



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

## Änderung Zonenplan und Erlass Überbauungsordnung «Mosaik»

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 11. Juli 2022

Stand: **Mitwirkung/Vorprüfung**

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  
Wasserwerkstrasse 20  
Postfach 340  
3000 Bern 13

Zweck	<p><b>Artikel 1</b></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><b>Artikel 2</b></p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p><b>Artikel 3</b></p> <p>Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p><b>Artikel 4</b></p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li> <li>– Baubereich A mit max. Gesamthöhe</li> <li>– Baubereich B mit max. Gesamthöhe</li> <li>– a1 – b3 Landeskoordinaten der Baubereiche für Hauptgebäude</li> <li>– h1 – h2 untere Referenzpunkte in m.ü.M.</li> <li>– Bereich Einstellhalle Ein- und Ausfahrt</li> <li>– Bereich Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr oberirdisch</li> <li>– Aufenthalts- und Grünbereiche</li> </ul> <p>Im Überbauungsplan sind hinweisend dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bereich für Zweiradabstellplätze, bestehend</li> <li>– Bereich interne Fusswegverbindungen und Vorplatzbereiche</li> <li>– Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze</li> <li>– «Villa Lydia» (schützenswertes K-Objekt)</li> <li>– bestehendes Gebäude</li> <li>– Baulinien</li> <li>– Ortsbildschutzperimeter A</li> </ul>
Art der Nutzung	<p><b>Artikel 5</b></p> <p>Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohn- und Gewerbezone gemäss Baureglement.</p>
Mass der Nutzung	<p><b>Artikel 6</b></p> <p>Das Mass der Nutzung ist frei.</p>
Baubereiche	<p><b>Artikel 7</b></p> <p><sup>1</sup> Für Hauptgebäude werden Baubereiche gemäss Art. 25 BMBV festgelegt.</p> <p><sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Gesimse, Bauteile für Hauszugänge sowie gedeckte Veloabstellplätze, Zugänge zu den Untergeschossen, technisch bedingte Anlagen, Stützmauern, An- und Kleinbauten, Anlagen der Versickerung sowie die weiteren vorspringenden Gebäudeteile gemäss den</p>

Bestimmungen des Gemeindebaureglements und baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zugelassen. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen diese bis an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

<sup>3</sup> Zwischen dem Baubereich A und der «Villa Lydia» ist ein unterirdischer Verbindungsbau zugelassen.

### **Artikel 8**

Gesamthöhen

<sup>1</sup> Die maximalen Gesamthöhen der Gebäude werden im Überbauungsplan in den Baubereichen A und B in m.ü.M. festgelegt.

<sup>2</sup> 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.

### **Artikel 11**

Architektonische Gestaltung

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

<sup>2</sup> An- und Kleinbauten haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen.

<sup>3</sup> Für Aus- und Umbauten des bestehenden Gebäudes sind die Vorgaben der zuständigen Fachstelle massgebend.

### **Artikel 12**

Dachgestaltung/  
Dachaufbauten

<sup>1</sup> In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zugelassen.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungsinstallatio-  
nen, Oblichter, Liftaufbauten und andere technische Räume und Anlagen  
sind bis zu einer Höhe von 1.50 m zugelassen.

<sup>3</sup> Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis sind zugelassen.

<sup>4</sup> Auf An- und Kleinbauten sind neben Flachdächern auch andere Dach-  
formen zugelassen.

### **Artikel 13**

Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über das direkt angrenzende übergeordnete Strassennetz.

### **Artikel 14**

Autoabstellplätze,  
Abstellplätze für  
Zweiräder

<sup>1</sup> Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist in der Autoeinstellhalle sowie  
oberirdisch in den dafür bezeichneten Standorten anzuordnen.

<sup>2</sup> Zweiradabstellplätze sind in dem dafür bezeichneten Standort, auf den  
Vorplatzbereichen oder im Innern der Gebäude anzuordnen.

<sup>3</sup> Der Nachweis der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach  
den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung und ist im Baubewilli-  
gungsverfahren beizubringen.

## **Artikel 15**

Umgebungs-  
gestaltung

<sup>1</sup> Die heutigen Höhenverhältnisse des Terrains sind zu respektieren, sie sind weitgehend zu übernehmen.

<sup>2</sup> 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.

## **Artikel 16**

Qualitätssicherung

Baugesuche sind der Ortsbildkommission zur Beurteilung zu unterbreiten.

## **Artikel 17**

Abfallbereitstellung

Die Abfallbereitstellung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

## **Artikel 18**

Energie

Es gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.

## **Artikel 19**

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

## **Artikel 20**

Infrastrukturvertrag/  
Vereinbarungen

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird, sofern erforderlich, mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

## **Artikel 21**

Inkrafttreten

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).

## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Mitwirkung vom	26.08. bis 24.09.2022
Vorprüfung vom	-
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	-
Öffentliche Auflage vom	-
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 \_\_\_\_\_