



Einwohnergemeinde Seftigen

Ortsplanung – Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt»

Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich den Parzellen Seftigen-Gbbl. Nrn. 1008 und 210

Baureglement Art. 104 und Art. 314

25. März 2022 > **AUFLAGE**

Aufträge / 711 / 07 / 711_Arb_220325_BR_ZPP_Hohlenmatt.docx / 25.03.2021 / fi / cs

Impressum

Auftraggeberin (Planungsbehörde)

Einwohnergemeinde Seftigen
Dorfmatte 6 / 3662 Seftigen

Auftragsbearbeitung (Zone mit Planungspflicht)

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Christoph Stäussi, Geograph (M.Sc.) FSU
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

| Marginale | Art. | Normativer Inhalt | Hinweis |
|---------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedingte Einzonung | 104 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert 10 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Einzonung überbaut wird. 2 Die Massnahme wird auf die Parzelle Seftigen-Gbbf. Nr. 1008 gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Seftigen angewendet. 3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht. | <p>[Neue Vorlage nach Rückweisung von der Gemeindeversammlung vom 29.03.2021.]</p> |

| Marginale | Art. | Normativer Inhalt | Hinweis |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» | 314 | 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen: | [Neue Vorlage nach Rückweisung von der Gemeindeversammlung vom 29.03.2021.] |
| Planungszweck | | 2 Erstellen einer qualitätsvollen Wohnüberbauung als Abschluss des Siedlungsgebiets an der Oberdorfstrasse. | |
| Art der Nutzung | | 3 Nutzungsart der Wohnzonen W | |
| Mass der Nutzung | | 4 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: – Abstand gegenüber der Perimetergrenze (anstatt Grenzabständen) mindestens 4.0 m; Strassenabstand gegenüber der Kantonsstrasse gemäss Art. 80 Abs. 1 SG – GL maximal 25.0 m – Höhen <ul style="list-style-type: none"> • entlang der Oberdorfstrasse: Fh tr maximal 10.25 m und Fh A maximal 12.75 m (kein Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 5) • im strassenabgewandten, östlichen Bereich: Fh tr maximal 8.50 m (kein Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 5) – 2 Vollgeschosse plus Attika entlang der Oberdorfstrasse; 2 Vollgeschosse ohne Attika im strassenabgewandten, östlichen Bereich; neue Hauptbauten haben die vorgegebene Vollgeschosszahl aufzuweisen – minimale GFZo 0.60 | GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Flachdächer Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss) Fh A = Fassadenhöhe Attika; Die Fh A ist auf der gesamten Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A1 A113 und Art. 28 BMBV) VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) |
| Gestaltungsgrundsätze | | 5 – Gestalten der Überbauung und der Freiräume nach einem Gesamtkonzept – Vier Hauptbauten mit Flachdächern; zwei Hauptbauten an der Oberdorfstrasse; zwei Hauptbauten in freier Stellung im strassenabgewandten, östlichen Bereich, auf deren Flachdach über dem zweiten | |

| Marginale | Art. | Normativer Inhalt | Hinweis |
|---------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| | | <p>Vollgeschoss keine Attikageschosse und begehbaren Dachflächen gestattet sind</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestalten eines sorgfältigen Übergangs von der Kulturlandschaft zur Überbauung (Siedlungsrand) sowie eines sorgfältigen Abschlusses der Siedlung gegenüber der Oberdorfstrasse (Adressierung) – Bei der Fassadengestaltung ist die Lage am Siedlungsrand zu berücksichtigen; Materialisierung der Fassaden mit Holz; grelle und reflektierende Materialien und Farben an den Fassaden sind zu vermeiden | |
| Erschliessung | 6 | <ul style="list-style-type: none"> – Anordnen der Abstellplätze für Motorfahrzeuge in einer gemeinsamen, unterirdischen Einstellhalle mit einer Ein-/Ausfahrt ab der Oberdorfstrasse im südlichen Bereich; Besucherparkplätze sind auch oberirdisch zulässig – Anordnen der oberirdischen Hauszugänge im Sektor «Hauseingänge» – Verbreitern der Kantonsstrasse Richtung Osten für den Bau eines einseitigen Trottoirs | Lage des Sektors vgl. Zonenplan |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | 7 | ES II | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV. |

| | | | | |
|-----------|------|-------------------|---------|--|
| Marginale | Art. | Normativer Inhalt | Hinweis | |
|-----------|------|-------------------|---------|--|

GENEHMIGUNGSVERMERKE

| | | | | |
|--|--|------------|----------------------|---|
| | | Mitwirkung | am 6. September 2021 | : |
|--|--|------------|----------------------|---|

| | | | | |
|--|--|------------|---------------------|--|
| | | Vorprüfung | vom 8. Februar 2022 | |
|--|--|------------|---------------------|--|

| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-----------------|--|
| | | Publikation im amtlichen Anzeiger | vom ... und ... | |
|--|--|-----------------------------------|-----------------|--|

| | | | | |
|--|--|--------------------------|-----------------|--|
| | | Publikation im Amtsblatt | vom ... und ... | |
|--|--|--------------------------|-----------------|--|

| | | | | |
|--|--|---------------------|-----------------|--|
| | | Öffentliche Auflage | vom ... bis ... | |
|--|--|---------------------|-----------------|--|

| | | | | |
|--|--|-------------------------|--------------|--|
| | | Einspracheverhandlungen | am ... | |
| | | Erledigte Einsprachen | ... (Anzahl) | |
| | | Unerledigte Einsprachen | ... (Anzahl) | |
| | | Rechtsverwahrungen | ... (Anzahl) | |

| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|--------|--|
| | | Beschlossen durch den Gemeinderat | am ... | |
|--|--|-----------------------------------|--------|--|

| | | | | |
|--|--|-------------------------------------------|--------|--|
| | | Beschlossen durch die Gemeindeversammlung | am ... | |
|--|--|-------------------------------------------|--------|--|

| | | | | |
|--|--|------------------------------|--|--|
| | | Namens der Einwohnergemeinde | | |
|--|--|------------------------------|--|--|

| | | | | |
|--|--|----------------|--------------|--|
| | | Der Präsident: | Der Sekretär | |
|--|--|----------------|--------------|--|

.....
Urs Indermühle

.....
Roger Feller

| Marginale | Art. | Normativer Inhalt | Hinweis |
|-----------|------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| | | Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber | Seftigen, |
| | | Roger Feller | |
| | | Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum- ordnung | am |
| | | Inkrafttreten | am ... |