

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Fassung vom 21. September 2009

2. Auflage

Rot = Änderungen gegenüber dem Exemplar der 1. Auflage

Inhaltsverzeichnis:

Artikel		Seite
	<u>A. Allgemeine Bestimmungen</u>	2
Art. 1	Plangebiet, Wirkungsbereich	2
Art. 2	Übergeordnete Vorschriften	2
Art. 3	Inhalt des Überbauungsplanes	2
	<u>B. Erschliessung</u>	2
Art. 4	Gesamtprojekt / Basiserschliessung	2
Art. 5	Verkehrslenkung / Öffentlicher Verkehr / Parkierung / Besucherparkplätze / Plätze PA / Platz AP / Fussweg	2,3
	<u>C. Nutzung</u>	3
Art. 6	Baufelder	3
Art. 7	Gemeinschaftliche Bereiche / Zentraler Quartierplatz / Kleinbauten / Ausführung	3
	<u>D. Baureglementarische Bestimmungen</u>	4
Art. 8	Gesamtprojekte / Gestaltungsprinzipien	4
Art. 9	Baubegrenzung	4
Art. 10	Ausnützung AZ/ Kompensation	4
Art. 11	Gebäudehöhe	4
Art. 12	Gebäudelänge	5
Art. 13	Grenz- und Gebäudeabstände	5
Art. 14	Dachgestaltung	5
	<u>E. Umgebungsgestaltung</u>	5
Art. 15	Bepflanzungen / Ausführung	5
	<u>F. Infrastruktur</u>	5
Art. 16	Kehrichtabfuhr	5
Art. 17	Entwässerung	5
Art. 18	Vereinbarungen	5
	<u>G. Inkrafttreten</u>	5
Art. 19	Genehmigung	5
	Genehmigungsvermerke	6

A. Allgemeine Bestimmungen

Plangebiet, Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Lohn-Bellevue Süd" ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Übergeordnete Vorschriften	Art. 2 Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Port (GBR).
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 3 Der Überbauungsplan beinhaltet entsprechend der Legende folgende Festlegungen: <ul style="list-style-type: none">▪ Baufelder mit Baulinien für Wohnbauten S1, S2 und S3▪ Strassen, Trottoirs, Platzanlagen und Fusswege der Basiserschliessung▪ Lage der EH-Zufahrten und der Besucherparkplätze▪ Gemeinschaftsbereiche a, b und c

B. Erschliessung

Gesamtprojekt	Art. 4 ¹ Für die Verkehrsanlagen der Basiserschliessung ist ein gesamtheitliches Ausführungsprojekt zu erstellen. Die Gemeinde bestimmt unter Berücksichtigung der Baufortschritte die etappenweise Ausführung.
Basiserschliessung	² Die Basiserschliessung umfasst gemäss Plan: <ul style="list-style-type: none">• Die "Jersingenstrasse" einschliesslich Trottoir,• die im Perimeter liegenden Ausbau-Flächen der Hüeblistrasse,• die Platzanlagen PA,• die entsprechend bezeichneten Fussgängerverbindungen,• den im Plan bezeichneten Aussichtsplatz AP.
Verkehrslenkung	Art. 5 ¹ Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von der Lohngasse und der Hüeblistrasse.
Öffentlicher Verkehr	² Die Durchfahrt für den öffentlichen Verkehr (allfällige Buslinie) ist gewährleistet. Im Plan sind Freihaltebereiche für den diesbezüglichen Strassenausbau vorgesehen.
Parkierung	³ Die nach Bauverordnung erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Die Zufahrten sind im Plan indikativ angegeben.
Besucherparkplätze	⁴ Für Besucher ist an den bezeichneten Standorten eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze anzuordnen.

Plätze PA	<p>⁵ Die Bereiche PA sind als multifunktionale Flächen (Begegnung, Spiel, Zufahrt und Wendepplatz) auszubilden. Zudem können einzelne Anlieferungs- und Behindertenparkplätze angeordnet werden.</p> <p>Die zwei Bereiche sind vorwiegend als Hartplätze zu gestalten, wobei der Übersichtlichkeit, der Beleuchtung, sowie der ansprechenden Oberflächengestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist.</p>
Platz AP	<p>⁶ Der Bereich AP ist für die Ausgestaltung eines Aussichtsplatzes bestimmt. Gestaltungsvorgaben sind: Signifikante bauliche Hervorhebung der Niveauverhältnisse und des Fussgängerabganges, Einrichtung von Sitzbänken, Pflanzung eines ortsprägenden Baumes.</p>
Fussweg	<p>⁷ Über dem Gemeinschaftsbereich a, zwischen der Wegparzelle Nr. 573 und der Jersingenstrasse ist auf Verlangen der Gemeinde ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Er gilt als Basiserschliessung und wird bezüglich Lage und Gestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>

C. Nutzung

Baufelder	<p><u>Art. 6</u></p> <p>In den Baufeldern S1, S2 und S3 gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone nach Art. 43, Ziff. 1 - 3 des GBR.</p>
Gemeinschaftliche Bereiche	<p><u>Art. 7</u></p> <p>¹ Die gemeinschaftlichen Bereiche a, b c sind für die Erstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen bestimmt, die allen Anwohnern zur Verfügung stehen. Im Einzelnen gelten folgende Gestaltungs- und Zweckbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereich a: Naturnaher Bereich mit Buschbewuchs / Abenteuer-Spielplatz / öffentlicher Fussweg. ▪ Bereich b: Offener Grünbereich mit Geländestufung / Rasenspielfläche. ▪ Bereich c: Parkanlage mit Hochstammbäumen / Aufenthalts- und Spielbereiche, Zugänge. Einrichtung von Zweiradabstellplätzen, Haltebereichen und dgl.
Zentraler Quartierplatz	<p>² Der gemeinschaftliche Bereich c und die Platzanlagen PA bilden zusammen mit dem anliegenden zentralen Abschnitt der "Jersingenstrasse" den zentralen Quartierplatz. Dieser ist so zu konzipieren, dass die Einführung einer Begegnungszone ohne weitere bauliche Massnahmen möglich ist. Dessen Die Gestaltung wird in einem speziellen Gestaltungsplan "Quartierplatz" festgelegt, welcher auch die Nahtstellen zur Überbauungsordnung "Lohn-Bellevue Nord" beinhaltet. Der Gestaltungsplan ist spätestens mit dem Baugesuch für das Baufeld 2 einzureichen.</p>
Kleinbauten	<p>³ Die Erstellung eingeschossiger Kleinbauten ist in den gemeinschaftlichen Bereichen zulässig, im Rahmen der Zweckbestimmung und für Einrichtungen der gemeinschaftlichen Infrastruktur. Es gilt eine max. Gebäudehöhe von 3.00 m und eine max. Grundfläche von 15 m².</p>
Ausführung	<p>⁴ Die Baupolizeibehörde bestimmt entsprechend dem Baufortschritt die etappenweise Ausführung. Die Gestaltung wird im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.</p>

D. Baureglementarische Bestimmungen

Art. 8

Gesamtprojekte

¹ Für die Baufelder S1 - S3 ist je ein gesamtheitliches Baugesuch vorzulegen.

Gestaltungsprinzipien

² Innerhalb der Baufelder S1 - S3 ist ein einheitlich abgestimmter architektonischer Ausdruck zu gewährleisten. Spätere Etappen haben sich in Anwendung von Art. 30 des GBR in angemessener Weise einzupassen.

³ Für die Stellung der Baukörper gilt Art. 52 GBR. Wird die diesbezügliche Bestimmung aufgehoben, sind die Baukörper parallel oder senkrecht zur Baufeldbegrenzung auszurichten. **Absatz 4 bleibt vorbehalten.**

⁴ **In Baufeld S2 sind entlang dem Weiherweg maximal drei Baukörper zugelassen. Diese sind senkrecht zum Hang anzuordnen.**

Art. 9

Baubegrenzung

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der festgelegten Baulinien erstellt werden. Über die Baulinien dürfen nur offene Vordächer und Vorbauten bis max. 2m hinausragen.

² Im Baufeld S2 sind die Hauptgebäude an die betreffende Gestaltungsbaulinie zu stellen.

Art. 10

Ausnützung AZ

¹ Das zulässige Nutzungsmass von AZ 0.5 ist als Bruttogeschossfläche wie folgt auf die Baufelder verteilt:

- Baufeld 1: 3'700 m²
- Baufeld 2: 6'900 m²
- Baufeld 3: 3'260 m²

Kompensation

² Zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist ein Nutzungstransfer bis zu 15 % zulässig.

Art. 11

Gebäudehöhe

¹ Die maximale Gebäudehöhe beträgt **für die Baufelder S1 und S2:**

- 7.50 m für Hangseite (Südfassade)
- 10.00 m für die übrigen Gebäudeseiten.

² **In Baufeld S3 beträgt die maximale Gebäudehöhe allseitig 7.50 m.**

³ **In Baufeld S2 dürfen die Baukörper (inklusive Attikageschosse, exklusive allfällige Dachaufbauten) folgende absolute Höhenkoten nicht überragen:**

- **Im westlichen Teil: 509.25 m ü.M.**
- **Im mittleren Teil: 508.25 m ü.M.**
- **Im östlichen Teil: 506.25 m ü.M.**

Gebäuelänge **Art. 12**
¹ Die maximale Gebäuelänge beträgt 40 m. **Absatz 2 bleibt vorbehalten.**
² Für Baufeld S3 gilt im östlichen Teil sowie entlang dem Weiherweg eine maximale Gebäuelänge von 25 m.

Grenz- und Gebäudeabstände **Art. 13**
Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder können in Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG frei bestimmt werden.

Dachgestaltung **Art. 14**
Alle Haupt- und Nebenbauten sind mit Flachdach auszubilden.

E. Umgebungsgestaltung

Bepflanzungen **Art. 15**
¹ Bei der Oberflächengestaltung und Bepflanzung ist auf eine naturnahe und standortheimische Charakteristik hinzuwirken.

Ausführung ² Die Baupolizeibehörde bestimmt, welche Aussenanlagen und Gestaltungs-massnahmen im Rahmen jeweiliger Bebauungsetappen auszuführen sind. Sie werden im Umgebungsgestaltungsplan festgehalten.

F. Infrastruktur

Kehrichtabfuhr **Art. 16**
Gemeinsame Kehricht-Sammelstellen sind entlang der Strassen der Basiserschliessung einzurichten. Die Standorte und deren Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Entwässerung **Art. 17**
Die Schmutz- und Sauberwasser-Ableitung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das generelle Projekt wird durch die Gemeinde erstellt.

Vereinbarungen **Art. 18**
Sämtliche Aspekte, die sich mit der Umsetzung der Überbauungsordnung stellen, sind im Rahmen von Infrastrukturverträgen zu regeln.

G. Inkrafttreten

Genehmigung **Art. 19**
Die Überbauungsordnung "Lohn-Bellevue Süd" tritt mit Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 5. Mai 2008 und vom 12. Januar 2009

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

1. Öffentliche Auflage vom 24. März bis 30. April 2009

Einspracheverhandlungen vom 1. Juli 2009, 2. Juli 2009, 3. Juli 2009 und 7. Juli 2009

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Publikation im Amtsanzeiger vom

2. Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung vom

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat Port am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am