AUFLAGE

Einwohnergemeinde Brienz

Überbauungsordnung zur ZPP «Seestrasse»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
- Baureglementsänderung

Juli 2020

Brienz/UeO zur ZPP «Seestrasse» 06580/4_Resultate/3_UeO/UeV/6580_UeV_200713_AL/dm

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP «Seestrasse» bezweckt eine zeitgemässe bauliche Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung mit aufeinander abgestimmten Bau- und Aussenraumgestaltung. Weiter bezweckt sie die Möglichkeit zum Erhalt des bestehenden Campings und / oder die Realisierung von Auto- und Bootsabstellplätzen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan (UeP) mit einem grau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften und der UeP nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (GBR) der Gemeinde Brienz.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

[1] Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche für Gebäude mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- Baubereich für vorspringende Gebäudeteile mit Begrenzung
- Baubereiche für 1-geschossige Gebäude mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- Erschliessungs- und Umgebungsbereich
- Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz
- Grünbereich
- Zu- und Wegfahrt Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz

[2] Als Hinweise sind im Überbauungsplan eingetragen:
- Kote gewachsenes Terrain in m ü.M.
- Naturgefahren (geringe / mittlere / erhebliche Gefährdung)
- Gewässer

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

[1] Gemischte Nutzung gemäss der Wohn- und Gewerbezone (WG).

[2] Es sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig. Davon sind vorbehältlich anderweitiger privatrechtlicher Vereinbarungen maximal 6 Familienwohnungen im Baubereich 1 sowie je maximal 7 Familienwohnungen in den Baubereichen 2 und 3 zulässig.

[3] Der Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz ist für Nutzungen im Zusammenhang mit dem Campingplatz und / oder für Auto- und Bootsabstellplätze vorbehalten.

[4] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 6

Mass der Nutzung

[1] Baupolizeiliche Masse für gewerbliche Gebäude mit Flachdach innerhalb der Baubereiche[1]:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe	Kote Massgebendes Terrain
1	3, kein Attikageschoss	10.5 m	566.65
2	3, kein Attikageschoss	10.5 m	566.35
3	3, kein Attikageschoss	10.5 m	566.10

[2] Baupolizeiliche Masse für nicht gewerbliche Gebäude mit Flachdach oder Gebäude mit Satteldach innerhalb der Baubereiche:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe traufseitig	Kote Massgebendes Terrain
1	2 + Dachgeschoss	7.5 m	566.65
2	2 + Dachgeschoss	7.5 m	566.35
3	2 + Dachgeschoss	7.5 m	566.10

[3] Baupolizeiliche Masse für Gebäude innerhalb der Baubereiche für 1-geschossige Gebäude:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe traufseitig	Kote Massgebendes Terrain
A	1 + Dachgeschoss	3.5 m	566.35
B	1 + Dachgeschoss	3.5 m	566.10

[1] Als gewerbliche Bauten gelten Gebäude, die mindestens im Erdgeschoss ausschliesslich für Gewerbe genutzt werden.

[4] In den Baubereichen dürfen die Gebäude an die Baubereichsbegrenzung gestellt werden. Die Gebäudelängen und –breiten sind frei.

[5] Im Baubereich für vorspringende Gebäudeteile sind vorspringende Gebäudeteile nach GBR (vgl. Art. 35 Abs. 1 und Anhang C2.1 GBR) zulässig.

[6] Im Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz sind An- und Kleinbauten gemäss GBR sowie kleine Gebäude (z.B. Nasszellen) mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 60 m^2 und einer Gesamthöhe von maximal 3.5 m zulässig. An- und Kleinbauten haben einen Grenzabstand von 2.0 m, kleine Gebäude einen Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand ist frei. Gegenüber der Seestrasse ist ein Strassenabstand von 3.6 m zu wahren.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

[1] Vorspringende Gebäudeteile sind mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Dachvorsprünge nach Art. 9 Abs. 4 sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

[3] Technisch und funktional bedingte Bauteile und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind innerhalb und ausserhalb der Baubereiche zulässig.

[3] Vorbehalten bleiben der gesetzliche Strassenabstand sowie zivilrechtliche und brandschutztechnisch grössere Abstände sofern nicht eine schriftliche Zustimmung, respektive ein Näherbaurecht vorliegt.

Baugestaltung

Art. 8

Allgemeine Gestaltungsvorschriften Bauten

[1] Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Neubauten sind zeitgemäss mit ortstypischem Identitätswert auf einem massiven Sockel zu gestalten.

[3] An- und Kleinbauten, kleine Gebäude nach Art. 6 Abs. 6 sowie technisch und funktional bedingte Anlagen und Bauteile nach Art. 7 Abs. 2 haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen. Sie sind als untergeordnete Baukörper zu gestalten.

Art. 9

Dachgestaltung

[1] Die Dachgestaltung der Gebäude in den Baubereichen 1, 2 und 3 hat sich nach Art. 27 GBR zu richten, wobei Flachdächer sowie Kreuzfirste, auch wenn sich die Ortlinien in der Kehle nicht treffen und somit eine kurze Trauflinie entsteht, zulässig sind. Bei gewerblichen Gebäuden (vgl. Art. 6 Abs. 1) in den Baubereichen 1, 2 und 3 mit mehr als 7.5 m traufseitiger Fassadenhöhe, ist ein Flachdach vorzusehen.

[2] Für Gebäude im Baubereich A und B sowie für An- und Kleinbauten, für kleine Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 5, für Dachvorsprünge und dergleichen ist die Dachform frei.

[3] Von den Vorgaben des GBR bezüglich Dachvorsprüngen darf unter Vorbehalt einer guten Gesamtwirkung abgewichen werden.

[4] Die Dachvorsprünge der Hauptdächer dürfen in Richtung Seestrasse bis 2.3 m, in alle übrigen Richtungen bis 1.80 m über die Baubereiche hinausragen. Dachvorsprünge von übrigen Dächern dürfen bis 80 cm über die Baubereiche hinausragen, respektive im Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz maximal 80 cm in den Grenzabstand hineinragen.

Aussenraumgestaltung

Art. 10

Allgemeine Gestaltungsvorschriften Aussenraum

Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit dem Bauvorhaben und der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 11

Grünbereich

Entlang der Seestrasse ist im Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz ein mindestens 1.0 m breiter Grünbereich vorzusehen und angemessen zu bepflanzen. Im Bereich der Zufahrt- und Wegfahrt ist ein Unterbruch des Grünbereichs auf maximal 6.0 m Länge zulässig.

Art. 12

Erschliessungs- und Umgebungsbereich

[1] Der Erschliessungs- und Umgebungsbereich dient der Areal- und Gebäudeerschliessung und dem Aussenaufenthalt.

[2] Die nicht durch private Aussenräume oder Verkehrsflächen wie Hauszugänge, Fusswege, Autoabstellplätze, etc. belegten Umgebungsflächen sind angemessen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 13

Zu- und Wegfahrt

[1] Die Zu- und Wegfahrt zum Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz hat in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für die Zu- und Wegfahrt zu erfolgen.

[2] Die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[3] Die erforderlichen Sichtbermen zu den Strassenanschlüssen sind unter Einbezug der benachbarten Nutzungen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 14

Fahrzeugabstellplätze

[1] Die Berechnung der notwendigen Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 49ff der Bauverordnung (BauV).

[2] Die Anordnung der Fahrzeugabstellplätze wird im Baubewilligunsverfahren festgelegt.

[3] Sofern im Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz ungedeckte Fahrzeugabstellplätze erstellt werden, sind diese mit 1 hochstämmigem Laubbaum pro 5 Abstellplätze zu beschatten.

Weitere Bestimmungen

Art. 15

Umnutzung bestehender Gebäude

Bestehende Gebäude können innerhalb der bestehenden Bauvolumen umgenutzt werden, sofern eine gute Gesamtwirkung und die erforderlichen Nebennutzflächen (z.B. Parkierung, Spiel- und Aufenthaltsflächen) nachgewiesen werden können.

Art. 16

Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind innerhalb und ausserhalb von Baubereichen zulässig. Sie dürfen auf Flächdächern von Gebäuden realisiert werden, sofern deren Zugänglichkeit sichergestellt und die massgebenden Vorgaben z.B. bezüglich Sicherheit gewährleistet sind.

Art. 17

Etappierung

Die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sowie Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind bei einer Etappierung für jedes Bauvorhaben auf den jeweiligen (Baurechts-)Parzellen separat auszuweisen. Vorbehalten bleiben anderweitige privatrechtliche Vereinbarungen.

Art. 18

Naturgefahren

[1] Im Bereich Camping / Auto- und Bootsabstellplatz sind keine unterirdischen Bauten und Anlagen oder Untergeschossen zu Kleinbauten oder kleinen Gebäuden zulässig sind. Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind auf Basis des Vorhabens festzulegen.

[2] Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig.

Art. 19

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV und Art. 45 GV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	23. April 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	…
Öffentliche Auflage vom	…
Einspracheverhandlungen vom	…
Erledigte Einsprachen	…
Unerledigte Einsprachen	…
Rechtsverwahrungen	…

Beschlossen durch den Gemeinderat am …

Gemeindepräsident	Sekretärin
Peter Zumbrunn	Linda Stauffer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Brienz,

Gemeindeschreiberin

Linda Stauffer

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung