.

Gemäss Art. 211 GBR.

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Mass der Nutzung

- GFZo: min. 1.2, max. 1.4
- Weitere Masse

Sektor	Massgebendes Terrain	Fh tr
- Sektor Nordost:	558.50 m ü. M.	max. 577.50 m ü. M.
- Sektor Mitte:	561.50 m ü. M.	max. 579.00 m ü. M.
- Sektor Südwest:	563.00 m ü. M.	max. 580.50 m ü. M.
- 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.

GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch

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.
- Das Überbauungsprojekt ist auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens als Richtprojekt auf Stufe Überbauungsordnung zu verankern.
- Freiräume und Plätze sind als Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Eine gute Zugänglichkeit ist anzustreben.
- Die auf dem Areal geschaffenen Freiraumqualitäten sind optimal in die Quartierstrukturen zu integrieren.

- Die Adressierung der Gebäude hat von der Allmendstrasse (Parzelle 2087) und der Meienstrasse Ost (Parzelle 2091) her zu erfolgen.
- Die Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung des Überbauungsprojekts auf das funktional und betriebliche Minimum zu beschränken.
- Die Untergeschosse sind hinsichtlich der Retentionsflächen optimal auf die Lage der Obergeschosse abzustimmen.

Erschliessung

- Die Parkierung der Überbauung erfolgt grundsätzlich unterirdisch.
- Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind für Kunden und Besucher (Kurzzeitparkplätze) sowie Car-Sharing zulässig.
- Für Wohnnutzungen ist pro neu erstellte Wohnung durchschnittlich max. 0.7 Abstellplatz zulässig.
- Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.
- Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Meienstrasse Ost (Parzelle Nr. 2091).
- Zur besseren Vernetzung des Quartiers sind auf der Parzelle 898 folgende Massnahmen zu treffen:
 - Realisierung eines Trottoirs entlang der Parzelle Nr. 2091 mit einer minimalen Breite von 2 Meter.
 - Realisierung eines öffentlichen Fusswegs mit einer minimalen Breite von 1.50 Meter entlang der Parzellengrenzen Nr. 908 und 807.

Immissionen

- Bei Ersatz der bestehenden Trafostation sind die Anforderungen bezüglich NIS-Belastung an Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sicherzustellen.

Vgl. Art. 3 Abs. 3 NISV

Energie

- Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist Rechnung zu tragen.
- Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme zu nutzen, sofern kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.

Vgl. Art. 310 und 441 - 444 GBR.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom

Kantonale 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 den Grossen Gemeinderat am

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, den

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am