

Gemeinde Port

# Überbauungsordnung ZPP "Lohn-Bellevue Süd"


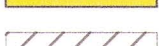



Parzellen 574, 572, 537 und "Jersingenstrasse"

## ÜBERBAUUNGSPLAN

Mst. 1:1'000

Fassung: 16. August 2010

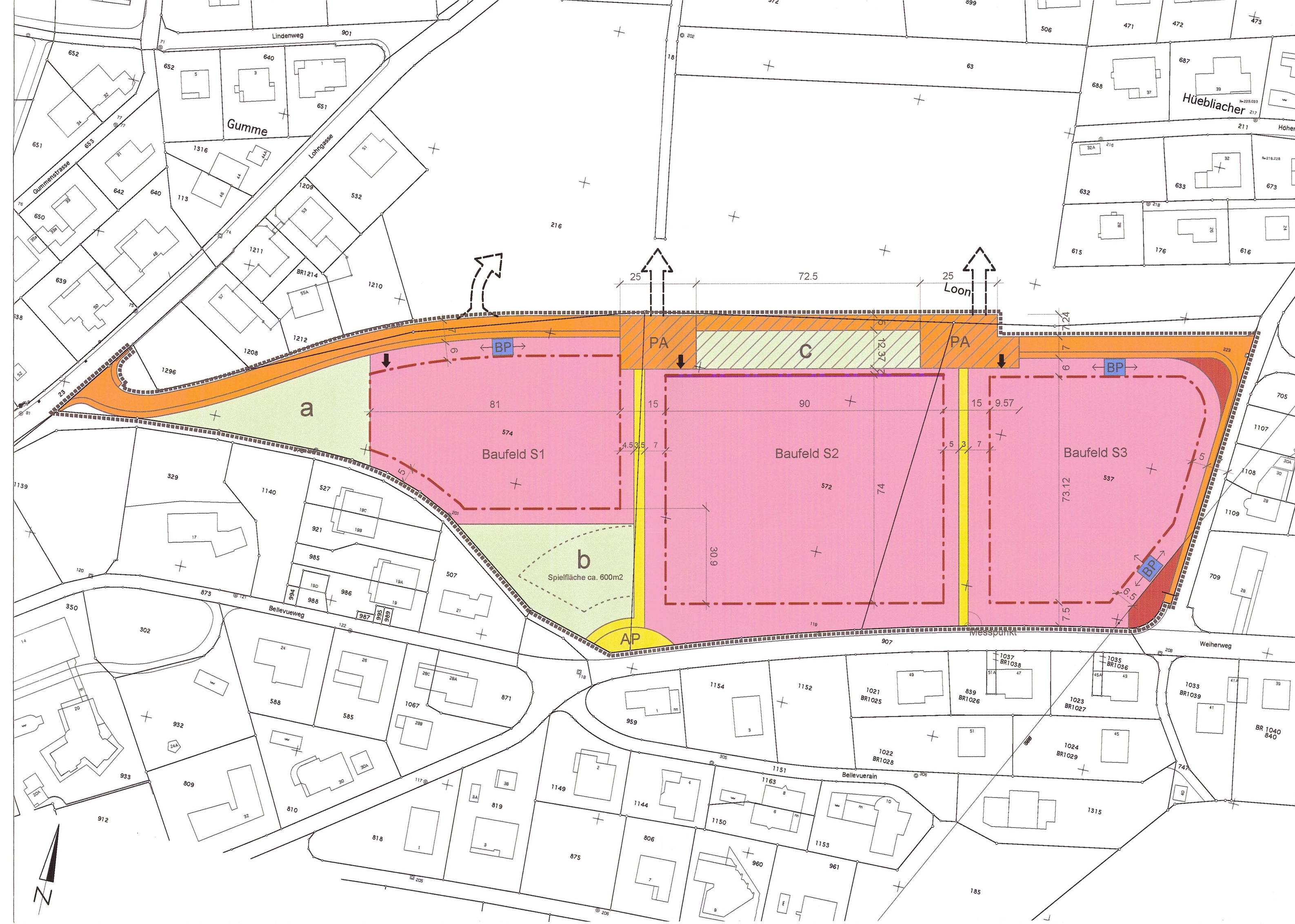
### Legende:

-  Perimeter
-  S1 Baufeld
-  Baulinien
-  Gestaltungsbaulinie
-  Strasse/Trottoir der Basiserschliessung
-  Fusswege Basiserschliessung
-  Platzanlagen PA
-  Aussichtsplatz AP
-  Zentraler Quartierplatz
-  Zufahrten Einstellhallen (indikativ)
-  Besucherparkplätze
-  Gemeinschaftsbereiche a b c
-  Spielfläche
-  Freihaltebereich Strassenausbau (Basiserschliessung)

### Hinweis:

-  Strassen- und Fussgängerverbindungen an "UeO Nord"

**GENEHMIGUNG**



## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 5. Mai 2008 und 12. Januar 2009

Publikation im Amtsanzeiger vom 19. März 2009 und 26. März 2009

1. Öffentliche Auflage vom 24. März 2009 bis 30. April 2009

Einspracheverhandlungen vom 1. Juli 2009, 2. Juli 2009, 3. Juli 2009, 7. Juli 2009 und 8. Juli 2009

Erlidigte Einsprachen: 4

Unerlidigte Einsprachen: 11

Rechtsverwahrungen: 3

Publikation im Amtsanzeiger vom 17. September 2009 und 24. September 2009

2. Öffentliche Auflage vom 23. September 2009 bis 23. Oktober 2009

Einspracheverhandlung vom: keine

Erlidigte Einsprachen: keine

Unerlidigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 1

**Beschlossen durch den Gemeinderat Port am 8. März 2010 und 16. August 2010**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: 

Der Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den: **31. Aug. 2010**

Der Gemeindegeschreiber: 

26. JAN. 2011

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: .....



**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 8. März 2010

**Genehmigung****Inhaltsverzeichnis:**

<b>Artikel</b>		<b>Seite</b>
	<b><u>A. Allgemeine Bestimmungen</u></b>	2
Art. 1	Plangebiet, Wirkungsbereich	2
Art. 2	Übergeordnete Vorschriften	2
Art. 3	Inhalt des Überbauungsplanes	2
	<b><u>B. Erschliessung</u></b>	2
Art. 4	Gesamtprojekt / Basiserschliessung	2
Art. 5	Verkehrslenkung / Öffentlicher Verkehr / Parkierung / Besucherparkplätze / Plätze PA / Platz AP / Fussweg	2,3
	<b><u>C. Nutzung</u></b>	3
Art. 6	Baufelder	3
Art. 7	Gemeinschaftliche Bereiche / Zentraler Quartierplatz / Kleinbauten / Ausführung	3
	<b><u>D. Baureglementarische Bestimmungen</u></b>	4
Art. 8	Gesamtprojekte / Gestaltungsprinzipien	4
Art. 9	Baubegrenzung	4
Art. 10	Ausnützung AZ/ Kompensation	4
Art. 11	Gebäudehöhe	4
Art. 12	Gebäudelänge	5
Art. 13	Grenz- und Gebäudeabstände	5
Art. 14	Dachgestaltung	5
	<b><u>E. Umgebungsgestaltung</u></b>	5
Art. 15	Bepflanzungen / Ausführung	5
	<b><u>F. Infrastruktur</u></b>	5
Art. 16	Kehrichtabfuhr	5
Art. 17	Entwässerung	5
Art. 18	Vereinbarungen	5
	<b><u>G. Inkrafttreten</u></b>	5
Art. 19	Genehmigung	5
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	6

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

Plangebiet, Wirkungsbereich	<b><u>Art. 1</u></b> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Lohn-Bellevue Süd" ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Übergeordnete Vorschriften	<b><u>Art. 2</u></b> Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Port (GBR).
Inhalt des Überbauungsplanes	<b><u>Art. 3</u></b> Der Überbauungsplan beinhaltet entsprechend der Legende folgende Festlegungen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baufelder mit Baulinien für Wohnbauten S1, S2 und S3</li><li>▪ Strassen, Trottoirs, Platzanlagen und Fusswege der Basiserschliessung</li><li>▪ Lage der EH-Zufahrten und der Besucherparkplätze</li><li>▪ Gemeinschaftsbereiche a, b und c</li></ul>

## **B. Erschliessung**

Gesamtprojekt	<b><u>Art. 4</u></b> <sup>1</sup> Für die Verkehrsanlagen der Basiserschliessung ist ein gesamtheitliches Ausführungsprojekt zu erstellen. Die Gemeinde bestimmt unter Berücksichtigung der Baufortschritte die etappenweise Ausführung.
Basiserschliessung	<sup>2</sup> Die Basiserschliessung umfasst gemäss Plan: <ul style="list-style-type: none"><li>• Die "Jersingenstrasse" einschliesslich Trottoir,</li><li>• die im Perimeter liegenden Ausbau-Flächen der Hüeblistrasse,</li><li>• die Platzanlagen PA,</li><li>• die entsprechend bezeichneten Fussgängerverbindungen,</li><li>• den im Plan bezeichneten Aussichtsplatz AP.</li></ul>
Verkehrslenkung	<b><u>Art. 5</u></b> <sup>1</sup> Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von der Lohngasse und der Hüeblistrasse.
Öffentlicher Verkehr	<sup>2</sup> Die Durchfahrt für den öffentlichen Verkehr (allfällige Buslinie) ist gewährleistet. Im Plan sind Freihaltebereiche für den diesbezüglichen Strassenausbau vorgesehen.
Parkierung	<sup>3</sup> Die nach Bauverordnung erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Die Zufahrten sind im Plan indikativ angegeben.
Besucherparkplätze	<sup>4</sup> Für Besucher ist an den bezeichneten Standorten eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze anzuordnen.

Plätze PA	<p><sup>5</sup> Die Bereiche PA sind als multifunktionale Flächen (Begegnung, Spiel, Zufahrt und Wendeplatz) auszubilden. Zudem können einzelne Anlieferungs- und Behindertenparkplätze angeordnet werden.</p> <p>Die zwei Bereiche sind vorwiegend als Hartplätze zu gestalten, wobei der Übersichtlichkeit, der Beleuchtung, sowie der ansprechenden Oberflächengestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist.</p>
Platz AP	<p><sup>6</sup> Der Bereich AP ist für die Ausgestaltung eines Aussichtsplatzes bestimmt. Gestaltungsvorgaben sind: Signifikante bauliche Hervorhebung der Niveauverhältnisse und des Fussgängerabganges, Einrichtung von Sitzbänken, Pflanzung eines ortsprägenden Baumes.</p>
Fussweg	<p><sup>7</sup> Über dem Gemeinschaftsbereich a, zwischen der Wegparzelle Nr. 573 und der Jersingenstrasse ist auf Verlangen der Gemeinde ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Er gilt als Basiserschliessung und wird bezüglich Lage und Gestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>

### **C. Nutzung**

Baufelder	<p><b><u>Art. 6</u></b></p> <p>In den Baufeldern S1, S2 und S3 gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone nach Art. 43, Ziff. 1 - 3 des GBR.</p>
Gemeinschaftliche Bereiche	<p><b><u>Art. 7</u></b></p> <p><sup>1</sup> Die gemeinschaftlichen Bereiche a, b c sind für die Erstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen bestimmt, die allen Anwohnern zur Verfügung stehen. Im Einzelnen gelten folgende Gestaltungs- und Zweckbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereich a: Naturnaher Bereich mit Buschbewuchs / Abenteuer-Spielplatz / öffentlicher Fussweg.</li> <li>▪ Bereich b: Offener Grünbereich mit Geländestufung / Rasenspielfläche.</li> <li>▪ Bereich c: Parkanlage mit Hochstammbäumen / Aufenthalts- und Spielbereiche, Zugänge. Einrichtung von Zweiradabstellplätzen, Haltebereichen und dgl.</li> </ul>
Zentraler Quartierplatz	<p><sup>2</sup> Der gemeinschaftliche Bereich c und die Platzanlagen PA bilden zusammen mit dem anliegenden zentralen Abschnitt der "Jersingenstrasse" den zentralen Quartierplatz. Dieser ist so zu konzipieren, dass die Einführung einer Begegnungszone ohne weitere bauliche Massnahmen möglich ist. Die Gestaltung wird in einem speziellen Gestaltungsplan "Quartierplatz" festgelegt, welcher auch die Nahtstellen zur Überbauungsordnung "Lohn-Bellevue Nord" beinhaltet. Der Gestaltungsplan ist spätestens mit dem Baugesuch für das Baufeld 2 einzureichen.</p>
Kleinbauten	<p><sup>3</sup> Die Erstellung eingeschossiger Kleinbauten ist in den gemeinschaftlichen Bereichen zulässig, im Rahmen der Zweckbestimmung und für Einrichtungen der gemeinschaftlichen Infrastruktur. Es gilt eine max. Gebäudehöhe von 3.00 m und eine max. Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>.</p>
Ausführung	<p><sup>4</sup> Die Baupolizeibehörde bestimmt entsprechend dem Baufortschritt die etappenweise Ausführung. Die Gestaltung wird im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.</p>

### **D. Baureglementarische Bestimmungen**

Gesamtprojekte	<p><b><u>Art. 8</u></b></p> <p><sup>1</sup> Für die Baufelder S1 - S3 ist je ein gesamtheitliches Baugesuch vorzulegen.</p>
Gestaltungsprinzipien	<p><sup>2</sup> Innerhalb der Baufelder S1 - S3 ist ein einheitlich abgestimmter architektonischer Ausdruck zu gewährleisten. Spätere Etappen haben sich in Anwendung von Art. 30 des GBR in angemessener Weise einzupassen.</p> <p><sup>3</sup> Für die Stellung der Baukörper gilt Art. 52 GBR. Wird die diesbezügliche Bestimmung aufgehoben, sind die Baukörper parallel oder senkrecht zur Baufeldbegrenzung auszurichten. Absatz 4 bleibt vorbehalten.</p> <p><sup>4</sup> In Baufeld S2 sind entlang dem Weiherweg maximal drei Baukörper zugelassen. Diese sind senkrecht zum Hang anzuordnen.</p>
Baubegrenzung	<p><b><u>Art. 9</u></b></p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der festgelegten Baulinien erstellt werden. Über die Baulinien dürfen nur offene Vordächer und Vorbauten bis max. 2m hinausragen.</p> <p><sup>2</sup> Im Baufeld S2 sind die Hauptgebäude an die betreffende Gestaltungsbau- linie zu stellen.</p>
Ausnützung AZ	<p><b><u>Art. 10</u></b></p> <p><sup>1</sup> Das zulässige Nutzungsmass von AZ 0.5 ist als Bruttogeschossfläche wie folgt auf die Baufelder verteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baufeld 1: 3'700 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Baufeld 2: 6'900 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Baufeld 3: 3'260 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><sup>2</sup> Zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist ein Nutzungstransfer bis zu 15 % zulässig.</p>
Kompensation	
Gebäudehöhe	<p><b><u>Art. 11</u></b></p> <p><sup>1</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt für die Baufelder S1 und S2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 7.50 m für Hangseite (Südfassade)</li> <li>▪ 10.00 m für die übrigen Gebäudeseiten.</li> </ul> <p><sup>2</sup> In Baufeld S3 beträgt die maximale Gebäudehöhe allseitig 7.50 m.</p> <p><sup>3</sup> In Baufeld S2 dürfen die Baukörper (inklusive Attikageschosse, exklusive allfällige Dachaufbauten) folgende absolute Höhenkoten nicht überragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im westlichen Teil: 509.25 m ü.M.</li> <li>▪ Im mittleren Teil: 508.25 m ü.M.</li> <li>▪ Im östlichen Teil: 506.25 m ü.M.</li> </ul>

Gebäuelänge	<p><b>Art. 12</b></p> <p><sup>1</sup> Die maximale Gebäuelänge beträgt 40 m. Absatz 2 bleibt vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup> Für Baufeld S3 gilt im östlichen Teil sowie entlang dem Weiherweg eine maximale Gebäuelänge von 25 m.</p>
Grenz- und Gebäudeabstände	<p><b>Art. 13</b></p> <p>Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder können in Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG frei bestimmt werden.</p>
Dachgestaltung	<p><b>Art. 14</b></p> <p>Alle Haupt- und Nebenbauten sind mit Flachdach auszubilden.</p>
<b><u>E. Umgebungsgestaltung</u></b>	
Bepflanzungen	<p><b>Art. 15</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Oberflächengestaltung und Bepflanzung ist auf eine naturnahe und standortheimische Charakteristik hinzuwirken.</p>
Ausführung	<p><sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde bestimmt, welche Aussenanlagen und Gestaltungs-massnahmen im Rahmen jeweiliger Bebauungsetappen auszuführen sind. Sie werden im Umgebungsgestaltungsplan festgehalten.</p>

**F. Infrastruktur**

Kehrichtabfuhr	<p><b>Art. 16</b></p> <p>Gemeinsame Kehricht-Sammelstellen sind entlang der Strassen der Basiserschliessung einzurichten. Die Standorte und deren Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>
Entwässerung	<p><b>Art. 17</b></p> <p>Die Schmutz- und Sauberwasser-Ableitung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das generelle Projekt wird durch die Gemeinde erstellt.</p>
Vereinbarungen	<p><b>Art. 18</b></p> <p>Sämtliche Aspekte, die sich mit der Umsetzung der Überbauungsordnung stellen, sind im Rahmen von Infrastrukturverträgen zu regeln.</p>

**G. Inkrafttreten**

Genehmigung	<p><b>Art. 19</b></p> <p>Die Überbauungsordnung "Lohn-Bellevue Süd" tritt mit Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.</p>
-------------	---

**Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom 5. Mai 2008 und vom 12. Januar 2009

Publikationen im Amtsanzeiger vom 19. März 2009 und 26. März 2009  
 1. Öffentliche Auflage vom 24. März 2009 bis 30. April 2009  
 Einspracheverhandlungen vom 1. Juli 2009, 2. Juli 2009, 3. Juli 2009, 7. Juli 2009 und 8. Juli 2009  
 Erledigte Einsprachen: 4  
 Unerledigte Einsprachen: 11  
 Rechtsverwahrungen: 3

Publikation im Amtsanzeiger vom 17. September 2009 und 24. September 2009  
 2. Öffentliche Auflage vom 23. September 2009 bis 23. Oktober 2009  
 Einspracheverhandlung vom keine  
 Erledigte Einsprachen: keine  
 Unerledigte Einsprachen: 1  
 Rechtsverwahrungen: 1

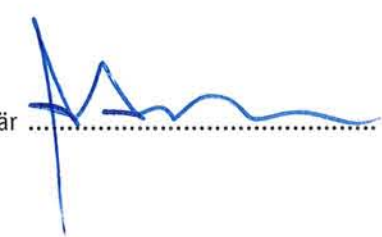
Beschlossen durch den Gemeinderat Port am 8. März 2010

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident .....



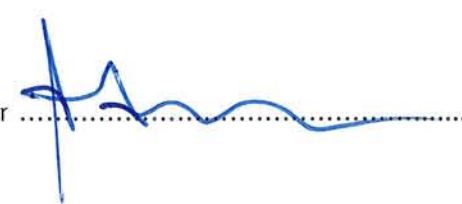
Der Sekretär .....



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den **21. April 2010** .....

Der Gemeindegemeinsamer .....



26. JAN. 2011

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....



# Überbauungsordnung ZPP "Lohn-Bellevue Süd"

Parzellen 574, 572, 537 und "Jersingenstrasse"

## Überbauungsplan

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV

16. August 2010

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum Verkehr Umwelt  
Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14  
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69  
E-Mail: info@berz-hafner.ch

Massstab: 1:1'000  
Planformat: 84/60

Auftrag: 0815  
Bearbeitung: HH/bx  
0815\_391\_UeP\_Süd\_alt\_neu.vwx

### Legende:

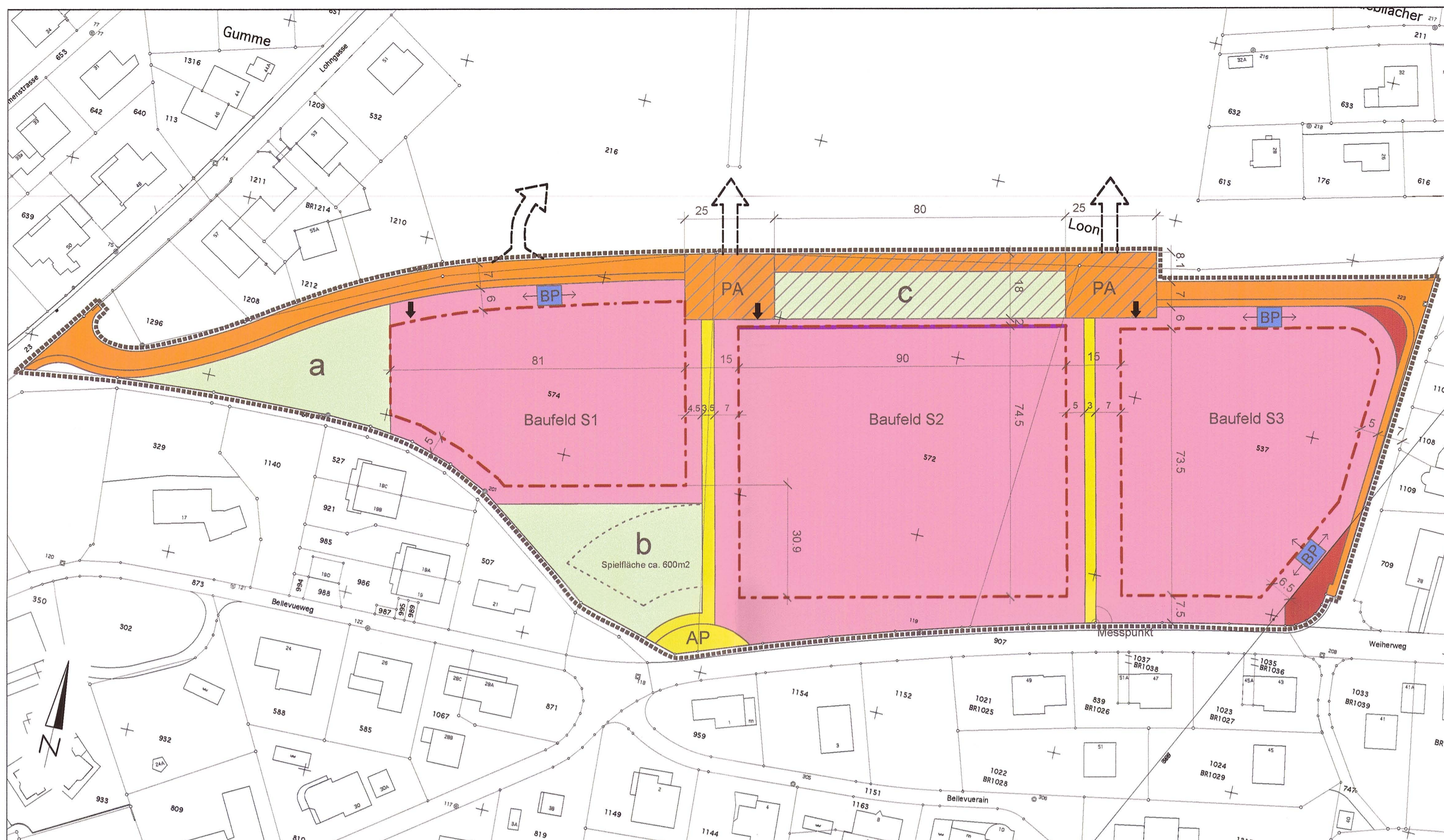
-  Perimeter
-  S1 Baufeld
-  Baulinien
-  Gestaltungsbaulinie
-  Strasse/Trottoir der Basiserschliessung
-  Fusswege Basiserschliessung
-  PA Platzanlagen PA
-  AP Aussichtsplatz AP
-  Zentraler Quartierplatz
-  Zufahrten Einstellhallen (indikativ)
-  BP Besucherparkplätze
-  Gemeinschaftsbereiche a b c
-  Spielfläche
-  Freihaltebereich Strassenausbau (Basiserschliessung)

### Hinweis:

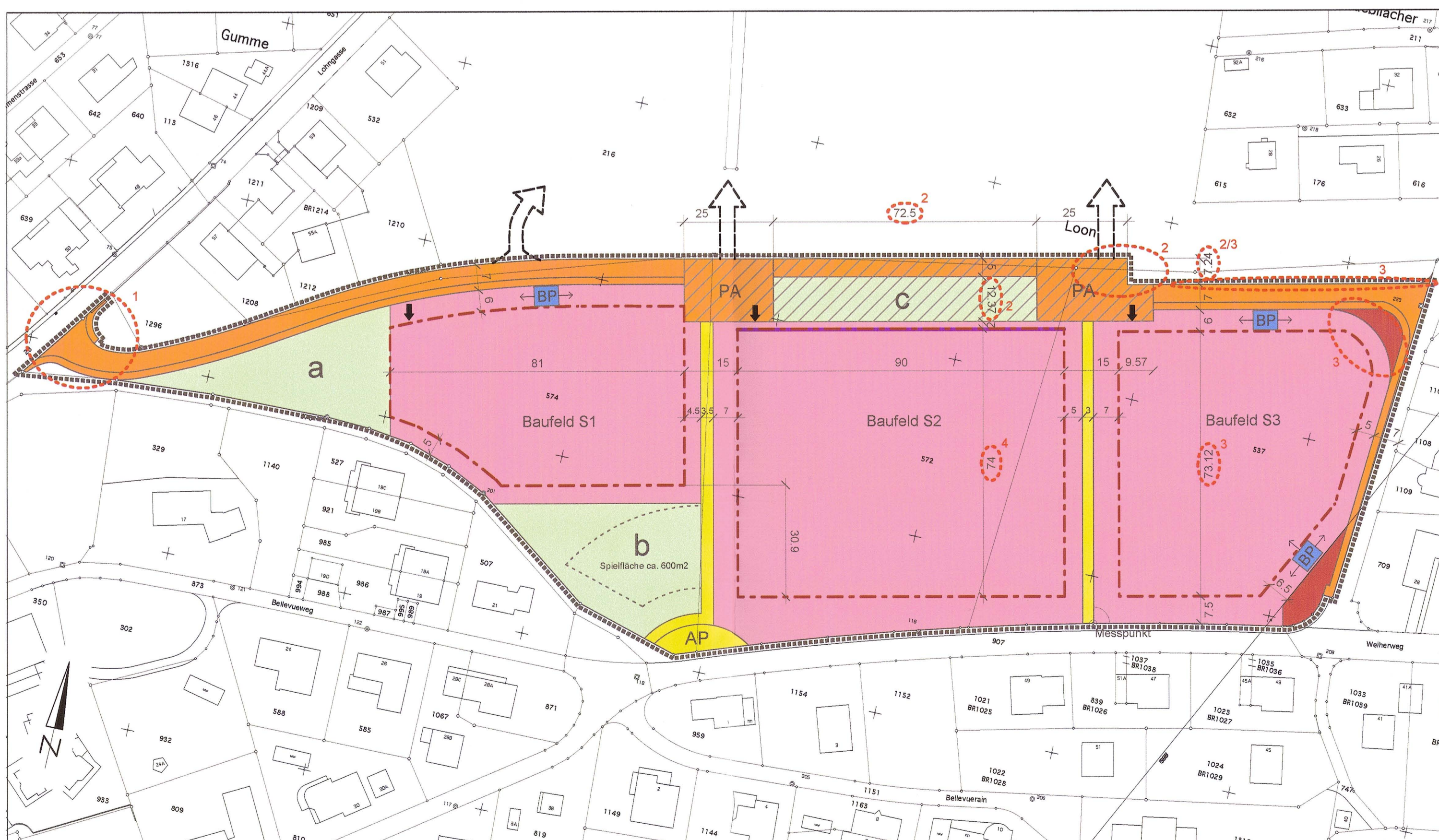
-  Strassen- und Fussgängerverbindungen an "UeO Nord"

## Alter Zustand

Überbauungsplan gemäss Beschluss des Gemeinderates Port vom 8. März 2010



## Neuer Zustand



 Änderungen am Überbauungsplan

## Erläuterungen

### Ausgangslage

Zur Entwicklung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Lohn-Bellevue wurden zwei Teilüberbauungsordnungen erarbeitet ("ZPP Lohn-Bellevue Süd", "Lohn-Bellevue Nord"), welche im Mai 2010 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht wurden.

Die Umsetzung der Überbauungsordnungen bedingt u.a. eine Neuordnung der Grundeigentumsverhältnisse. Diese ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnungen öffentlich zu beurkunden.

Für die Beurkundung bedarf es einer exakten Messurkunde durch den Geometer. Im Rahmen der Arbeiten dazu hat sich nun gezeigt, dass sich die beiden Überbauungsordnungen leicht überschneiden bzw. Abweichungen vorliegen und eine Umsetzung in dieser Form nicht machbar ist.

Um die Schnittstellen zwischen den beiden Überbauungsordnungen zu bereinigen, haben sich die Betroffenen zu einer Anpassung der Überbauungsordnung ZPP "Lohn-Bellevue Süd" entschieden.

### Anpassungen

Im Detail ergeben sich folgende Anpassungen am Überbauungsplan ZPP "Lohn-Bellevue Süd":

- 1) Der Einlenker Jersingenstrasse/Lohgasse wird auf das bestehende Strassenprojekt abgestimmt.
- 2) Die Platzanlage Ost wird um 7.5m nach Westen verschoben und in seiner Breite leicht verändert (alt: 18.0m; neu: 17.37m). Aufgrund der Einstellhallenzufahrt wird die Begrenzung der Platzanlage im Südosten nicht verändert. Diese Anpassung hat zur Folge, dass der Gemeinschaftsbereich c nun eine Länge von 72.5m (vorher: 80.0m) und eine Breite von 12.37m (vorher: 13.0m) aufweist.
- 3) Der östliche Teil der Jersingenstrasse wird ebenfalls auf das bestehende Strassenprojekt abgestimmt, d.h. die im Überbauungsplan eingezeichnete Strasse wird leicht nach Süden verlagert und der Freihaltebereich Strassenausbau (Ecke Jersingenstrasse/Hübelistrasse) fällt marginal grösser aus. Durch diese Anpassungen beträgt der Abstand zwischen der nördlichen und der südlichen Baulinie in Baufeld S3 nun 73.12m (vorher: 73.5m). Zudem verschiebt sich die nordöstliche Baulinie leicht nach innen, um den erforderlichen Strassenabstand zu gewährleisten.
- 4) Der Abstand zwischen der nördlichen und der südlichen Baulinie in Baufeld S2 wurde bisher mit einer Tiefe von 74.5m angegeben, obwohl das effektive Mass 74.2m (westliche Seite) bzw. 73.8m (östliche Seite) beträgt. Im Rahmen der Bereinigung beträgt der Abstand nun einheitlich 74.0m.

Eine Anpassung der Überbauungsvorschriften ist im Rahmen der Bereinigung nicht erforderlich.


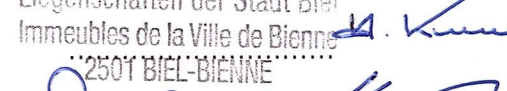
### Verfahren

Die Änderungen an der Überbauungsordnung ZPP "Lohn-Bellevue Süd" können gemäss Auskunft des AGR im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV erfolgen. Hierbei ist die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer erforderlich bzw. ihnen ist Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben. Auf eine öffentliche Planaufgabe wird verzichtet.

Nach Absprache mit dem AGR können die geringfügigen Änderungen noch während des laufenden Genehmigungsverfahrens in die vom Kanton zu genehmigende Überbauungsordnung (ZPP "Lohn-Bellevue Süd") einfließen.

## Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Grundeigentümer	Parz. Nr.	Unterschrift
Ernst Mühlethaler	216	
Stadt Biel	537	
Treuhand Wyssbrod AG	572/574	

Beschlossen durch den Gemeinderat Port am 16. August 2010

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident  Der Sekretär 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, 31. Aug. 2010 Der Gemeindeschreiber 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 26. JAN. 2011

