

MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Belp

### Überbauungsordnung «Viehweid Ost»

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Strassenbauprojekt (*pendent*)

Februar 2023



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Viehweid Ost» bezweckt die Realisierung einer Detailhandelseinrichtung, einer Tankstelle für Elektro-Fahrzeuge sowie weiterer Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

### Art. 2

Wirkungsbereich <sup>1</sup> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

<sup>2</sup> Der Wirkungsbereich umfasst ebenfalls den Bereich des Strassenprojekts zur Umgestaltung der Kantonsstrasse.<sup>1</sup>

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Bereich Kantonsstrasse mit Strassenprojekt
- Bereich für Anlieferung
- Arealzu- und -wegfahrt

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden mit einer Bandbreite von 0.5 m festgelegt:<sup>2</sup>

- Baubereiche mit Bezeichnung und Begrenzung A, B
- Baubereich Rampe C

<sup>3</sup> Im Überbauungsplan werden mit einer Bandbreite von 1.5 m festgelegt<sup>3</sup>:

- Erschliessungsbereich
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Grünbereich

---

<sup>1</sup> Der Kantonsstrassenplan wird in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt im Anschluss an die Vorprüfung ausgearbeitet.

<sup>2</sup> Die Verschiebung innerhalb der Bandbreite ist so weit gestattet, als dadurch keine öffentlichen Interessen tangiert werden.

<sup>3</sup> Die Verschiebung innerhalb der Bandbreite ist so weit gestattet, als dadurch keine öffentlichen Interessen tangiert werden.

<sup>4</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Bestehende Wasserleitung Wasserverbund Region Bern (WVRB)
- Zu- und Wegfahrt gebäudeintegrierte Parkierung
- abzubrechende Gebäude

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Im Baubereich A ist im 1. Vollgeschoss eine Detailhandelseinrichtung (Laden mit Shop) mit Anlieferung, Lager, Technik-, Büro- und Nebenräumen zulässig. Das 2. Vollgeschoss dient der gebäudeintegrierten Parkierung und der Anordnung von Technik, Büro- und Nebenräumen. Im 3. Vollgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

<sup>2</sup> Der Baubereich B dient als überdeckte Tankstelle für Elektrofahrzeuge inklusive der notwendigen Anlagen und Einrichtungen (Ladeinfrastruktur, Bezahlterminals etc.).

<sup>3</sup> Im Baubereich C ist eine gedeckte Rampe als Zufahrt zur gebäudeintegrierten Parkierung gemäss Abs. 1 zulässig. Der neben sowie unter der Rampe liegende Raum kann als Aussenlagerfläche und Entsorgungsbereitstellungsplatz genutzt werden. Art. 20 bleibt vorbehalten.

### Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Baubereiche A und B werden das massgebende Terrain, der höchste Punkt der Dachkonstruktion sowie die maximale Anzahl Vollgeschosse (VG) wie folgt festgelegt:

Baubereich	massgebendes Terrain	höchster Punkt der Dachkonstruktion	Max. Anzahl VG
A	515.5 m.ü.M.	530.3 m.ü.M.	3
B	515.5 m.ü.M.	523.3 m.ü.M.	

<sup>2</sup> Innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche sind die Länge und die Breite der Gebäude frei.

<sup>3</sup> Die minimale Überbauungsziffer (inkl. überdeckte Rampe im Baubereich C und überdeckte Tankstelle im Baubereich B) beträgt 0.4.

<sup>4</sup> Die maximale Geschossfläche für den Verkauf beträgt 2'400 m<sup>2</sup>.

### **Art. 7**

Bauten ausserhalb  
der Baubereiche

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten (z.B. Einkaufswagen- und Velounterstände etc.) mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von jeweils max. 20 m<sup>2</sup> gestattet. Aussenverkaufsflächen ausserhalb von Baubereichen und Kleinbauten sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Zusätzlich sind Kleinbauten im Zusammenhang mit der Elektro-Trankstelle zulässig (z.B. Batteriespeicher, Trafoanlage, technische Geräte) mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von jeweils max. 50 m<sup>2</sup> gestattet.

<sup>3</sup> Für Bauten und Anlagen im Strassenabstand der Kantonsstrasse ist die Zustimmung des kantonalen Tiefbauamts erforderlich.

### **Art. 8**

Unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten gilt das Baureglement.

### **Art. 9**

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

## **3. Baugestaltung**

### **Art. 10**

Allgemeine  
Baugestaltung

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen mit ihrer Umgebung sind so zu gestalten, dass die Verkehrsflächen optimiert sind und die unterschiedlichen Nutzungsbereiche als Gesamtanlage in Erscheinung treten.

<sup>2</sup> Das Gebäude im Baubereich A ist so zu erstellen, dass im Endausbau drei Vollgeschosse möglich sind.

### **Art. 11**

Reklame

<sup>1</sup> Mit der Baueingabe ist ein Reklamekonzept einzureichen, das die Standorte, die Abmessung und die Gestaltung der Reklamen aufzeigt.

<sup>2</sup> Werbung am Gebäude ist nur an der Fassade gestattet.

<sup>3</sup> Kandelaber, Stelen, Reklametafeln, Totem und Fahnen sind in den Grünbereichen sowie im Erschliessungsbereich zugelassen. Vorbehalten bleibt die Freihaltung der Sichtbermen.

#### **Art. 12**

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Es sind Flachdächer vorzusehen.

<sup>2</sup> Im Baubereich A sind nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Die Dächer können der Energiegewinnung und dem ökologischen Ausgleich dienen.

#### **Art. 13**

Dachaufbauten

Über der Dachfläche sind ausschliesslich Aufbauten wie Rückkühlgeräte, Liftüberfahrten sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie gestattet. Sie dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 3.0 m überragen.

#### **Art. 14**

Vordächer, Dachvorsprünge

<sup>1</sup> Vorspringende Bauteile wie Vordächer, Belichtungs-/Lüftungsschächte und dergleichen dürfen die Baubereiche auf gesamthaft höchstens 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts um maximal 2.0 m überragen.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen maximal 1.0 m über die Baubereichsgrenze hinausragen.

<sup>3</sup> Der Bereich für Anlieferung kann mit einem Vordach versehen werden.

### **4. Umgebungsgestaltung**

#### **Art. 15**

Allgemein

Erschliessungsflächen sind zu optimieren, so dass versiegelte Flächen möglichst minimiert werden können. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

## **Art. 16**

- Grünbereich
- <sup>1</sup> Der Grünbereich dient der Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Grundstücken, der Abgrenzung zwischen internen Verkehrsflächen und dem öffentlichem Strassenraum sowie der Oberflächenentwässerung.
- <sup>2</sup> Der Grünbereich ist als Dauergrünland auszugestalten.

## **5. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 17**

- Arealzu- und -wegfahrt, Erschliessungsbereich
- <sup>1</sup> Die Arealzu- und -wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Viehweidstrasse in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich.
- <sup>2</sup> Der Erschliessungsbereich dient der Zufahrt zur Tankstelle und zu den gebäudeintegrierten und oberirdischen Parkplätzen sowie der Anlieferung. Anlagen für den Güterumschlag und zur Retention sind zulässig.

### **Art. 18**

- Auto- und Veloabstellplätze
- <sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.
- <sup>2</sup> Die Autoabstellplätze sind mehrheitlich im 2. Vollgeschoss des Baubereichs A anzuordnen.
- <sup>3</sup> Oberirdische Autoabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sowie im Baubereich B zulässig.
- <sup>4</sup> Die Anzahl Velo- und Motorfahrradabstellplätze kann im Baubewilligungsverfahren um bis zu 50% reduziert werden, wenn besondere Verhältnisse gemäss Art. 54c Abs. 3 BauV vorliegen.

## **6. Umwelt**

### **Art. 19**

- Energie- und Wärmeversorgung
- <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizung oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

<sup>3</sup> Die Bewilligung von Solaranlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

### **Art. 20**

Freihaltebereich  
Wasserleitung

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan dargestellte Wasserleitung des Wasserverbands Region Bern (WVRB) ist von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Zugang zur Wasserleitung muss ständig gewährleistet sein.

<sup>2</sup> Gegenüber der Leitungsachse ist ein Bauabstand von 3.0 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Zulässig ist die Überdeckung mit entfernbareren Betonplatten zur Nutzung des Bereichs als Aussenverkaufs-, Lager- und/oder Entsorgungsbereich.

### **Art. 21**

Entwässerung

<sup>1</sup> Das Flachdach des Baubereichs A ist mit einer Retention auszustatten.

<sup>2</sup> Verkehrsflächen sind soweit möglich über die Schulter zu entwässern.

<sup>3</sup> Offene Autoabstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag (Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen oder vor Ort über die Schulter zu entwässern.

<sup>4</sup> Mit der Baueingabe ist ein Konzept zur Versickerung respektive zur Retention von Oberflächenwasser einzureichen.

### **Art. 22**

Hochwasserschutz

Bei sensiblen Bauten und Anlagen ist zum Schutz vor Überflutung bei allen Öffnungen eine Hochwasserschutzkote von 516.90 m ü.M. oder die gleiche Wirkung mit anderen Massnahmen sicherzustellen.

## **7. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 23**

Vertragliche Sicher-  
stellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

### **Art. 24**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom ... bis ...

Vorprüfung vom ...

Publikation im Amtsblatt vom ...

Publikation im Amtsanzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den  
Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die  
Gemeindeversammlung am ...

Der Gemeindepräsident Die Sekretärin

.....  
Benjamin Marti

.....  
Annina Straub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Belp, .....

Die Leiterin Führungsunterstützung

.....  
Annina Straub

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**