



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

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

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 17.08.2020

Stand: **Mitwirkung**

Die Planung besteht aus:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Städtebauliches Richtprojekt

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 dargestellt.
Nutzung	Wohnen	Art der Nutzung	Wohnen im Sinne von Art. 43 GBR
Geschosszahl	2G	Mass der Nutzung	Es gelten die folgenden Masse: – Gebäude A: 3 Vollgeschosse ohne Dachausbau – Gebäude B und C: 6 Vollgeschosse ohne Dachausbau – Gebäude D: 2 Vollgeschosse ohne Dachausbau – Gebäude E: bestehend mit Dachausbau – Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: - Gebäude A:min. 850 m ² , max. 1'000 m ² - Gebäude B und C : je min. 1'200 m ² , max. 1'400 m ² - Gebäude D:min. 350 m ² , max. 450 m ² - Gebäude E:min. 335 m ² , max. 400 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		
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 	Gestaltungsgrundsätze	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: – 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.

	<p>Beatenbergstrasse 76 und das schützenswerte Chalet Beatenbergstrasse 70 sowie deren Umgebung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine zentrale Zufahrt ab Beatenbergstrasse mit offener Parkierung. 		<ul style="list-style-type: none"> – 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. – Das im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitete städtebauliche Richtprojekt vom 17.08.2020 gilt als massgebend. – 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. Zugelassen sind je ein Strassenanschluss im Bereich des Gebäudes A und D. – Die Parkierung für motorisierte Fahrzeuge ist gemeinsam unterirdisch vorzusehen. Ausgenommen davon sind Besucherparkplätze und Abstellplätze für Zweiräder.
		Energie	<ul style="list-style-type: none"> – Bei den neuen Gebäuden sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger erneuerbare Energien einzusetzen. Dabei ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen. – Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, wird empfohlen und durch die Gemeinde auch unterstützt, Neubauten und bestehende Bauten beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasser-aufbereitungsanlagen an Fernwärmenetze anzuschliessen.
		Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung befindet sich teilweise in einem Gefahrengbiet von mittlerer Gefährdung und geringer bzw. Restgefährdung.
		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 _____
Publikation im Amtsanzeiger vom _____
Öffentliche Auflage vom _____ bis und mit _____
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 _____