

ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG ZPP "BEIM SCHULHAUS"

Einwohnergemeinde Melchnau | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 18. Oktober 2018
Zonenplan und Baureglement | Erläuterungsbericht

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 26. Mai 2017 bis 26. Juni 2017
Vorprüfung	vom 2. August 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 13. und 20. September 2018
Öffentliche Auflage	vom 14. September bis 15. Oktober 2018

Einspracheverhandlungen

Erledigte Einsprachen:	es sind keine Einsprachen eingegangen
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Melchnau, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

Baureglement bisher

Art. 32 ZPP beim Schulhaus

³ Die Bauzonengrenze ist so festzulegen, dass die landwirtschaftlich genutzte Hofparzelle Nr. 602 arrondiert und in ihrem Halt nicht vermindert wird (Landumlegung).

Bezüglich der Nutzungsart gelten die Kernzonenvorschriften. Die Bauten entlang der Parzelle Nr. 602 haben im Minimum einen Wohnteil von 50% aufzuweisen.

Entlang der Hauptstrasse gilt die offene Bauweise (Durchblicke erhalten); im Südwesten des Planungsgebiets gilt die annähernd geschlossene Bauweise.

Die Länge des offenen fliessenden Dorfbaches ist beizubehalten oder gar zu vergrössern (Beschränkung von Zufahrten und Zugängen von der Hauptstrasse her).

Die Bauten entlang der Parzelle Nr. 602 dürfen gegen Westen maximal 2 1/2 - geschossig (Gebäudehöhe ab fertigem Terrain = 6.90 m) in Erscheinung treten.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Baureglement neu

Art. 32 Abs. 3 ZPP beim Schulhaus

Zweck

Die ZPP Schulhaus bezweckt die geordnete, dichte und einheitliche Überbauung des Areals, welche dem Dorf angepasst ist. Die Ortsbauliche Setzung und die Gestaltung der Bauten, die Gestaltung des Aussenraumes/Terrains, der Übergang zum renaturierten Dorfbach (in Planung) und die Zufahrten ab der Hauptstrasse sind die Inhalte, welche mit der Überbauungsordnung koordiniert und planerisch festgelegt werden sollen.

Verfahren

Das Überbauungskonzept ist in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren zu ermitteln (Art. 92 Abs. 2 BauG).

Art der Nutzung

Die ZPP Schulhaus ist eine Kernzone. Zugelassen ist das Wohnen und stille bis mässig störende Gewerbe.

Mass der Nutzung

Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse nach BMBV:

Vollgeschosse:	2
Vollgeschosse entlang Dorfbach:	3
Minimaler Grenzabstand für bewohnte Bauten	3.0 m, gegenüber Kernzone: 4.0 m
Minimaler Grenzabstand für unbewohnte Bauten	2.0 m
traufseitige Fassadenhöhe bei 2 Vollgeschossen:	7.5 m; 8.5 m inkl. Hangzuschlag
traufseitige Fassadenhöhe bei 3 Vollgeschossen:	10.0 m; 11.0 m inkl. Hangzuschlag
Dachneigung:	18 bis 45°
Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch:	0.5

Geschosse

- Attikageschoss: muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein. Die Fassade des Attikageschosses darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.5 m sein.
- Untergeschoss: OK drüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m

Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in der Überbauungsordnung abweichend zu den übergeordneten Festlegungen definiert werden.

Der Gewässerraum im Bereich des Dorfbaches beträgt 12.0 m. Er wird symetrisch zur Gewässerachse gemessen.

Gestaltungsgrundsätze

Die ZPP ist Teil des Ortsbildschutzgebietes. Alle Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung gut ins Ortsbild einzufügen. Flachdächer, mit oder ohne Attika, sind aufgrund des wettbewerbsähnlichen Verfahren möglich.

Die zuständige kantonale Fachstelle ist in jedem Fall, d.h. auch im wettbewerbsähnlichen Verfahren, einzubeziehen.

Zufahrten ab der Hauptstrasse

Innerhalb des Perimeters gelten alle Fahrzeugschliessungen als Zufahrten. Alle Liegenschaften innerhalb der Zone mit Planungspflicht besitzen Anspruch an einen Anschluss an die Hauptstrasse. Die Zufahrt ab der Hauptstrasse für die unüberbauten Grundstücke Parz. GB 595 und 613 hat gemeinsam zu erfolgen. Eine Überbauungsordnung regelt die genaue Lage.

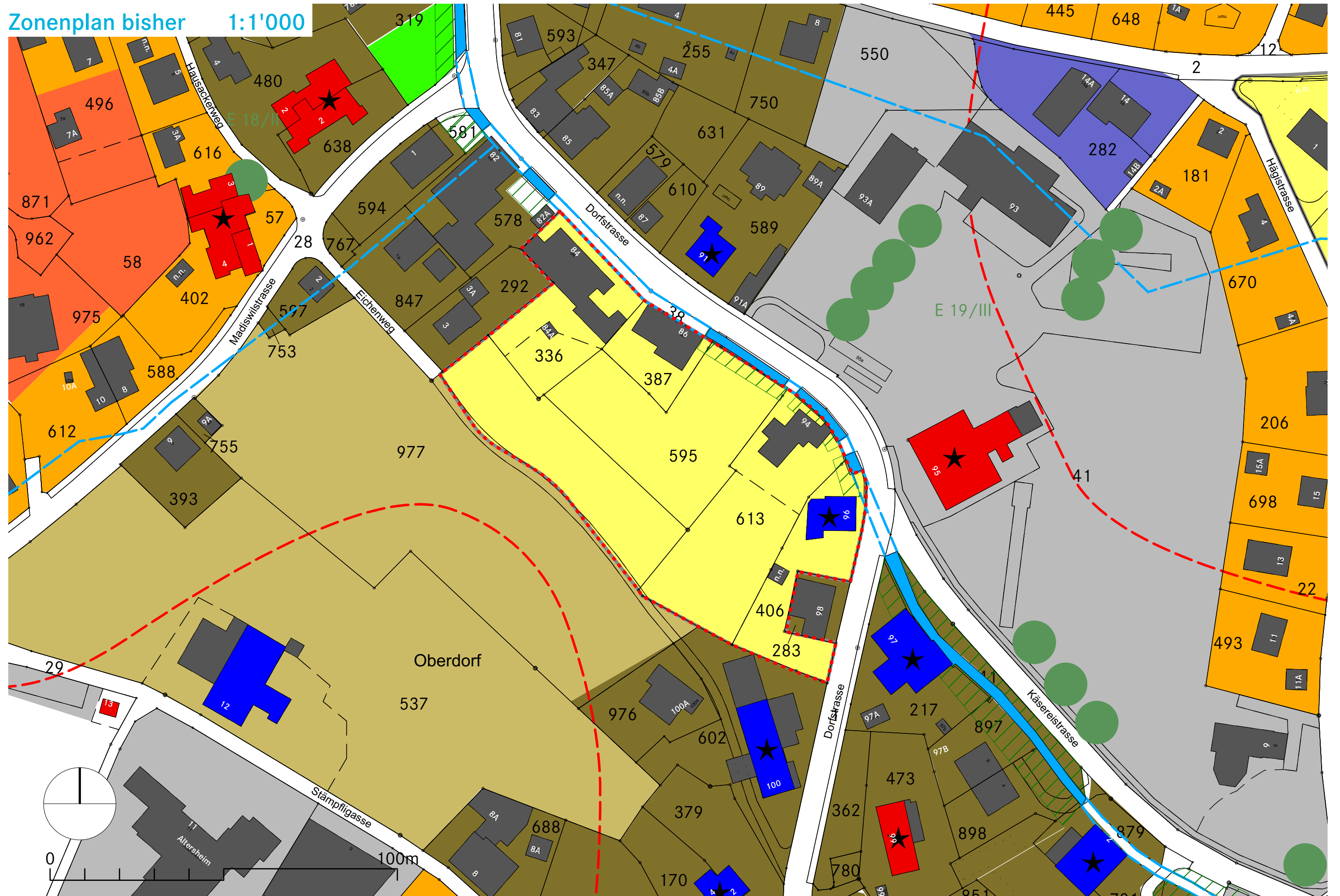
Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Legende

	Wirkungsbereich der Änderung
Festsetzungen	
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	BHZ Bauernhofzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	ZöN Zone für öffentliche Bauten
	Gewässerachse (1.0m ab Stützmauer)
Hinweise	
	W2 Wohnzone 2-geschossig
	W3 Wohnzone, 3-geschossig
	WG2 Wohn-/Gewerbezone 2-geschossig
	K Kernzone
	GZ Grünzone
	Ortsbildschutzgebiet
	Schützenswerte Baudenkmäler
	Erhaltenswerte Baudenkmäler
	K-Objekte
	Einzelbäume
	offenes Gewässer
	ingedoltes Gewässer

Zonenplan bisher 1:1'000



Zonenplan neu

1:1'000

