



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

Änderung Gemeindebaureglement Art. 55.1 Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 20.09.2021

Stand: **Öffentliche Planauflage**

Die Planung besteht aus:

- **Baureglement Art. 55.1 alt/neu**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

	Artikel 55.1 ALT		Artikel 55.1 NEU
ZPP "Brandweg" Planungszweck	Verdichtete Überbauung mit Wohnbauten von hoher Wohn-qualität, mit Erhaltung des geschützten Pfarrhauses, unter Berücksichtigung der Gefahrenzone und des Waldabstandes.	ZPP "Brandweg" Planungszweck	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“ gelten die folgenden Bestimmungen: Gestaltung einer verdichteten Überbauung mit vier Wohnbauten A, B, C und D unter Einbezug des schützenswerten Pfarrhauses E sowie in Berücksichtigung des Gefahrengebietes und des Waldabstandes. Die Lagen und Dimensionen der Gebäude sind im städtebaulichen Richtprojekt vom 17.08.2020 dargestellt.
Nutzung	Wohnen	Art der Nutzung	Wohnen im Sinne von Art. 43 Abs. 1 GBR
Geschosszahl	2G	Mass der Nutzung	Es gelten die folgenden Masse: – Gebäude A: 3 Vollgeschosse ohne Dach- und Attikageschosse – Gebäude B und C: 6 Vollgeschosse ohne Dach- und Attikageschosse – Gebäude D: 2 Vollgeschosse ohne Dach- und Attikageschosse – Gebäude E: bestehend mit Dachausbau – Geschossflächen oberirdisch G _{Fo} : - Gebäude A: min. 950 m ² , max. 1'250 m ² - Gebäude B und C: je min. 1'200 m ² , max. 1'450 m ² - Gebäude D: max. 500 m ² - Gebäude E: max. 450 m ² – Die Gesamthöhen und das massgebliche Terrain sind in der Überbauungsordnung in Meter über Meer festzulegen.
Abstand zur Zonengrenze	4.0 m		
Ausnützungsziffer	0.4		
Volumenziffer	1.2		

	Artikel 55.1 ALT		Artikel 55.1 NEU
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Zweigeschossige Wohnbauten mit Schrägdächern • Offene Bauweise • Südorientierung der Bauten • Für An- und Nebenbauten gilt Art. 27 Baureglement. • Das Pfarrhaus kann in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege saniert werden: Rücksichtnahme auf das geschützte Pfarrhaus Beatenbergstrasse 76 und das schützenswerte Chalet Beatenbergstrasse 70 sowie deren Umgebung. • Eine zentrale Zufahrt ab Beatenbergstrasse mit offener Parkierung. 	Gestaltungsgrundsätze	<p>Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept mit Wohnbauten und ist optimal in das Siedlungsgefüge und die Lage im Ort zu integrieren. – Auf das schützenswerte Pfarrhaus, Beatenbergstrasse 76, und das schützenswerte Chalet, Beatenbergstrasse 70, sowie deren Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. – Einheitliche Dachgestaltung für Hauptgebäude mit flachen und geneigten Dächern bis 25°. – Die Aussenräume sind gemäss dem städtebaulichen Richtprojekt zu gestalten. – Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zur angrenzenden Siedlung und dem nordöstlich angrenzenden Wald ist zu achten. – Das Rampenbauwerk der Autoeinstellhalle ist sorgfältig in die Überbauung und die Umgebung zu integrieren. – Die Anordnung der oberirdischen, arealinternen Abstellplätze und Verbindungswege hat sorgfältig und hindernisfrei zu erfolgen. – Das im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitete und vom Gemeinderat am 17.08.2020 genehmigte städtebauliche Richtprojekt gilt bezogen auf die Stellung und Volumen der Bauten sowie die Aussenraumgestaltung als massgebend. Das Richtprojekt ist als Anhang diesen Vorschriften beigefügt. – Die ortsbildverträgliche Gestaltung im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung und der Baubewilligungsverfahren ist mit einem qualitätssichernden Verfahren sicherzustellen.
		Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung erfolgt für alle Gebäude innerhalb des Perimeters ab der Beatenbergstrasse. Der Strassenanschluss ist im Bereich des Gebäudes A vorzusehen. – Die Parkierung für motorisierte Fahrzeuge ist gemeinsam unterirdisch vorzusehen. Ausgenommen davon sind Besucherparkplätze und Abstellplätze für Zweiräder.

	Artikel 55.1 ALT		Artikel 55.1 NEU
		Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe das Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines bestehenden Fernwärmenetzes liegt oder dieses rechtlich und finanziell gesichert und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestellt wird, sind alle Neubauten an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen.
		Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überbauung befindet sich teilweise in einem Gefahrengebiet von mittlerer Gefährdung und geringer bzw. Restgefährdung. - Es wird auf die entsprechenden Bestimmungen im Gemeindebaureglement verwiesen.
		Lärmempfindlichkeitsstufe	<ul style="list-style-type: none"> - ES III in einer Tiefe von 20 m ab der Beatenbergstrasse - ES II übriges Areal

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	14.09.2020 bis am 13.10.2020
Vorprüfung vom	17.08.2021
Publikation im Amtsanzeiger vom	30.09. und 07.10.2021, Nrn. 39 und 40
Öffentliche Auflage vom	30.09.2021 bis und mit 01.11.2021
Einspracheverhandlung am	_____
Erledigte Einsprachen	_____
Unerledigte Einsprachen	_____
Rechtsverwahrungen	_____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM _____

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM _____

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: Der Sekretär:

Jürgen Ritschard Peter Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Unterseen, _____

Der Gemeindeschreiber:

Peter Beuggert

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS
BERN**

am _____

Anhang – Städtebauliches Richtprojekt, genehmigt vom Gemeinderat am 17.08.2020