

3. AUFLAGE

Einwohnergemeinde Belp

Revision der Ortsplanung

Zusammenstellung der
Änderungen nach der
2. Auflage

Januar 2023

Belp/OP-Revision Phase 3 07457/4_Resultate/15_3.
Auflage/07457_Änderungen_AL3_230104_AL3.indd/tf

Änderungen im Baureglement (Änderungen rot)

Art. 312A BR (ZPP Nr. I «Seftigenstrasse»)

Als Resultat der Einigungsverhandlungen nach der 1. Auflage wurden Attikageschosse innerhalb des Wirkungsbereichs der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. I «Seftigenstrasse» (ehem. ZPP Nr. I «Altes Spital») generell als unzulässig bezeichnet. Da die Wohngebäude im Sektor 2 jedoch Attikageschosse aufweisen, hätte dieser Ausschluss auf den Sektor 1 mit dem geplanten Neubau des Wohnheims beschränkt werden müssen. Mit der vorliegenden Anpassung in Abs. 5 wird dies korrigiert.

Das aus dem durchgeführten Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach vor. Somit wird die Gesamthöhe des künftigen Gebäudes trotz einem zusätzlichen Vollgeschoss tiefer ausfallen. Mit einer zusätzlichen Ergänzung im Abs. 5 wird neu verbindlich festgelegt, dass Gebäude hier zwingend ein Flachdach aufweisen müssen.

Art. 312A ZPP Nr. I «Seftigenstrasse»

^{1 bis 4} unverändert

Gestaltung

⁵ – Die Siedlung im Sektor 2 ist als Gesamtüberbauung mit einheitlicher Gestaltung zu planen. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagevorplätze sowie in einen Grünbereich entlang der Hangkante zu gliedern.

– Im Sektor 1 sind ausschliesslich Flachdächer ohne Attikageschosse ~~sind nicht~~ zulässig.

^{6 bis 9} unverändert

Art. 312G BR (ZPP Nr. X «Säget»)

In der bisher rechtsgültigen Version der Bestimmungen zur ZPP Nr. X «Säget» waren sowohl für die Wohn- als auch für die Dienstleistungsnutzung jeweils Bandbreiten für die Ausnutzungsziffer (AZ) festgelegt. In der nun gebauten Situation führen diese Vorgaben dazu, dass Nutzungsänderungen nicht möglich sind. Um solche Umnutzungen künftig zu ermöglichen, werden die Bandbreiten nachträglich ersatzlos gestrichen. Das maximale Mass der Nutzung über das gesamte Areal (ehem. AZ 0.85, neu GFZo 1.0) bleibt unverändert gültig.

Art. 312G ZPP Nr. X «Säget»

^{1, 2} unverändert

Mass der Nutzung

³ Die GFZo beträgt max. 1.0.

— Anteil Wohnen min. 0.5, max. 0.75

— Anteil Dienstleistung min. 0.25, max. 0.5

^{4 bis 9} unverändert

Art. 525 Abs. 1 BR (Gewässerraum Fliessgewässer)

Im Rahmen der Vorprüfung und der 1. Auflage waren die Gewässerräume im entsprechenden Zonenplan entweder mittels flächiger Überlagerung (v.a. innerhalb der Bauzonen) oder mit einer farbcodierten Mittelachse (übriges Gemeindegebiet) dargestellt. Mit der geplanten Einführung der digitalen Nutzungsplanung (Projekt ePlan) wird nur noch die erstgenannte Variante möglich sein, weshalb im Zonenplan Gewässerräume überall Überlagerungen eingezeichnet wurde. Im Baureglement ging die entsprechende Anpassung jedoch vergessen. Es wird folglich präzisiert, dass die Gewässerräume im Zonenplan Gewässerräume generell als flächige Überlagerungen dargestellt werden. Dabei handelt es sich um eine rein formelle Korrektur, welche keine Auswirkungen auf die konkreten Masse der Gewässerräume hat (zu punktuellen Anpassungen der Gewässerräume siehe nachfolgend).

Zudem wird in der Kommentarspalte zu Abs. 1 im zweiten Abschnitt präzisiert, dass für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer *in der Regel* kein Gewässerraum festgelegt wird. In seltenen Fällen wird auch in diesen Fällen ein Gewässerraum bezeichnet. Es handelt sich auch hier um eine rein formelle Korrektur.

Schliesslich wird in der Kommentarspalte zu Abs. 1 der dritte Abschnitt umformuliert, damit der Satz einen Sinn ergibt (im Kasten unten nicht dargestellt). Auch diese Anpassung ist rein formeller Natur.

Art. 525 Gewässerraum Fliessgewässer

¹ Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerräume ~~innerhalb der Bauzonen~~ als flächige Überlagerung ~~im übrigen Gemeindegebiet mittels Farbcodierung und Massangabe in der Legende~~ festgelegt. ~~Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.~~

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.

Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer wird *i.d.R.* kein Gewässerraum festgelegt.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Uferschutzplanung gemäss See- und Flussufergesetz (SFG) festgelegten Bestimmungen.

^{2 bis 5} *unverändert*

Änderungen im Zonenplan Gewässerräume

Anpassung des Gewässerraums (Parz. Nr. 914)

Bei der Parzelle Nr. 914 wird der Gewässerraum aufgrund eines in der Landeskarte und im Geoportal des Kantons zwar eingetragenen, jedoch im Feld nicht erkennbaren (Fließ-)Gewässers auf den Waldrand und damit auf die Grenze u.a. des Auengebiets von nationaler Bedeutung zurückversetzt.

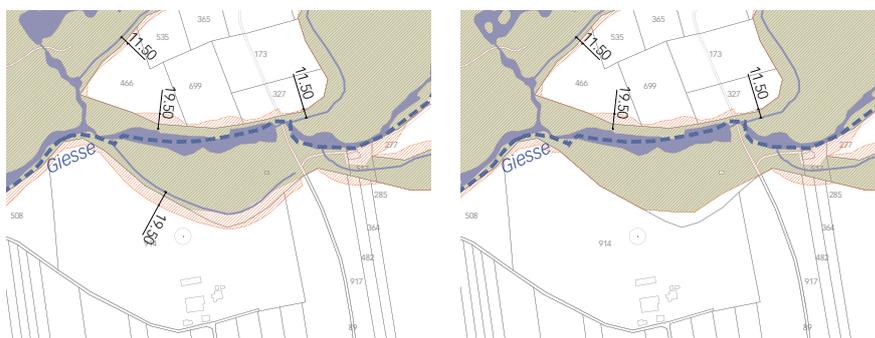


Abb. 1 Gewässerraum im Bereich der Parz. Nr. 914 vor (links) und nach der Änderung (rechts)

Anpassung des Gewässerraums (Parz. Nr. 508)

Bei der Parzelle Nr. 508 wird der Gewässerraum auf 23 m reduziert (halbsseitig 11.5 m), damit eine Bewirtschaftung der Parzelle möglich bleibt. Angesichts der Gewässerraumbreite von rund 210 m an dieser Stelle (gemessen ab Uferlinie der Aare) ist diese Korrektur vertretbar. Zudem beruht die ursprüngliche Festlegung auf einem Irrtum: es handelt sich hier um ein verzweigtes Gewässer mit einer «Insel» dazwischen.

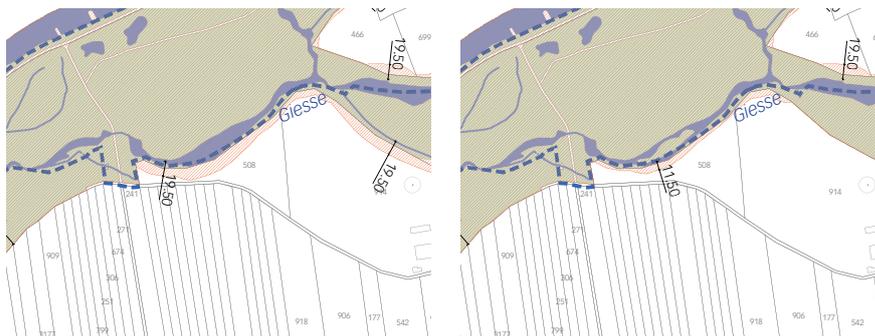


Abb. 2 Gewässerraum im Bereich der Parz. Nr. 508 vor (links) und nach der Änderung (rechts)

Anpassung des Gewässerraums (Parz. Nr. 275)

Bei der Parzelle Nr. 275 wird der Gewässerraum um die Hofparzelle leicht angepasst, damit die bestehende, revisionsbedürftige Jauchegrube ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommt. Angesichts des Gewässerraums von rund 170 m an dieser Stelle (gemessen ab Uferlinie der Aare) ist diese punktuelle Korrektur vertretbar.



Abb. 3 Gewässerraum im Bereich der Parz. Nr. 275 vor (links) und nach der Änderung (rechts)

Anpassung des Gewässerraums (Parz. Nrn. 88, 286, 803 und 808)

Bei den Parzellen Nrn. 88, 286, 803 und 808 wurde der Gewässerraum auf 23 m reduziert (halbseitig 11.5 m). Angesichts der Gewässerraumbreite von minimal rund 80 m an dieser Stelle ist diese Korrektur vertretbar. Zudem beruht die ursprüngliche Gewässerraumfestlegung auf einem Irrtum: es handelt sich hier um einen verzweigten Gewässerlauf mit einer «Insel» dazwischen.

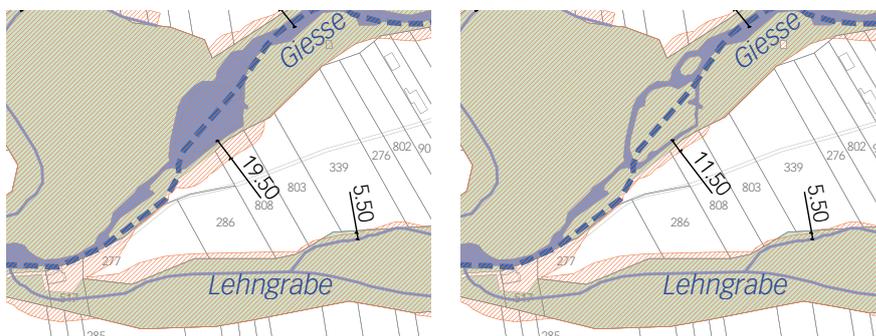


Abb. 4 Gewässerraum im Bereich der Parz. Nrn. 88, 286, 803 und 808 vor (links) und nach der Änderung (rechts)

Genehmigungsvermerke

Die nachträglichen Änderungen wurden bereits im Hinblick auf die Beschlussfassung vom 27. November 2022 in die Dokumente der Ortsplanungsrevision (Baureglement, Zonenplan Gewässerräume) integriert, so dass das vorliegende Dokument nicht separat genehmigt werden muss.