

ZPP OBERE MÜRGGE ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Gemeinde Fahrni | Kanton Bern

Unterlagen für die Genehmigung | Stand 17. Juni 2024



Baureglement Ortsplanungsrevision 2022
(ZPP Obere Mürge von der Genehmigung ausgenommen)

Art. 8 Zone mit Planungspflicht B „Obere Mürge“

¹ Zweck: Die ZPP bezweckt die Erstellung von gut in die Landschaft eingepassten und leicht verdichteten Wohnbauten. Zudem wird eine zweckmässige Erschliessung und eine gemeinsame Parkierung festgelegt.

² Art und Mass der Nutzung: Gemäss Wohnzone W2 (Art. 2 und 3 GBR). Zudem gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo von 0.5.

³ Es sind gleichmässig geneigte Satteldächer mit Firstrichtung Nord-Süd erlaubt.

⁴ Die Parkierung von Motorfahrzeugen der Bewohner/innen hat in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Für die Besucherparkplätze ist ausreichend Platz vorzusehen.

⁵ Es ist eine zentral gelegene Kehrichtsammelstelle (Containerstandort) festzusetzen.

⁶ Für die gesamte Bebauung ist ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen.

⁷ Es ist eine sichere und komfortable Fussgänger Verbindung Ost-West vorzusehen.

Baureglement neu

Art. 8 Zone mit Planungspflicht B „Obere Mürggen“

- ¹ Zweck: Die ZPP bezweckt die Erstellung von gut in die Landschaft eingepassten und leicht verdichteten Wohnbauten. Zudem wird eine zweckmässige Erschliessung und eine gemeinsame Parkierung festgelegt.
- ² Art und Mass der Nutzung: Gemäss Wohnzone W2 (Art. 2 und 3 GBR). Zudem gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo von 0.5.
- ³ Es sind gleichmässig geneigte Satteldächer mit Firstrichtung Nord-Süd oder **Ost-West (längs oder quer zur Hangneigung)** erlaubt.
- ⁴ Die Parkierung von Motorfahrzeugen der Bewohner/innen hat in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Für die Besucherparkplätze ist ausreichend Platz vorzusehen.
- ⁵ Es ist eine zentral gelegene Kehrichtsammelstelle (Containerstandort) festzusetzen.
- ⁶ Für die gesamte Bebauung ist ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen.
- ⁷ Es ist eine sichere und komfortable Fussgänger Verbindung Ost-West vorzusehen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 18. Januar 2024 und 25. Januar 2024

Öffentliche Auflage vom 18. Januar bis 19. Februar 2024

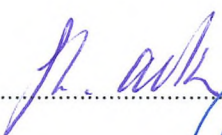
Einspracheverhandlung am -

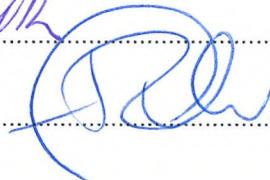
Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Dezember 2023 und am 8. April 2024

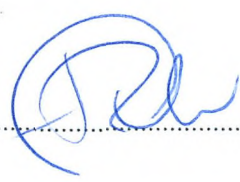
Der Präsident: 

Die Gemeindeschreiberin: 

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 25. April 2024

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fahrni, den 24. Juni 2024

Die Gemeindeschreiberin: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: **20. Nov. 2025**





ERLÄUTERUNGEN

1. Ausgangslage und Anliegen

Die Ortsplanung der Gemeinde Fahrni wurde in den Jahren 2020 bis 2022 vollständig überarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 19. September 2022 beschlossen. Aufgrund von nötigen Abklärungen resp. Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft der neu eingezonten Parzelle Nr. 536 (ZPP Obere Mürgge) konnte die Ortsplanung bisher noch nicht durch den Kanton genehmigt werden.

Die Bestimmungen in Artikel 8 zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Obere Mürgge beinhalten die Vorgabe, dass nur gleichmässig geneigte Satteldächer mit Firstrichtung Nord-Süd (d.h. quer zur Hangneigung) erlaubt sind. Diese Bestimmung zur Firstrichtung gründete in der Befürchtung, dass Dächer mit Firstrichtung parallel zum Hang zu unschönen Dachausbauten resp. -aufbauten zur Aussicht hin führen könnten.

Gleichzeitig ist aufgrund der exponierten Lage des Grundstücks eine gut in die Landschaft eingepasste Bebauung ein sehr grosses Anliegen der Gemeinde. Die Bebauung wird von weither sichtbar sein und dem Siedlungsgebiet Obere Mürgge - Lueghubel ein neues Gesicht geben.

Das von den Grundeigentümern beauftragte Bearbeitungsteam, bestehend aus GHZ Architekten Belp und Moeri & Partner Landschaftsarchitekten Bern, testete verschiedene Bebauungsmuster. Dabei wurde aufgezeigt, dass unter der Prämisse der verlangten Dichte, mit Volumen mit unterschiedlichen Firstrichtungen parallel und quer zur Hangneigung eine deutlich bessere Einpassung in die Landschaft erreicht werden kann.

Der Gemeinderat beantragt daher, die Vorschriften zur ZPP Obere Mürgge durch den Zusatz "Firstrichtung Nord-Süd oder **Ost-West (längs oder quer zur Hangneigung)**" zu ergänzen.

2. Variantenstudium Bearbeitungsteam mit Fazit

Das Variantenstudium (siehe Beilage) durch das Bearbeitungsteam führte zu folgendem Fazit:

Dem durchgehenden Grünraum wird eine hohe Priorität zugeordnet. Die beiden Quartiere östlich und westlich (bereits bestehendes Quartier Obere Mürgge und Lueghubel) sollen nicht vollständig verbunden werden. Die Bebauung soll daher in zwei "Grup-

pen" angeordnet werden, die sich jeweils an die angrenzenden Quartiere anschliessen. Die Wirkung einer "Wand" in der Landschaft soll vermieden werden, diese Wirkung ist aber durch einheitliche Firstrichtung quer zum Hang schwierig zu vermeiden. Ein offener Siedlungsrand mit einem durchfliessenden Grünraum wird ohne serielle Aufreihung sondern mit einer organischen Anordnung mit "Hofgebilden" deutlich besser erreicht.

Die ursprüngliche Befürchtung der Gemeinde, dass Dachflächen mit Firstrichtung parallel zur Hangneigung zu übertriebenen Dachaufbauten und einer "aufgerissenen" Dachlandschaft führen könnte, wird vom Bearbeitungsteam als Rahmenbedingung aufgenommen. Da in einem späteren Arbeitsschritt aufgrund des entstehenden Richtkonzeptes eine Überbauungsordnung erarbeitet wird, könnte allenfalls eine entsprechende Vorgabe noch aufgenommen werden.

3. Vorgaben Baureglement

Bezüglich Dachaufbauten gelten für die ZPP Obere Murgge die Vorgaben gemäss Art. 12 Abs. 4 und 5 GBR:

⁴ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

⁵ Dachaufbauten und Einschnitte dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel des darunterliegenden Fassadenabschnitts aufweisen. Dachflächenfenster zählen nicht zu den Dachaufbauten und können ausserhalb der Ortsbilderhaltungsgebiete und bei nicht schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden zusätzlich frei angeordnet werden. Übereinanderliegende Dachflächenfenster sind zugelassen.

4. Planerlassverfahren

Die Anpassung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV.

Öffentliche Auflage:

Während der öffentlichen Auflage ging keine Einsprache ein.

