

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Belp

Überbauungsordnung ZPP Nr. XXI «Amtschreibermatte»

Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Vorprojekt Amtschreibermatte

Juli 2025

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung ZPP Nr. XXI «Amtschreiber- matte» bezweckt die Schaffung einer verdichteten, sorgfältig gestalteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz im Umfeld des Are- als.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.
-----------------	---

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungs- plan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Bauregle- ments, insb. die Bestimmungen zur ZPP Nr. XXI «Amtschreiber- matte».
------------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – die Baubereiche mit Begrenzung – die Firstrichtung – der Baubereich für Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle – die Erschliessungsfläche – der Bereich für oberirdische Autoabstellplätze – die Siedlungsmitte – die Hauszugänge – der Grünraum Kindergärten/Spielbereich – die Grünräume ² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt: – der Containerstandort – die Bepflanzung geplant – die Durchgänge zum Schlossareal – die abzubrechenden Gebäude
--------------------------------	---

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der Wohn- und Arbeitszonen sowie Kindergärten und weitere Nutzungen im Bildungsbereich.

² Es sind maximal 20 Familienwohnungen im Sinne der kantonalen Bauverordnung zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die Geschossfläche oberirdisch (GfO) beträgt insgesamt maximal 4'200 m².

² Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	massgebendes Terrain	Höchster Punkt der Dachkonstruktion	Anzahl max. Vollgeschosse
Baubereich A	519.70 m ü.M.	536.00 m ü.M.	4
Baubereich B	519.70 m ü.M.	534.00 m ü.M.	3
Baubereich C	519.70 m ü.M.	537.50 m ü.M.	4
Baubereich D	519.60 m ü.M.	535.00 m ü.M.	4

³ Innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche sind die Länge und die Breite der Gebäude frei.

Art. 7

Baubereich für Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle

Für den Baubereich der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle gilt ein massgebendes Terrain von 519.50 m ü.M. und eine maximale Dachkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 523.50 m ü.M.

Art. 8

Bauten ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten und Anlagen unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Erschliessung der Schutzräume sowie Anlagen zur Entlüftung oder Belichtung der Untergeschosse.

Art. 9

Unterirdische Bauten Für unterirdische Gebäude gelten die Vorgaben des Baureglements.

Art. 10

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

3. Baugestaltung

Art. 11

Vorprojekt Das Vorprojekt vom 26. Mai 2021 ist für die Erarbeitung des Bauprojekts und die Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde wegleitend, jedoch nicht rechtsverbindlich.

Art. 12

Fassadengestaltung Die Gebäude der Baubereiche A bis D sind mit einer Holzfassade zu realisieren.

Art. 13

Dachgestaltung ¹ In den Baubereichen A bis D sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung ist im Überbauungsplan festgelegt.

² Es sind allseitig Dachvorsprünge von minimal 0.5 m vorzusehen. Die Dachvorsprünge dürfen giebel- und traufseitig 1.0 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

Art. 14

Dachaufbauten Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und dergleichen dürfen die maximale Dachkote um maximal 1.5 m überragen.

4. Umgebungsgestaltung

Art. 15

Grundsätze

¹ Der Aussenraum besteht aus der Erschliessungsfläche, der Siedlungsmitte, den Hauszugängen, dem Grünraum Kindergärten/Spielbereich sowie den Grünräumen. Er ist attraktiv zu gestalten, so dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

² In den Grünräumen sind bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen unzulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Spielgeräte und Sitzgelegenheiten, Anlagen zur Erschliessung der Schutzräume, Anlagen zur Entlüftung oder Belichtung der Untergeschosse sowie Bauten und Anlagen für die Entsorgung.

Art. 16

Siedlungsmitte

¹ Die Siedlungsmitte dient als Ort der Begegnung, zur Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie als Notzufahrt.

² Eine Möblierung der Fläche gemäss Art. 15 Abs. 2 ist zulässig, soweit die Notzufahrt sichergestellt ist.

Art. 17

Hauszugänge

Die Hauszugänge dienen der Erschliessung der Gebäude sowie als Abstellplatz für Fahrräder.

Art. 18

Grünraum Kindergärten/ Spielbereich

¹ Der Grünraum Kindergärten/Spielbereich dient als Spielplatz und darf entsprechend möbliert und eingezäunt werden. Die maximale Höhe der Umzäunung darf 1.2 m nicht überschreiten.

² Ausserhalb der Öffnungszeiten der Kindergärten ist dieser Bereich für die Siedlungsbewohner zugänglich.

Art. 19

Grünräume

Die Grünräume dienen als Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Gemeinschaftsgärten und dergleichen. Fusswege sind zulässig.

Art. 20

- Bepflanzung
- ¹ Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
- ² Das Vorprojekt vom 26. Mai 2021 und die im Überbauungsplan hinweisend dargestellte Bepflanzung ist bei der Erarbeitung des Umgebungsgestaltungsplans und der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde begleitend, jedoch nicht rechtsverbindlich.

Art. 21

- Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen
- Die gemäss der kantonalen Baugesetzgebung erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen sind in den Bereichen für Siedlungsmitte, Hauszugänge, Grünräume und dem Grünraum Kindergärten/Spielbereich anzulegen.

Art. 22

- Qualitätssicherung
- Zur abschliessenden Beurteilung der Bau- und Umgebungsgestaltung ist das Bauprojekt vor der Baueingabe erneut durch das Beurteilungsgremium (inkl. kant. Denkmalpflege) zu beurteilen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 23

- Erschliessung, Einstellhalle
- ¹ Die Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Kefigässli mit Anschluss an die Rubigenstrasse.
- ² Für die Überdeckung der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle gilt Art. 7.

Art. 24

- Erschliessungsfläche
- Die Erschliessungsfläche dient der Verkehrserschliessung der Bebauung ab dem Kefigässli.

Art. 25

- Abstellplätze
- ¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV auf Stufe Baugesuch.

² Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme von drei Plätzen in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Die oberirdischen Autoabstellplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich vorzusehen.

³ Die gedeckten Veloabstellplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.

6. Umwelt

Art. 26

Energie- und
Wärmeversorgung

Neubauten sind an das Nahwärmenetz der Energie Belp AG anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 50 m ist.

Art. 27

Entwässerung

Die Regelung der Entwässerung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 28

Vertragliche Sicher-
stellung

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

Art. 29

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 am ...
Publikation im amtlichen Anzeiger am ...
Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Der Präsident

Die Sekretärin

.....
Stefan Neuenschwander

.....
Annina Straub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Belp,

Die Leiterin Präsidiales und Sicherheit

.....
Annina Straub

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