AUFLAGE

Einwohnergemeinde Belp

Änderung der Überbauungsordnung ZPP Nr. X «Säget»

Änderung Überbauungs-vorschriften

Die PLanung besteht aus:
- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungs-vorschriften

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Oktober 2025

Die Änderungen gegenüber der genehmigten Überbauungsordnung sind rot dargestellt.

Belp\Änderung UeO ZPP X Säget 07766\4\02\
07766_UeV_20251021_AL.docx/tf/cb

ecoptima · Spitalgasse 34 · 3001 Bern · Industriestrasse 5a · 6210 Sursee · Tel. 031 310 50 80 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

1. Allgemein

Art. 1

Zweck

Mit der ZPP Nr. X «Säget» wird folgender Planungszweck verfolgt:
- Das Areal soll mit einer qualitativ gut gestalteten Überbauung für Dienstleistungen, Verkauf und Wohnen neu genutzt werden.
- Unter Berücksichtigung der Dorfkernnähe soll eine vielfältige Nutzung ermöglicht werden.
- Die Erschliessung und die Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden ist sicherzustellen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung ZPP X «Säget» gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Belp. Art. 92 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:
- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage, Abmessung und Bezeichnung der ~~Baufelder~~ Baubereiche für oberirdische Hauptgebäude
- die Baulinien mit Anbaupflicht
- die ~~Baufelder~~ Baubereiche für Attikageschosse
- die ~~Baufelder~~ Baubereiche für Erschliessungsbauten
- ~~die Baufelder für offene Erdgeschosshalle~~ der Baubereich mit 1 Vollgeschoss
- ~~die Baufelder~~ der Baubereich für Arbeitsnutzung im ~~Sockelgeschoss~~ Untergeschoss
- die Baulinie für ~~Sockelgeschoss~~ Untergeschoss
- ~~die Gewässerbaulinie~~
- die ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschosse
- die ~~Gebäudehöhenkoten~~ höchsten Punkte der Dachkonstruktion (m ü.M.)
- die Terrainhöhenkoten ~~fertiges~~ massgebendes Terrain (m ü.M.)
- die Lage der offenen Abstellplätze für Auto, Roller, Motorräder und Velos
- der Umschlagplatz und die Parkierung
- die Zufahrten Autoeinstellhalle und Anlieferung sowie die Notzufahrt
- die bestehenden Verkehrsflächen

- die Lage der überdachten Veloabstellplätze
- die Lage der Gebäudezugänge
- die Lage des Containerabstellplatzes
- der öffentliche Bereich ~~Gürbeufer~~ Sägetbrücke
- die Lage des öffentlichen Trottoirs und des Gürbewegs
- die Lage der Spielflächen und Grünbereiche
- die Lage der befahrbaren Wegverbindung (Schotterrasen)
- die Lage der Privatgärten, siedlungsinternen Aufenthaltsbereiche und Spielplätze
- die Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- die Etappierung

Art. 5

Gestaltung

[1] Die Gesamtanlage von Bauten und Aussenräumen ist als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren. Das Bestandsgebäude im Baubereich G kann sich gestalterisch von den Bauten in den übrigen Baubereichen abheben.

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

[3] Der Gürberaum ist in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen.

[4] Die Aussenraumgestaltung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen.

Art. 6

Art und Mass der Nutzung

[1] Es ist Dienstleistung, Verkauf und Wohnnutzung gestattet. Die maximale ~~Ausnützung~~ Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt ~~0.85~~ 1.0. ~~Der Anteil Wohnnutzung beträgt mindestens 0.45 und maximal 0.65. Der Anteil Dienstleistungsnutzung berägt mindestens 0.2 und maximal 0.4.~~

[2] Entlang der Sägetstrasse sind im ~~Erdgeschoss~~ 1. Vollgeschoss strassenseitig nur ~~Läden~~ Verkauf und Dienstleistungen gestattet.

[3] In den einzelnen ~~Baufeldern~~ Baubereichen sind die folgenden maximalen ~~Bruttogeschossflächen~~ oberirdischen Geschossflächen gestattet:

~~Baufeld~~ Baubereich A/B	~~958~~ 1’185 m²
~~Baufeld~~ Baubereich C/D	~~958~~ 1’185 m²
~~Baufeld~~ Baubereich E/F	~~2'100~~ 2’600 m²
~~Baufeld~~ Baubereich G	~~990~~ 1’225 m²
~~UG Gewerbe~~	~~140 m²~~

Art. 7

~~Baufelder~~ Baubereiche / Baulinien

[1] Die ~~Baufelder~~ Baubereiche werden durch Baulinien gemäss Art. ~~90 ff. des kant. Baugesetzes (BauG)~~ 24 BMBV umschrieben. Ausserhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche sind Vertikalerschliessungskörper sowie offene Bauteile wie Sitzplätze, ~~Pergolen,~~ Rankengerüste, nicht überdachte Veloabstellplätze~~, leichte Vordächer für Hauseingänge~~ und dergleichen gestattet.

[2] Die Baulinien mit Anbaupflicht legen den Verlauf der Gebäudehülle verbindlich fest.

[3] ~~Offene Bauteile~~ Vorspringende offene Gebäudeteile ~~im Sinne von Art. 22 des Baureglements (BR)~~ wie bspw. leichte Vordächer für Hauseingänge dürfen auf ~~der ganzen Fassadenlänge~~ maximal 2/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts maximal 3.0 m über die Baulinien hinausragen.

Art. 8

Gebäude- und Terrainhöhenkoten

[1] ~~Die maximale Gebäudehöhe~~ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (m ü.M.) ist im jeweiligen ~~Baufeld~~ Baubereich ~~durch Gebäudehöhenkoten (m ü.M.)~~ festgelegt.

[2] Das ~~Niveau des fertigen Terrains~~ massgebende Terrain wird durch Terrainhöhenkoten festgelegt (m ü.M.). Diese dürfen um maximal 0.3 m über- oder unterschritten werden.

Art. 9

Dachgestaltung, Dachgeschoss

[1] Für Hauptbauten sind nur Flachdächer ~~oder leicht geneigte Flachdächer~~ (Neigung max. 5 Grad) gestattet. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

[2] Innerhalb der ~~bezeichneten Baufelder~~ Baubereiche E, F und G ist ein Attikageschoss gestattet.

Art. 10

Abstellplätze

[1] Autoabstellplätze für Bewohner/-innen und Angestellte sind in einer zentralen Autoeinstellhalle unterzubringen.

[2] Entlang der Sägetstrasse und auf den bezeichneten Flächen sind offene Abstellplätze für Autos, Roller, Motorräder und Velos zu erstellen.

Art. 11

Überdachte Veloabstellplätze

In den bezeichneten Bereichen sind überdachte Veloabstellplätze zu erstellen. Weitere Veloabstellplätze sind im Innern der Gebäude unterzubringen.

Art. 12

Containerabstellplatz

An der bezeichneten Stelle ist ein gut integrierter und sorgfältig gestaltete Containerabstellplatz zu erstellen.

Art. 13

Öffentlicher Bereich ~~Gürbebrücke~~ Sägetbrücke

Der öffentliche Bereich bei der ~~Gürbebrücke~~ Sägetbrücke ist ~~mit einem Mergelbelag~~ begrünt und sickerfähig zu gestalten und mit Bänken zu möblieren.

Art. 14

Spielflächen, Grünbereiche, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze

Die siedlungsinternen Spielflächen, Grünbereiche, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze dienen als Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 ff. der kantonalen Bauverordnung (BauV).

Art. 15

Pflanzbereiche für Hochstammbäume

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind Hochstammbäume zu pflanzen. Die weitere Bepflanzung und die Pflanzenarten sind im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 5 Abs. 4 festzulegen.

Art. 16

Vereinbarung

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

Art. 17

Inkrafttreten

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

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

Genehmigungsvermerke (ursprüngliche Planung)

Vorprüfung vom	13. November 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom	25. Januar und 1. Februar 2007
Öffentliche Auflage vom	25. Januar bis 23. Februar 2007
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. März 2007

Der Präsident	Der Sekretär
sig. Rudolf Neuenschwander	sig. Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Belp, den 15. März 2007

Der Gemeindeschreiber

sig. Markus Rösti

Genehmigt durch das kantonale
Amt für Gemeinden und Raumordnung: 30. März 2007

Genehmigungsvermerke (Änderung)

Vorprüfung vom	30. April 2025
Publikation im Amtsblatt vom	...
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	...
Öffentliche Auflage vom	... bis ...
Einspracheverhandlungen vom	...
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