



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

Änderung Zonenplan und Erlass Überbauungsordnung «Mosaik»

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 31. März 2025

Stand: **Öffentliche Auflage**

Die Planung besteht aus:

- Zonenplan alt/neu
- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Worbstrasse 180
3073 Gümliigen

Zweck	<p>Artikel 1</p> <p>Die Überbauungsordnung „Mosaik« bezweckt eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung des Wohn- und Pflegeheims mit dazugehörigen Nutzungen wie Therapieräumen und Praxen unter Einbezug des schützenswerten K-Objektes «Villa Lydia».</p>
Wirkungsbereich	<p>Artikel 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Artikel 3</p> <p>Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>Artikel 4</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Baubereich A mit max. Gesamthöhe Höhenkote in m.ü.M. – Baubereich B mit max. Gesamthöhe Höhenkote in m.ü.M. – a1 – b3 Landeskoordinaten der Baubereiche für Hauptgebäude – h1 – h2 untere Referenzpunkte in m.ü.M. – Bereich Einstellhalle Ein- und Ausfahrt – Bereich Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr oberirdisch – Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze – Aufenthalts- und Grünbereiche <p>Im Überbauungsplan sind hinweisend dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bereich für Zweiradabstellplätze, bestehend – Bereich interne Fusswegverbindungen und Vorplatzbereiche – Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze – «Villa Lydia» (schützenswertes K-Objekt) – bestehendes Gebäude – Baulinien – Ortsbildschutzperimeter A
Art der Nutzung	<p>Artikel 5</p> <p>Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohn- und Gewerbezone gemäss Baureglement dem massgebenden Richtprojekt gemäss Art. 11 UeV.</p>
Mass der Nutzung	<p>Artikel 6</p> <p>Das Mass der Nutzung ist frei richtet sich nach dem massgebenden Richtprojekt gemäss Art. 11 UeV.</p>
Baubereiche	<p>Artikel 7</p> <p>¹ Für Hauptgebäude werden Baubereiche gemäss Art. 25 BMBV festgelegt.</p> <p>² Ausserhalb der Baubereiche sind vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Gesimse sowie Bauteile für Hauszugänge bis zu einer Tiefe</p>

von 1.20 m zugelassen. Dachvorsprünge bleiben von dieser Regelung ausgenommen. **Sowie**

³ **Weiter sind** gedeckte Veloabstellplätze, Zugänge zu den Untergeschossen, technisch bedingte Anlagen, Stützmauern, An- und Kleinbauten, Anlagen der Versickerung sowie ~~die weiteren vorspringenden Gebäudeteile gemäss den Bestimmungen des Gemeindebaureglements~~ und baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zugelassen. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen diese bis an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

⁴ Zwischen dem Baubereich A und der «Villa Lydia» ist ein unterirdischer Verbindungsbau zugelassen.

Artikel 8

Gesamthöhen
Höhenkoten

¹ Die maximalen ~~Höhenkoten~~ **Gesamthöhen** der Gebäude werden im Überbauungsplan in den Baubereichen A und B in m.ü.M. festgelegt.

² Die Referenzhöhen sind im Überbauungsplan als untere Referenzpunkte in m.ü.M. festgelegt.

Artikel 9

Unterirdische
Bauten

Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche dürfen bis an die nachbarlichen Grenzen gestellt werden.

Artikel 10

Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zugelassen. **Diese dürfen höchstens 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.**

Artikel 11

Architektonische
Gestaltung

¹ Auf das schützenswerte K-Objekt «Villa Lydia» ist Rücksicht zu nehmen.

² An- und Kleinbauten haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen. **Die Masse betragen: Grundriss max. 60 m² und Gesamthöhe max. 4.50 m.**

³ **Der «Bericht Kantonale Denkmalpflege» der L2A Architekten AG vom 27.10.2023 gilt als Richtprojekt und ist zumindest für die Volumensetzung, das Nutzungsmass sowie die Gestaltungsprinzipien Architektur und Freiraum als massgebend. Er ist den Überbauungsvorschriften im Anhang beigeheftet.**

⁴ Für Bauvorhaben am ~~Aus- und Umbauten des~~ bestehenden Gebäudes sind die Vorgaben der zuständigen Fachstelle massgebend.

Artikel 12

Dachgestaltung/
Dachaufbauten

¹ In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zugelassen.

² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungsinstallati-
onen, Oblichter, Liftaufbauten und andere technische Räume und Anlagen
sind bis zu einer Höhe von 1.50 m zugelassen.

³ Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis sind zugelassen. **Sie dürfen max. 1.20 m betragen.**

⁴ Auf An- und Kleinbauten sind neben Flachdächern auch andere Dach-
formen zugelassen.

Erschliessung	<p>Artikel 13</p> <p>Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über das direkt angrenzende übergeordnete Strassennetz.</p>
Autoabstellplätze, Abstellplätze für Fahrzeuge Zweiräder	<p>Artikel 14</p> <p>¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist in der Autoeinstellhalle sowie oberirdisch in den dafür bezeichneten Standorten anzuordnen.</p> <p>² Zweiradabstellplätze sind in dem dafür bezeichneten Standort, auf den Vorplatzbereichen oder im Innern der Gebäude anzuordnen.</p> <p>³² Der Nachweis der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung und ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.</p>
Umgebungs- gestaltung	<p>Artikel 15</p> <p>¹ Die heutigen Höhenverhältnisse des Terrains sind zu respektieren, sie sind weitgehend zu übernehmen.</p> <p>² Die Gestaltung der Aufenthalts- und Grünbereiche sowie die Möblierung haben auf der Grundlage eines durchgängigen Konzepts zu erfolgen, welches zu attraktiven Aufenthaltsbereichen für die Bewohnerinnen und Bewohner beitragen soll. Dieses ist zusammen mit dem ersten Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.</p> <p>³ Zugelassen sind insbesondere interne Verbindungswege, Abstellplätze für Zweiräder, Gartensitzplätze, Pflanzbereiche und Spielgräte.</p>
Qualitätssicherung	<p>Artikel 16</p> <p>Baugesuche sind der Ortsbildkommission und der Kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung zu unterbreiten.</p>
Abfallbereitstellung	<p>Artikel 17</p> <p>Die Abfallbereitstellung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.</p>
Energie	<p>Artikel 18</p> <p>Es gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.</p>
Lärmschutz	<p>Artikel 19</p> <p>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>
Infrastrukturvertrag/ Vereinbarungen	<p>Artikel 20</p> <p>Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird, sofern erforderlich, mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.</p>
Inkrafttreten	<p>Artikel 21</p> <p>Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).</p>

Anhang – Richtprojekt vom 27.10.2023

Der «Bericht Kantonale Denkmalpflege» der L2A Architekten AG vom 27.10.2023 gilt als Richtprojekt.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	26.08. bis 24.09.2022
Vorprüfung vom	21.08.2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	-
Öffentliche Auflage vom	-
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

BESCHLOSSEN DURCH DIE URNENGEMEINDE AM

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Sekretär

Thomas Wegmann

Peter Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Unterseen, _____

Der Gemeindeschreiber

Peter Beuggert

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

am _____