

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Brienz

Überbauungsordnung zur ZPP «Schweibenalp» mit integrierter geringfügiger Änderung nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 im Genehmigungsverfahren

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan

September 2016

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung zur ZPP «Schweibenalp» in Brienz bezweckt die Bereitstellung der rechtlichen Grundlagen zur Realisierung der Bauten und Anlagen, die für die Ausübung der Versammlungs- und Kulturfreiheit der Stiftung Schweibenalp mit Beherbergung sowie den Betrieb und die Förderung der Permakultur-Landwirtschaft notwendig sind. Die Überbauung erfolgt unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung und sorgfältigen Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft und, soweit zur Zweckerreichung notwendig, die Führung unmittelbar dem Zweck dienender Nebenbetriebe.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Brienz.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Hotel
- Baubereich Neubauten und Erweiterungen zweigeschossig
- Baubereich für bestehende Bauten eingeschossig
- Baubereich Wirtschafts- und Werkstattgebäude
- Baubereich Wohnhäuser
- Baubereich Gewächshäuser
- Baubereich Holzlager
- Baubereich Erdhäuser
- Baubereich landwirtschaftliche Erdbauten
- Baubereich Kleinbauten mit orientierender Bezeichnung
- Baubereich Heizzentrale
- Nummerierung Baubereiche für Koordinatenbemessung
- Baubereich für Holzveranda und Holzroste (ungefähre Lage)
- Baubereich für Sauna mit Erdbauten (ungefähre Lage)
- Baubereich für Kinderspielplatz (ungefähre Lage)
- Bereich für Campieren (ungefähre Lage)
- Bereich für Parkierung (ungefähre Lage)
- Bereich für Kurzzeit- und Behindertenparkplätze (ungefähre Lage)

- Beschriftung unvermasste Baubereiche
- Sektoren mit Grenze und Bezeichnung
- geschützter Baum / Hecke bestehend
- Baum / Hecke neu zu pflanzen
- Regenwasserteich mit Überlaufversickerung (ungefähre Lage)
- Güter- und Anlieferungswege / Fusswege (ungefähre Lage)

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- projektierte Terrassierungen
- Terrassierungen baubewilligt
- Bauten gemäss Projekt
- Abbruch
- Böschung / Parkplätze gemäss Projekt
- Gebäude bestehend
- Stein / Fels
- Baum
- Naturgefahren; mittlere Gefährdung
- Wald
- bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Hochspannungsleitung mit Mast

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art und Mass der
Nutzung

¹ Die Art der Nutzung ist pro Sektor wie folgt separat bestimmt und ist zwingend einzuhalten:

- Sektor A1: Hotelzimmer, betriebsnotwendige Wohn-, Versammlungs- und Nebenräume, u.a. in Erdbauten. Die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) beträgt 20 %
- Sektor A2: betriebsnotwendiges Wohnen und Parkieren sowie betriebsnotwendiger Erdkeller. Die maximale ÜZ beträgt 10% der Sektorenfläche
- Sektor B1/B2: landwirtschaftliche Nutzung mit Kleintierhaltung, Gemüseanbau, Verarbeitung und Lagerung der eigenen Produkte. Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone

² Im Sektor B1 ist in den dazu ausgewiesenen Bereichen von April bis Ende Oktober das Campieren gestattet.

³ In Sektor A1 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

⁴ In den Sektoren A2, B1 und B2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

⁵ Ungedeckte Holzroste und Holzveranden sowie Bereiche für Lagerplätze und Campieren werden bei der Berechnung der ÜZ nicht berücksichtigt.

Art. 6

Baubereiche

¹ Neubauten sowie der Ersatz bestehender Hoch-, An-, Klein-, Farnis- und Erdbauten sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche zu realisieren. Dabei sind die nachfolgenden Vorschriften pro Baubereich einzuhalten. Ausserhalb der Baubereiche sind nur im Sektor B1 landwirtschaftliche, leicht entfernbare Kleinbauten (Hühnerstall etc.) gestattet. Vorbehalten bleiben technisch bedingte Anpassungen am bestehenden Reservoir.

² Baubereich Hotel (Sektor A1):
Es gelten die bestehenden Masse, auch bei einem Wiederaufbau. Erweiterungsbauten sind bis zur bestehenden Fassaden- und Gesamthöhe und einer maximalen Gebäudelänge von 40 m zulässig.

³ Baubereich Neubauten und Erweiterungen zweigeschossig (Sektor A1):
Für das Gebäudevolumen gelten die baupolizeilichen Masse der WG 2

⁴ Baubereich für bestehende Bauten eingeschossig (Sektor A2): Die Gebäude müssen eingeschossig ausgestaltet werden. Die maximale Gebäudelänge und –breite bemisst sich an den Baubereichen.

⁵ Baubereich Wirtschafts- und Werkstattgebäude (Sektor A2):
Die Gebäude müssen eingeschossig ausgestaltet werden und dürfen eine maximale Grundfläche von 150 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Es ist nur je ein Wirtschafts- und ein Werkstattgebäude zulässig. Der minimale Gebäudeabstand beträgt 3 m.

⁶ Baubereich Wohnhäuser (Sektor A2):
Es sind eingeschossige Wohnbauten mit folgenden Maximalmassen zulässig:

- Grundfläche pro Gebäude max. 40 m²
- traufseitige Fassadenhöhe max. 4.5 m
- Gebäudeabstand min. 3 m

⁷ Baubereich Gewächshäuser (Sektor B1):

- Ein einzelnes Gewächshaus darf die Grundfläche von 120 m² nicht überschreiten.
- Die maximal zulässige Fläche für Gewächshäuser beträgt 200 m²
- Die Gewächshäuser dürfen nur einseitig belastet werden und haben im Übrigen als Holzbauten in Erscheinung zu treten.

⁸ Baubereich Holzlager (Sektor A2):

Es ist ein auf zwei Seiten offenes Holzlager mit einer maximalen Grundfläche von 150 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe von maximal 5.5 m zulässig.

⁹ Baubereich Erdhäuser (Sektor A1):

Bewohnte Erdhäuser dürfen das massgebende Terrain um maximal 3.0 m überragen und eine maximale Grundfläche von 160 m² aufweisen.

¹⁰ Baubereich landwirtschaftliche Erdbauten (Sektoren A1 und B2):

Unbewohnte Erdbauten wie Erdkeller dürfen das massgebende Terrain um maximal 1.8 m überragen.

¹¹ Baubereich Kleinbauten (Sektoren A1 und B1):

Es dürfen der Nutzungsart der Sektoren entsprechende Kleinbauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 2.5 m erstellt und unterhalten werden. Die maximale Gebäudelänge und –breite bemisst sich an den Baubereichen. Farnisbauten dürfen ganzjährig aufgestellt werden.

¹² Baubereich Heizzentrale (Sektor A1):

Die Heizzentrale ist als unbewohnte Unterniveaubaute gemäss Baureglement oder als unterirdische Baute auszugestalten. Die maximale Gebäudelänge und –breite bemisst sich am Baubereich.

¹³ Baubereich für Holzveranda und Holzroste (Sektor A1):

Die Aussenraumgestaltung mit ungedeckten Holzrosten und Holzveranden ist bis 1.2 m über dem massgebenden Terrain gestattet.

¹⁴ Baubereich für Sauna mit Erdbauten (Sektor A1):

Gestattet sind Erdbauten mit einer Gesamthöhe von 3.0 m sowie eine Aussenraumgestaltung mit ungedeckten Holzrosten und Holzveranden bis 1.2 m über dem massgebenden Terrain.

¹⁵ Baubereich für Kinderspielplatz (Sektor A1):

Es sind nur hölzerne Bauten und Anlagen zur Kinderspielplatzgestaltung gestattet.

Art. 7

weitere Bereiche

¹ Bereich für Campieren (Sektor B1):

Von April bis Oktober dürfen temporär Zelte mit einer maximalen Grundfläche von je 15 m² aufgestellt werden. Das Aufstellen von Wohncontainern zum dauernden Bewohnen durch das Personal ist untersagt. Eine sorgfältige Einfügung in das Landschaftsbild wird vorausgesetzt.

² Regenwasserteich mit Überlaufversickerung (Sektor B1):

Die Anlage eines ca. 620 m² mineralisch oder mit steingrauer Folie abgedichteten Regenwasserteichs mit Überlauf in Versickerungsgräben ist gestattet.

Art. 8

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche und im
Waldabstand

¹ Vorspringende, nicht abgestützte Gebäudeteile sind auf der gesamten Gebäudelänge und -breite zulässig, dürfen die Baubereiche um maximal 2.5 Meter überragen. Vorbehalten bleibt der minimale Waldabstand von 15.0 m bei Gebäuden mit Personenaufenthalt respektive 5.0 m bei Gebäuden ohne Personenaufenthalt.

² Sofern Kleinbauten und Anlagen respektive Elemente der Aussenraumgestaltung nicht der Erschliessung dienen oder innerhalb eines Baubereichs angeordnet werden, müssen sie einen Waldabstand von mindestens 5.0 m einhalten. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 30 m bleibt die Zustimmung der Waldabteilung vorbehalten.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 9

Gestaltungsgrundsätze

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und auf das Landschaftsbild und die Umgebung abzustimmen.

² Für Vorhaben, die bezüglich Landschaftsbild relevant sind, wird eine frühzeitige Voranfrage empfohlen. Zur Beurteilung der äusseren Gestaltung und der Einordnung in die Umgebung sind auf Kosten der Gesuchstellerin zwei in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachpersonen beizuziehen. Je eine wird durch die Gemeinde und die Gesuchstellerin bestimmt. Die Fachpersonen beurteilen das Bauvorhaben anhand der Gestaltungsgrundsätze und stellen Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

³ Neu- und Erweiterungsbauten sind überwiegend in naturbelassenem Holz zu gestalten und an den natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Geländeterrassierungen sind mit begrünten Böschungen oder mit kleinvolumigen ortsüblichen Steinen als Trockenmauern auszuführen.

⁴ Zum Schutz eines ungestörten Landschaftserlebnis und benachbarter Liegenschaften sind reflektierende Bauteile in den Sektoren B1 und B2, soweit es die vorgesehene Nutzung zulässt, und grössere Neubauten mit einer geeigneten Bepflanzung abzuschirmen.

Art. 10

Dachgestaltung

¹ Die Dachform ist bei Um- und Ausbauten von der bestehenden Baute zu übernehmen.

² Bei Neu- und untergeordneten Anbauten sind Sattel-, Flachdächer und leicht geneigte Dächer gestattet.

³ Dachflächen von Neubauten sind nach Möglichkeit zu begrünen. Dachflächen ab 200 m² sind zwingend zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergiegewinnung genutzt werden.

⁴ Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 2.0 m.

Art. 11

Gestaltung von
Erdbauten

¹ Die Erdhäuser und Erdbauten sind mit einer naturnahen Gestaltung optisch in das gewachsene Terrain einzubetten.

² Die Fundamentierung und Befestigung hat ausschliesslich mit biologisch abbaubaren Materialien wie Erde, naturbelassenem Holz oder mit Natursteinen zu erfolgen.

³ Oberflächen sind zwingend zu begrünen. Ausgenommen sind Fenster, Türen sowie sichtbare Stützen aus Natursteinen oder naturbelassenem Holz.

Art. 12

Umgebungsgestaltung

¹ Sämtliche bestehenden Naturwerte sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

² Es ist auf eine ganzheitliche Umgebungsgestaltung zu achten.

Art. 13

Bepflanzung

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 14

Erschliessung

¹ Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Erschliessung der Schweibenalp.

² Die Gemeinde beaufsichtigt die Projektierung und den Bau von Erschliessungsanlagen.¹

¹ Die Kostentragung sowie der Unterhalt richten sich nach dem Vertrag vom 14. Dezember 2009 zwischen der Einwohnergemeinde und der Stiftung Schweibenalp.

³ Interne Wege sind mit Mergel- oder Kiesbelag zu versehen.

Art. 15

Parkierung

¹ Die Parkierung für Besucher ist in den im Überbauungsplan in ungefährender Lage ausgewiesenen Bereichen für Parkierung E im Sektor A2 anzuordnen. Die Bereiche für Parkierung E1 im Sektor A1 dienen ausschliesslich als Behindertenparkplätze, Kurzzeitabstellplätze sowie dem Güterumschlag.

² Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff der BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf Art. 54c Abs. 3 BauV aufgrund der Topographie und der Erreichbarkeit der Schweibenalp auf die Bereitstellung von Veloabstellplätzen ganz oder teilweise verzichten.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 16

Ahorn-Baumbestand

¹ Der Ahornbaumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

² Der Schutz der Hecken richtet sich nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG, Art. 27 NSchG.

Art. 17

Energie

Bei Gebäuden die neu erstellt werden, dürfen höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 18

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

² Regen- und Dachwasser sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

³ Vor- und Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

Art. 19

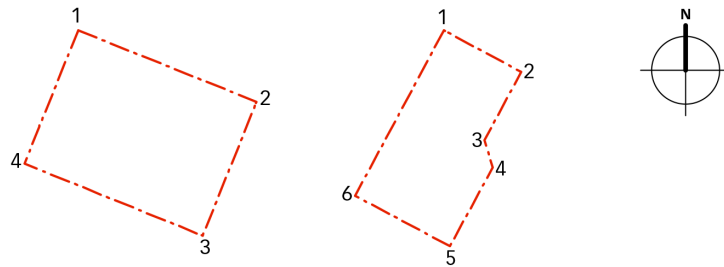
Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung «Schweibenalp» wird die Überbauungsordnung Nr. 4 «Schweibenalp» vom 25. Februar 2010 aufgehoben.

Anhang

Schema



Liste der Koordinaten

Ecke	X	Y
Baubereich Nr. 1 (661 m ²)		
1	644649.8	175566.0
2	644677.3	175555.0
3	644669.0	175534.3
4	644641.5	175545.4

Baubereich Nr. 2.1 (87 m ²)		
1	644688.5	175545.1
2	644693.5	175545.0
3	644693.4	175539.8
4	644699.8	175539.6
5	644699.6	175534.3
6	644688.2	175534.6

Baubereich Nr. 2.3 (575 m ²)		
1	644653.9	175508.3
2	644666.8	175501.4
3	644667.4	175499.4
4	644662.1	175489.5
5	644662.5	175489.2
6	644663.5	175485.8
7	644658.1	175475.7
8	644657.7	175475.6
9	644654.7	175474.6
10	644640.2	175482.4

Baubereich Nr. 2.5 (469 m ²)		
1	644599.6	175514.2
2	644610.8	175507.7
3	644612.4	175510.5
4	644624.9	175503.6
5	644630.1	175500.8
6	644622.5	175488.4
7	644605.3	175499.1
8	644602.9	175495.1
9	644591.9	175501.8

Ecke	X	Y
Baubereich Nr. 2.2 (253 m ²)		
1	644666.3	175532.9
2	644681.9	175528.1
3	644677.3	175513.3
4	644661.7	175518.1

Baubereich Nr. 2.4 (298 m ²)		
1	644625.3	175481.4
2	644640.4	175473.3
3	644632.2	175457.9
4	644617.1	175466.0

Baubereich Nr. 2.6 (205 m ²)		
1	644575.8	175521.1
2	644576.7	175509.9
3	644558.4	175508.5
4	644557.6	175519.7

Baubereich Nr. 2.7 (101 m²)

1	644555.7	175503.3
2	644565.7	175502.8
3	644565.2	175492.8
4	644555.2	175493.3

Baubereich Nr. 2.8 (680 m²)

1	644568.1	175492.8
2	644571.9	175475.2
3	644528.1	175465.5
4	644538.2	175486.2

Baubereich Nr. 3.1 (77 m²)

1	644613.1	175402.5
2	644613.5	175393.1
3	644605.2	175392.9
4	644604.9	175402.2

Baubereich Nr. 3.2 (218 m²)

1	644487.4	175389.6
2	644495.9	175377.8
3	644483.7	175369.0
4	644475.2	175380.8

Baubereich Nr. 4 (899 m²)

1	644473.4	175415.2
2	644478.0	175408.5
3	644482.4	175411.3
4	644488.5	175402.2
5	644487.9	175397.3
6	644466.5	175383.6
7	644455.4	175375.5
8	644442.7	175393.0

Baubereich Nr. 5.1 (717 m²)

1	644577.2	175419.6
2	644580.1	175409.6
3	644531.1	175395.5
4	644527.4	175409.6
5	644537.7	175413.9
6	644559.0	175418.3

Baubereich Nr. 5.2 (1'093 m²)

1	644524.5	175456.2
2	644562.9	175436.0
3	644558.9	175428.1
4	644537.9	175423.8
5	644514.6	175424.5
6	644513.9	175454.5

Baubereich Nr. 6.1 (133 m²)

1	644425.6	175371.4
2	644444.9	175371.4
3	644444.9	175364.5
4	644425.6	175364.5

Baubereich Nr. 6.2 (289 m²)

1	644409.6	175340.2
2	644436.1	175340.2
3	644436.1	175329.3
4	644409.6	175329.3

Baubereich Nr. 7 (108 m²)

1	644574.7	175429.8
2	644575.4	175423.0
3	644559.8	175421.4
4	644558.9	175428.1

Baubereich Nr. 8 (593 m²)

1	644567.4	175472.2
2	644616.5	175465.8
3	644615.0	175454.0
4	644565.8	175460.4

Baubereich Nr. 9.1 (87 m²)

1	644587.1	175496.7
2	644596.6	175491.2
3	644592.6	175484.4
4	644583.1	175489.9

Baubereich Nr. 9.2 (94 m²)

1	644624.5	175353.1
2	644636.5	175353.1
3	644636.5	175345.3
4	644624.5	175345.3

Baubereich Nr. 9.3 (169 m²)

1	644569.7	175341.2
2	644582.7	175341.2
3	644582.7	175328.2
4	644569.7	175328.2

Baubereich Nr. 9.4 (163 m²)

1	644554.1	175358.8
2	644555.9	175349.4
3	644539.7	175343.6
4	644540.9	175356.1

Baubereich Nr. 9.5 (155 m²)

1	644529.5	175353.8
2	644534.0	175343.7
3	644521.3	175338.0
4	644516.8	175348.1

Baubereich Nr. 10.1 (17 m²)

1	644632.1	175567.0
2	644633.3	175563.9
3	644628.7	175562.0
4	644627.4	175565.1

Baubereich Nr. 10.2 (59 m²)

1	644619.8	175543.6
2	644623.6	175536.9
3	644616.9	175533.2
4	644613.1	175539.9

Baubereich Nr. 10.3 (35 m²)

1	644461.4	175439.1
2	644464.9	175434.1
3	644460.0	175430.8
4	644456.6	175435.7

Baubereich Nr. 10.4 (60 m²) (ungefäh-
re Lage)

1	644397.7	175376.8
2	644406.1	175375.4
3	644404.9	175368.5
4	644396.5	175369.9

Baubereich Nr. 10.5 (36 m²)

1	644469.3	175286.4
2	644471.2	175281.1
3	644465.0	175279.0
4	644463.2	175284.2

Baubereich Nr. 11 (250 m²)

1	644666.8	175501.4
2	644675.0	175497.0
3	644673.6	175494.0
4	644670.8	175479.6
5	644666.7	175471.1
6	644658.1	175475.7
7	644663.5	175485.8
8	644662.5	175489.2
9	644662.1	175489.5
10	644667.4	175499.4

Genehmigungsvermerke der geringfügigen Änderungen

Zustimmung der Grundeigentümerin Parz. 2028

Brienz, den 3. Oktober 2016

Stiftung Schweibenalp
Sig. Dr. Robert Dreyfus

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. September 2016

Gemeinderatspräsidentin

Sekretärin

Sig. Annelise Zimmermann

Sig. Linda Stauffer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Brienz, 4. Oktober 2016

Gemeindeschreiberin

Sig. Linda Stauffer

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Bern, 27. März 2017

Sig. Daniel Gäumann