

Gemeinde Rubigen, Kanton Bern
Teil-Überbauungsordnung ZPP H Bahnhofareal

Überbauungsplan 1: 1000

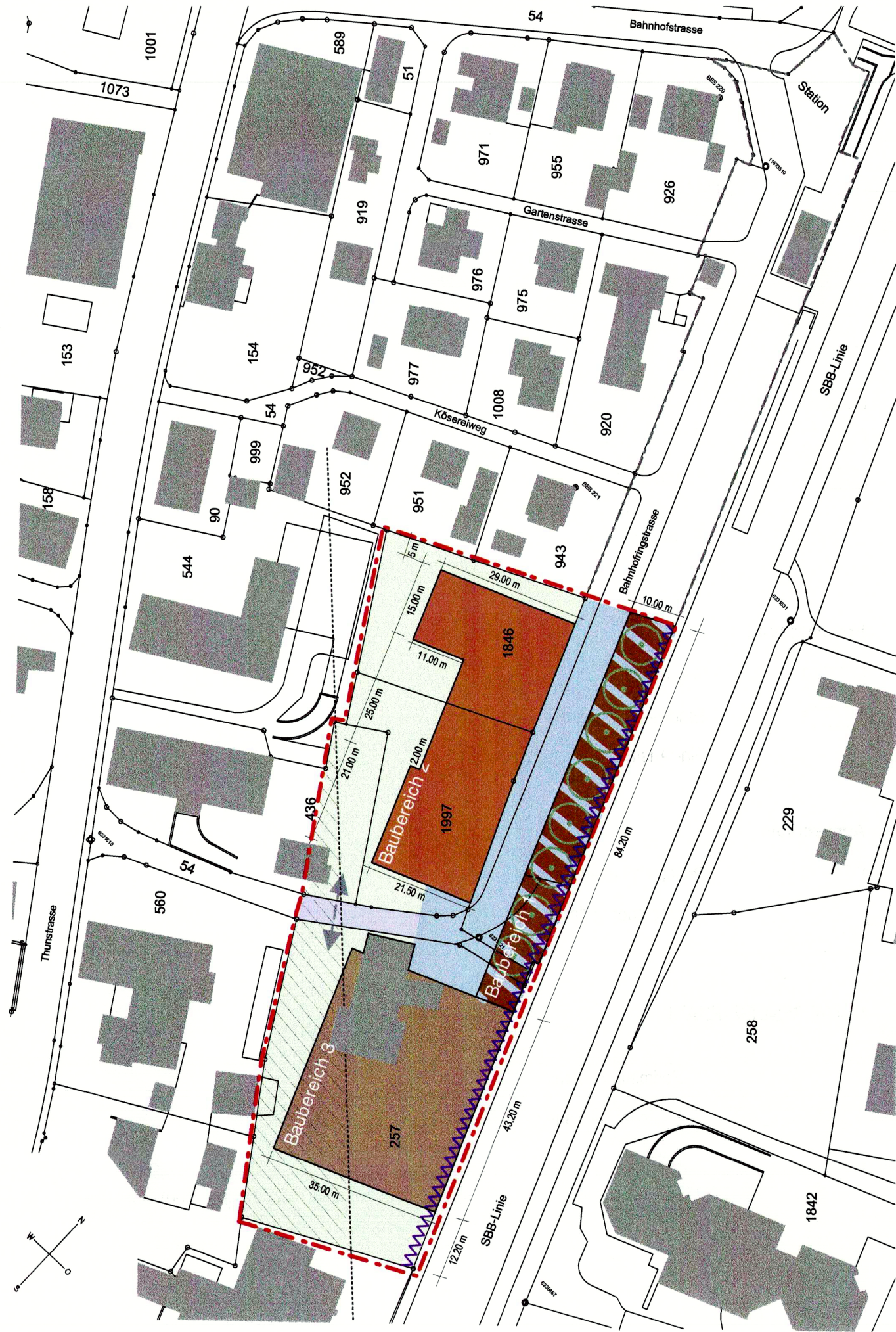
Genehmigung (1. Februar 2002)

GENEHMIGUNGSINHALT

- Perimeter Teil-Überbauungsordnung
- Siedlung
- Baubereich 1
- Baubereich 2
- Baubereich 3
- Lärmschutz SBB
- Erschliessung
- Allzweckplatz
- Erschliessungsstrasse bestehend
- Ein-/Ausfahrt Parkierung unterirdisch
- Aussenraum
- Privater Aussraum
- Bäume oder andere bauliche Elemente (evtl. provisorisch)

HINWEISENDER INHALT

- Perimeter gesamte ZPP Bahnhofareal
- Bestehende Bauten
- SBB-Linie
- Archäologisches Schutzgebiet gemäss Zonenplan (Stand April 2000)



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 3. September 2001
Publikation: im Amtsanzeiger am: 30. November und 7. Dezember 2001
Öffentliche Auflage von: 30. November 2001 bis 31. Dezember 2001

Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 29. Januar 2002

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: *[Signature]*

Der Sekretär: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rubigen, den 5. Februar 2002

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

15. APR. 2002

[Signature]

GEMEINDE RUBIGEN	
Eingang: 16. APR. 2002	
Akten Nr.: 4.235.8	Prot. Nr.:

Gemeinde Rubigen, Kanton Bern

Teil-Überbauungsordnung ZPP H Bahnhofareal

Überbauungsvorschriften

Genehmigung (1. Februar 2002)

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Art. 1	Bestandteile	2
Art. 2	Geltungsbereich	2
Art. 3	Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 4	Zweck	2
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplanes	2

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6	Art der Nutzung	2
Art. 7	Mass der Nutzung	3
Art. 8	Lage und Gestaltung der Bauten	3
Art. 9	Gestaltung der Dächer	3
Art. 10	Lärmschutz	3

Erschliessung

Art. 11	Erschliessungsstrasse	4
Art. 12	Parkierung	4

Lage und Gestaltung der Aussenräume

Art. 13	Privater Aussenraum	4
Art. 14	Allzweckplatz	4
Art. 15	Archäologisches Schutzgebiet	5

Weitere Bestimmungen

Art. 16	Energie	5
Art. 17	Privatrechtliche Verträge	5
Art. 18	Inkrafttreten	5

Genehmigungsvermerke

Allgemeines

Art. 1 Bestandteile

Die Teil-Überbauungsordnung ZPP H Bahnhofareal besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und einem Überbauungsplan 1:1'000.

Art. 2 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Perimeters für den Teil Süd. Der Teil Nord (Vorplatz Bahnhof SBB und P+R) ist von den Bestimmungen nicht betroffen.

Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rubigen.

Art. 4 Zweck

Die Teil-Überbauungsordnung bezweckt die Realisierung einer etappierbaren, verdichteten Wohn- und Gewerbeüberbauung mit privaten, halböffentlichen und öffentlichen Aussenräumen von hoher Qualität. Sie sichert zudem die Erstellung eines öffentlichen, befestigten Allzweckplatzes.

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Geltungsbereich Teilüberbauungsordnung

Baubereiche 1 bis 3

Lärmschutz entlang SBB-Linie

Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung

Erschliessungsstrasse

Privater Aussenraum

Allzweckplatz

Baumpflanzungen oder andere bauliche Elemente

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6 Art der Nutzung

¹ Baubereich 1: Dienstleistung und / oder Gewerbe

² Baubereich 2: Wohnen und mässig störendes Gewerbe

³ Baubereich 3: Entlang SBB-Linie Dienstleistung und / oder Gewerbe, sonst Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen

Art. 7 Mass der Nutzung

	Baubereich 1	Baubereich 2	Baubereich 3
Min. BGF	-	1'360 m ²	1'140 m ²
Max. BGF	2'000 m ²	2'170 m ²	2'530 m ²
Max. Gebäudelänge	60.0 m ¹⁾		
Max. Gebäudehöhe	9.00 m	9.00 m	9.00 m

¹⁾ Gebäudelänge gilt für Hauptgebäude

Art. 8 Lage und Gestaltung der Bauten

¹ Sämtliche Hauptbauten sind parallel und/oder rechtwinklig zur Bahn-anlage der SBB zu erstellen.

² Die gestalterische Beurteilung der Baugesuche erfolgt durch mindes-tens eine unabhängige Fachperson (gem. Art. 9 GBR).

³ Innerhalb der Baubereiche sind die Bauten nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dieses ist mit dem ersten Baugesuch dem Gestal-tungsausschuss vorzulegen und durch den Gemeinderat zu verabschieden.

Art. 9 Gestaltung der Dächer

¹ In Baubereich 1 sind Pult- oder Flachdächer zwingend.

² In Baubereich 2 ist nur eine Dachform zulässig.

³ In Baubereich 3 ist entlang der Bahnlinie ein Pult- oder Flachdach zwingend. Innerhalb des restlichen Baubereiches ist nur eine Dachform zulässig.

Art. 10 Lärmschutz

¹ Innerhalb des Perimeters gilt der Immissionsgrenzwert der Empfind-lichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte muss im Rahmen des Baube-willigungsverfahren erfolgen (vgl. Lärmgutachten im Anhang zum Erläu-terungsbericht).

² Bei Bauten im Baubereich 1 sowie bei Richtung Bahn orientierten Räumen innerhalb der Baubereiche 2 und 3 die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (gem. Art. 2 Abs. 6 LSV), muss die Lüftung auf eine lärmabgewandte Seite hin sicher gestellt werden.

³ Falls der Immissionsgrenzwert nicht für alle dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen eingehalten werden kann, sind am im Plan bezeichneten Bereich durch die Eigentümer der betroffenen Bauten die zur Schallpegelreduktion notwendigen Massnahmen zu treffen.

⁴ Wo die allfälligen Lärmschutzmassnahmen (gem. Absatz 3) an den All-zweckplatz grenzen, sind sie in dessen Gestaltung zu integrieren.

Erschliessung

Art. 11 Erschliessungsstrasse

¹ Die im Plan bezeichnete Strasse ist bestehend und dient der Erschliessung der Einstellhalle und des Allzweckplatzes.

Art. 12 Parkierung

¹ Die Berechnung der Anzahl Parkfelder erfolgt nach Art. 49 BauV.

² Die Ein-/Ausfahrten in die unterirdischen Parkieranlagen haben ab den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zu erfolgen.

³ Für das jeweils erste Gebäude in den Baubereichen 2 und 3 kann die Parkierung provisorisch oberirdisch angeordnet werden. Beim Erstellen der weiteren Gebäude ist gleichzeitig die Einstellhalle zu erstellen.

⁴ Einstellhallen sind unter den entsprechenden Baubereichen respektive deren privaten Aussenräumen anzuordnen. Im Baubereich 1 können unterirdische öffentliche und private Parkplätze, auch unter dem Allzweckplatz erstellt werden.

⁵ Die Anordnung der oberirdischen Besucher-Parkfelder erfolgt innerhalb der Baufelder oder muss mit dem Umgebungsgestaltungsplan innerhalb der privaten Aussenräumen nachgewiesen werden.

Lage und Gestaltung der Aussenräume

Art. 13 Privater Aussenraum

¹ Jedes Baugesuch für einen Neubau muss einen Umgebungsgestaltungsplan zum privaten Aussenraum beinhalten. Dieser Plan zeigt die Erschliessung, Lage und Anzahl der Besucherparkplätze und Veloabstellplätze, Art und Lage der Pflanzungen, die Ausgestaltung der Gebäudezugänge, die Abmessungen der Terrainveränderungen und die Art der Versickerung auf.

² Mit der Gestaltung des Aussenraumes sind die verschiedenen Öffentlichkeitsgrade ablesbar zu machen. Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu wählen.

Art. 14 Allzweckplatz

¹ Am im Plan festgelegten Ort ist ein nach einem einheitlichen Konzept gestalteter, öffentlich zugänglicher Allzweckplatz zu erstellen.

² Entlang der Bahnlinie können bis zur Realisierung von Hochbauten im Bereich 1 unter den Hochstammbäumen öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

³ Innerhalb Baubereich 1 sind standortheimische Hochstammbäume, oder bauliche Elemente zur optischen Abgrenzung gegenüber der Bahnlinie anzuordnen. Sie sind in die Platzgestaltung zu integrieren. Sie können bei der Überbauung des Baubereiches 1 entfernt werden.

⁴ Der Platz ist gleichzeitig mit der Bauabnahme des ersten Gebäudes in Baubereich 2 fertigzustellen. Bei der Erstellung und dem Unterhalt des Platzes ist die Gemeinde federführend. Die Erstellung erfolgt zu Lasten der Eigentümer der Parzellen 1846, 1997 und 257; der Unterhalt zu Lasten der Gemeinde.

Art. 15 Archäologisches Schutzgebiet

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten im betreffenden Gebiet unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Weitere Bestimmungen

Art. 16 Energie

¹ Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie den Artikeln 15 und 16 des Energiegesetzes entsprechen.

² Jeweils mit dem ersten Baugesuch innerhalb eines Baubereiches ist der Baukommission ein Energiekonzept für alle Bauten des Bereiches zur Genehmigung zu unterbreiten. Dabei ist möglichst eine zentrale Wärmeversorgung und der Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen.

³ Baugesuchssteller können sich beim Energiebeauftragten der Gemeinde oder bei der regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandards für Gebäude kostenlos beraten lassen.

Art. 17 Privatrechtliche Verträge

¹ Finanzierung und Unterhalt des Allzweckplatzes sind zwischen Gemeinde und Privaten vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat privatrechtlich zu regeln.

² Finanzierung und Unterhalt der Einstellhallen sind zwischen den Privaten vor Erteilung der Baubewilligung privatrechtlich zu regeln.

Art. 18 Inkrafttreten

Die Teil-Überbauungsordnung Bahnhofareal tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom:

3. September 2001

Publikation im Amtsanzeiger am:

30. November und 7. Dezember 2001

Öffentliche Auflage vom: 30. November 2001

bis 31. Dezember 2001

Erledigte Einsprachen:

1

Unerledigt Einsprachen:

keine

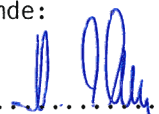
Rechtsverwahrungen:

keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

29. Januar 2002

Namens der Gemeinde:

Der Präsident: 

Der Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rubigen, den 5. Februar 2002; der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

15. APR. 2002

