



Überbauungsordnung Nr.15 „Campingplatz Lazy Rancho“

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff. BauG
mit geringfügiger Zonenplanänderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften

Bern, 6. Juni 2017

ENTWURF GENEHMIGUNG

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderungen in Rot

	Art. 1
Zweck	Mit der Überbauungsordnung Nr. 15 „Campingplatz Lazy Rancho“ wird die Grundlage für die Realisierung eines Campingplatzes geschaffen.
	Art. 2 1
Wirkungsbereich	Die Überbauungsvorschriften Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter eine spezielle Umrandung gekennzeichnete Gebiet.
	Art. 3 2
Stellung zur Grundordnung zum Bau- und zum Campingreglement	Soweit die vorliegende Überbauungsordnung Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten ergänzend die baurechtliche Grundordnung das Baureglement und das Campingreglement der Gemeinde. Für den Sektor C gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
	Art. 4
Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung- Sektor A, Touristikplätze- Sektor B, Residenzplätze- Sektor C, Erschliessung und Betriebsgebäude / -anlagen- Sektor D, Spielfläche- Erweiterung Ausweichstelle- Bäume (ungefähre Lage)- bestehende Hecken und Sträucher (ungefähre Lage)- neue Hecken (ungefähre Lage)- Bereich für Parkplätze- Zu- / Wegfahrt- Entsorgungsstelle- Container-Standplatz (max. 1 Container)- Vermassung
	Art. 5 3
Art der Nutzung	¹ Im Sektor A sind Touristikplätze im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Campingreglements zugelassen.

~~¹ Sektor A dient der Nutzung als Campingplatz im Sinne von Art. 12 b Abs. 1 der BauV. Es ist nur das vorübergehende Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dgl. für die Dauer von max. 6 Monaten gestattet (Touristikplätze).~~

² Im Sektor B sind Residenzplätze im Sinne von Art. 4 Abs. 2 des Campingreglements zugelassen. Zerlegbare oder in Elementbauweise erstellte Anbauten sind gestattet.

~~² Sektor B umfasst einen Lagerplatz im Sinne von Art. 12 b Abs. 4 BauV. Die Erstellung von Dauerunterkünften wie Wohnwagen, Mobilheime, Mobilchalets und dgl. für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten ist zulässig. Sie gelten als Fahrnisbauten gemäss Art. 49 BauG.~~

³ Im Sektor C sind notwendige Betriebseinrichtungen und Zufahrten zugelassen. Es dürfen über alle Gebiete des Sektors C hinweg gesamthaft max. 3 standortgebundene Wohnungen erstellt werden.

~~³ Sektor C dient der Erstellung von Betriebsgebäuden mit max. drei Wohnungen, Betriebseinrichtungen der Zufahrt und der Parkieranlagen.~~

⁴ Sektor D muss für Spiel und Sport freigehalten werden. Anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen.

~~⁵ Dauernde Wohnsitznahme ist nur in Sektor C gestattet.~~

Art. 6 4

Mass der Nutzung Bauweise

¹ In sämtlichen Sektoren ist gegenüber der Perimetergrenze ein Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.

² Im Sektor B beträgt die Gesamthöhe der Gebäude max. 3.50 m. Die Gesamthöhe der Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überragen.

³ Im Sektor B dürfen Dauerunterkünfte eine Gebäudefläche von max. 50 m² aufweisen, inklusive allfälliger Anbauten. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

⁴ Im Sektor C gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 des Baureglements Unterseen.

~~Für den Sektor B gelten folgende Bauvorschriften:~~

- ~~a) Grenzabstände entlang des Wirkungsbereiches des überbauungsplanes 3.0 m.~~
- ~~b) Abstand von öffentlichen Strassen 3.6 m.~~
- ~~c) Gebäudehöhe, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt, max. 3.5 m.~~
- ~~d) Die Grundrissfläche für eine Dauerunterkunft ist auf maximal 50.0 m² beschränkt.~~

~~e) An- und Vorbauten: Gestattet sind zerlegbare oder in Elementbauweise erstellte Vorbauten, deren Grundrissfläche nicht mehr als 1/2 derjenigen der Einheit, höchstens aber 10.0 m² beträgt. Die Höhe der Vorbauten darf die Höhe der Einheit nicht überragen.~~

Art. 7 5

Gestaltung

¹ Dauerunterkünfte ~~sind sollen sich~~ in Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild ~~einzuordnen unterordnen~~. Glänzende Bauteile und auffällige Farben sind untersagt.

² Anbauten sind bezüglich Material und Farbgebung dem jeweiligen Hauptgebäude und der Umgebung unterzuordnen.

³ Sämtliche Dächer sind dunkel und zurückhaltend zu materialisieren.

~~² Alle An- und Vorbauten sind bezüglich Material und Farbe der jeweiligen Einheit und der Umgebung anzupassen. Für allfällige Überdachungen von Einheiten oder An- und Vorbauten sind dunkle Materialien zu verwenden. Durchsichtige oder glänzende Abdeckungen in auffälliger Farbe sind nicht gestattet.~~

Art. 8 6

Aussenantennen

Fernseh- und Radioantennen sind zurückhaltend zu platzieren und dürfen die zulässige Gesamthöhe der Gebäude um max. 0.5 m überragen.

~~Fernseh- und Radioantennen sind so anzubringen, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten. Aussenantennen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nach Art. 4 Abs. 1/c um max. 0.5 m überragen. Besteht eine Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne, so sind Aussenantennen zu entfernen.~~

Art. 9 7

Umgebungsgestaltung

¹ An den im Überbauungsplan eingetragenen Standorten sind Neu- und Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern vorzunehmen.

² Die Entsorgungsstelle ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zu errichten.

¹ ~~Im Überbauungsplan sind folgende Elemente der Umgebungsgestaltung verbindlich einzutragen:~~

- ~~— ausreichende Bepflanzung entlang der Abgrenzung des Plangebietes~~
- ~~— hochstämmige Bäume zwischen den Standplätzen~~

~~— bestehende Feldgehölze und andere schützenswerte Bäume und Sträucher~~

~~— Spielflächen~~

~~² Für Terrainveränderungen gelten die Bestimmungen von Art. 79 EG zum ZGB (BauG 118) und des Baureglements der Gemeinde.~~

~~Art. 8~~

Bäume und Feldgehölze

~~¹ Die im überbauungsplan bezeichneten Bäume, Baumgruppen und Feldgehölze gelten als geschützt. Alle Vorkehren, die den Bestand der Gehölze beeinträchtigen könnten sind untersagt.~~

~~² Insbesondere sind untersagt: Abgrabungen, Aufschüttungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt und Rodungen.~~

~~³ Sofern der Schutzzweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird, kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen bewilligen.~~

~~Art. 10 9~~

Erschliessung und Parkplätze

~~¹ Die Erstellung, der Betrieb und der Unterhalt aller notwendigen Erschliessungsanlagen ist Sache des betroffenen Grundeigentümers bzw. Platzhalters.~~

~~Alle Erschliessungsanlagen sind Hausanschlüsse im Sinne von Art. 78 BauG.~~

~~¹ Die Ausweichstelle am entlang Lehnweg und Steindlerstrasse werden ist nach der Erstellung von der Gemeinde zu unterhalten.~~

~~² Für den Anschluss an die örtliche Kanalisation gelten die Bestimmungen des Abwasserreglements der Gemeinde.~~

~~³ Für die Installation und den Betrieb von Flüssiggasanlagen sind alle notwendigen Sicherheitsmassnahmen zu treffen. Es gilt hierfür die bundesrätliche Verordnung betreffend Aufstellung und Betrieb von Druckbehältern vom 19. März 1938.~~

~~²⁴ Die Zuleitung elektrischer Energie zu den Standplätzen hat unterirdisch durch Kabel zu erfolgen.~~

~~³ Die Zu- und Wegfahrt hat an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.~~

~~⁴ In den entsprechend bezeichneten Bereichen sind Kurzzeitparkplätze und Parkplätze für die Residenzplätze zugelassen.~~

~~⁵ Das Sammeln des Kehrichts bis zum Containerstandplatz ist Sache des Platzhalters.~~

~~⁶ Für jede Dauerunterkunft ist ein Autoabstellplatz im Sektor B sicherzustellen.~~

Art. 11 10

Inkrafttreten

¹ ~~Diese Sonderbauvorschriften~~ Die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft.

² Die Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 15 „Campingplatz Lazy Rancho“ treten gemäss BauV Art. 110 am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

~~Art. 11~~

~~Revision~~

~~Für geringfügige Änderungen der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten.~~

Genehmigungsvermerke der ordentlichen Änderung 2016 (NEU)

Mitwirkung vom	27. Januar 2012 bis 27. Februar 2012
1. Vorprüfung vom	28. August 2012
2. Vorprüfung vom	07. Dezember 2015
Publikationen im Amtsblatt vom	28. Dezember 2016
Publikationen im Anzeiger Interlaken vom	22. Dezember 2016 / 29. Dezember 2016
öffentliche Auflage vom	23. Dezember 2016 / 23. Januar 2017
Einigungsverhandlungen am	10. April 2017
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am	18. April 2017
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	-

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

J. Ritschard

P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Unterseen, den

Der Sekretär

P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

Genehmigungsvermerke 1986 (ALT)

Vorprüfung vom	23. April 1982
Publikationen im Amtsblatt vom	23. April 1983
Publikationen im Amtsanzeiger vom	22. April 1983 / 29. April 1983
öffentliche Auflage vom	23. April 1983 bis 23. Mai 1983
Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am	19. April 1983
Einigungsverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. April 1983
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Unterseen am 06. Juni 1983 (72 JA / 0 NEIN)

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den 13. Februar 1985

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch die Kant. Baudirektion am

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom **16. JAN. 1986**
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: 