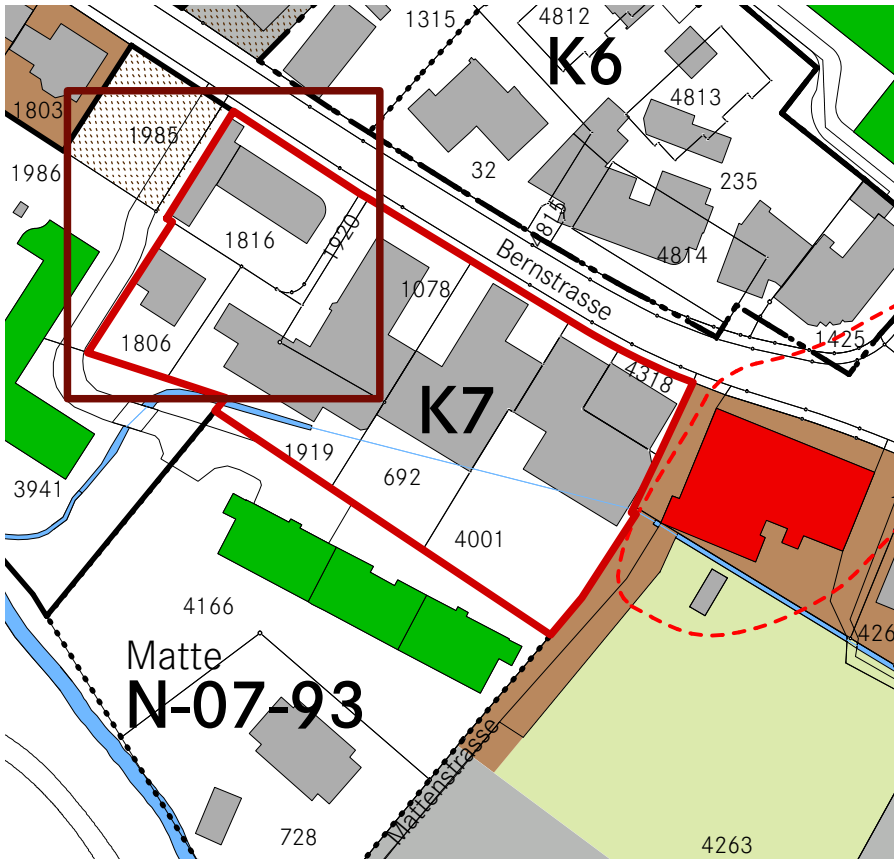


**ANPASSUNG DER NUTZUNGSPLANUNG
BERNSTRASSE SÜD
ZONENPLAN WORB DORF UND BAUREGLEMENT 1:1'500**

Einwohnergemeinde Worb | Kanton Bern

Exemplar für die öffentliche Auflage, Stand 3. September 2019

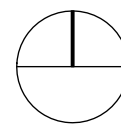
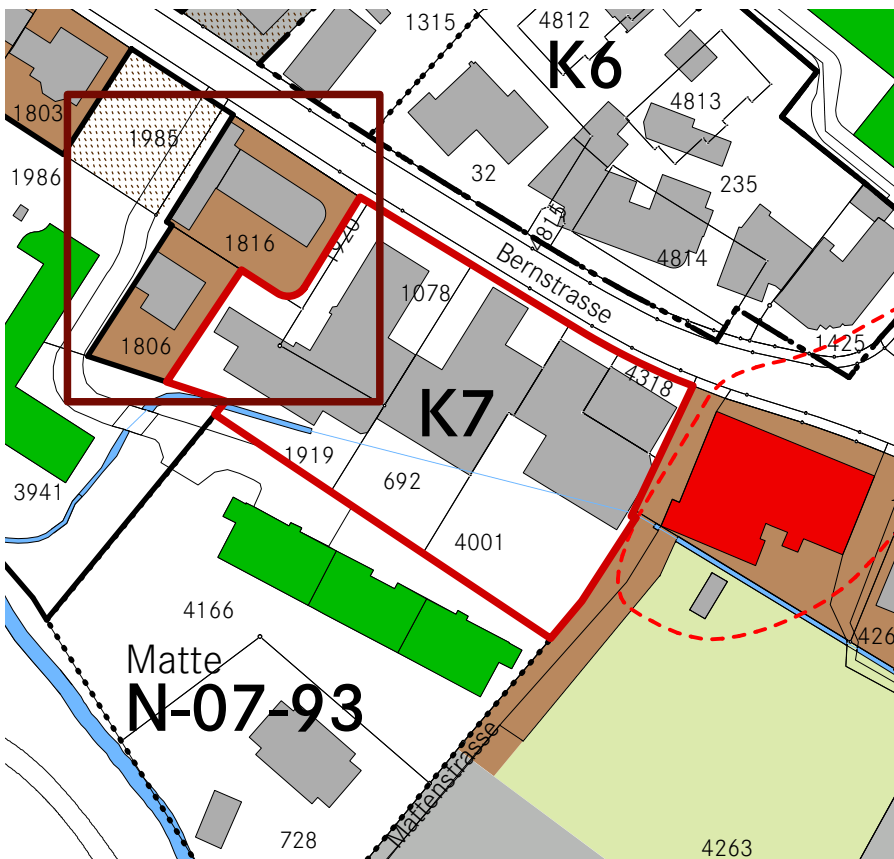
Zonenplan alt



Legende

- Wohnzone 2-geschossig
- Kernzone
- Grünzone
- ZPP K7
- Bereich der Änderung

Zonenplan neu



Wort Dorf		Ortsteil
Bernstrasse-Süd		Gebiet
K7		Nr.
x	Festlegung der Baumöglichkeiten und der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit folgenden speziellen Zielen:	Planungszweck
x	- Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage)	
	- Rücksichtnahme auf ortsbildprägende Bebauungsstrukturen	
x	- Schutz wertvoller Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld	
	- Einbezug der Platzgestaltung	
	- Berücksichtigung der besonderen Lage im Ort	
x	Optimierung der Erschliessung und Parkierung	
	Schaffung von Veloabstellplätzen	
x	Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen gemäss Fuss- und Radwegrichtplan	
x	Lärmschutzmassnahmen	
x	Wohnen	Nutzungsart
	Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen	
x	Geschäfte (Dienstleistungen mit Publikumsverkehr)	
x	Geschäfte (Dienstleistungen mit Publikumsverkehr) im Erdgeschoss vorgeschrieben	
x	Büros und Praxen	
x	Gastgewerbe	
	Brauerei	
x	Mässig störendes Gewerbe (Produktion und Reparatur)	
x	Betriebsnotwendige Lagerbauten	Nutzungsmass
x	Volle Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung	
x	Neu- bzw. Wiederaufbau im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung	
1.0	Ausnützungsziffer maximal	
1.2	Ausnützungsziffer spezial (gilt bei einem übergeordneten Konzept, welches eine optimale Gestaltung, Erschliessung und Parkierung gewährleisten entweder über das ganze Gebiet oder über eine Mindestfläche von 2000 m2)	
3	Geschosszahl	Gestaltungsgrundsätze
10	Gebäudehöhe in Metern	
	Geschlossene Bauweise möglich	
x	Annähernd geschlossene Bauweise	
	Offene Bauweise	
	Erhaltung der traditionellen Strukturen, insbesondere der Gebäudevolumen, der Gebäudestellung und der Strassenraum- bzw. Platzgestaltung	
x	Rücksichtnahme auf angrenzende bedeutungsvolle Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld	
x	Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereiches	
x	Städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze	
III	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung	

Gegenstand
der Änderung

Art. 15

GBR

neu

ZPP K7 «Bernstrasse Süd, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- > Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage)
- > Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld
- > Optimierung der Erschliessung und Parkierung
- > Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen
- > Festlegen von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungsart:

Wohnen, Geschäfte im 1. Vollgeschoss entlang der Bernstrasse vorgeschrieben, Büros und Praxen, Gastgewerbe, mässig störendes Gewerbe, betriebsnotwendige Lagerbauten

³ Nutzungsmass:

Volle Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung

Neu- bzw. Wiederaufbau im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung

Oberirdische Geschossflächenziffer normal: 1.15

Oberirdische Geschossflächenziffer spezial: 1.40 (gilt bei einem übergeordneten Konzept, welches eine optimale Gestaltung, Erschliessung und Parkierung gewährleisten entweder über das ganze Gebiet oder über eine Mindestfläche von 2000 m²)

Anzahl Vollgeschosse: 4

Fassadenhöhe traufseitig in Metern: 13

⁴ Gestaltung:

Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise.

Auf die angrenzende bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen mit ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.

Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen.

Es ist eine städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze anzustreben.

Auf Hauptgebäuden sind nur Flachdächern zugelassen. Attikageschosse sind nicht erlaubt.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

neu Art. 29a Geschossflächenziffer oberirdisch

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),
- e Funktionsflächen (FF).

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

⁴ Flächen unterirdischer Bauten gemäss Art. 5 BMBV werden durch die oberirdische Geschossflächenziffer nicht erfasst.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom 29. November 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Publikation im Amtsblatt vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen:
Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Worb, den Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am