



Einwohnergemeinde Blumenstein
Überbauungsordnung «Bushalle»

Überbauungsvorschriften

MITWIRKUNG

20. August 2018

Aufträge / 591 / 05 / 591_UeO_180820_UeVorschriften.docx / 23.07.2018 / fi / cs

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Bushalle» ermöglicht die Überbauung und Erschliessung eines Areals für eine mehrheitlich dem öffentlichen Verkehr dienende Bushalle.

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, gelten das Baureglement der Gemeinde Blumenstein (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

Art. 4

Richtprojekt

Das Vorprojekt «Neubau Bushalle Blumenstein» vom 05.04.2018 ist bezüglich der Volumen und der Stellung der Gebäude, der Dachgestaltung sowie der Gestaltung der Freiräume beizuziehen.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baubereiche A und B
- Lage und Abmessung der Baubereiche Vordächer

- Lage und Abmessung des Baubereichs für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Lage und Abmessung des Bereichs Vorplatz
- Lage und Abmessung des Bereichs Grünfläche
- Lage der Ein-/Ausfahrt auf die Kirchenstrasse
- Lage der oberirdischen Abstellplätze für Personenwagen

² Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:

- Vorprojekt «Neubau Bushalle Blumenstein» vom 05.04.2018

Art. 6

Art der Nutzung

- ¹ Das Areal dient dem Betrieb einer Bushalle mit Abstellhalle, Abstellplätzen, Reinigungsanlage, Betankungsanlage, Lager, Personal- und Büroräumen sowie einer Zivilschutzanlage.
- ² Die Anlage muss mehrheitlich dem öffentlichen Verkehr dienen.

Art. 7

Mass der Nutzung

- ¹ Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und Höhen.
- ² Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüber liegenden 1. Vollgeschosses, im Mittel unter 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- ³ Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig unter 1.20 m.

Art. 8

Höhe

- ¹ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:
- a) im Baubereich A 682.00 m ü.M.
- b) im Baubereich B 677.00 m ü.M.

- ² Technisch bedingte Aufbauten (wie Kamine, u.a.) dürfen den höchste Punkt der Dachkonstruktion gemäss Art. 8 Abs. 1. um das technisch bedingte Minimum überragen.

Art. 9

Baubereich

- ¹ Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- ² Technisch bedingte Bauten wie Lichtschächte, Aussentreppen, Entlüftungsbauten und dgl. sind in den Freiräumen innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gestattet.

Art. 10

Gestaltung allgemein

- ¹ Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Für die Bauten gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Die Dächer sind als Schrägdächer auszubilden
 - Die First im Baubereich A ist quer zur Kirchenstrasse auszurichten
 - Die Ein-/Ausfahrten in die Bushalle resp. die Tore sind auf der Nordost- und Südwest-Fassade anzuordnen
 - Die Personal- und Büroräume sind zur Kirchenstrasse zu orientieren
- ³ Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung mindestens zwei, vom Gemeinderat bestimmten unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten (Fachberatung) zu unterbreiten. Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser Antrag.

Art. 11

Freiräume

- ¹ Die Freiräume sind nach einem gesamthaften Konzept zu gestalten.
- ² Der Bereich Vorplatz dient der Erstellung
- der arealinternen Erschliessung und Manöverierflächen
 - von Vorbereichen der Bushalle
 - von versickerungsfähigen Umgebungsflächen, Böschungen und Stützbauwerken

- ³ Der Bereich Grünflächen dient der Erstellung
 - von nicht befahrbaren, versickerungsfähigen Umgebungsflächen
 - von natürlichen Retentionsanlagen, Böschungen und Stützbauwerken

- ³ Entlang der Kirchenstrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen.

Art. 12

Arealerschliessung

- ¹ Die Erschliessung erfolgt ab der Kirchenstrasse.
- ² Die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle ist im Baubereich B anzuordnen.
- ³ Die Parzelle Blumenstein-Gbbl. Nr. 194 kann über den Wirkungsbereich der UeO «Bushalle» erschlossen werden (motorisierter Verkehr).

Art. 13

Parkierung

- ¹ Die Abstellplätze für Personenwagen sind mit Ausnahme von maximal 4 oberirdischen Besucher-Abstellplätzen in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ³ Die Abstellplätze für Velos und motorisierte Zweiräder sind in im Baubereich B und in der Einstellhalle anzuordnen.

Art. 14

Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der UeO «Bushalle» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Art. 15

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom ... bis ...
Vorprüfung	vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ... und ...
Publikation im Amtsblatt	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen	am ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...
Namens der Einwohnergemeinde:	
Die Gemeindepräsidentin	Die Sekretärin
.....
Regula Hänni	Franziska Bühler
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Blumenstein,
Die Gemeindeschreiberin
	Franziska Bühler
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am