

**Einwohnergemeinde Port**

**Überbauungsordnung „Lohn-Bellevue Nord“**

## **Überbauungsvorschriften**

### **Auflage**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

16. März 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](mailto:info@berz-hafner.ch)

Auftrag: 0815  
Bearbeitung: HH/mü/bx

Dokument: 0815\_360\_UeV.doc



## Inhalt

<b>A</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
Art. 1	Planungszweck .....	1
Art. 2	Wirkungsbereich .....	1
Art. 3	Stellung zur Grundordnung .....	1
<b>B</b>	<b>Nutzung und Bebauung.....</b>	<b>1</b>
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
<b>C</b>	<b>Erschliessung.....</b>	<b>3</b>
Art. 12	Motorisierter Verkehr .....	3
Art. 13	Parkierung .....	4
Art. 14	Langsamverkehr.....	4
Art. 15	Gebäudeerschliessung .....	4
Art. 16	Abfallentsorgung .....	4
<b>D</b>	<b>Aussenraum .....</b>	<b>5</b>
Art. 17	Gemeinschaftliche Grünbereiche .....	5
Art. 18	Rasenspielfeld.....	5
Art. 19	Plätze .....	5
Art. 20	Private Grünbereiche.....	5
Art. 21	Umgebungsgestaltung.....	6
<b>E</b>	<b>Weitere Bestimmungen .....</b>	<b>6</b>
Art. 22	Vereinbarung .....	6
Art. 23	Inkrafttreten .....	6

**Anhang:** Genehmigungsvermerke



## A Allgemeines

### *Planungszweck*

#### **Art. 1**

- <sup>1</sup> 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**

- <sup>1</sup> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

### *Stellung zur Grundordnung*

#### **Art. 3**

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

## B Nutzung und Bebauung

### *Art der Nutzung*

#### **Art. 4**

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

**Bruttogeschossflächen Art. 5**

<sup>1</sup> Die maximale Bruttogeschossfläche in den Baufeldern beträgt:

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

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

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

**Gebäudehöhen Art. 6**

<sup>1</sup> In Sektor A beträgt die maximale Gebäudehöhe 10.0m.

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

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

**Gebäudelängen Art. 7**

<sup>1</sup> In den Sektoren A und E beträgt die maximale Gebäudelänge 40.0m.

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

**Gebäudeabstände Art. 8**

<sup>1</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder sind frei wählbar.

**Baufelder Art. 9**

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

<sup>2</sup> 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**

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

**Dachgestaltung Art. 11**

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

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

- <sup>1</sup> Sektor A wird über die Hüblistrasse erschlossen. An der im Plan bezeichneten Stelle ist die Durchfahrtmöglichkeit zu unterbinden.

*Sektor B*

- <sup>2</sup> Sektor B wird über eine neu zu erstellende Detailerschliessungsstrasse ab Lohngasse erschlossen. Lage, Masse und Anbindung ans übergeordnete Strassennetz sind im Überbauungsplan festgelegt.
- <sup>3</sup> 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*

- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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*

- <sup>6</sup> Sektor D wird von der Jersingenstrasse her erschlossen.

*Sektor F*

- <sup>7</sup> Sektor F wird über die Lohngasse direkt (Baufeld F1) bzw. ab Lohngasse mittel einer Zufahrt (Baufelder F2 und F3) erschlossen.

*Lage der Erschliessungsanlagen*

- <sup>8</sup> ~~Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind geringfügige Abweichungen bezüglich der Lage der Erschliessungsanlagen ohne Einfluss auf die Baufelder möglich.~~

**Parkierung****Einstellhallen****Art. 13**

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

**Besucherparkplätze**

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

**Langsamverkehr****Art. 14**

- <sup>1</sup> Die Fusswege sind dem Langsamverkehr vorbehalten.
- <sup>2</sup> Lage und Abmessung der Fusswege sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- <sup>3</sup> Die im Überbauungsplan eingezeichneten Fusswege gelten als Basiserschliessung.
- <sup>4</sup> ~~Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und im Sinne einer ansprechenden landschaftlichen Eingliederung ist eine geringfügige Abweichung in der jeweiligen Wegführung zugelassen.~~

**Gebäudeerschliessung****Art. 15**

- <sup>1</sup> Die **ungefähre** Lage der Hauszugänge ist im Überbauungsplan ~~als Prinzip~~ dargestellt.

**Abfallentsorgung****Art. 16**

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

## D Aussenraum

### **Gemeinschaftliche Grünbereiche**

#### **Art. 17**

- <sup>1</sup> In den im Überbauungsplan bezeichneten gemeinschaftlichen Grünbereichen sind dem ganzen Quartier dienende Aufenthaltsbereiche und Spielplätze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Gestaltung und Einrichtung der gemeinschaftlichen Grünbereiche haben den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen zu entsprechen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> In den gemeinschaftlichen Grünbereichen dürfen zweckdienliche Kleinbauten und Einrichtungen (z.B. Unterstände, gedeckte Spiel- und Sitzplätze) errichtet werden. **Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:**
  - **Maximale Grundfläche: 25m<sup>2</sup>**
  - **Maximale Gebäudehöhe: 3.0m**
  - **Allseitiger Grenzabstand: mind. 2.0m**

### **Rasenspielfeld**

#### **Art. 18**

- <sup>1</sup> 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**

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

### **Private Grünbereiche**

#### **Art. 20**

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

**Umgebungsgestaltung Art. 21**

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

## **E Weitere Bestimmungen**

**Vereinbarung Art. 22**

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

**Inkrafttreten Art. 23**

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

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12. Januar 2009

Publikation im Amtsanzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom .....

Einspracheverhandlung: .....

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 Gemeindeschreiber .....

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