

UEBERBAUUNGSORDNUNG SBV 1 "LAENGMATT" UEBERBAUUNGSPLAN MST. 1:500

Beschluss und Genehmigung

PLANLEGENDE

-  Planbegrenzungslinie, Wirkungsbereich
-  Baulinien für Hauptgebäude, Baufelder
-  Vorzonen, Zugangsbereiche
-  Gemeinschaftliche Spiel- und Freifläche
-  Gartenzonen
-  Mittelzone, keine Unterbauungen
-  Trottoirs Basiserschliessung
-  Oeffentliche Fussgängertfläche, Detailerschliessung
-  Oeffentliche Fusswege mit freier Führung (Detailerschli.)
-  Hausanschlüsse
-  Zufahrten, Kurzparkierung
-  Anschlüsse an unterirdische Parkierung
-  Baumpflanzungen
-  Hecke

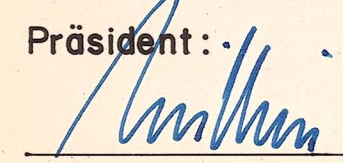
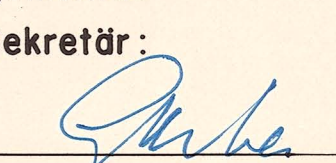
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 7. 10. 1993
 Publikation im Amtsblatt vom 25. 2. 1995
 Publikation im Amtsanzeiger vom 24. 2. und 3. 3. 1995
 Oeffentliche Auflage vom 24. 2. bis 3. 3. 1995
 Erledigte Einsprachen: Keine
 Unerledigte Einsprachen: 2
 Rechtsverwahrungen: Keine

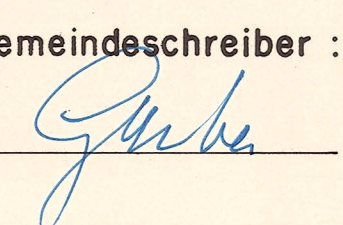
Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. 2. 1995

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Port
am 25. 6. 1995 mit 577 Ja gegen 291 Nein

Namens, der Einwohnergemeinde

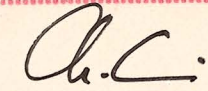
Präsident:  Sekretär: 

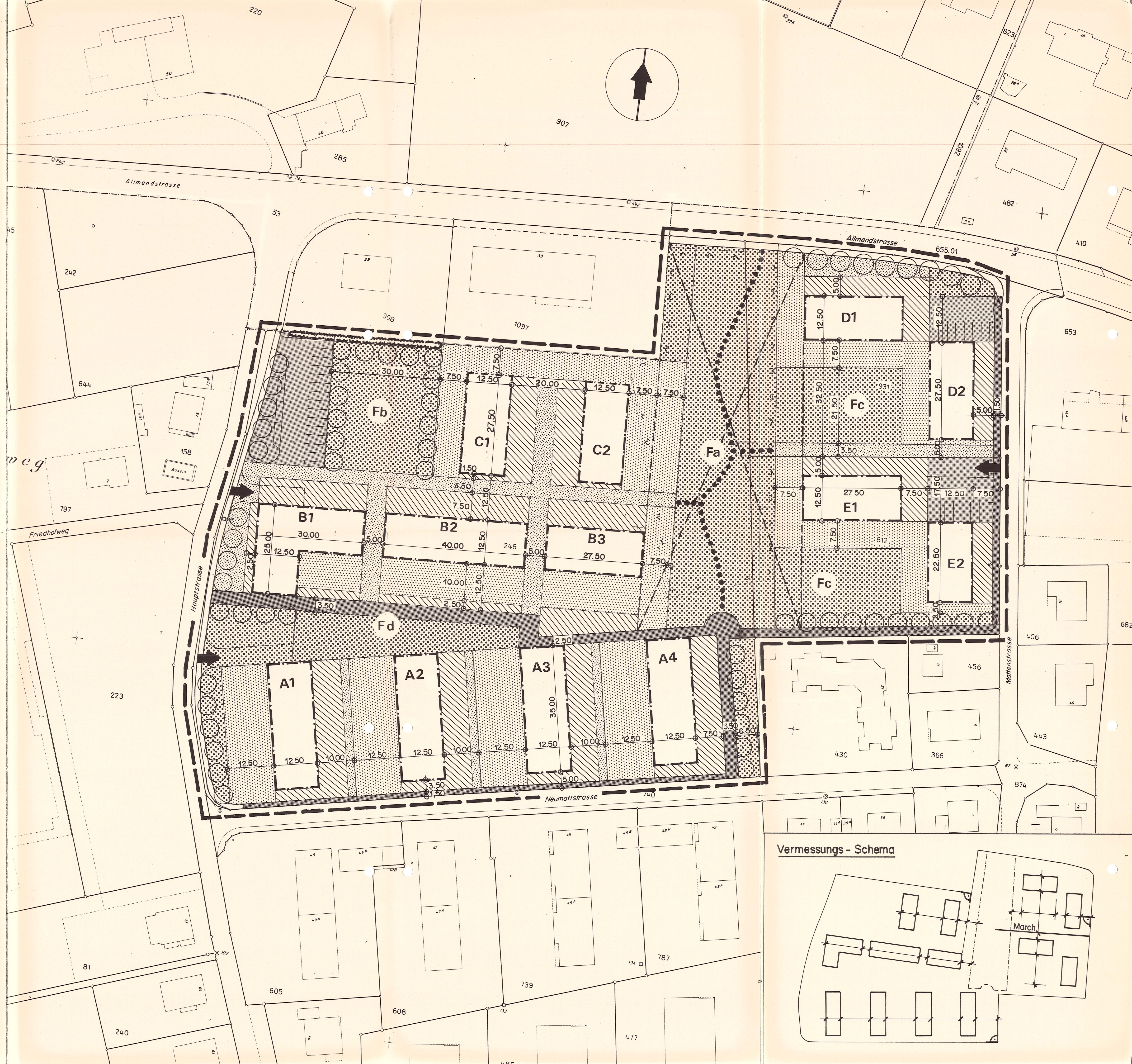
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den 29. 9. 1995 Der Gemeindegemeinschafter: 

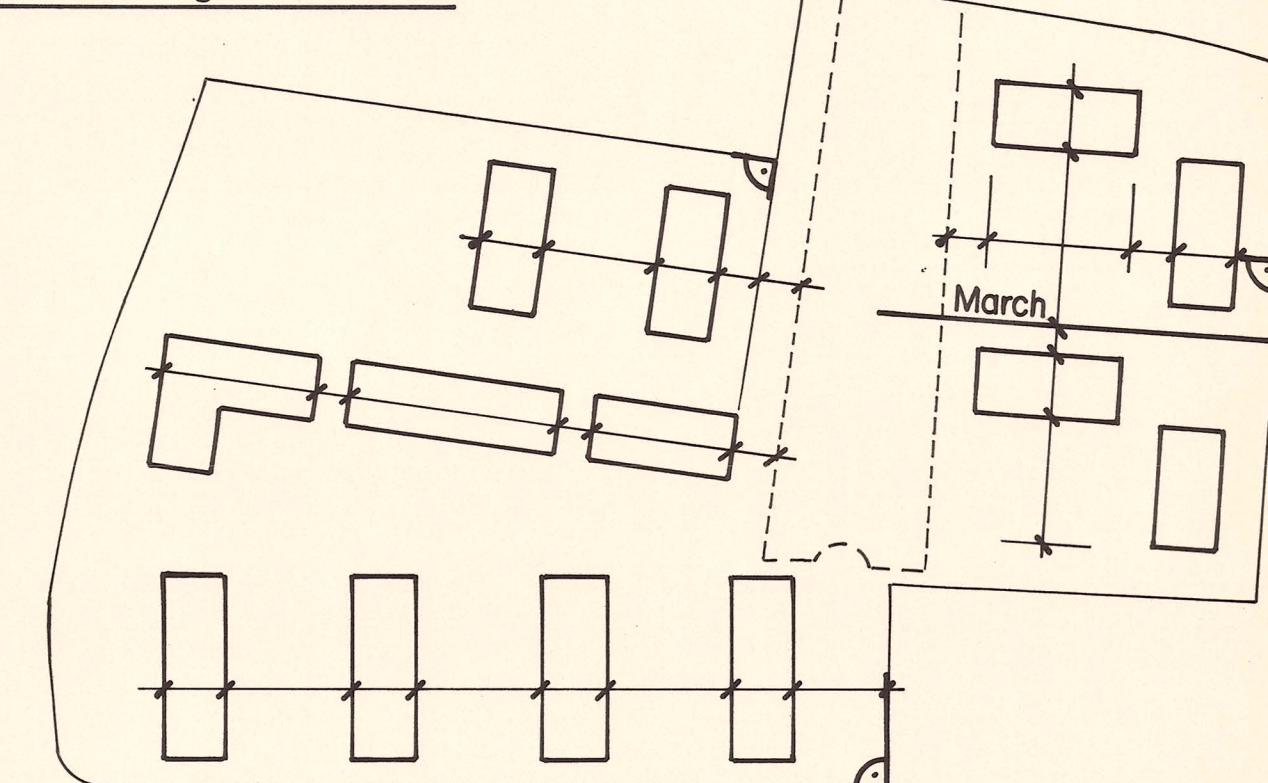
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 8. JAN. 1996





Vermessungs - Schema

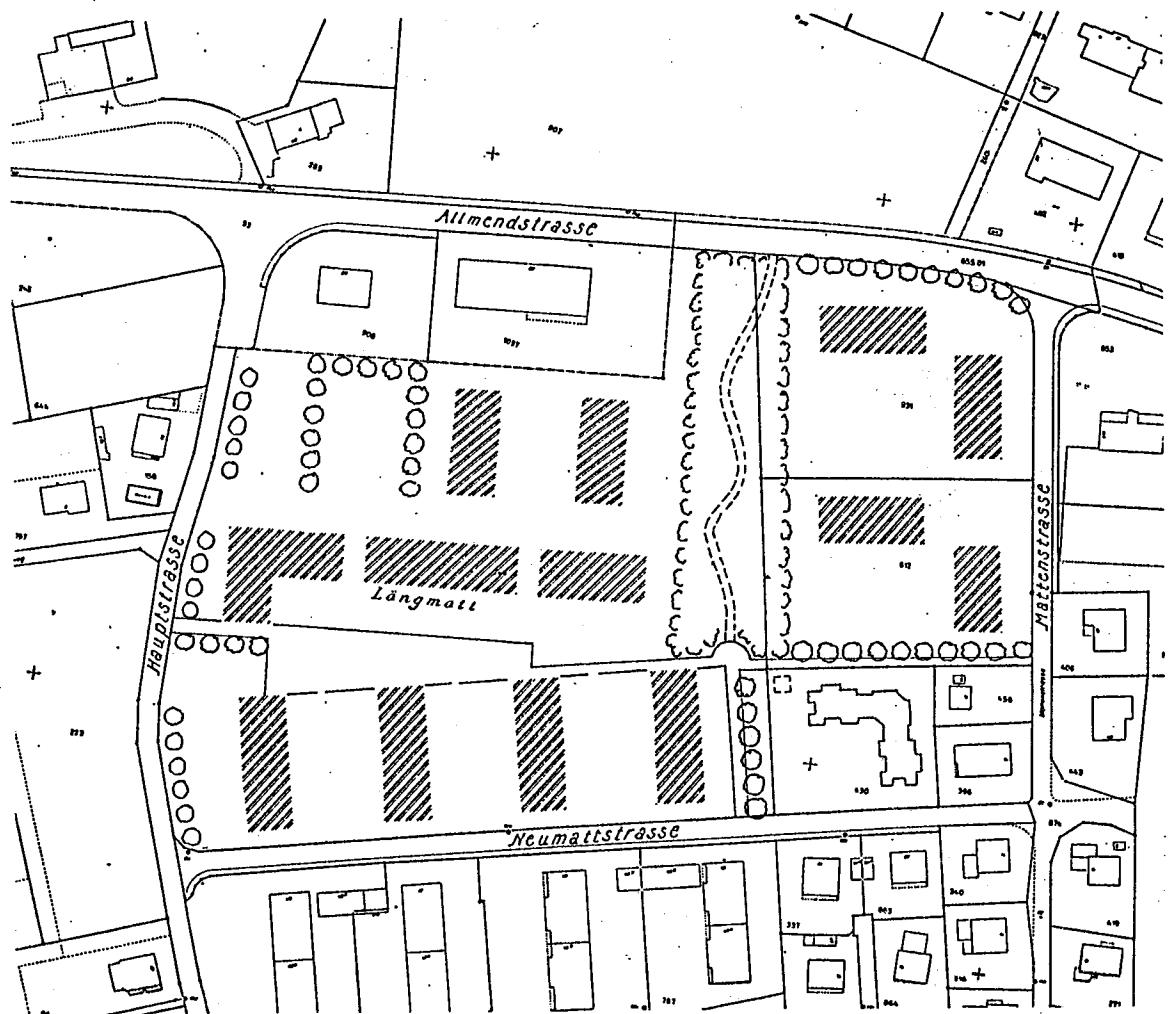


Gemeinde Port

Ueberbauungsordnung SBV1 "Längmatt"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Beschluss und Genehmigung



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung "Längmatt" 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 Port.

Art. 3

Lärmschutzverordnung

Innerhalb des Plangebietes gelten gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen:

Baufeld D1 : Empfindlichkeitsstufe III
Uebrigtes Gebiet : Empfindlichkeitsstufe II

Art. 4

Gestaltungsgrundsätze

¹Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht; die Gemeindebehörde legt bedarfsweise und insbesondere bei etappenweiser Bebauung koordinierende Richtlinien fest.

²Innerhalb der ensemble-bildenden Sektoren (A-E) ist eine einheitlich abgestimmte Baucharakteristik zu gewährleisten. Bei zeitlich getrennter Realisierung haben sich spätere Etappen diesem Grundsatz zu unterstellen.

B. Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Bauliche Nutzung

Im Plangebiet gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone gemäss Gemeindebaureglement.

- Art. 6
- Vorzonen
- ¹In den im Plan bezeichneten Vorzonen werden die Hauszüge und zugehörigen Vorplätze angeordnet. Daneben können eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten für gemeinschaftliche Bedürfnisse erstellt werden (Fahrrad-Unterstände, Geräteräume, Container-Standplätze und ähnliches).
- ²Die Anordnung von Autoparkplätzen ist untersagt.
- Art. 7
- Spiel- und Freiflächen
- ¹Die im Plan bezeichneten gemeinschaftlichen Spiel- und Freiflächen sind von anderen Nutzungsansprüchen freizuhalten. Wo nichts anderes festgeschrieben ist, sind unterirdische Bauten zugelassen.
- ²Im speziellen gelten folgende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen:
- Fläche Fa : Der bestehende Gehölzbereich (feuchtliebende Pioniervegetation mit Weiden, Erlen, Eschen, Pappeln und Schilfwuchs) ist in standortspezifischer Art zu erhalten und im Sinne einer naturnahen Grünzone auszubauen. Darin eingeschlossen ist die Öffnung von Wassergräben und Teichen.
- Fläche Fb : Gestaltung als Rasenspielplatz. Einrichtung für Ballspiele (partiell Gitterabschränkungen).
- Flächen Fc : Spielgärten, Kleinkinderbereiche, Hartplätze.
- Fläche Fd : Die Fläche Fd dient zur Gestaltung eines gemeinschaftlichen Siedlungsplatzes mit vorwiegend harter Befestigung. Die öffentliche Fussgängerverbindung bildet integrierter Bestandteil der Anlage; ihre Führung ist im definitiven Projekt (Umgebungsgestaltungsplan) festzulegen.
- ³Die einzelnen nach Baugesetz Art. 15 und Bauverordnung Art. 42 ff vorgeschriebenen Flächen sind auch bei etappenweisen Vorgehen im jeweiligen Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.
- 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 zugelassen (Trennwände, Pergolas und ähnliches).

C. Baupolizeiliche Bestimmungen

Art. 9

Baufelder

Die maximale Ausdehnung von Hauptgebäuden wird durch die festgelegten Baulinien bestimmt. Innerhalb dieser Baufelder kann umfänglich an die Baulinie gebaut werden.

Art. 10

Vorspringende Bauteile

¹Gegenüber den Gartenzonen und Vorzonen dürfen vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Treppen und Balkone auf 3/5 der Fassadenlänge bis 2.50 m über die Baulinien hinausragen. Gegenüber den öffentlichen Fussgänger- und Zufahrtsflächen sind keine solchen Vorsprünge zugelassen.

²Im übrigen gilt das Gemeindebaureglement.

Art. 11

Geschosszahl

¹Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximale Geschosszahlen:

- Baufelder A, B und C : 3 Geschosse
- Baufelder D und E : 4 Geschosse

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

Art. 12

Gebäudehöhen

¹Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

- Baufelder A, B und C : 10.50 m
- Baufelder D und E : 13.50 m

²Die Baupolizeibehörde kann für einzelne Baufelder einen Mehrhöhenzuschlag bis 1.00 m gewähren, falls dies sektoriell zweckmässig ist (Berücksichtigung der unterirdischen Parkierung, der Zugangsverhältnisse, der städtebaulichen Ausformung).

Art. 13

Ausnützung

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

Baufelder A1 bis A4	je	1'320 m2	total	5'280 m2
Baufeld B1		1'600 m2	total	1'600 m2
Baufeld B2		1'500 m2	total	1'500 m2
Baufeld B3		1'040 m2	total	1'040 m2
Baufelder C1 und C2	je	1'040 m2	total	2'080 m2
Baufelder D1 und D2	je	1'200 m2	total	2'400 m2
Baufeld E1		1'150 m2	total	1'150 m2
Baufeld E2		950 m2	total	950 m2
<hr/>				
gesamt				16'000 m2

²Im Minimum müssen 85% der vorgenannten Bruttogeschossflächen realisiert werden.

³Innerhalb der einzelnen Sektoren (A-E) sind geringfügige Nutzungstransfers (bis max. 5% Ueberschreitung in einem Baufeld) gestattet, sofern das Gesamtquotum nicht überschritten wird.

Art. 14

Nebenbauten

¹Eingeschossige bauliche Einrichtungen innerhalb der Vorzonen (Art. 6) können bis an die Begrenzungslinie gestellt werden. Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum (Neumattstrasse, Mattenstrasse) ist ein Abstand von 2.50 m einzuhalten.

²Es gilt keine Flächen- oder Längenbegrenzung.

³Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachfläche) beträgt 3.50 m.

D. Erschliessung

Art. 15

Zuordnung

¹Die Ueberbauungsordnung bezeichnet die Anlagen, die der Basiserschliessung und der Detailerschliessung zugewiesen sind. Es gelten die in der Gemeinde üblichen Kostenteiler zwischen Gemeinde und Bauträger.

Basiserschliessung

²Die der Basiserschliessung zugeordneten Trottoirs entlang Hauptstrasse und Allmendstrasse werden betreffs exakter Linienführung und Ausbaubreite im Ausführungsprojekt festgelegt.

Detailerschliessung

³Für die siedlungsinternen Wege der Detailerschliessung gilt eine öffentliche Anteilbreite von 2.50 m. Die Gestaltung und Belagsart wird im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt. Die Wegstrecke im Sektor Fa ist in Naturbelag auszubilden.

Hausanschlüsse ⁴Erstellung und Unterhalt der im Plan festgelegten Hausanschlüsse gehen zulasten der Bauherrschaft. Die breiteren Zufahrten (3.50 m) sind zum Zwecke der Notzufahrt (Feuerwehr, etc.) befahrbar auszubilden. Für die Erstellung der Hauszugänge gilt eine Richtbreite von 2.50 m. Ihre Lage kann im Rahmen der festgelegten Vorzonen verändert werden.

Art. 16

Parkierung ¹Für die Berechnung und Erstellung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.

²Der ausgewiesene Bedarf ist in unterirdischen Einstellhallen zu decken; oberirdisch dürfen nur in den speziell bezeichneten Zonen Autoabstellplätze erstellt werden.

³Die Standorte der Anschlüsse an die unterirdischen Parkieranlagen sind im Plan festgelegt.

Art. 17

Energieversorgung Die Wärmegewinnung für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist mit Gas sicherzustellen. Für die Baubereiche D und E kann der Bauträger auf Beschluss der Gemeindebehörde zum Anschluss ans Fernwärmenetz verpflichtet werden.

E. Umgebungsgestaltung

Art. 18

Zeitpunkt der Ausführung Die Gemeindebehörde bestimmt, welche Aussenanlagen und Gestaltungsmassnahmen im Rahmen jeweiliger Bauetappen zu realisieren sind (Wege, Plätze, Bepflanzungen, etc.). Sie sind Bestandteil des Umgebungsgestaltungsplanes im Bauseuchungsverfahren.

Art. 19

Baumpflanzungen
Hecke ¹Die im Plan bezeichneten Baumpflanzungen gelten als zwingender Teil der Ueberbauungsordnung. Es sind standortheimische Hochstammbäume von angemessener Pflanzhöhe zu setzen. In den betreffenden Bereichen ist für entsprechende Pflanzverhältnisse zu sorgen.

²An der im Plan bezeichneten Stelle wird als Begrenzung des Park- und Spielplatzes eine Naturhecke angepflanzt.

Art. 20

Mittelbereich

In dem im Plan bezeichneten sogenannten Mittelbereich sind jegliche Unterbauungen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind einzig technischen Bedürfnissen dienende Kleinbauteile der angrenzenden Hochbauten (Licht- und Luftschächte, Fluchtwege, etc.).

F. SchlussbestimmungenArt. 21

Vereinbarungen

Die Grundeigentümer im Planperimeter haben die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen für gemeinsame Nutzungs- und Anschlussrechte (Zufahrten, Fusswege, Freiflächen, Werkleitungen) sicherzustellen. Ein Vorvertrag, der die Modalitäten der wesentlichsten Vertragsgegenstände regelt, ist Voraussetzung für die Genehmigung der Ueberbauungsordnung.

Art. 22

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 7. 10. 1993

Publikation im Amtsblatt vom 25.2.1995

Publikation im Amtsanzeiger vom 24. 2. und 3.3.1995

Oeffentliche Auflage vom 24. 2. bis 3.3.1995

Erledigte Einsprachen: Keine

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.2.1995

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Port
am 25.6.1995 mit 577 Ja gegen 291 Nein

Namens der Einwohnergemeinde


Präsident: 

Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den 29. 9. 1995

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung des Kantons Bern

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 9. JAN. 1996



Ueberbauungsordnung SBV 1 "Längmatt" Port

Aenderung der Ueberbauungsordnung SBV 1 "Längmatt" Port

Neufassung (Aenderung) des Art. 21 der UeO:

Art. 21 Vereinbarung:

Die Grundeigentümer im Planungsperimeter haben die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen im Erschliessungsvertrag vom 7. April 1995 geregelt. Dieser Vertrag bildet integrierender Bestandteil der Ueberbauungsvorschriften. Er bildet den 3. Teil der Ueberbauungsordnung.

Genehmigungsvermerke:

Beschluss durch den Gemeinderat vom 15. April 1996.
Auflageverfahren, Information der Grundeigentümer mittels eingeschriebenem Brief vom 1. Mai 1996 mit Einsprachefrist bis Ende Mai 1996.
Einsprachen wurden keine eingereicht.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
2562 Port, 12. Juli 1996

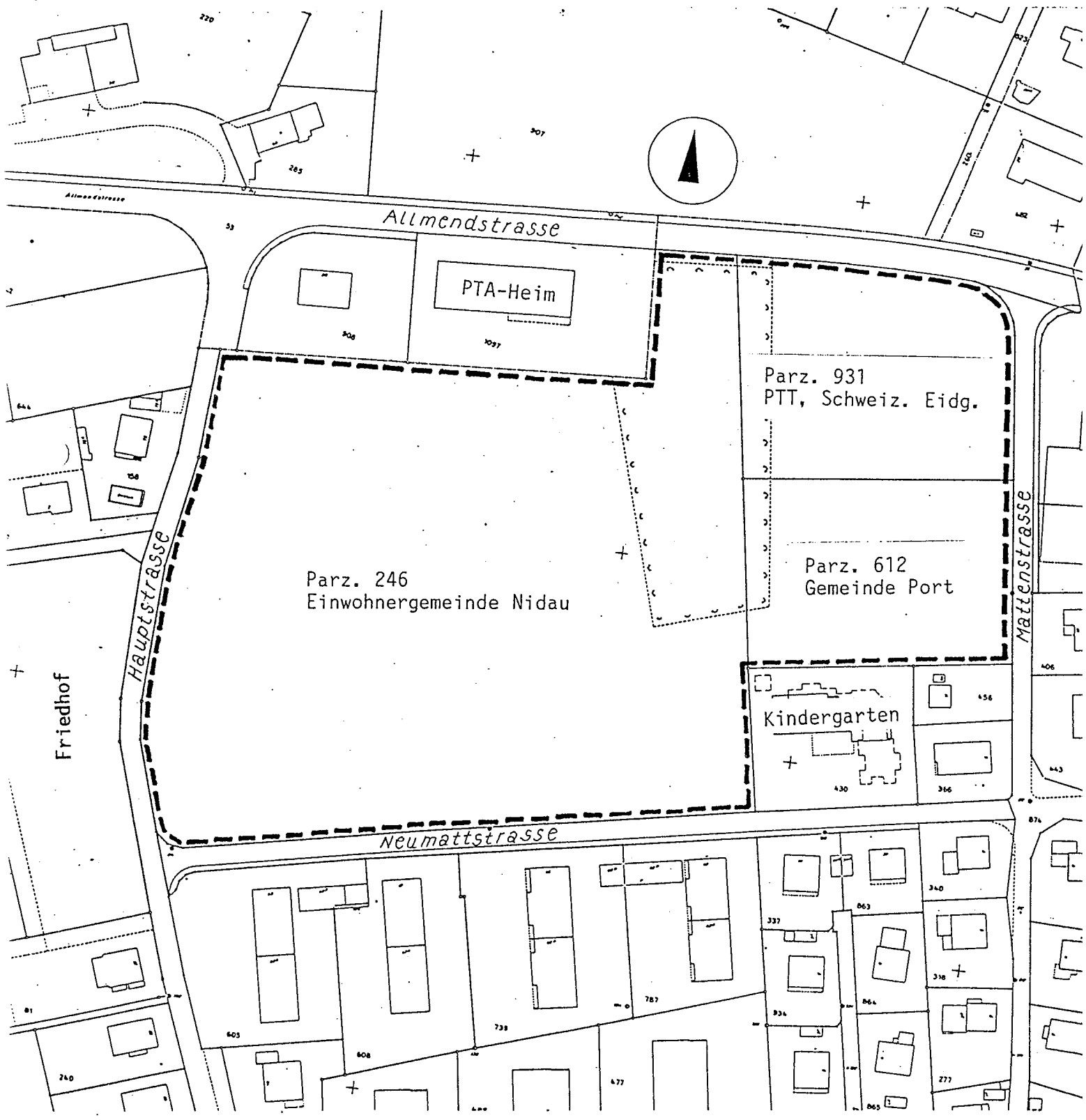
**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung des Kantons Bern**

Der Gemeindegemeinschreiber:

GEMEINDERAT PORT
Der Präsident: *[Signature]*
Der Sekretär: *[Signature]*

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 25. 10. 96

[Signature]



Perimeterplan

Ueberbauungsordnung SBV 1 "Längmatt" Port