



Einwohnergemeinde
Burgstein

Einzonung Parzellen-Nr. 987 «Spittelmatte» in die Arbeitszone

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Änderung Baureglement

Die Teilrevision besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- **Änderung Baureglement**
- Erläuterungsbericht

22. März 2024

Verfasser:

ALPGIS Raumentwicklung GmbH, Fliederweg 11, 3600 Thun

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Burgistein
Gemeindeverwaltung, Burgiwil 21e, 3664 Burgistein
033 359 30 40
www.burgistein.ch, gemeindeverwaltung@burgistein.ch

Auftragnehmer: ALPGIS Raumentwicklung GmbH
Fliederweg 11, 3600 Thun
033 552 52 52
www.alpgis.ch, raum@alpgis.ch

Bearbeitung: Emanuel Buchs, M. Sc. Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur, FHO
Ladina Glaus, M. Sc. Geografie, Universität Zürich

1 Einleitung

Die Änderungen resp. Ergänzungen am Baureglement werden **rot** dargestellt.

2 Ergänzung Baureglement

Mass der Nutzung **212** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 418. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Für Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen mit mehr als 3 Vollgeschossen sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) ²⁾	Fh gi (m) ²⁾	VG ¹⁾
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4.0	8.0	30.0	8	12	2
Wohn-/Gewerbezone 2	WG2	3.0	8.0	40.0	8.5	13.5	2
Arbeitszone 2 ^{3) 4)}	A2	4.0	4.0	–	10.0	15.0	–

- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123)
- GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig¹⁾
- Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig²⁾
- ¹⁾ Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten
- ²⁾ Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive!)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

¹⁾ Neue Hauptbauten für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Geschoszahl aufzuweisen.

²⁾ In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

³⁾ Für Neubauten in der Arbeitszone auf der Parzelle Gbbl.-Nr. 987 ist die besonders hohe Nutzungsdichte mittels einer minimalen Überbauungsziffer von 0.5 sowie von qualitativen Kriterien, d.h. durch die Ausschöpfung der maximal erlaubten Fassadenhöhe, eine mehrgeschossige

Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV.

Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schädengrenze.

Bauweise, eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen sowie eine flächenschonende Erschliessung, sicherzustellen.

⁴⁾ Bei Neubauten in der Arbeitszone auf der Parzelle Gbbl.-Nr. 987 ist für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemäss Art. 3. Abs. 3 NISV ein Abstand von 8.6 m zur Gleisachse einzuhalten.

Bedingte Einzonung 213

- 1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Einzonung überbaut wird.
- 2 Die Massnahme wird auf die Parzelle Gbbl.-Nr. 987 gemäss Zonenplan Burgstein angewendet.
- 3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

3 GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 11. November bis 13. Dezember 2021
Vorprüfung vom 1. Juni bis 15. Dezember 2022
Abschliessende Vorprüfung vom 15. August 2023 bis 15. Februar 2024

Publikation im Amtsblatt
Publikation im Thuner Amtsanzeiger

Öffentliche Auflage
Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am
Namens der Einwohnergemeinde Burgstein

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumord-
nung am

.....