



Einwohnergemeinde Bolligen
Arealentwicklung Bahnhof Bolligen

Änderung Baureglement Anhang 2
ZPP Nr. VII Bahnhof Ost und ZPP Nr. XII Bahnhof West

MITWIRKUNG

14. Januar 2019

Aufträge / 585 / 05 / 585_Arb_190114_Aenderung_BR_ZPPV.docx / 15.01.2019 / fi / cs

Die Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom ... (genehmigt am ...) sind rot (~~gestrichen~~/neu) dargestellt.

Hinweis: Die Änderungen sind als Änderungen gegenüber dem Entwurf des neuen BMBV-konformen Baureglements vom 26. März 2018 (Stand Vorprüfung) dargestellt.

Anhang 2 – Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 15

A2.7 ZPP VII «Bahnhof Ost»

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung Überbauung mit gemischter Nutzung von guter Siedlungsqualität.	Mischzone	GFZo max. 0.55 Abstand zur Zonengrenze 5.0 m	<ul style="list-style-type: none"> – Nebst gemischter Nutzung sind bahnbetriebliche, Nutzungen sowie P+R- und B+R-Anlagen gestattet. Offene Lagerflächen sind nicht zugelassen. – Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in die Topografie zu integrieren. – Bei Gebäuden mit 15.0 m traufseitiger Fassadenhöhe ist darüber kein Attikageschoss mehr zugelassen. – Entlang Bolligenstrasse (eine Gebäudetiefe) und oberhalb Fellmattweg sind max. 3 Voligeschosse bei einer traufseitigen Fassadenhöhe von 10 m gestattet. – Die Verkehrserschliessung hat ab Knoten-Wegmühle der Bolligenstrasse zu erfolgen. – Entlang der RBS-Linie ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren. – Fusswegverbindung zum Höhweg ist beizubehalten. 	III

A2.12 ZPP Nr. XII «Bahnhof West»

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Erstellung einer qualitativollen, verdichteten Überbauung, einer zweckmässigen Erschliessung sowie einer qualitativollen Freiraumgestaltung mit einem Bahnhofplatz.	Mischzone	minimale GFZo 1.20 Abstand zur Zonengrenze 5.0 m ¹⁾ Höhe ²⁾ – Sektor A: 563.00 m.ü.M. – Sektor B: 567.00 m.ü.M. – Sektor C: 564.00 m.ü.M. – Sektor D: 558.50 m.ü.M.	<p>Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Sektor B und C sind das 1. Vollgeschoss (Erd- oder Sockelgeschoss) auf der Ebene des Bahnhofplatzes Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Verkaufsnutzungen vorbehalten. – Im Sektor C kann eine Tankstelle betrieben werden. <p>Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In den Sektoren B bis D erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über einen Strassenanschluss im Bereich Bolligenstrasse / Worblentalstrasse. In Sektor A und in verkehrstechnisch begründeten Fällen für Wohnbauten im nördlichen Bereich des Sektors C kann die Erschliessung für den motorisierten Verkehr auch über den Fellmattweg erfolgen. Eine zukünftige Busspur talwärts, zum Knoten Wegmühle, darf dabei nicht behindert werden. – Die Erschliessung der ZPP VII «Bahnhof Ost» ab der Bolligenstrasse über den Bahnhofplatz sowie die Anlieferung zu Verkaufsnutzungen sind sicherzustellen. – Der Bahnhofplatz ist als Platz und Verteiler der verschiedenen Verkehrsträger (MIV, LV und ÖV, Anlieferung) zu konzipieren. Es sind geschützte Bereiche für zu Fuss gehende vorzusehen. – Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach Möglichkeit in Einstellhallen anzuordnen. Für die Sektoren B und C ist nach Möglichkeit eine gemeinsame Einstellhalle zu konzipieren, die etappiert zu realisieren ist. 	III

¹⁾ Strassenabstand gegenüber der Kantonsstrasse gemäss Art. 80 Abs. 1 SG

²⁾ maximale Höhenkote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion gemäss Art. 14 BMBV

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
			<ul style="list-style-type: none"> – Zwischen Bahnhofplatz und Hühnerbühlstrasse sowie zwischen Fellmattweg und Hühnerbühlstrasse sind öffentliche Fusswegverbindungen zu realisieren. Bebauung und Gestaltung: <ul style="list-style-type: none"> – Im Sektor B städtebauliche Akzentuierung an der Ecke Bolligenstrasse – Bahnhofplatz. – Im Sektor D ist ein Ersatzneubau oder eine Aufstockung zulässig. Entlang der Bahn gilt kein Zonenabstand. – Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen.³ Im Sektor C sind über den Aussenverkaufsflächen auch Sheddächer erlaubt. – Bauten und Freiräume sind nach einem Gesamtkonzept mindestens pro Sektor zu gestalten. – (Teil-)Überbauungsordnungen bzw. Projektwettbewerbe oder Gesamtvorhaben zur Befreiung der Planungspflicht haben mindestens einen Sektor zu umfassen. Energie: <ul style="list-style-type: none"> – Bei der Erarbeitung des Überbauungsprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten mit folgenden Eckpunkten: <ul style="list-style-type: none"> • Bei Neu- und Umbauten für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser. Ist die Grundwassernutzung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, sind Neu- und Umbauten an das Holz-Fernwärmenetz Bolligen anzuschliessen. 	

³ Vgl. Art. 23 BR

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
			<ul style="list-style-type: none">• Unter Vorbehalt der rechtskräftigen revidierten Energiegesetzgebung ist eine Eigenstromerzeugung von minimal 15 Wp/m² Energiebezugsfläche ohne Begrenzung auf 30 kWp zu erstellen.	

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom ... bis ...

Vorprüfung vom ...

Publikation im Anzeiger Region Bern vom ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einigungsverhandlung vom ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....
Kathrin Zuber

.....
Bernhard Rufer

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Bolligen,

Der Gemeindegemeinder

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am