Einwohnergemeinde Bellmund

Überbauungsordnung «Aspi»

mit geringfügiger Änderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7 «Aspi»

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 12. Oktober 2026

2211_324_Bellmund_UeO-Aspi_UeV_261012.docx

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Bellmund
Hohlenweg 3
2564 Bellmund

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Martin Lutz
Rahel Kobel

2211_324_Bellmund_UeO-Aspi_UeV_261012.docx

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 5

Art. 1 Planungszweck 5
Art. 2 Wirkungsbereich 5
Art. 3 Stellung zur Grundordnung 5
Art. 4 Bestandteile 5
Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans 5

B Nutzung und Bebauung 6

Art. 6 Mass der Nutzung 6
Art. 7 Massgebendes Terrain 6
Art. 8 Baubereich 6
Art. 9 Abgrenzung Baubereich 7
Art. 10 Balkonbereich 7
Art. 11 Baulinie 7
Art. 12 Fassadenhöhe 7
Art. 13 Attikageschoss 7
Art. 14 Dachvorsprung 8

C Gestaltung 8

Art. 15 Gestaltungsgrundsätze 8
Art. 16 Fassadengestaltung 8
Art. 17 Dachform und -gestaltung 9

D Aussenraum 9

Art. 18 Aussenraumgrundsätze 9
Art. 19 Gemeinschaftliche Plätze 9
Art. 20 Gemeinschaftliche Grünfläche 10
Art. 21 Privater Aussenraum 10
Art. 22 Bereich Grössere Spielfläche 10

E Erschliessung 11

Art. 23 Erschliessung 11
Art. 24 Bereich Detailerschliessung 11
Art. 25 Vorbereich «Aspiweg» 11
Art. 26 Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder 11
Art. 27 Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder 11
Art. 28 Arealbezogene Wegverbindung 11
Art. 29 Abfallbereitstellung 12
Art. 30 Bereich Notzufahrt 12
Art. 31 Bestehender Verkehrsfläche «Aspiweg» 12

F Weitere Bestimmungen 12

Art. 32 Retention 12
Art. 33 Vereinbarungen 12
Art. 34 Inkrafttreten 12

Genehmigungsvermerke 13

Anhang 14

A Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

1 Die Überbauungsordnung «Aspi» konkretisiert die planungsrechtlichen Vorgaben der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7 «Aspi» hinsichtlich einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung sowie einer attraktiven Bau- und Umgebungsgestaltung.

2 Sie regelt die Erschliessung und Parkierung mittels einer zweckmässigen gemeinsamen Erschliessungsanlage und stimmt diese mit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur ab.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

1 Die Überbauungsordnung basiert auf der in der baurechtlichen Grundordnung festgelegten ZPP Nr. 7 «Aspi».

2 Sofern diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Bellmund.

Art. 4

Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:

a. Überbauungsplan im Massstab 1:500
b. Überbauungsvorschriften
c. Massgebendes Terrain (vgl. Art. 7 und Anhang 1)
d. Massgebende Inhalte des Richtprojekts bzgl. Bebauungskonzeption (vgl. Art. 15 Abs. 2 und Anhang 2)

2 Erläuternde und illustrierende Unterlagen sind:

a. Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
b. Inhalte des Richtprojekts bzgl. Aussenraumkonzeption (vgl. Art. 18 Abs. 4 und Anhang 2)

Art. 5

Inhalte des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich
- Abgrenzung Baubereich
- Balkonbereich
- Gemeinschaftlicher Platz
- Gemeinschaftliche Grünfläche
- Privater Aussenraum
- Bereich Grössere Spielfläche
- Bereich Detailerschliessung
- Vorbereich «Aspiweg»
- Sichtfeld

- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Arealbezogene Wegverbindung
- Bereich Notzufahrt
- Bestehende Verkehrsfläche «Aspiweg»

B Nutzung und Bebauung

Art. 6

Mass der Nutzung

1 Staffelung in der Situation (Grundriss-Staffelung) mind. 5.0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

2 Für das Untergeschoss darf die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses im Mittel aller Fassaden des Gebäudeteils max. 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragen.

3 Unterniveaubauten dürfen im Mittel aller Fassaden max. 1.5 m über das massgebende Terrain hinausragen.

4 Es sind max. 29 Familienwohnungen zulässig.

5 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Art. 7

Massgebendes Terrain

1 Als massgebendes Terrain gilt das in Anhang 1 festgelegte rekonstruierte Terrain sowie das festgelegte abweichende Terrain.

2 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Art. 8

Baubereich

1 Sofern nichts anderes bestimmt ist, sind oberirdische Gebäude (inkl. An- und Kleinbauten), Untergeschosse und vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Vordächer und Aussentreppen) nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

2 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie haben einen Grenzabstand und einen Abstand gegenüber Gemeindestrassen von mind. 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.

3 Maximal 50 % des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung darf mit unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten belegt werden.

4 Entlang der Kantonsstrasse gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten der kantonale Strassenabstand.

Art. 9

Abgrenzung Baubereich

Die Abgrenzung Baubereich definiert unterschiedliche Bauvolumen und grenzt diese innerhalb des Baubereichs voneinander ab. Der Erschliessungskern bleibt unberücksichtigt. Die Abgrenzung des Baubereichs kann von ihrer Achse aus um jeweils max. 2.0 m verschoben werden.

Art. 10

Balkonbereich

1 Vorspringende Gebäudeteile (Balkone und Aussentreppen) sind innerhalb des Balkonbereichs zulässig.

2 Sie dürfen im entsprechenden Bereich in den Bauabstand gegen aussen sowie in den kommunalen Strassenabstand hineinragen.

Art. 11

Baulinie

Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die Grenz- und Strassenabstände.

Art. 12

Fassadenhöhe

1 Die maximal zulässige Fassadenhöhe (Fh) wird pro Baubereich festgelegt:

	Talfassade			Hangfassade	
Baubereich	Fh Tr [1)]	Fh At [2)]	Fh Ek [3)]	Fh Tr [1)]	Fh At [2)]
A 1.1 A 2.1 A 3.1	9.5 m	12.0 m	–	8.5 m	11.0 m
A 1.2 A 2.2 A 3.2	11.0 m	13.0 m	12.5 m	8.0 m	10.5 m
B 1.1 B 2.1	8.5 m	–	–	7.5 m	–
B 1.2 B 2.2	8.0 m	–	8.5 m	7.0 m	–
B 3.1	10.0 m	–	–	8.5 m	–
B 3.2	9.5 m	–	10.5	9.0 m	–

[1)] Max. Fassadenhöhe Traufe (Fh Tr) inkl. Brüstung, ohne Attikageschoss und ohne technisch bedingte Dachaufbauten.

[2)] Max. Fassadenhöhe Attika (Fh At), ohne technisch bedingte Dachaufbauten.

[3)] Max. Fassadenhöhe Erschliessungskern (Fh Ek) für Gebäudeerschliessungen wie Liftanlagen und Treppenhäuser, ohne technisch bedingte Dachaufbauten.

2 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die realisierte Fassadenhöhe um max. 1.5 m überragen. Sie müssen in ihrer realisierten Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sein, mind. aber um 0.5 m.

Art. 13

Attikageschoss

1 Das Attikageschoss der Baubereiche A1.1, A2.1 und A3.1 muss bei der südseitigen Fassade des Gebäudeteils gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mind. 1.8 m zurückversetzt sein.

2 Das Attikageschoss der Baubereiche A1.2, A2.2 und A3.2 muss bei den süd- und westseitigen Fassaden des Gebäudeteils gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mind. 1.8 m zurückversetzt sein.

3 Die Attikageschossfläche pro Gebäude darf max. 70% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses des Gebäudes messen. Die Staffelung in der Höhe wird nicht berücksichtigt.

4 Die Höhe des Attikageschosses darf 3.5 m nicht überschreiten. Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses. Davon ausgenommen sind Gebäudeerschliessungen wie Liftanlagen und Treppenhäuser bis 1.5 m.

5 Attika-Dachvorsprünge und -Vordächer zur Überdachung der Dachterrasse sind zulässig, müssen jedoch das Mass der Rückversetzung einhalten. Die Rückversetzung wird vom äussersten Dachrand aus gemessen.

Art. 14

Dachvorsprung

1 Dachvorsprünge (der Vollgeschosse und der Attikageschosse) sind bis zu einer Tiefe von max. 1.0 m zulässig.

2 Sie dürfen den Baubereich überschreiten und in den Bauabstand gegen aussen sowie in den kommunalen Strassenabstand hineinragen. Das Lichtraumprofil gemäss Strassengesetz ist einzuhalten.

C Gestaltung

Art. 15

Gestaltungsgrundsätze

1 An die Überbauung werden erhöhte architektonische Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen sollen in ihrer Anordnung eine einheitliche Gesamtbebauung mit starker Durchgrünung ergeben. Zusammen mit ihren Aussenräumen sind die Bauten und Anlagen überzeugend in die natürliche Topografie und die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen.

2 Das Richtprojekt im Anhang 2 ist für die Beurteilung der Baugestaltung nur in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption, die Konzeption der volumetrischen Abstufung und die Einbettung in die Topografie massgebend.

3 Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens, hinsichtlich der massgebenden Vorgaben des Richtprojekts, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Ortsplanungsbüro beizuziehen.

Art. 16

Fassadengestaltung

Die Hauptbauten sind vertikal zu gliedern und die Gliederung ist entsprechend zu betonen.

Art. 17

Dachform und -gestaltung

1 Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.

2 Für An- und Kleinbauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit max. 20° Neigung zulässig.

3 Sofern die Flachdächer der Hauptbauten nicht für technisch bedingte Dachaufbauten oder als Terrasse genutzt werden, sind die Flächen zu begrünen und als Retentionsdach auszuführen. Für die Begrünung der Flachdächer sind einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.

D Aussenraum

Art. 18

Aussenraumgrundsätze

1 An den Aussenraum werden erhöhte Anforderungen gestellt. Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.

2 Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen- und Baumarten zu verwenden.

3 Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu beschränken.

4 Das Richtprojekt im Anhang 2 ist für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung (Bepflanzung, Strukturierung, Materialisierung, Lage und Ausgestaltung der Plätze und Wege) orientierend.

5 Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Gebäuden des entsprechenden Baubereichs bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

6 Die Umgebungsgestaltung entlang der Kantonsstrasse hat so zu erfolgen, dass ausser beim Aspiweg nicht in den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gefahren werden kann. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die konkreten Massnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.

Art. 19

Gemeinschaftliche Plätze

1 Die im Überbauungsplan festgelegten gemeinschaftlichen Plätze dienen den Bewohnenden als Aufenthalts-/Sitzbereiche und sind als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume zu gestalten und entsprechend zu möblieren.

2 Die gemeinschaftlichen Plätze sind unversiegelt zu gestalten und verträglich in die Topografie einzubetten. Hangmauern / Terrassierungen sind bis zu einer Höhe von max. 1.0 m zulässig.

3 Für den Siedlungsplatz sind mind. 3 und für den Aspiplatz mind. 5 optisch und räumlich wirksame sowie schattenspendende Einzelbäume zu pflanzen.

4 Innerhalb des Bereichs für den Siedlungsplatz sind eine Pergola sowie ein Brunnen zur Schaffung einer hohe Aufenthaltsqualität zulässig.

5 Innerhalb des Bereichs für den Aspiplatz dürfen die Sichtverhältnisse in den Kreuzungsbereichen und im Bereich der Einstellhalleneinfahrt weder durch Kleinbauten und Anlagen noch durch Baumpflanzungen beeinträchtigt werden.

Art. 20

Gemeinschaftliche Grünfläche

1 Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünfläche ist als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum extensiv zu gestalten (mehrheitlich Wiese), sofern sie nicht für die arealbezogene Wegverbindungen, entlang der Wegverbindungen der geordneten Veloparkierung, die privaten Aussenräume, die Gebäudezugänge, die Kinderspielplätze, die grössere Spielfläche, den Trampelpfad oder die Notzufahrt genutzt wird. Für die Begrünung sind einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.

2 Innerhalb der Grünfläche sind mind. 25 optisch und räumlich wirksame Hochstammbäume in lockerer und parkartiger Anordnung zu pflanzen.

3 Spiel-/Balancierelemente und Kleinbauten für Kinder (Klettergerüste, Schaukeln, Rutschen, gedeckte Unterstände etc.) sowie von Retentions- und Versickerungsmulden sind zulässig.

4 Als Verbindung vom gemeinschaftlichen Siedlungsplatz bis zur grösseren Spielfläche ist ein Trampelpfad als Fusswegverbindung zu erstellen.

5 Der Trampelpfad muss mind. 1.2 m Breite aufweisen, ist unversiegelt zu gestalten und verträglich in die Topografie einzubetten.

Art. 21

Privater Aussenraum

1 Der im Überbauungsplan bezeichnete private Aussenraum dient der privaten Naherholung und ist als privat nutzbare Fläche zu gestalten.

2 Ungedeckte Sitzplätze, private Gärten, Hangmauern / Terrassierungen bis zu einer Höhe von max. 1.0 m sowie Einfriedungen mit Hecken / Sträucher sind zulässig.

Art. 22

Bereich Grössere Spielfläche

1 Die im Überbauungsplan dargestellte grössere Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Bewohnenden der Wohnsiedlung als grössere Spielfläche gemäss 46 BauV.

2 Innerhalb des Bereichs der grösseren Spielfläche muss eine mind. 400 m^2 grosse Spielfläche erstellt werden. Die angemessene Herabsetzung der erforderlichen Mindestgrösse gemäss Art. 45 Abs. 3 und Art. 46 Abs. 2 BauV bleibt vorbehalten. In den Randbereichen ausserhalb der Mindestfläche sind Kleinbauten (Rutschen, Spiel- und Balancierelemente etc.) zulässig.

3 Im Bereich der grösseren Spielfläche ist eine leichte Nivellierung des massgebenden Terrains für den Betrieb der grösseren Spielfläche zulässig (Quergefälle max. 4.0 %, Längsgefälle max. 2.0 %).

E Erschliessung

Art. 23

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gebündelt ab der Hauptstrasse über den Aspiweg.

Art. 24

Bereich Detailerschliessung

Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich Detailerschliessung ist für den Mischverkehr (Motorisierter Verkehr, Fuss- und Veloverkehr) bestimmt und dient der Raumsicherung zum Ausbau des Aspiwegs.

Art. 25

Vorbereich «Aspiweg»

1 Der Vorbereich «Aspiweg» dient, vorbehältlich Abs. 2:

a. in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich der direkten Einstellhallen Zu- und Wegfahrt (vgl. Art. 26 Abs. 2),
b. der geregelten Anordnung von oberirdischen, ungedeckten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Motorräder für Besuchende und Kundschaft (vgl. Art. 26 Abs. 3) und
c. der geordneten Abfallbereitstellung (vgl. Art. 29).

2 Die Sichtverhältnisse in den Kreuzungsbereichen und im Bereich der Einstellhalleneinfahrt dürfen weder durch Kleinbauten und Anlagen noch durch abgestellte Fahrzeuge und Containern beeinträchtigt werden.

Art. 26

Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder

1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder der Bewohnenden und Beschäftigten sind gebäudeintegriert oder in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

2 Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich.

3 Oberirdische, ungedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder für Besuchende und Kundschaft sind im Vorbereich «Aspiweg» zulässig.

Art. 27

Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder

1 Oberirdische, un-/gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind in den Baubereichen und in den Bereichen für die arealbezogenen Wegverbindungen zulässig.

2 Weitere Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind in der unterirdischen Einstellhalle oder gebäudeintegriert anzuordnen.

Art. 28

Arealbezogene Wegverbindung

1 Innerhalb der gemeinschaftlichen Grünfläche sind arealbezogene Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu erstellen. Sie verbinden die einzelnen Gebäude und gemeinschaftlichen Plätze miteinander und stellen die Anbindung an die öffentlichen Strassen und Trottoirs sicher.

2 Die Breite der Wegverbindungen muss mind. 2.0 m betragen.

3 Die arealbezogenen Wegverbindungen sind verträglich in die Topografie einzubetten.

Art. 29

Abfallbereitstellung

1 Eine geordnete Abfallbereitstellung (in Containern und/oder Unterflurcontainern) ist innerhalb des Vorbereichs «Aspiweg» zulässig (vgl. Art. 25).

2 Die Sichtverhältnisse im Bereich der Einstellhalleneinfahrt dürfen weder durch Kleinbauten und Anlagen noch durch abgestellte Container beeinträchtigt werden.

Art. 30

Bereich Notzufahrt

1 Die Notzufahrt erfolgt ab dem Aspiweg und ist im bezeichneten Bereich sicherzustellen.

2 Die Breite der Notzufahrt muss mind. 3.0 m betragen, ist dauernd freizuhalten und muss befestigt sein. Die freizuhaltende lichte Höhe muss mind. 4.0 m betragen.

Art. 31

Bestehender Verkehrsfläche «Aspiweg»

1 Die im Überbauungsplan dargestellte bestehende Verkehrsfläche «Aspiweg» dient ausschliesslich der Erschliessung der Bauten auf den Parzellen Nrn. 321 und 838.

2 Unterhalt, Sanierung und zeitgemäss Erneuerung der bestehenden Verkehrsfläche «Aspiweg» sind zulässig.

F Weitere Bestimmungen

Art. 32

Retention

1 Die Retention des Meteorwassers muss innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung stattfinden.

2 Einzig der Überlauf von Retentionsmassnahmen darf in den Aspigraben eingeleitet werden. Die maximal tolerierbare Einleitwassermenge beträgt 40 l/s/ha bezüglich der versiegelten Flächen.

Art. 33

Vereinbarungen

Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln und spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung nachzuweisen.

Art. 34

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom	10. August 2026
Publikation im Anzeiger vom	.....
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	.....
Öffentliche Auflage vom	.....
Einspracheverhandlung am	.....
Erledigte Einsprachen:	.....
Unerledigte Einsprachen:	.....
Rechtsverwahrungen:	.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bellmund, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Anhang 1 **Massgebendes Terrain UeO «Aspi»**
GeoplanTeam AG, Nidau, 29. Juli 2025

Anhang 2 Richtprojekt Bebauung und Aussenraum «Aspi»

Rykart Architekten AG, Liebefeld mit david & von arx landschaftsarchitektur gmbh, Solothurn, 3. Oktober 2025