



Überbauungsordnung «Trauffer Erlebniswelt»

GENEHMIGUNG Überbauungsplan



0 2 5 10 20 m

Massstab: 1:500 / Datum: 1. Dezember 2020

757 / 09 / 757_Pla_201201_UeO-Plan" / A3 / 07.12.20 / ro

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

- Baubereiche A und B
- Baubereich Attikageschoss
- Baubereich «Unterniveaubauten und unterirdische Bauten»
- Bereich «Holzkuh»

- Freiraum der Überbauung
- Maximale Grösse Bereich «Vorplatz»
- Maximale Grösse Bereich «Ein- / Ausfahrt Einstellhalle»
- Zu- und Wegfahrt Parz. Nr. 258 und Parz. Nr. 1017

Hinweise

- Bemassung der kürzeren und längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks
- amtliche Vermessung (Stand Januar 2020)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 26.08.2020
Publikation im Amtsblatt am 14.10.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger am 15.10.2020 und 22.10.2020
Öffentliche Auflage vom 16.10.2020 bis 16.11.2020
Einspracheverhandlungen am 26.11.2020
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 1
Beschlissen durch den Gemeinderat am 01.12.2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Erich Sterchi

Die Gemeindeverwalterin

Lisa Luchs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hofstetten b. Brienz, 10.12.2020

Die Gemeindeverwalterin

Lisa Luchs

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 12. Feb. 2021



Koordinaten			
Nr	E	N	Bezeichnung
001	2'648'844.836	1'178'307.218	Baubereich B
002	2'648'856.292	1'178'306.470	Baubereich B
003	2'648'856.134	1'178'304.055	Baubereich B
004	2'648'861.962	1'178'303.674	Baubereich B
005	2'648'861.372	1'178'294.634	Baubereich B
006	2'648'865.128	1'178'294.388	Baubereich B
007	2'648'860.243	1'178'273.082	Baubereich B
008	2'648'844.332	1'178'274.962	Baubereich B
009	2'648'835.716	1'178'343.707	Unterniveaubauten / unterird. Bauten
010	2'648'867.108	1'178'344.400	Unterniveaubauten / unterird. Bauten
011	2'648'868.852	1'178'265.440	Unterniveaubauten / unterird. Bauten
012	2'648'843.450	1'178'285.976	Unterniveaubauten / unterird. Bauten
013	2'648'836.972	1'178'286.820	Unterniveaubauten / unterird. Bauten
014	2'648'878.309	1'178'273.082	«Vorplatz»

Verfasser:

LOHNER+PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN



Einwohnergemeinde Hofstetten b. Brienz
Überbauungsordnung «Trauffer Erlebniswelt»

Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNG

1. Dezember 2020

Aufträge / 757 / 757_UeO_201201UeVorschriften.docx / 04.12.2020 / fi
Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

Art. 1

Planungszweck

- ¹ Die Überbauungsordnung «Trauffer Erlebniswelt» ermöglicht die Realisierung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten Überbauung für die «Trauffer Erlebniswelt» mit Gastronomie und Hotel auf dem nördlichen Teil der ZPP B «Alte Säge».
- ² Die Bau- und Freiraumgestaltung orientiert sich am gestalterischen Leitmotiv der für Hofstetten typischen Holzlagerplätzen der Holzverarbeitungsbetriebe.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Hofstetten b. Brienz (insb. Art. 313 BR ZPP B «Alte Säge») sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

Art. 4

Vorprojekt

Das, unter Begleitung der kommunalen Fachberatung erarbeitete, Vorprojekt «trauffer erlebniswelt, parzelle 247» vom 09.10.2020 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als orientierende Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

- ¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:
 - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Lage und Abmessung der Baubereiche A und B
 - Lage des Baubereichs Attikageschoss
 - Lage und Abmessung des Baubereichs «Unterniveaubauten und unterirdische Bauten»
 - Lage und Abmessung des Bereichs «Holzkuh»
 - Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
 - Maximale Grösse des Bereichs «Vorplatz»
 - Maximale Grösse des Bereichs «Ein-/Ausfahrt Einstellhalle»
 - Lage und Abmessung der Zu- und Wegfahrt der Parzelle Hofstetten-Gbbl. Nr. 258 sowie der Zu- und Wegfahrt der Parzelle Hofstetten-Gbbl. Nr. 1017

Art. 6

Art der Nutzung

- ¹ Nutzungsart gemäss Art. 313 Abs. 3 BR ZPP B «Alte Säge»: Nutzungsart der Zone M, zudem Hotel- und Beherbergungsnutzungen sowie Freizeit- und Tourismusnutzungen.
- ² Der Freiraum dient der Begegnung, dem Aufenthalt, für Veranstaltungen, für Spielbereiche und der Erschliessung; im Freiraum ist die Gastgewerbenutzung (Aussenbestuhlung, Imbisswagen, Catering und dgl.) gestattet.

Art. 7**Mass der Nutzung**

- ¹ Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und Höhen.
- ² Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Trauffer Erlebniswelt» ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 zu erreichen.
- ³ Als Geschossfläche oberirdisch gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

Art. 8**Baubereich**

- ¹ Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- ² Dachvorsprünge dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche auf dem ganzen Fassadenabschnitt um max. 2.0 m überragen. Andere Gebäudeteile dürfen die Baubereichsgrenzen nicht überragen.
- ³ Unterniveaubauten (Art. 212 Abs. 2 Lit. c BR) und unterirdische Bauten (Art. 212 Abs. 3 Lit. d BR) dürfen in den Baubereichen A und B sowie im Baubereich «Unterniveaubauten und unterirdische Bauten» erstellt werden.
- ⁴ Im Bereich «Holzkuh» kann 1 Holzkuh mit der maximalen Abmessung von 8.0 m Länge x 3.0 m Breite x 5.0 m Höhe errichtet werden.

Art. 9**Höhe**

- ¹ Höhen gemäss Art. 313 Abs. 4 BR ZPP B «Alte Säge»: Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 13.0 m sowie Fassadenhöhe Attika (Fh A) max. 15.0 m.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Oblichter, Kamine und dgl.) von bis zu 1.50 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Art. 10**Gestaltung allgemein**

- ¹ Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung

entsteht. Die Bau- und Freiraumgestaltung orientiert sich dabei am gestalterischen Leitmotiv eines Holzlagerplatzes mit grossmassstäblichen Holzstapeln, ruderaler Freifläche, Wiesen und befestigtem Vorplatz an der Dorfstrasse.

- ² Für die Bauten gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Gliederung der beiden Baukörper als Ensemble von Holzstapeln auf Betonsockeln mit unterschiedlicher Ausrichtung sowie unterschiedlicher Höhen;
 - Wechselspiel aus vor- und zurückspringenden Fassadenteilen;
 - Zurückversetzte Fassadenteile zwischen den Holzstapeln sowie Attika (Baubereich A) aus Glas mit dunkelgrauer Rahmung und/oder Fassadenelemente in dunkler Farbgebung;
 - Die Dächer sind als Flachdächer (Kies, Metall und/oder Holzrost) auszubilden und die Flachdächer können als Terrasse genutzt werden;
 - Überdeckung der Holzstapel mit Profilblechen oder Faserzement-Profilplatten;
 - Auf die Fassadengestaltung abgestimmte Einhausung der technischen Dachaufbauten wie Monoblocks, Leitungen und dgl.
- ³ Für Freiräume gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Attraktive Vorplätze entlang der Dorfstrasse/Gräbli;
 - Sorgfältiger Übergang von der Kulturlandschaft zur Überbauung;
 - Freiraum als zusammenhängende Fläche mit Böschung im nördlichen Arealbereich zur Dorfstrasse hin sowie abgesenkter Bereich für die Ein-/Ausfahrt Einstellhalle im südlichen Arealbereich;
 - Sockelmauern aus Beton als Abschluss des abgesenkten Bereichs für die Ein-/Ausfahrt Einstellhalle gegenüber der Zu- und Wegfahrt der Parzelle Hofstetten-Gbbl. Nr. 1017;
 - Befahrbare Flächen im Bereich «Vorplatz» und «Ein-/Ausfahrt Einstellhalle» können als versiegelte Flächen erstellt werden;
 - Weitere Freiraumbereiche als Kiesflächen, Schotterrasen, Holzschnitzelbelag sowie Wiesen; Sockelmauern für die Terraingestaltung, Wasserlauf und Fallschutzmatten bei Spielgeräten
 - Freiraum kann möbliert werden (Gastronomie, Feuerstellen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Sonnenschutz und dgl.);
 - Partielle Einfriedungen gegenüber angrenzenden Grundstücken in Form von Zäunen und/oder Hecken.
- ⁴ Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) zu unterbreiten.

Art. 11

Arealerschliessung

- ¹ Die Arealerschliessung erfolgt ab der Dorfstrasse in den Bereichen «Vorplatz» und «Ein-/Ausfahrt Einstellhalle».
- ² Die Zu- und Wegfahrt der Parzelle Hofstetten-Gbbl. Nr. 258 sowie die Zu- und Wegfahrt der Parzelle Hofstetten-Gbbl. Nr. 1017 ist zu gewährleisten (Erschliessungsrecht).
- ³ Im Bereich «Vorplatz» kann eine Bushaltestelle (öffentlicher Verkehr) erstellt werden.

Art. 12

Parkierung

- ¹ Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.
- ² Die Vorfahrt, «Kiss+Ride» und die Anlieferung/Güterumschlag sind oberirdisch im Bereich «Vorplatz» anzuordnen; die Abstellplätze für Personenwagen und motorisierte Zweiräder innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung «Trauffer Erlebniswelt» sind in einer unterirdischen Einstellhalle zu organisieren.
- ³ Weitere Abstellplätze für Personenwagen und Cars ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung «Trauffer Erlebniswelt» sind mit Verträgen oder Dienstbarkeitsvereinbarungen zu regeln.

Art. 13

Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Trauffer Erlebniswelt» gilt gemäss Art. 313 Abs. 7 BR ZPP B «Alte Säge» die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 14

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 26.08.2020
Publikation im Amtsblatt	am 14.10.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 15.10.2020 und 22.10.2020
Öffentliche Auflage	vom 16.10.2020 bis 16.11.2020
Einspracheverhandlungen	am 26.11.2020
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 01.12.2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident



Erich Sterchi

Die Gemeindeverwalterin



Lisa Luchs

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Hofstetten b. Brienz, 10.12.2020

Die Gemeindeverwalterin



Lisa Luchs

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 12. Feb. 2021



