

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Brienz

Überbauungsordnung «Camping Aaregg»

bestehend aus:

- Überbauungsplan, 1:1000
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2007

Brienz\Ue0-USP Camp.Aaregg\Ue0\Vorschriften
UeV_Cam_071205_Ge.doc\vp\bk

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung UeO «Camping Aaregg» bezweckt eine differenzierte und auf die Uferschutzplanung abgestimmte Arealnutzung. Sie soll eine zeitgemässe Modernisierung des Campingplatzes unter Einbezug des Hochwasserschutzes ermöglichen und den Uferweg sowie den Seezugang sicherstellen.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz strichlierten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Uferschutzplanung der Gemeinde Brienz, insbesondere die Bestimmungen des Sektors H, ZPP der Uferschutzplanung und im Weiteren die Bau- und Gestaltungsvorschriften des GBR.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- die Sektoren A1–A3; Betriebsgebäude, Campinginfrastruktur
- den Sektor B; feste Unterkünfte (Bungalows)
- den Sektor C; Residenzplätze
- den Sektor D; Mischfläche / Touristenplätze
- den Sektor E; Spiel und Freizeit
- den Sektor F; Spiel- und Liegewiese
- den Camperstandplatz
- die ungefähre Lage der internen Erschliessung
- den Uferweg
- die Strassenbaulinie
- die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten

B. Nutzung

Art. 5

Baupolizeiliche Masse	<p>Soweit nachfolgend und mit Art. 14 keine speziellen Festlegungen getroffen werden, gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none">– Sektor A1 nach WG2– Sektor A2: GH max. 6.0 m, GL max. 18 m; Ü-% 50; ES II– Sektor A3; keine Bauten– Bungalows nach den Vorschriften für An- und Nebenbauten gemäss GBR
-----------------------	--

Art. 6

Sektor A; Betriebsgebäude, Camping-Infrastruktur	<p>¹ Der Sektor A1 ist für zentrale Einrichtungen bestimmt, die dem Betrieb des Campingplatzes dienen, wie Reception, Sammelparkplätze, Touristeninformation, Unterhaltungs- und Sporteinrichtungen, Restaurant, Ladenlokale, Kioske etc. Wohnraum für das Betriebspersonal ist zugelassen. Die erforderlichen Angestellten- und Besucherparkplätze sind im Sektor A1 sicherzustellen.</p> <p>² Der Sektor A2 ist für ein Wohnhaus, ein Bootshaus und dazugehörige Nebenanlagen wie Empfang, Carport, etc. bestimmt. Die Bauten sind ausgenommen das Bootshaus parallel oder senkrecht zur Seestrasse zu stellen. Der Zusammenbau von Haupt- und Nebenbauten ist nicht gestattet. Für Nebenbauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.</p> <p>³ Der Sektor A3 ist als Parkplatz zum Sektor B bestimmt.</p> <p>⁴ Für Bereiche mit erheblichem Sachwert und/oder sensible Nutzungen ist der Höchstwasserstand der Kote 565.85 m ü.M zu berücksichtigen.</p> <p>⁵ Sichtbezüge zum See sind frei zu halten.</p>
--	--

Art. 7

Sektor B; feste Unterkünfte	<p>¹ Der Sektor B ist für die Anlage von festen Touristenbehausungen (Bungalows) mit den maximalen Massen Grundfläche 60 m² und mittlere Gebäudehöhe 3.0 m mit dazugehörigen Nebenanlagen bestimmt.</p> <p>² Pro Wohneinheit ist ein Autoabstellplatz zu erstellen. Die für den Sektor B erforderlichen Autoabstellplätze sind im Sektor A3 sicherzustellen.</p> <p>³ Für Bereiche mit erheblichem Sachwert und/oder sensiblen Nutzungen ist der Höchstwasserstand der Kote 565.85 m ü.M zu berücksichtigen.</p> <p>⁴ Sichtbezüge zum See sind frei zu halten.</p>
-----------------------------	---

Art. 8

Sektor C; Residenz-
plätze

¹ Der Sektor C ist für das dauernde Abstellen von Wohnwagen und den dazugehörigen Anbauten sowie als Touristenplatz bestimmt. Die bestehenden Bungalows Nr. 28 C – 28 F sind mittelfristig in den Sektor B zu verlegen.

² Pro 100 m² Residenzplatzfläche ist ein Autoabstellplatz zu erstellen. Die für den Sektor C erforderlichen Autoabstellplätze sind im Sektor sicherzustellen.

³ Für Bereiche mit erheblichem Sachwert und/oder sensible Nutzungen ist der Höchstwasserstand der Kote 565.55 m ü.M zu berücksichtigen.

Art. 9

Sektor D; Mischfläche/
Touristenplätze

Der Sektor D ist für das temporäre Abstellen von Zelten, Wohnwagen und Camper bestimmt. Der einzelne Platz darf durch den gleichen Mieter/Benutzer¹ maximal 6 Monaten pro Jahr belegt werden. Es sind keine festen oberirdischen Bauten oder Anbauten zulässig. Vorbehalten bleiben bestehende Mietverträge.

Art. 10

Sektor E; Spiel- und
Freizeit

¹ Der Sektor E ist für Spiel- und Freizeitanlagen bestimmt.

² Nutzungsbezogene eingeschossige Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² sowie Spielhütten, Rutschbahnen, Schaukeln, etc. sind gestattet.

Art. 11

Sektor F; Spiel- und
Liegewiese

Der Sektor F ist als Spiel- und Liegewiese bestimmt.

Art. 12

Camperstandplatz

Der Camperstandplatz dient als Touristenplatz für Camper sowie dem Parkieren für ankommende und abfahrende Gäste.

¹ Dem Benutzer gleichgestellt werden das gleiche Zelt etc.

C. Gestaltung

Art. 13

Architektonische
Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild zu gestalten, indem Um- und Neubauten in Form und Material dem Standort und der Umgebung anzupassen sind.

² Im gesamten Perimeter der Überbauungsordnung sind Flachdächer ohne Attika zugelassen.

³ Bauten im Sektor A1 können ohne Staffelung im Rahmen der maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 m erstellt werden.

Art. 14

Abstände

¹ In allen Sektoren ist zwischen den einzelnen Bauten ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

² Wo nicht ein grösserer Abstand vorgeschrieben ist, gilt gegenüber nachbarlichem Grund ein minimaler Grenzabstand von 3 m.

³ Gegenüber dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (d.h. ab landseitiger Grenze des "Sektors a/allgemein" gemäss Uferschutzplanung) sind folgende Abstände einzuhalten:

- Hoch- und Residenzbauten: 4 m
- Mobile Behausungen: Zwischen April und Oktober 1 m, in der übrigen Zeit 4 m
- Bootshaus in der Zone A2: Kann mit Zustimmung der zuständigen Stellen das Hochwasser- und Uferschutzes an die Grenze gestellt werden

Art. 15

Umgebungsgestaltung

¹ Standplatzflächen und Parkfelder sind sickerfähig zu gestalten, sofern nicht zwingend ein wasserundurchlässiger Belag erforderlich ist.

² Zäune und Hecken sind als Standplatzbegrenzungen und zur Wahrung der Privatsphäre gegenüber der Seestrasse gestattet. Es sind einheimische standortgerechte Sträucher zu verwenden.

³ Im gesamten Perimeter der Überbauungsordnung sind genügend einheimische standortgerechte Bäume und Büsche zu pflanzen. Als Richtwert gilt 1 Baum/Busch pro 100 m² Fläche.

⁴ Der Baumbestand entlang der Uferlinie ist geschützt, wobei nötige Fällungen mit entsprechenden Ersatzpflanzungen am Ort oder in der Nähe zulässig sind.

Art. 16

- Hochwasserschutz
- ¹ Für den Hochwasserschutz sind in den Sektoren A–C sowie E und F Terrinaufschüttungen zulässig. In diesem Fall wird die Gebäudehöhe ab aufgeschüttetem Terrain gemessen.
- ² Die Terrinaufschüttungen sind so zu gestalten, dass gegenüber dem benachbarten Grund und der Strasse ein natürlich wirkender Übergang entsteht.
- ³ Hochwasserschutzmassnahmen sind in Zusammenarbeit mit den Wasserbaupflichtigen zu planen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

D. Erschliessung

Art. 17

- Erschliessung
- ¹ Die Erschliessung des Campingplatzes erfolgt von der Seestrasse, wobei maximal 2 Ein- und die Ausfahrten zulässig sind.
- ² Der Uferweg ist spätestens mit der jeweiligen Bauetappe des Campingplatzes zu realisieren.

E. Umweltschutz

Art. 18

- Energie
- ¹ Die dauernd benutzten Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.
- ² Der Energiebedarf der Gebäude wird nach Möglichkeit mit erneuerbarer Energie (zentrale Holzsnitzelfeuerung) gedeckt.

Art. 19

- Abfall und Ablagerungen
- Innerhalb des Campingareals sind ausreichend Entsorgungstellen zu errichten, die eine getrennte Abfallentsorgung ermöglichen.

Art. 20

Meteorwasser Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu versickern oder in die Vorfluter zu leiten.

F. Schlussbestimmungen

Art. 21

Vertrag Der Zugang zum See durch die Allgemeinheit ist gestützt auf Art. 10 Abs. 4 Uferschutzvorschriften bezüglich zeitlicher Benützung und Kontrolle vor der Beschlussfassung der UeO vertraglich zu regeln.

Art. 22

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 15. März 2007 / 14. Juni 2007

Publikation im Amtsanzeiger Nr. 26 vom 28. Juni 2007
Öffentliche Auflage vom 29. Juni – 30. Juli 2007

Einspracheverhandlungen vom 13. August 2007
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. August 2007

Präsident Sekretär

Peter Flück Thomas Dräyer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Brienz,

Der Gemeindeschreiber

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

**Mit Änderungen gemäss Verfügung vom 3. Dezember 2007
(berücksichtigt)**