

ENTWURF

Einwohnergemeinde Brienz

Überbauungsordnung zur ZPP «Bären»

mit Änderung der Uferschutzplanung + UeO (Baulinienplan) Nr. 6 «Aenderdorf»

Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Uferschutzvorschriften
- Änderung Überbauungsplan
(Baulinienplan) Nr. 6 «Aenderdorf»

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Hotel Bären, IGD Grüter AG
und ideaverde ag vom September 2023
- Schlussbericht des Begleitgremiums
vom 12. Dezember 2023

Dezember 2023

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP «Bären» bezweckt den Umbau und die Erneuerung des bestehenden Bärenareals.

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) und der Uferschutzplanung der Gemeinde Brienz.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche A, B und C mit Begrenzung und Bezeichnung
- Erschliessungsbereich
- Aussenraum seeseitig
- Bereich für Zu- und Wegfahrt
- Begrenzungslinie Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet

² Als Hinweise sind im Überbauungsplan eingetragen:

- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (Korridor) ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO
- Synoptische Gefahren, geringe/mittlere Gefährdung
- Gebäude
- Umgebungsgestaltung
- Baum bestehend / Baum neu
- abzubrechendes Gebäude
- Bauinventar Gebäude schützenswert
- Gewässer

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung
- ¹ Gemischte Nutzung im Sinne der Wohn- und Gewerbezone.
- ² Das Geschoss auf Niveau Hauptstrasse ist teilweise einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 6

- Mass der Nutzung
- ¹ Die Kote 566.70 m ü.M. gilt als massgebendes Terrain resp. unterer Referenzpunkt für Gebäude- und Gebäudeteile innerhalb und ausserhalb der Baubereiche.
- ² Für die Baubereich gelten die folgenden maximalen Nutzungsmasse:
- | Baube-
reich | Anzahl Vollgeschosse | Fassadenhöhe traufseitig |
|-----------------|----------------------|--------------------------|
| A | 4 + Dachgeschoss | 13.25 m |
| B | 4 + Dachgeschoss | 12.75 m |
| C | 4 | 13.10 m |
- ³ Die Gebäude dürfen an die Baubereichsbegrenzung gestellt und über die Baubereiche hinweg zusammengebaut werden.
- ⁴ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei. Art. 25a Abs. 4 GBR betreffend Gebäudeproportionen kommt nicht zur Anwendung.

Art. 7

- Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche
- ¹ Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten, Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung sowie dem Witterungsschutz (z.B. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss BauV, Pergola, Umgebungs- und Stützmauern, Sonnensegel), den Areal- und Hauszugängen (z.B. Wege, Treppen, Rampen), der Energie- und Wärmeversorgung sowie der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte) zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung sichergestellt wird. Der Abstand gegenüber Bauten innerhalb der Baubereiche ist frei.
- ² Über die Baubereiche hinausragende Bauteile sind nur in Form von Dachvorsprüngen (vgl. Art. 9 Abs. 2), Vordächern zu Hauseingängen, Aussenstiegen und Rampen zulässig. Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche und mit nachbarrechtlicher Zustimmung die Parzellengrenze respektive

den Wirkungsbereich der UeO überragen. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

³ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis an die Parzellengrenze ragen, sofern eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung vorliegt.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 8

Allgemeine Gestaltungsvorschriften
Bauten

¹ Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten eine gute Gesamtwirkung ergibt.

² Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens und der Umgebungsgestaltung zieht die Bewilligungsbehörde die Fachmitglieder des Begleitgremiums des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens bei.

³ Das Resultat gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums vom 12. Dezember 2023 zum durchgeführten Workshopverfahrens illustriert die Bebauungsidee.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Bezüglich Dachform der Gebäude gilt folgendes:

- Baubereich A: Steildach
- Baubereich B: Kreuzfirst
- Baubereich C: Flachdach
- An- und Kleinbauten und dergleichen: Dachform frei.

² Dachvorsprünge der Hauptdächer dürfen von der minimalen Tiefe nach Art. 27 GBR abweichen, wobei im Baubereich A ein Vordach von 0.8 bis 1.2 m und im Baubereich B ein Vordach von 0.3 bis 0.5 m vorzusehen ist.

³ Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche sowie den Planungssperimeter unter Vorbehalt einer entsprechenden zivilrechtlichen Vereinbarung überragen.

Art. 10

Aussenraum
seeseitig

¹ Der seeseitige Aussenraum dient als Aufenthaltsbereich, Kinderspielplatz und Aussenrestaurationsfläche zum Gebäude sowie als seeseitiger Gebäudezugang.

² Er ist als Terrasse zum Gebäude, differenziert und abgestimmt auf die Nutzung der angrenzenden Gebäudeteile respektive deren Öffentlichkeitsgrad zu nutzen und zu gestalten.

Art. 11

Bepflanzung

¹ Die im Überbauungsplan als bestehend bezeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei deren Abgang zu ersetzen.

² Der seeseitige Aussenraum ist mit einem Baumkörper zu bepflanzen und mittels pflanzlichem Element vom Quai abzugrenzen.

Art. 12

Erschliessungs-
bereich

¹ Der Erschliessungsbereich dient der Areal- und Gebäudeerschliessung sowie als Langsamverkehrsbereich.

² Der Erschliessungsbereich ist entlang der Hauptstrasse als attraktiver Zugangsbereich mit Treppe und Rampe zum Gebäude zu gestalten.

³ Der Erschliessungsbereich ist entlang des Baubereichs B als Fussverkehrsverbindung zwischen Hauptstrasse und Quai zu gestalten. Die Sicherheit für den Fussverkehr im Umfeld des Autolifts (vgl. Art. 13 Abs. 3) ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Eine gesamtheitliche Gestaltung mit dem Fischbrunnenplatz ist anzustreben.

Erschliessung und Parkierung

Art. 13

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle hat ab der Hauptstrasse via Parzelle Nr. 2368 im gekennzeichneten Bereich zu erfolgen.

Fahrzeugabstell-
plätze

² Die Berechnung der notwendigen Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 49ff der Bauverordnung (BauV).

³ Autoabstellplätze sind in einer Einstellhalle vorzusehen und mittels Autolift im Baubereich B zu erschliessen.

⁴ Zwischen Baubereich A und der Hauptstrasse sind im Erschliessungsbereich maximal 3 oberirdische Parkplätze zulässig, sofern die Verkehrssicherheit (Sichtweiten, etc.) gewährleistet werden kann.

Weitere Bestimmungen

Art. 15

Gewässerraum Die Begrenzungslinie Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet begrenzt den Gewässerraum nach Art. 41a GSchV im dicht überbauten Gebiet gegenüber dem See.

Art. 16

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	...
Vorprüfung vom	...
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	...
Publikation im Amtsblatt vom	...
Öffentliche Auflage vom	... bis ...
Einspracheverhandlungen vom	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat am	...
Gemeinderatspräsident	Sekretärin

Peter Zumbrunn

Linda Stauffer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Brienz,

Gemeindeschreiberin

Linda Stauffer

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