

Original

4.232.1/
A

Gemeinde Bellmund

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2

STÖCKLERE - AREAL ZPP 2, BELLMUND

Bellmund, den 20. September 1997

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2

STÖCKLERE - AREAL ZPP - 2, BELLMUND

Überbauungsvorschriften Nr. 2.1 zum Überbauungsplan

Wirkungsbereich	Artikel 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Stöcklere-Areal ZPP 2, Nr. 2 umfasst das im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter umgrenzte Gebiet.
Stellung der Grundordnung	Artikel 2 Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement, sowie der Zonenplan der Gemeinde Bellmund und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
Inhalt des Überbauungsplanes	Artikel 3 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 4 für Hauptgebäude b) Die maximalen Firsthöhen und Firstrichtungen der Hauptgebäude c) Der Bereich für bewohnte eingeschossige Anbauten d) Die Lage und Abmessung der Baufelder für unbewohnte Neben- und Gartenbauten e) Die Lage und Abmessung der Baufelder für unbewohnte Gemeinschaftsbauten und -anlagen f) Lage und Abmessung der gemeinschaftlich genutzten Grünbereiche g) Lage und Abmessung der privaten Gartenbereiche h) Die Lage des Lärmschutzdammes parallel zur Hauptstrasse i) Die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume k) Der Raum der Erschliessungsstrassen, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdischen Einstellhallen, der oberirdischen Parkieranlagen, der Fusswege, Plätze und Notzufahrten l) Die Standorte Kabelbuffet EAB und Hydranten SWG
Architektonische Gestaltung	Artikel 4 1 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 5

Nutzung

Es gelten die Vorschriften der Wohnzone gem. Art. 45 GBR.

Artikel 6

a) Baupolizeiliche Masse

1 Die Geschosszahl beträgt 2. Der Dachausbau ist gestattet. Im Falle von 2-geschossigen Flachdachbauten sind Attikageschosse vorgesehen.

2 Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei.

3 Die Summe aller BGF Flächen der einzelnen Baufelder darf die Total-BGF Fläche vom 4'190 m² nicht überschreiten.

4 Für die Baufelder inkl. deren Anbaubereiche gelten folgende maximale bzw. minimale Bruttogeschossflächen (BGF), maximale Frishöhen (FH) und Anzahl Baukuben:

Baufeld 1: max. BGF 1'300 m²
min. BGF 1'150 m²
max. FH 521.50 m
max. 2 Baukuben

Baufeld 2: max. BGF 1'300 m²
min. BGF 1'150 m²
max. FH 521.50 m
max. 2 Baukuben

Baufeld 3: max. BGF 1'300 m²
min. BGF 1'150 m²
max. FH 519.50 m
max. 2 Baukuben

Baufeld 4: max. BGF 550 m²
min. BGF 450 m²
max. FH 517.50 m
1 Baukubus

Artikel 7

b) Baulinien, Gebäudeabstände

1 In den Baufeldern 1 bis 4 sowie in den Baufeldern für Gemeinschaftsbauten und -anlagen können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden.

2 Offene Bauteile dürfen die Baulinie max. 2 m überragen. Dies gilt auch im Bereich der Fussgängerverbindungen. Im Erdgeschoss ist ein Lichtraumprofil für den Durchgang freizuhalten.

3 Der Gebäudeabstand für alleinstehende Bauten innerhalb der Baufelder beträgt mind. 6 m.

c) Dachgestaltung

Artikel 8

Als Dachformen sind gestattet:

- Symmetrische Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 25 Grad und einer maximalen Neigung von 35 Grad. Die Firstrichtung ist im Überbauungsplan festgehalten.
- Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 25 Grad, Dachneigung quer zu der im Plan festgehaltenen Firstrichtung.
- Flachdächer mit Attikaaufbauten. Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Attikaaufbauten mit Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern obligatorisch.

ANBAUTEN

a) Nutzung

Artikel 9

1 In den Bereichen für 1-geschossige Anbauten sind überdeckte Sitzplätze, verglaste Veranden, oder Energiegewinnungs-Wintergärten zugelassen.

b) Baupolizeiliche Masse

Artikel 10

Die Gebäudehöhe für eingeschossige Anbauten beträgt max. 3.50 m.

NEBENBAUTEN

a) Nutzung

Artikel 11

In den Bereichen privater Nutzung ist das Erstellen von unbewohnten Nebenbauten (Schopf, Unterstand für Gartengeräte und Kinderwagen u.ä.) gestattet.

b) Baupolizeiliche Masse

Artikel 12

Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Höhe von 3.00 m erstellt werden.

Artikel 13

c) Lage

Die Baufelder für Nebenbauten "NB" sind im Überbauungsplan definiert.

Artikel 14

d) Gestaltung

Für die architektonische Gestaltung gilt Art. 4

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Artikel 15

a) Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen

1 Die Baufelder für Gemeinschaftsbauten und Anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt.

Es kann u.a. folgende Nutzungen aufnehmen:
Freizeiträume, Bastelräume, Briefkastenanlagen, Kehrichtcontainer, Fahrradunterstände.

2 Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können in einem eingeschossigen Gebäude mit Flach-, Sattel- oder Pultdach untergebracht werden. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.00 m.

3 Für die architektonische Gestaltung gilt Art. 4

Artikel 16

b) Parkierung

1 Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits in unterirdischen Einstellhallen, andererseits oberirdisch (Besucherparkplätze) entlang der Stöcklerengasse anzulegen.

2 Die Erschliessung der Einstellhallen erfolgt ab der Stöcklerengasse.

3 In den Einstellhallen und/oder im Bereich für Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind die für die Überbauung notwendigen Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Artikel 17

c) Grünbereiche / Gartenbereiche

1 Die Grünbereiche sind integrierender Bestandteil des Siedlungskonzeptes, sie dienen der ganzen Siedlung und gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spielplätze, Pflanzbereiche, u.s.w.)

2 Die Gartenbereiche dienen der privaten Nutzung.

3 Nebst den Spielflächen in den Höfen, ist eine zusammenhängende Spielfläche von ca. 700 m² im Überbauungsplan ausgeschieden.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baubewilligungsverfahren

Artikel 18

- 1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.
- 2 Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden und in einer Bauetappe realisiert werden.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

a) Umgebungsgestaltungsplan

Artikel 19

1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Notzufahrten
- Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandes
- Kinderspielplätze
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen / Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden

2 Sichtschutzwände rechtwinklig zu den Längsseiten der Hauptgebäude sind bis zu einer max. Entfernung ab Fassade von 4.00 m gestattet. Die Höhe von Sichtschutzwänden darf max. 2.50 m betragen (ab höher gelegenem Terrain)

b) Bepflanzung

Artikel 20

- 1 Für die Baumbepflanzung sind Laubbäume von standortheimischen Sorten zu wählen.
- 2 Die Abgrenzung der Grundstücke mittels Niederhecken ist gestattet. Es sind dafür standortheimische Sträucherarten zu verwenden. Niederhecken sind entsprechend ihrem Wachstum regelmässig zu schneiden.
- 3 Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen und dauernd zu unterhalten.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung / Entsorgung

Artikel 21

- 1 Erschliessungsstrassen und Fussgängerverbindungen sind im Überbauungsplan festgelegt.
- 2 Im Baufeld 4 ist im Erdgeschoss des Gebäudes eine überdeckte Fussgänger Verbindung zu erstellen. Die min. Durchgangsmasse betragen 4.00 m Breite und 2.50 m Höhe.
- 3 Im Baufeld 2 und 3 ist im Erdgeschoss eine Fussgänger Verbindung zu Baufeld 1 resp. Spielplatz SP zu erstellen.
- 4 Die Wohnstrasse dient als siedlungsinterner Umschlagplatz und Zufahrtsstrasse im Notfall.
- 5 Am Südrand der Baufelder 1 + 2, längs der Schatzacherstrasse, ist ein 1.50 m breiter Fussgängerbereich als Bestandteil der öffentlichen Erschliessung auszuscheiden.

Energie

Artikel 22

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Pro Baufeld kann eine Heizzentrale erstellt werden.
- 2 Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohneinheit kann von Abs. 1 abgewichen werden.
- 3 Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.
- 4 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Vereinbarungen

Artikel 23

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.
- 2 Die Grundeigentümer im Planungssperimeter haben die erforderlichen Vereinbarungen für gemeinsame Nutzungs- und Anschlussrechte (Zufahrten, Parkierung, Fusswege, Gemeinschaftsantennenanlagen etc.) sicherzustellen. Ein Vertrag, der die Modalitäten der wesentlichsten Vertragsgegenstände regelt, ist Voraussetzung für die Genehmigung der Überbauungsordnung.

Sonderbauvorschriften

Artikel 24

Für das Gebiet der Überbauungsordnung Nr. 2 werden die Bestimmungen des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Stöcklere vom 13.6.1985 aufgehoben.

Inkrafttreten

Artikel 25

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 2.6.95/7.10.96/29.8.97

Publikation im Amtsblatt vom 27.9.97, im Amtsanzeiger vom 26.9./3.10.97

öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 29.9. bis 28.10.97

Einspracheverhandlung am Rechtsverwahrungen

Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29.10./12.11.97

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 4.12.97



Namens der Einwohnergemeinde

Präsidentin: Sekretär:

E. Schärer H. Lang

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bellmund, den 31.8.98 Der Gemeindegeschreiber: H. Lang

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss Verfügung vom 14. DEZ. 1990 Amt für Gemeinden und Raumordnung

Ch. C.

BELLMUND

BAUUNGSORDNUNG NR. 2 STÖCKLERE-AREAL ZPP 2

PLANSPLAN NR. 2.2

BAUUNGSORDNUNG NR. 2 BEINHÄLTET:

VORSCHRIFTEN NR. 2.1

PLAN NR. 2.2

AN NR. 2.3

M 1:500

Für die Richtigkeit der Koordinaten
der Parzelle 930
30. Juli 1998
VERMESSUNGSBÜRO KAUTER + HUTZLI
KREISGEOMETER BERNHARD KAUTER

Kauter

DATUM: 20.FEBRUAR 1996
REV: 29.APRIL 1998

VERMÄSSUNGSVERMERKE

AM 26.9.95 / 7.10.96 / 29.8.97
AMTSBLATT VOM 27.9.97 IM AMTSANZEIGER VOM 26.9./3.10.97
AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 29.9.97 BIS 28.10.97

BEHANDLUNG AM RECHTSVERWAHRUNG
SPRACHEN UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29.10./12.11.97

DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 4.12.97

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT *Schneider* SEKRETÄR *Maury*

DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

DEN 31.8.98 DER GEMEINDESCHREIBER: *Maury*

BEZUG NEHMEND AUF DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2
BESTÄTIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR
STRASSEN UND RAUMORDNUNG

GEMEINDEVERSAMMLUNG

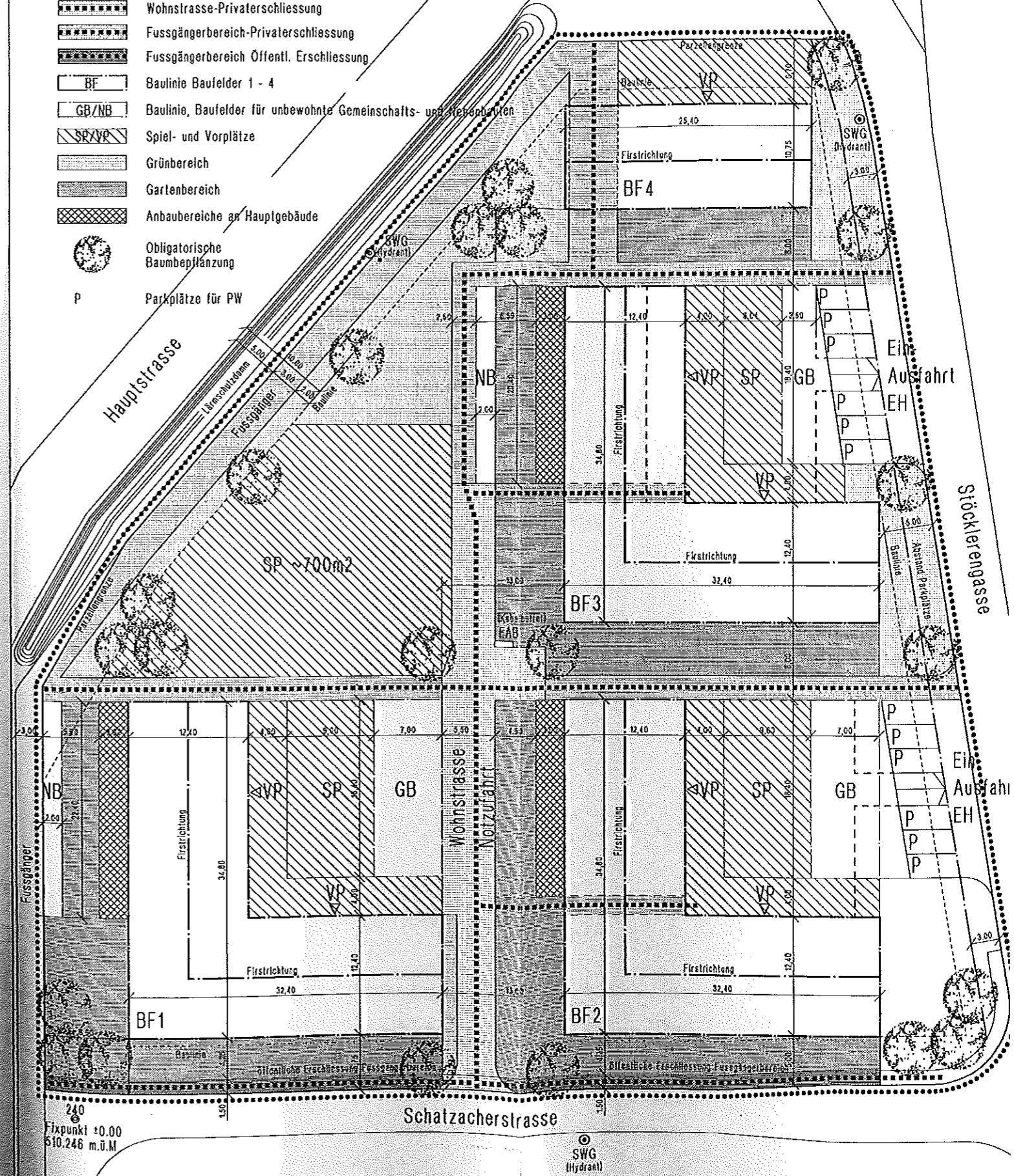
Maury

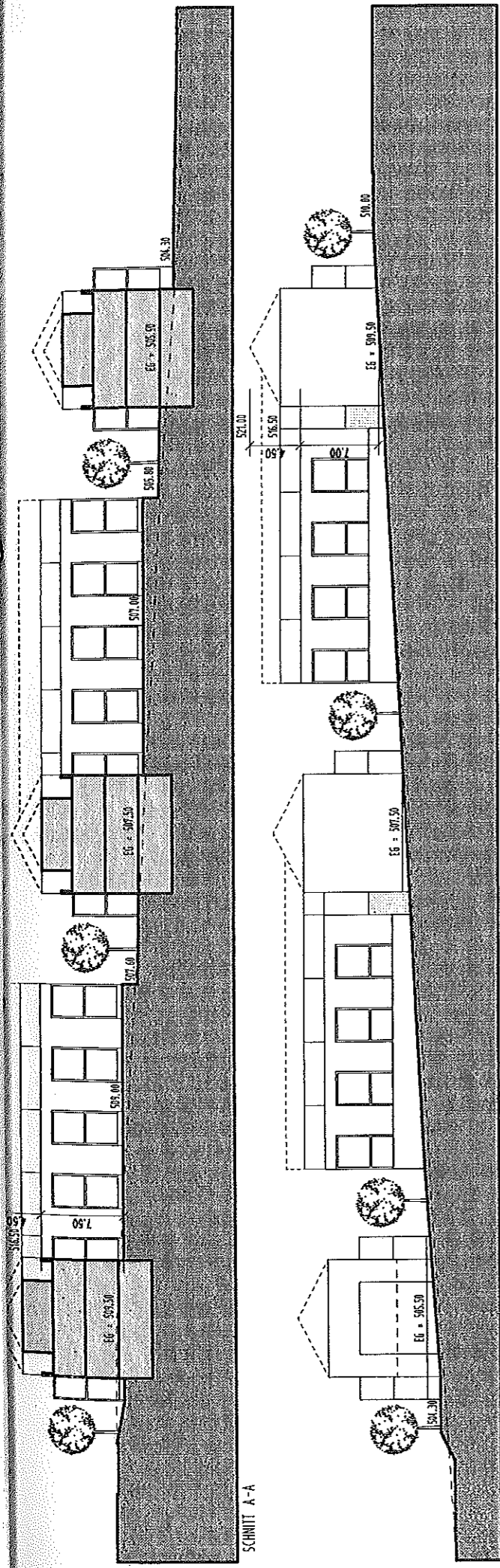
ÜBERBAUUNGSORDNUNG STÖCKLERE-AREAL ZPP2 PARZELLE 930 BELLMUND

Überbauungsplan

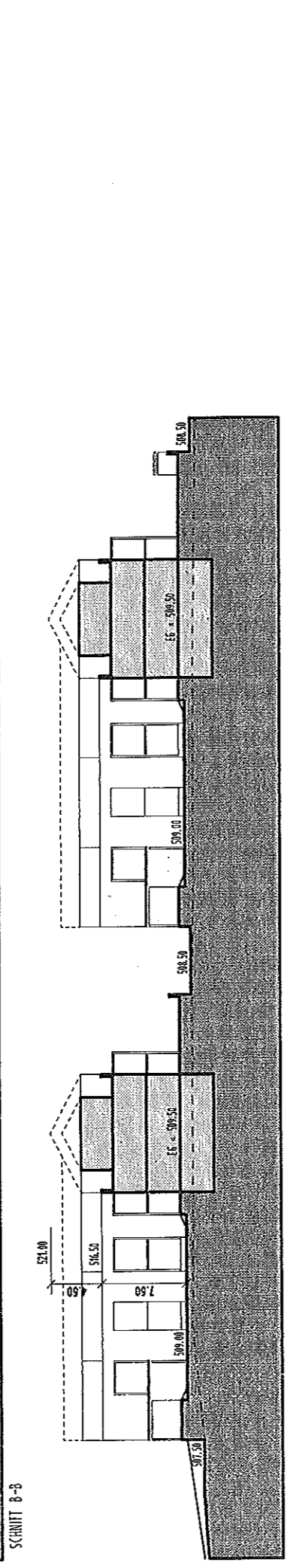
M. 1:500

- Planbegrenzungslinie
- Wohnstrasse-Privaterschliessung
- Fussgängerbereich-Privaterschliessung
- Fussgängerbereich Öffentl. Erschliessung
- BF Baulinie Baufelder 1 - 4
- GB/NB Baulinie, Baufelder für unbewohnte Gemeinschafts- und Nebengebäude
- SR/VP Spiel- und Vorplätze
- Grünbereich
- Gartenbereich
- Anbaubereiche an Hauptgebäude
- Obligatorische Baumpflanzung
- P Parkplätze für PW

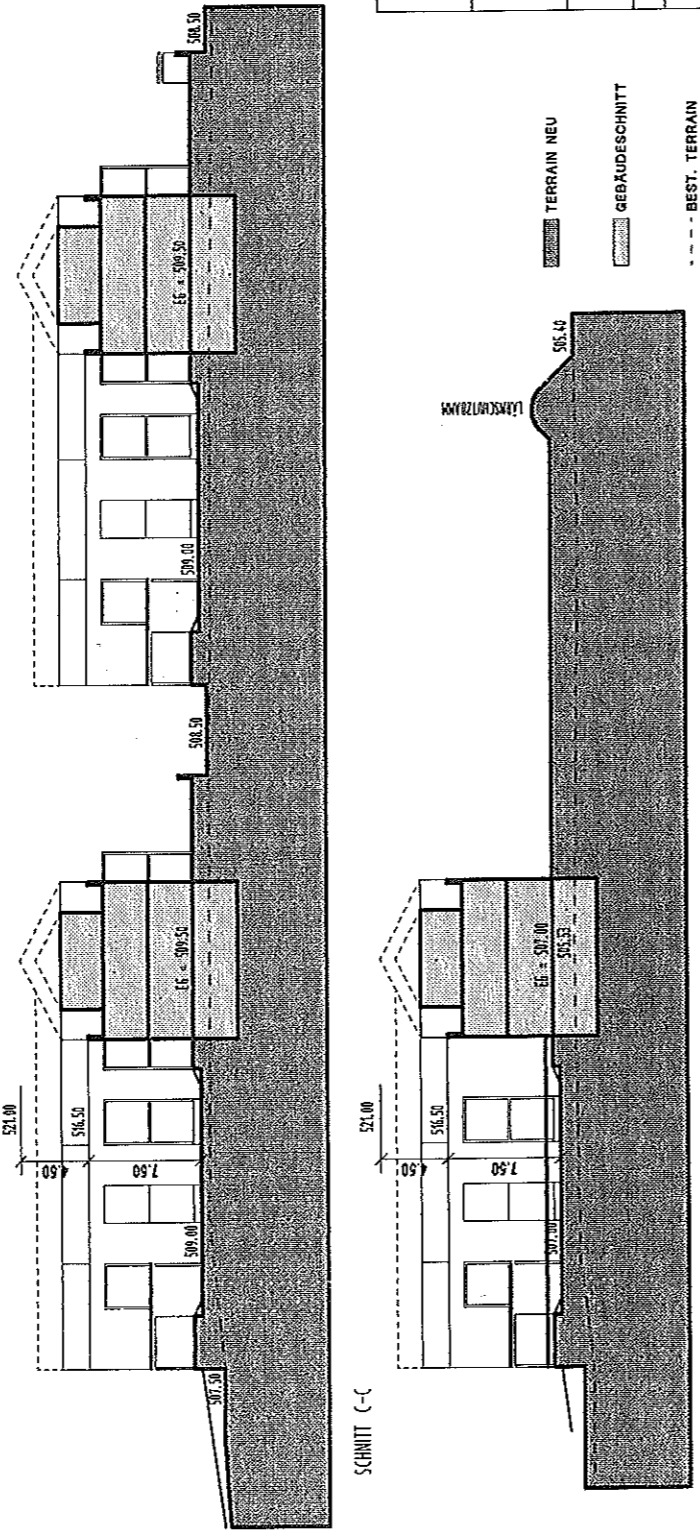







SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

-  TERRAIN NEU
-  GEBÄUDESCHNITT
-  - - - BEST. TERRAIN

OVERBAUUNGSORDNUNG NR.2
STÖCKLERE-AREAL-ZPP2, BELLMUND
 PLAN-NR. 2.3
 (BEILAGE ZUM OVERBAUUNGSPLAN)
SCHNITTE (A-A - D-D) **1:500**
 PL. GR. A4 DAT: 06.05.1993 REV. 25.04.1993 PL. NR. 1942-20-01

SCHNITT D-D