

ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT
ZPP 2 "BAHNHOF PIETERLEN"
ZPP 3 "KÄNELMATTE" 1: 5'000






Gemeinde Pieterlen | Kanton Bern

Vorprüfungsexemplar vom 6. Juni 2025





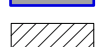
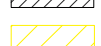

Zonenplan | Baureglement | Erläuterungsbericht

Legende

Festsetzungen

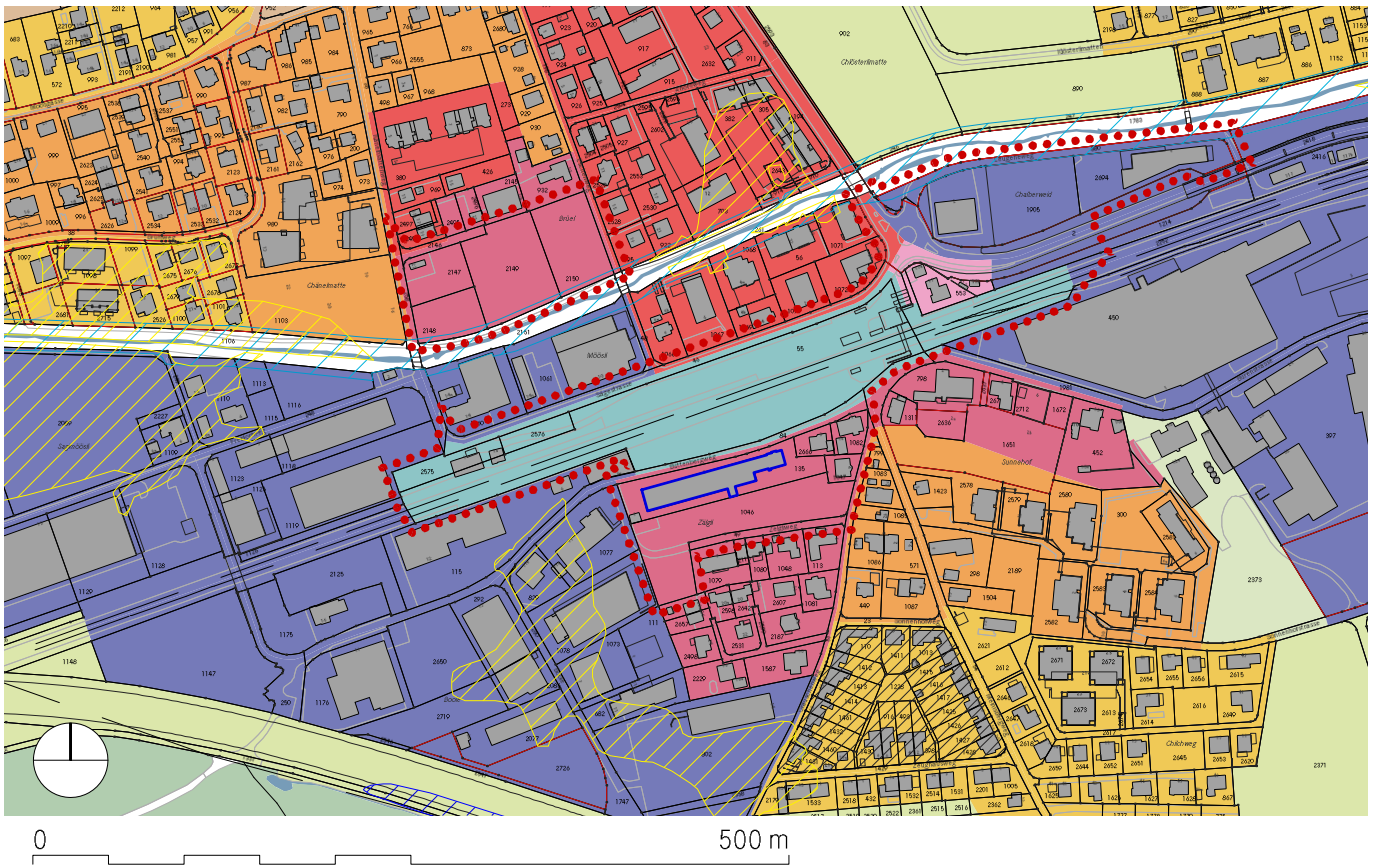
	Perimeter der Änderung
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	Sektorengrenze
	W2 Wohnzone 2 geschossig
	W3 Wohnzone 3 geschossig
	W4 Wohnzone 4 geschossig
	M2 Mischzone 2 geschossig
	M3 Mischzone 3 geschossig
	A Arbeitszone
	ZBB Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal
	LWZ Landwirtschaftszone
	BHZ Bauernhofzone
	Gewässerraum

Hinweise

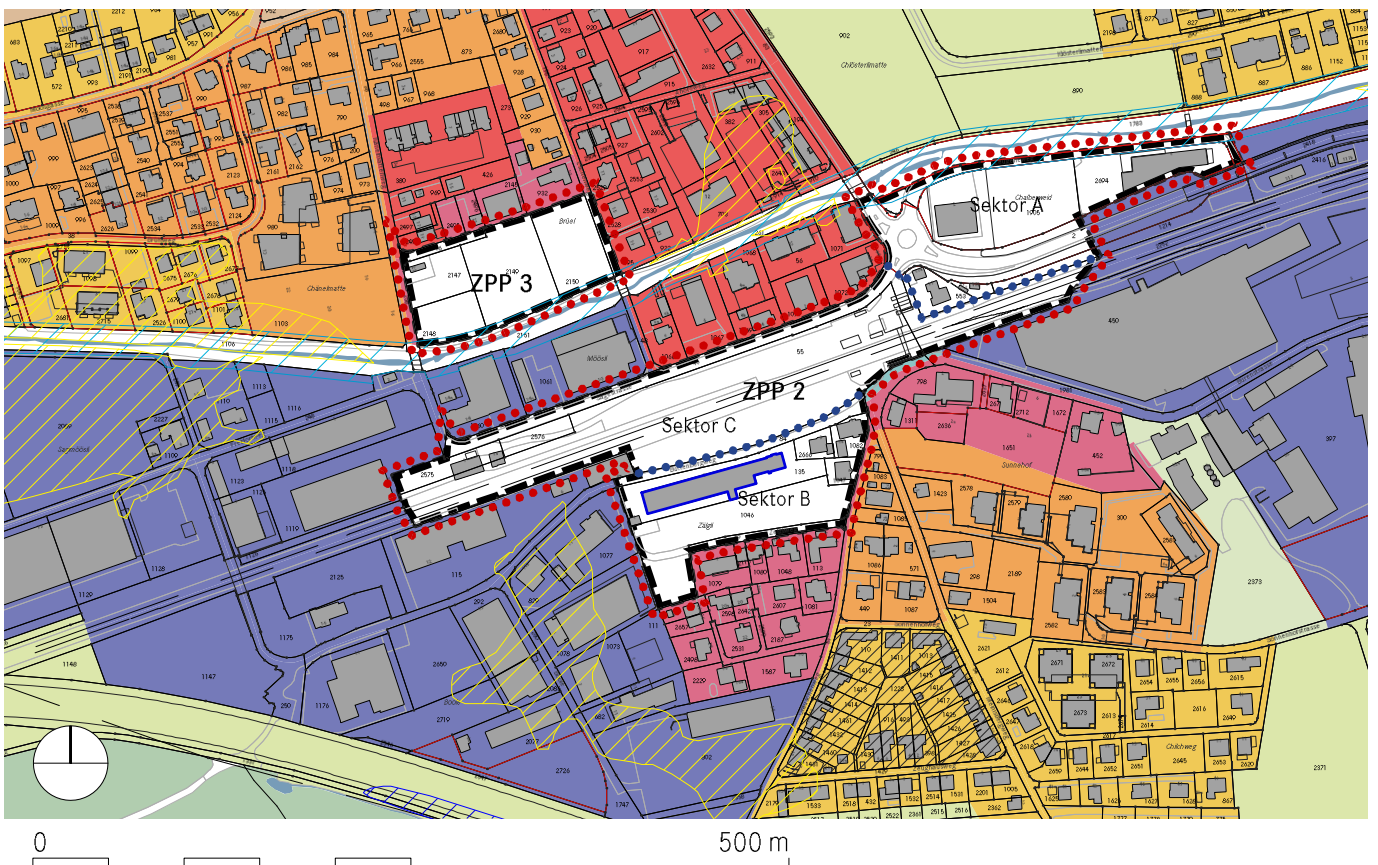
	Wald
	Gewässer
	Gebäude Bestand
	Gebäude erhaltenswert
	Strukturerhaltungsgebiet
	Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung
	Anpassung AV projiziert

Änderung Zonenplan

Zonenplan ALT Mst. 1:5'000



Zonenplan NEU Mst. 1:5'000



Änderung Baureglement

Art. 312 ZPP 2 „Bahnhof Pieterlen“ (neu eingefügt)

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck:

² Realisierung einer etappierten Entwicklung des Bahnhofgebiets hin zu einem attraktiven Mischgebiet mit Wohnnutzung sowie Arbeits-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität.

³ Gewährleistung qualitätsvoller Freiraumgestaltung mit Bahnhofplatz sowie einer rationellen Erschliessung.

⁴ Art der Nutzung:

Sektor	Nutzung	Zusätzliche Bestimmung
a) Sektor A	Mischnutzungen mit Wohn-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und nicht bis mässig störenden Gewerbebetrieben. Detailhandelseinrichtungen mit mehr als 1'000 m ² GF sind nicht gestattet.	Das erste Vollgeschoss im Sektor A ist arbeits- oder publikumsorientierten* Nutzungen vorbehalten. Im Sinne von Wohnateliers ist ein Wohnanteil von 50% zulässig, wenn das erste Vollgeschoss überhoch ausgebildet wird (Geschosshöhe min. 4 m).
b) Sektor B		
c) Sektor C		B+R- sowie P+R-Anlagen sind gestattet. Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) sind nur gestattet, wenn die Grenzwerte gemäss der NISV eingehalten sind oder durch bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

* Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Cafés, Kleingewerbe und Ateliers mit Laufkundschaft.

Bei den **Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN)** handelt es sich gemäss Artikel 3 Absatz 3 NISV insbesondere um Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten.

Mass der Nutzung:

⁵ Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Sektor	Baumasse	GFZo min.	GFZo max.	GrZ min.	Zusätzliche Bestimmung
a) Sektor A	gem. Mischzone 4	1.0	1.7	0.3	Im Bereich der Einmündung des Leugenewegs in die Bahnhof-/Bürenstrasse ist eine Kopfbaute mit max. Fassadenhöhe traufseitig von 30 m ohne zusätzliches Attika oder Ausbau des Dachgeschosses erlaubt, sofern in einem anerkannten qualitätssichernden Verfahren der Nachweis ortsbaulicher Qualität erbracht wird.
b) Sektor B	gem. Mischzone 3	0.8	1.3		
c) Sektor C	gem. Mischzone 4	1.0	1.7		

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch
GrZ = Grünflächenziffer (s. Anhang A 151)

⁶ In allen Sektoren ist +3.5 m zusätzliche Fassadenhöhe (= ein zusätzliches Vollgeschoss) zulässig, sofern in der Überbauungsordnung oder im Bauprojekt mittels einem anerkannten, qualitätssichernden Verfahren der Nachweis der besonders hohen ortsbaulichen Qualität erbracht wird.

7 Gestaltungsgrundsätze:

- a) Hohe Durchlässigkeit für Natur und Mensch: Ökologische Vernetzung, Frischluftkorridore, Versickerung und Retention, attraktive Fusswegverbindungen.
- b) Rationelle, gemeinsame Organisation des ruhenden Verkehrs.
- c) Sektor C: Im Bereich der Bahnofsunterführung ist ein multimodaler Bahnhofplatz zu erstellen.
- d) Für das erhaltenswerte Einzelgebäude „Perles“ gilt Art. 10b BauG. Die Ergänzungsbauten inkl. allfälliger Ersatzbauten nach Art. 10c BauG an der erhaltenswerten Industriebaute „Perles“ haben einen qualitativ hochwertigen Umgang mit dem Ortsbild zu erfüllen.
- e) Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Es sind verschiedene kleinteilige Grünräume zu realisieren, welche Hitzestaus entgegenwirken.

Vgl. Art. 99 BauV

Erschliessungsgrundsätze:

⁸ Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen haben sich an der unteren Bandbreite gem. Art. 50 ff BauV auszurichten.

⁹ Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs hat zu mindestens drei Vierteln unterirdisch oder gebäudeintegriert zu erfolgen. Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind möglichst zu bündeln.

Lärmempfindlichkeitsstufe:

¹⁰ Generell gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. In den lärmexponierten Bereichen sind schallpegelreduzierende Massnahmen vorzunehmen.

Art. 313 ZPP 3 „Känelmatte“ (neu eingefügt)

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck:

² Realisierung einer einheitlichen, attraktiven Bebauung in einem Mischgebiet in Bahnhofsnähe von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität.

³ Gewährleistung einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung mit einer rationellen Erschliessung.

Art der Nutzung:

⁴ Mischnutzung mit Wohn-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und nicht bis mässig störenden Gewerbebetrieben.

⁵ Detailhandelseinrichtungen mit mehr als 1'000 m² GF sind nicht gestattet.

Mass der Nutzung:

⁶ Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Baumasse	GFZo min.	GFZo max.	GrZ min.
gem. Mischzone 3	0.8	1.3	0.3

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch
GrZ = Grünflächenziffer (s. Anhang A 151)

⁷ +3.5 m zusätzliche Fassadenhöhe (= ein zusätzliches Vollgeschoss) ist zulässig, sofern in der Überbauungsordnung oder im Bauprojekt mittels einem anerkannten, qualitätssichernden Verfahren der Nachweis der besonders hohen ortsbaulichen Qualität erbracht wird.

⁸ Gestaltungsgrundsätze:

- a) Hohe Durchlässigkeit für Natur und Mensch: Ökologische Vernetzung, Frischluftkorridore, Versickerung und Retention, attraktive Fusswegverbindungen.
- b) Einbezug der Leugene / des Leugeneufers in eine qualitätsvolle, gemeinschaftliche und zusammenhängende Aussenraumgestaltung.
- c) Rationelle, gemeinsame Organisation des ruhenden Verkehrs.
- d) Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Es sind verschiedene kleinteilige Grünräume zu realisieren, welche Hitzestaus entgegenwirken.

Erschliessungsgrundsätze:

⁹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen haben sich an der unteren Bandbreite gem. Art. 50 ff BauV auszurichten.

¹⁰ Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs hat zu mindestens drei Vierteln unterirdisch oder gebäudeintegriert zu erfolgen. Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind möglichst zu bündeln.

Lärmempfindlichkeitsstufe:

¹¹ Generell gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 5. Dezember 2024 bis 31. Januar 2025

Vorprüfung vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlungen

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Stimmbevölkerung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Pieterlen, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am