



Einwohnergemeinde Ferenbalm

ZPP Nr. 1 „Kleingümmenen“

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV Abs. 7 BauV
08. Februar 2022

AUFLAGE

ALT

Art. 55

b) Zone Nr. 1
„Kleingümmenen“
(unter dem Bahnhof)

- 1 Planungszweck:
 - Realisieren einer verdichteten, qualitativen Wohnüberbauung mit Arbeitsnutzungen
 - Eingliedern der Überbauung in die Hanglage
- 2 Nutzung:
 - 18'990 m²: Gesamtfläche
 - 14'690 m²: Fläche für Wohnnutzungen, inkl. 990 m² des Abstandsereichs entlang Bahnhofparkplatz
 - 3'300 m²: max. Fläche für Arbeitsnutzungen
 - 1'000 m²: Reservierte Fläche für grössere Spielfläche und Anteil an Kinderspielplätzen
 - Der Abstandsbereich von 8.50 m Breite gegenüber der Parkierungsanlage (p+r) ist von Hochbauten, die der Wohn- und Arbeitsnutzung dienen, freizuhalten.
 - Maximal 2 Vollgeschosse. Im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA kann eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen vorgesehen werden.
 - Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 0,6; max. 0,7.
 - Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu): max. 0,7.
 - Bei der im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA ausgewiesenen, besonders grossen Qualität der Überbauung (Aussenräume, Bauten, Ökologie) betragen die max. Nutzungsmasse: GFZo = 0,85, GFZu = 0,80.
 - Entlang der Bernstrasse sind Arbeitsnutzungen vorzusehen
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
 - ES III entlang der Bernstrasse
 - ES II im Bereich der Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störende Arbeitsnutzungen (stilles Gewerbe)
- 3 Gestaltung:
 - Für Hauptgebäude sind Flachdächer und Attikageschosse zulässig. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3.00 m zurückversetzt sein. Die traufseitige Fassadenhöhe des Attikageschosses beträgt maximal 3.50 m. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1 m überragen.
 - Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen sind in die Siedlung einzubeziehen.
- 4 Lärmschutz:

Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen sind die folgenden, in der Lärmuntersuchung aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen:

 - Gebiet A: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 19 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden.
 - Gebiet B: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume

eine Schallpegeldifferenz von mindestens 24 dBA eingehalten werden.

Die Gebiete A und B sind im Anhang 1.7 dargestellt.

5 Verkehrerschliessung:

- Der Strassenanschluss erfolgt ab der Bernstrasse. Dabei ist die Erschliessungsstrasse mit bestehenden Strassen zu kombinieren (bestehende Erschliessung Siedlung Bernstrasse oder Zufahrt Parkplatz Bahnhof Gümmenen)

6 Energie:

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und mit der ersten Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen, das einen Höchstanteil von nicht erneuerbarer Energie von max. 50% vorsieht.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts entfällt, wenn:

- nach MINERGIE-P Standard gebaut wird;
- höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erfolgt kein Projektwettbewerb erhöht sich das Nutzungsmass unter den folgenden Voraussetzungen um 10%:

- Bei einer Gesamtüberbauung, die einen MINERGIE-P oder gleichwertigem Standard aufweist;
- Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird höchstens zu 50% mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt.

7 Als Vorgabe für die weitergehenden Planungen (Überbauungsordnung, Wettbewerb nach SIA, Gesamtvorhaben) erlässt die Gemeinde Richtlinien.

NEU

Art. 55

b) Zone Nr. 1
„Kleingümmenen“
(unter dem Bahnhof)

1 Planungszweck:

keine Anpassung

2 Nutzung:

- 18'990 m²: Gesamtfläche
- 14'690 m²: Fläche für Wohnnutzungen, inkl. 990 m² des Abstandsbereichs entlang Bahnhofparkplatz
- 3'300 m²: max. Fläche für Arbeitsnutzungen
- 1'000 m²: Reservierte Fläche für grössere Spielfläche und Anteil an Kinderspielplätzen
- Der Abstandsbereich von 8.50 m Breite gegenüber der Parkierungsanlage (p+r) ist von Hochbauten, die der Wohn- und Arbeitsnutzung dienen, freizuhalten.
- Maximal 2 Vollgeschosse. Im Rahmen eines **Projektwettbewerbs nach SIA geeigneten Qualitätssicherungsverfahrens (bspw. Projektwettbewerb, Studienauftrag oder Gutachterverfahren)** kann eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen vorgesehen werden.
- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 0,6; max. 0,7.
- Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu): max. 0,7.
- Bei der im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA ausgewiesenen, besonders grossen Qualität der Überbauung (Aussenräume, Bauten, Ökologie) betragen die max. Nutzungsmasse: GFZo = 0,85, GFZu = 0,80.

- Entlang der Bernstrasse sind Arbeitsnutzungen vorzusehen
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
 - ES III entlang der Bernstrasse
 - ES II im Bereich der Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störende Arbeitsnutzungen (stilles Gewerbe)
- 3 Gestaltung:
keine Anpassung
- 4 Lärmschutz:
Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen sind die folgenden, in der Lärmuntersuchung aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen:
- Gebiet A: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens ~~19 dBA~~ **16 dBA** eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens ~~14 dBA~~ **11 dBA** eingehalten werden.
 - Gebiet B: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens ~~24 dBA~~ **21 dBA** eingehalten werden.
- Die Gebiete A und B sind im Anhang 1.7 dargestellt.
- 5 Verkehrerschliessung:
keine Anpassung
- 6 Energie:
keine Anpassung
- 7 **keine Anpassung**

Genehmigungsvermerke

| | | |
|--|-----|-----------------------|
| Kantonale Vorprüfung | vom | 07. Juni 2021 |
| | bis | 03. November 2021 |
| Publikation im Anzeiger Region Laupen | vom | |
| Öffentliche Auflage | vom | |
| | bis | |
| Einspracheverhandlungen | ... | |
| Erledigte Einsprachen | ... | |
| Unerledigte Einsprachen | ... | |
| Rechtsverwahrungen | ... | |
| Beschlossen durch den Gemeinderat | | |
| Der Gemeindepräsident | | Der Gemeindeschreiber |
| | | |
| Martin Reber | | Remo Schneider |
| Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am | | |
| Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: | | Ferenbalm, |
| Der Gemeindeschreiber | | |
| Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am | | |