

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des Kan-
tons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires
ecclésiastiques du canton de Berne

Bauchteilung

E 1 2. MRZ. 2010

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 24
Telefax 031 633 73 21

ouendr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

U/ Zeichen:
G.-Nr.

Barbara Wiedmer Rohrbach
150 09 331

10. März 2010

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Belp

1. Gegenstand:

Änderung Baureglement, Anhang 2
ZPP XI Galactina-Areal

2. Gegenstand:

Überbauungsordnung ZPP Nr. XI „Galactina-Areal“
bestehend aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

3. Gegenstand:

geringfügige Änderung Überbauungsplan der
Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII „Gewerbe-Süd“
im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

4. Gegenstand:

Detailerschliessungsstrasse
„Galactina-Areal (Eichenweg)“ bestehend aus:

- Situation 1 : 500
- Längenprofil 1 : 500/50
- Querprofile 1 : 100
- Landerwerb Situation 1 : 500
- Normalprofil 1 : 50

weitere Unterlagen:

- Technischer Bericht

5. Gegenstand:	Strassenplan Anschluss Galactina-Areal an Hohlestrasse bestehend aus: ▪ Situation 1 : 500 ▪ Längenprofil 1 : 500/50 ▪ Querprofile 1 : 100 ▪ Landerwerbsplan Situation 1 : 500 weitere Unterlagen: ▪ Technischer Bericht ▪ Ist Zustand Situation 1 : 500 ▪ Normalprofil 1 : 50
Öffentliche Auflage:	10. Juli 2009 bis 10. August 2009
Gemeindebeschlüsse:	29. Oktober 2009 und 25. Februar 2010
Einsprachen:	1. <u>am 12. Januar 2010 rechtsgenügend zurückgezogen und in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.</u> 2. <u>am 16. September 2009 rechtsgenügend zurückgezogen und in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.</u> 3. <u>am 29. Dezember 2009 rechtsgenügend zurückgezogen.</u> 4. 5. <u>am 16. September 2009 teilweise zurückgezogen</u>
Einsprachen nach Art. 61 Abs. 3 BauG:	keine

Rechtsverwahrungen:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7. Einsprecher Nrn. 1 und 2

Beschwerde nach Art. 65b VRPG: keine

B. Erwägungen

1. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann es nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet es im Genehmigungsverfahren mit voller Überprüfungsbezugnis über die unerledigten Einsprachen.

2. Vorgeschichte und Genehmigung

Am 4. Februar 2008 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision Belp das Galactina - Areal der ZPP Nr. XI zugewiesen und genehmigt. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung soll das bahnhofnahe Gebiet einer dichten und qualitätsvollen Überbauung zugeführt werden.

Am 1. April 2009 teilte im Rahmen der Vorprüfung das AGR der Gemeinde Belp mit, dass die Planungsbestandteile der Rechtmässigkeitsprüfung Stand halten. Anlässlich der Bereinigungssitzungen mit der BLS und dem Oberingenieurkreis II wurden die offenen Fragen noch gelöst und die Resultate in den Planungsdokumenten berücksichtigt. Die kommunale Strassenplanung „Detailerschliessungsstrasse Galactina-Areal (Eichenweg)“ ist weiterhin Gegenstand dieses Planungspakets; die Gemeinde wünschte jedoch ausdrücklich, dass die Baubewilligung der Detailerschliessungsstrasse in einem separaten Verfahren erfolgen wird.

Während der Auflagefrist gingen 5 Einsprachen und 8 Rechtsverwahrungen ein. Drei Einsprachen wurden in der Folge vollumfänglich, eine Einsprache teilweise zurückgezogen.

Am 12. November 2009 gingen die Unterlagen beim AGR zur Genehmigung ein. Da die Kantonsstrasse im Rahmen der kommunalen Überbauungsordnung nach Art. 24 SV geändert wird, holte die Genehmigungsbehörde beim kantonalen Tiefbauamt den notwendigen Amtsbericht ein. Mit Amtsbericht vom 12. Februar 2010 hat das TBA dem Kantonsstrassenplan zugestimmt.

Auf den Plänen im Dossier des Kantonsstrassenplans fehlen die Genehmigungsvermerke, diese werden von Amtes wegen ergänzt in: Situation, Längenprofil, Querprofile und Landerwerbsplan.

3. Einsprachen

Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit oder Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) kann - im Rahmen der Einsprachebehandlung - eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vorgenommen werden.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Die Einsprachen Nrn. 1 – 3 sowie 5 (teilweise) sind durch die jeweiligen Einsprecher und Einsprecherinnen rechtsgenüglich zurückgezogen worden.

Zu entscheiden bleibt somit über die noch offenen Einsprachen Nrn. 4 und 5.

Die Einsprecher Nrn. 4 und 5 richten ihre Einsprachen gegen Teilaspekte der vorliegenden Planung, soweit sie ihre eigenen Parzellen betrifft. Sie sind somit in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen und demnach zur Einsprache legitimiert.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobenen Einsprachen wird daher im Folgenden stillschweigend eingetreten.

Der Gemeinderat von Belp beantragt dem AGR die noch offenen Einsprachen zur Ablehnung.

3.1 Einsprache Nr. 4

Die Einsprecherin (Eigentümerin der Parzelle Nr. 1141) rügt, dass die Kurvenausweitung zu nahe an die Liegenschaften Grubenstrasse 1 – 3 heranreicht. Zudem sind nach Ansicht der Einsprecherin die Gefällsverhältnisse in der Strassenneigung ungeeignet. Ferner werden Vorbehalte zum Mehrverkehr gemacht. Die Einsprecherschaft verlangt, diverse Punkte vor der Bauausführung abzuklären bzw. aufzuzeigen. Es wird beantragt, die ganze Strasse mindestens 2 Meter in südöstlicher Richtung zu Lasten der Parzelle Nr. 843 zu verschieben.

Vorab kann in grundsätzlicher Weise Folgendes festgehalten werden. Soweit namentlich die Überbauungsordnungen und die Strassenpläne der Gemeinde rechtmässig, mit den übergeordneten Grundlagen vereinbar sind und durch das zuständige Organ beschlossen wird, ist die Genehmigungsbehörde an die Planung der Gemeinde gebunden. Selbst wenn eine andere planerische Lösung als die beantragte auch denkbar wäre, kann das AGR nicht sein Ermessen an dasjenige der planenden Organe stellen.

Gemäss Stellungnahme der Gemeinde zu den offenen Einsprachen war für die Realisierbarkeit des Bauprojekts auf der Parzelle Nr. 1141 das Strassenprojekt bekannt und von der Einsprecherin schriftlich akzeptiert. Der Kurvenradius entspricht denn auch dem Fassadenverlauf des Gebäudes Grubenstrasse 1. Die Einsprecherin bestätigte anlässlich der Einigungsverhandlung diesen Sachverhalt.

Die Verkehrsführung der Kantonsstrasse bzw. der Detailerschliessung ist aus öffentlich – rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Die Strassenführung und insbesondere die Radien und Fahrbahnbreiten entsprechen den übergeordneten Vorgaben und hier vordergründig den VSS Normen (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute). Neu soll im Bereich der Parzelle Nr. 1141 ein Fussgängerstreifen mit Insel geschaffen werden, was eine Erhöhung der Verkehrssicherheit zur Folge hat, aber auch einen entsprechenden Platzbedarf auslöst. Die Übersichtlichkeit und die Platzverhältnisse auf der Verkehrsfläche werden verbessert. Die Änderung der Linienführung hat auf die Vorbringen zum Verkehrsaufkommen keinen Einfluss. Das Tiefbauamt des Kantons ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Planung der Knoten funktionieren wird.

Der ordentliche Strassenabstand von Bauten gegenüber der Kantonsstrasse liegt gemäss kantonalem Strassengesetz (SG Art. 80) im Grundsatz bei 5 Metern ab Fahrbahnrand. Mit Nutzungsplänen (Strassenplänen) kann von den gesetzlichen Abständen abgewichen werden bzw. die Abstände könnten entsprechend unterschritten werden. Vorliegend beträgt der Abstand von der Strasse beträgt nach wie vor rund 5 Meter, darin enthalten sind 2 Meter für das Trottoir. Gegen den vorliegenden Strassenabstand ist daher nichts einzuwenden und eine Verschiebung der Strasse um 2 m nicht angebracht.

Allfällige diskutierte Signalisationsmassnahmen wie beispielsweise Linksabbiegeverbote für Lastwagen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und diesbezügliche Vorbehalte sind in der Folge in einem separaten (Signalisations-)Verfahren geltend zu machen.

Die Einsprache erweist sich als öffentlich – rechtlich unbegründet und ist abzuweisen.

3.2 Einsprache Nr. 5

Der Einsprecher beantragt, die Strassenanpassung 1 bis 2 Meter in die gegenüberliegende Seite bzw. in östlicher Richtung zu verschieben. Er ist der Auffassung, dass das Gelände in diesem Bereich nicht sinnvoll nutzbar und die Kurvenausweitung auf seiner Parzelle nicht nachvollziehbar sei. Die Parzellenzufahrt bzw. die Hauszufahrt wird nach Ansicht des Einsprechers in unakzeptablem Mass reduziert. Anlässlich der Einspracheverhandlung führte der Einsprecher ergänzend die Problematik der Sichtweiten bei der Ausfahrt an.

Der Einsprecher ist Eigentümer der Parzelle Nr. 1115. Die Zufahrt zu seiner Parzelle führt über das Grundstück Nr. 1141 (Einsprecher Nr. 4). Somit gilt es festzuhalten, dass die unmittelbar an die neue Strassenführung angrenzende Parzelle der Zufahrt zur Parzelle Nr. 1115 nicht im Eigentum des Einsprechers steht. Die Strassenverlegung tangiert diesbezüglich somit lediglich sein Überfahrtsrecht und nicht sein Eigentum. Bezüglich Strassenverlauf bzw. Verschieben des Strassenterrains in östlicher Richtung kann auf die Erwägungen zu den identischen Vorbringen der Einsprache Nr. 4 verwiesen werden.

Die Parzellenzufahrt über die Parzelle Nr. 1141 wird angesichts der Dimension der Verschiebung nicht in unverhältnismässiger Weise tangiert. Trotz der Verkürzung kann weiterhin parkiert werden.

Bezüglich Sichtweiten wurde die Einsprache zurückgezogen. Dennoch kann zu diesem Punkt Folgendes festgehalten werden. Die Übersichtlichkeit ist nach Ansicht des kantonalen Tiefbauamtes gewahrt und die Bestimmungen betreffend Sichtbermen sind aus jetziger Sicht eingehalten. Sollten dennoch im Betrieb Massnahmen notwendig sein, wird der Kanton für die entsprechende Umsetzung besorgt sein (vgl. Aussagen Schmid TBA anlässlich Einigungsverhandlung vom 16. September 2009).

Die abzutretende Landfläche der Parzelle Nr. 1115 des Einsprechers beinhaltet lediglich 14m² bzw. eine Tiefe von 4 Metern (vgl. Landerwerbsplan). Auch diese Abtretung erweist sich angesichts der Grösse des Grundstücks als zumutbar.

Die noch offenen Punkte der Einsprache erweisen sich im Ergebnis als öffentlich – rechtlich unbegründet. Die Einsprache ist abzuweisen.

4. Kosten

Gemäss Art. 61 Abs. 4 BauG kann für die Behandlung von mutwilligen Einsprachen grundsätzlich eine Gebühr erhoben werden. Diese Voraussetzungen sind vorliegend klar nicht erfüllt. Das Genehmigungsverfahren ist somit gebührenfrei. Im Einspracheverfahren besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 107 Abs. 3 VRPG). Es werden daher keine Parteikosten gesprochen.

C. Aus diesen Gründen wird**verfügt:**

1. Die vom Gemeinderat am 29. Oktober 2009 und am 25. Februar 2010 beschlossene Änderung Baureglement, Anhang 2 ZPP XI Galactina - Areal, Überbauungsordnung ZPP Nr. XI „Galactina-Areal“, geringfügige Änderung des Überbauungsplans der Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII „Gewerbe-Süd“, Detailerschliessungsplanung „Galactina-Areal (Eichenweg)“ sowie Anpassung der Kantonsstrasse (kantonaler Strassenplan)

werden in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt** (Entscheid nach Art. 9 KoG i.v.m. Art. 24 SV), wobei

- die Genehmigungsvermerke infolge weiterer Einspracherückzüge von Amtes wegen korrigiert werden.

„Erledigte Einsprachen	3“
„unerledigte Einsprachen	2“

- im Dossier Kantonsstrassenplan von Amtes wegen die Genehmigungsvermerke ergänzt werden in: Situation, Längenprofil, Querprofile und Landerwerbsplan.

2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 1 - 3 sowie 5 (teilweise) rechtsgenügend zurückgezogen worden sind.
3. Die Einsprachen Nrn. 4 und 5 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
4. Die Rechtsverwahrungen Nrn. 1 – 8 werden vorgemerkt.
5. Die Gemeinde Belp wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
6. Es werden keine Gebühren erhoben.
7. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

8. Diese Verfügung wird eröffnet

ingeschrieben:

- der Gemeinde Belp unter Beilage von 2 Ex. der genehmigten Vorschriften und Pläne

mit Gerichtsurkunde:

- den Einsprechern Nrn. 4 und 5

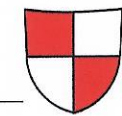
Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Vorschriften und Pläne sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Arthur Stierli, Vorsteher

- Rechtsverwahrern 1 - 6
- WIB (intern)
- RYP (intern)
- KPL/ELE (intern)
- Regierungsstatthalteramt von Bern-Mittelland (1 Ex.)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- TBA/OIK II (2 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)



Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII "Gewerbe-Süd"

Geringfügige Änderung Überbauungsplan

gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

29. Oktober 2009
Ersetzt Fassung vom: 25.06.09

Mst 1 : 500
Format: 105/30

Überbauungsordnung

Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

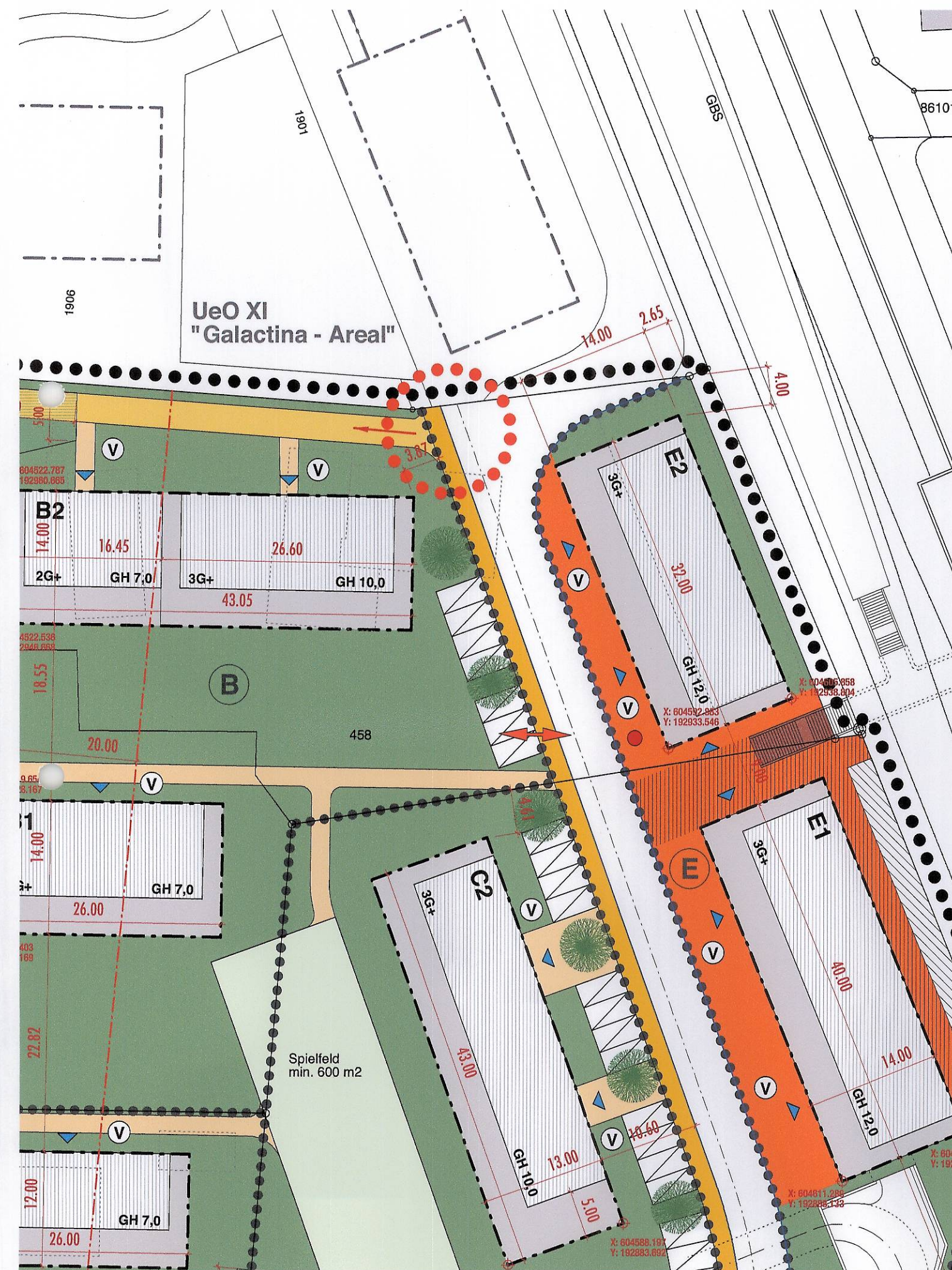
Optingenstrasse 54
Postfach
3000 Bern 25

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
info@straussplan.ch

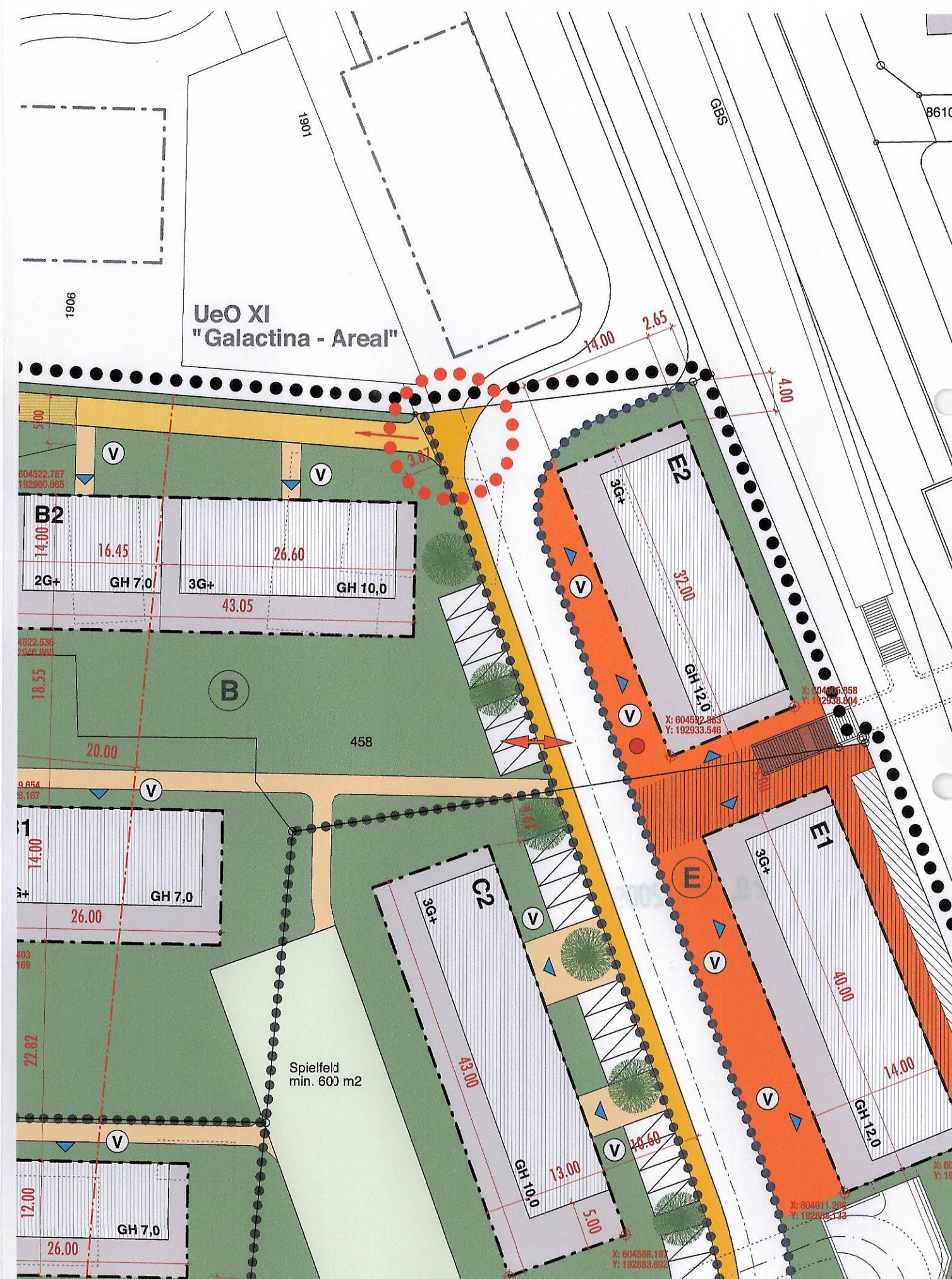
Legende

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich der geringfügigen Änderung
 - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Abgrenzung der Sektoren
 - Notzufahrt
 - Detailerschliessungsstrasse
 - öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
 - öffentliches Trottoir
 - Privatgärten, siedlungsinterne Aufenthaltsbereiche und Spielplätze

Überbauungsplan alt



Überbauungsplan neu



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	01.04.2009
1. Publikation im Amtsanzeiger vom	09.07.2009
1. Publikation im Amtsblatt vom	08.07.2009
2. Publikation im Amtsanzeiger vom	16.07.2009
2. Publikation im Amtsblatt vom	15.07.2009
3. Publikation im Amtsanzeiger vom	23.07.2009
3. Publikation im Amtsblatt vom	22.07.2009
Öffentliche Auf lage vom	10.07. bis 10.08.2009
Einspracheverhandlungen erledigte Einsprachen	25.08./16.09./28.09.2009
unerledigte Einsprachen	1 3 siehe Genehmigung
Rechtsverwahrungen	4 2 AGR
	8

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29.10.2009

Der Präsident
Rudolf Neuenschwander

Der Sekretär
Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den

29. Okt. 2009

Der Gemeindegeschreiber
Markus Rösti

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM

A. Pil. 10. März 2010

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Bauabteilung

E 6. NOV. 2007

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Belp Präsidialabteilung
Akten - Nr.
E - 6. NOV. 2007
Verteiler
Erledigt

02. November 2007

U/Zeichen: wor
G/Nr: 150 07 333

**Belp: Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**

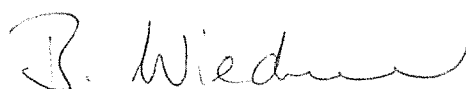
- 
1. Die vom Gemeinderat von Belp am 18.10.2007 beschlossene Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
 2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind. Die Rechtsverwahrung wird -soweit geeignet- vormerkt.
 3. Die Überbauungsordnung liegt innerhalb der ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision beschlossene ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“ wurde noch nicht genehmigt. Die Nutzungsordnung in diesem Gebiet ist jedoch im Genehmigungsverfahren unbestritten. Die massgebenden Vorschriften werden im Genehmigungsverfahren keine Änderungen erfahren. Unter diesen Umständen werden die Vorschriften ZPP Nr. VIII in Rechtskraft erwachsen. Das Abwarten bis zum Ablauf des Genehmigungsverfahrens der Ortsplanung würde eine unnötige Verzögerung darstellen.
 4. Die Gemeinde Belp wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
 5. Es werden keine Gebühren erhoben.
 6. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

7. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“ mit normaler Post eröffnet:

- der Gemeinde Belp (3 Ex.)
- dem Regierungsstatthalteramt von Seftigen (1 Ex.)
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)

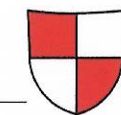
Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“ sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- PAN (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung



Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht
ZPP Nr. VIII "Gewerbe-Süd"

Überbauungsplan

GENEHMIGUNG

18. Oktober 2007

Ersetzt letzte Fassung vom: 29.03.07, 10.04.07, 02.05.07, 07.05.07, 14.05.07, 15.05.07, 16.06.07, 06.09.07

Mst 1 : 500

Format: 105/30

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII "Gewerbe Süd" besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Überbauungsordnung

Adrian Strauss
Büro für Raumplanung und Städtebau

Optingenstrasse 54
Postfach
3000 Bern 25

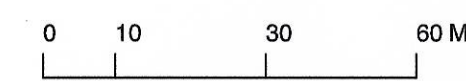
Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
info@straussplan.ch

Legende

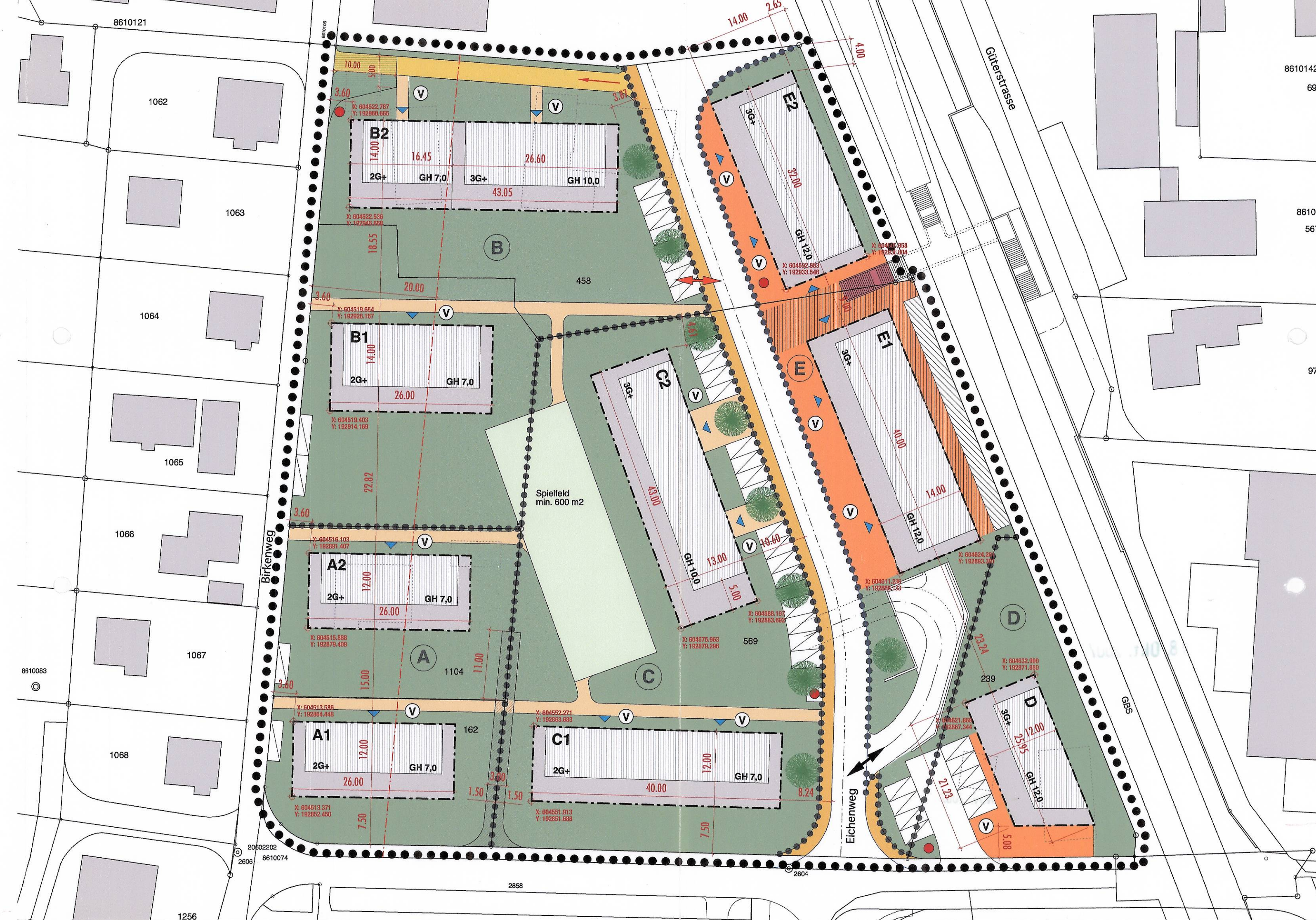
- Festlegungen**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Abgrenzung der Sektoren
 - (B) Bezeichnung Sektoren A-E
 - - - - - Geschossabgrenzungslinie
 - A Bezeichnung Baufeld
 - ▬ Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
 - ▬ Baufeld für Attikageschoss
 - 3G+ Anzahl Geschosse, plus Attikageschoss
 - GH 12,0 max. Gebäudehöhe (m)
 - ▬ Bereich für Perronunterführung
 - ▬ offene Abstellplätze für Auto, Roller und Motorräder
 - ▬ Zufahrt unterirdische Autoeinstellhallen
 - ▬ optionale Zufahrt unterirdische Autoeinstellhalle für Sektor B
 - ▬ Notzufahrt
 - ▬ Detailschliessungsstrasse
 - ▬ öffentliche überdachte Veloabstellplätze
 - (V) Bereich für überdachte Veloabstellplätze
 - ▬ provisorische Zufahrt Baufelder A1 / A2
 - ▬ Wendeplatz (Schotterrasen befahrbar)
 - ▬ Gebäudezugang
 - Containerabstellplatz
 - ▬ öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
 - ▬ öffentliches Trottoir
 - ▬ Vorplatzbereich / öffentlicher Vorplatzbereich
 - ▬ siedlungsinterne Wege
 - ▬ Spielfläche gem. BauV Art. 46
 - ▬ Privatgärten, siedlungsinterne Aufenthaltsbereiche und Spielplätze
 - ▬ Pflanzbereich Hochstammbäume
 - Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder

Hinweis

bestehende Gebäude



Nord



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	07.08.07
1. Publikation im Amtsanzeiger vom	13.09.2007
2. Publikation im Amtsanzeiger vom	20.09.2007
Öffentliche Auflage vom	14.09. – 13.10.2007
Einspracheverhandlungen	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18.10.2007

Der Präsident

Der Sekretär

Rudolf Neuenschwander

Markus Rösl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den

18. Okt. 2007

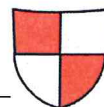
Der Gemeindeschreiber

Markus Rösl

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM

- 2. NOV. 2007

J. Wiedner



Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. VIII "Gewerbe-Süd"

Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNG

18. Oktober 2007

Ersetzt letzte Fassung vom: 29.03.07, 10.04.07, 02.05.07, 07.05.07, 14.05.07, 15.05.07, 16.08.07, 06.09.07

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII "Gewerbe Süd" besteht aus:

- **Überbauungsvorschriften**
- Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Zweck

Art. 1

Mit der ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“ wird folgender Planungszweck verfolgt:

- Nutzung und Gestaltung mit Rücksicht auf die umliegende Siedlung (Wohngebiete, Arbeitszone, Bahnanlagen und Bahnhof);
- Sorgfältige Gestaltung der Übergangsbereiche und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild.

Wirkungsbereich

Art. 2

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Belp.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Abgrenzung und Bezeichnung der Sektoren
- c) die Lage der Geschossabgrenzungslinie
- d) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
- e) die Baufelder für Attikageschosse
- f) $\checkmark$ die Geschosszahl
- g) die max. Gebäudehöhe
- h) der Bereich für Perronunterführung
- i) $\checkmark$ die Lage der offenen Abstellplätze für Autos, Roller und Motorräder
- j) $\checkmark$ die Zufahrt und die optionale Zufahrt zu den unterirdischen Autoeinstellhallen sowie die Notzufahrt
- k) die Lage der Detailerschliessungsstrasse
- l) $\checkmark$ die Lage der öffentlichen überdachten Veloabstellplätze und der überdachten Veloabstellplätze
- m) die Lage der provisorischen Zufahrt Baufelder A1 / A2
- n) die Lage des Wendeplatzes
- o) die Lage der Gebäudezugänge
- p) die Lage der Containerabstellplätze
- q) die Lage der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung

- r) $\tilde{\Delta}$ die Lage des öffentlichen Trottoirs
- s) die Lage der Vorplatzbereiche und öffentlichen Vorplatzbereiche
- t) $\tilde{\Delta}$ die Lage der siedlungsinternen Wege
- u) die Lage der Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
- v) die Lage der Privatgärten, siedlungsinternen Aufenthaltsbereiche und Spielplätze
- w) die Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- x) die Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder

Gestaltung**Art. 5**

¹ Die Gesamtanlage von Bauten und Aussenräumen ist als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren.

² Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Bauten der Nachbarquartiere, und dem angrenzenden Strassenraum eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Aussenraumgestaltung hat nach einem Gesamtkonzept in groben Zügen zu erfolgen und ist spätestens mit der 1. Baueingabe einzureichen.

Art der Nutzung**Art. 6**

¹ In den Sektoren A, B und C ist Wohnnutzung gemäss Wohnzone (Art. 34 BR) gestattet.

² In den Sektoren D und E ist ausschliesslich Arbeits- und Dienstleistungsnutzung gemäss Arbeitszone (Art. 34 BR) gestattet.

Mass der Nutzung**Art. 7**

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche für Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzung beträgt 10'900 m² gemäss Art. 93 Kant. Bauverordnung (BauV).

² In den einzelnen Baufeldern sind die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) gestattet:

Baufeld A1	700 m ²	BGF
Baufeld A2	700 m ²	BGF
Baufeld B1	870 m ²	BGF
Baufeld B2	1'830 m ²	BGF
Baufeld C1	1'120 m ²	BGF
Baufeld C2	1'820 m ²	BGF

Baufeld D	840 m ²	BGF
Baufeld E1	1'700 m ²	BGF
Baufeld E2	1'320 m ²	BGF

³ Innerhalb der einzelnen Sektoren ist eine Nutzungsübertragung der BGF zwischen den Baufeldern gestattet.

Sektoren

Art. 8

Der Wirkungsbereich ist in die Sektoren A, B, C, D und E aufgeteilt. Die Sektoren stellen die kleinstmögliche Etappierungseinheit dar.

Geschossabgrenzungslinie

Art. 9

Westlich der Geschossabgrenzungslinie sind maximal zwei Vollgeschosse mit Attika, östlich der Geschossabgrenzungslinie maximal drei Vollgeschosse mit Attika gestattet.

Baufelder/ Baulinien

Art. 10

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.

Ausserhalb der Baufelder sind nur offene Bauteile wie Balkone, Sitzplätze, Pergolen, Rankengerüste, leichte Vordächer für Hauseingänge sowie Trafostationen gestattet.

² Offene Bauteile im Sinne von Art. 22 Baureglement (BR) dürfen maximal 2,0 m über die Baulinien hinausragen.

Dachgestaltung, Dachgeschoss

Art. 11

¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer gemäss Art. 28 BR gestattet. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

² Innerhalb der bezeichneten Baufelder ist ein Attikageschoss gemäss Art. 28 Abs. 3 und 4 BR gestattet.

Geschosszahl, Gebäudehöhe

Art. 12

¹ Die zulässige Geschosszahl ist im jeweiligen Baufeld bezeichnet. Die Messweise richtet sich nach Art. 27 BR.

² Die zulässige maximale Gebäudehöhe ist im jeweiligen Baufeld bezeichnet. Die Messweise richtet sich nach Art. 26 BR.

Bereich für Perronunterführung

Art. 13

Im bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Perronunterführung mit Anschluss an das Mittelperron der Bahn zu erstellen.

Abstellplätze

Art. 14

¹ Autoabstellplätze für Bewohnerinnen, Bewohner und Angestellte sind in zentralen unterirdischen Autoeinstellhallen unterzubringen. Die Lage der Zufahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet.

² Im bezeichneten Bereich darf eine zusätzliche optionale Zufahrt in eine separate unterirdische Autoeinstellhalle des Sektors B erstellt werden.

³ Auf den bezeichneten Flächen sind offene Besucherabstellplätze für Autos, Roller und Motorräder zu erstellen.

⁴ Die gemäss BauV erforderlichen Autoabstellplätze für Sektor D sind im bezeichneten Bereich oberirdisch zu erstellen.

Veloabstellplätze

Art. 15

¹ In den bezeichneten Bereichen sind öffentliche überdachte Veloabstellplätze für Bahnbenützer zu erstellen.

² Überdachte Veloabstellplätze gemäss Art. 54 BauV für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte sind in den Bereichen für überdachte Veloabstellplätze oder im Innern der Gebäude zu errichten. Sie sind im Rahmen des Gestaltungskonzeptes gemäss Art. 5, Abs. 3 auszuweisen.

Provisorische Zufahrt
Baufelder A1 und A2

Art. 16

Im bezeichneten Bereich ist eine provisorische Zufahrt gestattet, welche die provisorische oberirdische Parkierung eines Baufelds im Sektor A erschliesst.

Spätestens mit der Fertigstellung des zweiten Baufelds im Sektor A muss die Parkierung in der gemeinsamen unterirdischen Autoeinstellhalle stattfinden. Die Provisorien sind gleichzeitig zurückzubauen.

Containerabstellplätze

Art. 17

An den bezeichneten Stellen sind gut integrierte und sorgfältig gestaltete Containerabstellplätze zu erstellen.

Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung, Notzufahrt

Art. 18

In diesem Bereich ist eine 3,0 m breite öffentliche Fuss- und Radwegverbindung sowie Notzufahrt zu erstellen.

Vorplatzbereich / öffentlicher Vorplatzbereich

Art. 19

¹ Der Vorplatzbereich dient den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben als Zugang, Anlieferung und Erschliessung. Im weiteren dürfen im Vorplatzbereich der Baufelder E1 und E2 Autoabstellplätze für Besucher erstellt werden.

² Der öffentliche Vorplatzbereich dient der Öffentlichkeit als Zugang zur Perronunterführung und zu den öffentlichen Veloabstellplätzen.

Siedlungsinterne Wege

Art. 20

Die siedlungsinternen Wege dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Gebäudezugang und Aufenthaltsbereich gemäss Art. 22. Geringfügige Abweichungen von der Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Spielfläche

Art. 21

Im bezeichneten Bereich ist eine Spielfläche gemäss Art. 46 BauV mit mindestens 600 m² Fläche zu erstellen.

Privatgärten, siedlungsinterne Aufenthaltsbereiche und Spielplätze

Art. 22

¹ Für Erdgeschosswohnungen sind Privatgärten als direkt zugeordnete Aussenräume zu erstellen. Diese sind gegenüber von Strassen, Fussgängerbereichen sowie Zufahrten und Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Bepflanzungen, Einfriedungen und dergleichen abzutrennen.

² Lage und Gestaltung der Privatgärten ist im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 5 Abs. 3 nachzuweisen.

³Die siedlungsinternen Aufenthaltsbereiche und Spielplätze dienen als Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 ff der BauV.

Pflanzbereich Hochstamm-
bäume

Art. 23

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen. Die weitere Bepflanzung und die Pflanzenarten sind im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 5 Abs. 3 festzulegen.

Vereinbarung

Art. 24

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung (Infrastrukturvertrag) geregelt.

Inkrafttreten

Art. 25

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

18. Okt. 2007

2.1.2011 18. Okt. 2007

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	07.08.07
1. Publikation im Amtsanzeiger vom	13.09.2007
2. Publikation im Amtsanzeiger vom	20.09.2007
Öffentliche Auflage vom	14.09. – 13.10.2007
Einspracheverhandlungen	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18.10.2007

Der Präsident

Der Sekretär

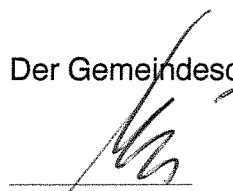

Rudolf Neuenschwander

Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den

18. Okt. 2007

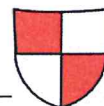
Der Gemeindeschreiber


Markus Rösti

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM

- 2. NOV. 2007

B. Wiedner



Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. VIII "Gewerbe-Süd"

Erläuterungsbericht

GENEHMIGUNG

18. Oktober 2007

Ersetzt letzte Fassung vom: 29.03.07, 10.04.07, 02.05.07, 07.05.07, 14.05.07, 15.05.07, 16.08.07, 06.09.07

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. VIII "Gewerbe Süd" besteht aus:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Inhalt

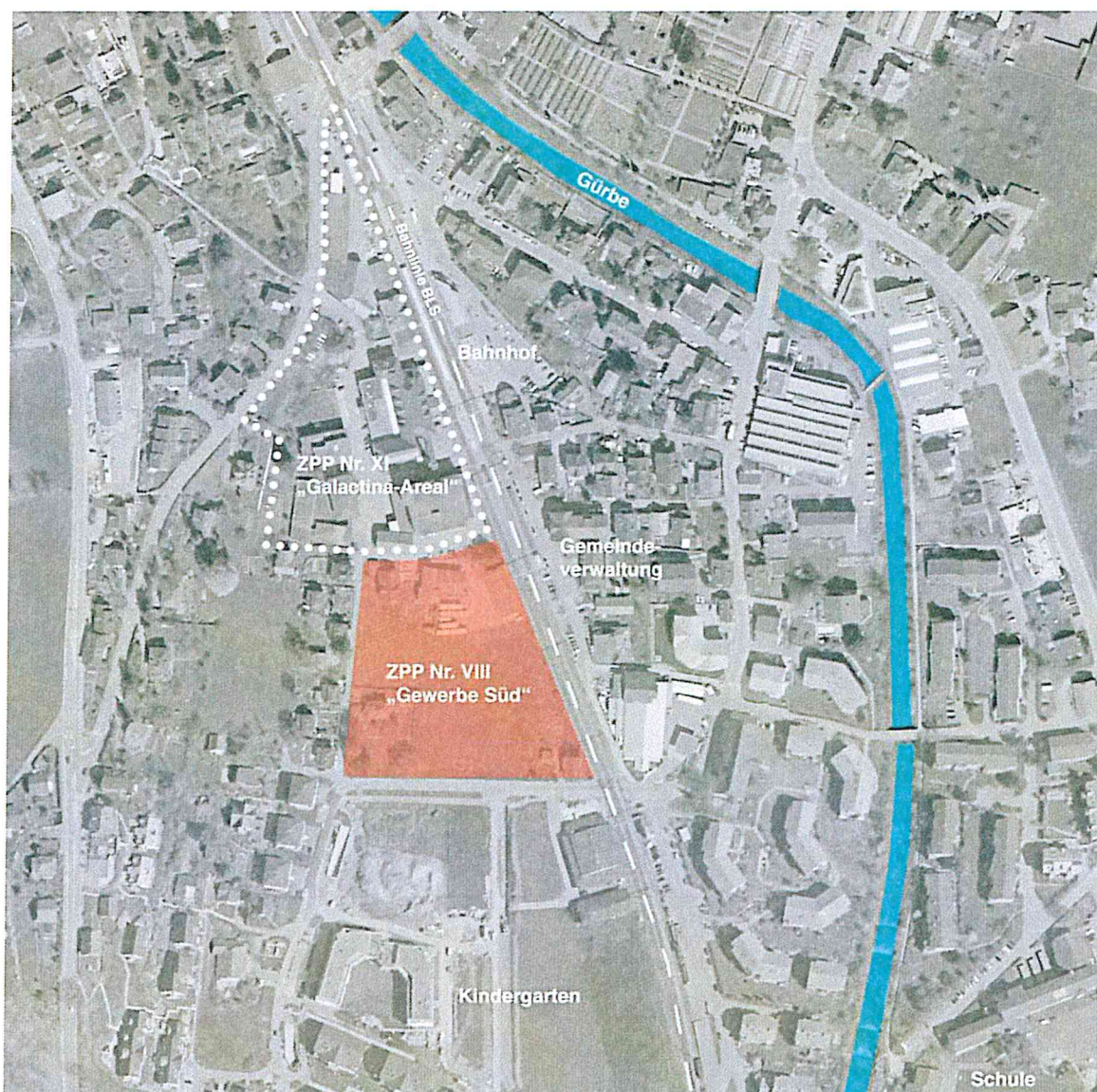
1. Ausgangslage	2
2. Terminübersicht	4
3. Planungsrechtliche Grundlage	5
4. Überbauungskonzept	7
5. Überbauungsordnung	9
6. Vorprüfung	11
7. Öffentliche Auflage	11
8. Genehmigung	11
9. Kenndaten	12

1. Ausgangslage

Die Grund- und Miteigentümer im Gebiet der ZPP VIII „Gewerbe Süd“ beabsichtigen ihre Parzellen zu beplanen und zu überbauen. Unser Büro wurde im Dezember 2006 durch die Gemeinde zur Ausarbeitung der gesetzlich vorgeschriebenen Überbauungsordnung beauftragt.

Lage des Areals

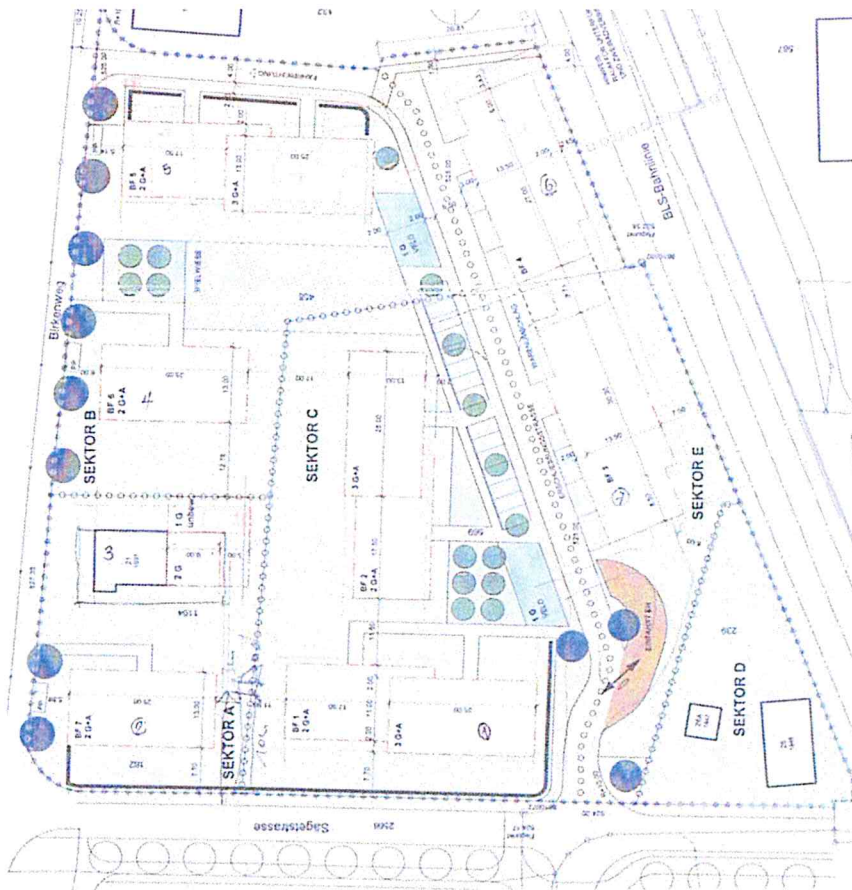
Der Planungsperimeter der ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“ liegt gegenüber des Bahnhofs Belp, optimal durch den ÖV erschlossen und in unmittelbarer Nähe von Kindergarten, Schule und Versorgungseinrichtungen.



Erster Überbauungsordnungsentwurf

Für die ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“ wurde 2002 – 2004 durch die Firmen Emch + Berger AG, Gesamtplanung Hochbau, Bern und René Burkhalter Arch. AG, Ittigen bereits eine erste Überbauungsordnung ausgearbeitet.

Ausschnitt des ersten Überbauungsplanes



Die Überbauungsordnung wurde durch den Kanton vorgeprüft und im September/ Oktober 2004 zur Auflage gebracht. Aus verschiedenen Gründen wurde die Überbauungsordnung nicht durch den Gemeinderat beschlossen und zur Genehmigung eingereicht.

Die neue Überbauungsordnung soll die alte Überbauungsordnung überprüfen und verbessern.

Erschliessungsstrasse „Eichenweg“

Das nördlich gelegene Galactina-Areal wird heute über die Galactinastrasse erschlossen. Durch die vorgesehene Verdichtung des Fahrplantaktes und den anstehenden Umbau der Perronanlagen muss der Bahnübergang der Galactinastrasse geschlossen werden.

Die Gemeinde sieht eine neue Erschliessung des Galactina-Areals ab Hohlestrasse und für LKW in der Süd-Nord-Richtung durch eine neue Erschliessungsstrasse (Eichenweg) über den

Planungsperimeter der ZPP Nr. VIII "Gewerbe Süd" vor. Im Baugesuchsverfahren wurde der neue Eichenweg durch die Firma Zeltner und Partner AG, Belp projektiert und soll voraussichtlich im Sommer 2007 erstellt werden.

Der projektierte Eichenweg bildete für die Überbauungsordnung eine wichtige und fixe Grundlage.

2. Terminübersicht

2. November 2006	Projektausschuss, Startsitung
7. Dezember	Projektausschuss, Planungsvertrag und inhaltliche Koordination
Januar 2007	Projektausschuss, Überbauungskonzept
20. Februar	Projektausschuss, Erschliessungsstrasse, Überbauungskonzept
März	Entwurf UeO
3. April	Projektausschuss, Entwurf UeO
April	Baukommission und Planungskommission, Entwurf UeO
10. Mai	Gemeinderat, Entwurf UeO
	Verabschieden z.Hd. Vorprüfung Kanton
Mai - Juli	Vorprüfung Kanton
August	Bereinigen aus Vorprüfung, Beschluss Gemeinderat
September	öffentliche Planauflage
Oktober	Einspracheverhandlungen
Dezember	Verabschieden durch Gemeinderat
	Einreichen zur Genehmigung an Kanton

3. Planungsrechtliche Grundlage

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Belp ist durch die Gemeindeversammlung im September 2006 beschlossen worden. Zurzeit werden die Instrumente der Ortsplanung schlussbereinigt und mit geringfügigen Änderungen öffentlich aufgelegt. Voraussichtlich im August 2007 wird sie beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

Der Anhang 2 des Baureglements vom sieht für die Zone mit Planungspflicht Nr. VIII "Gewerbe Süd" folgende Vorschriften vor:

ZPP Nr. VIII „Gewerbe Süd“

Zweck

- ¹ Mit der ZPP Nr. VIII "Gewerbe Süd" wird folgender Planungszweck verfolgt:
- Nutzung und Gestaltung mit Rücksicht auf die umliegende Siedlung (Wohngebiete, Arbeitszone, Bahnanlagen und Bahnhof);
 - Sorgfältige Gestaltung der Übergangsbereiche und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild;

Nutzung

- ² Wohnnutzung im süd-westlichen Teil der Zone und entlang des Birkenweges. Arbeits- und Dienstleistungsnutzung entlang der Bahnanlage.

Mass der Nutzung

- ³ Die Nutzung darf max. 10'900 m² BGF (total Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) betragen unter der Voraussetzung, dass der Planungszweck erfüllt wird.

Gestaltung

- ⁴ Wohnbauten entlang des Birkenweges innerhalb eines Abstandes von 20.0 m sind max. zweigeschossig, im Übrigen max. dreigeschossig zugelassen. Zusätzlich ist ein Attikageschoss gestattet.

Die Bauten für Arbeits- und Dienstleistungsnutzung sind so anzuordnen, dass sie für die dahinterliegenden Wohnbauten einen Schutz vor den Lärmemissionen der Bahnanlagen gewährleisten.

Die Gebäudehöhe für die Wohnbauten richtet sich nach den Vorschriften der W2 resp. W3. Die Gebäudehöhe für Bauten mit Arbeits- und Dienstleistungsnutzung beträgt max. 12.0 m.

Flachdachbauten für neue Hauptgebäude sind (gemäss Art. 28 BauR) in der ganzen Zone vorgeschrieben. Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind möglich für begehbbare Flächen und technische Anlagen.

Erschliessung

⁵ Eine neue Erschliessungsstrasse zwischen den Gebieten mit Wohnnutzung und den Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen muss die Verbindung zwischen Sägetstrasse und Galactina-Areal gewährleisten.

⁶ Die Fuss- und Zweiradverbindung aus dem Gebiet „Scheuer-matt“ muss übernommen und durch die Zone in den Bereich geführt werden, in dem die geplante Bahnunterführung mit Anschluss auf das Mittelperron vorgesehen ist. Die Verbindung ist möglichst direkt zu führen und verkehrssicher zu gestalten.

Energieversorgung

⁷ Die Energieversorgung (Strom, Wärme, Wasser) in der ZPP VIII wird in einem Erschliessungsvertrag geregelt, der zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgeschlossen werden soll. Bei neu zu erstellenden Gebäuden sind für die Wärmeerzeugung nach Möglichkeit erneuerbare Energien einzusetzen.

Lärm

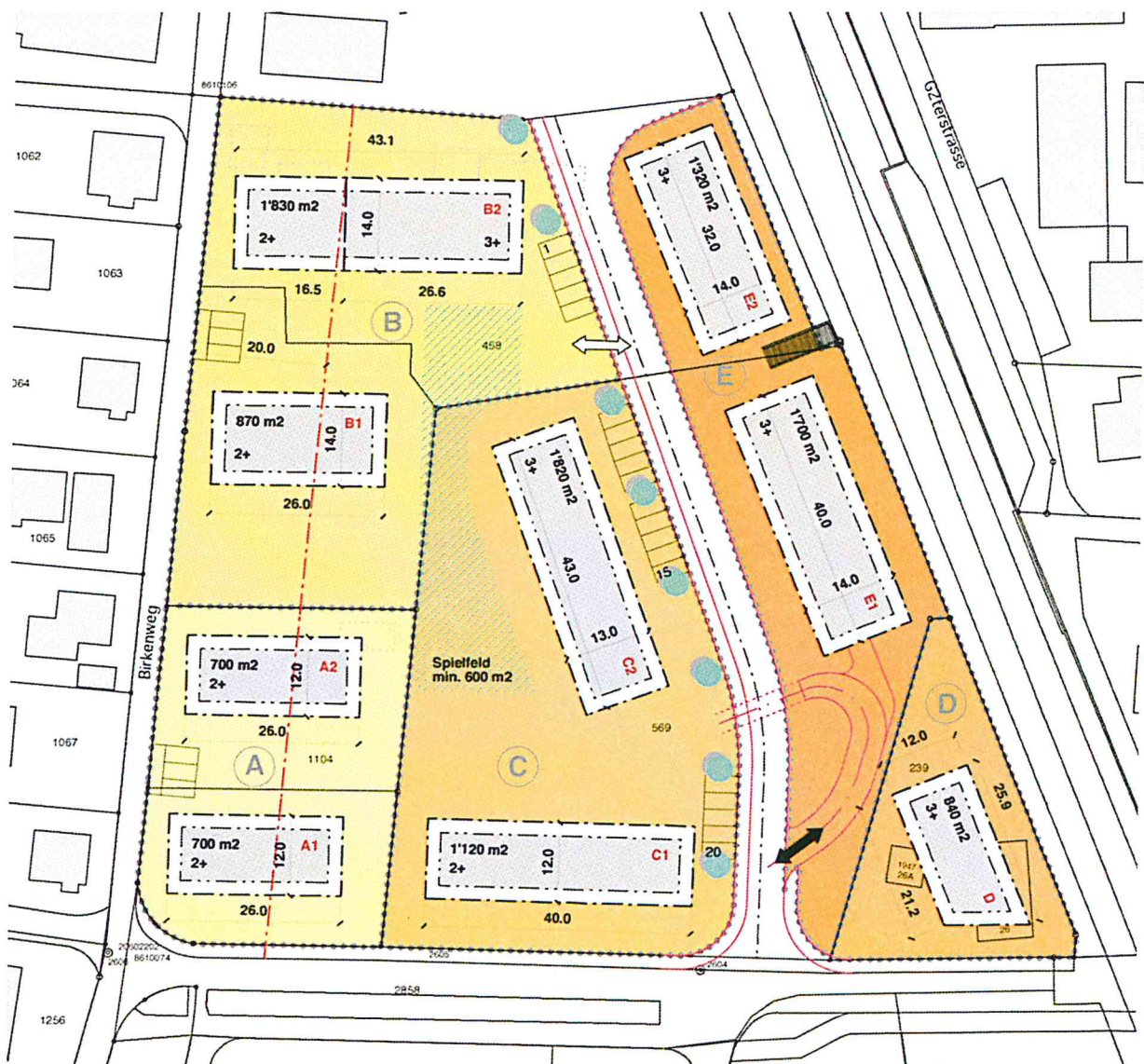
⁸ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Überbauungskonzept

4.1 Variantenentwicklung

Für den Planungsperimeter wurden unter Einbezug des Überbauungskonzeptes der ersten Überbauungsordnung mehrere städtebauliche Varianten entwickelt. Der Planungsausschuss entschied sich in der Folge zur Weiterbearbeitung des bestehenden Überbauungskonzeptes.

Das verfeinerte und weiterentwickelte Überbauungskonzept vom 8. März 2007 mit den Sektoren A – D präsentiert sich wie folgt:



4.2 Bautypologie

Der Planungssperimeter teilt sich in insgesamt fünf Sektoren auf, welche auch die Grundeigentumsverhältnisse widerspiegeln. Ausnahme bildet Sektor E.

Die Gemeinde ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 569 (Sektor C, Baukörper E1).

Entlang der Bahnlinie der BLS und des Eichenweges sind insgesamt vier Baukörper (C2, D, E1 und E2) als Reihenbebauung vorgesehen welche das Arealinnere von den Lärmimmissionen abschirmen und den Strassenraum des Eichenwegs räumlich klar definieren.

Insgesamt vier Bauzeilen mit Baufeldtiefen zwischen 12 und 14 Metern entwickeln sich von Süden parallel zur Sägetstrasse Richtung Norden. Zum einen nimmt die Zeilenbebauung Rücksicht auf die bestehende Bebauung am Birkenweg, zum anderen wird der Strassenraum der Sägetstrasse definiert und räumlich abgeschlossen.

Entlang des Birkenweges gilt in einem 20 m tiefen Bereich eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen. Mit Ausnahme des Baukörpers B2, welcher östlich der Geschossabgrenzungslinie 3-geschossig ist, sind alle Zeilenbauten 2-geschossig (mit zus. Attika). Alle Reihenbauten sind 3-geschossig (mit zus. Attika).

4.3 Nutzung

Gemäss ZPP-Vorschrift ist in den Sektoren A-C Wohnnutzung und in den Sektoren D und E Arbeitsnutzung gestattet.

4.4 Aussenraum

Standortheimische Bäume entlang des neuen Eichenweges trennen die Arbeitsnutzung von der Wohnnutzung. Durch die Anordnung der Baukörper erhält man im Innern eine grosse zusammenhängende Fläche im Zentrum der Bebauung. Hier soll als Herzstück des Aussenraums die grössere Spielfläche gem. Kant. Bauverordnung erstellt werden.

4.5 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Birken- und den Eichenweg. Die Anlieferung für die Arbeitsnutzung erfolgt über die vorgelagerten Vorplatzbereiche. Alle Einfahrten zu unterirdischen Autoeinstellhallen sind ab Eichenweg vorgesehen. Oberirdische Besucherparkplätze sind entlang von Birken- und den Eichenweg platziert.

Zwischen den Baukörpern E1 und E2 wird eine neue Perronunterführung zur Bahn erstellt. Im Anschlussbereich an die neue Unterführung wird eine grössere Zahl gedeckter öffentlicher Veloabstellplätze vorgesehen. Mit einer neuen Trottoirverbindung ab der Sägetstrasse soll die Perronunterführung auch optimal an das Fusswegnetz angeschlossen werden.

5. Überbauungsordnung

Basis der Überbauungsordnung bildet das Überbauungskonzept. Die Überbauungsordnung besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften. Die **Überbauungsvorschriften** regeln alle Inhalte, die nicht im nachstehenden Überbauungsplan dargestellt werden können.

Überbauungsplan



Legende zum Überbauungsplan

Festlegungen

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Abgrenzung der Sektoren
	Bezeichnung Sektoren A-E
	Geschossabgrenzungslinie
A	Bezeichnung Baufeld
	Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
	Baufeld für Attikageschoss
3G+	Anzahl Geschosse, plus Attikageschoss
GH 12,0	max. Gebäudehöhe (m)
	Bereich für Perronunterführung
	offene Abstellplätze für Auto, Roller und Motorräder
	Zufahrt unterirdische Autoeinstellhallen
	optionale Zufahrt unterirdische Autoeinstellhalle für Sektor B
	Notzufahrt
	Detailerschliessungsstrasse
	öffentliche überdachte Veloabstellplätze
	Bereich für überdachte Veloabstellplätze
	provisorische Zufahrt Baufelder A1 / A2
	Wendeplatz (Schotterrasen befahrbar)
	Gebäudezugang
	Containerabstellplatz
	öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
	öffentliches Trottoir
	Vorplatzbereich / öffentlicher Vorplatzbereich
	siedlungsinterne Wege
	Spielfläche gem. BauV Art. 46
	Privatgärten, siedlungsinterne Aufenthaltsbereiche und Spielplätze
	Pflanzbereich Hochstammbäume
	Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder

Hinweis

bestehende Gebäude

6. Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 7. August 2007 wurde die nötige Abstimmung mit den Kantonalen Amtstellen sowie der BLS vorgenommen. Der Kanton äussert sich positiv zur Planung:

"Die vorliegende Überbauungsordnung ist sorgfältig ausgearbeitet worden. Die ZPP-Vorgaben werden hinreichend umgesetzt."

Nebst kleinen Korrekturen und Ergänzungen empfiehlt der Kanton der Gemeinde, für die Grundzüge der Aussenraumgestaltung (vgl. Art. 5, Abs. 3 Überbauungsvorschriften) einen Richtplan auszuarbeiten, da der Gesuchsteller der 1. Bauetappe kaum in der Lage sein wird ein Gesamtkonzept zu erstellen.

Der Gemeinderat sieht davon ab einen Richtplan zur Aussenraumgestaltung auszuarbeiten. Voraussichtlich werden die Sektoren B und C an denselben Investor veräussert, so dass dieser problemlos ein Gesamtkonzept über den ganzen Perimeter der Zone mit Planungspflicht ausarbeiten kann.

Alle Genehmigungsvorbehalte wurden in der Überbauungsordnung berücksichtigt.

Die von der BLS geforderte vertragliche Regelung des Näherbaurechts für Baufeld E2 wurde mit den betroffenen Grundeigentümern ausgearbeitet und liegt unterzeichnungsfähig vor.

7. Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 14. September – 13. Oktober 2007 sind keine Einsprachen eingereicht worden. Durch wurde eine Rechtsverwahrung zur Vormerkung angemeldet, in welcher jegliche Haltung für Schäden bahnspezifischer Art (Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Kriechströme, Flugrost) abgelehnt wird.

8. Genehmigung

Die Überbauungsordnung wird am 18. Oktober 2007 durch den Gemeinderat verabschiedet und anschliessend beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

9. Kenndaten

Ausnützung

Sektor	Parzelle	Landfläche [m2]	Landfläche Total [m2]	Baufeld	BGF [m2]	AZ	AZ ø
A	162	850	1'875	A1	700	0.82	0.75
	1104	1'025		A2	700	0.68	
B	458	3'598	3'598	B1	870		0.75
				B2	1'830		
C	569	3'721	3'721	C1	1'120		0.79
				C2	1'820		
D	239	1'052	1'052	D	840		0.80
E	569	1'784	2'581	E1	1'700	0.95	1.17
	458	797		E2	1'320	1.66	
		12'827	12'827		10'900		0.85

Erforderliche Autoabstellplätze gem. Art. 51 BauV – Wohnen

Sektor	Parzelle	Baufeld	BGF [m2]	WE*	Total WE	Bandbreite für WE unter 120 m2**	Bandbreite für WE über 120 m2**	Bandbreite AAP Total pro Sektor
A	162	A1	700	6	12	5 - 8	6 - 12	11 - 20
	1104	A2	700	6				
B	458	B1	870	7	22	8 - 14	11 - 22	19 - 36
		B2	1'830	15				
C	569	C1	1'120	9	24	9 - 15	12 - 24	21 - 39
		C2	1'820	15				
		7'040	58	58				51 - 95

Erforderliche Autoabstellplätze gem. Art. 52 BauV – Arbeiten

Sektor	Parzelle	Baufeld	BGF [m2]	max Wert	max Wert	n	Bandbreite AAP für Gewerbe***	Bandbreite AAP Total pro Sektor
D	239	D	840	0.60	0.80	50	7 - 18	7 - 18
E	569	E1	1'700	0.60	0.80	50	17 - 32	30 - 58
	458	E2	1'320	0.60	0.80	50	13 - 26	
		3'860						37 - 77

