



Einwohnergemeinde Bellmund
Hohlenweg 3
2564 Bellmund

Überbauungsordnung

ZPP Nr. 6 „Lohngasse“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag ZPP Nr. 6 „Lohngasse“, 19. April 2016

Datum:	21. August 2017
--------	-----------------

Genehmigung

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

INHALT

ALLGEMEINES	
Art. 1	Ziel und Zweck3
Art. 2	Wirkungsbereich3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht3
Art. 4	Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Studienauftrag.....3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes4
NUTZUNG / BEBAUUNG	
Art. 6	Art der Nutzung4
Art. 7	Mass der Nutzung4
Art. 8	Baubereiche4
Art. 9	An- und Kleinbauten5
GESTALTUNG	
Art. 10	Baugestaltung5
Art. 11	Dachgestaltung5
Art. 12	Siedlungsplatz, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und -flächen5
Art. 13	Arealinterne Grünräume.....5
Art. 14	Bereiche Erschliessungsflächen, Zufahrten, Parkierung, Anlieferung etc.5
Art. 15	Umgebungsplan6
ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 16	Erschliessung6
Art. 17	Abstellplätze6
Art. 18	Container-Abholstandorte6
WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 19	Energie6
Art. 20	Inkrafttreten7
Genehmigungsvermerke7	

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art 1

¹ Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP Nr. 6 „Lohngasse“ bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung von hoher ortsbaulicher Qualität.

² Im Einzelnen bedeutet dies:

- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung von Voraussetzungen zur Schliessung der Versorgungslücke mit einem Einkaufsladen für Güter des täglichen Bedarfs und einer Postagentur im Dorf
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

Wirkungsbereich

Art 2

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie (Wirkungspereimeter) festgelegt.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Bellmund, insbesondere die in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan festgelegten Bestimmungen zur ZPP Nr. 6 „Lohngasse“ sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Studienauftrag

Art 4

Als Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung wurde ein Studienauftrag nach den Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Die Arbeiten sind im Schlussbericht vom 19. April 2016 zusammengefasst. Das Resultat des Siegerprojektes des Studienauftrages bildet die Grundlage zur vorliegenden Überbauungsordnung.

Inhalt des Überbauungs-
planes

Art 5

Im Überbauungsplan werden geregelt:

- Wirkungssperimeter
- Lage und Begrenzung Baubereich A (bestehender Bau)
- Lage und Begrenzung Baubereiche B und C (Neubauten)
- Erschliessungsflächen, Zufahrten, Parkierung, Anlieferung (ungefähre Lage)
- Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
- Siedlungsplatz (ungefähre Lage)
- Arealinterne Grünbereiche (ungefähre Lage)
- Container-Abholstandort (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle und Anlieferung (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle und Anlieferung (ungefähre Lage)

NUTZUNG / BEBAUUNG

Art der Nutzung

Art 6

¹ Innerhalb des Wirkungssperimeters sind Verkaufs-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung zugelassen.

² Im 1. Vollgeschoss Baubereich B ist die Verkaufsnutzung vorgeschrieben.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV.)

Mass der Nutzung

Art 7

¹ Innerhalb der Baubereiche A, B und C sind maximal 4'900 m² G_{Fo} zugelassen, davon maximal 2'400 m² Wohnnutzung.

² Die minimale Nutzung in den Baubereichen A, B und C beträgt insgesamt mindestens 2'225 m² G_{Fo}.

Baubereiche

Art 8

¹ Lage und Abmessung der Baubereiche A, B und C sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² In den Baubereichen B und C beträgt die Gesamthöhe h maximal 13 m und die Geschosszahl max. drei Vollgeschosse plus Attika. Im Baubereich A beträgt die Gesamthöhe h maximal 13 m und die Geschosszahl max. drei Vollgeschosse plus Attika oder Dachausbau.

³ Bei den Bauten der Baubereiche B und C sind keine vorspringenden Gebäudeteile wie z.B. Balkone, Erker etc. zulässig. Offene vorspringende Bauteile (Vordächer, Vortreppen und dgl.) dürfen ausgenommen der Überdeckung für die Anlieferung höchstens 2.0 m über die Fassadenlinie der Hauptbauten vorspringen.

⁴ Beim Bau des Baubereichs A dürfen vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Balkone, Erker etc. 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten und höchstens 2.0 m über die Fassadenlinie der Hauptbauten vorspringen.

An- und Kleinbauten

Art 9

Ausserhalb der Baubereiche sind im Rahmen eines Gesamtkonzepts nur eingeschossige An- und Kleinbauten für Velounterstände, Kehrrechtcontainer, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen usw. zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 5 Abs. 2 des Baureglements.

GESTALTUNG

Baugestaltung

Art 10

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass eine ortsbaulich-architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

Dachgestaltung

Art 11

¹ Die Dächer der Baukörper der Neubaubereiche B und C sind als Flachdächer auszubilden.

² Die Flachdächer sind, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten und von technisch bedingten Aufbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dgl. sowie den begehbaren Terrassenbereiche, extensiv zu begrünen.

Siedlungsplatz, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und -flächen

Art 12

Die Bereiche Siedlungsplatz, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gemäss Überbauungsplan dienen der gemeinschaftlichen Nutzung des Aussenraumes. Sofern mehr als 20 Familienwohnungen realisiert werden, muss eine grössere Spielfläche von mind. 400 m² errichtet werden.

Arealinterne Grünbereiche

Art 13

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten arealinternen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von Grünräumen innerhalb der Siedlung.

² Die arealinternen Grünbereiche sind dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten einheimischen Bepflanzungen zu versehen.

Bereiche Erschliessungsflächen, Zufahrten, Parkierung, Anlieferung

Art 14

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für Erschliessungsflächen, Zufahrten, Parkierung und Anlieferung sind mit einer entsprechenden Materialisierung attraktiv zu gestalten.

Umgebungsplan

Art 15

¹ Die bezeichneten Flächen (Siedlungsplatz, arealinterne Grünbereiche, Bereiche Spielplatz, Erschliessungsflächen, Zufahrten, Parkierung, Anlieferung etc.) sind in ihrer ungefähren Lage und Zuordnung im Überbauungsplan bezeichnet. Die Lage und Zuordnung kann im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes definitiv angepasst und zugeordnet werden.

² Im Baubewilligungsverfahren werden die konkrete Nutzung und Gestaltung festgelegt. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan über das ganze Areal einzureichen. Der Plan hat mindestens Aussagen zu folgenden Elementen zu enthalten:

- Zufahrten, Zugänge, Wege
- Besucher- und Kundenparkplätze
- Grünbereiche und Bepflanzung
- Platz, Vorplatz Ladennutzung und Spielflächen etc.
- Beläge und Abschlüsse, Mauern und Einfriedungen

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art 16

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt über die Bereiche Zu- und Wegfahrt ab der Lohngasse.

Abstellplätze

Art 17

¹ Für die Berechnung des Bedarfs von Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.

² Mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

Container-Abholstandort

Art 18

Der Container-Abholstandort ist im Überbauungsplan in seiner ungefähren Lage gekennzeichnet.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Energie

Art 19

Die Neubauten in den Baubereichen B und C haben mindestens dem gewichteten Energiebedarf der kantonalen Anforderungen zu entsprechen und dürfen entsprechend von Art. 24 Abs. 4 GBR einen maximalen Anteil von 50 % nicht erneuerbarer Energie aufweisen.

Inkrafttreten

Art 20

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 6 „Lohngasse“, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	3. Februar 2017
Publikation im Anzeiger vom	9. März 2017
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	10. März – 10. April 2017
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. April 2017 und 14. August 2017

Der Gemeindepräsident

[Handwritten signature]

Die Sekretärin

[Handwritten signature]

siehe Genehmigung AGR

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bellmund, den 25.08.17 Die Gemeindegeschreiberin

[Handwritten signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

24. Okt. 2017

[Handwritten signature]

