

GENEHMIGUNG

**Einwohnergemeinde Bellmund**

**Überbauungsordnung «Kulturzentrum La Prairie»**

---

---

## Überbauungsordnung

bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

26. Juli 2010

Bellmund Kulturzentrum/4\_Resultate/Uev/  
Uev\_100726\_GE.doc/rp/gl

## Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Kulturzentrum La Prairie» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau, die Umnutzung und die Erweiterung der bestehenden Villa zu einem Kulturzentrum und für den Neubau eines Konzertsaals. Sie sorgt für eine Konzentration der Nutzung im Umfeld der bestehenden Bauten sowie für eine weitgehende Freihaltung der restlichen Grundstücksflächen. Sie bezweckt die bauliche, gestalterische und nutzungsmässige Abstimmung der Bauten und Aussenräume unter Einbezug der Erschliessung und Parkierung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- die Lage und Abmessung des Baufelds Aus- und Umbau
- die Lage und Abmessung des Baufelds Neubau
- die Lage und Abmessung des Baufelds An- und Nebenbauten
- der halböffentliche Aussenraum
- die multifunktionelle Aussenfläche
- der Grünraum
- der Bereich Terrainaufschüttungen

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- die Fahrbahn Hauszufahrt
- die Gemeindegrenze
- die SBB-Hochspannungsleitung

## Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung	Innerhalb der einzelnen Baufelder sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>– Baufeld Aus- und Umbau (AU): Wohnungen/Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kulturzentrum und Cafeteria</li><li>– Baufeld Neubau (N): Kultur-, und Konzertsaal mit dazugehörenden Nebenanlagen</li><li>– Baufeld für An- und Nebenbauten (AN): Einfahrt, Torbereich, Garagen, etc.</li></ul>
-----------------	--

### Art. 6

Mass der Nutzung Hauptbauten	<p><sup>1</sup> Innerhalb der Baufelder AU und N gelten für Hauptbauten die folgenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– maximale BGF: 1'500 m<sup>2</sup></li><li>– maximale Gebäudehöhe: 7.50 m</li><li>– Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III</li></ul>
An- und Nebenbauten	<p><sup>2</sup> Innerhalb des Baufelds AN gelten für An- und Nebenbauten folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– maximale Grundfläche: frei</li><li>– maximale Firsthöhe: 8m</li><li>– maximale Gebäudehöhe: 4m</li></ul>
Unterirdische Bauten	<p><sup>3</sup> Für unterirdische Bauten gelten die Vorschriften des Baureglements.</p>

### Art. 7

Baupolizeiliche Vorschriften	<p><sup>1</sup> Die Bauten können an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Bauten auf den Baufeldern AU, N und AN können zusammengebaut werden.</p> <p><sup>2</sup> Bei einem Zusammenbau darf die maximale Gebäudelänge von 65 m nicht überschritten werden.</p> <p><sup>3</sup> Vorspringende resp. abgestützte Bauteile wie Vordächer, Balkone, Vortreppen, Rampen etc. dürfen die Baufeldbegrenzung 2.50 m überragen.</p> <p><sup>4</sup> Im Baufeld N sind Kollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. auf dem Dach nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen.</p>
---------------------------------	--

### **Art. 8**

Halböffentlicher  
Aussenraum

<sup>1</sup> Der halböffentliche Aussenraum dient den Besuchern, den Bewohnern und den Angestellten als Eingangs- und Aufenthaltsbereich sowie als Verkehrs- und Parkierungsfläche.

<sup>2</sup> Im halböffentlichen Aussenraum können Vorplätze, Fusswege sowie Elemente der Aussenraumgestaltung angelegt werden. Zudem sind die Autoabstellplätze für das Kulturzentrum, den Konzertsaal und die Cafeteria sowie für die Wohnungen und Dienstleistungen im halböffentlichen Aussenraum vorzusehen.

### **Art. 9**

Multifunktionelle  
Aussenfläche

<sup>1</sup> Die multifunktionelle Aussenfläche dient als Fläche für die Cafeteria und für kulturelle Veranstaltungen ergänzend zum Konzertsaal.

<sup>2</sup> Die multifunktionelle Aussenfläche ist als zusammenhängender Platz zu gestalten. Elemente der Aussenraumgestaltung und betriebsnotwendige Einrichtungen sind gestattet.

## **Gestaltung**

### **Art. 10**

Gestaltung der  
Bauten

<sup>1</sup> Die Aus- und Umbauten im Baufeld AU sind auf das bestehende Gebäude abzustimmen.

<sup>2</sup> Die Erweiterung im Baufeld N ist gestalterisch vom bestehenden Hauptgebäude abzusetzen. Für den Erweiterungsbau sind Flachdächer zulässig.

<sup>3</sup> Die für eine ausreichende natürliche Belichtung notwendigen Dachflächenfenster und Lukarnen sind zugelassen.

### **Art. 11**

Aussenraum-  
gestaltung

<sup>1</sup> Der halböffentliche Aussenraum und die multifunktionelle Aussenfläche sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

<sup>2</sup> Die Aussenräume sind übersichtlich und behindertengängig zu gestalten und zu beleuchten.

<sup>3</sup> Terrinaufschüttungen über 1.20 m (Art. 14 GBR) bis zu 2.50 m sind nur in dem im Überbauungsplan bezeichneten «Bereich Terrinaufschüttungen» gestattet. Der gesetzlich geforderte Mindestabstand zur Übertragungsleitung der SBB ist einzuhalten.

#### **Art. 12**

Bepflanzung

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan dargestellte Grünraum dient der Freihaltung der nicht baulich genutzten Flächen.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Aussenräume und des Grünraums sowie die Bepflanzung mit zusätzlichen Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>3</sup> Unterhalb der Übertragungsleitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden, die sich während des Wachstum auf weniger als 5 Meter zum untersten Leiterseil nähern können.

### **Erschliessung und Parkplätze**

#### **Art. 13**

Strassen

Die bestehende Erschliessung des UeO-Perimeters ab dem Stockackerweg ist privatrechtlich sichergestellt. Sie gilt als Hauszufahrt gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

#### **Art. 14**

Parkierung

<sup>1</sup> Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49 ff BauV.

<sup>2</sup> Offene und gedeckte Autoabstellplätze dürfen nur im halböffentlichen Aussenraum erstellt werden. Die Flächen für Autoabstellplätze sind angemessen zu begrünen.

<sup>3</sup> Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind möglichst ebenerdig anzulegen.

## Weitere Bestimmungen

### Art. 15

Energie- und  
Wärmeversorgung

<sup>1</sup> Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können.

<sup>2</sup> Der Minergiestandard oder eine Energiebilanz, bei welcher ein hoher Anteil des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt wird, ist anzustreben.

### Art. 16

Gewässerschutz

<sup>1</sup> Die Entwässerung und die Gewässerschutzmassnahmen sind nach den einschlägigen Richtlinien auszuführen:

- Merkblatt für das Versickern von Regen- und Reinabwasser
- Allgemeine Auflagen für Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen S
- VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung

<sup>2</sup> Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen. Die entsprechenden Auflagen zum Schutz des Grundwassers werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

### Art. 17

Betriebsreglement

Der Betrieb des Kulturzentrums und der Cafeteria sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Reglement verbindlich zu regeln.

### Art. 18

Inkrafttreten

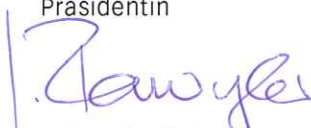
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	29. September 2009
Publikation im Amtsblatt vom	30. Dezember 2009
Publikation im Anzeiger vom	31. Dezember 2009 und 7. Januar 2010
Öffentliche Auflage vom	31. Dezember 2009 bis 1. Februar 2010
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. November 2009

Präsidentin

  
J. Rawyler-Schwab

Sekretärin

  
P. Weber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Bellmund,

Gemeindeschreiberin

  
P. Weber

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**



11. AUG. 2010