STADT THUN

DIREKTION PRÄSIDIALES UND STADTENTWICKLUNG
PLANUNGSAMT

planungsamt@thun.ch
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

thun.ch/planungsamt

Referenz 62490 / 8676472

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Bubenbergstrasse – Von May-Strasse; Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften

nach Art. 58–61 BauG

Die Änderung beinhaltet:

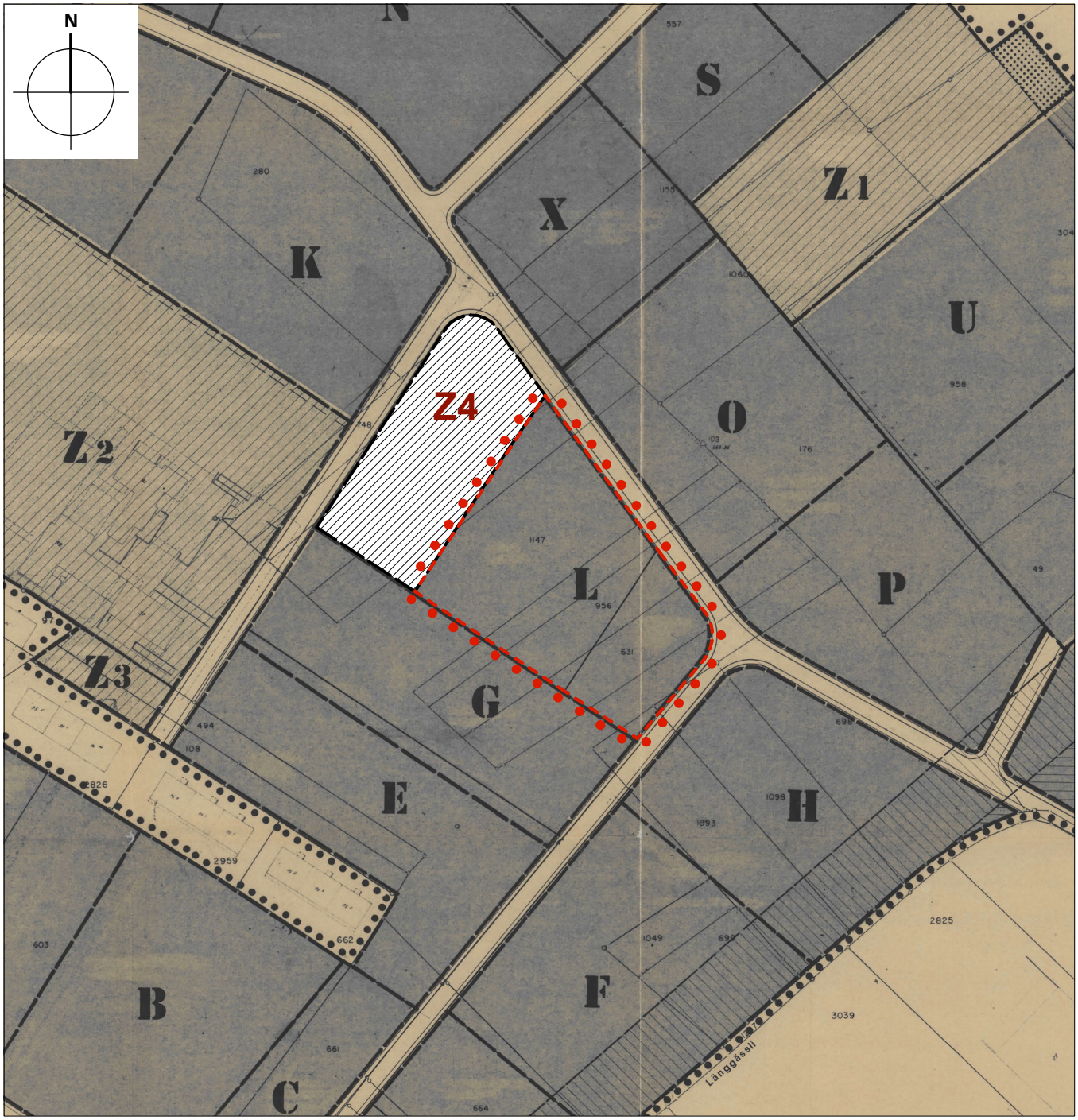
- Änderung Zonenplan I: Teil Thun 2002
- Änderung Baureglement 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP AN «Bubenbergstrasse – Von May-Strasse»
- Änderung Überbauungsordnung x Bohnstaudenzelg (Plan)
- Änderung Teilzonenplan Bohnstaudenzelg (Plan und Vorschriften)

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.032	Format:	A4	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	dm	Revidiert:	–
Mst.:	–	Datum:	09.02.2022	Name Büro:	ecoptima ag

Alter Zustand



Legende

Perimeter der Änderung

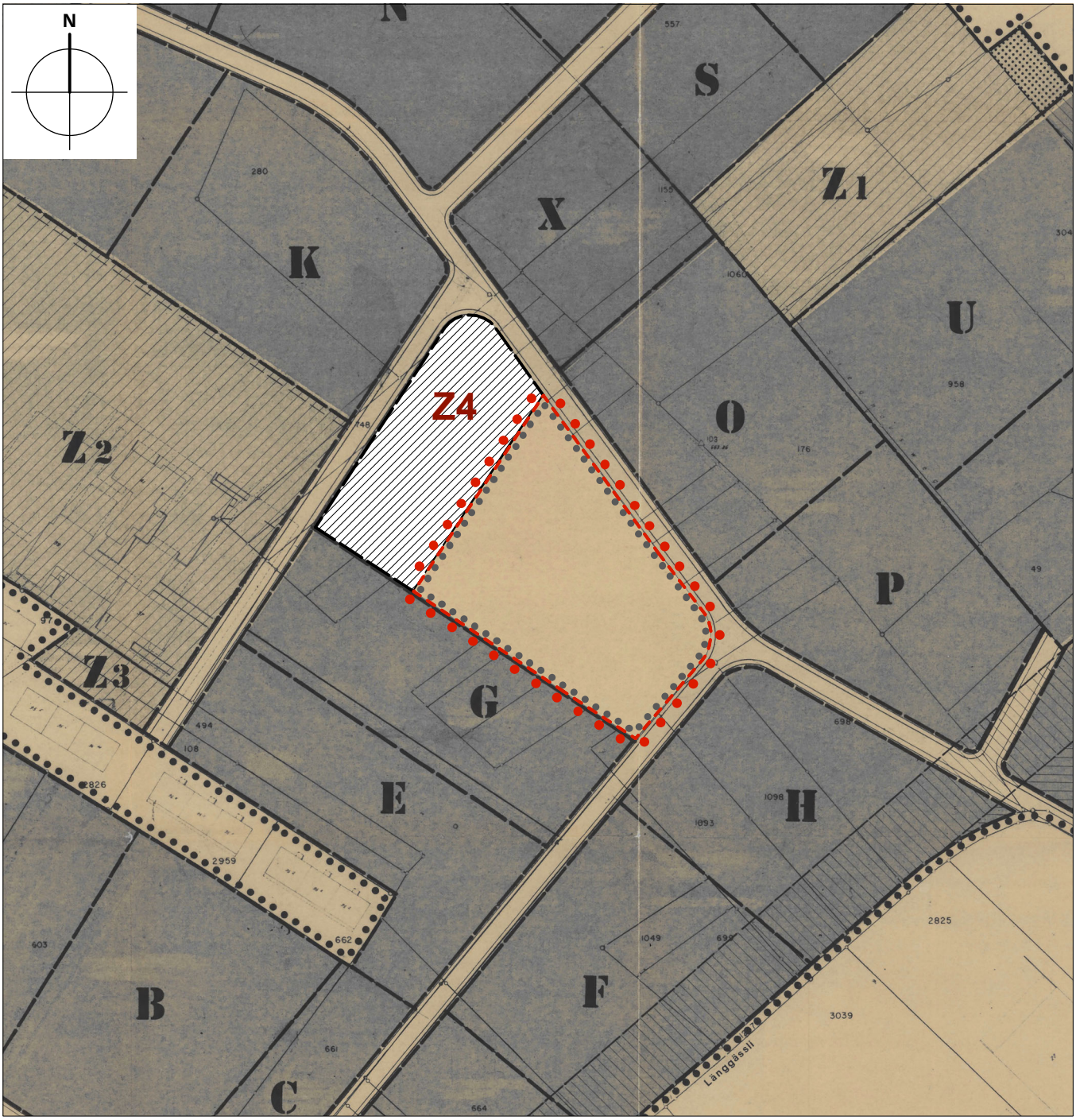
Inhalte:

Wirkungsbereich des Teilzonenplanes und der Zonenvorschriften

Hinweise:

bisher: Bauzonenplan 1963		neu: Zonenvorschriften
Wohnzone	W3	Zone für Gesamtüberbauung
Industriezone	I	Zone für Gesamtüberbauung
Freifläche	F	Zone für Gesamtüberbauung
Freifläche	F	Freifläche gemäss Art. 27 Bau G
Wohnzone	W3	Freifläche gemäss Art. 27 Bau G
A		Felderbezeichnung
		Feldergrenzen

Neuer Zustand



Zonenvorschriften

zum

Teilzonenplan Bohnstaudenzelg

vom 22.8.1977

Diese Zonenvorschriften gehören zum Teilzonenplan Bohnstaudenzelg
Nr. 20 081 vom 22.8.1977

Artikel 1

Wirkungsbereich

1) Der Teilzonenplan sowie die dazugehörenden Zonenvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie umrandete Gebiet.

Artikel 2

Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

1) Soweit der Teilzonenplan und die dazugehörenden Zonenvorschriften nicht etwas anderes bestimmen, gelten die Bauordnung und die Reglemente der Stadt Thun.
2) Wenn in einem Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen wird, sind die Bauordnung und diese Zonenvorschriften als ergänzendes Recht anwendbar.

Artikel 3

Bauzonen

1) Die im Zonenplan von 1963 ausgewiesenen Zonen werden durch die folgenden neuen Zonen ersetzt:
   - Zone für Gesamtüberbauung
   - Freiflächen
2) Die Zone für Gesamtüberbauung umfasst die Felder A bis K und M bis ~~Y~~ X [1]. Die Freiflächen sind mit den Feldern Z 1 bis Z ~~3~~ 4 [1] bezeichnet.
3) Für das ganze Gebiet des Teilzonenplanes gilt die Pflicht zur Aufstellung von Detailerschliessungsplänen (BauG Art. 73 ff).

Artikel 4

Zone für Gesamtüberbauungen
1. Grundsatz

1) Der im Teilzonenplan entsprechend bezeichnete Bereich Feld A bis K und M bis ~~Y~~ X [1] ist eine Zone für Gesamtüberbauungen im Sinne von Art. 22 BauG.

2) In dieser Zone ist wahlweise neben der Errichtung von Bauten im Sinne der W3 resp. Quartierkernbestimmungen die Ausführung von Gesamtüberbauungen mit differenzierten, höchstens 6-geschossigen Baukörpern gestattet.

3) Gesamtüberbauungen haben sich mindestens über ein Feld zu erstrecken.

[1] Änderung vom 18. Oktober 2001 vom 24.07.2003

4) Ein Plan für Gesamtüberbauungen regelt insbesondere:
- Anzahl, Art, Lage, Höhe, äussere Abmessung und Gruppenbildung der Gebäude.
- Lage und Erschliessung der ober- und unterirdischen Einstellhallen.
- Umgebungsgestaltung.

Artikel 5

2. Bereich Wohnen W3, Felder A - W

1) Im Bereich Wohnen W 3 (Felder A - K und M - ~~Y~~ X [1]) sind ausser Wohnbauten andere nicht störende Nutzungen gestattet, sofern die Lärmgrenzrichtwerte nach BauV Art. 87, Abs. 2 lit. b, eingehalten werden.

2) Es sind höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche pro Feld für Nichtwohnnutzung gemäss Absatz 1 gestaltet.
Bei Gesamtüberbauungen kann der Anteil der Bruttogeschossfläche für Nichtwohnnutzung auf 30 % erhöht werden.

3) Reine Gewerbebauten können bewilligt werden, wenn ihre Einordnung in bezug auf die benachbarten Wohnbauten befriedigt und wenn sie in einem Plan über eine Gesamtüberbauung enthalten sind.

4) Die Felder A - K und M - ~~W~~ X [1] können 3-geschossig überbaut werden.

5) Bei der Ueberbauung eines grösseren Gebietes kann der Gemeinderat eine 4-geschossige Ueberbauung gestatten, wenn die höchstzulässige Ausnützung nicht überschritten wird.

~~Artikel 6~~ [1]

~~3. Bereich Quartierkern, Felder X und Y~~

~~1) Der Bereich der Quartierkernzone (Felder X und Y) dient zur Errichtung von Läden, Dienstleistungsbetrieben und Gewerben sowie der Erstellung von sozialen und kulturellen Einrichtungen, wobei die Lärmgrenzwerte gemäss Art. 87, Abs. 2 lit. B BauV, einzuhalten sind.~~

~~2) Mindestens 30 % der Bruttogeschäftsfläche sind der Wohnnutzung vorbehalten.~~

~~3) Werden die Felder X und Y nicht im Rahmen einer Gesamtüberbauung überbaut, gelten die Stockwerkzahlen und die baupolizeilichen Masse des Bereiches W 3. In diesem Fall muss der Nachweis für die gesamte Feldgestaltung erbracht werden können.~~

Artikel 7

Freiflächen

1) In Freiflächen (Felder Z 1 und Z ~~3~~ 4 [1]) dürfen nur die vom BauG Art. 27 zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.

[1] Änderung vom 18. Oktober 2001 vom 24.07.2003

2) Das Feld Z 1 ist dem Quartierspielplatz, das Feld Z 2 den Schulanlagen vorbehalten.

3) Das Feld Z 4 dient primär der öffentlichen Nutzung für Ausbildung und für Quartierbedürfnisse. Die verbleibende Fläche kann für Wohnbauten genutzt werden. [1]

Artikel 8

Bestandesgarantie

Bestehende landwirtschaftliche Gebäude dürfen im Rahmen der bisherigen Nutzungen und des bisherigen Umfanges umgebaut und erneuert werden.

Artikel 9

Baupolizeiliche Masse

1) Unabhängig von der Art der Ueberbauung gelten die folgenden Masse:

Geschosse	Gebäudehöhe	Grenzabstand	
		kl.	gr.
1	4.5	4.0	4.0
2	7.0	4.0	11.0
3	10.0	5.0	14.0
4	12.5	6.0	17.0
5	15.0	6.0	17.0
6	17.5	6.0	17.0

2) Bei 4- bis 6-geschossigen Bauten sind in jedem Fall die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 130 BauV einzuhalten.

3) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Es werden keine Mehrlängenzuschläge berechnet.

Artikel 10

Architektonische Gestaltung

1) Die Gestaltung der Bauten und ihre Umgebung müssen harmonisch aufeinander abgestimmt werden.
Folgende Gestaltungsmerkmale werden einer besonderen Beurteilung unterzogen:
- kubische Gestaltung
- Erschliessungsanlagen
- Materialwahl und Farbgebung
- Bepflanzung

Für Gesamtüberbauungen sind einheitliche Gestaltungsprinzipien· anzuwenden.

[1] Änderung vom 18. Oktober 2001 vom 24.07.2003

Artikel 11

Attika und Balkone

1) Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

2) Die Attika inkl. Dachrand und pergola-ähnliche Konstruktionen sind allseitig um wenigsten 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.
Ausgenommen sind:
- Treppenhäuser
- Liftschächte
- Rauch- und Lüftungskamine

3) Die Attika darf, von Oberkante Flachdach bis Oberkante Attika gemessen, nicht höher als 3.00 m sein.

4) Auf dem oberen Vollgeschoss und auf der Attika sin in ihrem technisch erforderlichen Mindestmass gestattet:
- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftaufbauten
  - bis zu einer Höhe von 4.50 m
  - über der Decke der Attika angeordnet 5.60 m, gemessen von der Oberkante Flachdach des obersten Normalgeschosses bis Oberkante Abdeckung Liftaufbau.

5) Die Gestaltung der Dächer, seien es flache oder geneigte Dächer, muss sowohl bezüglich dem Gebäude selber wie auch bezüglich der Einordnung in die nähere Umgebung befriedigen.

6) Balkone müssen folgende mittlere, begehbare Mindestbreiten aufweisen:
- Kleinwohnungen: 1.30 m
- Normalwohnungen: 1.50 m

Artikel 12

Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (siehe Art. 45 Kant. BauG).

Artikel 13

Revision der Zonenvorschriften

Für geringfügige Aenderungen der Zonenvorschriften kommt das in Art. 135 der Kant. BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.
Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 des gleichen Gesetzes anwendbar.

Genehmigungsvermerke der Änderung (rot dargestellt)

Öffentliche Mitwirkung:	1. November 2019 bis 31. Januar 2020
Kantonale Vorprüfung:	14. Dezember 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger:	30. September und 21. Oktober 2021
Öffentliche Planauflage:	1. Oktober bis 11. November 2021
Einspracheverhandlungen:	17. Dezember 2021
Erledigte Einsprachen:	Keine
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	Keine

Beschlossen durch
Gemeinderat: 11. März 2022
Stadtrat: 12. Mai 2022

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

R. Lanz B. Huwyler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Thun, Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: