262

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
E-Mail: planungsamt@thun.ch

STADT THUN

BESCHLUSSDOKUMENT

Überbauungsordnung Blümlimatt

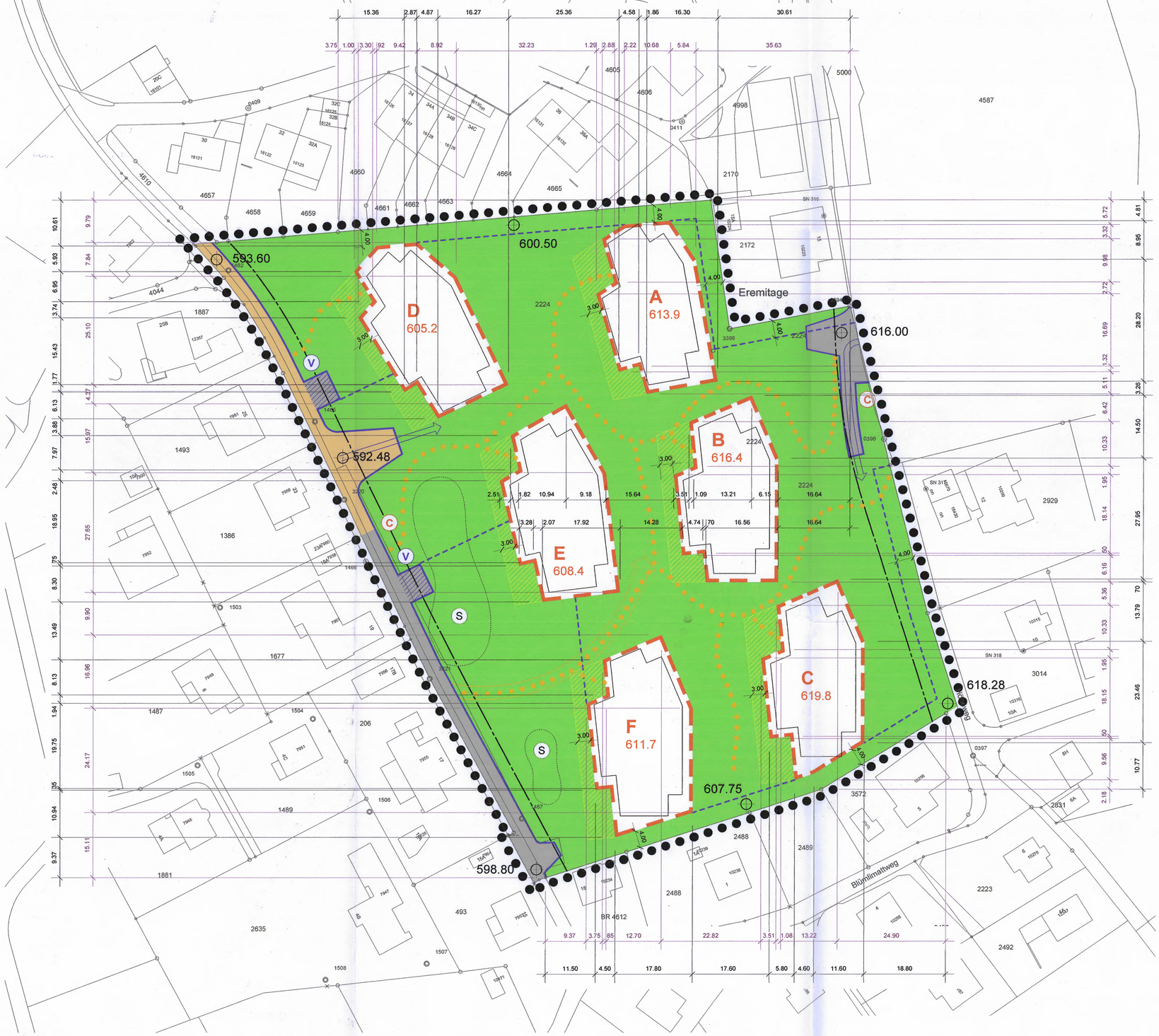
Inhalt der Überbauungsordnung Blümlimatt:

- **Überbauungsplan**
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Dokumente:

- **Erläuterungsbericht**

Objekt-Nr.:	**2.094**	**Format:**	**60 x 84 cm**	**Lohner + Partner**
Plan-Nr.:	**2.094.01**	**Datum:**	**08.04.2009**	**HRS**
Mst.:	**1:500**	**Revidiert:**	**-**	**Bob Gysin / BGP**



0 5 10 20 30 40 50 m

Massstab: 1:500 / Datum: 08. April 2009

Aufträge CAD / 369 / 08 / Pla_UeO Blümlimatt_080409 / A1 / fi / mw

Festlegungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder A - F für Hauptbauten
- Baufeld für unterirdische Bauten und Einstellhallen
- 000.00 Kote maximale Gebäudehöhe (m ü.M.)
- Ein- /Ausfahrt Einstellhallen
- Bereich für befahrbare, freizuhaltende Verkehrsflächen und Autoabstellplätze
- (V) Veloabstellplatz
- Notzufahrt (ungefähre Lage)
- Interne Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- (C) Entsorgungsstandort (Container)
- Siedlungsgrünraum (halböffentlich)
- Bereich Hauszugänge und private Aussenräume ausserhalb Baufelder für Hauptbauten
- (S) Bereich für grössere Spielflächen (ungefähre Lage)

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	vom 30. Oktober 2008
Publikation im Amtsanzeiger	vom 13. November 2008
Öffentliche Planauflage	vom 14.11.2008 bis 15.12.2008
Einspracheverhandlungen	am 27. und 28.01. / 10.02.2009
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	6

Beschlossen durch den Gemeinderat Thun, am 1. Mai 2009

Der Stadtpräsident .....

Der Stadtschreiber .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: am 7. Juli 2009 A. Abil.

Hinweise

- Hauptbauten gemäss überarbeitetem Wettbewerbsprojekt (Stand März 2009)
- 000.00 Kote gewachsenes Terrain (m.ü.M.)
- Baulinie gemäss Überbauungsordnung «Höhenweg - Blüemlimattweg»
- Erschliessungsstrasse gemäss Überbauungsordnung «Höhenweg - Blüemlimattweg»

262

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
E-Mail: planungsamt@thun.ch

STADT THUN

BESCHLUSSDOKUMENT

Überbauungsordnung Blümlimatt

Inhalt der Überbauungsordnung Blümlimatt:

- **Überbauungsplan**
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Dokumente:

- **Erläuterungsbericht**

Objekt-Nr.: 2.094	**Format: -**	**Lohner + Partner**
Plan-Nr.: -	**Datum: 08.04.2009**	**HRS**
Mst.: -	**Revidiert: -**	**Bob Gysin / BGP**

Stadt Thun
Hauser Rutishauser Suter AG
Überbauungsordnung «Blümlimatt»

Überbauungsvorschriften

8. April 2009
Aufträge / 369 / 08 / Ber_Vorschriften_080409.doc / 08.04.2009 / fi

Art. 1

Planungszweck

1 Die Überbauungsordnung «Blümlimatt» stellt die Realisierung einer Wohnüberbauung als unverwechselbares Ganzes
- mit hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert,
- mit einer sorgfältigen Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung,
- einer klaren Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halböffentliche und private Aussenräume,
- sowie einer rationellen Erschliessung

sicher.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Stadt Thun.

Art. 4

Stellung zum Wettbewerbsprojekt

Das im Erläuterungsbericht dargestellte, überarbeitete Wettbewerbsprojekt vom 23. März 2009 zeigt eine Bebauungs- und Gestaltungsidee, die den Qualitätsanforderungen, welche auf Grund der örtlichen Situation erfüllt sein müssen, genügen würde.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt

- Lage und Abmessungen der Baufelder A – F für Hauptbauten
- Lage und Abmessungen des Baufeldes für unterirdische Bauten und Einstellhallen
- Kote maximale Gebäudehöhen (Höhenkote in m ü.M.)
- Ein-/Ausfahrt Einstellhallen
- Lage der Bereiche für befahrbare, freizuhaltende Verkehrsflächen (Wendeplätze, Zu- und Wegfahrten der Einstellhallen) und Autoabstellplätze
- Veloabstellplätze
- Notzufahrt (ungefähre Lage)
- Interne Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- Entsorgungsstandorte (Container)
- Siedlungsgrünraum (halböffentlich)
- Lage der Bereiche Hauszugänge und für private Aussenräume ausserhalb der Baufelder für Hauptbauten
- Bereiche für grössere Spielflächen (ungefähre Lage)

Art. 6

Art der Nutzung

1 Für die Nutzungsart gilt:
- Wohnen (Anteil von mind. 90 %)
- stilles Gewerbe, ausgenommen Gastgewerbebetriebe

2 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 7

Mass der Nutzung

1 Die Ausnützungsziffer hat zwischen 0.4 und 0.6 zu betragen.

2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt für die Baufelder

a) A, B und C: max. 1'640 m^2 pro Baufeld

b) D, E und F: max. 1'830 m^2 pro Baufeld

3 Die Geschosszahl beträgt minimal und maximal 2 Geschosse mit einem Attikageschoss.

Art. 8

Baufelder für Hauptbauten

1 Innerhalb der Baufelder für Hauptbauten darf auf die Baufeldgrenze gebaut werden.

2 Zwischen den Hauptbauten benachbarter Baufelder muss ein Gebäudeabstand von mindestens 8.0 m eingehalten werden.

3 Balkone, verglaste Veranden und Terrassen sowie Treppenhäuser und Liftschächte dürfen nicht über die Baufeldgrenze hinaus ragen.

4 Vorkehren für Sonnenschutz und Gesimse dürfen um das technisch bedingte Minimum über die Baufeldgrenze hinaus ragen.

Art. 9

Einstellhallen

1 Einstellhallen müssen mit Ausnahme der Rampen vollständig und mindestens 0.6 m vom natürlichen Gelände überdeckt werden.

2 Technisch bedingte Bauwerke der Einstellhallen (z.B. Lüftungsanlagen) dürfen innerhalb des Baufeldes für unterirdische Bauten erstellt werden.

Art. 10

Gebäudehöhen

1 Die maximalen Gebäudehöhen für Hauptbauten (Höhenkote in m ü.M.) betragen für:

a) Baufeld A: 613.9 m ü.M.

b) Baufeld B: 616.4 m ü.M.

c) Baufeld C: 619.8 m ü.M.

d) Baufeld D: 605.2 m ü.M.

e) Baufeld E: 608.4 m ü.M.

f) Baufeld F: 611.7 m ü.M.

2 Technisch bedingte Aufbauten (wie Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) dürfen die Gebäudehöhe um das technisch bedingte Minimum überragen.

Art. 11

Gestaltung

1 An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume im Rahmen einer Gesamtkonzeption werden hohe Anforderungen gestellt. Daher sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig der zuständigen Baubewilligungsbehörde als Voranfrage zur Prüfung zu unterbreiten. Jedes Baugesuch ist dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung zu Beurteilung vorzulegen.

2 Das im Erläuterungsbericht dargestellte, überarbeitete Wettbewerbsprojekt vom 23. März 2009 zeigt eine Bebauungs- und Gestaltungsidee (insb. bezüglich Volumetrie, Bau- und Aussenraumgestaltung), die den Qualitätsanforderungen, welche auf Grund der örtlichen Situation erfüllt sein müssen, genügen würde.

Art. 12

Dachgestaltung

Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und mit Ausnahme der begehbaren Terrassen und technisch bedingten Aufbauten extensiv zu begrünen.

Art. 13

Umgebungsgestaltung

1 Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad.

2 Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessung und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbau und Standard sowie Ausstattung zu enthalten:

- Detaillierte Gestaltung des Siedlungsgrünraums sowie der Bereiche für Hauszugänge und für private Aussenräume
- Gestaltung der grösseren Spielflächen
- Gestaltung weiterer Spielbereiche für Kleinkinder
- Verkehrsführung im Detail
- Gestaltung der Fusswegverbindungen
- Zu- und Wegfahrten der Einstellhallen
- Wendeplätze
- Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen
- Veloabstellplätze
- Entsorgungsstandorte
- Hochstammbäume
- Bodenbeläge
- Mauern und Böschungen
- Einfriedungen
- Beleuchtung

3 Im Siedlungsgrünraum ist auf Stützmauern zu verzichten; ausgenommen sind die Bereiche für Hauszugänge sowie notwendige Stützmauern entlang der Bereiche für befahrbare, freizuhaltende Verkehrsflächen und Autoabstellplätze (insb. bei den Ein-/Ausfahrten der Einstellhallen).

4 Nebenbauten sind zurückhaltend und nur im Rahmen einer Gesamtkonzeption mit dem Umgebungsgestaltungsplan erlaubt.

5 Die gemeinschaftlichen Spielflächen sind Bestandteil der Gesamtüberbauung und dienen den Bewohner/-innen als Aufenthaltsbereiche und Spielplätze.

6 Eine grössere Spielfläche gemäss Art. 45 und 46 BauV kann unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse durch zwei gemeinschaftliche Spielflächen mit einer minimalen Grösse von insgesamt 500 m^2 ersetzt werden.

7 Es sind standortgerechte Gewächse nach ökologischen Gesichtspunkten zu pflanzen.

Art. 14

Erschliessung

1 Die Abstellplätze für Personenwagen in den Einstellhallen sind ungefähr je zur Hälfte über den Höheweg und den Blümlimattweg zu erschliessen.

2 Die Wendenischen bei den Zu- und Wegfahrten der Einstellhallen sind auch für das Wenden dauernd frei zu halten.

3 Die Fusswegverbindungen dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche. Sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

Art. 15

Parkierung

1 Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen gelten die kantonalen Vorschriften (Art. 49 ff. BauV).

2 Die Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen der Bewohner/-innen sowie für einen Teil der Besucher/-innen und Behinderte erfolgt in gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhallen.

3 Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für Besucher/-innen und Behinderte zu reservieren.

Art. 16

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	30. Oktober 2008
Publikation im Amtsanzeiger	13. November 2008
Öffentliche Auflage	14. November 2008 bis 15. Dezember 2008
Einspracheverhandlung	27. und 28. Januar 2009, 10. Februar 2009
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	6
Beschlossen durch den Gemeinderat	Thun, am 1. Mai 2009
Der Stadtpräsident	.....
Der Stadtschreiber	.....

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung: – 7. Juli 2009