

Publikation

Gemeinde Neuenegg

Geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung Artikel 37 Gemeindebaureglement; ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus und Änderung Zonenplan Siedlung; Zonenplanänderung ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus **nach Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV)**

Beschluss des Gemeinderats / Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Der Gemeinderat von Neuenegg hat die vorerwähnte geringfügige Änderung am 8. November 2021 beschlossen.

Gegen den Beschluss des Gemeinderats kann innert der Frist von 30 Tagen, ab Publikation beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (Abteilung Orts- und Regionalplanung) Nydegasse 11/13, 3011 Bern, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

Die Unterlagen können auf der Bauverwaltung Neuenegg während den Öffnungszeiten oder unter www.neuenegg.ch eingesehen werden.

Neuenegg, 7. Juli 2022

DER GEMEINDERAT

1x Publikation im Laupen Anzeiger vom 14. Juli 2022



Gemeinde Neuenegg

Änderung Artikel 37 Gemeindebaureglement ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Öffentliche Auflage

rot markiert = Änderungen / neue Bestimmungen

Bern, 28. Februar 2022

1168_330_GBR_Art37_220228.docx

Artikel 37, Gemeindebaureglement

Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus) werden im Gemeindebaureglement der Gemeinde Neueneegg wie folgt geändert:

GBR Artikel 'ALT'

D Besondere baurechtliche Ordnungen	
ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus	<p>Art. 37</p> <p><i>Zweck</i></p> <p>¹ Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.</p> <p>² Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.</p> <p>³ Sicherung eines Erschliessungskorridors und einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung.</p> <p>⁴ Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p>⁵ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.</p> <p><i>Art und Mass der Nutzung</i></p> <p>⁶ Ca. 15% der Fläche für Bauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz); Masse gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.</p> <p>⁷ Ca. 85% der Fläche für Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheime und Zelte: davon ca. 2/6 für Dauercamper, ca. 3/6 für Saisonplätze und ca. 1/6 für Passantenplätze.</p> <p>⁸ Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. An- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden BGF möglich.</p> <p><i>Gestaltungsgrundsätze</i></p> <p>⁹ Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren.</p> <p>¹⁰ Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.</p> <p><i>Erschliessung</i></p> <p>¹¹ Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächensparend anzulegen.</p>

¹² Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.

¹³ Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.

¹⁴ In Ost-West-Richtung ist ein durchgehender öffentlicher Langsamverkehrsweg mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.

Besonderes

¹⁵ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

Empfindlichkeitsstufe: II

Bestehende UeO nach Art. 88 BauG

¹⁶ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

GBR Artikel 'NEU'

D Besondere baurechtliche Ordnungen	
ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus	<p>Art. 37</p> <p><i>Zweck</i></p> <p>¹ Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.</p> <p>² Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.</p> <p>³ Sicherung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung.</p> <p>⁴ Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p>⁵ Sicherstellung der erforderlichen Gewässerräume</p> <p>⁶ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.</p> <p><i>Art und Mass der Nutzung</i></p> <p>⁷ Für die Bereiche ausserhalb der Gewässerräume gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf ca. 20% der Fläche können Gebäude, Kleinbauten, Anbauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes errichtet werden: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz, Erschliessung, Grünbereiche); Masse gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR. Gebäude: Fassadenhöhe traufseitig 7.5 m; Fassadenhöhe giebelseitig 10.0 m, Gebäudelänge 35.0 m, kleiner Grenzabstand 3.0 m, grosser Grenzabstand 8.0 m, Gebäudeabstand 6.0 m. Klein- und Anbauten: Anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m², Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m; Fassadenhöhe giebelseitig 6.0 m, Grenzabstand min. 3.0 m - Auf ca. 80% der Fläche können Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilehome und Zelte erstellt werden: davon ca. 30% für Dauer-camper, ca. 65% für Saisonplätze und ca. 5% für Passantenplätze. <p>⁸ Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. An- und Erweiterungsbauten Erweiterungen des Gebäudes inklusive Anbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden Geschossfläche möglich.</p> <p><i>Gestaltungsgrundsätze</i></p> <p>⁹ Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren.</p> <p>¹⁰ Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu</p>

	<p>durchgrünen.</p> <p><i>Erschliessung</i></p> <p>¹¹ Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächensparend anzulegen.</p> <p>¹² Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.</p> <p>¹³ Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.</p> <p>¹⁴ In Ost-West-Richtung ist eine durchgehende öffentliche Fuss- und Radwegverbindung mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.</p> <p><i>Besonderes</i></p> <p>¹⁵ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues und rotes Gefahrengbiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR Art. 6 BauG (insbesondere Art. 6 Abs. 3 für sensible Bauten) formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufe: II</i></p> <p><i>Bestehende UeO nach Art. 88 BauG</i></p> <p>¹⁶ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>
--	---

Anhang Auszug aus der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Gebäude	Art. 2 Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
Kleinbauten	Art. 3 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
Anbauten	Art. 4 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
Fassadeflucht	Art. 7 Die Fassadeflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
Fassadenlinie	Art. 8 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadeflucht und massgebendem Terrain.
Projizierte Fassadenlinie	Art. 9 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
Gebäudelänge	Art. 12 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
Fassadenhöhe	Art. 15 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadeflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
Grenzabstand	Art. 22 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
Gebäudeabstand	Art. 23 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Geschossflächenziffer	Art. 28 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.

Art. 30

Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Genehmigungsvermerke

Freiwillige Vorprüfung vom

17. Dezember 2020

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

- Einspracheverhandlung am

- Erledigte Einsprachen

- Unerledigte Einsprachen

- Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat Neueneegg am

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neueneegg, den

Der Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am**



Gemeinde Neunegg

Änderung Zonenplan Siedlung

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs 7 BauV

Zonenplanänderung ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus

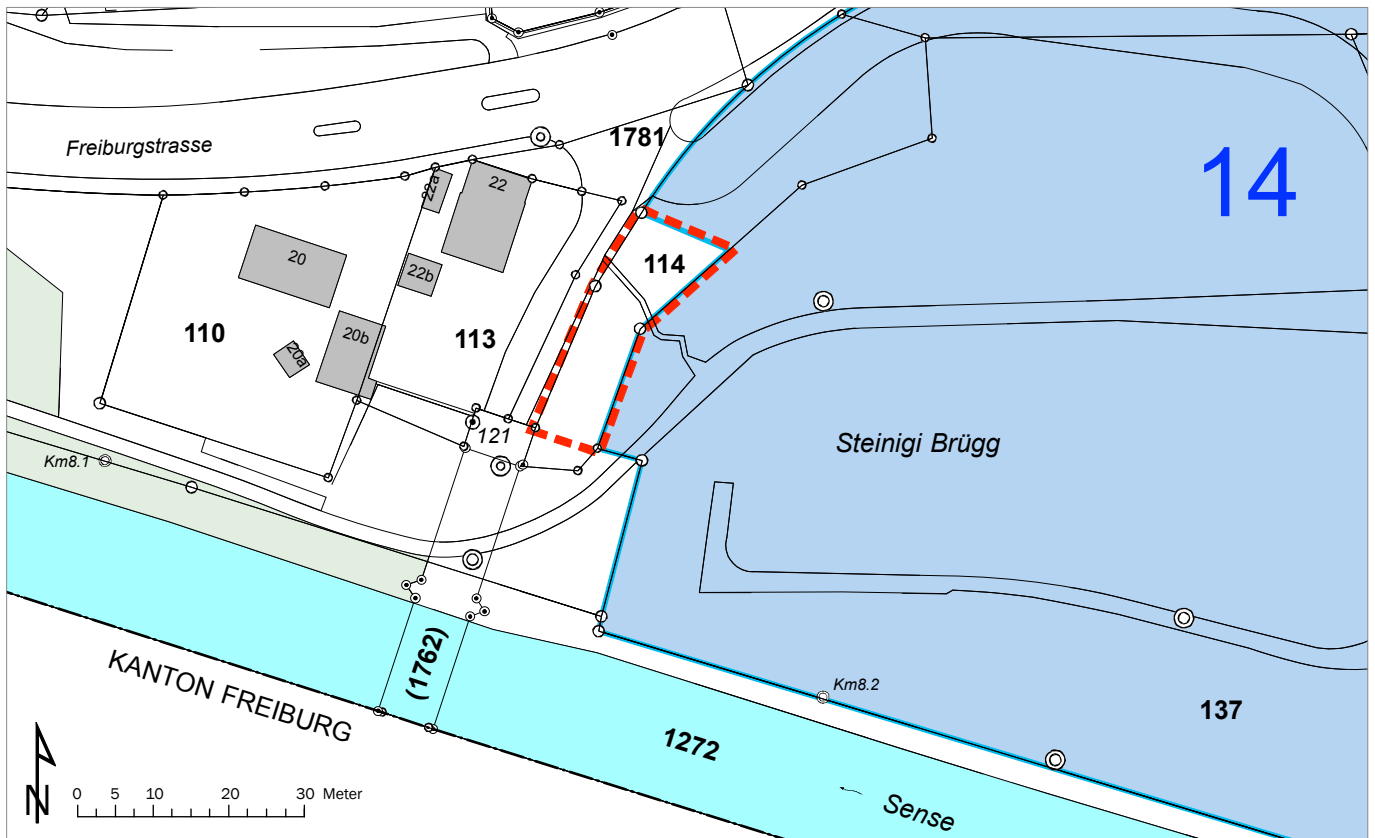
Öffentliche Auflage

Bern, 28. Februar 2022

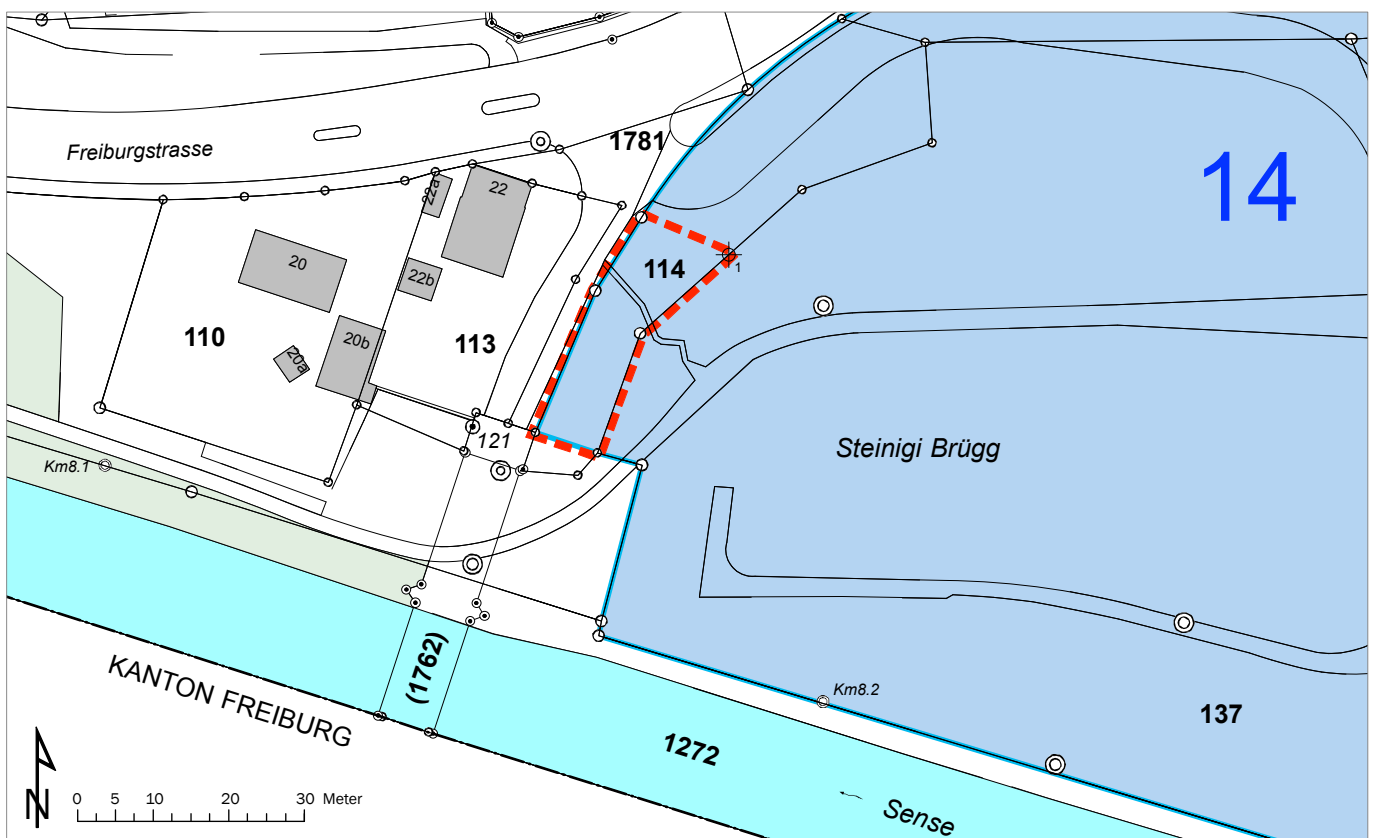
1168_330_5_ZPAend_ZPP14.vwx - RE/la/mo

Massstab: 1:1'000


Planformat: A4



neu




Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

Zonenordnung

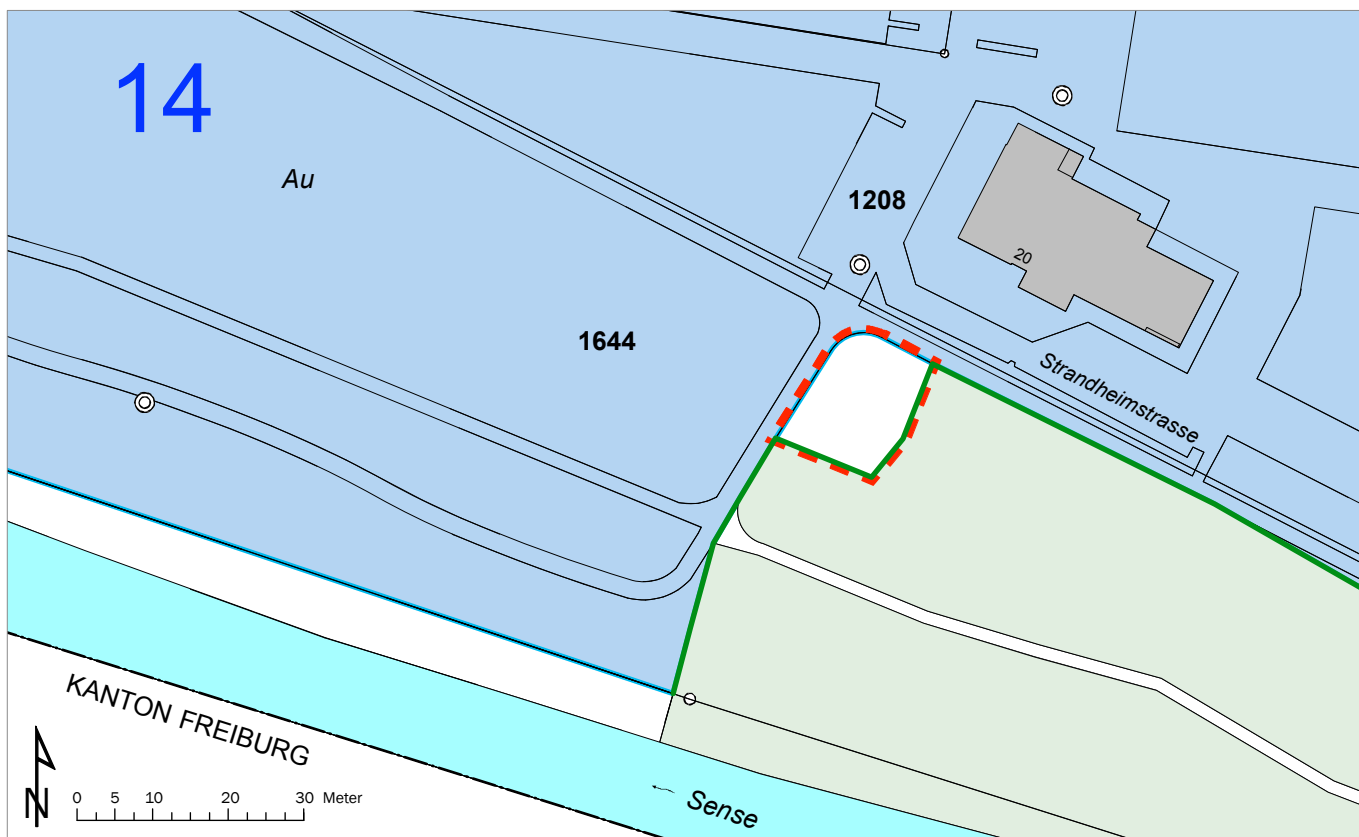
 Zone mit Planungspflicht ZPP

Koordinatenpunkt (LV95)

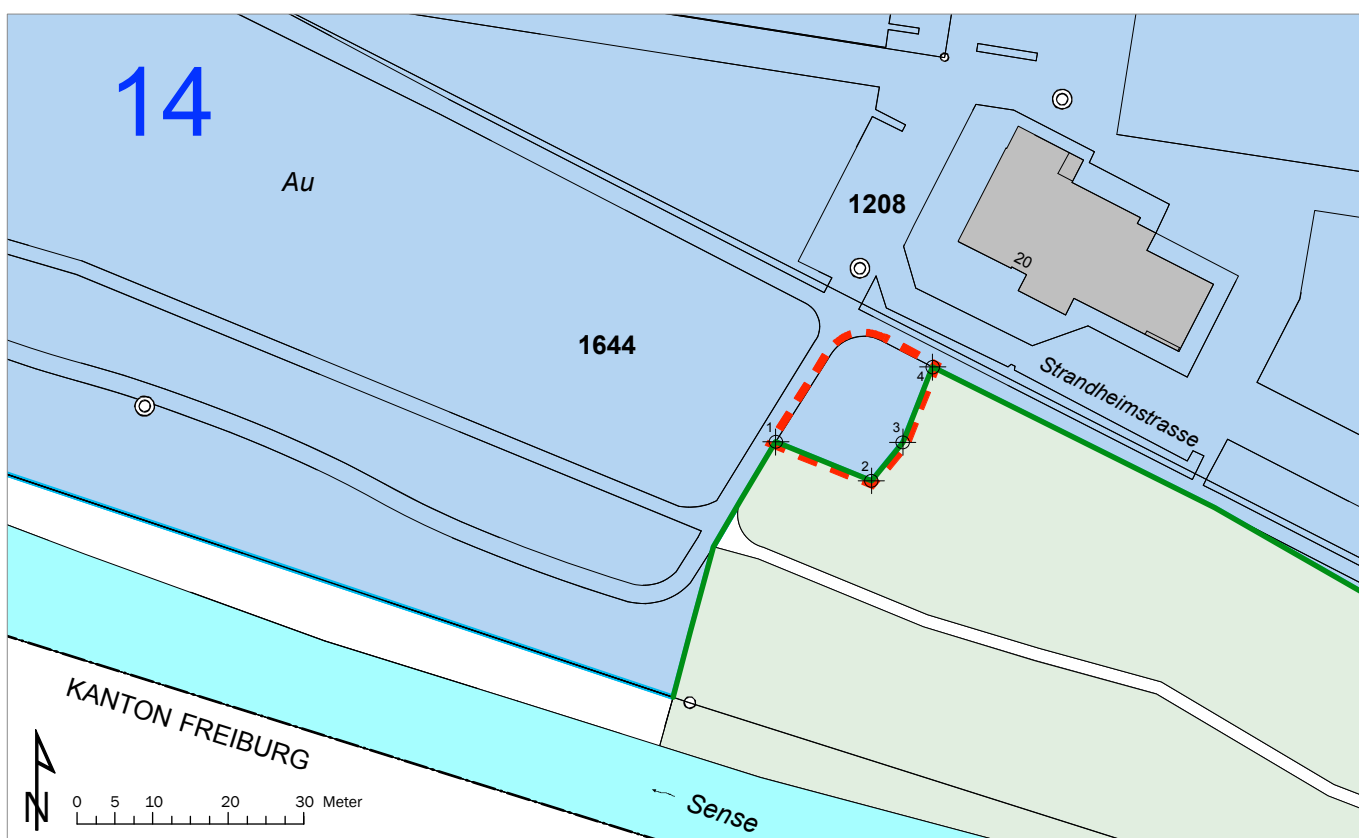
 1 E = 2'591'722.37 m N = 1'193'619.72 m

Quellenvermerk:





- Amtliche Vermessung der Gemeinde Neuenegg,
Stand Mai 2020



neu



Übergeordnetes Recht, Hinweise

-  Kantonsgrenze
-  Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
-  Wald
-  Sense

Koordinatenpunkte (LV95)

Point	Easting (m)	Northing (m)
1	2'591'988.62	1'193'518.27
2	2'592'001.26	1'193'513.12
3	2'592'005.41	1'193'518.23
4	2'592'009.37	1'193'528.15

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 17. Dezember 2020

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat Neueneegg am

Namens der Einwohnergemeinde Neueneegg:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neueneegg, den

Der Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am**