panoramapanoramapanorama

ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP 2 "BAHNHOF PIETERLEN" ZPP 3 "KÄNELMATTE"

Gemeinde Pieterlen | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 9. Juni 2026

Zonenplan | **Baureglement** | Erläuterungsbericht

Baureglement neu

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 sowie einer rationellen Erschliessung.

Art der Nutzung

4

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		

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

Mass der Nutzung

5 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Sektor	Baumasse	GFZo min.	GFZo max.	GrZ min.	Zusätzliche Bestimmungen
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	0.3	

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. Die maximale Gesamthöhe von 30.0 m darf nicht überschritten werden.	
Gestaltungsgrundsätze	7	a) Hohe Durchlässigkeit für Natur und Mensch: Ökologische Vernetzung, Frischluftkorridore, Versickerung und Retention, attraktive Fusswegverbindungen. b) Rationelle, gemeinsame Organisation des ruhenden Verkehrs. c) 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. d) 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 Bandbreite gem. Art. 50 ff BauV auszurichten.	Bedarf und Ausgestaltung von Veloabstellplätzen richtet sich nach VSS 40 065 / SN 640 065 und Art. 54c BauV. Sie müssen geeignet und gut platziert sein.
	9	Nutzungsbezogene sowie parzellenübergreifende Parkierungs- und Mobilitätskonzepte sind anzustreben. Das Bahnhofsgebiet eignet sich auch für motorfahrzeugarme Überbauungen im Sinne von Art. 54a/b der BauV (reduzierte Parkplatzzahl und Mobilitätskonzept).	
	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	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. In den lärmexponierten Bereichen sind bei Neubauten schallpegelreduzierende Massnahmen vorzunehmen.	

Baureglement neu

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

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

Planungszweck

2 Realisierung einer gesamtheitlichen, 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 Eine zusätzliche Fassadenhöhe von 3.5 m(= 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.

Gestaltungsgrundsätze

8 a) Hohe Durchlässigkeit für Natur und Mensch: Ökologische Vernetzung, Frischluftkorridore, Versickerung und Retention, attraktive Fusswegverbindungen.
b) Einbezug der Leugene / des Leugeneufers in eine ökologisch 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 Bandbreite gem. Art. 50 ff BauV auszurichten.

Bedarf und Ausgestaltung von Veloabstellplätzen richtet sich nach VSS 40 065 / SN 640 065 und Art. 54c BauV. Sie müssen geeignet und gut platziert sein.

10 Nutzungsbezogene sowie parzellenübergreifende Parkierungs- und Mobilitätskonzepte sind anzustreben.

11 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

12 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	5. Dezember 2024 bis 31. Januar 2025
Vorprüfung vom	3. Juli 2025 bis 29. Januar 2026
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

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20A | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4500 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | www.panorama-ag.ch