

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

ZPP Nr. 28 «Landi-Areal»

Baureglementsänderung

Die Planung besteht aus:

- Baureglementsänderung
- Zonenplanänderung

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom Februar 2024
- Mitwirkungsbericht

März 2025

Münchenbuchsee\ZPP LANDI\4_Resultate\01_BRÄ\
07710_BRAe_20250312_AL.docx\tf, cb

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR

28 ZPP Landi-Areal (NEU)

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	¹ Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität mit untergeordneter Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.
Art der Nutzung	² <ul style="list-style-type: none">• Es gelten die Bestimmungen zur Mischzone M.• Es gelten die Vorschriften der ES III.
Mass der Nutzung	³ <ul style="list-style-type: none">• max. 8 Vollgeschosse• Ein Attikageschoss über dem 8. Vollgeschoss ist nicht zugelassen• Als höchster Punkt der Dachkonstruktion gilt eine Kote von max. 577.50 m ü. M.• Als unterer Referenzpunkt gilt eine Kote von 549.00 m ü.M.• GF: min. 10'000, max. 13'000 m²• Grenzabstand: 3.0 m• Die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände und die Grünflächenziffer sind frei.
Gestaltung	⁴ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none">• Die Überbauung hat einem architektonischen Konzept zu folgen, welches einen massstäblich proportionierten Übergang zwischen den bestehenden umgebenden Bauten im Bahnhofquartier und Neubauten vorsieht.• Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.• In der Arealmittle ist ein Freiraum in angemessener Grösse zu schaffen («Landi-Garten»).• Gegenüber dem Bahnhofquartier ist ein öffentlicher Aussenraum zu schaffen («Landi-Platz»).• Freiräume und Plätze sind als Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Eine gute Zugänglichkeit sowie ein ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet sind anzustreben. <p><i>Im Hinblick auf die UeO sind Massnahmen zur Siedlungsökologie festzulegen (vgl. Art. 310 Abs. 4 GBR).</i></p> <p><i>Vgl. Art. 310, 421 und 422 GBR.</i></p>

Erschliessung	<p>⁵ Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Parkierung erfolgt gebäudeintegriert resp. unterirdisch. Notwendige oberirdische Parkplätze sowie Bereiche für Anlieferung und Warenumschlag werden in der Überbauungsordnung festgelegt.• Die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle erfolgt von Süden ab der Bahnhofstrasse sowie über den Bereich des Grundstücks Nr. 2290 entlang der Bahnlinie von Norden her.• Pro neu erstellte Wohnung sind durchschnittlich max. 0.7 Abstellplätze zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für die übrigen Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.• Das Areal ist, mit Ausnahme der oberirdischen Abstellplätze, Umschlags- und Anlieferungsbereiche, autofrei auszugestalten.	
Energie	<p>⁶ Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist Rechnung zu tragen.</p>	<p><i>Vgl. Art. 310 und 441 – 444 GBR.</i></p>
Störfall	<p>⁷ Zur Verminderung der Störfallrisiken sind im Rahmen der Überbauungsordnung für Neu- und Erweiterungsbauten geeignete Massnahmen festzulegen. Es sind keine empfindlichen Einrichtungen zugelassen.</p>	<p><i>Vgl. Hinweise in Art. 561 GBR.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 11a StFV</i></p> <p><i>Mögliche geeignete Massnahmen (nicht abschliessend, vgl. Bericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Juli 2023):</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Sicherung der Fluchtwege im Gebäude und im Freien (platzieren an anlagenabgewandten Seiten)</i>- <i>Gezielte Nutzungsanordnung in den Gebäuden</i>- <i>Anlagezugewandte Fassade besteht aus nicht brennbaren Materialien</i>- <i>mit geeigneten Massnahmen in der Umgebungsgestaltung ein Überfließen von Gefahrgut verhindern</i>
Verfahren	<p>⁸ Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP ein Konzept (Richtprojekt) bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten und auf Stufe Überbauungsordnung zu verankern.</p>	<p><i>Vgl. Richtprojekt vom Februar 2024 ist wegleitend.</i></p>

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung 20. Oktober bis 24. November 2023
Vorprüfung 19. November 2024

Publikation im Amtsblatt ...
Publikation im Amtsanzeiger ...
Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...
Beschlossen durch die Stimmberechtigten ...

Namens der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Manfred Waibel

.....
Olivier A. Gerig

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Münchenbuchsee, den

Der Gemeindeschreiber

.....
Olivier A. Gerig

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung