



**Ueberbauungsplan  
Nr. 4a**

**GENEHMIGUNG**

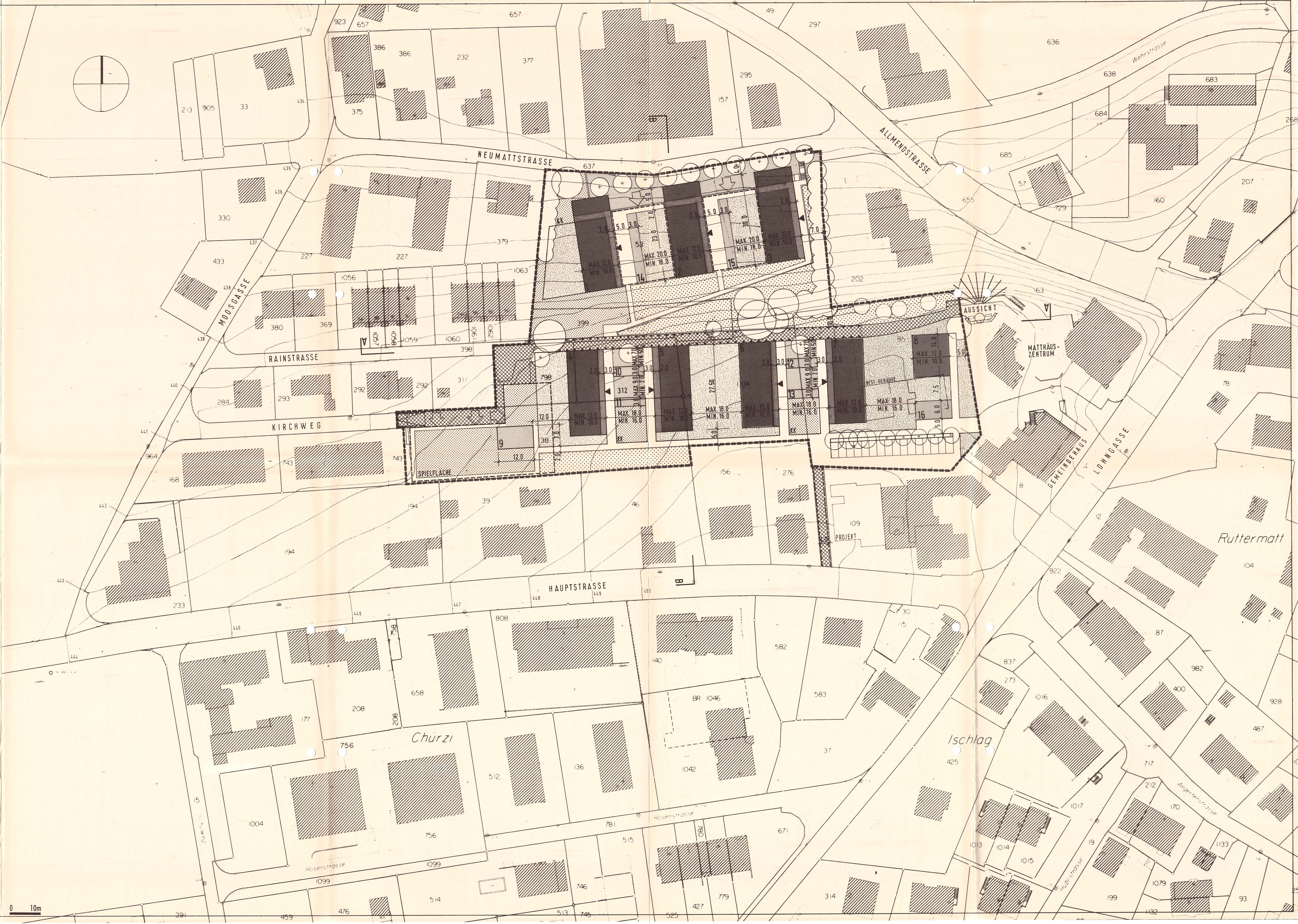
PLAN NR. 170 / 1  
MST. 1:500  
DATUM. MAI 1993  
ZUSSE. 60/105  
GEZ. 916  
REV. 4.11.93/21.4.94  
12.8.94/15.2.95

Dazugehörend:  
Ueberbauungsvorschriften  
Nr. 4b  
Behauungsvorschlag Nr. 4c  
Erläuterungsbericht Nr. 4d  
Modell Nr. 4e

**Planum** ARCHITEKTUR  
SIEDLUNG  
VERKEHR  
PLANKSTR. 12 2502 BIEL/BLENNE  
0327/22 90 75

**LEGENDE**

- BAUFELDER
  - PLANBEGRENZUNGSLINIE
  - HAUPTGEBÄUDE
  - ARKADE / DURCHGANG IM EG HAUPTGEBÄUDE
  - GEMEINSCHAFTSGEBÄUDE
  - NEBENGEBAUDE
- ERSCHLIESSUNG
  - BEGRENZUNG EINSTELLHALLE
  - DETAILERSCHLIESSUNG
  - FUSSWEG
  - ZUFAHRT PARKIERUNG
  - EINFAHRT TIEFGARAGE
  - PARKIERUNG OBERIRDISCH
  - WEHRDIENSTE ANLIEFERUNG / SANITÄT
  - EINGANGSSEITE HAUPTGEBÄUDE
- AUSSENRAUM
  - GRÜNBEREICH
  - GÄRTEN
  - SIEDLUNGSPLÄTZE
  - SPIELFLÄCHE
  - SPIELFLÄCHE FÜR KLEINKINDER
  - BÄUME BESTEHEND
  - BÄUME NEU
  - MAUERN NEU
  - HÖHENKURVEN BESTEHEND



**Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom: 28. März 1994  
 Publikation im Amtsblatt vom: 4. Mai 1994 im Amtsanzeiger vom: 6. Mai 1994  
 öffentliche Auflage vom: 6. Mai 1994 bis: 6. Juni 1994  
 Einspracheverhandlung am: 1. Juli 1994 Rechtsverwarungen: 1  
 Erledigte Einsprachen: 1 Unerledigte Einsprachen: 1  
 Beschlissen durch den Gemeinderat am: 15. November 1993  
 Beschlissen an der Urnenabstimmung vom: 25. September 1994

Namens der Einwohnergemeinde:  
 Der Gemeindepräsident: [Signature] Der Gemeindegemeinder: [Signature]  
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindegemeinder: [Signature]

Port, den: 23. Dez. 1999

Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:  
 GENEHMIGT gemäss  
 Verfügung vom 14. Juli 1999  
 Amt für Gemeinden und Raumordnung  
[Signature]

0 10m



# **GENEHMIGUNG**

FEBRUAR 1995

**Einwohnergemeinde Port  
Überbauungsordnung Nr. 4  
"Chilchächer" mit Zonenplanänderung**

## **Überbauungsvorschriften Nr. 4b**

**Dazugehörend:  
Überbauungsplan Nr. 4a  
Bebauungsvorschlag Nr. 4c  
Erläuterungsbericht Nr. 4d  
inkl. Mitwirkungsbericht  
Modell Nr. 4e**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

A)	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
Art. 1	Wirkungsbereich	
Art. 2	Übergeordnete Vorschriften	
Art. 3	Inhalt der Überbauungsordnung	
Art. 4	Massnahmen für Gehbehinderte	
B)	HAUPTGEBÄUDE	3
Art. 5	Nutzung	
Art. 6	Baupolizeiliche Masse	
Art. 7	Attika, Dachform	
Art. 8	Gebäudeeingänge, Gebäudeerschliessung	
Art. 9	Balkone, Terrassen	
C)	NEBENBAUTEN	5
Art. 10	Nutzung	
Art. 11	Baupolizeiliche Masse	
D)	GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN	5
Art. 12	Nutzung	
Art. 13	Baupolizeiliche Masse	
E)	LÄRMSCHUTZ, ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG	6
Art. 14	Lärmschutz	
Art. 15	Fusswege	
Art. 16	Parkierung	
Art. 17	Etappierung	
F)	AUSSENRAUM	6
Art. 18	Spielflächen	
Art. 19	Bäume, Bepflanzung	
Art. 20	Terrainveränderungen	
Art. 21	Belag	
G)	ENERGIE, VER- UND ENTSORGUNG	7
Art. 22	Fernwärme	
H)	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
Art. 23	Baubewilligungsverfahren	
Art. 24	Vereinbarungen, Baulandumlegung	
Art. 25	Inkrafttreten	
I)	GENEHMIGUNGSVERMERKE	8
K)	ANHANG	9

## **A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Wirkungsbereich**

Die Überbauungsordnung "Chilchächer" gilt für das im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

### **Art. 2 Übergeordnete Vorschriften**

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes festlegt, gelten das Baureglement der Gemeinde Port und die Bestimmungen zur Wohnzone W3.

### **Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung**

Die Überbauungsordnung regelt verbindlich:

- Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude
- Die Nutzung der Hauptgebäude
- Lage und Abmessungen der Baufelder für Nebengebäude
- Lage und Abmessung des Baufeldes für Gemeinschaftsbauten
- Geschosszahl und Gebäudehöhe
- Die Orientierung der Hauseingänge
- Die Fusswege
- Die Parkieranlagen
- Die gemeinsamen Spielflächen und Plätze
- Die Hofbereiche
- Die Lage der geschützten und neu anzupflanzenden Hochstamm-bäume und Hecken

### **Art. 4 Massnahmen für Gehbehinderte**

**1** Alle Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen sind behindertengerecht auszubauen. Mindestens folgende Verbindungen müssen rollstuhlgängig sein:

- Rainstrasse - Lohngasse
- Rainstrasse - Hauptstrasse (entlang Baufeld 6 und 7)
- Kirchweg (Tiefgarage) - Rainstrasse - Lohngasse

**2** Die Norm SN 521500 "Behindertengerechtes Bauen" CRB Schweiz. Zentralstelle für Baurationalisierung, gilt als Richtlinie.

## **B) HAUPTGEBÄUDE**

### **Art. 5 Nutzung**

**1** Alle Gebäude dienen dem Wohnen. In den Baufeldern 1-3 dürfen max. 20% der BGF für Arbeitsplätze genutzt werden. Erlaubt sind Dienstleistungsbetriebe und stilles Gewerbe mit mässigem, motorisiertem Kundenverkehr (Beispiele: Büro, Arztpraxis, Velowerkstätte, Computer-Laden)

### **Art. 6 Baupolizeiliche Masse**

**1** Lage und Abmessungen richten sich nach dem Überbauungsplan

**2** Für die Baufelder 1 bis 7 sind 3 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss und 1 Attikageschoss im Sinne von Art. 7 gestattet.

**3** Für Baufeld 8 sind 2 Vollgeschosse und 1 Untergeschoss gestattet.



4 Die Gebäudehöhe für die Baufelder 1 bis 7 darf ab OK Boden Erdgeschoss 9.00m nicht übersteigen. Bei Baufeldern 1-3 gilt als Untergeschoss das Geschoss auf der Höhe der Neumattstrasse. Die Gebäudehöhe für Baufeld 8 darf ab OK Boden Erdgeschoss 6.00m nicht übersteigen.

5 Für die Baufelder 1-8 gelten folgende Bruttogeschossflächen (BGF) und Erdgeschosshöhen (gestatteter Bereich der Eingangshöhe):

Baufeld 1,2,3:	min. BGF	1000 m <sup>2</sup>	
	max. BGF	1220 m <sup>2</sup>	
	Höhe EG	437.5 - 438.5 m.ü.M	

Baufeld 4,5:	min. BGF	900 m <sup>2</sup>	
	max. BGF	1100 m <sup>2</sup>	
	Höhe EG	445.0 - 446.0 m.ü.M	

Baufeld 6,7:	min. BGF	900 m <sup>2</sup>	
	max. BGF	1100 m <sup>2</sup>	
	Höhe EG	447.0 - 448.0 m.ü.M	

Baufeld 8:	min. BGF	<del>280 m<sup>2</sup></del>	siehe Genehmigung
	max. BGF	340 m <sup>2</sup>	
	Höhe EG	447.5 - 448.5 m.ü.M	

6 Die Gebäudelänge entspricht einem Baufeld und darf weder unter- noch überschritten werden. Innerhalb eines Baufeldes ist eine Gebäudestaffelung ausgeschlossen.

7 Die Überbauung der einzelnen Baufelder darf nicht etappiert werden.

8 Unbeheizte, offene oder geschlossene Bauteile (Balkone, Wintergarten zur passiven Energienutzung, Veranden im Erdgeschoss) dürfen bis 2.00m auf der Seite des Grünbereiches über das Baufeld vorspringen.

9 Beheizte, vorspringende Bauteile sind nicht erlaubt.

10 Die Untergeschosse dürfen nicht über die Baufelder vorspringen.

#### Art. 7 Attika, Dachform

1 Das Attika-Geschoss ist in den Baufeldern 1 bis 7 zwingend zu erstellen

2 Auf dem Gebäude in Baufeld 8 ist zwingend ein extensiv begrüntes Flachdach zu erstellen

3 Das Attikageschoss muss südseitig auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. Von der Nordfassade ist 6m Abstand einzuhalten, die übrigen Teile sind 2m zurückzusetzen. Einfache, leichte Konstruktionen zum Sonnenschutz sind in einem Abstand von 2m zur darunterliegenden Fassade gestattet.

4 Die Höhe des Attikageschosses darf zwischen OK Decke roh des darunterliegenden Geschosses und OK Flachdach fertig max. 3m betragen. Es sind Flachdächer mit extensiver Begrünung zu erstellen.

5 Das Vordach darf längsseitig höchstens 0.6m vorspringen.

6 Das Attika-Geschoss darf nur mit Geländern begrenzt werden. Brü-



stungen und Pflanzentröge sind nicht erlaubt.

<sup>7</sup> Als Dachaufbauten sind Entlüftungsrohre und Kamine gestattet. Aufbauten für Lifte sind nicht erlaubt.

#### Art. 8 Gebäudeingänge, Gebäudeerschliessung

<sup>1</sup> Die Haupteingänge sind auf die im Überbauungsplan gekennzeichneten Seiten auszurichten.

<sup>2</sup> Die Haupteingänge dürfen sich nicht in den Untergeschossen oder unter dem fertigen Terrain befinden.

<sup>3</sup> Jedes Gebäude der Baufelder 1-3 hat einen Abgang (Treppe, ev. Lift) zur Neumattstrasse aufzuweisen.

#### Art. 9 Balkone, Terrassen

<sup>1</sup> Jeder Wohnung ist ein direkt zugänglicher Aussenraum (Balkon, Terrasse, Wintergarten) von mindestens 6m<sup>2</sup> Fläche zuzuordnen.

<sup>2</sup> Die Grünbereiche sind von den Erdgeschosswohnungen direkt zugänglich zu gestalten.

<sup>3</sup> Balkone und Veranden dürfen nur mit Metall-Geländern begrenzt werden.

### **C) NEBENBAUTEN**

#### Art. 10 Nutzung

In den Baufeldern 10-15 sind Nebenbauten (Schopf, Unterstand für Fahrräder oder Kinderwagen u.ä., Holzlager, Gartengeräte usw.) zu erstellen. Auf Baufeld 16 darf eine Garage gebaut werden.

#### Art. 11 Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Nebenbauten dürfen eingeschossig gebaut werden.

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.00m.

<sup>3</sup> Es sind flachgeneigte Dächer mit bis zu 5% Neigung zu verwenden.

### **D) GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN**

#### Art. 12 Nutzung

Das Baufeld 9 für Gemeinschaftsbauten ist für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Es kann beispielsweise folgende Nutzungen aufnehmen: Freizeiträume, Kinderkrippe, Treffpunkte verschiedener Alters- oder Interessengruppen, Räume für Zusammenkünfte oder Feste.

#### Art. 13 Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Die in Art.12 genannten Nutzungen können in einem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach oder wenig geneigtem Dach (max. 5%) untergebracht werden, welches eine Grundfläche von min. 40 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von max. 3.50 m aufweist.

<sup>2</sup> Am Gebäude muss ein gedeckter Vorbereich innerhalb des Baufeldes 9 von mindestens 30 m<sup>2</sup> Fläche erstellt werden.



## **E) LÄRMSCHUTZ, ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG**

### **Art. 14 Lärmschutz**

Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art.43 der eidg. Lärmschutzverordnung LSV (Stand 1.10.1989)

### **Art. 15 Fusswege**

**1** Die im Überbauungsplan dargestellten privaten und öffentlichen Fusswege sind zu erstellen.

**2** Öffentlich sind die Wege zwischen Kirchweg, Rainstrasse und Aussichtspunkt und die Verbindung von diesem Weg zur Hauptstrasse entlang Baufelder 6 und 7.

**3** Die privaten Wege dürfen von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung benutzt werden.

### **Art. 16 Parkierung**

**1** Baufelder 1, 2, 3 werden von der Neumattstrasse erschlossen. Parkiert wird in Einstellhallen zwischen den Gebäuden.

**2** Baufelder 4, 5, 6 werden über den Kirchweg erschlossen. Eine halb-offene Einstellhalle ist innerhalb des bezeichneten Bereiches zusammen mit der gemeinsamen Spielfläche zu erstellen.

**3** Baufeld 7 wird von der Hauptstrasse erschlossen. Die Parkierung ist oberirdisch anzuordnen. Offene Unterstände sind erlaubt, geschlossene Garagen sind nicht gestattet.

**4** Baufeld 8 wird von der Lohngasse erschlossen. Im Baufeld 16 sind Garagen erlaubt.

**5** Ausserhalb der bezeichneten Bereiche sind keine Parkplätze erlaubt.

### **Art. 17 Etappierung**

**1** Die halb-offene Einstellhalle mit der darüberliegenden Spielfläche ist mit der Überbauung der Baufelder 4, 5 oder 6 zu erstellen. Bei vorgängiger Erstellung der Gebäude auf Baufelder 1, 2 und 3 darf die für die Einstellhalle vorgesehene Fläche als Spielfläche genutzt werden.

**2** Der öffentliche Weg von der Rainstrasse zum Aussichtspunkt und die übrigen Fusswege sind nach Baufortschritt zu erstellen.

## **F) AUSSENRAUM**

### **Art. 18 Spielflächen**

Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind an den bezeichneten Stellen zu erstellen. Zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind erlaubt.

### **Art.19 Bäume, Bepflanzung**

**1** Die im Überbauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume und Buschgruppen sind zu erhalten.

**2** Die im Überbauungsplan eingezeichneten neuen Bäume sind standortgebunden zu pflanzen. Es sollen einheimische, hochstämmige Laubbäume mit einer minimalen Stammhöhe von 3m oder hoch-



stämmige Obstbäume gepflanzt werden.

<sup>3</sup> Art. 37 Absatz 5 des Baureglementes (Baumpflanzungen bei Neubauten) gilt nicht für diese Ueberbauungsordnung.

#### Art. 20 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Das gewachsene Terrain ist möglichst wenig zu verändern.

<sup>2</sup> Durch Niveauunterschiede bedingte Eingriffe von mehr als 1.20m Höhe sind besonders sorgfältig auszuführen. Klare Abgrenzungen mit Betonmauern sind steilen Böschungen und Mauern mit Löffelsteinen vorzuziehen.

<sup>3</sup> Die Einstellhallen sind mit mindestens 30 cm Humus zu überdecken.

#### Art. 21 Beläge

<sup>1</sup> Plätze, die dem Spielen dienen, können mit Hartbelägen versehen werden. Bei anderen Plätzen (Parkplätzen) sind Schotterrasen und Kalkmergel-Beläge den Hartplätzen oder Rasengittersteinen vorzuziehen.

<sup>2</sup> Fusswege sind möglichst mit Kalkmergel-Belägen zu versehen. Im Gehbereich sind Plattenbeläge gestattet.

<sup>3</sup> Auf Randsteine ist zu verzichten.

### **G) ENERGIE, VER- UND ENTSORGUNG**

#### Art. 22 Energieversorgung

Für die Hausheizung und die Warmwasseraufbereitung ist der Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Müra zwingend.

### **H) SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### Art. 23 Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, Ortsplaner).

#### Art. 24 Vereinbarungen, Baulandumlegung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Durchführung der Überbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn diese vorliegen und im Grundbuch eingetragen sind. Die Vereinbarungen umfassen insbesondere Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenteiler für gemeinschaftliche Anlagen (Spielfläche, Gemeinschaftsräume, Ver- und Entsorgung), Dienstbarkeiten. Parallel zur Überbauungsordnung wird die Baulandumlegung durchgeführt.

#### Art. 25 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.



**I) GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Vorprüfung vom: 28. März 1994

Publikation im Amtsblatt vom: 4. Mai 1994 im Amtsanzeiger vom: 6. Mai 1994

öffentliche Auflage vom: 6. Mai 1994 bis: 6. Juni 1994

Einspracheverhandlung am: 1. Juli 1994 Rechtsverwahrungen: 1

Erledigte Einsprachen: 1 Unerledigte Einsprachen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. November 1993

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom: 25. September 1994

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Port, den: 23. Dez. 1999



Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

GENEHMIGT mit Aenderungen  
gem. Verfügung vom 18. JAN. 2000  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

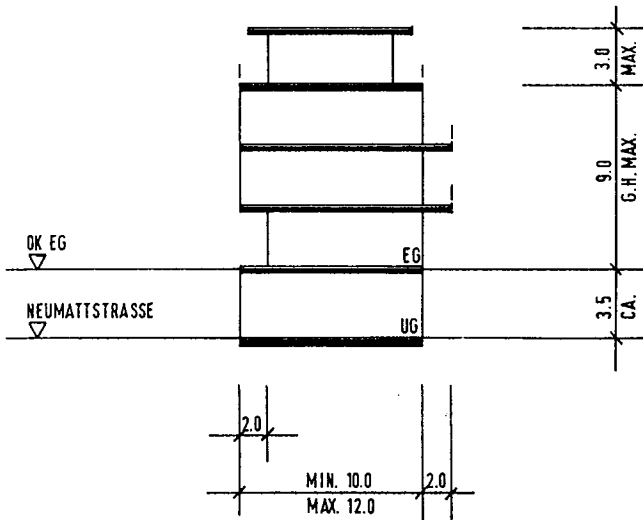




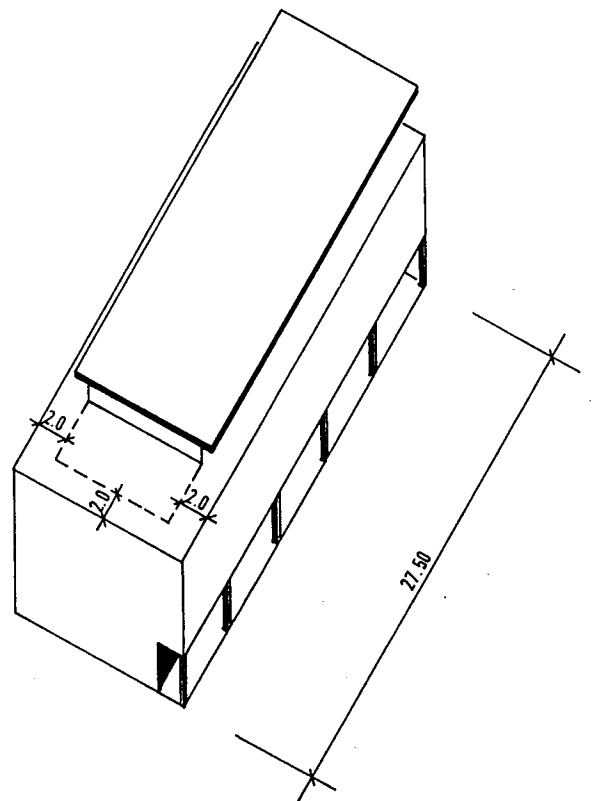
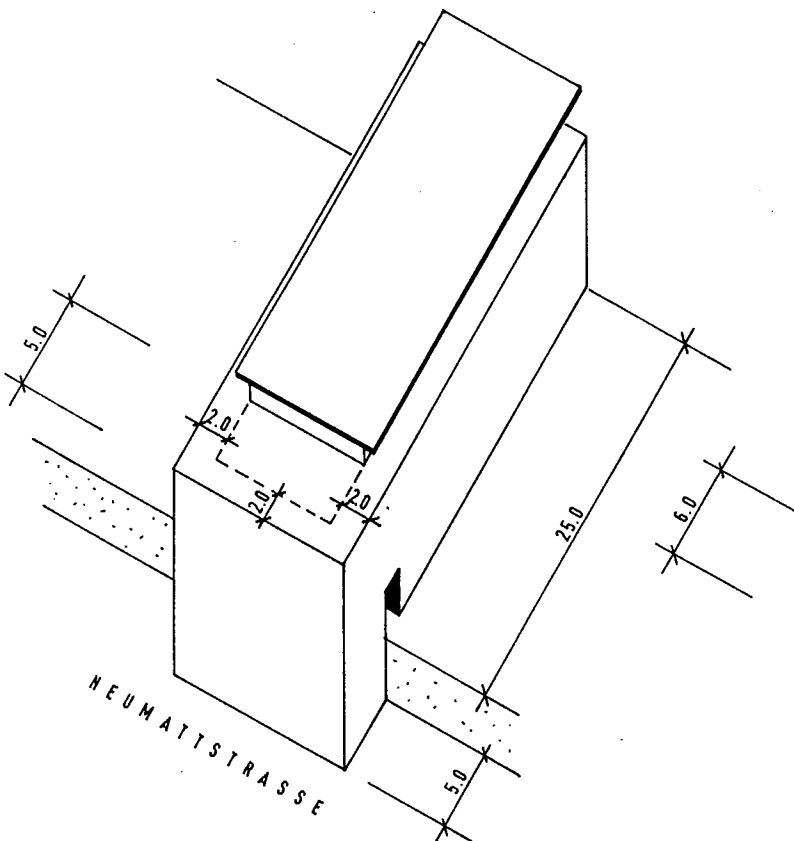
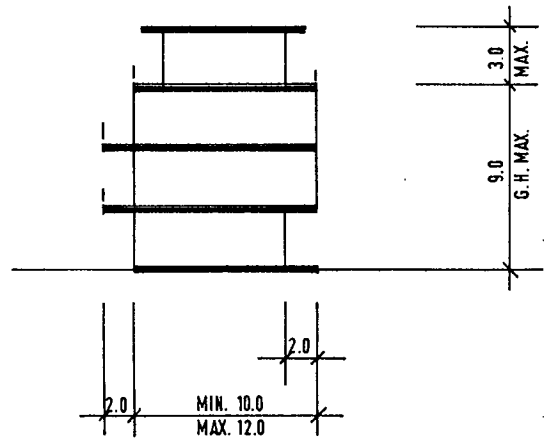
# K) ANHANG

## Hauptgebäude Art. 6 - 9

Baufelder 1-3

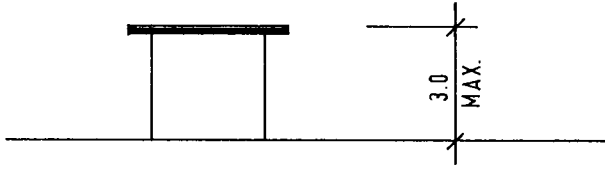


Baufelder 4-7

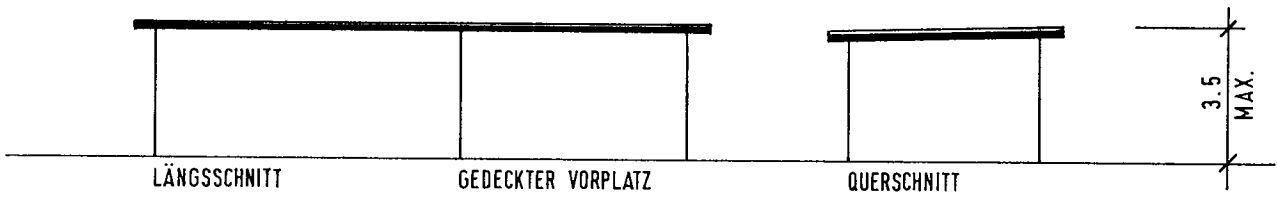




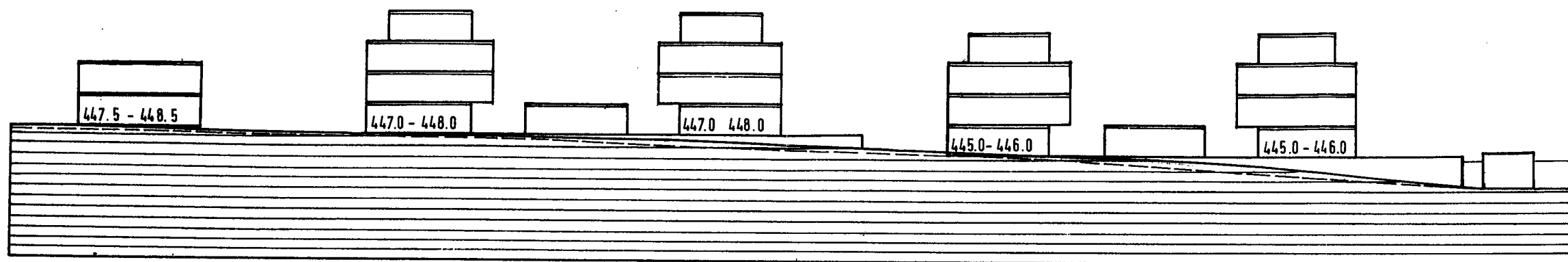
**Nebengebäude  
Art. 13**



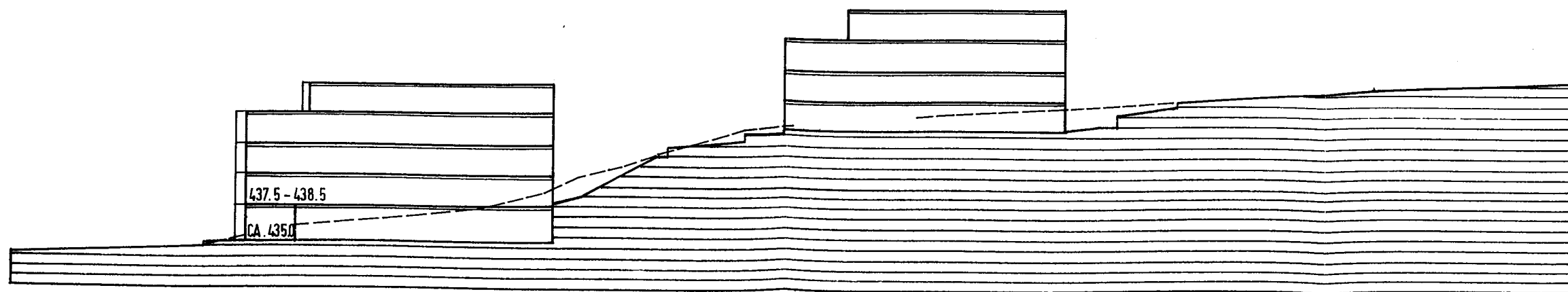
**Gemeinschaftsgebäude  
Art. 14**







SCHNITT A-A



SCHNITT B-B





Ueberbauungsordnung Nr. 4  
"Chilchächer"  
mit Zonenplanänderung

**Ueberbauungsplan  
Nr. 4a**

**GENEHMIGUNG**

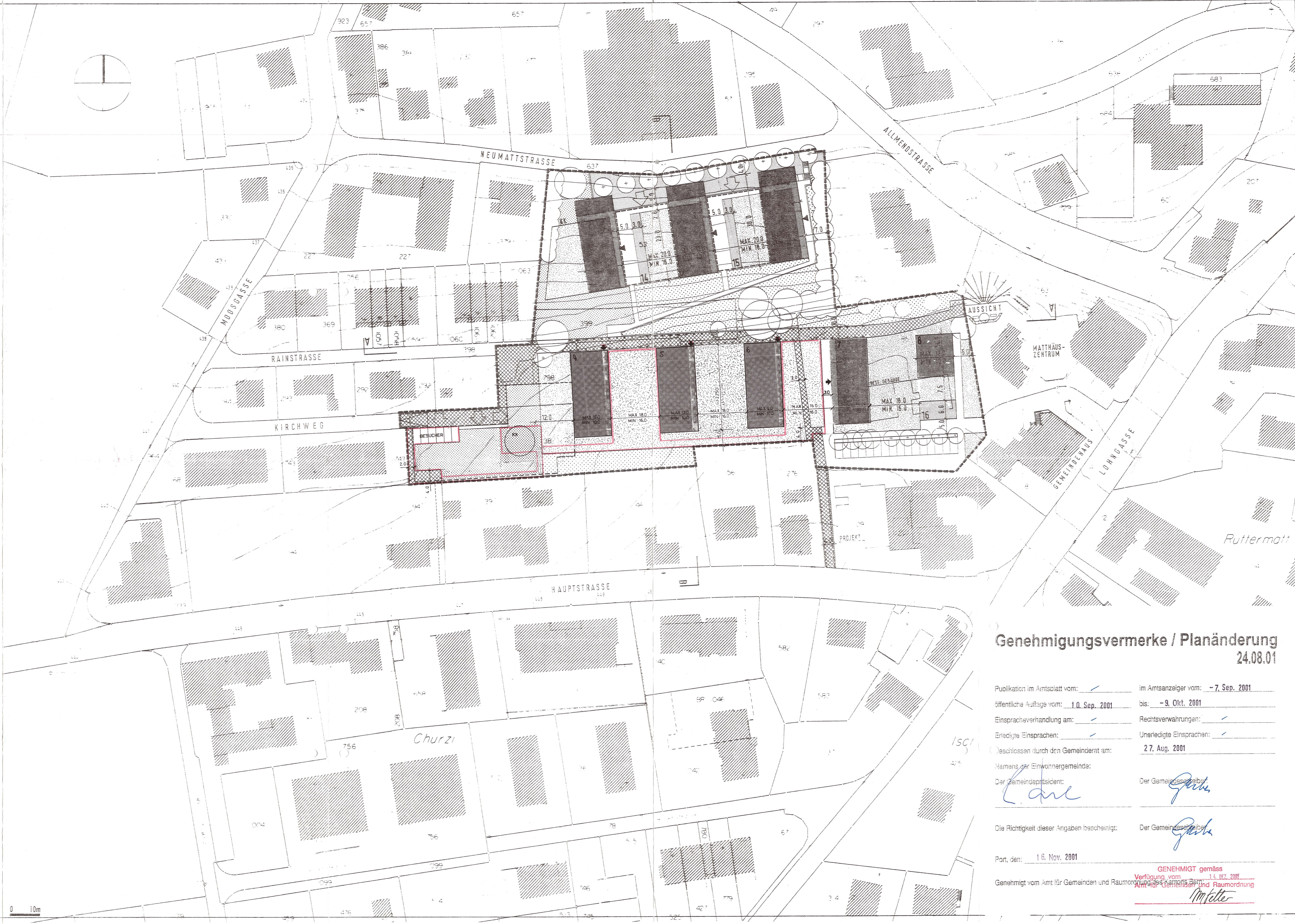
AN NR. 170 / 1  
1:500  
MÄI 1993  
60 / 105  
316  
4.11.93 / 21.4.94  
12.6.94 / 15.2.95

Dazugehörend:  
Ueberbauungsvorschriften  
Nr. 4b  
Bebauungsvorschlag Nr. 4c  
Erläuterungsbericht Nr. 4d  
Modell Nr. 4e

Plum  
ARCHITEKTUR  
SIEDLUNG  
VERKEHR  
LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ

- LEGENDE**
- PLANBEGRENZUNGSLINIE
  - HAUPTGEBÄUDE
  - 14-16 NEBENGEBAUDE
  - BEGRENZUNG EINSTELLHALLE
  - DETAILERSCHLIESSUNG
  - FUSSWEG
  - ZUFAHRT PARKIERUNG
  - EINFAHRT TIEFGARAGE
  - PARKIERUNG OBERIRDISCH BP
  - WEHROENSTE ANLIEFERUNG / SANITÄT
  - EINGANGSSEITE HAUPTGEBÄUDE
  - GRÜNBEREICH
  - GÄRTEN
  - SIEDLUNGSPLÄTZE
  - SPIELFLÄCHE
  - SPIELFLÄCHE FÜR KLEINKINDER
  - BÄUME BESTEHEND
  - BÄUME NEU
  - MAUERN NEU
  - HÖHENKURVEN BESTEHEND
  - REVISION 23. JULI 2001

- BAUFELDER**
- ERSCHLIESSUNG**
- AUSSENRAUM**

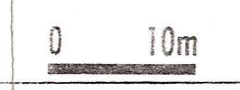


**Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom: 28. März 1994  
 Publikation im Amtsblatt vom: 4. Mai 1994 im Amtsanzeiger vom: 6. Mai 1994  
 öffentliche Auflage vom: 6. Mai 1994 bis: 6. Juni 1994  
 Einspracheverhandlung am: 1. Juli 1994 Rechtsverwahrungen: 1  
 Erledigte Einsprachen: 1 Unerledigte Einsprachen: 1  
 Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. November 1993  
 Beschlossen an der Urnenabstimmung vom: 25. September 1994  
 Namens der Einwohnergemeinde:  
 Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinschafter:  
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindegemeinschafter:  
 Port, den:  
 Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

**Genehmigungsvermerke / Planänderung  
24.08.01**

Publikation im Amtsblatt vom: im Amtsanzeiger vom: 7. Sep. 2001  
 öffentliche Auflage vom: 10. Sep. 2001 bis: 9. Okt. 2001  
 Einspracheverhandlung am: Rechtsverwahrungen:  
 Erledigte Einsprachen: Unerledigte Einsprachen:  
 Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Aug. 2001  
 Namens der Einwohnergemeinde:  
 Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinschafter:  
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindegemeinschafter:  
 Port, den: 16. Nov. 2001  
 Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern  
 Verfügung vom: 1. Okt. 2001  
 Amt für Gemeinden und Raumordnung





## Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften „Chilchäcker“

### Auflagezeugnis

Die Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften „Chilchäcker“ wurden nach der Publikation im Nidauer-Anzeiger vom 7.9.2001 während der Zeit vom 10.9. bis 9.10.2001 öffentlich aufgelegt.

Einsprachen oder Rechtsverwahrungen wurden nicht erhoben.

Port, 16.11.2001

GEMEINDEVERWALTUNG PORT  
Der Gemeindegeschreiber:



### Genehmigungszeugnis

Die Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften „Chilchäcker“ wurden in Anwendung von Art. 122 BauV vom Gemeinderat am 27.8.2001 beschlossen.

Port, 16.11.2001

GEMEINDERAT PORT  
Der Präsident: Der Sekretär:



GENEHMIGT gemäss  
Verfügung vom ..... 14. DEZ. 2001  
Amt für Gemeinden und Raumordnung





Der Gemeindegeschreiber:

# **GENEHMIGUNG**

FEBRUAR 1995

Einwohnergemeinde Port  
Überbauungsordnung Nr. 4  
"Chifchächer" mit Zonenplanänderung

## **Überbauungsvorschriften Nr. 4b**

Dazugehörend:  
Überbauungsplan Nr. 4a  
Bebauungsvorschlag Nr. 4c  
Erläuterungsbericht Nr. 4d  
inkl. Mitwirkungsbericht  
Modell Nr. 4e



## A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung "Chilchächer" gilt für das im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

### Art. 2 Übergeordnete Vorschriften

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes festlegt, gelten das Baureglement der Gemeinde Port und die Bestimmungen zur Wohnzone W3.

### Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt verbindlich:

- Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude
- ~~Die~~ Nutzung der Hauptgebäude
- Lage und Abmessungen der Baufelder für Nebengebäude
- Lage und Abmessung des Baufeldes für Gemeinschaftsbauten
- Geschosshöhe und Gebäudehöhe
- ~~Die~~ Orientierung der Hauseingänge
- ~~Die~~ Fusswege
- ~~Die~~ Parkieranlagen
- ~~Die~~ gemeinsamen Spielflächen und Plätze
- ~~Die~~ Hofbereiche
- ~~Die~~ Lage der geschützten und neu anzupflanzenden Hochstamm-bäume und Hecken

### Art. 4 Massnahmen für Gehbehinderte

1 Alle Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen sind behindertengerecht auszubauen. Mindestens folgende Verbindungen müssen rollstuhlgängig sein:

- Rainstrasse - Lohngasse
- Rainstrasse - Hauptstrasse (entlang Baufeld 6 und 7)
- Kirchweg (Tiefgarage) - Rainstrasse - Lohngasse

2 Die Norm SN 521500 "Behindertengerechtes Bauen" CRB Schweiz. Zentralstelle für Baurationalisierung, gilt als Richtlinie.

## B) HAUPTGEBÄUDE

### Art. 5 Nutzung

1 Alle ~~Gebäude~~ dienen dem Wohnen. In den Baufeldern 1-3 dürfen max. 20% der BGF für Arbeitsplätze genutzt werden. Erlaubt sind Dienstleistungsbetriebe und stilles Gewerbe mit mässigem, motorisiertem Kundenverkehr (Beispiele: Büro, Arztpraxis, Velowerkstätte, Computer-Laden)

### Art. 6 Baupolizeiliche Masse

1 Lage und Abmessungen richten sich nach dem Überbauungsplan

2 Für die Baufelder 1 bis 7 sind 3 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss und 1 Attikageschoss im Sinne von Art. 7 gestattet.

3 Für Baufeld 8 sind 2 Vollgeschosse und 1 Untergeschoss gest t.

Aenderungen oder Neufassungen (*kursive Schrift*)  
Begründungen (andere Schrift)

Art. 3 nur stilistische Aenderung

Art. 5, Abs. 1

Alle *Hauptgebäude* dienen ...

Art. 5, Abs. 2 neu

*„In den Gebäuden auf den Baufeldern 4 bis 6 sind Nebenräume im Untergeschoss (wie Bastelräume, Veloeinstellräume, Büros) gestattet.“*

Veloeinstellräume werden so angeordnet, dass diese direkt vom Hauseingangsbereich und vom unterirdischen Hauszugang ab Einstellhalle erreicht werden. Büroraum soll nur zusammen mit einer Wohnung verkauft werden; zu denken ist an Käufer, welche z.B. als Vertreter arbeiten und den administrativen Kram zu Hause erledigen müssen.



4 Die Gebäudehöhe für die Baufelder 1 bis 7 darf ab OK Boden Erdgeschoss 9.00m nicht übersteigen. Bei Baufeldern 1-3 gilt als Untergeschoss das Geschoss auf der Höhe der Neumattstrasse. Die Gebäudehöhe für Baufeld 8 darf ab OK Boden Erdgeschoss 6.00m nicht übersteigen.

5 Für die Baufelder 1-8 gelten folgende Bruttogeschossflächen (BGF) und Erdgeschosshöhen (gestatteter Bereich der Eingangshöhe):

Baufeld 1,2,3:	min. BGF	1000 m <sup>2</sup>	
	max. BGF	1220 m <sup>2</sup>	
	Höhe EG	437.5 - 438.5 m.ü.M	
Baufeld 4,5:	min. BGF	900 m <sup>2</sup>	
	max. BGF	<del>1100</del> m <sup>2</sup>	
	Höhe EG	445.0 - 446.0 m.ü.M	
Baufeld <del>6,7</del> :	min. BGF	900 m <sup>2</sup>	
	max. BGF	1100 m <sup>2</sup>	
	Höhe EG	447.0 - 448.0 m.ü.M	
Baufeld 8:	min. BGF	<del>290</del> m <sup>2</sup>	siehe Genehmigung
	max. BGF	340 m <sup>2</sup>	
	Höhe EG	447.5 - 448.5 m.ü.M	

6 Die Gebäudelänge entspricht einem Baufeld und darf weder unter- noch überschritten werden. Innerhalb eines Baufeldes ist eine Gebäudestaffelung ausgeschlossen.

7 Die Überbauung der einzelnen Baufelder darf nicht etappiert werden.

8 Unbeheizte, offene oder geschlossene Bauteile (Balkone, Wintergarten zur passiven Energienutzung, Veranden im Erdgeschoss) dürfen bis 2.00m auf der Seite des Grünbereiches über das Baufeld vorspringen.

9 Beheizte, vorspringende Bauteile sind nicht erlaubt.

10 ~~Die Untergeschosse dürfen nicht über die Baufelder vorspringen.~~

#### Art. 7 Attika, Dachform

1 Das Attika-Geschoss ist in den Baufeldern 1 bis 7 zwingend zu erstellen

2 Auf dem Gebäude in Baufeld 8 ist zwingend ein extensiv begrüntes Flachdach zu erstellen

3 Das Attikageschoss muss südseitig auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. Von der Nordfassade ist 6m Abstand einzuhalten, die übrigen Teile sind 2m zurückzusetzen. Einfache, leichte Konstruktionen zum Sonnenschutz sind in einem Abstand von 2m zur darunterliegenden Fassade gestattet.

4 Die Höhe des Attikageschosses darf zwischen OK Decke roh des darunterliegenden Geschosses und OK Flachdach fertig max. 3m betragen. Es sind Flachdächer mit extensiver Begrünung zu erstellen.

5 Das Vordach darf längsseitig höchstens 0.6m vorspringen.

6 Das Attika-Geschoss darf nur mit Geländern begrenzt werden. Grü-

Art. 6, Abs. 5

Baufeld 4, 5, 6

max. BGF 1'200 m<sup>2</sup>

Weil auf Eingangsseite der Gebäude auf den Rücksprung im Erdgeschoss zum Teil verzichtet wird, ergibt sich im verbleibenden Teil eine zusätzliche, aber noch nicht genau bestimmbare BGF von 40 bis 50 m<sup>2</sup>; in den Vorschriften wird dies mit einer gerundeten Maximalzahl festgehalten.

Art. 6, Abs. 10

wird gestrichen.

Wegen des geplanten unterirdischen Hauszuganges ab der Einstellhalle.



stungen und Pflanzentröge sind nicht erlaubt.

7 Als Dachaufbauten sind Entlüftungsrohre und Kamine gestattet.

~~Aufbauten für Lifte sind nicht erlaubt.~~

Art. 8 Gebäudeeingänge, Gebäudeerschliessung

1 Die Haupteingänge sind auf die im Überbauungsplan gekennzeichneten Seiten auszurichten.

~~2 Die Haupteingänge dürfen sich nicht in den Untergeschossen oder unter dem fertigen Terrain befinden.~~

3 Jedes Gebäude der Baufelder 1-3 hat einen Abgang (Treppe, ev. Lift) zur Neumattstrasse aufzuweisen.

Art. 9 Balkone, Terrassen

1 Jeder Wohnung ist ein direkt zugänglicher Aussenraum (Balkon, Terrasse, Wintergarten) von mindestens 6m<sup>2</sup> Fläche zuzuordnen.

2 Die Grünbereiche sind von den Erdgeschosswohnungen direkt zugänglich zu gestalten.

3 Balkone und Veranden dürfen nur mit Metall-Geländern begrenzt werden.

### C) NEBENBAUTEN

Art. 10 Nutzung

In den Baufeldern ~~10-15~~ sind Nebenbauten (Schopf, Unterstand für Fahrräder oder Kinderwagen u.ä., Holzlager, Gartengeräte usw.) zu erstellen. Auf Baufeld 16 darf eine Garage gebaut werden.

Art. 11 Baupolizeiliche Masse

1 Nebenbauten dürfen eingeschossig gebaut werden.

2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.00m.

3 Es sind flachgeneigte Dächer mit bis zu 5% Neigung zu verwenden.

### ~~D) GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN~~

~~Art. 12 Nutzung~~

~~Das Baufeld 9 für Gemeinschaftsbauten ist für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Es kann beispielsweise folgende Nutzungen aufnehmen: Freizeiträume, Kinderkrippe, Treffpunkte verschiedener Alters- oder Interessengruppen, Räume für Zusammenkünfte oder Feste.~~

~~Art. 13 Baupolizeiliche Masse~~

~~1 Die in Art.12 genannten Nutzungen können in einem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach oder wenig geneigtem Dach (max. 5%) untergebracht werden, welches eine Grundfläche von min. 40 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von max. 3.50 m aufweist.~~

~~2 Am Gebäude muss ein gedeckter Vorbereich innerhalb des Baufeldes 9 von mindestens 30 m<sup>2</sup> Fläche erstellt werden.~~

Art. 7, Abs. 7

... Kamine und *Liftüberfahrten* gestattet.

Für Wohnungen im Stockwerkeigentum sei es unabdingbar, dass ein Lift bis ins Attika führt.

Art. 8, Abs. 2

*Die Haupteingänge zu den Gebäuden auf den Baufeldern 4 bis 6 können in den Untergeschossen oder unter dem fertigen Terrain erstellt werden.*

Einerseits der erwähnte unterirdische Hauszugang und andererseits die verlangte gute Integration der Eingangspartie Nord und des öffentlichen Weges im Gelände erfordern eine Tieferlegung (siehe einverlangten Schnittplan sowie Plan der Projektstudie für das Untergeschoss im Anhang)

Art. 10

In den Baufeldern 9, 14 und 15 können *...erstellt werden. ...*

Auf Nebenbauten zwischen den Wohngebäuden und daher auf die Baufelder 10 - 13 wird verzichtet (deshalb nachfolgend Streichung der Art. 12 und 13)

Art. 12 und 13

werden gestrichen, Neuregelung für Baufeld 9 erfolgt in Art. 18. (Neunummerierung der folgenden Artikel bleibt vorbehalten)



## E) LÄRMSCHUTZ, ERSCHLISSUNG, PARKIERUNG

### Art. 14 Lärmschutz

Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art.43 der eidg. Lärmschutzverordnung LSV (Stand 1.10.1989)

### Art. 15 Fusswege

1 Die im Überbauungsplan dargestellten privaten und öffentlichen Fusswege sind zu erstellen.

2 Öffentlich sind die Wege zwischen Kirchweg, Rainstrasse und Aussichtspunkt und die Verbindung von diesem Weg zur Hauptstrasse entlang Baufelder 6 und 7.

3 Die privaten Wege dürfen von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung benutzt werden.

### Art. 16 Parkierung

1 Baufelder 1, 2, 3 werden von der Neumattstrasse erschlossen. Parkiert wird in Einstellhallen zwischen den Gebäuden.

2 Baufelder 4, 5, 6 werden über den Kirchweg erschlossen. Eine halb-offene Einstellhalle ist innerhalb des bezeichneten Bereiches zusammen mit der gemeinsamen Spielfläche zu erstellen.

3 Baufeld 7 wird von der Hauptstrasse erschlossen. Die Parkierung ist oberirdisch anzuordnen. Offene Unterstände sind erlaubt, geschlossene Garagen sind nicht gestattet.

4 Baufeld 8 wird von der Lohngasse erschlossen. Im Baufeld 16 sind Garagen erlaubt.

5 Ausserhalb der bezeichneten Bereiche sind keine Parkplätze erlaubt.

### Art. 17 Etappierung

1 Die halb-offene Einstellhalle mit der darüberliegenden Spielfläche ist mit der Überbauung der Baufelder 4, 5 oder 6 zu erstellen. Bei vorgängiger Erstellung der Gebäude auf Baufelder 1, 2 und 3 darf die für die Einstellhalle vorgesehene Fläche als Spielfläche genutzt werden.

2 Der öffentliche Weg von der Rainstrasse zum Aussichtspunkt und die übrigen Fusswege sind nach Baufortschritt zu erstellen.

## F) AUSSENRAUM

### Art. 18 Spielflächen

Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind an den bezeichneten Stellen zu erstellen: Zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind erlaubt.

### Art.19 Bäume, Bepflanzung

1 Die im Überbauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume und Buschgruppen sind zu erhalten.

2 Die im Überbauungsplan eingezeichneten neuen Bäume sind standortgebunden zu pflanzen. Es sollen einheimische, hochstämmige Laubbäume mit einer minimalen Stammhöhe von 3m oder höher sein.

### Art. 16, Abs. 2

*Sechs Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.*

Gemäss Abs. 3 ist für das Baufeld 7 die Parkierung oberirdisch anzuordnen; es wird davon ausgegangen, dass dies hier für Besucherparkplätze auch möglich sein sollte; auch sei die Bereitstellung von Besucherplätzen in einer Einstellhalle finanziell nicht vertretbar.

### Art. 17, Abs. 1

*... ist spätestens mit der Überbauung des letzten der drei Baufelder 4 - 6 zu ...*

### Art. 18

*... sind erlaubt. Auf der gemeinsamen Spielfläche kann eine Nebenbaute (Unterstand für Spielgeräte und Gartengeräte, Sitzgelegenheit u.a.m.) mit einer maximalen Fläche von 85 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,5 m erstellt werden (Baufeld 9).*

### Art. 19, Abs. 1

*... Buschgruppen sind soweit möglich zu erhalten oder zu ersetzen.*



stämmige Obstbäume gepflanzt werden.

~~3 Art. 37 Absatz 5 des Baureglementes (Baumpflanzungen bei Neubauten) gilt nicht für diese Überbauungsordnung.~~

Art. 20 Terrainveränderungen

- 1 Das gewachsene Terrain ist möglichst wenig zu verändern.
- 2 Durch Niveauunterschiede bedingte Eingriffe von mehr als 1.20m Höhe sind besonders sorgfältig auszuführen. Klare Abgrenzungen mit Betonmauern sind steilen Böschungen und Mauern mit Löffelsteinen vorzuziehen.
- 3 Die Einstellhallen sind mit mindestens 30 cm Humus zu überdecken.

Art. 21 Beläge

- 1 Plätze, die dem Spielen dienen, können mit Hartbelägen versehen werden. Bei anderen Plätzen (Parkplätzen) sind Schotterrassen und Kalkmergel-Beläge den Hartplätzen oder Rasengittersteinen vorzuziehen.
- 2 Fusswege sind möglichst mit Kalkmergel-Belägen zu versehen. Im Gehbereich sind Plattenbeläge gestattet.
- ~~3 Auf Randsteine ist zu verzichten.~~

## G) ENERGIE, VER- UND ENTSORGUNG

Art. 22 Energieversorgung

Für die Hausheizung und die Warmwasseraufbereitung ist der Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Mürsa zwingend.

## H) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23 Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, Ortsplaner).

~~Art. 24 Vereinbarungen, Baulandumlegung~~

~~Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Durchführung der Überbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn diese vorliegen und im Grundbuch eingetragen sind. Die Vereinbarungen umfassen insbesondere Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenteiler für gemeinschaftliche Anlagen (Spielfläche, Gemeinschaftsräume, Ver- und Entsorgung), Dienstbarkeiten. Parallel zur Überbauungsordnung wird die Baulandumlegung durchgeführt.~~

Art. 25 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Art. 19, Abs. 3

wegen Aenderung des BauR ersatzlos streichen.

Art. 21, Abs. 3

wird gestrichen.

Je nach Ausgestaltung der Gehwege kann ein Randsteinabschluss nötig werden.

Art. 24

wird gestrichen.

Erschliessungsvertrag ist abgeschlossen und Baulandumlegung durchgeführt.



I) **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Vorprüfung vom: 28. März 1994  
Publikation im Amtsblatt vom: 4. Mai 1994 im Amtsanzeiger vom: 6. Mai 1994  
öffentliche Auflage vom: 6. Mai 1994 bis: 6. Juni 1994  
Einspracheverhandlung am: 1. Juli 1994 Rechtsverwahrungen: 1  
Erledigte Einsprachen: 1 Unerledigte Einsprachen: 1  
Beschlissen durch den Gemeinderat am: 15. November 1993  
Beschlissen an der Urnenabstimmung vom: 25. September 1994

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

*W. Müller*

*G. Gubler*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber:

*G. Gubler*

Port, den: 23. Dez. 1999

Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

GENEHMIGT mit Änderungen  
gem. Verfügung vom 18. JAN. 2000  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

*[Signature]*



## **Genehmigung vom 13. Januar 2000 und Änderung vom 14. Dezember 2001**

Art. 3 + 8,            Orientierung der Hauseingänge  
Art. 6 Abs. 6,       Verkürzung der Baukörper  
Art. 15,               Fusswege

Einwohnergemeinde Port  
Überbauungsordnung Nr. 4  
„Chilchächer“ mit Zonenplanänderung

## **Überbauungsvorschriften Nr. 4b**

Dazugehörend:  
Überbauungsplan Nr. 4a  
Bebauungsvorschlag Nr. 4c  
Erläuterungsbericht Nr. 4d  
Inkl. Mitwirkungsbericht



## A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung „Chilchächer“ gilt für das im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

### Art. 2 Übergeordnete Vorschriften

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes festlegt, gelten das Baureglement der Gemeinde Port und die Bestimmungen zur Wohnzone W3.

### Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt verbindlich:

- Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude
- Nutzung der Hauptgebäude
- Lage und Abmessungen der Baufelder für Nebengebäude
- Lage und Abmessungen des Baufeldes für Gemeinschaftsbauten
- Geschoszahl und Gebäudehöhe
- Orientierung der Hauseingänge
- Fusswege
- Parkieranlagen
- gemeinsame Spielflächen und Plätze
- Hofbereiche
- Lage der geschützten und neu anzupflanzenden Hochstamm-bäume und Hecken

### Art. 4 Massnahmen für Gehbehinderte

<sup>1</sup> Alle Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen sind behindertengerecht auszubauen. Mindestens folgende Verbindungen müssen rollstuhlgängig sein:

- ~~Rainstrasse – Lohngasse~~
- Rainstrasse – Hauptstrasse (entlang Baufeld 6 und 7)
- Kirchweg (Tiefgarage) – Rainstrasse – ~~Lohngasse~~

<sup>2</sup> Die Norm SN 521500 „Behindertengerechtes Bauen“ CRB Schweiz Zentralstelle für Baurationalisierung, gilt als Richtlinie.

### Art. 4 Abs. 1

Verbindungen müssen, *wenn topographisch möglich*, rollstuhlgängig sein:

wird gestrichen, anstelle davon....- *Verlängerung der Rainstrasse*

Lohngasse wird gestrichen



## B) HAUPTGEBÄUDE

### Art. 5 Nutzung

<sup>1</sup> Alle Hauptgebäude dienen dem Wohnen. In den Baufeldern 1 bis 3 dürfen max. 20% der BGF für Arbeitsplätze genutzt werden. Erlaubt sind Dienstleistungsbetriebe und stilles Gewerbe mit mässigem, motorisiertem Kundenverkehr (Beispiele: Büro, Arztpraxis, Velowerkstätte, Computer-Laden)

<sup>2</sup> In den Gebäuden auf den Baufeldern 4 bis 6 sind Nebenräume im Untergeschoss (wie Bastelräume, Veloeinstellräume, Büros) gestattet.

### Art. 6 Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Lage und Abmessungen richten sich nach dem Überbauungsplan

<sup>2</sup> Für die Baufelder 1 bis 7 sind 3 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss und 1 Attikageschoss im Sinne von Art. 7 gestattet.

<sup>3</sup> Für Baufeld 8 sind 2 Vollgeschosse und 1 Untergeschoss gestattet.

<sup>4</sup> Die Gebäudehöhe für die Baufelder 1 bis 7 darf ab OK Boden Erdgeschoss 9.00 m nicht übersteigen. Bei den Baufeldern 1 bis 3 gilt als Untergeschoss das Geschoss auf der Höhe der Neumattstrasse. Die Gebäudehöhe für Baufeld 8 darf ab OK Boden Erdgeschoss 6.00 m nicht übersteigen.

<sup>5</sup> Für die Baufelder 1 bis 8 gelten folgende Bruttogeschossflächen (BGF) und Erdgeschosshöhen (~~gestatteter Bereich der Eingangshöhe~~):

Baufeld 1,2,3:	min. BGF	1000 m2
	max. BGF	1220 m2
	Höhe EG	437.5 – 438.5 m.ü.M
Baufeld 4,5,6:	min. BGF	900 m2
	max. BGF	1200 m2
	Höhe EG	445.0 – 446.0 m.ü.M
Baufeld 7:	min. BGF	900 m2
	max. BGF	1100 m2
	Höhe EG	447.0 – 448.0 m.ü.M
Baufeld 8:	max. BGF	340 m2
	Höhe EG	447.5 – 448.5 m.ü.M

<sup>6</sup> Die Gebäudelänge entspricht einem Baufeld ~~und darf weder unter- noch überschritten werden~~. Innerhalb eines Baufeldes ist eine Gebäudestaffelung ausgeschlossen.

### Art. 6 Abs. 5

....und Erdgeschosshöhen:

### Art. 6 Abs. 6

Die Gebäudelänge entspricht einem Baufeld *ausser bei den Baufeldern 1 bis 3*. Sie darf weder unter- noch überschritten werden *Die Gebäudelänge der Baufelder 1 bis 3 misst 26.50m, wobei die ursprünglichen Baufelder auf der Südseite um 2.00 m und auf der Nordseite um 1.50 m verkürzt werden*. Innerhalb eines Baufeldes ist eine Gebäudestaffelung ausgeschlossen.



<sup>7</sup> Die Überbauung der einzelnen Baufelder darf nicht etappiert werden.

<sup>8</sup> Unbeheizte, offene oder geschlossene Bauteile (Balkone, Wintergarten zur passiven Energienutzung, Veranden im Erdgeschoss) dürfen bis 2.00 m auf der Seite des Grünbereiches über das Baufeld vorspringen.

<sup>9</sup> Beheizte, vorspringende Bauteile sind nicht erlaubt.

#### Art. 7 Attika, Dachform

<sup>1</sup> Das Attikageschoss ist in den Baufeldern 1 bis 7 zwingend zu erstellen.

<sup>2</sup> Auf dem Gebäude in Baufeld 8 ist zwingend ein extensiv begrüntes Flachdach zu erstellen.

<sup>3</sup> Das Attikageschoss muss südseitig auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. Von der Nordfassade ist 6.00 m Abstand einzuhalten, die übrigen Teile sind 2.00 m zurückzusetzen. Einfache, leichte Konstruktionen zum Sonnenschutz sind in einem Abstand vom 2.00 m zur darunter liegenden Fassade gestattet.

<sup>4</sup> Die Höhe des Attikageschosses darf zwischen OK Decke roh des darunter liegenden Geschosses und OK Flachdach fertig max. 3.00 m betragen. Es sind Flachdächer mit extensiver Begrünung zu erstellen.

<sup>5</sup> Das Vordach darf längsseitig höchstens 0.60 m vorspringen.

<sup>6</sup> Das Attikageschoss darf nur mit Geländern begrenzt werden. Brüstungen und Pflanzentröge sind nicht erlaubt.

<sup>7</sup> Als Dachaufbauten sind Entlüftungsrohre, Kamine und Liftüberfahrten gestattet.

#### Art. 8 Gebäudeeingänge, Gebäudeerschliessung

<sup>1</sup> Die Haupteingänge sind auf die im Überbauungsplan gekennzeichneten Seiten auszurichten.

<sup>2</sup> Die Haupteingänge zu den Gebäuden auf den Baufeldern 4 bis 6 können in den Untergeschossen oder unter dem fertigen Terrain erstellt werden.

<sup>3</sup> ~~Jedes Gebäude der Baufelder 1 bis 3 hat einen Abgang (Treppe, ev. Lift) zur Neumattstrasse aufzuweisen.~~

Art. 8 Abs. 2

....den Baufeldern 1 bis 6 können....

Art. 8 Abs. 3 entfällt

#### Art. 9 Balkone, Terrassen

<sup>1</sup> Jeder Wohnung ist ein direkt zugänglicher Aussenraum (Balkon, Terrasse, Wintergarten) von mindestens 6.00 m<sup>2</sup> Fläche zuzuordnen.

<sup>2</sup> Die Grünbereiche sind von den Erdgeschosswohnungen direkt zugänglich zu gestalten.

<sup>3</sup> Balkone und Veranden dürfen nur mit Metall-Geländern begrenzt werden.



## C) NEBENBAUTEN

### Art. 10 Nutzung

In den Baufeldern 9,14 und 15 können Nebenbauten (Schopf, Unterstand für Fahrräder oder Kinderwagen u.ä., Holzlager, Gartengeräte usw.) erstellt werden. Auf dem Baufeld 16 darf eine Garage gebaut werden.

### Art. 11 Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Nebenbauten dürfen eingeschossig gebaut werden.

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.00 m.

<sup>3</sup> Es sind flach geneigte Dächer mit bis zu 5% Neigung zu verwenden.

## D) LÄRMSCHUTZ, ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

### Art. 14 Lärmschutz

Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung LSV (Stand 1.10.1989)

### Art. 15 Fusswege

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan dargestellten privaten und öffentlichen Fusswege sind zu erstellen.

<sup>2</sup> Öffentlich sind die Wege zwischen Kirchweg, Rainstrasse und Aussichtspunkt und die Verbindung von diesem Weg zur Hauptstrasse entlang Baufelder 6 und 7.

<sup>3</sup> Die privaten Wege dürfen von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung benutzt werden.

### Art. 15 Abs. 2

...zwischen Kirchweg und Rainstrasse, die Verlängerung der Rainstrasse und die Verbindungen zur Hauptstrasse.

### Art. 16 Parkierung

<sup>1</sup> Baufelder 1,2,3 werden von der Neumattstrasse erschlossen.

Parkiert wird in Einstellhallen zwischen den Gebäuden.

<sup>2</sup> Baufelder 4,5,6 werden über den Kirchweg erschlossen. Eine halb-offene Einstellhalle ist innerhalb des bezeichneten Bereiches zusammen mit der gemeinsamen Spielfläche zu erstellen. Sechs Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

<sup>3</sup> Baufeld 7 wird von der Hauptstrasse erschlossen. Die Parkierung ist oberirdisch anzuordnen. Offene Unterstände sind erlaubt, geschlossene Garagen sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Baufeld 8 wird von der Lohngasse erschlossen. Im Baufeld 16 sind Garagen erlaubt.

<sup>5</sup> Ausserhalb der bezeichneten Bereiche sind keine Parkplätze erlaubt.



#### Art. 17 Etappierung

<sup>1</sup> Die halboffene Einstellhalle mit der darüber liegenden Spielfläche ist spätestens mit der Überbauung des letzten der drei Baufelder 4 bis 6 zu erstellen. Bei vorgängiger Erstellung der Gebäude auf Baufelder 1,2 und 3 darf die für die Einstellhalle vorgesehene Fläche als Spielfläche genutzt werden.

<sup>2</sup> Der öffentliche Weg ~~von der Rainstrasse zum Aussichtspunkt~~ und die übrigen Fusswege sind nach Baufortschritt zu erstellen.

Art. 17 Abs. 2

....Weg (*Verlängerung Rainstrasse*) und die.....

## E) AUSSENRAUM

#### Art. 18 Spielflächen

Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind an den bezeichneten Stellen zu erstellen. Zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind erlaubt.

Auf der gemeinsamen Spielfläche kann eine Nebenbaute (Unterstand für Spiel- und Gartengeräte, Sitzgelegenheit u.a.m.) mit einer maximalen Fläche von 85.00 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3.50 m erstellt werden (Baufeld 9).

#### Art. 19 Bäume, Bepflanzung

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume und Buschgruppen sind soweit möglich zu erhalten oder zu ersetzen.

<sup>2</sup> Die im Überbauungsplan eingezeichneten neuen Bäume sind standortgebunden zu pflanzen. Es sollen einheimische, hochstämmige Laubbäume mit einer minimalen Stammhöhe von 3.00 m oder hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

#### Art. 20 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Das gewachsene Terrain ist möglichst wenig zu verändern.

<sup>2</sup> Durch Niveauunterschiede bedingte Eingriffe von mehr als 1.20 m Höhe sind besonders sorgfältig auszuführen. Klare Abgrenzungen mit Betonmauern sind steilen Böschungen und Mauern mit Löffelsteinen vorzuziehen.

<sup>3</sup> Die Einstellhallen sind mit mindestens 30 cm Humus zu überdecken.

#### Art. 21 Beläge

<sup>1</sup> Plätze, die dem Spielen dienen, können mit Hartbelägen versehen werden. Bei anderen Plätzen (Parkplätzen) sind Schotterrasen und Kalkmergel-Beläge den Hartplätzen oder Rasengittersteinen vorzuziehen.

<sup>2</sup> Fusswege sind ~~möglichst mit Kalkmergel-Belägen zu versehen.~~  
~~Im Gehbereich sind Plattenbeläge gestattet.~~

Art. 21 Abs. 2

Fusswege sind *gemäss den Gemeindenormalien mit Pflastersteinen zu versehen.*



## **F) ENERGIE, VER- UND ENTSORGUNG**

### Art. 22 Energieversorgung

Für die Hausheizung und die Warmwasseraufbereitung ist der Anschluss an die Fernwärmeversorgung der MÜVE zwingend.

## **G) SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### Art. 23 Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, Ortsplaner).

### Art. 24 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.



I) GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: \_\_\_\_\_ /

Publikation im Amtsblatt vom: \_\_\_\_\_ /

im Amtsanzeiger vom: **28. MAI 2004 + 04. JUNI 2004**

öffentliche Auflage vom: **28. MAI 2004**

bis: **28. JUNI 2004**

Einspracheverhandlung am: **05. JULI 2004**

Rechtsverwahrungen: \_\_\_\_\_ /

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: \_\_\_\_\_ /

Beschlossen durch den Gemeinderat am: **19. APR. 2004 / 17. MAI 2004 / 12. JULI 2004**

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom: \_\_\_\_\_ /

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Port, den **12. JULI 2004**

  
\_\_\_\_\_

Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

**03. Aug. 2004**

