

Baureglement Anpassung Art. 17, ZPP K9 «Areal Braui Worb»

Stand: Mitwirkung und Vorprüfung

Änderungen in roter Schrift

Impressum

Gemeinde: Worb
Auftraggeber: Brewder Immobilien AG, Brauereiweg 3, 3076 Worb
Planer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	22.01.2025	Entwurf
1.1	03.06.2025	Überarbeiteter Entwurf gemäss Besprechung Gemeindeverwaltung
1.2	12.08.2025	Entwurf für die 2. Lesung Planungs- und Umweltkommission
1.3	22.10.2025	Entwurf für die Mitwirkung

ZPP K9 Areal Braui Worb» ~~«Brauerei, Worb»~~
Art. 17 ZPP K9 «Areal Braui Worb»

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

- Realisierung einer qualitätvollen Umstrukturierung, Umnutzung und massvollen Verdichtung der Bebauung und Vernetzung des Aussenraumes der ehemaligen Brauerei.
- Haushälterische Nutzung des Bodens, das Erstellen einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung.
- Rücksichtnahme auf die ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen
- Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld
- Optimierung der Erschliessung und Parkierung
- Schaffung von Fusswegverbindungen und Berücksichtigung einer Radwegverbindung ~~an~~ am Bühliweg.

2 Nutzungsart:

Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung, Gastgewerbe, Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche, betriebsnotwendige Lagerbauten. ~~Gemäss den Vorgaben der Kornzone. Zudem ist die Nutzung als Brauerei zugelassen.~~

3 Nutzungsmass:

Geschossfläche oberirdisch maximal: 9'200 m²

Geschossfläche oberirdisch minimal: 7'500 m².

Für die Grenzabstände gelten Art. 79 ff EG ZGB¹, sofern keine privatrechtlichen Vereinbarungen bestehen. Privatrechtliche Vereinbarungen sind im Grundbuch aufzunehmen.

Für die im Zonenplan bezeichneten Sektoren gelten für den höchsten Punkt des Daches und als unterer Referenzpunkt die folgenden Höhenkoten:

Sektor	Max. Höhenkote OK Dach	Unterer Referenzpunkt
K9.1	606.30 m. ü. M	590.65 m. ü. M
K9.2	608.20 m. ü. M	590.10 m. ü. M
K9.3	603.95 m. ü. M	590.70 m. ü. M
K9.4	600.40 m. ü. M	589.90 m. ü. M
K9.5	603.30 m. ü. M	589.20 m. ü. M
K9.6	602.10 m. ü. M	588.20 m. ü. M
K9.7	597.30 m. ü. M	588.00 m. ü. M
K9.8	gemäss denkmalpflegerischen Vorgaben	

~~Gemäss den baupolizeilichen Massen der Kornzone mit Ausnahme der Grenzabstände.~~

4 Gestaltung:

Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.

5 Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

¹ EG ZGB: Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, BSG 211.1 vom 28.05.1911

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom
Kantonale Vorprüfung	vom
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom
Öffentliche Auflage	vom bis
Einspracheverhandlungen	am
Erledigte Einsprachen	 (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	 (Anzahl)
Rechtsverwahrungen	 (Anzahl)
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	am