

Einwohnergemeinde Port

Überbauungsordnung „Lohn-Bellevue Nord“

Überbauungsvorschriften

2. Auflage

Rot = Änderungen gegenüber Exemplar der 1. Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

21. September 2009

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0815
Bearbeitung: HH/mü/bx

Dokument: 0815_370_UeV.doc

Inhalt

A	Allgemeines	1
Art. 1	Planungszweck	1
Art. 2	Wirkungsbereich	1
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	1
B	Nutzung und Bebauung.....	1
Art. 4	Art der Nutzung.....	1
Art. 5	Bruttogeschossflächen.....	2
Art. 6	Gebäudehöhen	2
Art. 7	Gebäuelängen.....	2
Art. 8	Gebäudeabstände.....	2
Art. 9	Baufelder.....	2
Art. 10	Gestaltungsgrundsätze.....	3
Art. 11	Dachgestaltung	3
C	Erschliessung.....	3
Art. 12	Motorisierter Verkehr	3
Art. 13	Parkierung	4
Art. 14	Langsamverkehr.....	4
Art. 15	Gebäudeerschliessung	4
Art. 16	Abfallentsorgung	4
D	Aussenraum	5
Art. 17	Gemeinschaftliche Grünbereiche	5
Art. 18	Rasenspielfeld.....	5
Art. 19	Plätze	5
Art. 20	Private Grünbereiche.....	5
Art. 21	Umgebungsgestaltung.....	6
E	Weitere Bestimmungen	6
Art. 22	Vereinbarung	6
Art. 23	Inkrafttreten	6
Anhang:	Genehmigungsvermerke	

A Allgemeines

Planungszweck

Art. 1

- ¹ Die Überbauungsordnung „Lohn-Bellevue Nord“ bezweckt:
 - Die geordnete Überbauung des Areals mit Wohnbauten im mittleren und südlichen sowie mit öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen im nord-östlichen Perimeterbereich unter Berücksichtigung der bestehenden räumlichen und landschaftlichen Qualitäten.
 - Die Koordination der Erschliessung und Parkierung.
 - Die Schaffung qualitativ hochwertiger Grünräume und Plätze.
 - Die Erstellung attraktiver Langsamverkehrsverbindungen unter Berücksichtigung der bestehenden Wegstrukturen.

Wirkungsbereich

Art. 2

- ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

- ¹ Die Überbauungsordnung „Lohn-Bellevue Nord“ basiert auf der in Art. 52 BauR fest gelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Lohn-Bellevue).
- ² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung

Art. 4

- ¹ Der Überbauungsperimeter ist in sieben Sektoren unterteilt, deren Lage und Abgrenzung auf dem Überbauungsplan gekennzeichnet sind.
- ² Im Sektor A sind Bauten und Einrichtungen für öffentliche Nutzungen (z.B. Schule, Freizeit, Kultur) zugelassen.
- ³ In den Sektoren B, C und D ist der Bau von allein stehenden Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorgesehen.
- ⁴ Sektor E ist für den Bau von Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern bestimmt.
- ⁵ In Sektor F ist der Bau von allein stehenden Einfamilien- sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern vorgesehen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im bestehenden Rahmen gestattet.
- ⁶ Sektor G umfasst den zentralen Grünraum der Überbauung Lohn-Bellevue.

Bruttogeschossflächen Art. 5

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche in den Baufeldern beträgt:

<u>Baufeld</u>	<u>BGF</u>	<u>Baufeld</u>	<u>BGF</u>
A1 =	2'500 m ²	A2 =	1'500 m ²
B1 =	650 m ²	B2 =	850 m ²
B3 =	1'400 m ²	B4 =	550 m ²
B5 =	1'100 m ²	B6 =	250 m ²
C1 =	400 m ²	C2 =	800 m ²
C3 =	1'200 m ²	C4 =	550 m ²
C5 =	600 m ²		
D1 =	850 700 m ²	E1 =	4'500 4'650 m ²
F1 =	400 m ²	F2 =	1'000 m ²
F3 =	400 m ²		

² In den Baufeldern gilt eine minimale Bruttogeschossfläche von 70% der max. zulässigen Bruttogeschossfläche. Diese darf nicht unterschritten werden.

³ Unter unmittelbar aneinander grenzenden Baufeldern gleicher Nutzungsart ist der Transfer nicht beanspruchter Nutzung möglich.

Gebäudehöhen**Art. 6**

¹ In Sektor A beträgt die maximale Gebäudehöhe 10.0m.

² In den Sektoren B, C, D und F gilt eine max. Gebäudehöhe von 7.50m.

³ In Sektor E beträgt die max. Gebäudehöhe für die Hangseite (Südfassade) 7.50m, für die übrigen Gebäudeseiten 10.0m.

Gebäudelängen**Art. 7**

¹ In den Sektoren A und E beträgt die maximale Gebäudelänge 40.0m.

² In den Sektoren B, C, D und F gilt eine max. Gebäudelänge von 25.0m.

Gebäudeabstände**Art. 8**

¹ Die Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder sind frei wählbar.

Baufelder**Art. 9**

¹ Sämtliche Hauptbauten inklusive dazu gehöriger An- und Nebenbauten müssen innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufelder realisiert werden.

² Die Erstellung unbewohnter, eingeschossiger An- und Nebenbauten (Abstellräume, Pergolas, Auto- und Velounterstände) ist auch ausserhalb der bezeichneten Baufelder möglich. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 25 BauR.

Gestaltungsgrundsätze Art. 10

- ¹ Die Hauptbauten sind parallel oder senkrecht zur Baufeldbegrenzung auszurichten.
- ² Die Bebauungen in den Sektoren A und E sind jeweils als funktionale und gestalterische Einheiten zu realisieren. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- ³ In Sektor E besteht für die Hauptbauten entlang der Jersingenstrasse eine Anbaupflicht an die im Überbauungsplan bezeichnete Gestaltungsbaulinie.

Dachgestaltung Art. 11

- ¹ In allen Sektoren ist pro Baufeld für die Hauptbauten eine einheitliche Dachform zu wählen.
- ² Wenn Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind diese extensiv zu begrünen.

C Erschliessung**Motorisierter Verkehr Art. 12***Sektor A*

- ¹ Sektor A wird über die Hüeblistrasse erschlossen. An der im Plan bezeichneten Stelle ist die Durchfahrtmöglichkeit zu unterbinden.

Sektor B

- ² Sektor B wird über eine neu zu erstellende Detailerschliessungsstrasse ab Lohngasse erschlossen. Lage, Masse und Anbindung ans übergeordnete Strassennetz sind im Überbauungsplan festgelegt.
- ³ Baufeld B6 wird ab der neu zu erstellenden Detailerschliessungsstrasse mittels einer privaten Zufahrt erschlossen. Die Durchfahrtmöglichkeit zur Sonnenstrasse ist mit einer Durchfahrtssperre zu unterbinden.

Sektoren C und E

- ⁴ Die Sektoren C und E werden über eine neu zu erstellende Detailerschliessungsstrasse ab Jersingenstrasse erschlossen. Lage, Masse und Anbindung ans übergeordnete Strassennetz sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- ⁵ Die Baufelder C4 und C5 werden ab der neu zu erstellenden Detailerschliessungsstrasse mittels einer privaten Zufahrt erschlossen. Die Durchfahrtmöglichkeit zur Höhenstrasse ist mit einer Durchfahrtssperre zu unterbinden.

Sektor D

- ⁶ Sektor D wird von der Jersingenstrasse her erschlossen.

Sektor F

- ⁷ Sektor F wird über die Lohngasse direkt (Baufeld F1) bzw. ab Lohngasse ~~mittel einer Zufahrt~~ über eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse (Baufelder F2 und F3) erschlossen. Lage, Masse und Anbindung ans übergeordnete Strassennetz sind im Überbauungsplan festgelegt.
- ⁸ Die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse dient gleichzeitig als öffentlicher Fussweg und gilt deshalb als Basiserschliessung.

*Freihaltebereich
Bus-Wendeplatz*

- ⁹ Der im Sektor D ausgeschiedene Freihaltebereich ist für den Bau eines Bus-Wendeplatzes reserviert. Lage und Abmessung sind im Überbauungsplan gekennzeichnet. Der Freihaltebereich wird der Basiserschliessung zugeordnet.

Parkierung

Einstellhallen

Art. 13

- ¹ In den Sektoren A, B (Baufeld B3), E und F (Baufeld F1) sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge mehrheitlich in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.
- ² Die ungefähre Lage der Einstellhallen und deren Zufahrten ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- ³ Die Grösse der Einstellhallen hängt vom jeweiligen Bauvorhaben ab und ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Besucherparkplätze

- ⁴ Für die Besucher sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zentrale Besucherparkplätze anzulegen.
- ⁵ Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit Hochstammbäumen angemessen zu beschatten und zu begrünen.

Langsamverkehr

Art. 14

- ¹ Die Fusswege sind dem Langsamverkehr vorbehalten.
- ² Lage und Abmessung der Fusswege sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- ³ Die im Überbauungsplan eingezeichneten Fusswege gelten als Basiserschliessung.

Gebäudeerschliessung

Art. 15

- ¹ Die ungefähre Lage der Hauszugänge ist im Überbauungsplan dargestellt.

Abfallentsorgung

Art. 16

- ¹ Entlang der Lohngasse, der Jersingenstrasse, der Hüblistrasse sowie den Detailerschliessungsstrassen sind an geeigneten Stellen Standplätze für Container zu errichten.
- ² Anzahl und Lage der Containerstandplätze sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

D Aussenraum

Gemeinschaftliche Grünbereiche

Art. 17

- ¹ In den im Überbauungsplan bezeichneten gemeinschaftlichen Grünbereichen sind dem ganzen Quartier dienende Aufenthaltsbereiche und Spielplätze zu erstellen.
- ² Gestaltung und Einrichtung der gemeinschaftlichen Grünbereiche haben den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen zu entsprechen.
- ³ Es ist auf eine gute Integration in das bestehende Terrain und die umgebenden Siedlungsstrukturen zu achten. Die gemeinschaftlichen Grünbereiche sind mit standortheimischem Gehölz zu bepflanzen und mit einer angemessenen Anzahl an Sitzgelegenheiten auszustatten.
- ⁴ In den gemeinschaftlichen Grünbereichen dürfen zweckdienliche Kleinbauten ~~und Einrichtungen~~ (z.B. Unterstände, gedeckte Spiel- und Sitzplätze) **sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung (z.B. Trafostation)** errichtet werden. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
 - Maximale Grundfläche: 25m²
 - Maximale Gebäudehöhe: 3.0m
 - Allseitiger Grenzabstand: mind. 2.0m

Rasenspielfeld

Art. 18

- ¹ Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Fläche ist ein ebenes Spielfeld gemäss Art. 46 BauV zu erstellen, welches für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung steht.

Plätze

Art. 19

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Plätze sind als multifunktionale Flächen (Begegnung, Spiel, Verkehr, Wendemöglichkeit) auszubilden.
- ² Die Strassenplätze sind fallweise der Basiserschliessung oder der Detailerschliessung zugeordnet. Die Zuordnung ist im Überbauungsplan festgelegt.
- ³ Bei der Gestaltung der Plätze sind der Übersichtlichkeit, der Beleuchtung sowie der ansprechenden Oberflächengestaltung besondere Beachtung zu schenken.

Private Grünbereiche

Art. 20

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Grünbereiche sind für die Bewohner der entsprechenden Hauptgebäude bestimmt.
- ² In den privaten Grünbereichen werden private Erschliessungsanlagen, Terrassen und Gärten angeordnet.

Umgebungsgestaltung Art. 21

- ¹ Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher sind einheimische und standortgerechte Arten zu bevorzugen.
- ² Ungefähre Lage und Anzahl der innerhalb des Areals zu erstellenden Baumbepflanzung (Allee-, Hochstamm- und Obstbäume) sind im Überbauungsplan dargestellt.
- ³ Die Bäume sind artgerecht zu unterhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.
- ⁴ Zu jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 11 BauR einzureichen.

E Weitere Bestimmungen

Vereinbarung Art. 22

- ¹ Sämtliche rechtlichen Aspekte, die sich bei dieser Überbauungsordnung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern ergeben, sind im Rahmen von Infrastrukturverträgen zu regeln.

Inkrafttreten Art. 23

- ¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12. Januar 2009

Publikationen im Amtsanzeiger vom 19. März 2009 und 26. März 2009

Öffentliche Auflage vom 24. März bis 30. April 2009

Einspracheverhandlungen am 29. Juni 2009 und 1. Juli 2009

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Publikation im Amtsanzeiger vom

2. Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat Port am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am