



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Schöneegg

Änderung Baureglement: ZPP Nr. 26 «Schönegg»
Öffentliche Auflage

20. Januar 2025

2_2004_350_AL_GBR_Aend_ZPP26_Schoenegg_250120.docx

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR

26 ZPP Schönegg

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck 1 Sie bezweckt eine dichte Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität und mit optimaler Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitig qualitätsvoller Gestaltung der Bauten und Aussenräume.

Verbindlichkeit Richtprojekt: vgl. Anhang 8.1 bezüglich der in Abs.4, 2. Lemma aufgeführten Aspekte

Art der Nutzung 2

- Es sind Nutzungen gemäss der Wohnzone zugelassen.
- Es gelten die Vorschriften der ES II.

*Gemäss Art. 211 Abs. 1 GBR.
ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)*

Mass der Nutzung 3

Sektor West

- Min. 3 bis max. 5 Vollgeschosse
- GFo: min. 850 m², max. 1'250 m²
- Bestandesbau
 - Es gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
 - Bei Umbau ist eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% zulässig. Als höchster Punkt der Dachkonstruktion gilt eine Kote von max. 566.50 m ü. M.

GFo: Geschossfläche oberirdisch

Sockelgeschosse, welche aufgrund der Topographie z.T. im Erdreich liegen, werden gemäss Bestimmungen zu den Unterniveaubauten als Vollgeschosse angerechnet.

Sektor Mitte

- Min. 4 bis max. 6 Vollgeschosse
- GFo: min. 850 m², max. 1'250 m²

Sektor Ost

- Min. 3 bis max. 5 Vollgeschosse
- GFo: min. 5'200 m², max. 7'000 m²

Die durch die Gebäude gebildete Silhouette der Überbauung Schönegg liegt überall tiefer als diejenige der Strahmmatte. Auch sind die Gebäude insgesamt niedriger gestaltet als diejenigen der Strahmmatte.

Allgemeine Bestimmungen

- Attikas sind nicht zugelassen.
- 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.

Gestaltung

- 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Neue Gebäude sind hinsichtlich Erschliessung, Stellung der Gebäude und Gestaltung der Aussenräume nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen.
 - Für die Projektierung dient das im Workshopverfahren erstellte Richtprojekt als Grundlage: Richtprojekt «Arealentwicklung Schöneggweg» des Architekturbüros Rudolf Remund AG vom 22. Februar 2022. Das Richtprojekt ist bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie des Erschliessungskonzepts massgebend. Im Weiteren ist das Aussenraumkonzept wegleitend.
 - Freiräume und Plätze sind als Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
 - Die Aspekte der Aussenraumgestaltung sind in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln. Die Versiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.
 - Die Bepflanzung erfolgt standortgerecht und klimaangepasst und weist eine ökologische Vielfalt auf.

*Vgl. Art. 421 und 422 GBR:
Generelle Vorgaben zu Aussenraumgestaltung
und Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet*

Erschliessung

- 5
- Die Parkierung der Überbauung erfolgt unterirdisch mit Ausnahme von Autoabstellplätzen für Besuchende und Car-Sharing, welche auch oberirdisch zulässig sind.
 - Pro neu erstellte Wohnung sind durchschnittlich max. 0.8 Abstellplätze zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.
 - Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt im südöstlichen Bereich ab Schöneggweg.
 - Auf der Nordseite der Bebauung ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg mit einer minimalen Breite von 2 Meter zu erstellen.

- Hochwasserschutz 6
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
 - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
 - Im Baubewilligungsverfahren sind das Hochwasserschutzkonzept und die in der Überbauungsordnung festgelegten Schutzmassnahmen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- Energie 7
- Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist Rechnung zu tragen.
 - Neue Gebäude sind ans Fernwärmenetz der Energie Münchenbuchsee AG (EMAG) anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn in einer Distanz von max. 20 m ab Perimetergrenze der ZPP der Anschluss zu einer Haupt- oder Verteilleitung gegeben ist.
- Vgl. Art. 310 und 441 - 444 GBR.
Der Anschluss neuer oder bestehender Gebäude an das Fernwärmenetz steht unter dem Vorbehalt, dass für die beanspruchte Leistung genügend Fernwärme zur Verfügung steht.*

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 9. Juni bis 14. Juli 2023

Vorprüfung vom 30. September 2024

Publikation 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

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am