

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Fassung vom 16. März 2009

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	4
Art. 13	Grenz- und Gebäudeabstände	4
Art. 14	Dachgestaltung	4
	<u>E. Umgebungsgestaltung</u>	4,5
Art. 15	Bepflanzungen / Ausführung	4,5
	<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	<u>Art. 1</u> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Lohn-Bellevue Süd" ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Übergeordnete Vorschriften	<u>Art. 2</u> Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Port (GBR).
Inhalt des Überbauungsplanes	<u>Art. 3</u> 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	<u>Art. 4</u> 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 Hüblistrasse,• die Platzanlagen PA,• die entsprechend bezeichneten Fussgängerverbindungen,• den im Plan bezeichneten Aussichtsplatz AP.
Verkehrslenkung	<u>Art. 5</u> ¹ Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von der Lohngasse und der Hüblistrasse.
Öffentlicher Verkehr	² Die Durchfahrt für den öffentlichen Verkehr (allfällige Buslinie) ist gewährleistet. Im Plan sind Freihaltbereiche 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 Zweiradstellplätzen, 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. Dessen 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.

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 Gestaltungsbau-
linie 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

Die maximale Gebäudehöhe beträgt:

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

Art. 12

Gebäuelänge

Die maximale Gebäuelänge beträgt 40 m.

Art. 13

Grenz- und Gebäudeabstände

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

Art. 14

Dachgestaltung

Alle Haupt- und Nebenbauten sind mit Flachdach auszubilden.

E. Umgebungsgestaltung

Art.15

Bepflanzungen

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 Basiser-
schliessung 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
Publikation im Amtsanzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

- Eingegangene Einsprachen:
- 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

mit Verfügung vom