

Änderung Überbauungsordnung ZPP 12 „Zelgli-Ost“

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 – 3 BauV



Fassung vom 09. Mai 2022

Stand: **Genehmigung**

Die Planung besteht aus:

- **Überbauungsplan 1:500 alt / neu**

Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

967



021

92

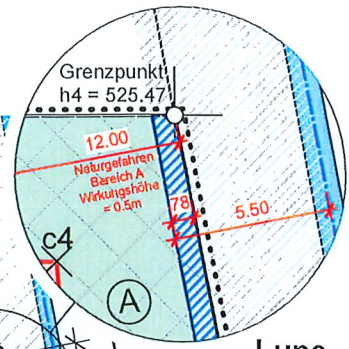
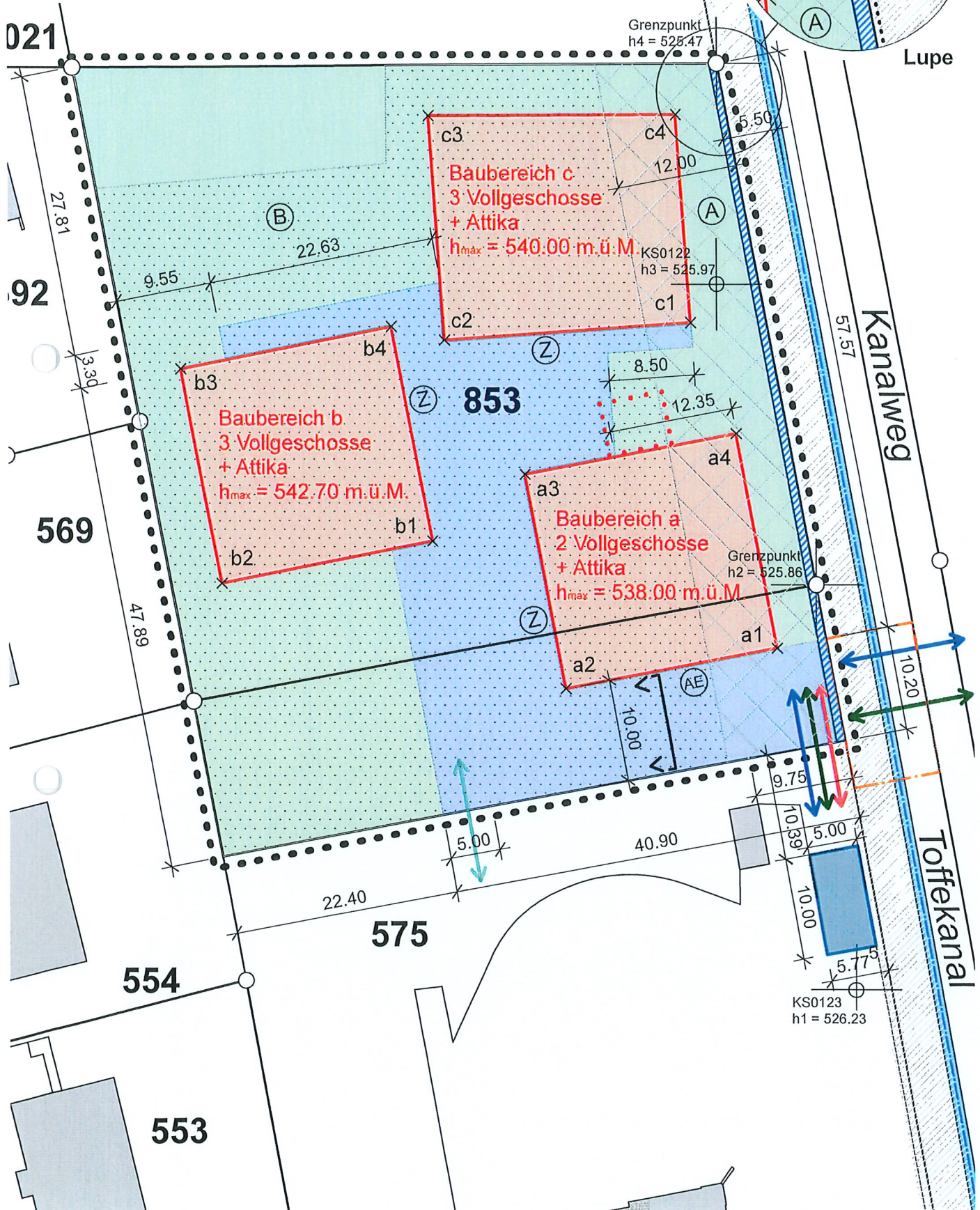
569

554

553

575

853



Kanalweg

Toffekanal

LEGENDE

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

..... Perimeter Änderung

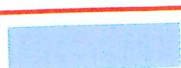
FESTLEGUNGEN

.....	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Gewässerraum im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Naturgefahren - Wirkungshöhe 0.5m
	Naturgefahren - Wirkungshöhe 0.2m
	Baubereiche für Hauptgebäude mit maximaler Höhenentwicklung der Gebäude sowie Festlegung der Anzahl Geschosse
Baubereich a	2 Vollgeschosse + Attika $h_{\max} = 538.00 \text{ m.ü.M.}$
Baubereich b	3 Vollgeschosse + Attika $h_{\max} = 542.70 \text{ m.ü.M.}$
Baubereich c	3 Vollgeschosse + Attika $h_{\max} = 540.00 \text{ m.ü.M.}$
a1 - c4	Landeskoodinaten der Baubereiche für Hauptgebäude
	Koordinaten Baufeld a
	a1: X = 2604118.91m Y = 1190115.80m
	a2: X = 2604097.79m Y = 1190111.78m
	a3: X = 2604093.77m Y = 1190132.90m
	a4: X = 2604114.89m Y = 1190136.92m
	Koordinaten Baufeld b
	b1: X = 2604084.51m Y = 1190126.34m
	b2: X = 2604063.41m Y = 1190122.24m
	b3: X = 2604059.31m Y = 1190143.34m
	b4: X = 2604080.41m Y = 1190147.45m
	Koordinaten Baufeld c
	c1: X = 2604110.35m Y = 1190147.81m
	c2: X = 2604085.76m Y = 1190146.09m
	c3: X = 2604084.22m Y = 1190168.13m
	c4: X = 2604108.92m Y = 1190168.26m

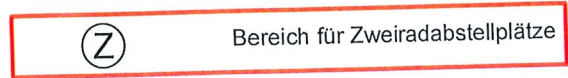
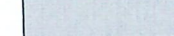
h1 - h4 untere Referenzpunkte in m.ü.M.

 Bereich Einstellhallenein- und -ausfahrt

 Aufenthalts- und Grünbereich

 Zugangs-, Anlieferungs- und Vorplatzbereich sowie Notzufahrten

HINWEISE

	Bereich für Zweiradabstellplätze
	Bereich Abfallentsorgung
	Bereich Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr
	Bereich Fussweg- und Zweiradverbindungen
	Bereich oberirdische, interne Fahrverbindungen
	Bereich Fussweg optional
	Bereich Toffenkanal
	Gewässerachse
	Gewässerraum ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung
	Bereich neuer Brückenübergang über Toffenkanal
	Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze
	bestehende Bauten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Benachrichtigung der betroffenen
Grundeigentümer*innen Parzellen Nrn.
554, 569, 592, 575, 967 am

26.04.2022

Einspracheverhandlungen am

-

Erledigte Einsprachen

-

Unerledigte Einsprachen

-

Rechtsverwahrungen

-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 09.05.2022

Der Vize-Präsident:


Carl Bütler

Die Sekretärin:


Christine Pulfer Brand

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 19.05.2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, 10.05.2022

Die Geschäftsführerin:


Christine Pulfer Brand

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN**



am 28. Juli 2022





Gemeinde Toffen

Kanton Bern

Ortsplanung - Zone mit Planungspflicht ZPP 12 „Zelgli-Ost“ Erlass Überbauungsordnung „Zelgli-Ost“

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 11. Oktober 2021

Stand: Genehmigung

Die Planung besteht aus:

- **Überbauungsplan 1:500**
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

LEGENDE

FESTLEGUNGEN

..... Wirkungsbereich der Überbauungsordnung



Gewässerraum im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung



Naturgefahren - Wirkungshöhe 0.5m



Naturgefahren - Wirkungshöhe 0.2m



Baubereiche für Hauptgebäude mit maximaler Höhenentwicklung der Gebäude sowie Festlegung der Anzahl Geschosse

Baubereich a 2 Vollgeschosse + Attika
 $h_{\max} = 538.00 \text{ m.ü.M.}$

Baubereich b 3 Vollgeschosse + Attika
 $h_{\max} = 542.70 \text{ m.ü.M.}$

Baubereich c 3 Vollgeschosse + Attika
 $h_{\max} = 540.00 \text{ m.ü.M.}$

a1 - c4 Landeskoordinaten der Baubereiche für Hauptgebäude

Koordinaten Baufeld a

a1: X = 2604118.91m Y = 1190115.80m
a2: X = 2604097.79m Y = 1190111.78m
a3: X = 2604093.77m Y = 1190132.90m
a4: X = 2604114.89m Y = 1190136.92m

Koordinaten Baufeld b

b1: X = 2604084.51m Y = 1190126.34m
b2: X = 2604063.41m Y = 1190122.24m
b3: X = 2604059.31m Y = 1190143.34m
b4: X = 2604080.41m Y = 1190147.45m

Koordinaten Baufeld c

c1: X = 2604110.35m Y = 1190147.81m
c2: X = 2604085.76m Y = 1190146.09m
c3: X = 2604084.22m Y = 1190168.13m
c4: X = 2604108.92m Y = 1190168.26m

h1 - h4

untere Referenzpunkte in m.ü.M.



Bereich Einstellhallenein- und -ausfahrt



Aufenthalts- und Grünbereich



Zugangs-, Anlieferungs- und Vorplatzbereich sowie Notzufahrten

HINWEISE



Bereich für Zweiradabstellplätze



Bereich Abfallentsorgung



Bereich Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr



Bereich Fussweg- und Zweiradverbindungen



Bereich oberirdische, interne Fahrverbindungen



Bereich Fussweg optional



Bereich Toffenkanal



Gewässerachse



Gewässerraum ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung



Bereich neuer Brückenübergang über Toffenkanal



Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze



bestehende Bauten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	12.05.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	Nrn. 27 und 28 vom 08. und 15.07.2021
Publikation im Amtsblatt	Nr. 27 vom 07.07.2021
Öffentliche Auflage	vom 12.07.2021 bis 10.08.2021
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 11.10.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Sekretärin:


Andreas Gfeller


Christine Pulfer Brand

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, 22.10.2021

Die Geschäftsführerin:


Christine Pulfer Brand

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

am 22. Feb. 2022







Gemeinde Toffen

Kanton Bern

Ortsplanung - Zone mit Planungspflicht ZPP 12 „Zelgli-Ost“ Erlass Überbauungsordnung „Zelgli-Ost“

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 11. Oktober 2021

Stand: **Genehmigung**

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Artikel 1

Zweck Die Überbauungsordnung „Zelgli-Ost“ bezweckt eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung mit Wohnbauten, ergänzt mit stillem bis mässig störendem Gewerbe in Anbindung an das angrenzende Areal des Kirchlichen Zentrums. Der Ausgestaltung des Siedlungsabschlusses im Norden und des Übergangs zum Toffenkanal ist hohe Beachtung zu schenken.

Artikel 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Gewässerraum im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- A Naturgefahren – Wirkungshöhe 0.5 m
- B Naturgefahren – Wirkungshöhe 0.2 m
- Baubereiche für Hauptgebäude mit maximaler Höhenentwicklung der Gebäude sowie Festlegung der Anzahl Geschosse
- a1 – c4 Landeskoordinaten der Baubereiche für Hauptgebäude
- h1 – h4 untere Referenzpunkte in m.ü.M.
- Bereich Einstellhallenein- und ausfahrt
- Aufenthalts- und Grünbereich
- Zugangs-, Anlieferungs- und Vorplatzbereich sowie Notzufahrten

Im Überbauungsplan sind hinweisend dargestellt:

- Bereich für Zweiradabstellplätze
- Bereich Abfallentsorgung
- Bereich Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr
- Bereich Fussweg- und Zweiradverbindungen
- Bereich oberirdische, interne Fahrverbindungen
- Bereich Fussweg optional
- Bereich Toffenkanal
- Gewässerachse
- Gewässerraum ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung
- Bereich neuer Brückenübergang über Toffenkanal
- Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze
- bestehende Bauten

Artikel 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Mischzone A gemäss Baureglement.

Artikel 6

Mass der Nutzung Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP 12 in Art. 19 GBR.

Artikel 7

- Baubereiche
- ¹ Für Hauptgebäude werden Baubereiche gemäss Art. 25 BMBV festgelegt.
 - ² Ausserhalb der Baubereiche sind vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Gesimse, Bauteile für Hauszugänge sowie gedeckte Veloabstellplätze technisch bedingte Anlagen, Stützmauern, Anlagen der Versickerung sowie die weiteren vorspringenden Gebäudeteile gemäss Art. 5 Abs. 2 Bst. e. GBR und baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zugelassen. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen diese bis an die gemeinsame Grenze gestellt werden.
 - ³ Ausserhalb der Baubereiche sind Erker nicht zugelassen.

Artikel 8

- Geschosszahlen,
Gesamthöhenkoten
- ¹ Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude wird im Überbauungsplan in den Baubereichen mittels Angabe der Anzahl Geschosse und in m.ü.M. festgelegt.
 - ² Die Referenzhöhen sind bei den östlich gelegenen Grenzpunkten und bei den Kontrollschächten KS0 122 und KS0 123 in m.ü.M als untere Referenzpunkte festgelegt.

Artikel 9

unterirdische
Bauten Unterirdische Bauten dürfen bis an die nachbarlichen Grenzen gestellt werden.

Artikel 10

- Architektonische
Gestaltung
- ¹ Für die Gestaltung gelten die Vorgaben aus dem Workshopverfahren gemäss dem vom Gemeinderat am 12.08.2019 genehmigten ortsbaulichen Richtprojekt als massgebend. Das Richtprojekt ist als Anhang diesen Vorschriften beigefügt.
 - ² An- und Kleinbauten haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen.

Artikel 11

- Dachgestaltung/
Dachaufbauten
- ¹ Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° zugelassen.
 - ² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungsinstallationen, Oblichter, Liftaufbauten und andere technische Räume und Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1.50 m zugelassen.
 - ³ Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis sind zugelassen.
 - ⁴ Auf An- und Kleinbauten sind neben Flachdächern auch andere Dachformen zugelassen.

Artikel 12

- Erschliessung;
Zugangs- und Vor-
platzbereiche
- ¹ Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die bestehende oder eine neu zu erstellende Brücke ab dem Kanalweg über den Toffenkanal. Die rechtliche Si-

herstellung für den Bau dieser Brücke muss vor der Erteilung der ersten Baubewilligung vorliegen.

- ² Die Zugangs-, Anlieferungs- und Vorplatzbereiche sind sorgfältig in die Gestaltung des Aussenraumes zu integrieren.
- ³ Der Fuss- und Veloverkehr auf dem Kanalweg darf durch die Erschliessung der Neuüberbauung nicht gefährdet werden. Die Vorgaben gemäss Verkehrsgutachten der verkehrsteiner ag vom 22.12.2020 sind zu beachten.

Artikel 13

Autoabstellplätze,
Abstellplätze für
Zweiräder

- ¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ² Oberirdische Autoabstellplätze auf fremdem Grund sind dienstbarkeitlich sicherzustellen.
- ³ Für Zweiräder sind genügend Abstellräume in den Untergeschossen und in den Hauseingangsnähen bereitzustellen. Nach Art. 54 Abs. 2 BauV sind sie so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicheren Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte ist zu überdachen.
- ⁴ Der Nachweis der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung und ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.

Artikel 14

Umgebungs-
gestaltung

- ¹ Die heutigen Höhenverhältnisse des Terrains sind zu respektieren, sie sind weitgehend wiederaufzunehmen.
- ² Die Gestaltung der Aufenthalts- und Grünbereiche sowie die Möblierung haben auf der Grundlage eines durchgängigen Konzepts zu erfolgen, welches zu attraktiven Aufenthaltsbereichen mit Kinderspielplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner beitragen soll. Dieses ist zusammen mit dem ersten Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.
- ³ Das vom Gemeinderat am 12.08.2019 genehmigte ortsbauliche Richtprojekt gilt diesbezüglich als massgebend. Das Richtprojekt ist dem Anhang zu diesen Vorschriften beigelegt.

Artikel 15

Grössere
Spielfläche

- ¹ Sofern die Neuüberbauung mehr als 20 Familienwohnungen aufweist, ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV zu erstellen.
- ² Eine Befreiung ist möglich, wenn in der Nähe gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen vorhanden sind.

Artikel 16

Gewässerraum

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- ² Der innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung liegende Gewässerraum des Toffenkanals ist im Überbauungsplan eingetragen und vermasst.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Artikel 17

Schutz vor Hochwasser

¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird von gravitativen Naturgefahren tangiert. Die Auswirkungen bezogen auf die Überbauung sind in einem Fachgutachten aufzuzeigen. Die Massnahmen zu den Flächen A und B sind anhand der Kapitel 3.1 und 3.2 gemäss Gefahrenbericht B-I-G vom 12.03.2021 zu formulieren und festzulegen. Die Wirkungshöhe ab der Dammkrone ist sowohl für die Fläche A wie auch für die Fläche B aufzunehmen. Sofern im Baubewilligungsverfahren neue Erkenntnisse vorliegen, können diese lokal angepasst werden.

² Bei der Projektierung von Bauvorhaben sind die gewählten baulichen Massnahmen gegen eindringendes Wasser aufzuzeigen.

Artikel 18

Qualitätssicherung

¹ Baugesuche sind dem im Workshopverfahren zur Ausarbeitung des ortsbaulichen Richtprojektes eingesetzten Beurteilungsgremiums zur Ausstellung eines Fachberichtes zu unterbreiten.

² Massgebend ist das vom Gemeinderat am 12.08.2019 genehmigte ortsbauliche Richtprojekt.

Artikel 19

Abfallbereitstellung

Die Abfallbereitstellung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Artikel 20

Energie

Es gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.

Artikel 21

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Artikel 22

Infrastrukturvertrag/
Vereinbarungen

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

Artikel 23

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	12.05.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	Nrn. 27 und 28 vom 08. und 15.07.2021
Publikation im Amtsblatt	Nr. 27 vom 07.07.2021
Öffentliche Auflage	vom 12.07.2021 bis 10.08.2021
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 11.10.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Sekretärin:



Andreas Gfeller



Christine Pulfer Brand

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, 22.10.2021

Die Geschäftsführerin:



Christine Pulfer Brand

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

am 22. Feb. 2022

