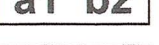
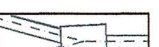
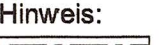


Einwohnergemeinde Port
Überbauungsordnung Allmend
Überbauungsplan

Massstab 1 : 500

-  Wirkungsbereich
-  Teilzonen gemäss ZPP Allmend
- A B C** Sektoren A, B, und C (Wohnzone gemäss Baureglement)
- D E F** Sektoren D, E und F (Wohn-/Gewerbezone gemäss Baureglement)
-  Sektoren G, Aufenthaltsflächen
-  Sektoren H, Erschliessungszone
-  Übrige Aussenräume
-  Baulinien
-  Höhenbaulinien / zulässige Gebäudehöhe
-  Baulinie für Attikageschosse
-  Baulinie für unbewohnte Nebenbauten
- a1 b2** Baufelder
-  Vorspringende Bauteile ausgeschlossen
-  Öffentlicher Verkehrsraum
-  Interne Zirkulationswege
-  Notzufahrt
-  VKA-Leitung / kommunale Kanalisationsleitung
-  Baumpflanzungen
- Hinweis:**
-  Bereich Uferschutzplan
-  Mittlere Sommerwasserstandslinie (429.40 mÜM)
-  Geschützter Uferbereich nach Art. 2b Kantonale Wasserbauverordnung
-  Archäologisches Schutzgebiet





Genehmigungsvermerke
 Kantonale Vorprüfung vom 28. Oktober 2011
 Publikation im Nidauer Anzeiger vom 15. und 22. Dezember 2011

Öffentliche Auflage vom 15. Dezember 2011 bis 16. Januar 2012

Erlidigte Einsprachen: -
 Unerlidigte Einsprachen: -
 Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. März 2012

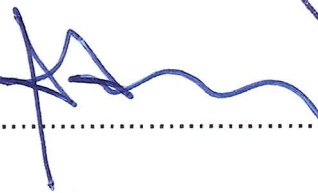
Der Präsident:


Der Sekretär:


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den 26. 4. 2012

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 13. März 2013





Überbauungsvorschriften

Inhalt:

A Allgemeines

Art. 1	Wirkungsbereich	Seite 1
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	1
Art. 3	Lärmschutz	1
Art. 4	Gestaltungsgrundsätze	1

B Nutzung

Art. 5	Sektoren A, B und C	1
Art. 6	Sektoren D, E und F	1
Art. 7	Sektor G, Aufenthaltsflächen	1
Art. 8	Sektor H, Erschliessungszone	2
Art. 9	Übrige Aussenräume	2

C Baupolizeiliche Bestimmungen

Art. 10	Baulinien	2
Art. 11	Baulinien für eingeschossige Bauten	2
Art. 12	Baulinien für Attikageschosse	2
Art. 13	Baulinien für unbewohnte Nebenbauten	3
Art. 14	Geschosszahl	3
Art. 15	Attikageschosse	3
Art. 16	Gebäudehöhe	3
Art. 17	Ausnützung	3
Art. 18	Vorspringende Bauteile	4

D Erschliessung

Art. 19	Öffentlicher Verkehrsraum	4
Art. 20	Interne Zirkulationswege	4
Art. 21	Parkierung	4
Art. 22	Entwässerung	4
Art. 23	VKA-Leitung	4
Art. 24	Energie	5

E Umgebungsgestaltung

Art. 25	Zeitpunkt	5
Art. 26	Bäume	5

F Hinweise

Art. 27	SFG Perimeter	5
Art. 28	Archäologisches Schutzgebiet	5

G Schlussbestimmungen

Art. 29	Vereinbarungen	5
Art. 30	Inkrafttreten	5

A Allgemeines**Art. 1**

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung Allmend gilt in dem im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung ¹ Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Port.
² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Rechts bezüglich der VKA-Leitungen.

Art. 3

Lärmschutz ¹ Innerhalb des Planungsgebietes gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzgesetzgebung ¹⁾:
Sektoren A, B und C: ES II
Sektoren D, E und F: ES III

Art. 4

Gestaltungsgrundsätze ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume unterstehen dem Ziel einer guten Gesamtwirkung.
² Innerhalb der Sektoren A - F ist je bezüglich architektonischem Ausdruck, Material- und Farbwahl eine einheitliche Erscheinung zu gewährleisten.
³ Die Bauten sind mit Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen. Vorbehalten bleibt die Umgestaltung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes in Sektor C.

B Nutzung**Art. 5**

Sektoren A, B und C In den Sektoren A, B und C gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Baureglement. Bestand und Erweiterung des vorhandenen Gastwirtschaftsbetriebes in Sektor C ist gewährleistet.

Art. 6

Sektoren D; E und F ¹ In den Sektoren D, E und F gelten die Bestimmungen der Wohn-Gewerbezone gemäss Baureglement.
² In den Sektoren E und F beträgt der Gewerbeanteil mindestens 50 % der realisierten Bruttogeschossflächen.

Art. 7

*Sektor G
Aufenthaltsflächen* ¹ Die Sektoren G sind für die Einrichtung gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Grünflächen bestimmt. Es gelten folgende Zweckbestimmungen:

- g1: Spielplatz und Rasenspielfeld.
- g2: Grünanlage mit Kleinkinderspielplatz, der Überbauung in Sektor A zugeordnet.

² Die nicht besonders bezeichneten Sektoren G dienen einer allgemeinen Grünraumgestaltung.

¹⁾ LSV, SR 814.41 (Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung)

Art. 8

*Sektor H
Erschliessungszone* ¹ Sektor H dient für die Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, wie Rampen für Autoeinstellhallen, oberirdische Besucherparkplätze, Containerstandplätze, Veloabstellplätze und dergleichen.

² Die Sektoren H sind gegenüber den Aufenthaltsflächen (Sektor G) und den Wohnzonen (Sektoren A, B und C) so auszubilden, dass störende Immissionen vermieden werden.

³ Im Sektor H sind offene, mit Flachdach ausgebildete Überdeckungen mit einer Maximalhöhe von 3.00 m (oberster Punkt Dachfläche) gestattet. Sofern dies der Vermeidung von Immissionen dient, können sie auch seitlich geschlossen werden.

Art. 9

Übrige Aussenräume ¹ Die nicht durch Baulinien (Art. 10 – 12 UeV) erfassten Flächen der Sektoren A – F gelten als übrige Aussenräume. Sie sind als Aussenräume gemäss der Zweckbestimmung der anliegenden Gebäude zu nutzen und zu gestalten.

² Eingeschossige, unbewohnte und nicht gewerbliche Nebenbauten mit einer Gebäudehöhe von max. 3.00 m und einer Gebäudegrundflächen von max. 60m² sind gestattet, im Sektor A ausschliesslich innerhalb der ausgeschiedenen Baulinien für unbewohnte Nebenbauten.

C Baupolizeiliche Bestimmungen**Art. 10**

Baulinien ¹ Die maximale Ausdehnung von Hauptgebäuden wird durch die mit Baulinien umschriebenen Baufelder bestimmt.

² Innerhalb der durch Baulinien bezeichneten Baufelder darf jeweils nur ein Gesamtbaukörper erstellt werden.

³ Innerhalb des durch die Höhenbaulinien abgegrenzten Bereiches dürfen die Baulinien für Anlagen der Gebäudeerschliessung (Treppenhäuser, Lifte und dergleichen) bis zu 3 m überschritten werden. Die Länge dieser vorspringenden Bauteile ist gesamthaft auf max. 20 % der Fassadenlänge und im Einzelfall auf max. 6 m beschränkt.

Art. 11

Höhenbaulinien Höhenbaulinien bestimmen Bereiche, für die eine im Überbauungsplan festgehaltene gegenüber Art. 16 UeV abweichende maximale Gebäudehöhe gilt.

Art. 12

Baulinien für Attikageschosse ¹ Die Baulinien für Attikageschosse legen zusätzlich zu den Attikavorschriften (Art. 15 Abs. 3 UeV) die maximale Ausdehnung der Attikageschosse fest.

² Innerhalb des durch die Baulinien abgegrenzten Bereiches dürfen die Baulinien für Attikageschosse für Anlagen der Gebäudeerschliessung (Treppenhäuser, Lifte und dergleichen) bis zur ordentlichen Baulinie überschritten werden. Die Länge dieser vorspringenden Bauteile ist gesamthaft auf max. 20 % der Fassadenlänge und im Einzelfall auf max. 6 m beschränkt.

Baulinien für unbewohnte Nebenbauten Art. 13 Innerhalb der Baulinien für unbewohnte Nebenbauten sind nur eingeschossige unbewohnte oder nicht gewerbliche Bauten mit einer Gebäu- degrundfläche max. 60 m² gestattet.

Geschosszahl Art. 14 In den Sektoren A - E können maximal 4 Vollgeschosse, in Sektor F maximal 3 Vollgeschosse erstellt werden.

Attikageschosse Art. 15 ¹ Attikageschosse sind ausser in Sektor F erlaubt. ² In den Baufeldern a1 – a3 dürfen sie zu 2/3, in den Baufeldern b1, b2, c1, d1 zu 1/2, auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses ge- stellt werden. Die übrigen Teile sind einschliesslich der gesamten Schmalseiten um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen. ³ Vorbehalten bleiben die Baulinien für Attikageschosse gemäss Art. 12.

Gebäudehöhe Art. 16 ¹ Vorbehältlich Abs. 3 unten, richtet sich die Messweise der Gebäude nach dem Baureglement. ² Für die im Überbauungsplan bezeichneten Baufelder gelten folgende Gebäudehöhen: a) Innerhalb der Baulinien (ohne weitere Bezeichnung): in allen Baufeldern mit Ausnahme f1, 12.00 m in Baufeld f1 9.50 m b) Innerhalb der Höhenbaulinien: gemäss Angabe im Überbauungsplan c) Innerhalb der Baulinien für unbewohnte Nebenbauten: 3.00 m ³ Die Reduktion der Gebäudehöhe bei Flachdächern gemäss Bauregle- ment ¹⁾ findet keine Anwendung. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhen um 1.00 m überschreiten; innerhalb der Sektoren E und F müssen diese allerdings um das Mass ihrer Höhe von der nördlichen Fassade zurück- gesetzt werden.

Ausnutzung Art. 17 ¹ In den nachfolgend genannten Baufeldern wird die maximale Ausnüt- zung durch die angegebenen Bruttogeschossflächen bestimmt: - a1 – a3: je 1'620 m² - b1: 1'750 m² - b2: 1'620 m² - c1: 1'670 m²

² In den nachfolgend genannten Baufeldern wird die maximale Ausnüt- zung entsprechend einer Überbauung mit folgenden Ausmassen be- stimmt (unterirdische Bauteile bleiben unberücksichtigt):

	Gebäuelänge	Gebäudetiefe	Attika	Geschosszahl
d1	18 m	18 m	50 % eines Normalgeschos- ses	effektiv realisier- te Geschoss- zahl, max. je- doch 4
e1	50 m	18 m		
f1	60 m	18 m	Nicht anrechen- bar	effektiv realisier- te Geschoss- zahl, max. je- doch 3

¹⁾ Art. 32, Abs. 1 GBR

Vorspringende Bauteile Art. 18 ¹ Sektoren A, B, C und D: Vorspringende offene Bauteile gemäss Bau- reglement ¹⁾ dürfen die Baulinien um höchstens 1.50 m überragen, so- fern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der Fassadenlänge beträgt. Davon ausgeschlossen sind die im Plan speziell bezeichneten Baulinien (Vor- springende Bauteile ausgeschlossen).

² Sektoren E und F: Vorspringende offene Bauteile sind nur gestattet, wenn - sie zum Unterhalt der Fassade notwendig sind, das Mass der Überra- gung 0.9 m nicht übersteigt, - sie als Leichtkonstruktion ausgebildet, d.h. räumlich nicht wirksam sind.

³ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Überschreiten der Baulinien ge- mäss Art. 10 Abs. 3

D Erschliessung

Öffentlicher Verkehrsraum Art. 19 ¹ Die als öffentlicher Verkehrsraum bezeichneten Flächen gelten als dem Gemeingebrauch offenstehender Fussgängerbereich.

² Öffentliche Parkplätze sind gestattet, wenn eine Breite für die Fuss- gängerzirkulation von mind. 2.50 m verbleibt, Baumpflanzungen nicht eingeschränkt werden und das Verkehrsgeschehen auf der Allmend- strasse dies erlaubt.

Interne Zirkulationswege, Notzufahrt Art. 20 ¹ Die internen Zirkulationswege dienen dem Fussgängerverkehr, als Zu- fahrt für die Sicherheitsdienste sowie für den Gütertransport. Deren Lage kann bei der Ausführung im Rahmen der genannten Zweckbestim- mung angepasst werden.

² Die im Überbauungsplan bezeichnete Wegstrecke für den Notfall (Not- zufahrt) ist bezüglich statischem Unterbau auf die genannte Zweckbe- stimmung auszurichten.

Parkierung Art. 21 ¹ Die Abstellplätze für Autos sind ausser in Sektor H unterirdisch anzu- ordnen. Die Zufahrten zu den Autoabstellplätzen ab dem öffentlichen Verkehrsraum sind nur über die Sektoren H gestattet.

² Ausser im öffentlichen Verkehrsraum ist in den übrigen Flächen die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen untersagt. Bestand und Neuor- ganisation der oberirdischen Abstellplätze für das Restaurant Romantica bleiben gewährleistet.

Entwässerung Art. 22 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation, das Regenwasser in den Nidau-Büren-Kanal einzuleiten.

VKA-Leitung Art. 23 ¹ Die bestehende VKA-Leitung ist in ihrem Bestand geschützt. Ihr Betrieb ist vollumfänglich zu gewährleisten (baulicher Schutz, Zufahrten).

¹⁾ Art. 28 GBR

² Die Verlegung der VKA-Leitung ist nur im Einverständnis mit dem Leitungseigentümer gestattet. Kostenfolgen obliegen dem Verursacher.

³ Neubauten dürfen nicht näher als 3 m von der Kanal-Achse erstellt werden.

Art. 24

Energie Die Energie für Heizung und Warmwasserbedarf ist bei allen Neubauten über das Fernwärmenetz der Müve zu beziehen. Alternative, beziehungsweise ergänzende Massnahmen mit erneuerbarer Energie sind zulässig.

E Umgebungsgestaltung

Art. 25

Zeitpunkt Die Gemeinde bestimmt, welche Aussenanlagen und Gestaltungs-massnahmen im Rahmen jeweiliger Bauetappen zu realisieren sind.

Art. 26

Bäume ¹ Die im Plan bezeichneten Bäume sind im Rahmen der Ausführung der ihnen zugehörigen Anlagen anzupflanzen. Es sind hochstämmige Laubbäume mit einer minimalen Stammhöhe von 2.50 m zu verwenden.

² Verschiebungen und Anpassungen ihrer Lage sind aus technischen Gründen oder im Rahmen einer gesamten Freiraumkonzeption möglich.

F Hinweise

Art. 27

Bereich Uferschutzplan Innerhalb des Bereiches Uferschutzplan gelten die Vorschriften zum Uferschutzplan.

Art. 28

Archäologisches Schutzgebiet Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Allmend liegt zum grossen Teil im archäologischen Schutzgebiet. Es gelten die Anforderungen des Baureglementes ¹).

G Schlussbestimmungen

Art. 29

Vereinbarung Sämtliche rechtlich zu ordnenden Sachverhalte, die sich aufgrund dieser Überbauungsordnung zwischen den Beteiligten ergeben, insbesondere die Erschliessung der Baufelder b1 und b2 über den Sektor H sind vor der Erteilung von Baubewilligungen im Rahmen von Infrastrukturverträgen zu regeln.

Art. 30

Inkrafttreten ¹ Die Überbauungsordnung "Allmend" tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

² Mit der Genehmigung sind alle im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung bestehenden baurechtlichen Erlasse ²) aufgehoben.

¹) Art. 78 GBR

²) Aligne-mente gemäss Aligne-mentsplan Nr. 2 Überbauungsordnung „ZPP Allmend Schleuse“ vom 29.01.2001

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom 28. Oktober 2011

Publikation im Nidauer Anzeiger vom 15. und 22. Dezember 2011

Öffentliche Auflage vom 15. Dezember 2011 bis 16. Januar 2012

Erledigte Einsprachen —

Unerledigte Einsprachen —

Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. März 2012

Der Präsident: 

Der Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den 06. Nov. 2012 Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

13. März 2013





Änderung Überbauungsordnung Allmend

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Ausnützung	<p>Art. 17</p> <p>¹ In den nachfolgend genannten Baufeldern wird die maximale Ausnützung durch die angegebenen Bruttogeschossflächen bestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a1 - a3 je 1'620 m² - b1 1'711 m² 1'750 - b2 1'659 m² 1'620 - c1 1'670 m²
------------	---

² In den nachfolgend genannten Baufeldern wird die maximale Ausnützung entsprechend einer Überbauung mit folgenden Ausmassen bestimmt (unterirdische Bauteile bleiben unberücksichtigt):

	Gebäuelänge	Gebäudetiefe	Attika	Geschosszahl
d1	18 m	18 m	50 % eines Normalgeschosses	effektiv realisierte Geschosszahl, max. jedoch 4
e1	50 m	18 m		
f1	60 m	18 m	Nicht anrechenbar	effektiv realisierte Geschosszahl, max. jedoch 3

Vorspringende Bauteile	<p>Art. 18</p> <p>¹ Sektoren A, B, C und D: Vorspringende offene Bauteile gemäss Baureglement 1) dürfen die Baulinien um höchstens 1.50 m überragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der Fassadenlänge beträgt. Davon ausgeschlossen sind die im Plan speziell bezeichneten Baulinien (Vorspringende Bauteile ausgeschlossen).</p>
------------------------	---

Neu: ² **Bei den Baufeldern b1 und b2 dürfen an den Längsfassaden gegen Süden resp. Westen offene Bauteile die Baulinie um 3.00 m überragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/10 der Fassadenlänge beträgt und die Grenzabstände gemäss Art. 28 Baureglement nicht unterschritten werden.**

³ Sektoren E und F: Vorspringende offene Bauteile sind nur gestattet, wenn

- sie zum Unterhalt der Fassade notwendig sind, das Mass der Überragung 0.9 m nicht übersteigt,
- sie als Leichtkonstruktion ausgebildet, d.h. räumlich nicht wirksam sind.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Überschreiten der Baulinien gemäss Art. 10 Abs. 3



Genehmigungsvermerk

Publikation im Nidauer Anzeiger: 25. September 2014
Öffentliche Auflage: 25. September 2014 bis 27. Oktober 2014
Eingegangene Einsprachen: keine
Erledigte Einsprachen: keine
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 4. November 2014

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, 5. November 2014

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

17. Nov. 2014