



Einwohnergemeinde Bellmund

UEBERBAUUNGSORDNUNG ZPP I

Stöcklere

Bellmund, 4. Dezember 1997

Ueberbauungsordnung ZPP1 "Stöcklere"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2. Mai 1995

korr. 25. Oktober 1995 / 19. September 1997

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<u>A. Allgemeine Bestimmungen</u>	
Art. 1 Wirkungsbereich	1
Art. 2 Uebergeordnete Vorschriften	1
Art. 3 Lärmschutzverordnung	1
Art. 4 Gestaltungsgrundsätze	1
<u>B. Nutzungsbestimmungen</u>	
Art. 5 Art der baulichen Nutzung	1
Art. 6 Vorzonen	1
Art. 7 Spiel- und Freiflächen	2
Art. 8 Gartenzonen	2
<u>C. Baupolizeiliche Bestimmungen</u>	
Art. 9 Baufelder	2
Art. 10 Vorspringende Bauteile	2
Art. 11 Dachausbau	3
Art. 12 Dachform	3
Art. 13 Gebäudehöhen/Firsthöhen/Geschlosszahl	3
Art. 14 Ausnützung	4
Art. 15 Nebenbauten	4
<u>D. Erschliessung / Gemeinschaftliche Flächen</u>	
Art. 16 Zuordnung	4
Art. 17 Parkierung	5
Art. 18 Abfluss Meteorwasser	5
<u>E. Umgebungsgestaltung</u>	
Art. 19 Zeitpunkt der Ausführung	5
Art. 20 Baumpflanzungen / Hecke	5
<u>F. Energieversorgung</u>	
Art. 21 Energieversorgung	5
<u>G. Bauverkehr</u>	
Art. 22 Bauverkehr	6
<u>H. Schlussbestimmungen</u>	
Art. 23 Vereinbarungen	6
Art. 24 Aufhebung	6
Art. 25 Inkrafttreten	6

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung ZPP1 "Stöcklere" gilt für den im Ueberbauungsplan mit einer entsprechenden Begrenzungslinie bezeichneten Perimeter.

Art. 2

Uebergeordnete Vorschriften

Soweit die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Bellmund.

Art. 3

(Lärmschutzverordnung

¹ Innerhalb des Plangebietes gilt gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung die Empfindlichkeitsstufe II.

² Für Bauten und Bauteile, welche innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Hauptstrasse geplant sind, ist zusammen mit den Baugesuchsunterlagen mittels Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die IGW (Immissionsgrenzwerte) der ES II überall eingehalten werden können.

Art. 4

Gestaltungsgrundsätze

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht; der Gemeinderat legt bedarfsweise und insbesondere bei etappenweiser Bebauung koordinierende Richtlinien fest.

B. Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone gemäss Gemeindebaureglement.

Art. 6

Vorzonen

¹ In den im Plan bezeichneten Vorzonen dürfen auf max. 60% der Fläche eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten (Fahrradunterstände, Geräteräume, gedeckte offene Autounterstände) sowie Einfahrten zu Tiefgaragen und Parkplätzen erstellt werden.

²Gegenüber dem öffentlichen Strassenraum ist für die in Abs. 1 aufgeführten Anlagen ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

³Für Parkieranlagen gelten gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum (Strassen und Trottoir) die folgenden Abstände:

- 5 m für Garagen, deren Einfahrt senkrecht zum öffentlichen Verkehrsraum steht;
- 2 m für offene Unterstände und Garagen, deren Einfahrt parallel zum öffentlichen Verkehrsraum steht.

Art. 7

Spiel- und Freiflächen

Die im Plan bezeichneten gemeinschaftlichen Spiel- und Freiflächen sind von anderen Nutzungsansprüchen freizuhalten. Unterirdische Bauten sind zugelassen.

Art. 8

Gartenzonen

Die im Plan bezeichneten Gartenzonen dienen als privater oder gemeinschaftlicher Grünraum und Spielbereich. Es sind nur offene Bauten und Anlagen der Gartengestaltung mit einer maximalen Höhe von 2.50 m zugelassen (Trennwände, Pergolas und ähnliches).

C. Baupolizeiliche Bestimmungen

Art. 9

Baufelder

¹Die maximale Ausdehnung von Hauptgebäuden wird durch die festgelegten Baulinien bestimmt.

²Innerhalb der Baufelder gilt in der Regel die geschlossene Bauweise. Die Baupolizeibehörde kann die Anwendung der offenen Bauweise gewähren, sofern der seitliche Gebäudeabstand höchstens 6 m beträgt.

Art. 10

Vorspringende Bauteile

Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Treppen, Balkone und Wintergärten (gemäss Art. 93, Abs.2 lit.g der kant. Bauverordnung) dürfen auf 2/5 der Fassadenlänge bis 1.50 m über die Baulinie in die Gartenzone und die Vorzone hinausragen. In die Gemeinschaftsflächen dürfen einzig Vordächer hinausragen, wobei ihre Höhe ab OK Terrain mindestens 4.00 m betragen muss.

Art. 11

Dachausbau

¹Die Erstellung von Dachausbauten ist in Anwendung des Gemeindebaureglementes in allen Baufeldern gestattet.

²Die Erstellung eines Attikageschosses ist nur in den Baufeldern B1-B6 gestattet.

Art. 12

Dachform

¹Innerhalb eines Baufeldes ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

²Innerhalb der Baufelder B1-B6 sind folgende Dachformen gestattet:

- Flachdächer;
- Symmetrische Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 25° und einer maximalen Neigung von 40° . Die Firstrichtung ist im Plan festgehalten;
- Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 25° . Dachneigung quer zu der im Plan festgehaltenen Firstrichtung.

³Innerhalb der Baufelder A1-A4 und B7-B9 sind einzig symmetrische Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 25° und einer maximalen Neigung von 40° gestattet.

⁴Bei Satteldächern ist beim Giebel ein Dachversatz von max. 1.20 m Höhe zulässig. Dacheinschnitte sind gestattet, sofern eine einheitliche und ruhige Wirkung gewährleistet wird, und die beanspruchte Fläche auf 40% der Fläche des letzten Geschosses begrenzt wird.

In besonderen Fällen (Eckgebäude, alleinstehende Gebäude) kann der Gemeinderat andere Dachformen, wie Zeldächer oder Walmdächer bewilligen.

Art. 13

Gebäudehöhen/Firsthöhen/Geschosszahl

¹Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

- Baufeld A : 7 m 50
- Baufeld B : 7 m 50

²Die zulässigen Firsthöhen betragen:

- Baufeld A : 11 m 50
- Baufeld B : 9 m 50

³Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe können maximal 3 Geschosse angeordnet werden. Die Ausbildung eines zusätzlichen Dach- bzw. Attikageschosses ist untersagt.

Art 12
→ siehe letzte Seite

Art. 14

Ausnützung

¹Die maximal zulässigen Nutzungsflächen berechnen sich als Bruttogeschossflächen (Art. 93 kant. BauV) pro Baufeld:

Baufelder A1 bis A4	je	750 m2	total	3'000 m2
Baufeld B1				550 m2
Baufeld B2				1'100 m2
Baufeld B3				300 m2
Baufelder B4/B6/B8	je	850 m2	total	2'550 m2
Baufeld B5				900 m2
Baufeld B7				1'200 m2
Baufeld B9				600 m2

gesamt 10'200 m2

²Im Minimum müssen pro Baufeld 60% der vorgenannten Bruttogeschossflächen realisiert werden.

³Ein Nutzungstransport zwischen den einzelnen Baufeldern ist nicht zulässig.

Art. 15

Nebenbauten

¹Eingeschossige bauliche Einrichtungen innerhalb der Vorzonen können, unter Vorbehalt der Bestimmungen von Art. 6, bis an die Begrenzungslinie gestellt werden.

²Es gilt keine Längenbegrenzung.

³Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2.50 m, die maximale Firsthöhe 4.00 m.

D. Erschliessung / Gemeinschaftliche FlächenArt. 16

Zuordnung

¹Die gemeinschaftlichen Flächen sind grundbuchlich zu sichern.

²Die Fussgängerflächen (gemeinschaftliche Flächen) sind rollstuhlgängig und auf einer Breite von 3 m als Notzufahrt (Feuerwehr, etc.) befahrbar auszubilden.

³Für die Erstellung der Hauszugänge gilt eine Richtbreite von 2.50 m.

- Art. 17
- Parkierung
- ¹Für die Berechnung und Erstellung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die kantonalen Bestimmungen.
- ²Der ausgewiesene Bedarf darf nur in den speziell bezeichneten Zonen für Parkierung und in den Vorzonen sowie in unterirdischen Einstellhallen gedeckt werden.

- Art. 18
- Abfluss Meteorwasser
- Der Abfluss des Meteorwassers ist möglichst durch geeignete Massnahmen (Sickerschächte, Teiche) mittels Versicherung sicherzustellen.

E. Umgebungsgestaltung

- Art. 19
- Zeitpunkt der Ausführung
- Der Gemeinderat bestimmt, welche Aussenanlagen und Gestaltungsmassnahmen im Rahmen jeweiliger Bauetappen zu realisieren sind (Wege, Plätze, Bepflanzungen, etc.). Sie sind Bestandteil des Umgebungsgestaltungsplanes im Baugesuchsverfahren.

- Art. 20
- Baumpflanzungen
Hecke
- Die im Plan bezeichneten Baumpflanzungen gelten als zwingender Teil der Ueberbauungsordnung. Sie sind als durchgehende Baumreihe von hochstämmigen Laubbäumen auszubilden.
- ²Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen beträgt im Maximum 15.00 m. Ausnahmen sind einzig im Zusammenhang mit der Haltestelle des öffentlichen Verkehrs gestattet.

F. Energieversorgung

- Art. 21
- Energieversorgung
- ¹Nach Möglichkeit ist ein gemeinsames Heizwerk pro Bauetappe oder zumindest pro Baufeld vorzusehen.
- ²Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben; dazu gehört insbesondere die Sonnenenergie in Form von Strahlung und auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom.

³Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

G. Bauverkehr

Art. 22

Bauverkehr

Der Baustellenverkehr wird über eine provisorische Baupiste mit direktem Anschluss an die Staatsstrasse abgewickelt. Die Details regelt die Baupolizeibehörde nach Rücksprache mit dem kant. Tiefbauamt.

H. Schlussbestimmungen

Art. 23

Vereinbarungen

¹Die Grundeigentümer im Planperimeter haben die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen für gemeinsame Nutzungs- und Anschlussrechte (Zufahrten, Fusswege, Freiflächen, Standorte für Container) sicherzustellen. Ein Vorvertrag, der die Modalitäten der wesentlichsten Vertragsgegenstände regelt, muss vor der Erteilung von Baubewilligungen abgeschlossen sein.

²Der Infrastrukturvertrag vom 12.12.1985 bildet integrierender Bestandteil dieser Ueberbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs.4 Baugesetz .

Art. 24

Aufhebung

Innerhalb des Perimeters der Ueberbauungsordnung ZPP1 "Stöcklere" sind die Bestimmungen des Ueberbauungsplanes mit SBV vom 13. Juni 1985 aufgehoben.

Art. 25

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom ..2.9.1996/14.11.1997

Publikation im Amtsblatt vom, 27.9.1997....., im Amtsanzeiger vom 26.9./3.10.1997

öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 29.9. bis ..28.10.1997

Einspracheverhandlung am 24.11.1997. Rechtsverwahrungen-

Erledigte Einsprachen-..... Unerledigte Einsprachen1.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...29.10.1997....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am4.12.1997



Namens der Einwohnergemeinde

Präsidentin:

Sekretär:

E. Schreier *H. Lange*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

..Bellmund....., den 14.4.1998. Der Gemeindeschreiber: *H. Lange*

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom12. FEB. 1999.....
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Ch. C.

Ueberbauungsordnung ZPP I „-Stöcklere“ vom 12.2.1999 – Abänderung

Dachform

Art. 12 alt

- 1 unverändert
- 2 Innerhalb der Baufelder B1 - B6 sind folgende Dachformen gestattet:
 - Flachdächer;
 - Symmetrische Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 25° und einer maximalen Neigung von 40°. Die Firstrichtung ist im Plan festgehalten;
 - Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 25°. Dachneigung quer zu der im Plan festgehaltenen Firstrichtung.
- 3 Innerhalb der Baufelder A1 – A4 und B7 – B9 sind einzig symmetrische Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 25° und einer maximalen Neigung von 40° gestattet.
- 4 unverändert

Art. 12 neu

2 Es sind folgende Dachformen gestattet:

- *Rest unverändert*
-
-

3 streichen

Absatz 4 wird neu Absatz 3

*

Auflagezeugnis

Die obgenannten Aenderungen wurden gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes und Art. 122 der Bauverordnung im Amtsblatt des Kantons Bern vom 15. März und im Nidauer-Anzeiger vom 14. und 21. März 2003 ordnungsgemäss publiziert. Während der Auflagefrist vom 17. März bis 17. April 2003 sind beim Gemeinderat keine Einsprachen eingegangen.

Genehmigungszeugnis

Der Gemeinderat hat der geringfügigen Abänderung der Ueberbauungsordnung am 5. März 2003 zugestimmt.

Bellmund, 28. Mai 2003

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 24. JULI 2003
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Eva von Gallmann-Keller

GEMEINDERAT BELLMUND

Die Präsidentin: Der Sekretär:

Kawyle *H. Lang*

Ueberbauungsordnung ZPP I „-Stöcklere“ vom 12.2.1999 – Abänderung

Dachform

Dachausbau

Art. 12 alt

1 unverändert

2 Innerhalb der Baufelder B1 - B6 sind folgende Dachformen gestattet:

- Flachdächer;
- Symmetrische Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 25° und einer maximalen Neigung von 40°. Die Firstrichtung ist im Plan festgehalten;
- Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 25°. Dachneigung quer zu der im Plan festgehaltenen Firstrichtung.

Dachform

3 Innerhalb der Baufelder A1 – A4 und B7 – B9 sind einzig symmetrische Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 25° und einer maximalen Neigung von 40° gestattet.

4 unverändert

Art. 12 neu

2 Es sind folgende Dachformen gestattet:

- Rest unverändert
-
-

3 streichen

Absatz 4 wird neu Absatz 3

*

Auflagezeugnis

Die obgenannten Aenderungen wurden gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes und Art. 122 der Bauverordnung im Amtsblatt des Kantons Bern vom 15. März und im Nidauer-Anzeiger vom 14. und 21. März 2003 ordnungsgemäss publiziert. Während der Auflagefrist vom 17. März bis 17. April 2003 sind beim Gemeinderat keine Einsprachen eingegangen.

Genehmigungszeugnis

Der Gemeinderat hat der geringfügigen Abänderung der Ueberbauungsordnung am 5. März 2003 zugestimmt.

Bellmund, 28. Mai 2003

Gebäudehöhen/
höhen/Gesc

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Eva von Gallmann-Keller

GEMEINDERAT BELLMUND

Die Präsidentin: Der Sekretär:

Kawyle H. Lang

M:\Organisation\Korresp. GR\Ueberbauungsordnung ZPP I Aenderung.doc

nen maximal 3 Geschosse angeordnet werden. Die Ausbildung eines zusätzlichen Dach- bzw. Attikageschosses ist untersagt.