

Gemeinde Gerlafingen

Zonenreglement Änderung Gebiet Zielmatten

2.5.2019

Verabschiedet durch den Gemeinderat zuhanden
der kantonalen Vorprüfung

17. Januar 2019

Vorprüfungsbericht vom

9. April 2019

Vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen
Auflage und Fragestunden verabschiedet

2. Mai 2019

Öffentliche Auflage und Fragestunden vom

10. Mai bis 11. Juni 2019

Vom Gemeinderat beschlossen am

xx.xx.xxxx

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeverwalterin

.....

.....

Philipp Heri

Katalin Kulcsar

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. xx

am xx.xx.xxxx

Der Staatsschreiber:

.....

Andreas Eng

Publikation im Amtsblatt Nr. xx

am xx.xx.xxxx

Das Zonenreglement der Gemeinde Gerlafingen wird wie folgt angepasst:

§ 36^{bis} Gewerbezone 2 (G2, PBG § 31bis)

¹ Nutzung

Zulässig sind:

- a) Nichtstörende und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen.
- b) Produktionsbedingter Verkauf von vor Ort produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche; diese ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume etc. (VSS-Norm SN 640.281).
- c) Ortsansässige Betriebe mit produktionsbedingter Lager- und Umschlagsfunktion.

Nicht zulässig sind:

- d) Nicht ortsansässige Betriebe mit Lager- und Umschlagfunktion als Hauptzweck.
- e) Betriebe mit einem Verkehrsaufkommen von durchschnittlich mehr als 400 Fahrten/Tag pro ha Fläche. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes von dieser Vorgabe abweichen.
- f) Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs.

² Baumasse und Gestaltung

- Ausnützungsziffer max. 0.75
min. 0.6
- Wohnanteil max. 50 % der
Bruttogeschossfläche
- Zulässige Anzahl Vollgeschosse min. 2
- Zulässige Anzahl Vollgeschosse max. 4
über den obersten zulässigen Vollgeschossen sind
Attikageschosse im Sinne von § 17^{ter} KVB nicht gestattet.
- Erforderliche Anzahl Untergeschosse min. 1
Falls ein Gutachten widerlegt, dass dies nicht möglich ist, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.
- Gebäudehöhe 13.5 m
- Dachform: Flachdachpflicht mit max. Neigung 5 %
Flachdächer von Wohn- und Gewerbebauten sind mindestens extensiv zu begrünen (auch bei Solar- und Photovoltaikanlagen)
Terrassen zu Wohnungen und kleinere technische Dachaufbauten sind ausgenommen.
- Grünflächenziffer GZ¹ 30 %
Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Wege und Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Bauweise offen

- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
gemäss eidg. Lärmschutzverordnung Art. 43
- Parkplätze: Die Parkplätze berechnen sich nach Anhang III KBV und der VSS Norm SN 640 281. Die genaue Parkierung ist aufzuzeigen. Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Ausnahmsweise können max. 10 % der erforderlichen Parkplätze oberirdisch erstellt werden (beispielsweise Besucherparkplätze, Parkplätze für Angestellte oder Kunden).

¹ Hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm können mit je 30 m² Grünfläche angerechnet werden.

³ Zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung:

Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Bau- und Werkkommission zu unterbreiten. Bei der Konzeptstudie sind folgende Punkte zu beachten:

- a) Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung innerhalb des gesamten Areals als auch zu den umliegenden Wohnzone hin.
- b) Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals als Gemeinschaftsflächen mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Begegnungsmöglichkeiten etc. für die Arbeits- und Wohnnutzungen.
- c) Aufzeigen der Erschliessung.

Die Bau- und Werkkommission kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von der Pflicht zu einer Konzeptstudie befreien.

§ 35^{bis} Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Zielmatten (PBG § 44)

¹ Erlass von Gestaltungsplänen:

Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Zielmatten sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

² Aufteilen der Gebiete in mehrere Teilpläne:

Die im Plan dargestellten Gebiete können, wo zweckmässig, unterteilt werden. Der Gemeinderat entscheidet darüber. Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist so aufzuteilen, dass die restliche Arealentwicklung weiterhin möglich ist.

³ Zusammenarbeit mit den Behörden:

Die Bauherrschaft hat zu Beginn der Planung der Bau- und Werkkommission eine Konzeptstudie mit den Mindestanforderungen gemäss den nachfolgenden Absätzen zu unterbreiten. Der Gestaltungsplan ist in enger Zusammenarbeit mit der Bau- und Werkkommission zu erarbeiten. Die Bau- und Werkkommission legt dabei das Vorgehen fest und entscheidet, ob die Mindestanforderungen gemäss Abs. 4 und 6 erfüllt sind.

Sie kann bei Bedarf externe Gutachter / Experten zulasten der Bauherrschaft beiziehen.

4 Mindestanforderungen:

Es gelten PBG § 44ff. Im Besonderen sind folgende Elemente aufzuzeigen:

- a) Öffentliche, interne und externe Erschliessung (inkl. Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz)
- b) Parkierung gemäss KBV Anhang III und VSS Norm SN 640 281
- c) Art der Nutzung
- d) Ortsbauliche Eingliederung (Bautypologie, Geschosshöhe, Dichte, mögliche Baubereiche), Nachweis mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell
- e) Freiraumgestaltung
- f) Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften
- g) Allenfalls Lärmschutzmassnahmen
- h) Etappierung
- i) Nachweis über gemeinsame Anlagen gemäss KBV § 41.
- j) Energiekonzept
- k) Entsorgungskonzept Gewerbe- und Siedlungsabfälle.

5 Bauvorhaben ohne Gestaltungsplan:

Kleinere Bauvorhaben, die den übrigen Bau- und Zonenvorschriften entsprechen und die den späteren Erlass eines Gestaltungsplans nicht beeinträchtigen, können auf der Grundlage eines entsprechenden Entscheids des Gemeinderats im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

6 Zusätzliche Mindestanforderungen an die Gestaltungspläne:

Gebiet Zielmatten Nord (G2)

- a) Übergang zwischen den verschiedenen Zonen und Nutzungen optimal gestalten.
- b) Es gilt eine Beschränkung des Abflussbeiwertes auf $c = 0.15$, was über Retention und Versickerung zu erreichen und nachzuweisen ist.

Gebiet Zielmatten Süd (W3)

- a) Übergang zwischen den verschiedenen Zonen und Nutzungen optimal gestalten.
- b) Ein viertes Vollgeschoss (Gebäudehöhe max. 13.5 m) kann zugelassen werden; darüber hinaus sind Attikageschosse im Sinn von § 17^{ter} KBV nicht zulässig.
- c) Umsetzen einer Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung zur Grüt- und Steinhölzlistrasse hin.
- d) Es gilt eine Beschränkung des Abflussbeiwertes auf $c = 0.15$, was über Retention und Versickerung zu erreichen und nachzuweisen ist.