



Einwohnergemeinde Unterseen

Baureglement inklusive Anhang 1 und 2

Gemeindeversammlung vom 17.04.2000
Änderung vom 01.12.2008 / GV
Änderung vom 15.09.2008 / GR
Änderung vom 09.03.2009 / GV
Änderung vom 30.11.2009 / GV
Änderung vom 28.11.2011 / GV
Änderung vom 05.02.2018 / GR
genehmigt am 03.01.2012 / AGR
genehmigt am 12.10.2012 / AGR
genehmigt am 24.10.2012 / AGR
genehmigt am 10.01.2013 / AGR
genehmigt am 16.08.2018 / AGR
in Kraft ab 16.08.2018

A	Allgemeine Bestimmungen	5
B	Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung	
	<i>I Bewilligungspflicht, Ausnahmen</i>	5
	<i>II Erschliessung</i>	6
C	Gestaltung	
	<i>I Baugestaltung</i>	8
	<i>II Umgebungsgestaltung</i>	9
D	Baupolizeiliche Vorschriften	
	<i>I Bauweise</i>	10
	<i>II Mass der Nutzung, Bestimmungsweise</i>	12
	<i>III Bauabstände</i>	13
	<i>IV Gebäudehöhe, Geschosse</i>	17
	<i>V Dachausbau, Dachform</i>	18
	<i>VI Gesundheitspolizeiliche Vorschriften</i>	20
E	Zonen- und Gebietsvorschriften	
	<i>I Allgemeines</i>	21
	<i>II Bauzonen</i>	21
	<i>III Zonen mit Planungspflicht</i>	22
	<i>IV Zonen für öffentliche Nutzungen</i>	33
	<i>V Baupolizeiliche Masse</i>	37
	<i>VI Landwirtschaftszone</i>	38
	<i>VII Ortsbildschutzgebiete, Schutzobjekte</i>	39
	<i>VIII Landschaftsschutz, Schutzobjekte</i>	40
	<i>IX Gefahrengebiete</i>	45
F	Verfahrensvorschriften	45
G	Zuständigkeiten	46
H	Widerhandlungen, Übergangs- und Schlussbestimmungen	47
Anhang 1	Grafische Darstellungen	
Anhang 2	Liste der gültigen Teilbauordnungen	

Gesetze und Erlasse

BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
GBR	Gemeindebaureglement
JSG	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel vom 09. April 1967
KGV	Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Februar 1983
LKV	Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (Kanton Bern) vom 01. Januar 1998
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
NSchG	Naturschutzgesetz (Kanton Bern) vom 15. September 1992
NSchV	Naturschutzverordnung (Kanton Bern) vom 10. November 1993
OLK	Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 10. August 1977
PFD	Planungsfinanzierungsdekret vom 17. November 1970 mit Änderungen vom 24. November 1983 und 12. Februar 1985
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 26. März 1986
SBG	Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 mit Änderungen vom 29.09.1968, 07.6.1970, 6.11.1974, 12.02.1985
SFD	Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983
StoV	Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 09. Juni 1986
VBLN	Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Baudenkmäler von nationaler Bedeutung vom 10. August 1977
WBG	Wasserbaugesetz vom 14. Februar 1989
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992

Eine Vorbemerkung zum Sprachgebrauch

Um die Lesbarkeit des vorliegenden Reglements zu erleichtern, haben sich seine Verfasser an den traditionellen Sprachgebrauch gehalten und auf die jeweilige Nennung der weiblichen Form verzichtet. Selbstverständlich sind dabei jeweils die Einwohnerinnen, die Eigentümerinnen, die Fussgängerinnen usw. eingeschlossen.

A Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Soweit die Gemeinde besondere baurechtliche Ordnungen erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

Artikel 2

Vorbehalt anderer Vorschriften

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, (Art. 79ff) zu beachten.

Artikel 3

Besitzstandsgarantie

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

² Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in diesem Reglement.

B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

I Bewilligungspflicht, Ausnahmen

Artikel 4

Baubewilligungserfordernis, Baubeginn

¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen, Terrainveränderungen erst ausgeführt werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets und die erforderlichen besonderen Bewilligungen vorliegen.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG)

Artikel 5

Voraussetzungen

¹ Bauvorhaben können nur bewilligt werden, wenn sie den Voraussetzungen des Baugesetzes entsprechen.

² Insbesondere müssen sie:

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen;
- c) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- d) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

Artikel 6

Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzes, der Bauverordnung, des See- und Flussufergesetzes des Strassenbaugesetzes und des Raumplanungsgesetzes massgebend.

II Erschliessung

Artikel 7

Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage, und wenn nötig bereits für den Baubeginn, gesichert sein.

² Für die Einteilung der Strassen in solche der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung sind die Bestimmungen des Baugesetzes und die Verkehrsrichtpläne der Gemeinde massgebend.

³ Bezüglich der Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinde gilt das Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen.

Artikel 8

Zufahrt,
Ein- und Ausfahrten

Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung beziehungsweise des Strassenbaugesetzes.

Artikel 9

Planungspflicht für Detailerschliessungsanlagen

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die Baubewilligungsbehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Artikel 10

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder

¹ Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung und die Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete.

² Im übrigen kommen die Art. 50 BauV (Berechnung des Bedarfs) und Art. 69 SBG (Vorplätze) zur Anwendung.

Artikel 11

Antennenanlagen

¹ Im Bereich von Gemeinschaftsantennenanlagen (Kabelanlage) sind Aussenantennen verboten. Ausgenommen sind im Rahmen der Informationsfreiheit Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegelantennen). Vorbehalten bleibt Abs. 2.

² In den Ortsbildschutzgebieten A sind keine von aussen sichtbare Parabolspiegelantennen erlaubt.

³ Die den Vorschriften von Abs. 1 und 2 widersprechenden Antennenanlagen sind innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements zu entfernen.

C Gestaltung

I Baugestaltung

Artikel 12

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.

Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inklusive Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraums bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt.

³ Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, inklusive jene auf der gegenüberliegenden Strassenseite;
- Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 13 Abs. 1;
- die Dach- und Fassadenmaterialien sowie die Farben sind zu bemustern;
- in Gebieten mit geschlossener und annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden. Die Nachbarfassaden sind mit Fotos zu dokumentieren.

Das zuständige Gemeindeorgan kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen.

⁴ Die Ortsbildschutzkommission beurteilt die Bauvorhaben in folgenden Fällen:

- Alle Bauvorhaben innerhalb der Ortsbildschutzgebiete A
- Bauvorhaben mit Ausnahmen bezüglich Höhe, Volumenziffer und Dachgestaltung innerhalb des Ortsbildschutzperimeters B
- Bauvorhaben in den Gebieten mit epochenmässig einheitlichem Baubestand
- Alle schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte im Sinne von Art. 62

Sie kann zur Beurteilung eine neutrale Fachinstanz (Kantonale Denkmalpflege) beiziehen.

II Umgebungsgestaltung

Artikel 13

Umgebungsgestaltungsplan

¹ Soweit Elemente der Umgebungsgestaltung (siehe folgende Punkte a bis f) berührt werden, ist ein Umgebungsgestaltungsplan auszuarbeiten.

Dieser muss enthalten:

- a) Die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten;
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, Bodenbeläge und -bedeckungen, usw.
- c) die Anordnung und Ausstattung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze;
- d) die mit der Kehrrichtabfuhr und der Kompostierung zusammenhängenden Massnahmen (Containerstandplätze Kompostierplatz etc.);
- e) die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge;
- f) die Hauptbepflanzung - Bäume und Hecken. Es sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden. In den Wohn- sowie den Wohn- und Gewerbebezonen sind in der Regel je 300 m² der gesamten Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, sofern es die nachbarrechtlichen Verhältnisse zulassen.

Terrainveränderungen

² Terrainveränderungen sind unter Wahrung charakteristischer Geländeformationen so anzulegen, dass sie sich unauffällig und harmonisch in das Gelände einfügen.

Sockel, Einfriedungen

³ Sockel und Einfriedungen längs öffentlicher Strassen, Gehwege und Plätze innerhalb der Bauzone müssen an die Grenze des Verkehrsraumes gesetzt werden. Vorbehalten bleiben die Strassenbaunormalien der Gemeinde sowie die kantonalen Vorschriften. ^①

^① Änderung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 01.12.2008 / Inkraft auf 09.02.2009

Fertigstellung der Umgebungsarbeiten

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach Bezug der dazugehörenden Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen haben dem Umgebungsgestaltungsplan zu entsprechen.

D Baupolizeiliche Vorschriften**I Bauweise****Artikel 14****Offene Bauweise**

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich Anbauten ist auf die in Art. 57 genannten Masse beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist - ausgenommen bei 1-geschossigen Bauten - nicht erlaubt.

Artikel 15**Annähernd geschlossene Bauweise**

¹ Bei annähernd geschlossener Bauweise gemäss Zonenplan ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 2.50 m auf die Tiefe der bestehenden Gebäudefluchten bzw. bei deren Fehlen auf eine Tiefe von 12.00 m von der Strassenbaulinie bzw. dem Strassenabstand einzuhalten.

² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände müssen gewahrt werden:

- a) rückwärtig (grosser Grenzabstand südseitig, kleiner Grenzabstand nordseitig);
- b) gegenüber Baugrundstücken und Gebäuden, die im Gebiet der offenen Bauweise liegen;
- c) gegenüber Grünzonen und Zonen für öffentliche Nutzungen.

³ Im Winkel zusammentreffender Gebäudereihen an Strassen sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur soweit einzuhalten, als es die Verwirklichung der annähernd geschlossenen Bauweise zulässt.

⁴ Zur Einhaltung des Charakters der bestehenden Überbauung dürfen die Gebäude bei Um- und Neubauten nicht miteinander verbunden werden.

Artikel 16

Geschlossene Bauweise

¹ Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude bis auf eine Tiefe von max. 13.00 m von der Baulinie oder bei deren Fehlen von der bestehenden Gebäudeflucht aus gemessen mit einer Brandmauer an die Grenze zu stellen. Der Anbau ist gestattet bis auf eine Tiefe von 18.00 m, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Grenze gebaut hat.

² Die nachträgliche Erhöhung einer Brandmauer bis auf die nach der Zone zulässige Höhe ist - sofern die Vorschriften von Absatz 1 erfüllt sind - auch dann möglich, wenn dabei die Belichtung und Belüftung von Räumen im Nachbarhaus eingeschränkt oder aufgehoben werden.

³ Neue Fenster in Brandmauern können nur dann gestattet werden, wenn die nachbarrechtlichen Verhältnisse durch Grundbucheintrag geregelt sind.

⁴ Verhindern die bestehenden Grundstücksverhältnisse einen zweckmässigen Grenzanbau, so sind die Verhältnisse nach dem Baulandumlegungsdekret neu zu ordnen.

⁵ Bei den im Winkel zusammentreffenden Gebäuden an Strassen sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur soweit einzuhalten, dass die geschlossene Bauweise möglich ist (siehe grafische Darstellung im Anhang 1). Vorbehalten bleiben rückwärtige Baulinien.

⁶ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände müssen gegenüber den Zonen mit offener Bauweise, Grünzonen und Zonen für öffentliche Nutzungen sowie rückwärtig (grosser Grenzabstand südseitig, kleiner Grenzabstand nordseitig) gewahrt bleiben.

Artikel 17

Verhältnisse an Brandmauern

Für die Verhältnisse an Brandmauern gilt Art. 79 Abs. e bis g des Einführungsgesetzes zum ZGB als öffentlich-rechtliche Vorschrift der Gemeinde.

Artikel 18

Gestaltungsfreiheit

¹ Soweit in diesem Reglement nichts abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 BauG.

² Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter A und B ist - ausgenommen in den Zonen der annähernd geschlossenen Bauweise - die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen.

³ Bei Bauten, die aufgrund von Art. 75 BauG erstellt werden, werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

II *Mass der Nutzung, Bestimmungsweise*

Artikel 19

Bauvolumenziffer

¹ Die Volumenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem anrechenbaren Gebäudevolumen in m³ und der anrechenbaren Landfläche in m².

Berechnung

² Als anrechenbares Gebäudevolumen gelten alle oberirdischen Gebäudevolumen ab oberkant fertiges Terrain inkl. allfälliger offener Nischen und Hallen sowie Dachaufbauten gemäss Art. 37.1.

Nicht angerechnet werden:

- Vorspringende offene Bauteile wie Vortreppen, Windfänge, sofern diese nicht mehr als ½ der betreffenden Fassadenlänge messen sowie zweiseitig offene Balkone.
- Dachvorsprünge und Vordächer.
- Einzelne Nebenbauten und offene Unterstände sowie zweiseitig offene Sitzplätze bei einem Volumen unter 30 m³.

Anrechenbare
Landfläche

³ Die anrechenbare Landfläche richtet sich nach Art. 93 Abs. 3 BauV.

⁴ Das zulässige Mass der Volumenziffer richtet sich nach Art. 57 (siehe dazu grafische Darstellung und Berechnungsbeispiel im Anhang 1). In Gebieten mit offener Bauweise darf die Volumenziffer durch nachträgliche An- und Nebenbauten oder Umbauten nicht überschritten werden.

Artikel 20

Volumenkataster

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Führung eines Volumenkatasters beschliessen.

² Grundstücksflächen, welche bei der Baueingabe im Nachweis für die Volumenziffer einbezogen wurden, können bei einer Abtrennung nicht im Nachweis eines benachbarten Gebäudes verwendet werden. Im Kataster wird die Grösse und Lage der angerechneten Fläche eingetragen.

³ Bei Grenzänderungen an Grundstücken, welche vor der Einführung der Volumenziffer überbaut wurden, werden die abgetrennten Flächen im Kataster eingetragen. Der Nachweis, dass diese abgetrennten Flächen durch die bestehenden Bauten gemäss Art. 19 nicht belegt sind, bleibt vorbehalten.

⁴ Bei einer nachträglichen Einführung des Katasters können alle Eintragungen auf den Zeitpunkt der Einführung der Volumenziffer zurückbezogen werden.

⁵ Der Volumenkataster ist öffentlich.

III Bauabstände

Artikel 21

Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

¹ Sofern keine Baulinie besteht, ist von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Strassen und Wegen ein Abstand von 5.00 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. Er ist vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus zu messen (siehe grafische Darstellung im Anhang 1).

² Beidseitig des bestehenden und projektierten Verkehrsraumes muss ein Lichtraumprofil von 0.65 m Breite und 4.50 m Höhe ab Strassenniveau und 2.50 m Höhe ab Niveau des Geh- und Radweges offen bleiben. Vorbehalten bleibt Art. 22, Abs. 2.

³ Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude (inkl. Silobauten) gilt Art. 58, Abs. 4.

Artikel 22

Vorsprünge in die Bauverbotszone (Strassenabstand)

¹ In die Bauverbotszone gemäss den gültigen Baulinien oder gemäss Art. 21, Abs. 1 dürfen folgende Elemente hineinragen - vorbehalten bleiben Art. 58 und 65 SGB sowie Abs. 2 dieses Artikels:

- a) architektonisch oder technisch begründete Bauteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Gesimse, etc., bis in die Hälfte der Bauverbotszone, doch nicht mehr als 2.00 m;
- b) offene Gebäudeteile wie Balkone und überdeckte Sitzplätze bis in die Hälfte der Bauverbotszone, doch nicht mehr als 2.00 m. Solche Bauteile dürfen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge ausmachen;
- c) geschlossene Bauteile wie Erker und dergleichen von höchstens $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge sowie Flügelmauern bis in die Hälfte der Bauverbotszone, jedoch nicht mehr als 1.00 m;

- d) bewegliche Bauteile wie Sonnenstoren und Fensterläden bis 2.00 m, jedoch nicht näher als 0.65 m an den Fahrbahnrand;
- e) Terrassierung und Vortreppen bis 1.00 m an den äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes und bis 0.80 m Höhe über das Strassen- bzw. Gehwegniveau;
- f) Licht- und Luftschuttschächte bis 1.00 m.

² Wo die Gebäudeflucht, die Baulinie und der äusserste Rand des Verkehrsraumes zusammenfallen oder der Abstand der Baulinie von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes 2.00 m oder weniger beträgt, sind folgende Vorsprünge gestattet - vorbehalten bleibt Art. 68 SBG:

- a) bis 2.50 m Höhe ab Gehweg und bis 4.50 m über Strassen: architektonisch oder technisch begründete Bauteile wie Sockel, Gesimse, Fenstereinfassungen, Ablaufrohre und Treppentritte bis 0.12 m;
- b) über 2.50 m ab Gehweg und über 4.50 m ab Strasse ohne Gehweg: vorspringende Bauteile von höchstens $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge und Dachvorsprünge bis 1.00 m;
- c) Reklamevorrichtungen gemäss den Bestimmungen der Verordnung über die Aussen- und Strassenreklamen;
- d) Schuttdächer über Schaufenster, sofern sie mindestens 2.50 m über dem Gehweg liegen, bis max. 0.65 m an den Fahrbahnrand;
- e) unter dem Gehweg, mit Zustimmung des Strassen- bzw. Gehwegeigentümers: verkehrssichere und belagsbündig erstellte und abgedeckte Licht- und Luftschuttschächte bis 1.00 m, jedoch bis höchstens 1.20 m an den Fahrbahnrand;
- f) ausstellbare Rollstoren, Fenster und Fensterläden etc. müssen an der tiefsten Stelle eine Höhe von 2.20 m über dem Gehweg aufweisen. Sie dürfen bis höchstens 0.65 m an den Fahrbahnrand heranreichen. Seiten- und Vorderlappen dürfen bis 2.00 m über Gehwegniveau herabhängen. Die Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde bleibt vorbehalten.

Artikel 23

Bauabstand von Gewässern

Sofern in den Uferschutzplänen nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes.

Artikel 24

Waldabstand

Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gilt der Waldabstand gemäss Waldgesetz.

Artikel 25

Bauabstand
von Zonengrenzen

Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

Artikel 26

Grenzabstand gegenüber
nachbarlichem Grund
Allgemeines

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 57 festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände. Unbewohnte An- und Nebenbauten fallen für die Bestimmung der besonnten Längsseite ausser Betracht.

⁴ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 des Baugesetzes.

⁵ Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach der grafischen Darstellung im Anhang 1.

Artikel 27

An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 3.00 m und ihr Grundfläche 40 m² nicht übersteigen.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann für bewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten einen Grenzabstand von 3.00 m zulassen, wenn die Abmessungen nach Abs. 1 eingehalten, die Nachbarn nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Vorbehalten bleibt Art. 14, Abs. 2.

Artikel 28Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer (z.B. über Eingängen), Vortreppen, zweiseitig offene auskragende oder vorgesetzte Balkone dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 2.00 m in den grossen bzw. höchstens 1.20 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen, sofern ihre Länge beim grossen Grenzabstand $\frac{2}{3}$, beim kleinen Grenzabstand $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreitet. In der annähernd geschlossenen Bauweise finden diese Bestimmungen für den seitlichen Abstand keine direkte Anwendung. Sie werden mit Rücksicht auf die Nachbargebäude von Fall zu Fall beurteilt.

² Dachvorsprünge bis 2.00 m Ausladung dürfen allseitig auf die ganze Länge in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

³ Bauten und Bauteile, welche den gewachsenen Boden um weniger als 1.20 m überragen, dürfen, sofern sie keine Öffnungen aufweisen, bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an diese heranreichen. Die gleiche Regelung gilt auch für unterirdische Anlagen sowie Rampen und ähnliches.

Artikel 29

Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Der zustimmende Nachbar hat bei einem späteren Bau auf seinem Grundstück den Gebäudeabstand einzuhalten. Vorbehalten bleibt der Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 14.3.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand von 3.00 m bzw. 2.00 m (Art. 79 EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die geschlossene und annähernd geschlossene Bauweise.

Artikel 30

Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, kann die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand angemessen reduzieren, wenn damit für das altrechtliche und für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV nicht überschritten werden.

³ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 14 Abs. 3, Art. 16 Abs. 1 und Art. 27 Abs. 2 sowie die Gestaltungsfreiheit nach BauG.

IV Gebäudehöhe, Geschosse

Artikel 31

Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Giebelfelder werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 57 darf vorbehaltlich Abs. 3 und 4 dieses Artikels auf keiner Seite überschritten werden.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf für einzelne Kellereinfahrten um höchstens 1.40 m überschritten werden (auf maximal $\frac{1}{4}$ des Gebäudeumfanges).

⁴ Sofern die nächstliegende Strasse über dem gewachsenen Terrain liegt, kann die Gebäudehöhe vom Strassen- bzw. Gehwegniveau aus gemessen werden, wenn die Mehrhöhe nicht mehr als 1.00 m beträgt (siehe grafische Darstellung im Anhang 1). Der Zuschlag gemäss Abs. 5 entfällt.

⁵ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

⁶ Bei Bauten in geschlossener Bauweise und annähernd geschlossener Bauweise längs Strassen wird die Gebäudehöhe aller Gebäudeseiten vom Strassen- und Gehwegniveau aus gemessen. Der Zuschlag gemäss Absatz 4 entfällt.

⁷ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Artikel 32

Gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, die entweder in der Höhe oder im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

Artikel 33**Geschosse**

- ¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- ² Das Dachgeschoss zählt nur als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen von oberkant Fussboden bis Schnittlinie gemäss Art. 31, Abs. 1 mehr als 0.90 m beträgt.
- ³ Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossfussboden gemessen das fertige Terrain um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Einfahrten nach Art. 31.3 werden nicht angerechnet, sofern ihre Breiten insgesamt $\frac{1}{4}$ des Gebäudemfanges nicht überschreiten.

V *Dachausbau, Dachform***Artikel 34****Gebäude mit Dachraum
Dachausbau**

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist nur auf einer Nutzungsebene gestattet, unabhängig davon, ob das Geschoss als Vollgeschoss angerechnet wird oder nicht. Auf der zweiten Nutzungsebene sind nur offene Galerien zugelassen.

Artikel 35**Dachform, Firsthöhe**

- ¹ Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters A+B sind für ein- und zweigeschossige Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer, für dreigeschossige Hauptgebäude ausschliesslich Walmdächer gestattet. Die Neigung beträgt minimal 15° und maximal 35° (360°-Teilung). Die maximale Firsthöhe beträgt 5.00 m ab oberkant Decke des obersten Vollgeschosses. ^①

^① Änderungen gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 01.12.2008 / Inkraft auf 09.02.2009

- ² Auf An- und Nebenbauten können Flachdächer bewilligt werden wenn die Gebäudehöhe 3.00 m nicht übersteigt. Die Gebäudehöhe darf nur durch technisch notwendige Dachaufbauten und offene Geländer überschritten werden.

- ³ Ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters A+B sind andere Dachformen zugelassen. Sie dürfen den durch die maximale Kniewandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung definierten Umriss nicht überschreiten (siehe Skizze im Anhang). Mit Ausnahme von Pultdächern sind sie grundsätzlich symmetrisch aufzubauen. ^①

^① Änderungen gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 01.12.2008 / Inkraft auf 09.02.2009

- ⁴ Auf Flachdachbauten ist die Erstellung eines Attikageschosses zugelassen:
- Es darf den durch die maximale Kniewandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung definierten Umriss nicht überschreiten (siehe Skizze im Anhang).
 - An den Schmalseiten darf es, entsprechend der Giebelfassaden, auf die darunterliegende Fassadenflucht gesetzt werden.
 - An den Längsseiten dürfen Treppenhäuser, auf maximal 1/3 der Fassadenlänge, auf die darunterliegende Fassadenflucht gesetzt werden.
 - Die maximale Höhe eines Attikageschosses beträgt 3.50 m ab oberkant Decke des obersten Vollgeschosses und darf nur von technisch notwendigen Aufbauten überschritten werden. [®]

[®] Änderungen gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 01.12.2008 / Inkraft auf 09.02.2009

Artikel 36

Dachvorsprünge

Bei Schrägdächern auf Hauptgebäuden sind Dachvorsprünge von mindestens folgender Breite zu erstellen:

- | | |
|----------------------------|--------|
| ▪ eingeschossig | 0.60 m |
| ▪ zweigeschossig | 0.90 m |
| ▪ drei- und mehrgeschossig | 1.20 m |

Diese Vorschrift gilt nicht für Lukarnen.

Artikel 37

Dachaufbauten

¹ Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen sind gestattet. Diese Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Zusätzlich sind Dachflächenfenster bis maximal 1/2 der Fassadenlänge zugelassen. Bei Walmdächern wird dieses Mass oberkant der Aufbauten gemessen. Auf der Schmalseite von Walmdächern sind in der Regel keine Dachaufbauten gestattet. Die Tiefe von Dacheinschnitten und dergleichen darf 1/2 der Distanz von der Fassadenflucht bis zur Firstlinie oder maximal 2.50 m (horizontal gemessen) nicht überschreiten (siehe grafische Darstellung im Anhang 1).

² Als Dachaufbauten gelten auch liegende Dachfenster sowie in die Dachfläche eingeschnittene Balkone und Fenster von mehr als 0.80 m² Fläche.

³ Die Erstellung von Dachaufbauten ist nur auf der unteren Nutzungsebene zugelassen. Auf einer oberen Nutzungsebene sind nur Dachflächenfenster bis maximal 1/4 der Fassadenlänge gestattet.

⁴ Lukarnen und ihre Dachflächen sowie Dacheinschnitte dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Die Trauflinie darf durch den Dachaufbau in der Regel nicht unterbrochen werden.

VI Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Artikel 38

Lichtschrächte

An Lichtschächte (innerhalb der Häuser) dürfen keine Wohn-, Schlaf- oder gewerbliche Arbeitsräume angeschlossen werden. Die Grundfläche muss mindestens der Summe der angeschlossenen Fensterflächen entsprechen, im Minimum jedoch 8 m². Die Breite muss mindestens 50 % der Länge betragen. Wenn der Lichtschacht überdeckt ist, müssen Licht- und Lüftungsöffnungen mit einer Gesamtfläche gleich dem Lichtschachtquerschnitt vorhanden sein (siehe grafische Darstellung im Anhang 1).

Artikel 39

Lichthöfe

¹ Lichthöfe, auf welche Fassaden mit Fenstern von Wohn-, Schlaf- oder gewerbliche Arbeitsräumen gerichtet sind, sollen als kleinste Dimension (mittlere Länge oder Breite) 3/5 der zulässigen Fassadenhöhe einhalten (siehe grafische Darstellung im Anhang 1).

² Die maximale zulässige Beschattungsdauer gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV darf für mindestens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume nicht überschritten werden.

³ Werden die Lichthöfe überdeckt, dürfen die minimale Besonnung und Belüftung gemäss Reglement nicht eingeschränkt werden.

⁴ Im übrigen gilt Art. 38.

Artikel 40

Lärmemissionen/ Lärmimmissionen

¹ Es gelten die eidgenössische Lärmschutzverordnung sowie die entsprechenden kantonalen Vorschriften.

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften festgelegt.

Artikel 41

Belichtung/ Besonnung

Bei Familienwohnungen dürfen die Wohn- und Schlafräume nur dann ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden, wenn eine normale Brüstungshöhe von maximal 1.00 m eingehalten wird.

E Zonen- und Gebietsvorschriften

I Allgemeines

Artikel 42

Bedeutung / Geltung

- ¹ Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkung.
- ² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

II Bauzonen

Artikel 43

Wohnzonen

- ¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Wenig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Quartierläden und Gastgewerbebetriebe sind im Rahmen der Bestimmungen von Art. 90 BauV zugelassen. Sie haben sich jedoch den Anforderungen der Wohnnutzung unterzuordnen.
- ² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV, entlang der Staatsstrassen auf eine Tiefe von 20 m ab Strassenachse und entlang der Eisenbahnlinie auf eine Tiefe von 30 m ab Gleiseachse jene der Empfindlichkeitsstufe III.

Artikel 44

Wohn- und Gewerbebezonen

- ¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für eine gemischte Nutzung bestimmt: Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gastgewerbe.
- ² Gewerbebetriebe und Dienstleistungen, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

Artikel 45**Dorfzone**

- ¹ Die Dorfzone (DZ) umfasst im wesentlichen den Teil des Ortsbildschutzperimeters "Dorf Interlappen", mit Ausnahme der Zonen mit Planungspflicht. Die Dorfzone ist der Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung vorbehalten. Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Geschosshöhe, Fassaden- und Dachgestaltung und die Strassenverhältnisse sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die bisherige Geschosshöhe darf nicht überschritten werden. Für Neubauten richtet sich die Gebäudehöhe nach der Höhe der umliegenden Altbauten.
- ² In der Dorfzone ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.
- ³ Die Gebäude- und Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der annähernd geschlossenen Bauweise, beziehungsweise im Verhältnis zur Geschosshöhe nach den Vorschriften der Zonen W2 respektive W3.
- ⁴ Für Grundstücke, die nicht der annähernd geschlossenen Bauweise zugewiesen sind, gelten die Vorschriften der Zone W2.
- ⁵ Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfzone - insbesondere den touristischen - beeinträchtigen würden, sind untersagt.
- ⁶ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

III Zonen mit Planungspflicht**Artikel 46****Allgemeines**

- ¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 BauG.
- ² Die Ausarbeitung der Überbauungsordnung hat in enger Zusammenarbeit mit der Planungskommission und dem Ortsplaner zu erfolgen. Den Unterlagen für die Vorprüfung ist als integrierender Bestandteil eine schriftliche Stellungnahme des Ortsplaners beizulegen.
- ³ Massgebend für die Ausarbeitung und die Beurteilung der einzelnen Überbauungsordnungen sind die Richtpläne und Richtlinien der Gemeinde sowie die entsprechenden Rahmenbedingungen.

⁴ Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung sind im Rahmen eines Planungsvertrags von den beteiligten Grundeigentümern nach Massgabe ihres Interesses zu tragen.

⁵ Wird anstelle einer Überbauungsordnung ein Wettbewerb durchgeführt (Art. 93 BauG), sind für die Vorbereitung, die Bearbeitung und die Beurteilung qualifizierte Fachleute beizuziehen. Die jeweiligen Auflagen und Randbedingungen sowie die entsprechenden Grundsätze der Gestaltung sind in das Wettbewerbsprogramm aufzunehmen. Von den Gestaltungsgrundsätzen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine bessere städtebauliche Integration erreicht werden kann.

Artikel 47

Zweck

¹ Die Zonen mit Planungspflicht sollen einer besseren Wahrung der öffentlichen - namentlich der landschaftlichen und ortsgestalterischen - Interessen dienen.

² Insbesondere werden folgende Ziele angestrebt:

- Erreichen einer städtebaulich, ortsplanerisch und räumlich besseren Organisation als dies durch die Regelbauweise möglich wäre.
 - Durchgehende Gestaltung der öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume.
 - Erreichen einer hohen Wohnqualität und einer dichten Überbauungsform.
 - Durchsetzen der Gestaltungsgrundsätze, die zu den einzelnen Zonen aufgeführt sind.

Artikel 48

Bestehende Überbauungsordnungen

¹ Für die Gebiete, für welche die Gemeinde besondere baurechtliche Ordnungen erlassen hat, gelten die Bestimmungen und Vorschriften der jeweiligen Überbauungsordnungen beziehungsweise Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften. Diese sind in der Liste im Anhang 2 aufgeführt.

² Soweit in diesen keine Empfindlichkeitsstufen festgelegt sind, gelten die Bestimmungen folgender Empfindlichkeitsstufen nach Art. 46 LSV:

- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Altstadt Unterseen" ES III,
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "HTI-Areal" ES III,
- Überbauungsordnung "Bärenkurve" ES III
- Überbauungsordnung "Golfplatz" ES III
- Überbauungsordnung "Pferdesportanlage Wyden" ES III

Artikel 49

ZPP "Drei Schweizer"	¹ Das Gebiet weist eine sehr komplexe Parzellen- und Bebauungsstruktur auf. Aufgrund seiner exponierten Lage an der Bahnhofstrasse und der Hauptstrasse, der unmittelbaren Nachbarschaft zum alten Dorfkern "Interlappen" und der wichtigen Beziehung zum "Stedtl" ist das Gebiet teilweise dem Ortsbildschutz A teilweise B unterstellt. Eine Bebauung nach Grundordnung kann dieser ausserordentlichen Situation nur ungenügend Rechnung tragen.
Nutzungsbestimmung	² Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Dorfzone.
Baupolizeiliche Masse	³ Entlang der Bahnhofstrasse und der Hauptstrasse gilt die geschlossene Bauweise. Im übrigen gelten, auch gegenüber angrenzender Parzellen, grundsätzlich die Vorschriften der annähernd geschlossenen Bauweise. Die Ausnützung bleibt im bestehenden Rahmen gewährleistet.
Auflagen, Randbedingungen	⁴ Im Rahmen einer Überbauungsordnung sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten: ▪ Der Tränkeweg muss erhalten bleiben. Seine Linienführung kann jedoch verschoben werden. ▪ Die Erschliessung erfolgt über den Tränkeweg bzw. die im Überbauungsplan "HTI-Areal" festgelegten Zufahrten. ▪ Die erforderlichen Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. ▪ Die Zufahrt zu einer unterirdischen Einstellhalle erfolgt durch die Einstellhalle "Stedtlizentrum". Die Möglichkeit für diesen Anschluss muss auch längerfristig offen bleiben. ▪ Im Rahmen einer Überbauungsordnung sind die notwendigen Näher-, Über- und Unterbaurechte sowie Durchgangs- und Nutzungsrechte neu zu regeln und durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern sicherzustellen. ▪ Entlang der Bahnhofstrasse und der Hauptstrasse sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen anzuordnen.
Grundsätze der Gestaltung	⁵ Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Geschosshöhe und das Verhältnis zur Strasse sind weitgehend zu erhalten. Die bisherige Geschossanzahl darf in der Regel nicht überschritten werden. Neubauten sollen sich in Bezug auf ihr Volumen und ihren architektonischen Ausdruck den bestehenden Gebäuden unterordnen. Ihre Gebäudehöhe richtet sich nach den umliegenden Altbauten. Die Erarbeitung einer Überbauungsordnung soll in enger Zusammenarbeit mit der Ortsbildschutzkommission und der Kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

Artikel 50

ZPP "Bahnhofstrasse"	¹ Die Bahnhofstrasse bildet das räumliche Bindeglied zwischen dem Bahnhofareal Interlaken West und dem alten Ortskern. Das Gebiet ist aufgrund seiner Bedeutung für das Ortsbild dem Ortsbildschutzperimeter A unterstellt. Es weist sehr unterschiedliche Bebauungsstrukturen auf. Einerseits die geschlossene Gebäudezeile nordwestlich des Fabrikkanals und andererseits die beiden Inselsituationen die durch Einzelbauten bestimmt sind. Aufgrund seiner exponierten Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft zu geschützten Gebäuden wird das Gebiet der Planungspflicht unterstellt.
Nutzungsbestimmungen	² Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Dorfzone. Nutzungen sowie Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Bahnhofstrasse, insbesondere den touristischen, beeinträchtigen würden, sind untersagt.
Bauweise	³ Entlang der Bahnhofstrasse gilt die geschlossene Bauweise. Die Hauptgebäude müssen, die Anbauten können seitlich an die Grenze gestellt werden. Vorbehalten bleibt ein Gewässerabstand von 5 m.
Grenzabstände	⁴ Gegenüber den angrenzenden Parzellen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zonen (annähernd geschlossene bzw. offene Bauweise) einzuhalten.
An- und Vorbauten	⁵ Auf der von der Bahnhofstrasse abgewandten Seite sind 1-geschossige An- und Vorbauten zugelassen. Die Geschosszahl wird vom Niveau der Bahnhofstrasse aus bestimmt.
Nutzungsmass	⁶ Im Gebiet nordwestlich des Fabrikkanals ist das Mass der Nutzung durch die bestehenden Bauvolumen bestimmt. Für die Parzellen 13 und 972 bestimmt sich das Mass der Nutzung aufgrund eines 3-geschossigen Gebäudes mit Mansarddach unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände.
Empfindlichkeitsstufe	⁷ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.
Auflagen und Randbedingungen	⁸ Im Rahmen einer Überbauungsordnung sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten: ▪ Die Erschliessung und die Parkierung sind vor in Angriffnahme der Planung mit der Gemeinde abzusprechen. ▪ Die erforderlichen Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. ▪ Entlang der Bahnhofstrasse sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.

Grundsätze der Gestaltung

⁹ Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Geschosshöhe und das Verhältnis zur Strasse sollen beachtet werden. Neubauten, insbesondere Hauptgebäude, sollen in Bezug auf ihr Volumen und ihren architektonischen Ausdruck den bestehenden Gebäuden gleichwertig sein. Abweichungen von traditionellen Bauformen sind denkbar wenn sie städtebaulich und architektonisch begründet sind und zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Erarbeitung der Überbauungsordnung soll in enger Zusammenarbeit mit der Ortsbildschutzkommission und der Kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

Artikel 51

ZPP "Eigermatte" 2. Teilgebiet

¹ Zweck der Zone mit Planungspflicht ist, auf dem Gebiet der Eigermatte eine verdichtete Wohnüberbauung zu realisieren, die einen hohen Wohnwert aufweist. Die beiden erhaltenswerten Gebäude sollen in die Gesamtanlage integriert und das angrenzende Gebiet mit annähernd geschlossener Bauweise angemessen berücksichtigt werden. Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung bilden die Überbauungsordnung "Eigermatte" 1. Etappe und der dazugehörige Richtplan (Beispielplan) vom Dezember 1994.

Nutzungsbestimmungen

² Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 40 m die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. Für das restliche Teilgebiet jene der Wohnzone.

Baupolizeiliche Masse

³ Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- Geschosszahl max. 3 Geschosse
- Maximale Gebäudehöhe 7.00 m
- Die maximale Firsthöhe ab oberkant Decke des obersten Geschosses beträgt 4.00 m
- Volumenziffer 2.5

Auflagen und Randbedingungen

⁴ Im Rahmen einer Überbauungsordnung sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Die Erschliessung erfolgt einerseits von der Eigerstrasse und andererseits über das Breitegässli. Ein zusätzlicher Anschluss an die Seestrasse ist nicht möglich.
- Die innere Erschliessung des Quartiers ist abgesehen von Notzufahrten, Anlieferung etc. als verkehrsfreie Anlage zu planen.
- Die Flächen für die Parkierung sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Offene Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

	▪ Es sind gemeinschaftliche Einrichtungen - Quartierplatz, Spielplätze und Gemeinschaftsraum - vorzusehen, die allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehen. ▪ Von der Eigerstrasse zum Breitgässli und von der Seestrasse zur Mittleren Strasse ist je eine öffentliche Fussgänger Verbindung vorzusehen.
Grundsätze der Gestaltung	⁵ Die gesamte Überbauung soll nach einem einheitlichen Grundkonzept - Vorgarten, Haus, Garten ev. Nebenbauten - erfolgen. Die Eingangsseite der Gebäude innerhalb eines Baufeldes und die Dachform sollen in ihrem architektonischen Ausdruck in der Regel einheitlich gestaltet werden. Abweichungen sind in begründeten Fällen (spezielle Situationen) denkbar. Auf der Gartenseite ist eine freiere Fassadengestaltung möglich. Der natürliche Terrainverlauf soll innerhalb der Überbauung ablesbar bleiben. Die öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume sind gegeneinander klar abzugrenzen. Die privaten Aussenräume sind gegen die Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu schützen (Nebenbauten, Wand bzw. Hecke). Durch die Stellung der Gebäude oder die Anordnung von Nebenbauten entlang der Seestrasse soll ein wirksamer Lärmschutz erreicht werden. Die ausserordentliche Aussichtslage ist in Bezug auf die Überbauung selbst und die dahinterliegenden Gebäude besonders zu beachten. Werden entlang der Seestrasse gewerbliche Nutzungen angeordnet, so ist eine gute Integration dieser Bauten zu achten und besonders auch auf die bestehenden Gebäude Rücksicht zu nehmen.
Artikel 52	
ZPP "Weissenaustrasse"	¹ Zweck der Zone mit Planungspflicht ist die Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung, die einen hohen Wohnwert aufweist, zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist, aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur, eine Landumlegung wahrscheinlich unumgänglich.
Nutzungsbestimmungen	² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone.
Baupolizeiliche Masse	³ Mit Ausnahme der Gebäudelänge und der Volumenziffer gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, die Volumenziffer beträgt 2.3.
Auflagen und Randbedingungen	⁴ Im Rahmen der Überbauungsordnung sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Die Erschliessung erfolgt von der Weissenaustrasse. Dabei soll eine rationelle Organisation der Infrastrukturanlagen erreicht werden.
- Die innere Erschliessung des Quartiers ist abgesehen von Notzufahrten, Anlieferung etc. als weitgehend verkehrsfreie Anlage zu planen.
- Die Flächen für die Parkierung sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Die Anordnung grösserer zusammenhängender Parkierungsflächen ist jedoch zu vermeiden. Offene Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.
- Der bestehende Fussweg von der Weissenaustrasse zur Seestrasse soll beibehalten werden. Eine Verschiebung seiner Lage innerhalb der Zone mit Planungspflicht ist jedoch möglich.
- Es sind gemeinschaftliche Einrichtungen - Quartierplatz, Spielplätze und Gemeinschaftsraum - vorzusehen, die allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehen.
- Vor in Angriffnahme der Planungsarbeiten ist abzuklären, ob innerhalb des Gebietes eine Fläche für einen Kindergarten ausgeschieden werden soll. Dieser kann auch in ein Gebäude integriert werden.

Grundsätze der Gestaltung

⁵ Die Überbauung soll zumindest in einzelne Teilbereichen nach einem einheitlichen Bebauungskonzept geplant werden. Die Eingangsseite der Gebäude und die Dachform innerhalb eines Teilbereiches sollen in ihrem architektonischen Ausdruck in der Regel einheitlich gestaltet werden. Abweichungen sind in begründeten Fällen (spezielle Situationen) denkbar. Auf der Gartenseite ist eine freiere Fassadengestaltung möglich.

Die öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume sind gegeneinander klar abzugrenzen. Die privaten Aussenräume sind gegen die Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu schützen (Nebenbauten, Wand bzw. Hecke).

Die ausserordentliche Aussichtslage ist in Bezug auf die Überbauung selbst und die dahinterliegenden Gebäude besonders zu beachten.

Artikel 53

ZPP "Breite"

¹ Das Gebiet "Breite" bildet das 2. Teilgebiet einer Gesamtüberbauung des Gebietes "Wellenacher-Breite". In diesem Zusammenhang ist auch die spätere Erschliessung der heutigen Bauernhofzone zu berücksichtigen. Es soll eine Wohnüberbauung mit einer hohen Wohn- und Umgebungsqualität erreicht werden, die gegen den Verkehrslärm der Seestrasse durch eine Gebäudezeile abgeschirmt wird.

Nutzungsbestimmungen	² Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 50 m die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone, für das restliche Teilgebiet jene der Wohnzone. Der minimale Gewerbeanteil in der Wohn- und Gewerbezone beträgt min. 20% des zulässigen Bauvolumens.
Baupolizeiliche Masse	³ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: ▪ Geschosszahl 2 - 3 Geschosse und Dachausbau bzw. Attika. ▪ Maximale Gebäudehöhe 10.00 m. ▪ Die maximale Firsthöhe ab oberkant Decke des obersten Geschosses beträgt 5.00 m. ▪ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. ▪ Volumenziffer 2.5.
Auflagen und Randbedingungen	⁴ Im Rahmen einer Überbauungsordnung sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu berücksichtigen: ▪ Die Erschliessung erfolgt über den in der Überbauungsordnung "Wellenacher-Rychegarte" festgelegten Anschlusspunkt und allenfalls einen zusätzlichen Anschluss an die Seestrasse. ▪ Die Erschliessung der Wohn- und Gewerbezone entlang der Seestrasse muss von der Rückseite erfolgen. ▪ Es soll eine rationelle Organisation der Infrastrukturanlagen erreicht werden. In diesem Zusammenhang muss auch die spätere Erschliessung der Bauernhofzone nordwestlich der Mittleren Strasse berücksichtigt werden. ▪ Im Innern der Überbauung sollen die Fussgänger weitgehend getrennt vom motorisierten Verkehr geführt werden. ▪ Die übergeordneten Fussweg- und Fahrradverbindungen müssen gewährleistet sein. ▪ Für die Parkierung sind möglichst Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Die Anordnung grösserer offener Parkierungsflächen ist jedoch zu vermeiden. Offene Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. ▪ Es sind gemeinschaftliche Einrichtungen - Quartier- und Spielplätze, Gemeinschaftsräume etc. - vorzusehen, die allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehen. ^②
Grundsätze der Gestaltung	⁵ Entlang der Seestrasse soll eine möglichst geschlossene Gebäudezeile erstellt werden um das dahinter liegende Wohngebiet gegen den Verkehrslärm abzuschirmen. Die dem Gewerbeanteil entsprechende Fläche kann in den Erdgeschossen dieser Gebäude oder in einzelnen Gebäuden vorgesehen werden. Wohnnutzungen sind durch eine entsprechende Anordnung der Grundrisse bzw. bauliche Massnahmen gegen den Lärm zu schützen. Eine angemessene Strukturierung dieser Gebäudezeile - Differenzierung der Gebäudehöhe, vertikale Strukturierung der Fassaden etc. - ist erwünscht.

^② Änderung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.09.2008 / Inkraft auf 03.04.2009

Die einzelnen Bauabschnitte sollen nach einem einheitlichen Konzept gestaltet werden. Dies betrifft insbesondere der architektonische Ausdruck der dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden und die Dachform. Abweichungen sind in speziellen Situationen denkbar.

Die öffentlichen Strassen und Plätze sollen fussgängerfreundlich gestaltet werden: Sicherheit, genügend Bewegungsraum, Bepflanzung etc.

Die öffentlichen und privaten Aussenräume sind gegeneinander klar abzugrenzen und die privaten Aussenräume gegen Einsicht zu schützen. Die ausserordentliche Aussichts-lage soll angemessen berücksichtigt werden. ^②

^② Änderung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.09.2008 / Inkraft auf 03.04.2009

Artikel 54

ZPP "Dorfmatte" 2. Teilgebiet

¹ Das Gebiet bildet eine grössere Insel innerhalb einer weitgehend überbauten Zone. Weil ein Anschluss an das Strassennetz nur sehr beschränkt möglich ist, muss die Erschliessung des Gebietes im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung als Ganzes geplant werden. Grundlage bilden die Überbauungsordnung "Dorfmatte" 1. Teilgebiet und der dazugehörige Siedlungsgestaltungsplan vom 6. September 1993.

Nutzungsbestimmungen

² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone. Bis zur Realisierung einer Überbauung, längstens bis zum 31.12.2010, kann die Dorfmatte zu Reitzwecken genutzt werden. Allfällige Bedingungen und Auflagen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Baupolizeiliche Masse

³ Mit Ausnahme der Gebäudelänge und der Volumenziffer gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, die Volumenziffer beträgt 2.3.

Auflagen und Randbedingungen

⁴ Im Rahmen einer Überbauungsordnung sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Die Erschliessung erfolgt von der Seidenfadenstrasse und/oder der Dorfmattestrasse.
- Die innere Erschliessung des Quartiers ist abgesehen von Notzufahrten, Anlieferung etc. als verkehrsfreie Anlage zu planen.
- Die Flächen für die Parkierung sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen und mit Ausnahme der Besucherparkplätze wenn möglich unterirdisch anzuordnen. Offene Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.
- Innerhalb des Gebietes sind ein Quartierplatz und ein Spielplatz vorzusehen.
- Eine öffentliche Fusswegverbindung von der Dorfmattestrasse zur Seidenfadenstrasse muss gewährleistet sein.

Grundsätze der Gestaltung

⁵ Das Grundkonzept der Überbauung soll die unterschiedlichen Voraussetzungen in Bezug auf die umliegenden Bauten (Volumetrie der Gebäude, Orientierung, Gartenbereiche etc.) und die unterschiedlichen Verhältnisse in Bezug auf den Quartier- bzw. den Spielplatz berücksichtigen.

Die einzelnen Bauabschnitte sollen in ihrem architektonischen Ausdruck einheitlich gestaltet werden. Dies betrifft insbesondere die dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden der Gebäude und die Dachform. Auf der Gartenseite ist eine freiere Fassadengestaltung denkbar.

Die öffentlichen und privaten Aussenräume sind gegeneinander klar abzugrenzen. Insbesondere im Bereich des Quartier- bzw. des Spielplatzes sind die privaten Aussenräume gegen Einsicht zu schützen. Die ausserordentliche Aussichts- lage ist in Bezug auf die Überbauung selbst und die dahinterliegenden Gebäude zu beachten. Dies gilt auch für den Quartierplatz.

Artikel 55

ZPP "Underem Bärgh II"

¹ Zweck der Zone mit Planungspflicht ist, die Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung, die einen hohen Wohnwert aufweist, zu ermöglichen. Die aussergewöhnliche Lage am Fuss des "Harders" bedingt eine besondere Stellung der Gebäude um einerseits die Aussicht vom Spazierweg und andererseits Durchblicke von der Beatenbergstrasse aus zu gewährleisten.

Nutzungsbestimmungen

² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone.

Baupolizeiliche Masse

³ Mit Ausnahme der Gebäudelänge und der Volumenziffer gelten die Vorschriften der Zone W2. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, die Volumenziffer beträgt 2.3.

Auflagen und Randbedingungen

⁴ Im Rahmen einer Überbauungsordnung sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Die Bestimmungen für Gefahrengelände nach Art. 71 des Baureglementes sind einzuhalten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Gefährdung durch sichernde Massnahmen behoben ist. Die Kosten für entsprechende Massnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
- Die Erschliessung erfolgt von der Beatenbergstrasse. Eine innere Detailerschliessung ist abgesehen von Notzufahrten und Anlieferung etc. als verkehrsfreie Anlage zu planen.
- Die Flächen für die Parkierung sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Eine durchlaufende Parkierung entlang der Beatenbergstrasse ist jedoch zu vermeiden. Offene Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.
- Es sind gemeinschaftliche Einrichtungen - Quartierplatz, Spielplätze und Gemeinschaftsraum - vorzusehen, die allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehen.

	▪ Die Gestaltung der Fläche innerhalb des Gefahrengebietes bis zum Spazierweg am Fuss des "Harders" soll in Form eines Gestaltungsrichtplanes dargestellt werden.
Grundsätze der Gestaltung	⁵ Die Überbauung soll zumindest entlang der Beatenbergstrasse nach einem einheitlichen Konzept gestaltet werden. Im Innern der Überbauung ist eine differenziertere Gestaltung denkbar. Die Gebäude sind so anzuordnen, dass einerseits die Aussicht vom Spazierweg nach Südosten erhalten bleibt und andererseits von der Beatenbergstrasse aus Durchblicke auf den Fuss des "Harders" offen bleiben. Die kollektiven und privaten Aussenräume sind gegeneinander klar abzugrenzen und die privaten Gartenflächen soweit möglich vor Einsicht zu schützen. Auf eine durchgehende Gestaltung der Aussenräume wird Wert gelegt.
	Artikel 55.1 ^①
ZPP "Brandweg" - Planungszweck	Verdichtete Überbauung mit Wohnbauten von hoher Wohnqualität, mit Erhaltung des geschützten Pfarrhauses, unter Berücksichtigung der Gefahrenzone und des Waldabstandes.
Nutzung	Wohnen
Geschosszahl	2G
Abstand zur Zonengrenze	4.0 m
Ausnützungsziffer	0.4
Volumenziffer	1.2
Gestaltungsgrundsätze	▪ 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.

^① Ergänzung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28.11.2011 / Inkraft auf 03.01.2012

IV Zonen für öffentliche Nutzungen

Artikel 56

Bestimmungen

Für die Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die nachstehenden näheren Bestimmungen:

a) Areal für Mehrzwecknutzung [®]

- Das Areal ist für öffentliche Einrichtungen und Mehrzwecknutzungen (wie z.B. Lager, Werkhof, Werkstätten, Entsorgungshof, Markt- und Festbetriebe, Ausstellungen, Parkierung) vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt 8.0 m, der Grenzabstand 5.0 m.
- Bauten und Anlagen sind vor Blockschlag durch Schutzmassnahmen bergseits des Brandpromenadenweges mit einer Kombination aus Dämmen und Steinschlagschutznetzen zu schützen.
- Innerhalb dem Waldabstand von 15.0 m dürfen keine Gebäude und Nutzungen zum Aufenthalt von Personen realisiert werden.
- [®]
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

[®] Änderung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 03.12.2012 / Inkraft auf 10.01.2013

[®] Streichung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 16.08.2018 / Inkraft auf 16.08.2018

b) ^①

^① Streichung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28.11.2011 / Inkraft auf 03.01.2012

c) Werkhof

- Keine neuen Bauten zulässig.
- Umbauten und Ersatz der bestehenden Bauten sind nur im Rahmen der heutigen Volumen möglich.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

d) Friedhof

- Es sind nur eingeschossige Bauten erlaubt, die für die zweckmässige Nutzung des Friedhofs notwendig sind.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

e) Alterssiedlung

- Baupolizeiliche Masse gemäss Wohnzone W3.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

f) Kindergarten

- 1-geschossiger Bau, sonstige baupolizeiliche Masse wie Wohnzone W2.

- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

g) Feuerwehrmagazin

- Zusätzliche Nutzungen und baupolizeiliche Masse nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG 3.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

h) Schulzentrum

- Geschosszahl, Grenzabstand und Gebäudehöhe gemäss Wohnzone W3.
- Gebäudelänge und VZ sind nicht beschränkt.
- Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.
- Die Nachbarn dürfen an die Parzellengrenze eine bis zu 1.80 m hohe Hecke anpflanzen und unterhalten.
- Flachdach erlaubt.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV

i) Rastplatz Gurbenstrasse

- Bestehende Anlage: es sind nur Einrichtungen zugelassen, die den Zweck der Anlage nicht beeinträchtigen.

k) Spital

k1) [®] Für das Gebiet k1 gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3. Die max. Gebäudehöhe für die Gebäude Haus T und Haus E beträgt 12.00 m, diejenige für das Haus K 15.00 m (gem. Situationsplan im Anhang). Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, die Volumenziffer wird nicht angewandt.

Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Es sind Flachdächer gestattet. Zur Entwicklung und Beurteilung aller Bauvorhaben im Gebiet k1, die wichtige Frage der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen betreffen, setzt die Gemeinde einen Gestaltungsausschuss ein. Insbesondere begleitet er die Aufstockung der Gebäude T und K.

Der Gestaltungsausschuss hat beratende Funktion für die Baukommission und besteht aus je einem Vertreter der Bauverwaltung und des Spitals fmi sowie aus mindestens drei ausgewiesenen und unabhängigen Fachleuten, wovon mindestens zwei ausserhalb der Gemeinde ansässig sein müssen.

Für baulich deutlich in Erscheinung tretende Neu- und Umbauten mit über einer Million Franken Bausumme sind Projektwettbewerbe nach anerkannten Verfahrensregeln (RRB vom 30.06.2010, SIA Ordnung 142 Ausgabe 2009 oder Studienaufträge SIA Ordnung 142 Ausgabe 2009) durchzuführen.

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe I nach Art. 43 LSV.

® Änderung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 10.09.2012 / Inkraft auf 12.10.2012

k2) Unter der Voraussetzung, dass Bauvorhaben (Um-, An- oder Nebenbauten) nach einem Planungsverfahren mit anerkannter, qualitätsbezogener Projektauswahl realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142), gelten für das Gebiet k2 folgende Bestimmungen:

- Geschosshöhe max. 3 Geschosse.
- Dachform frei (Flachdächer erlaubt).
- Gebäudehöhe max. 10.0 m.
- Gebäudelänge nicht beschränkt.
- Grenzabstand zu Nachbarparzellen: min. 5.0 m. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht einzuhalten.
- Strassenabstände zu Seestrasse und Weissenaustrasse: 5.0 m (entgegen den noch gültigen, alten Baulinien, die weniger als 5.0 m Strassenabstand aufweisen).
- Die Volumenziffer wird nicht angewandt.
- Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV einzuhalten.
- Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 20.0 m ab Strassenachse die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen diejenigen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.
- Bei Bauvorhaben, die ohne solche Planungsverfahren realisiert werden (kein oder kein anerkannter Wettbewerb nach SIA) gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3.
- Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in jedem Falle anwendbar, wenn die in Art. 75 BauG vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.

k3) Der Bereich ist für die Erstellung ober- und unterirdischer Parkplätze reserviert.

k4) Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals, es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine Aufenthaltsträume, Cafeteria, Toilettenanlage und ähnliches erlaubt.

k5) ® Der Bereich k5 ist für Spital-, Alters- und Pflegenutzung vorgesehen. Das Neubauvolumen muss bezüglich Dichte und Gestaltung städtebaulich und landschaftlich verträglich sein. Unter der Voraussetzung, dass Neubauten aufgrund eines Planungsverfahrens mit anerkannten qualitätssichernden Massnahmen realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142) gelten folgende Bestimmungen:

- Geschosshöhe max. 4 Geschosse (inkl. Attika oder Dachausbau).
- Dachform frei.
- Gebäudehöhe max. 15.0 m.
- Gebäudelänge frei.
- Gebäudeabstand frei.
- Grenzabstand zu Nachbarparzellen mind. 5.0 m (Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen).
- Strassenabstand mind. 5.0 m.

- Die Volumenziffer gem. Art. 57 BR ist nicht anzuwenden.
- Für die bestehenden Obstbäume sind - sofern sie gefällt werden - ökologisch gleichwertige Ersatzmassnahmen vorzunehmen.
- Gebäude sind im Minergiestandard zu realisieren.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES I, angrenzend an die Landwirtschaftszone gilt in einer Tiefe von 20.0 m die ES II nach Art. 43 LSV.

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

③ Änderung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 09.03.2009 / Inkraft auf 12.05.2009

l) Regenklärbecken

- Es sind nur 1-geschossige Bauten und Anlagen zugelassen, die für den Betrieb erforderlich sind. Die Abmessungen richten sich nach den betrieblichen Anforderungen.

m) ARA

- Neubauten und Anlagen haben einen Abstand von 10.00 m zum Ufer einzuhalten. Neubauten dürfen nicht höher als die bestehenden Gebäude sein.
- Gegenüber dem Schutzgebiet ist eine dichte Hecke aus standortheimischen Büschen, Sträuchern und Bäumen anzupflanzen und zu unterhalten.
- Flachdach erlaubt.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

n) Pumpwerk

- Bestehend

o) Schiessstand, Scheibenstand

- Es sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die für den Betrieb erforderlich sind. Die Gebäudehöhe ist auf 5.00 m beschränkt. Im übrigen richten sich die Abmessungen nach den betrieblichen Anforderungen.

p) Schwimmbad

- Siehe Uferschutzplan Bödelibad.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

q) Parkplätze Naherholungsgebiet Lombach ①

- Erstellen von Parkplätzen für das Naherholungsgebiet Lombach.

① Änderung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 30.11.2009 / Inkraft auf 31.03.2010

V **Baupolizeiliche Masse**

Artikel 57

Bestimmungen

¹ Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse - vorbehalten bleiben Abs. 3 und 4 dieses Artikels: ^①

Zone	<i>Geschoss- zahl</i>	<i>kleiner Grenz- abstand</i>	<i>grosser Grenz- abstand</i>	<i>max. Ge- bäude- höhe</i>	<i>max. Gebäude- länge</i>	<i>Volumen- ziffer*</i>	<i>Empfind- lichkeits- stufe**</i>
Wohnzone W2	2	4 m	10 m	7 m	20 m	2.0	II
Wohnzone W3	3	5 m	12 m	10 m	25 m	2.3	II
Wohnzone W4	4	6 m	14 m	13 m	30 m	2.6	II
Wohn-/Gewerbezone WG2	2	5 m	10 m	7 m	20 m	2.0	III
Wohn-/Gewerbezone WG3	3	5 m	12 m	10 m	25 m	2.3	III
Dorfzone DZ	gemäss Art. 45						III

- * (Art. 19) siehe grafische Darstellung und Berechnungsbeispiel im Anhang 1
Bei der geschlossenen und annähernd geschlossenen Bauweise findet die Volumenziffer (VZ) keine Anwendung. ^①
- ** gemäss Art. 43 LSV

^① Änderung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 01.12.2008 / Inkraft auf 09.02.2009

Staffelung

² Die maximale Gebäudelänge kann in den in Abs. 1 genannten Bauzonen bis um je 10.00 m erhöht werden, sofern die Längsfront gestaffelt wird, und zwar in:

- W2 und WG2 um mindestens 1.00 m
- W3 und WG3 um mindestens 1.50 m
- W4 um mindestens 2.00 m

Zuschläge

³ Die Grenzabstände erhöhen sich für Gebäude, die über 15.00 m lang oder 12.00 m breit sind auf beiden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge und um 1/2 der Mehrbreite auf der betreffenden Schmalseite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

⁴ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 Baugesetz.

⁵ Für die Messweise der Grenzabstände gelten Art. 26 und die grafische Darstellung im Anhang 1.

VI Landwirtschaftszone

Artikel 58

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes.

² Für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften der Zone W2 (ausgenommen die Volumenziffer).

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

³ Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude ausgenommen Silobauten beträgt die maximale Gebäudehöhe 7.00 m. Im übrigen richten sich die Abmessungen nach den Anforderungen der Landwirtschaft. Vorbehalten bleiben die Gestaltungsvorschriften nach Art. 12 und 13 dieses Reglements.

⁴ Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Silobauten und Gewerbebauten beträgt der Abstand von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Strassen und Wegen 10.00 m, auch wenn eine Baulinie ausgeschieden ist.

⁵ Kleinbauten in Schrebergärten können bewilligt werden, wenn sie bezüglich Form, Grösse und Material den hierfür besonders geschaffenen Vorschriften der Gemeinde entsprechen.

Artikel 59

Bauernhofzone

Für die Bauernhofzone gelten die Bestimmungen von Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften über die Landwirtschaftszone Art. 58 dieses Reglements.

Artikel 60

Campingzonen

¹ Campingplätze dürfen nur in den im Zonenplan Siedlung ausgeschiedenen Bereichen aufgrund einer Überbauungsordnung erstellt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Campingreglements der Gemeinde Unterseen.

² Soweit in den Überbauungsordnungen nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 46 LSV.

VII Ortsbildschutzgebiete, Schutzobjekte

Artikel 61

Ortsbildschutzgebiete

¹ Die Ortsbildschutzperimeter umfassen die für die Entwicklung von Unterseen charakteristischen und besonders schützenswerten Ortsteile und Siedlungsstrukturen.

² Im Plan Schutzgebiete, Schutzobjekte ist eine Einflusszone Ortsbildschutz (Ortsbildschutzperimeter B) ausgeschieden. Für die Gebiete mit einem epochenmässig einheitlichen Baubestand gelten die Bestimmungen des Ortsbildschutzperimeters B. Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters B sind die nachfolgend aufgezählten Ortsbildschutzperimeter A ausgeschieden:

- I Altstadt mit Haberdarre und Stadtgrabenbereich
- II Spielmattenvorstadt
- III Dorf Interlappen
- IV Bahnhofstrasse
- V Gebiet der ehemaligen Aarefälle
- VI Seestrasse

³ Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter A liegende Gebäudegruppen, Aussenräume und Einzelobjekte sind unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und der Kleinmassstäblichkeit und ihrer Detailgestaltung zu erhalten und zu pflegen.

Alle baulichen Massnahmen haben unter Wahrung dieser Zielsetzung zu erfolgen. Wegleitend sind die Grundsätze des Altstadtreglements.

Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters B haben bauliche Massnahmen wie Neu-, An- und Umbauten, Unterhaltsarbeiten und Umgestaltung der Aussenräume in ihrer Gestaltung in besonderem Masse auf die baulichen Strukturen der Schutzperimeter A und/oder die bestehenden Quartierstrukturen Rücksicht zu nehmen.

⁴ Vorbehalten bleiben die in Überbauungsordnungen erlassenen, weitergehenden Vorschriften.

Artikel 62

Schützenswerte Einzelobjekte

¹ Im Zonenplan Siedlung sind die ausserhalb des Plans Schutzgebiete und Schutzobjekte liegenden Einzelobjekte der Schutzkategorien schützenswert und erhaltenswert bezeichnet.

² Objekte der Schutzkategorie schützenswert sind in ihrer Bausubstanz geschützt, d.h. sowohl ihr äusseres Erscheinungsbild als Ganzes mit allen Details als auch die allenfalls vorhandene wertvolle Innenausstattung und innere bauliche Struktur stehen unter Schutz. Bei Umbauvorhaben, Renovationen oder sonstigen baulichen Veränderungen ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

³ Bauten der Schutzkategorie erhaltenswert sind in ihrer baulichen Struktur zu erhalten, d.h. An- und Umbauten sowie Unterhaltsarbeiten dürfen die Gesamterscheinung des Objektes nicht beeinträchtigen. Bei baulichen Veränderungen an erhaltenswerten Objekten wird der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege empfohlen.

Artikel 63

Beiträge

¹ Die Gemeinde kann an schutzbedingte Mehraufwendungen Beiträge sprechen.

² Es besteht kein Anspruch auf derartige Leistungen.

VIII *Landschaftsschutz, Schutzobjekte*

Artikel 64

Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN

Für die vom Bund bezeichneten Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) gelten die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung.

- Weissenau: Nr. 1508
- Luegibodenblock: Nr. 1509

Artikel 65

Landschaftsschutzgebiete

¹ Landschaftsschutzgebiete (gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG) bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Ortsrandlagen und Aussichtspunkten sowie von lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.

² In den im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebieten ist nur die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Die naturnahe Landschaft (Bäume, Hecken usw.) ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Neuaufforstungen, Baumschulen und Gärtnereibetriebe dürfen nicht angelegt werden.

³ Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Gebäuden stattfindet. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.

⁴ Für den im Zonenplan Landschaft bezeichneten Perimeter für eine mögliche Erweiterung des Golfplatzes zwischen Lehn und Bockstor gelten Ausnahmen von Absatz 1-3. Hier ist die Nutzung als Golfplatz innerhalb folgender Rahmenbedingungen gestattet: Es muss eine Überbauungsordnung eingereicht werden, aus der hervorgeht, wie eine eventuelle Golfanlage in die ästhetisch und ökologisch empfindliche Landschaft eingepasst werden soll. Insbesondere ist auf bestehende geschützte Objekte und Geländeformen Rücksicht zu nehmen. Bauten sind nicht gestattet. Der Übergang zwischen Golfplatz und Umland ist sanft und ökologisch sinnvoll zu gestalten. Die landwirtschaftliche Nutzung soll soweit wie möglich gewährleistet sein. Die Bepflanzung soll mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten erfolgen.

⁵ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Alpweiden sind Sonderfälle der Landschaftsschutzgebiete. Sie zeichnen sich durch ein mosaikartiges Nebeneinander von mageren Trocken- bzw. Feuchtgebieten aus. Sie sollen in ihrer ökologischen und landschaftlichen Eigenart erhalten werden. Deshalb gilt hier zusätzlich, dass die zur Wahrung dieses Grundsatzes notwendige, traditionelle Bewirtschaftung so weit wie möglich aufrechterhalten werden soll.

Artikel 66

Kantonale Naturschutzgebiete und kantonal geschützte Objekte

Für die kantonalen Naturschutzgebiete und kantonal geschützten Objekte gelten die Schutzbestimmungen gemäss nachstehenden Regierungsratsbeschlüssen.

- Weissenau-Neuhaus (RRB vom 15. April 1992)
- Gruppe exotischer Granitblöcke im Lombach (RRB 02. Juni 1944)
- Block aus Habkerngranit beim "Rossgrind" (RRB vom 20. Juni 1986)

Artikel 67

Auengebiet von nationaler Bedeutung

Für das Objekt Nr. 79 (Weissenau) gelten die Schutzbestimmungen der Auenverordnung vom 28. Oktober 1992.

Artikel 68

Schutzgebiete und Schutzobjekte allgemein

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 10, 54 und 86 des Baugesetzes (BauG), Art. 18 des NHG und Art. 20 des NSchG. Sie bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen sowie von Lebensräumen mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich. Der Schutz von Objekten bezweckt je nach Umgebung ökologische und/oder ästhetische Zielsetzungen.

² Schutzgebiete und Schutzobjekte sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und sofern nötig aufzuwerten.

³ Bezüglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung (StoV) und der Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz.

⁴ Über Ausnahmen von Schutzbestimmungen entscheidet gestützt auf Art. 41 NSchG der Regierungsrat.

Artikel 69

Hecken, Feld- und
Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Jagdgesetz sowie Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt.

² Sie dürfen nicht entfernt werden. Ausnahmen regeln Art. 27 des NSchG und Art. 13 der Naturschutzverordnung.

³ Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

⁴ Entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist ein mind. 3 m breiter Streifen als Extensivstreifen zu bewirtschaften. Auf diesem ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln untersagt.

Artikel 70

Trockenstandorte

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Trockenstandorte sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

² Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Verwendung von chemischen Hilfsstoffen, Aufforstung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

³ Für die im kantonalen Inventar bezeichneten Trockenstandorte gelten die Vertragsbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

Artikel 71

Feuchtgebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Feuchtgebiete sind durch Beibehaltung der bisherigen extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

² Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Düngung, Verwendung von chemischen Hilfsstoffen, Aufforstung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

³ Für die in den Inventaren von Bund und Kanton bezeichneten Feuchtgebiete gelten die Schutzbestimmungen der Flachmoorverordnung des Bundes sowie die Vertragsbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

Artikel 72

Gewässer und
Uferbereiche

- ¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.
- ² Fliessgewässer dürfen weder eingedolt, kanalisiert noch trockengelegt werden. Eingedolte und kanalisierte Wasserläufe sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren.
- ³ Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche unterliegen dem WBG und sind bewilligungspflichtig. Notwendige Uferverbauungen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.
- ⁴ In einem Abstand von mindestens 3 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Ufervegetation ist die Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln verboten.

Artikel 73

Bäume, Baumgruppen,
Alleen und Obstgärten

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Bäume ausserhalb der Bauzone und auf öffentlichem Grund (Gemeinde- und Staatsterrain) innerhalb der Bauzone unterstehen dem Schutz der Gemeinde.
- ² Die Bewirtschafter haben die geschützten Bäume zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Das Fällen bedarf einer Bewilligung der Gemeinde, welche diese mit der Pflicht verbinden kann, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Fällbewilligung wird nur erteilt, wenn der Fortbestand der geschützten Bäume eine Gefahr darstellt oder wenn die Fällung als Pflegemassnahme geboten erscheint.
- ³ Die übrigen im Zonenplan Landschaft bezeichneten Bäume und Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu fördern. Die Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Der Bewirtschafter sorgt für angemessenen Ersatz in der näheren Umgebung.
- ⁴ Für Schnitt und Ersatz kann die Gemeinde Beiträge ausrichten.

Artikel 74

IVS-Schutzobjekte

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit standortgerechtem Böschungsbewuchs sowie wegbegleitende IVS-Einzelobjekte dürfen nicht zerstört oder verändert werden.
- ² Unterhalt und Nutzung sind im herkömmlichen Rahmen zu gewährleisten, soweit die Substanz dadurch nicht gefährdet wird.

³ Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz) zum Mitbericht zu unterbreiten.

⁴ Das vollständige Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Artikel 75

Vollzug, Entschädigungen

¹ Der Gemeinde obliegt der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene.

² Der Gemeinderat erlässt die für den Vollzug notwendigen Massnahmen, namentlich:

- setzt er einen Ausschuss für Natur und Landschaft ein
- erlässt er ein Realisierungsprogramm
- schafft er eine Beitragsverordnung als Grundlage für Beitragszahlungen an Bewirtschafter von Schutzgebieten und Schutzobjekten gemäss Art. 62
- schliesst er Bewirtschaftungsverträge mit allen dazugehörigen Beilagen ab

³ Die Gemeinde regelt die Nutzung der Schutzgebiete und Schutzobjekte.

Allfällige Nutzungseinschränkungen sowie deren Pflege und Unterhalt zur Wahrung des Schutzzweckes werden mit dem Bewirtschafter in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages geregelt.

Die Gemeinde leistet Beiträge an dadurch entstehenden Mehraufwand bzw. Minderertrag sowie an besondere gestalterische Massnahmen zur Wahrung des Schutzzweckes.

⁴ Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien. Die Gemeinde kann zur Berechnung der Beiträge auch die Beratungsstellen der LBBZ bzw. des Kreisforstamtes beiziehen.

Artikel 76

Archäologische Schutz- zonen und archäologische Bodenfunde

¹ Innerhalb der im Zonenplan Siedlung ausgeschiedenen archäologischen Schutzzonen sind alle Bauvorhaben im jeweiligen Baubewilligungsverfahren dem archäologischen Dienst der Kantons Bern zur Beurteilung zuzustellen.

² Treten bei Bauarbeiten in den archäologischen Schutzzonen oder innerhalb des Gemeindegebietes archäologische Bodenfundstücke zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

IX Gefahrengebiete

Artikel 77

Gefahrengebiete

In den Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Für die einzelnen Gefahrenstufen gelten:

- A** Absolutes Bauverbot
- B** Bauen nur mit besonderen Massnahmen möglich, Nachweis nach Art. 6 Abs. 2 BauG. Baugesuche im Gebiet B sind der Kant. Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- C** Bauen ohne Einschränkungen möglich.

Die genaue Abgrenzung der Gefahrenstufen richtet sich nach der Gefahrenkarte. Diese kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

F Verfahrensvorschriften

Artikel 78

Verfahren

- ¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets.
- ² Die Kontrolle der Baubewilligungsbehörde gemäss Art. 47 BewD entbindet den Bauherrn nicht von der Verantwortung für die Sicherheit des Baues und Innehaltung der Bauvorschriften.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligung festlegen, dass die Absteckung bzw. die Abnahme des Schnurgerüsts durch den Geometer zu erfolgen hat.
- ⁴ Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, sich nach vorheriger Benachrichtigung des Gesuchstellers auf dessen Kosten durch ausgewiesene Fachleute beraten zu lassen.
- ⁵ Für Gewerbebauten sind mit dem Baugesuch auf Verlangen Emissionspläne einzureichen. Diese Pläne sollen sämtliche Emissionsquellen, ihre Intensität und die vorgesehenen Schutzmassnahmen enthalten.

G Zuständigkeiten

Artikel 79

Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung beschliesst über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Artikel 80

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen,
- Überbauungsordnungen für Detailerschliessungsanlagen und ZPP's (Zonen mit Planungspflicht),
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV

Artikel 81

Planungskommission

¹ Der Planungskommission obliegen:

a) die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten,

b) beim Erlass und der Änderung der baurechtlichen Grundordnung und bei Überbauungsordnungen

- die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung,
- die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens,
- die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen,
- die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

Artikel 82

Baukommission

¹ Die Baukommission ist für die Baupolizei zuständig.

² Sie trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften erforderlich sind und erlässt wenn nötig die entsprechenden Verfügungen.

³ Insbesondere obliegen ihr:

- Beantwortung von Bauvoranfragen,
- die Durchführung von Einigungsverhandlungen im Baubewilligungsverfahren,
- die Erteilung von Ausnahmbewilligungen von Gemeindevorschriften
- die Erteilung der Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn,

- in Kompetenz der Gemeinde:
 - die Erteilung von Baubewilligungen,
 - die Bewilligung von Projektänderungen,
 - die Bewilligung von Fristverlängerungen,
- das Erlassen von Verfügungen zur:
 - Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Wiederherstellungsverfügung)
 - Durchführung von Ersatzvornahmen
 - Baueinstellung (Baueinstellungsverfahren) und wenn es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes,
 - das Verfassen von Amtsberichten zu Handen des Regierungsstatthalters.
- Antragstellung für Bussen gem. Art. 50 ff BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD und Art. 85 SBG.

Artikel 83

Bauverwaltung

¹ Die Bauverwaltung übt die Baupolizei nach den kantonalen Vorschriften aus, soweit diese nicht durch die Baukommission wahrgenommen werden.

² Insbesondere Zuständig für:

- die Entgegennahme und Prüfung der Baugesuche,
- soweit in der Kompetenz der Gemeinde die Durchführung der nötigen Verfahren,
- die Baukontrollen.

H Widerhandlungen, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 84

Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach Art. 55ff BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD und Art. 85 SBG vom Richter geahndet.

² Es wird zudem ausdrücklich auf Art. 46 BauG (u.a. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes) und Art. 45 BauG (Einstellung der Bauarbeiten) verwiesen.

Artikel 85

Inkrafttreten

Dieses Reglement und die Zonenpläne treten am Tage nach ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Artikel 86

Aufhebung bestehender
Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieser Grundordnung werden das Baureglement und der Zonenplan vom 14. März 1983 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 07.07.1999
Publikation im Amtsblatt	vom 19.01.2000
Publikation im Amtsanzeiger	vom 20. und 27.01.2000
Öffentliche Auflage	vom 20.01.2000 bis 21.02.2000

Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.12.1999

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 17. April 2000

Namens der Einwohnergemeinde
der Präsident der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Unterseen, den 30. Juni 2000

der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom 20. März 2001
Amt für Gemeinden und Raumordnung:





Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)
Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

Baureglement

Bern, 6. Juni 2016

GENEHMIGUNG

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Änderungen in rot

IV Zonen für öffentliche Nutzungen

Artikel 56

Für die Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die nachstehenden näheren Bestimmungen:

k) Spital

Es gelten hohe Anforderung an eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen, mit Einbezug der Strassenräume und Ablesbarkeit des neuen Hauptzugangs zum Spital. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Architektur, Form und Dimensionierung der Gebäude sowie Gestaltung der Aussenräume so zu projektieren, dass eine gute Gesamtwirkung der Anlage und deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild entsteht. Zur Qualitätssicherung und Begleitung der Bauvorhaben ist ein Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Alle Bauvorhaben sind diesem zur Beurteilung vorzulegen.

Zwischen Weissenaustrasse und Aareufer ist eine parkartige Durchgrünung mit Sicht zur Aare sicherzustellen. Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sie sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

~~k1) Für das Gebiet k1 gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3. Die max. Gebäudehöhe für die Gebäude Haus T und Haus E beträgt 12.00 m, diejenige für das Haus K 15.00 m (gem. Situationsplan im Anhang). Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, die Volumenziffer wird nicht angewandt. Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Es sind Flachdächer gestattet. Zur Entwicklung und Beurteilung aller Bauvorhaben im Gebiet k1, die wichtige Frage der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen betreffen, setzt die Gemeinde einen Gestaltungsausschuss ein. Insbesondere begleitet er die Aufstockung der Gebäude T und K.~~

~~Der Gestaltungsausschuss hat beratende Funktion für die Baukommission und besteht aus je einem Vertreter der Bauverwaltung und des Spitals fmi sowie aus mindestens drei ausgewiesenen und unabhängigen Fachleuten, von mindestens zwei ausserhalb der Gemeinde ansässig sein müssen. Für baulich deutlich in Erscheinung tretende Neu- und Umbauten mit über einer Million Franken Bausumme sind Projektwettbewerbe nach anerkannten Verfahrensregeln (RRB vom 30.06.2010, SIA Ordnung 142 Ausgabe 2009 oder Studienaufträge SIA Ordnung 142 Ausgabe 2009) durchzuführen. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe I nach Art. 43 LSV.~~

~~k2)~~¹⁾

~~Unter der Voraussetzung, dass Bauvorhaben (Um-, An- oder Nebenbauten) nach einem Planungsverfahren mit anerkannter, qualitätsbezogener Projektauswahl realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142), gelten für das Gebiet k2 folgende Bestimmungen:~~

- ~~• Geschosszahl max. 3 Geschosse.~~
- ~~• Dachform frei (Flachdächer erlaubt).~~
- ~~• Gebäudehöhe max. 10.0 m.~~
- ~~• Gebäudelänge nicht beschränkt.~~
- ~~• Grenzabstand zu Nachbarparzellen: min. 5.0 m. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht einzuhalten.~~
- ~~• Strassenabstände zu Seestrasse und Weissenaustrasse: 5.0 m (entgegen den noch gültigen, alten Baulinien, die weniger als 5.0 m Strassenabstand aufweisen).~~
- ~~• Die Volumenziffer wird nicht angewandt.~~
- ~~• Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV einzuhalten.~~
- ~~• Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 20.0 m ab Strassenachse die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen diejenigen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.~~
- ~~• Bei Bauvorhaben, die ohne solche Planungsverfahren realisiert werden (kein oder kein anerkannter Wettbewerb nach SIA) gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3.~~
- ~~• Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in jedem Falle anwendbar, wenn die in Art. 75 BauG vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.~~

k3) Der Bereich ist für die Erstellung ober- und unterirdischer Parkplätze reserviert.

k4) Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals, es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine Aufenthaltsräume, Cafeteria, Toilettenanlage und ähnliches erlaubt.

~~k5) Der Bereich k5 ist für Spital-, Alters- und Pfl egenutzung vorgesehen. Das Neubauvolumen muss bezüglich Dichte und Gestaltung städtebaulich und landschaftlich verträglich sein. Unter der Voraussetzung, dass Neubauten aufgrund eines Planungsverfahrens mit anerkannten qualitätssichernden Massnahmen realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142) gelten folgende Bestimmungen:~~

- ~~• Geschosszahl max. 4 Geschosse (inkl. Attika oder Dachausbau).~~
- ~~• Dachform frei.~~
- ~~• Gebäudehöhe max. 15.0 m.~~
- ~~• Gebäudelänge frei.~~

¹⁾ wird im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP „Weissenaustrasse/Seestrasse“ aufgehoben, Beschluss Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2014

- ~~Gebäudeabstand frei.~~
- ~~Grenzabstand zu Nachbarparzellen mind. 5.0 m (Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen).~~
- ~~Strassenabstand mind. 5.0 m.~~
- ~~Die Volumenziffer gem. Art. 57 BR ist nicht anzuwenden.~~
- ~~Für die bestehenden Obetbäume sind sofern sie gefällt werden ökologisch gleichwertige Ersatzmassnahmen vorzunehmen.~~
- ~~Gebäude sind im Minergiestandard zu realisieren.~~
- ~~Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES I, angrenzend an die Landwirtschaftszone gilt in einer Tiefe von 20.0 m die ES II nach Art. 43 LSV.~~

~~Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.~~

k1, 2, 5, 6, 7) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen ab Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Darüber sind nur technisch bedingte Dachaufbauten von max. 3.0 m Höhe gestattet. Diese müssen allseitig von den Fassaden um mind. 6.0 m zurück versetzt werden. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer (max. 10°) gestattet.
Gegenüber Parzellengrenzen und Strassen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Teilgebiete ZöN k	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung und Erschliessung	Baupolizeiliche Masse	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
ZöN k1	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, Restaurant, Personalzimmer, Parkhaus	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 582 m.ü.M.	III
ZöN k2	Spitalplatz mit Hauptzugängen	Aufenthalts-, Erschliessungs- und ÖV-Bereich mit Zufahrt ab Weissenaustrasse	Eingeschossige Pavillon- und Nebenbauten	II
ZöN k5	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 590 m.ü.M.	II
ZöN k6	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 586 m.ü.M.	I
ZöN k7	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, betreutes Wohnen, Notfalldienste	Neu- und Ergänzungsbauten, Erschliessung Notfall via Spitalweg, Kurzzeit-Parking Notfall, Erschliessung restliche Areal via Zufahrt West, Fussweg zur Gurbenstrasse	Höhenkote 578 m.ü.M.	II

¹⁾ wird im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP „Weissenaustrasse/Seestrasse“ aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	26. September bis 27. Oktober 2014
1. Vorprüfung vom	24. Juli 2015
2. Vorprüfung vom	26. Februar 2016
Publikationen im Amtsblatt am	20. April 2016
Publikationen im Anzeiger Interlaken am	21. April 2016 / 28. April 2016
Öffentliche Auflage am	22. April bis 23. Mai 2016
Einspracheverhandlungen am	1. Juni 2016
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am	18. April 2016
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	6. Juni 2016

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



J. Ritschard

Der Sekretär

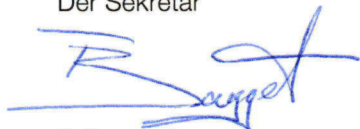


P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Unterseen, den **15. Aug. 2016**

Der Sekretär



P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



- 1. Nov. 2017





Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Baureglement

Bern, 25. November 2016

UNTERSCHRIFTENEXEMPLAR

Die geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungen

Änderungen in rot

IV Zonen für öffentliche Nutzungen

Artikel 56

Für die Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die nachstehenden näheren Bestimmungen:

✖ r) Spital II

Es gelten hohe Anforderung an eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen, mit Einbezug der Strassenräume und Ablesbarkeit des neuen Hauptzugangs zum Spital. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Architektur, Form und Dimensionierung der Gebäude sowie Gestaltung der Aussenräume so zu projektieren, dass eine gute Gesamtwirkung der Anlage und deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild entsteht. Zur Qualitätssicherung und Begleitung der Bauvorhaben ist ein Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Alle Bauvorhaben sind diesem zur Beurteilung vorzulegen.

Zwischen Weissenaustrasse und Aareufer ist eine parkartige Durchgrünung mit Sicht zur Aare sicherzustellen.

Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sie sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

✖ r3) Der Bereich ist für die Erstellung ober- und unterirdischer Parkplätze reserviert.

✖ r4) Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals, es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine Aufenthaltsräume, Cafeteria, Toilettenanlage und ähnliches erlaubt.

✖ r1, 2, 5, 6, 7) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen ab **massgebendem Terrain bis** Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Darüber sind nur technisch bedingte Dachaufbauten von max. 3.0 m Höhe gestattet. Diese müssen allseitig von den Fassaden um mind. 6.0 m zurück versetzt werden. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer (max. 10°) gestattet. Gegenüber Parzellengrenzen und Strassen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Teilgebiete ZöN k	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung und Erschliessung	Baupolizeiliche Masse	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
ZöN ✖ r1	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, Restaurant, Personalzimmer, Parkhaus	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 582 m.ü.M.	III
ZöN ✖ r2	Spitalplatz mit Hauptzugängen	Aufenthalts-, Erschliessungs- und ÖV-Bereich mit Zufahrt ab Weissenaustrasse	Eingeschossige Pavillon- und Nebenbauten Kleinbauten	II
ZöN ✖ r5	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 590 m.ü.M.	II
ZöN ✖ r6	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 586 m.ü.M.	I
ZöN ✖ r7	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, betreutes Wohnen, Notfalldienste	Neu- und Ergänzungsbauten, Erschliessung Notfall via Spitalweg, Kurzzeit-Parking Notfall, Erschliessung restliche Areal via Zufahrt West, Fussweg zur Gurbenstrasse	Höhenkote 578 m.ü.M.	II

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in

Parzellen Nrn.

Unterschrift

Gemeindeverband Weissenau Unterseen
Weissenaustrasse 47, 3800 Unterseen

218, 284, 2111,
2112, 2212, 2195

Gemeindeverband
Weissenau Unterseen
Weissenaustrasse 47
CH-3800 Unterseen

Spital fmi AG

Weissenaustrasse 27, 3800 Unterseen

BR 2113

[Handwritten signatures]

Beschlossen durch den Gemeinderat am

- 7. August 2017

siehe Genehmigung AGR

Der Präsident

Der Sekretär

[Handwritten signature]

J. Ritschard

[Handwritten signature]

P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Unterseen, den

23. Dez. 2016

Der Gemeindeschreiber

[Handwritten signature]

P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

[Handwritten signature] - 1. Nov. 2017





Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Zonenplan

Bern, 25. November 2016

UNTERSCHRIFTENEXEMPLAR

Die geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungen

Änderungen in rot

Mst 1 : 2'000
Format: 84/30

0 20 40 60 80 100 m



Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3013 Bern

Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Legende

Festlegungen



Perimeter der Zonenplanänderung



W2 Wohnzone



W3 Wohnzone



ZöN Zone für öffentliche Nutzungen ZöN a-p r



Abgrenzung Sektoren



Abgrenzungslinien Teilgebiete ~~k5 bis k9~~ r1, r2, r5, r6 und r7



Baulinie Hauptbauten



Baulinie Vordach 1. Vollgeschoss



ZPP Zone mit Planungspflicht



ZÜeO Zone mit bestehender Überbauungsordnung



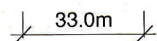
LWZ Landwirtschaftszone



erhaltenswerte Gebäude

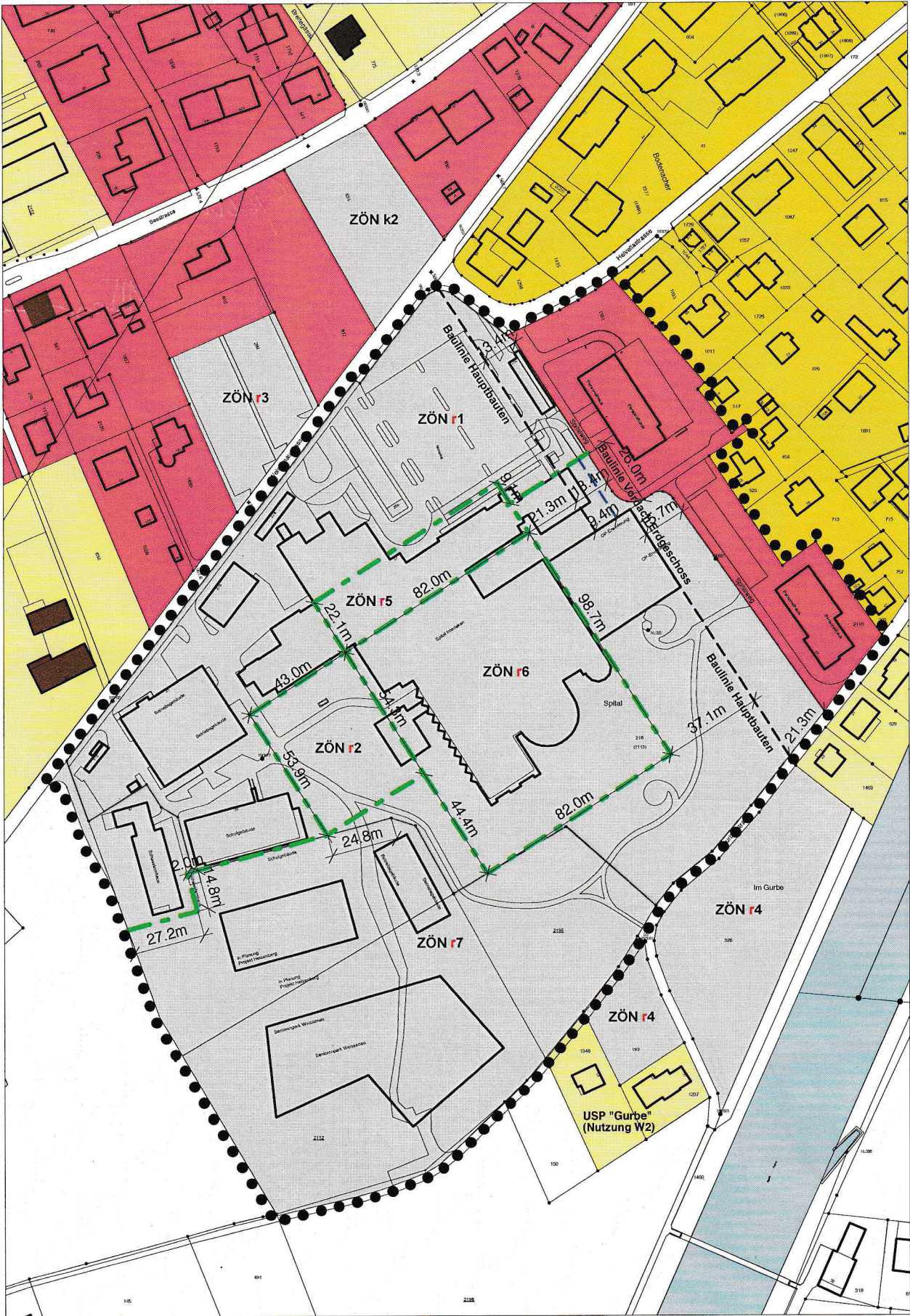


schützenswerte Gebäude



Vermassung

Zonenplan



Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in

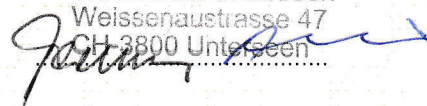
Parzellen Nr.

Unterschrift

Gemeindeverband Weissenau Unterseen
Weissenaustrasse 47, 3800 Unterseen

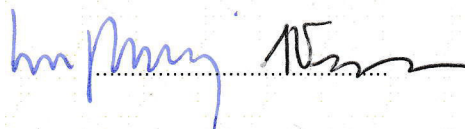
218, 284, 2111,
2112, 2212, 2195

Gemeindeverband
Weissenau Unterseen
Weissenaustrasse 47
CH-3800 Unterseen



Spital fmi AG
Weissenaustrasse 27, 3800 Unterseen

BR 2113



Beschlossen durch den Gemeinderat am

- 7. August 2017

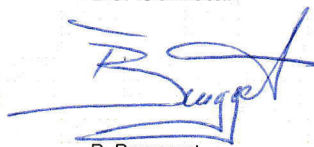
siehe Genehmigung AGR

Der Präsident

Der Sekretär



J. Ritschard

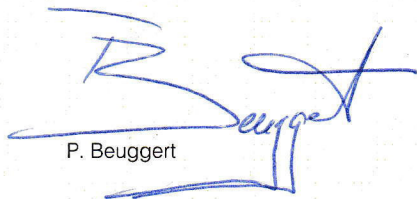


P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

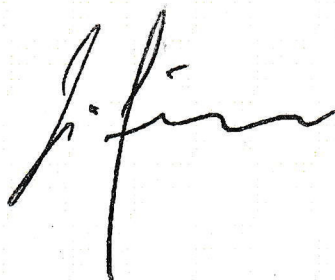
Unterseen, den **23. Dez. 2016**

Der Gemeindeschreiber



P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



- 1. Nov. 2017





Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Erläuterungen

Bern, 25. November 2016

UNTERSCHRIFTENEXEMPLAR

Die geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungen



Änderung von Zonenplan und Baureglement
Ordentliches Verfahren gemäss Art. 58 ff. BauG

Areal Weissenaustrasse / Seestrasse
Umzonung in Zone mit Planungspflicht ZPP sowie in Wohnzone W3

Bern, 29. Oktober 2018

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Nutzungsplanung besteht aus

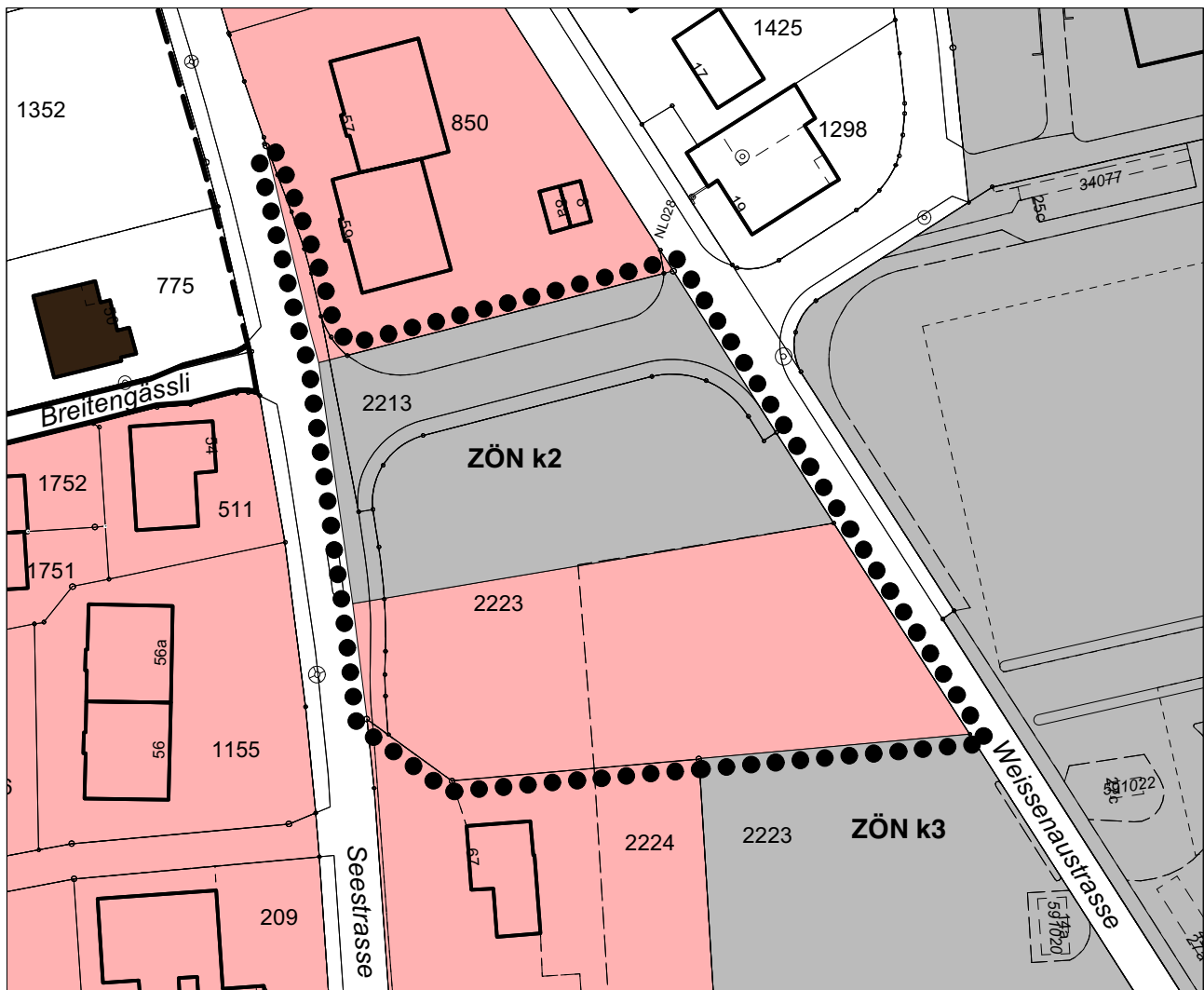
- Änderung Zonenplan und Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Zonenplan vom 20. März 2001 (ALT)

Mst. 1:1'000



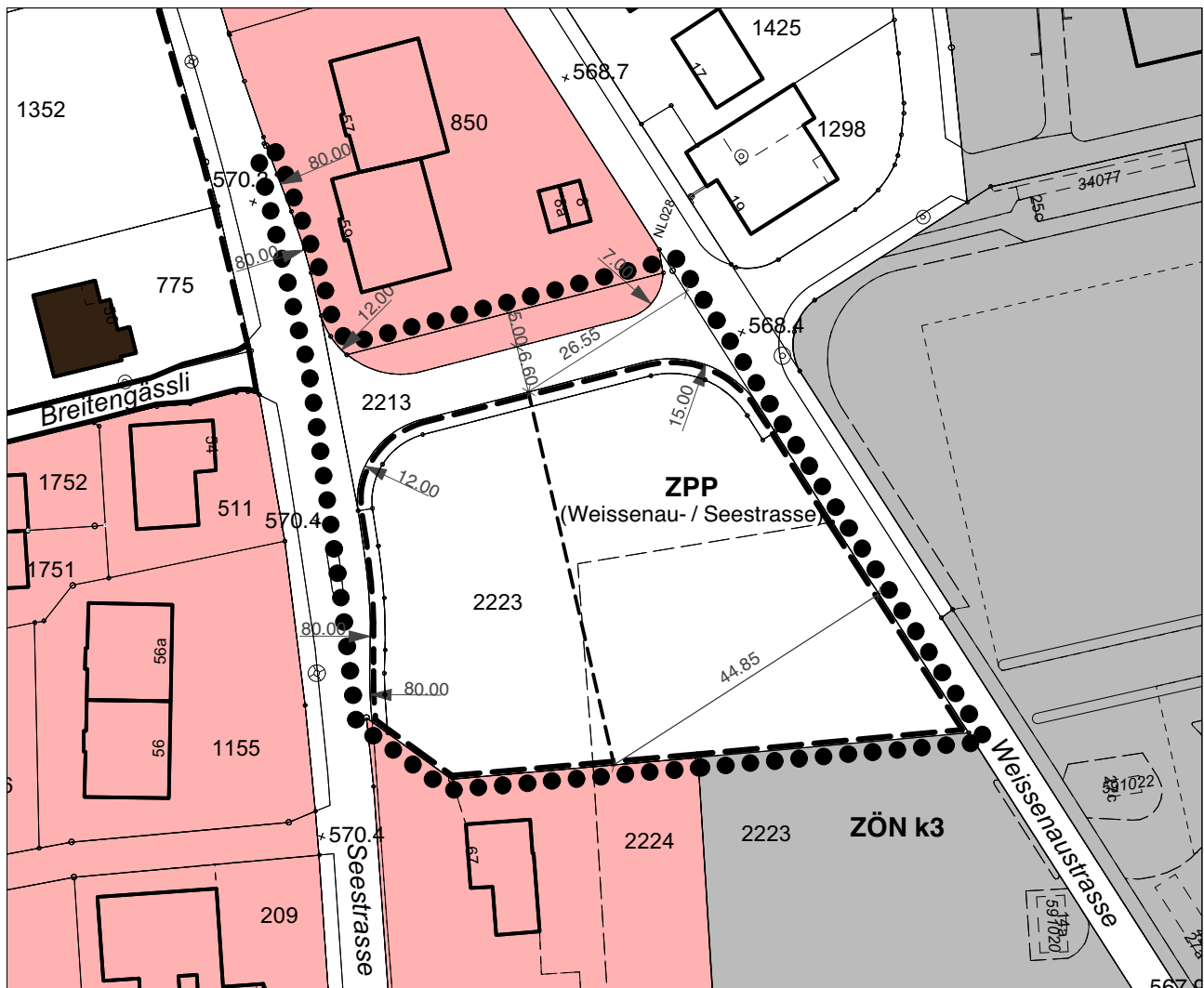
Legende

Festlegungen

- Perimeter der Änderung
- [- - - -] Zone mit Planungspflicht ZPP
- - - - Abgrenzungslinie Geschosszahl
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- k1 Zone für öffentliche Nutzung ZÖN a-p
- Zone mit bestehender Überbauungsordnung ZUeO
- Verkehrsfläche
- erhaltenswerte Gebäude
- 10.80 Vermassung
- 0 10 20 30 40 50 m
- N

Änderung Zonenplan vom 26. September 2013, [Stand 1. öffentliche Auflage](#)(NEU)

Mst. 1:1'000



Legende

Festlegungen

- Perimeter der Änderung
- [- - - -] Zone mit Planungspflicht ZPP
- - - - - Abgrenzungslinie Geschosszahl
- [] Wohnzone W2
- [] Wohnzone W3
- [k1] Zone für öffentliche Nutzung ZÖN a-p
- [] Zone mit bestehender Überbauungsordnung ZUeO
- [] Verkehrsfläche
- [] erhaltenswerte Gebäude
- 10.80 Vermassung

0 10 20 30 40 50 m



Änderung Baureglement vom 26. September 2013, **Stand 1. öffentliche Auflage (NEU)**

(Änderungen gegenüber rechtskräftigen Baureglement vom 20. März 2001 in Blau)

Art. 56

~~Zonen für öffentliche Nutzungen~~

~~k) Spital~~

- ~~-k2 Unter der Voraussetzung, dass Bauvorhaben (Um-, An- oder Nebenbauten) nach-~~
- ~~-einem Planungsverfahren mit anerkannter, qualitätsbezogener Projektauswahl-~~
- ~~-realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142), gelten für das Gebiet k2-~~
- ~~-folgende Bestimmungen:-~~
 - ~~— Geschosshöhe max. 3 Geschosse~~
 - ~~— Dachform frei (Flachdächer erlaubt)~~
 - ~~— Gebäudehöhe max. 10.0 m~~
 - ~~— Gebäudelänge nicht beschränkt~~
 - ~~— Grenzabstand zu Nachbarparzellen: min. 5.0 m. Mehrlängen- und Mehrbreitenzu-~~
 - ~~-schlüsse sind nicht einzuhalten~~
 - ~~— Strassenabstände zu Seestrasse und Weissenaustrasse: 5.0 m (entgegen den-~~
 - ~~-noch gültigen, alten Baulinien, die weniger als 5.0 m Strassenabstand aufweisen).~~
 - ~~— Die Volumenziffer wird nicht angewandt~~
 - ~~— Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Beschattungstoleranzen nach Art. 22-~~
 - ~~-Abs. 3 BauV einzuhalten~~
 - ~~— Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 20.0 m ab Strassenachse die-~~
 - ~~-Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen diejenigen der Empfind-~~
 - ~~-lichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.~~
 - ~~— Bei Bauvorhaben, die ohne solche Planungsverfahren realisiert werden (kein oder-~~
 - ~~-kein anerkannter Wettbewerb nach SIA) gelten die baupolizeilichen Vorschriften-~~
 - ~~-der Wohnzone W3.~~
 - ~~— Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in jedem Falle anwendbar, wenn die-~~
 - ~~-in Art. 75 BauG vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.~~

Art. 55.2

Zone mit Planungspflicht Areal "Weissenaustrasse / Seestrasse" (NEU)

Planungszweck	Verdichtete, gut gestaltete Überbauung mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen zum Spital fmi.
Art der Nutzung	Dienstleistung / Wohnen
Mass der Nutzung	Bruttogeschossfläche 5'100 m ²
Gebäudehöhenkote	Die max. Gebäudehöhenkoten betragen an der Seestrasse 584.0 m.ü.M. (4 Geschosse) und an der Weissenaustrasse 587.3 m.ü.M. (5 Geschosse). Darüber sind keine Attikas zulässig. Es sind nur Flachdächer gestattet.
Grenzabstand	4.0 m
Strassenabstand	5.0 m ab Fahrbahnrand
Gestaltungsgrundsätze	Hohe Anforderung an die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit Bezug der Gebäude zu den begrenzenden Strassenräumen. Berücksichtigung einer späteren baulichen Erweiterung auf der Westseite. Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens.
Richtprojekt	Für das Bauprojekt ist das weiterbearbeitete Wettbewerbssiegerprojekt "ça & là" der arch Architekten Bern vom 1. Juli 2013 verbindlich.
Verkehr	Erschliessung des Areals ab Weissenaustrasse, Parkierung weitgehend unterirdisch.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III

Änderung Baureglement vom 17. Februar 2014, **Stand 2. öffentliche Auflage (NEU)**

(Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage in Grün)

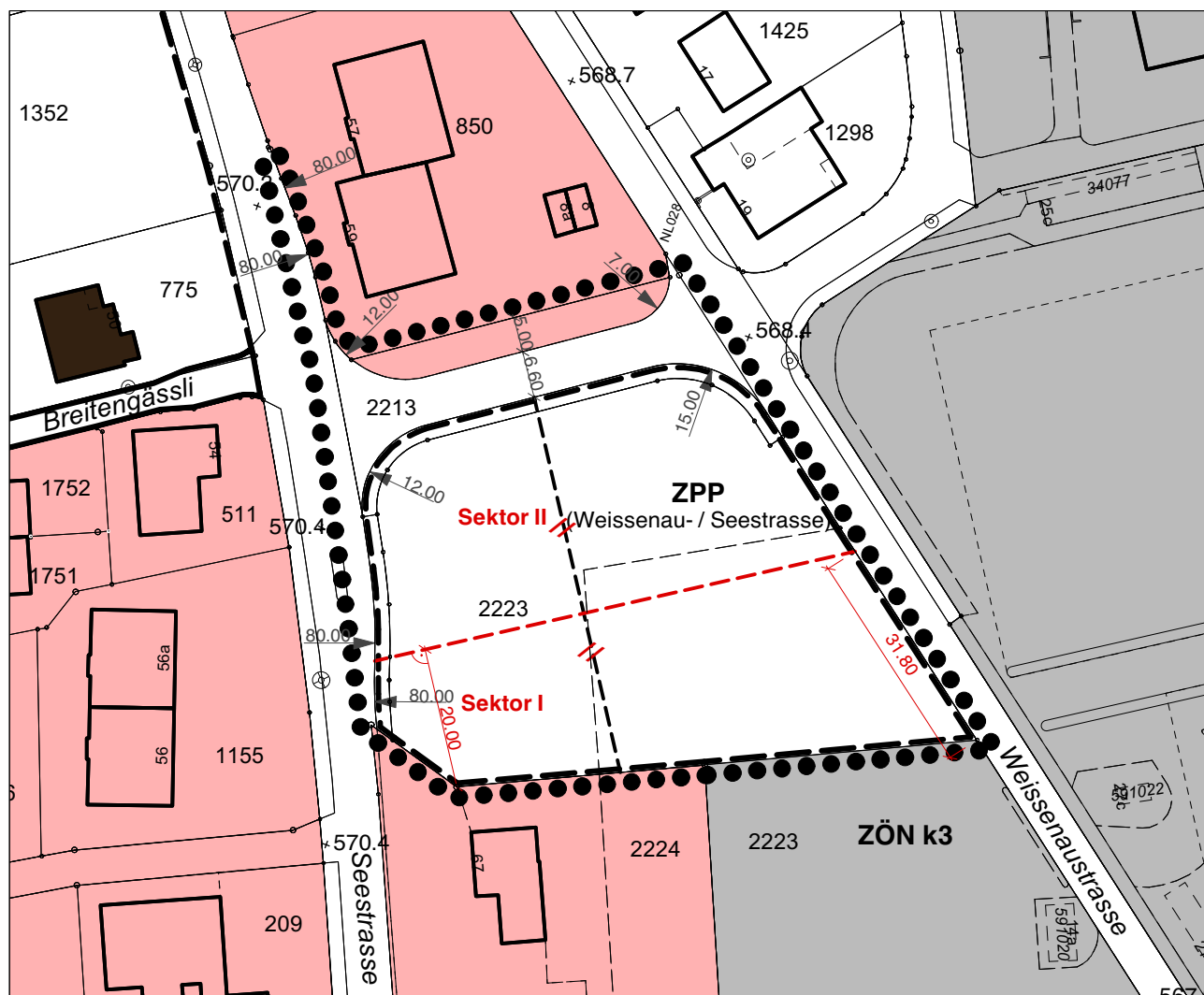
Art. 55.2	Zone mit Planungspflicht Areal "Weissenaustrasse / Seestrasse" (NEU)
Planungszweck	Verdichtete, gut gestaltete Überbauung mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen zum Spital fmi.
Art der Nutzung	Dienstleistung / Wohnen
Mass der Nutzung	Bruttogeschossfläche 5'100 4'900 m ²
Gebäudehöhenkote	Die max. Gebäudehöhenkoten betragen an der Seestrasse 584.0 579.85 m.ü.M. (4 3 Geschosse) und an der Weissenaustrasse 587.3 583.15 m.ü.M. (5 4 Geschosse). Darüber sind keine Attikas zulässig. Es sind nur Flachdächer gestattet.
Grenzabstand	4.0 m
Strassenabstand	5.0 m ab Fahrbahnrand
Gestaltungsgrundsätze	Hohe Anforderung an die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit Bezug der Gebäude zu den begrenzenden Strassenräumen. Berücksichtigung einer späteren baulichen Erweiterung auf der Westseite. Durchführung eines qualitätsichernden Verfahrens.
Richtprojekt	Für das Bauprojekt ist das weiterbearbeitete Wettbewerbssiegerprojekt "ça & là" der arb Architekten Bern vom 1. Juli 2013 verbindlich.
Verkehr	Erschliessung des Areals ab Weissenaustrasse, Parkierung weitgehend unterirdisch.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III

Hinweis:

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage erfolgten im Zonenplan gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vom September 2013 keine Änderungen.

Änderung Zonenplan vom 6. August 2018, **Stand 3. öffentliche Auflage (NEU)**

Mst. 1:1'000 (Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage in Rot)



Legende

Festlegungen

- Perimeter der Änderung
- (ALT) (NEU) Zone mit Planungspflicht ZPP
- #--- Abgrenzungslinie Geschosszahl (ALT) Sektorengrenze (NEU)
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- k1 Zone für öffentliche Nutzung ZÖN a-p
- Zone mit bestehender Überbauungsordnung ZUeO
- Verkehrsfläche
- erhaltenswerte Gebäude
- 10.80 Vermassung
- 0 10 20 30 40 50 m
- N

Änderung Baureglement vom 6. August 2018, **Stand 3. öffentliche Auflage (NEU)**

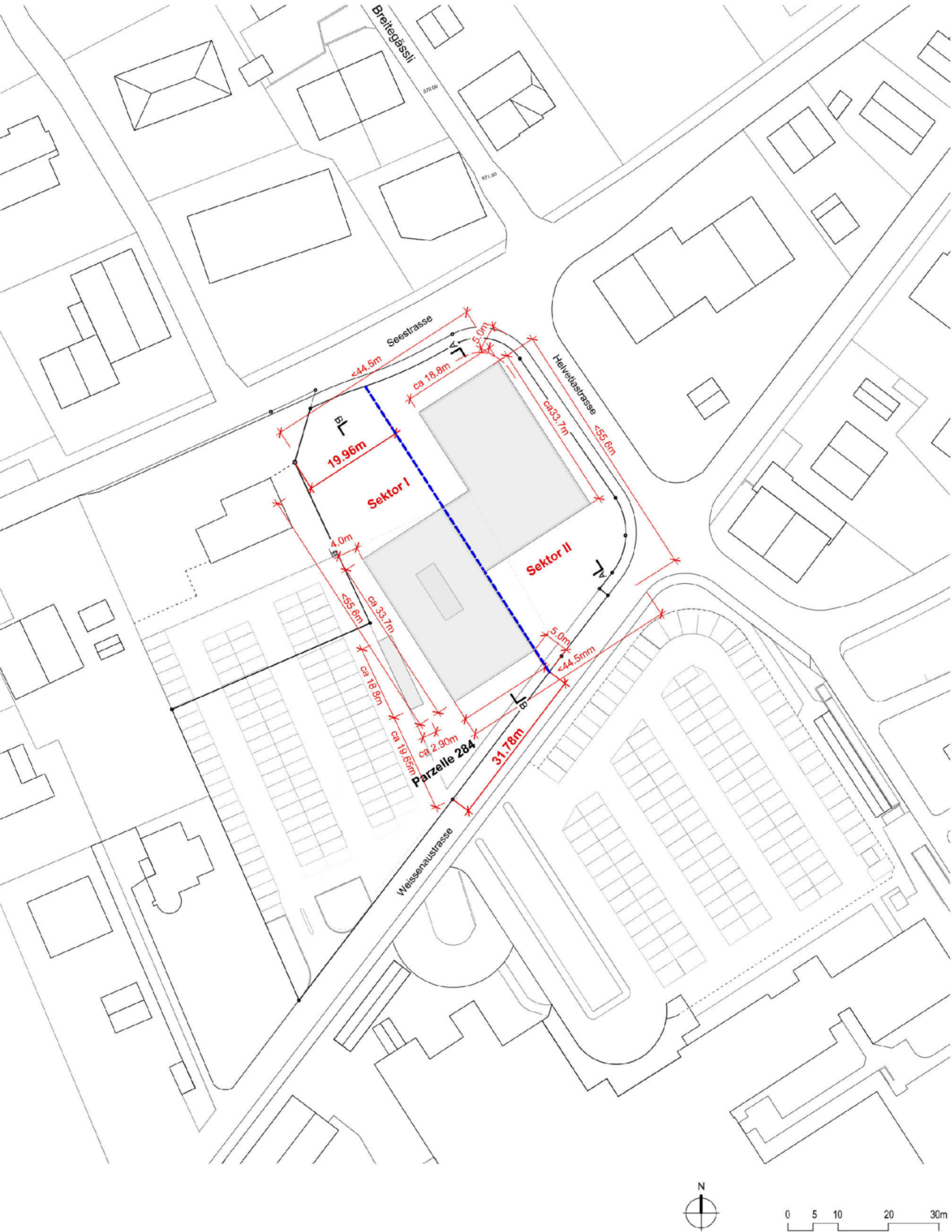
(Änderungen gegenüber der 2. öffentlichen Auflage in Rot)

Art. 55.2	Zone mit Planungspflicht Areal "Weissenastrasse / Seestrasse" (NEU)
Planungszweck	Verdichtete , Ziel ist die Realisierung einer verdichteten gut gestalteten Überbauung mit flexibler Gebäudestruktur für ergänzenden Dienstleistungs Nutzungen zum Spital fmi.
Art der Nutzung	Dienstleistungs-, Pflege- und Spitalnutzung
Mass der Nutzung	Bruttogeschossfläche 4'900 m² Die minimale oberirdische Geschossfläche (GF) beträgt 3'312 m ² , die maximale 4'900 m ² .
Fassadenhöhe Gebäudehöhenkote	Die max. Gebäudehöhenkoten betragen an der Seestrasse 579.85 m.ü.M. (3-Geschosse) und an der Weissenastrasse 583.15 m.ü.M. (4-Geschosse). Die Höhe der Gebäude wird durch eine Gebäudehöhenkote pro Sektor festgelegt. Sie beträgt in Sektor I 583.15 m.ü.M. (FH 15.0 m), in Sektor II 579.85 m.ü.M. (FH 11.5 m) und wird bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen (siehe Anhang). Darüber sind keine Attikas Attikageschosse zulässig. Es sind nur nicht begehbare Flachdächer gestattet. Soweit diese nicht für technisch bedingte Dachaufbauten oder Sonnenenergieanlagen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine, Liffe, Lüftungs- und Sonnenenergieanlagen u. dgl.) bis zu einer Höhe von 3.0 m werden nicht an die Fassadenhöhe (FH) angerechnet. Sie werden ab der Gebäudehöhenkote gemessen und sind im Kernbereich der Gebäude anzuordnen. Sorgfältig integrierte flachgeneigte Sonnenenergieanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
Grenzabstand	4.0 m
Strassenabstand	5.0 m ab Fahrbahnrand
Gestaltungsgrundsätze	Hohe Anforderung an die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit Bezug der Gebäude zu den begrenzenden Strassenräumen. Berücksichtigung einer späteren baulichen Erweiterung auf der Westseite den westlich an die ZPP angrenzenden Parzellen Nrn. 2223 und 2224.
Verkehr	Die Erschliessung des Areals erfolgt ab Weissenastrasse, Parkierung weitgehend unterirdisch.
Richtprojekt	Für das Bauprojekt ist das weiterbearbeitete Wettbewerbssiegerprojekt "ça & la" der arb Architekten Bern (6. August 2018) als Richtprojekt verbindlich.
Energie	Es besteht die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Die Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen einzuhalten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III

Hinweis:

Die interkantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) ist für alle Gemeinden verbindlich und muss im Rahmen eines ordentlichen Planerlassverfahrens bis 2020 zwingend eingeführt werden. Die Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe enthält insgesamt 30 Regelungen. So werden zum Beispiel die Begriffe "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe", "Erdgeschoss" und "Obergeschoss" durch "Vollgeschoss" oder die "Bruttogeschossfläche (BGF)" mit "Geschossfläche (GF)" ersetzt. Zur besseren Verständlichkeit dienen die Definitionen und Skizzen zu den Begriffen und Messweisen im Anhang.

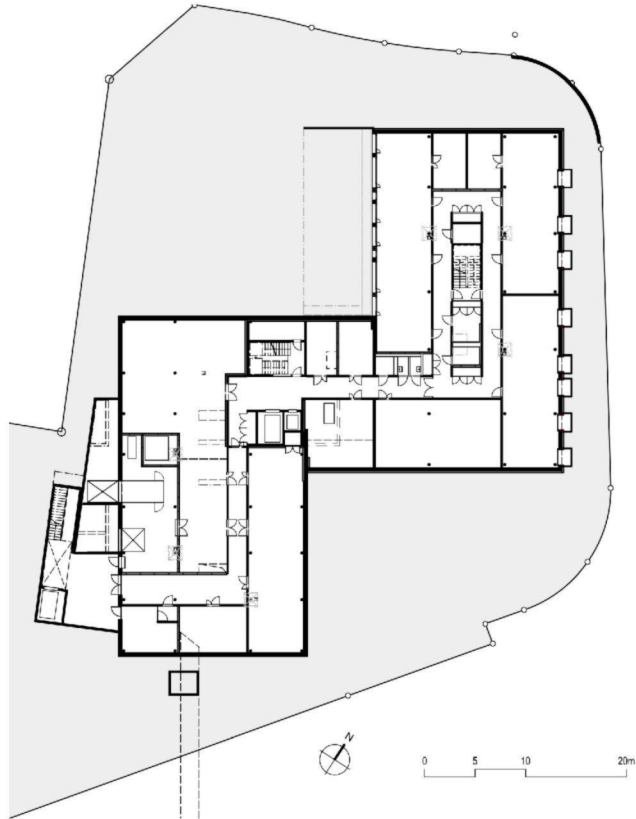
Situationsplan



Richtprojekt vom 6. August 2018

(Gegenstand der 3. öffentlichen Auflage vom 6. August 2018)

Untergeschoss



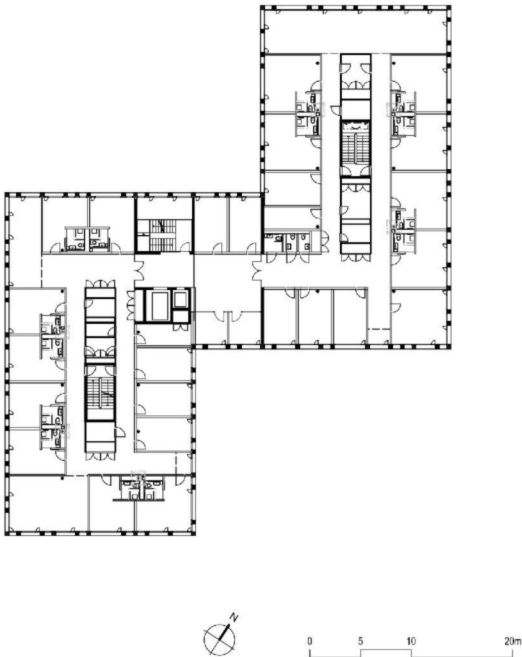
1. Vollgeschoss



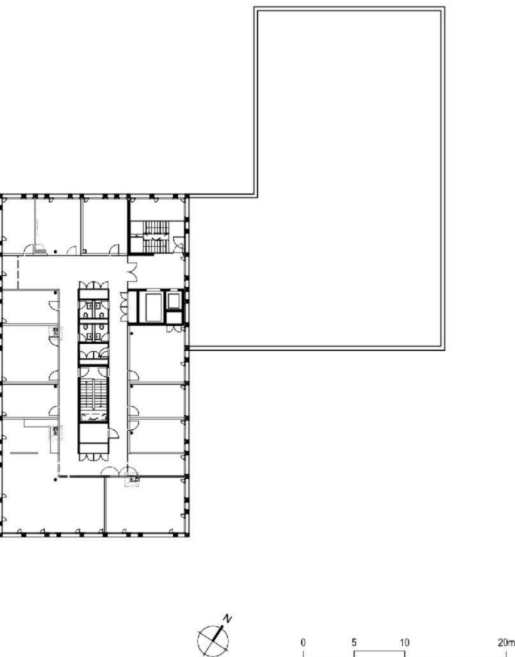
2. Vollgeschoss



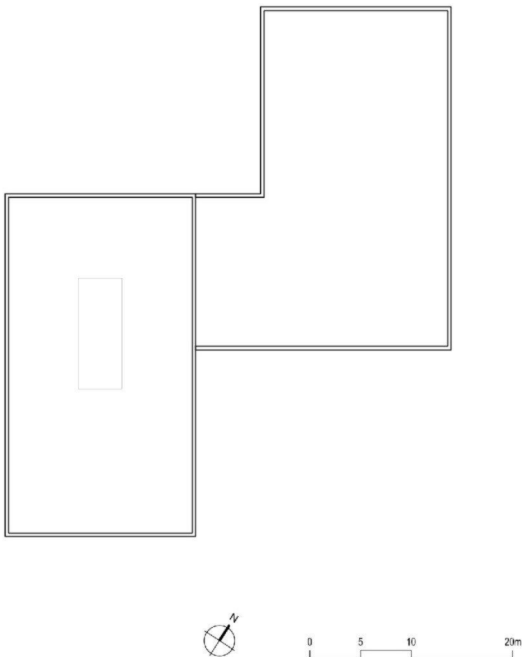
3. Vollgeschoss



4. Vollgeschoss (entlang Weissenastrasse)



Dachaufsicht



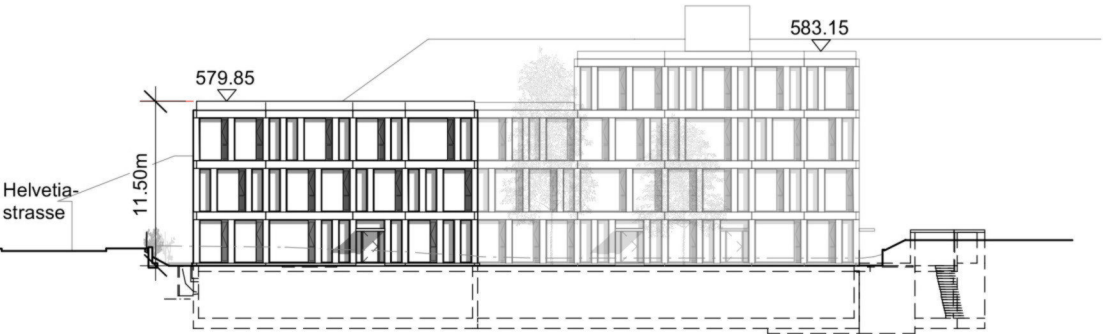
Ansicht Ost



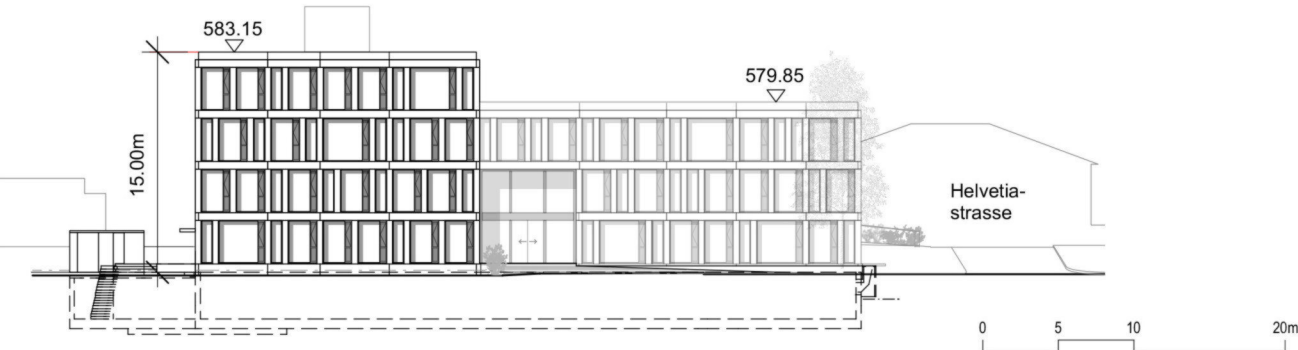
Ansicht West



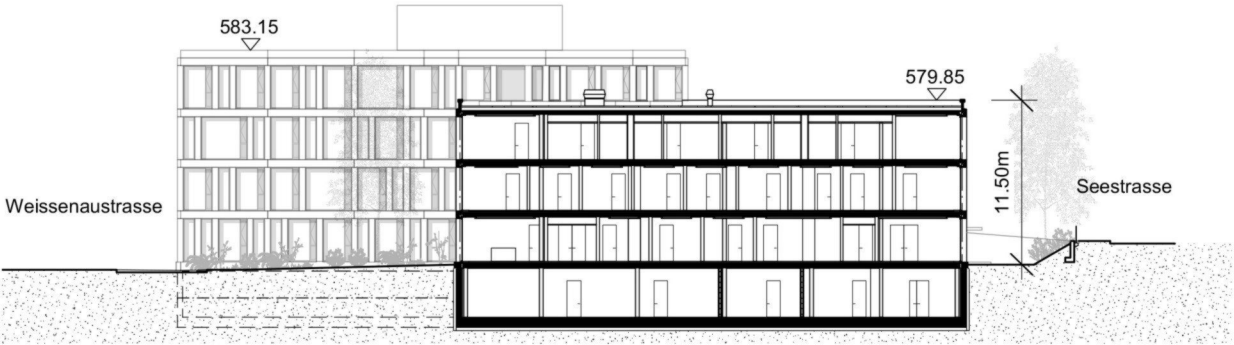
Ansicht Nord



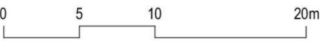
Ansicht Süd



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Anhang, Definitionen und Skizzen zu den Begriffen und Messweisen (Auszug BMBV)

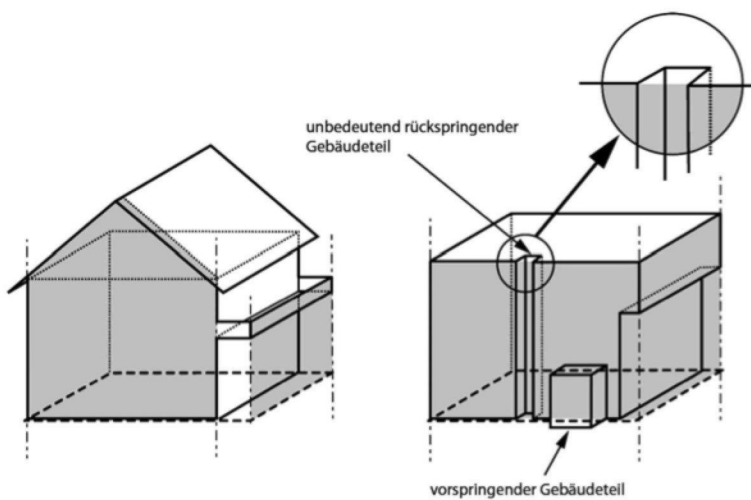
(Gegenstand der 3. öffentlichen Auflage vom 6. August 2018)

Fassadenflucht (Art. 7 BMBV)

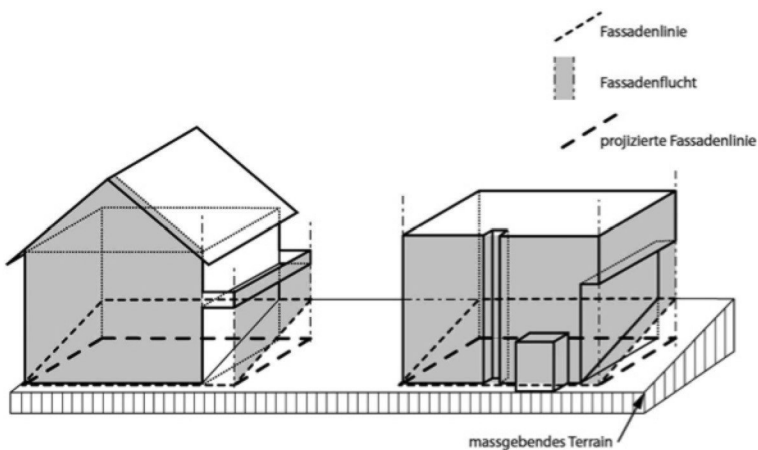
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Fassadenlinie (Art. 8 BMBV)

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.



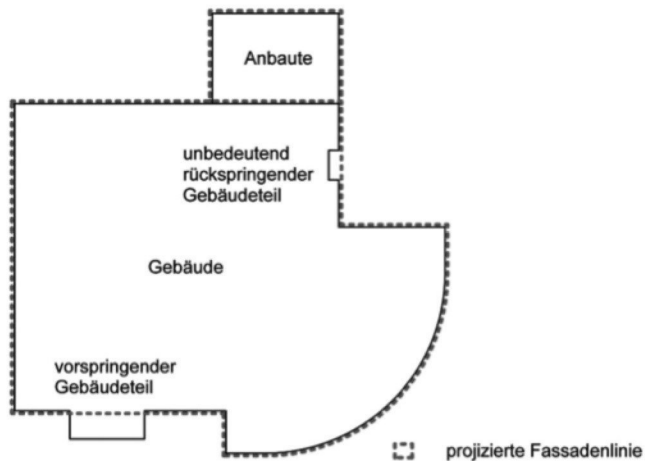
In ebenem Gelände: Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie



In geneigtem Gelände: Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie

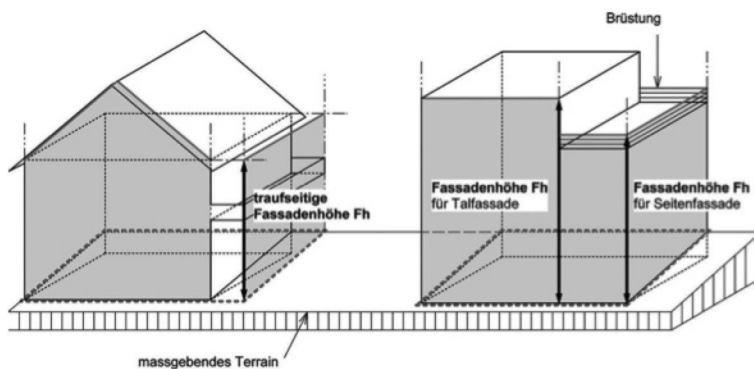
Projizierte Fassadenlinie (Art. 9 BMBV)

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

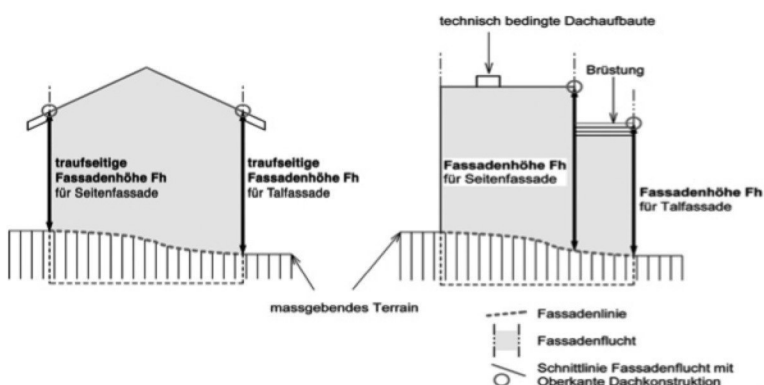


Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV)

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



3D-Ansicht



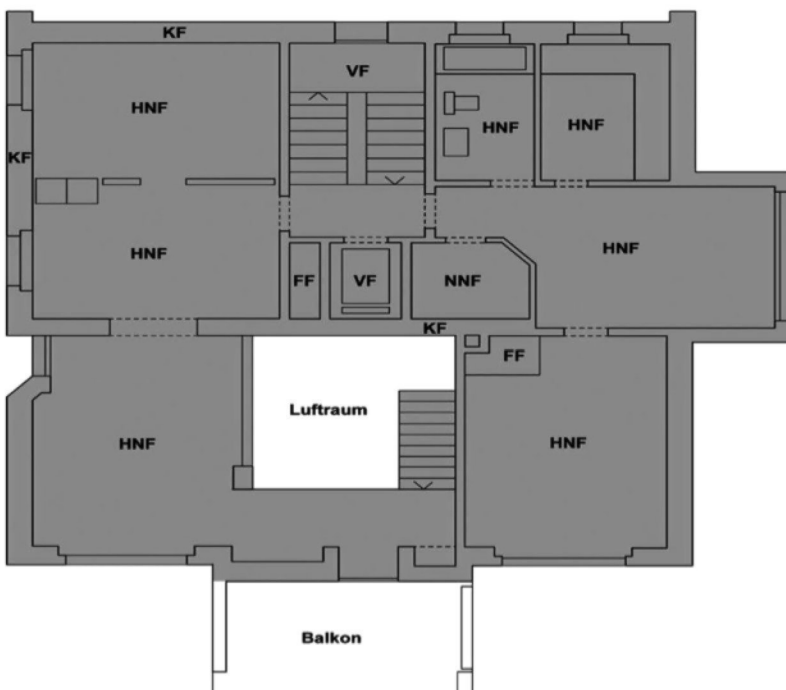
Schnitt

Geschossfläche (Art. 28 BMBV)

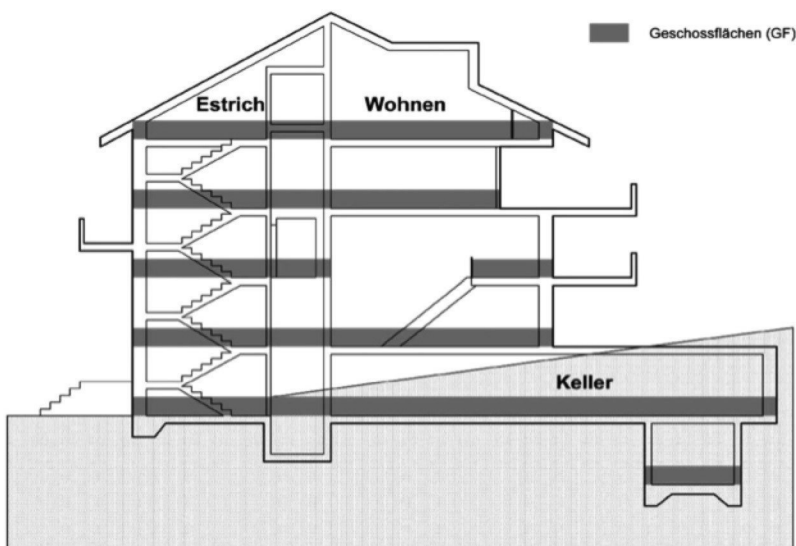
Die Summe aller Geschossflächen (GF) besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen (HNF),
- Nebennutzflächen (NNF),
- Verkehrsflächen (VF),
- Konstruktionsflächen (KF),
- Funktionsflächen (FF).

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt.



Grundriss 1. Vollgeschoss



Schnitt

Genehmigungsvermerke

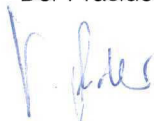
Mitwirkung	04. April bis 06. Mai 2013
Vorprüfung	23. September 2013
1. Publikation im Amtsblatt vom	02. Oktober 2013
1. Publikation im Anzeiger Interlaken vom	03. Oktober 2013 / 10. Oktober 2013
1. öffentliche Auflage	02. Oktober bis 04. November 2013
2. Publikation im Amtsblatt vom	05. März 2014
2. Publikation im Anzeiger Interlaken vom	06. März 2014 / 13. März 2014
2. öffentliche Auflage	06. März bis 07. April 2014
Einspracheverhandlungen am	01. Mai 2014 / 22. Mai 2014
erledigte Einsprachen	3
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	14. April 2014
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	02. Juni 2014

3. Publikation im Amtsblatt vom	15. August 2018
3. Publikation im Anzeiger Interlaken vom	16. August 2018 / 23. August 2018
3. öffentliche Auflage	17. August 2018 bis 17. September 2018
Einspracheverhandlungen am	23. Oktober 2018
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	29. Oktober 2018

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident i.V.

Der Sekretär



J. Ritschard



P. Beuggert

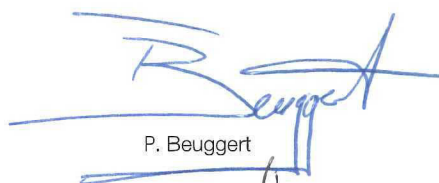
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

8. November 2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Unterseen, den **17. Jan. 2019**

Der Gemeindeschreiber



P. Beuggert



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

20. Mai 2019



Ausgangslage

Ab März 2014 wurde im Auftrag der Spitäler fmi AG auf der Basis einer Strategiestudie von Itten+Brechtbühl AG Bern ein Machbarkeitskonzept für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes E des Spitals Interlaken erarbeitet. Der geplante Neubau soll das bestehende Hauptgebäude ersetzen.

Abklärungen mit der Gemeinde Unterseen zur Realisierbarkeit des Neubaus haben ergeben, dass damit eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) notwendig ist. Als Grundlage für die Anpassungen wurde auf Wunsch und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Unterseen von Itten+Brechtbühl AG ein Masterplan über das Spitalareal Weissenau Unterseen erarbeitet. Dieses Gesamtkonzept zeigt das Potential zukünftiger Entwicklungen auf.

Auf der Basis des Masterplans wurden Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Unterseen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 Baugesetz (BauG) angepasst.

Mit den Beschlüssen des Gemeinderats vom 18. April 2016 und der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2016 wurde die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von Zonenplan und Baureglement (ZöN k „Spital“) dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Genehmigung wurde festgestellt, dass einige der im Vorprüfungsbericht vom 26. Februar 2016 enthaltenen Genehmigungsvorbehalte nicht umgesetzt wurden.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die im Jahr 2014 durchgeführte Zonenplan- und Baureglementänderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Weissenau-/ Seestrasse“ sistiert wurde und noch nicht in Rechtskraft ist. Folglich gelten in diesem Gebiet nach wie vor die Bestimmungen der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN k2) „Spital“, resp. die der Wohnzone (W3). Aufgrund dieser Tatsache hat sich herausgestellt, dass im Falle einer Genehmigung des vorliegenden Planungsgeschäfts zwei Gebiete mit dem Kürzel ZöN k2) „Spital“ bezeichnet sind. Entsprechend ist eine geringfügige Änderung notwendig.

Da es sich nur um kleine formelle Anpassungen handelt, können die Änderungen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 Bauverordnung (BauV) durchgeführt werden. Das heisst, dass das Einverständnis der Änderungen mittels der Unterschriften der betroffenen Grundeigentümer eingeholt wird.

Nach der Zustimmung der Grundeigentümer und dem Beschluss des Gemeinderats wird das vorliegende Planungsgeschäft dem Kanton (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Zonenplanänderung

Die Bezeichnung in der Legende ist nicht mehr zutreffend und ist entsprechend zu korrigieren. Die grünen Abgrenzungslinien teilen neu die Teilgebiete r1, r2, r5 r6 und r7 und nicht wie bislang die Gebiete k5 bis k9. Im Zonenplanausschnitt erfolgt sinngemäss die Anpassung der ZöN-Bezeichnungen r1 bis r7. Des Weiteren werden im Zonenplan im Gebiet „Weissenau-/Seestrasse“ die heute rechtsgültigen Nutzungszonen ZöN k2) „Spital“ und W3 dargestellt.

Baureglementsänderung

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen bis Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Hier fehlt der Zusatz ab wo (massgebendes Terrain) gemessen wird. Der Begriff „Nebenbauten“ entspricht nicht der Verordnung über die neuen Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und ist folglich nicht BMBV-konform. Der Begriff „Nebenbauten“ ist neu mit „Kleinbauten“ zu ersetzen. Sinngemäss zum Zonenplan erfolgen auch im Baureglement die Anpassungen der ZÖN-Bezeichnungen r1 bis r7.

Der Art. 56 des Baureglements der Gemeinde Unterseen wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV wie folgt geändert (Änderungen in rot):

✖ r) Spital II

Es gelten hohe Anforderung an eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen, mit Einbezug der Strassenräume und Ablesbarkeit des neuen Hauptzugangs zum Spital. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Architektur, Form und Dimensionierung der Gebäude sowie Gestaltung der Aussenräume so zu projektieren, dass eine gute Gesamtwirkung der Anlage und deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild entsteht. Zur Qualitätssicherung und Begleitung der Bauvorhaben ist ein Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Alle Bauvorhaben sind diesem zur Beurteilung vorzulegen.

Zwischen Weissenaustrasse und Aareufer ist eine parkartige Durchgrünung mit Sicht zur Aare sicherzustellen. Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sie sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

✖ r3) Der Bereich ist für die Erstellung ober- und unterirdischer Parkplätze reserviert.

✖ r4) Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals, es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine Aufenthaltsräume, Cafeteria, Toilettenanlage und ähnliches erlaubt.

✖ r 1, 2, 5, 6, 7) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen ab **massgebendem Terrain bis** Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Darüber sind nur technisch bedingte Dachaufbauten von max. 3.0 m Höhe gestattet. Diese müssen allseitig von den Fassaden um mind. 6.0 m zurück versetzt werden. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer (max. 10°) gestattet. Gegenüber Parzellengrenzen und Strassen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Teilgebiete ZÖN k	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung und Erschliessung	Baupolizeiliche Masse	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
ZÖN ✖ r1	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, Restaurant, Personalzimmer, Parkhaus	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 582 m.ü.M.	III
ZÖN ✖ r2	Spitalplatz mit Hauptzugängen	Aufenthalts-, Erschliessungs- und ÖV-Bereich mit Zufahrt ab Weissenaustrasse	Eingeschossige Pavillon- und Nebenbauten Kleinbauten	II
ZÖN ✖ r5	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 590 m.ü.M.	II
ZÖN ✖ r6	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 586 m.ü.M.	I
ZÖN ✖ r7	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, betreutes Wohnen, Notfalldienste	Neu- und Ergänzungsbauten, Erschliessung Notfall via Spitalweg, Kurzzeit-Parking Notfall, Erschliessung restliche Areal via Zufahrt West, Fussweg zur Gurbenstrasse	Höhenkote 578 m.ü.M.	II

Baureglement Art. 56, ZöN k2) „Spital“

Die ZöN k2) „Spital“ bleibt bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der Zonenplan- und Baureglementsänderung der ZPP „Weissenau-/ Seestrasse“ rechtskräftig. Entsprechend gelten folgende Bestimmungen:

k2) Spital

Unter der Voraussetzung, dass Bauvorhaben (Um-, An- oder Nebenbauten) nach einem Planungsverfahren mit anerkannter, qualitätsbezogener Projektauswahl realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142), gelten für das Gebiet k2 folgende Bestimmungen:

- Geschosszahl max. 3 Geschosse
- Dachform frei (Flachdächer erlaubt)
- Gebäudehöhe max. 10.0 m
- Gebäudelänge nicht beschränkt
- Grenzabstand zu Nachbarparzellen: min. 5.0 m. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht einzuhalten
- Strassenbestände zu Seestrasse und Weissenaustrasse: 5.0 m (entlang den noch gültigen, alten Baulinien, die weniger als 5.0 m Strassenabstand aufweisen).
- Die Volumenziffer wird nicht angewandt
- Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV einzuhalten.
- Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 20.0 m ab Strassenachse die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen diejenigen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.
- Bei Bauvorhaben, die ohne solche Planungsverfahren realisiert werden (kein oder kein anerkannter Wettbewerb nach SIA) gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3.
- Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in jedem Falle anwendbar, wenn die in Art. 75 BauG vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.

1. Änderung des Baureglementes gültig ab 09.02.2009

Die Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2008 hat die Änderungen von Art. 13 Abs. 3, Art. 35 und Art. 57 Abs. 1 des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen vom 17. April 2000 beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 9. Februar 2009.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident: Der Sekretär:

Unterseen, 5. Januar 2009

sig. Simon Margot sig. Peter Beuggert

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen während 30 Tage vor der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2009 öffentlich aufgelegt worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 5. Januar 2009

sig. Peter Beuggert

2. Änderung des Baureglementes gültig ab 03.04.2009

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 15. September 2008 die Änderungen von Art. 53 Abs. 4 und 5 des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen vom 17. April 2000 beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 03.04.2009.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident: Der Sekretär:

Unterseen, 15. September 2008

sig. Simon Margot sig. Peter Beuggert

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen respektive deren Inkraftsetzung am 7. April 2009 im Anzeiger Amt Interlaken bekannt gemacht worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 23. April 2009

sig. Peter Beuggert

3. Änderung des Baureglementes gültig ab 12.05.2009

Die Gemeindeversammlung hat am 9. März 2009 die Änderung des Zonenplans Siedlung mit Ergänzung des Baureglementes Art. 56 (ZöN lit. k Spital) 2000 beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 12. Mai 2009 diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 12.05.2009.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident: Der Sekretär:

Unterseen, 9. März 2009

sig. Simon Margot sig. Peter Beuggert

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen am 28. Mai 2009 im Anzeiger Amt Interlaken sowie am 3. Juni 2009 im Amtsblatt des Kantons Bern bekannt gemacht worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 10. Juni 2009

sig. Peter Beuggert

4. Änderung des Baureglementes gültig ab 31.03.2010

Die Gemeindeversammlung hat am 30. November 2009 die Zonenplanänderung (Planungsausschnitt ZöN für Parkplätze Naherholungsgebiet Lombach, Art. 56 lit. q) beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 31. März 2010 diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 31.03.2010.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident: Der Sekretär:

Unterseen, 12. April 2010

sig. Simon Margot sig. Peter Beuggert

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen am 28. Mai 2009 im Anzeiger Interlaken sowie am 3. Juni 2009 im Amtsblatt des Kantons Bern bekannt gemacht worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 10. Juni 2009

sig. Peter Beuggert

5. Änderung des Baureglementes gültig ab 03.01.2012

Die Gemeindeversammlung hat am 28. November 2011 die Umzonung von ZöNb in Zone mit Planungspflicht ZPP "Brandweg" (Areal Pfarrhaus) beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 3. Januar 2012 diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 3. Januar 2012.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident:

Der Sekretär:

Unterseen, 23. Januar 2012

sig. Simon Margot

sig. Peter Beuggert

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen am 12. Januar 2012 im Anzeiger Interlaken sowie am 18. Januar 2012 im Amtsblatt des Kantons Bern bekannt gemacht worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 23. Januar 2012

sig. Peter Beuggert

6. Änderung des Baureglementes gültig ab 12. Oktober 2012

Die Gemeindeversammlung hat am 10. September 2012 die Änderung des Zonenplanes und die Ergänzung des Baureglementes Art. 56 Zone für öffentliche Nutzung "Spital" beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 12. Oktober 2012 diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 12. Oktober 2012.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident:

Der Sekretär:

Unterseen, 29. Oktober 2012

sig. Simon Margot

sig. Peter Beuggert

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen am 1. November 2012 im Anzeiger Interlaken sowie am 7. November 2012 im Amtsblatt des Kantons Bern bekannt gemacht worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 15. November 2012

sig. Peter Beuggert

7. Änderung des Baureglementes respektive Änderung der Überbauungsordnung/Uferschutzplan Spielmatte gültig ab 24. Oktober 2012

Die Gemeindeversammlung hat am 10. September 2012 die Änderung der Überbauungsordnung/Uferschutzplan Spielmatte beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 24. Oktober 2012 diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 24. Oktober 2012.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident: Der Sekretär:

Unterseen, 1. November 2012

sig. Simon Margot sig. Peter Beuggert

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes der Einwohnergemeinde Unterseen am 8. November 2012 im Anzeiger Interlaken sowie am 7. November 2012 im Amtsblatt des Kantons Bern bekannt gemacht worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 15. November 2012

sig. Peter Beuggert

8. Änderung Zonenplan Parzelle Nr. 798 ZöN Zeughaus mit Neuformulierung Art. 56 Baureglement ZöN a gültig ab 10. Januar 2013

Die Gemeindeversammlung hat am 3. Dezember 2012 die Änderung des Zonenplanes Parzelle Nr. 798 ZöN Zeughaus mit Neuformulierung von Art. 56 Baureglement ZöN a beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 10. Januar 2013 diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 10. Januar 2013.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident: Der Sekretär:

Unterseen, 17. Dezember 2012

sig. Simon Margot sig. Peter Beuggert

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes und des Zonenplanes der Einwohnergemeinde Unterseen am 24. Januar 2013 im Anzeiger Interlaken sowie am 30. Januar 2013 im Amtsblatt des Kantons Bern bekannt gemacht worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 6. Februar 2013

sig. Peter Beuggert

9. Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Baureglement Art. 56, ZöN, Areal für Mehrzwecknutzung gültig ab 16. August 2018

Der Gemeinderat hat am 5. Februar 2018 die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Baureglement Art. 56, ZöN, Areal für Mehrzwecknutzung beschlossen.

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident: Der Sekretär:

Unterseen, 5. Februar 2018

sig. Jürgen Ritschard sig. Peter Beuggert

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern hat mit Verfügung vom 15. August 2018 diese Änderungen in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 16. August 2018.

Depositionszeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die vorliegende Änderung des Baureglementes und des Zonenplanes der Einwohnergemeinde Unterseen am 20. September 2018 im Anzeiger Interlaken sowie am 19. September 2018 im Amtsblatt des Kantons Bern bekannt gemacht worden ist.

GEMEINDESCHREIBEREI UNTERSEEN

Der Gemeindeschreiber:

Unterseen, 26. November 2018

sig. Peter Beuggert



Zonenplan- und Baureglementsänderung

Zone mit Planungspflicht ZPP „Stedtl“

Gemischt-Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Baureglementsänderung (Art. 49)

Unterseen, 04. September 2023

Genehmigung

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan (mit Richtprojekt)
- Baureglement

Weitere Unterlage

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderungen in rot

Änderungen gegenüber 1. öffentliche Auflage in grün

Artikel 49 „ZPP Stedtli“

Zweck	¹ Dieses urbane Gebiet im Zentrum von Unterseen weist eine komplexe Parzellen- und Bebauungsstruktur auf. Mit der Zone mit Planungspflicht soll mit etappierbaren Entwicklungsmöglichkeiten auf die dichte Überbauung, die Lage an der Bahnhofstrasse und Hauptstrasse und auf die geschützten und erhaltenswerten Gebäude reagiert werden. Mit der ZPP wird eine neue zweckmässige baurechtliche Grundordnung festgelegt.
Richtprojekt	² In Sektor IIIa gilt für das Bauprojekt das weiterbearbeitete Wettbewerbssiegerprojekt „Toris et Dômes“ vom 6. Juli 2020 als Richtprojekt verbindlich. In Sektor IIIa ist für das Bauprojekt das weiterbearbeitete Wettbewerbssiegerprojekt „Toris et Dômes“ der ARGE Lars Mischkulnig & Unarc GmbH verbindlich (siehe Zonenplanänderung ZPP „Stedtli“ vom 25. April 2016).
Nutzungsart	³ In den Sektoren I-III (ohne IIIa) gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. In Sektor II ist das 1. Vollgeschoss öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen (Läden, Gastronomie, Dienstleistungen) vorbehalten.
Gestaltung	⁴ Folgende Gestaltungsgrundsätze sind zu berücksichtigen: - Alle Bauvorhaben sind dem Fachausschuss Gestaltung vorzulegen. - Die Elemente der traditionellen und vielschichtigen Bauweise, die Fassadengestaltung, die Gesamthöhen der Gebäude sollen berücksichtigt werden. - Eine sorgfältige Gestaltung der Aussenräume mit Einbezug der angrenzenden Strassenräume ist anzustreben. - Die Randbebauung entlang der Haupt- und der Bahnhofstrasse soll beibehalten werden. - Die Freifläche nach See- und Flussumgesetz (SFG) mit Fischtreppe entlang der kleinen Aare dient als Aufenthaltsbereich nach Art. 44 ff. BauV [gemäss Uferschutzplan „HTI Areal“ (Stedtlizentrum) vom 14. Oktober 1982 mit Änderung vom 6. September 2011]. - Die Wasserflächen im Sektor II sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Durchflussmenge ist im bisherigen Umfang zu erhalten. Mit dem Abbruch der Gebäude Hauptstrasse 21-21c darf in Sektor III der Fabrikkanal um höchstens ein Drittel der Fläche überbaut werden.
Erschliessung	⁵ Die Erschliessung der ZPP für PW und Anlieferung hat ab Hauptstrasse zu erfolgen. Die Parkierung hat in der bestehenden Einstellhalle zu erfolgen. Dazu kann diese unterirdisch erweitert werden. Oberirdische Parkplätze sind nur entlang der Hauptstrasse als Kurzzeitparkplätze zugelassen. Das Innere des gesamten Areals ist, mit Ausnahme der Anlieferung dem Langsamverkehr vorbehalten. In Sektor III sind einzelne oberirdische Parkplätze gestattet. Für die Fussgänger sind zwei neue Ost-West-Verbindungen von der Hauptstrasse an die kleine Aare und eine neue Nord-Süd-Verbindung vom Schloss zur Bahnhofstrasse zu schaffen. Der historische Tränkeweg zum Fabrikkanal ist zu erhalten. Artikel 74 BauR gilt sinngemäss.

Energie

⁶ Bei der Energieversorgung haben sich die Gebäude an der Priorisierung der Energieträger des überkommunalen Richtplans „Bödeli“ zu orientieren.

Die Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15 % zu unterschreiten.

Es besteht die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁷ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Art. 46 LSV.

Sektoren

⁸ In den einzelnen Sektoren gelten folgende Bestimmungen:

Sektor I (Drei Schweizer)

- Entlang Bahnhofstrasse und Hauptstrasse gilt die geschlossene resp. annähernd geschlossene Bauweise.
Die zulässige oberirdische Geschossfläche (G_{Fo}) beträgt in Sektor I (exkl. Sektor Ia) 5'600 m².
Die parzellenweise Aufteilung der G_{Fo} hat im Rahmen einer Teil-UeO zu erfolgen.
Bauliche Veränderungen bei schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten sind frühzeitig mit der Denkmalpflege abzusprechen.
- Für Neubauten mit Satteldach gilt im Innenhof (Gebiet Ia) eine Gesamthöhe von 10.50 m, gemessen ab massgebendem Terrain bis Oberkante Dachkonstruktion. Für Flachdachbauten gilt eine Gesamthöhe von 8.00 m bis Oberkante Dachkonstruktion. Für Hauptbauten in Sektor Ia sind nur Flachdächer zugelassen. Im übrigen Sektor haben die Dachformen die bestehende Situation zu berücksichtigen. Die zulässige G_{Fo} in Sektor Ia beträgt 1'900 m².

Sektor II (Stedtli-Zentrum)

- Die Geschossflächenziffer für oberirdische Bauten beträgt 1.4. Östlich des Fabrikkanals sind 4 Vollgeschosse, westlich des Fabrikkanals 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Dachformen haben die bestehende Situation zu berücksichtigen.

Sektor III

- In Sektor IIIa sind 4 Vollgeschosse mit Flachdach ohne zusätzliches Attika und eine oberirdische Geschossfläche (G_{Fo}) von 3'700 m² zugelassen. Aufgrund des Projektwettbewerbs nach Ordnung SIA 142 gemäss Siegerprojekt „Toris et Dômes“, erhöht sich die zulässige G_{Fo} auf 4'500 m², die Geschosszahl auf 5 Vollgeschosse, mit einer Gesamthöhenkote von 581.60 m.ü.M, gemessen bis Oberkante Dachkonstruktion. Oberirdische vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, ~~Vor- und Nottreppen~~, Windschutzwände, Balkone resp. Loggien und dgl. sind nur innerhalb des Gebäudevolumens zulässig. Technische Aufbauten welche die Gesamthöhenkote überragen wie Lift, Lüftung und ~~dgl. Kamine~~, sind nicht gestattet.
- ~~Die Einfahrt zur Autoeinstellhalle erfolgt ab der Hauptstrasse über die bestehende Zufahrt des Stedtli-Zentrums. Die Ein- und Ausfahrt zur bestehenden Autoeinstellhalle des Stedtli-Zentrums hat neu direkt ab Hauptstrasse zu erfolgen. Die bestehende Ein- und Zufahrt ist aufzuheben, der freiwerdende Aussenraum als öffentlicher Fussgängerbereich (Verbindung Bahnhofstrasse-Altstadt) zu gestalten.~~ Der Hof (Parzelle Nr. 1964) ist bezüglich Gestaltung, Anlieferung und Warenumschlag in die Projektierung miteinzubeziehen.
- Die G_{Fo} auf den übrigen Parzellen beträgt 2'750 m².

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	16.07.2020 / 20.04.2023
1. öffentliche Auflage vom	17.07.2020 bis und mit 15.08.2020
Einspracheverhandlungen am	26.07.2021
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	2
2. öffentliche Auflage vom	21.04.2023 bis und mit 22.05.2023
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	04.09.2023
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident	Der Sekretär

Jürgen Ritschard

Peter Beuggert

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

09.11.2023

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den

Der Gemeindeschreiber

Peter Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am



Zonenplan- und Baureglementsänderung

Zone mit Planungspflicht ZPP "Stedtli"

Gemischt-Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Zonenplanänderung (mit Richtprojekt)

Unterseen, 04. September 2023

Genehmigung

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

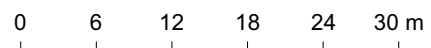
- Zonenplan (mit Richtprojekt)
- Baureglement

Weitere Unterlage

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

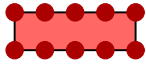
Änderungen gegenüber 1. öffentliche Auflage in grün

Mst 1 : 600



Legende Zonenplan

Festlegungen



Perimeter der Änderung



Zone mit Planungspflicht ZPP



Sektor IIIa



Dorfzone DZ



Annähernd geschlossene Bauweise



Archäologisches Schutzgebiet



Schützenswertes Gebäude



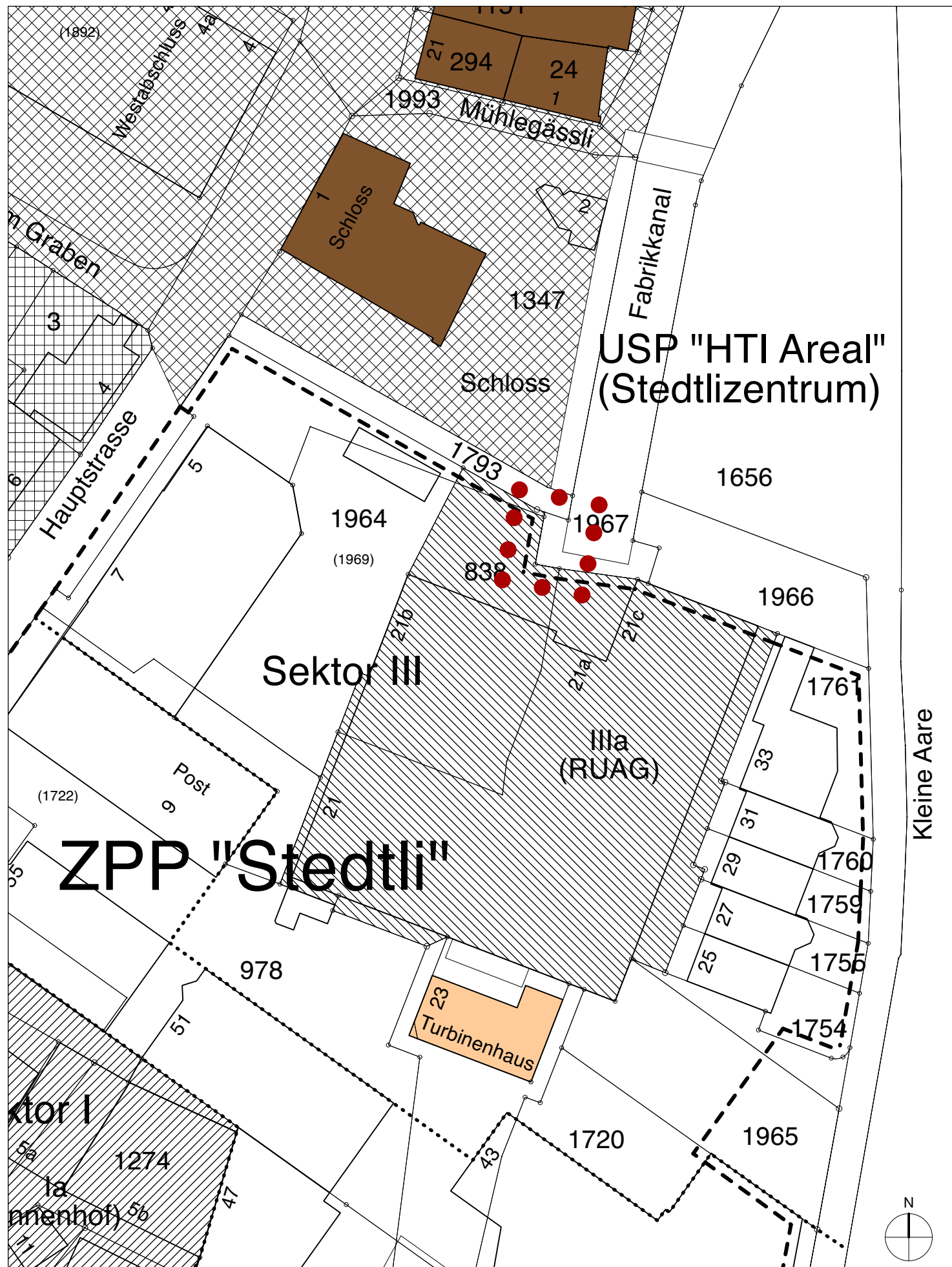
Erhaltenswertes Gebäude

Hinweise

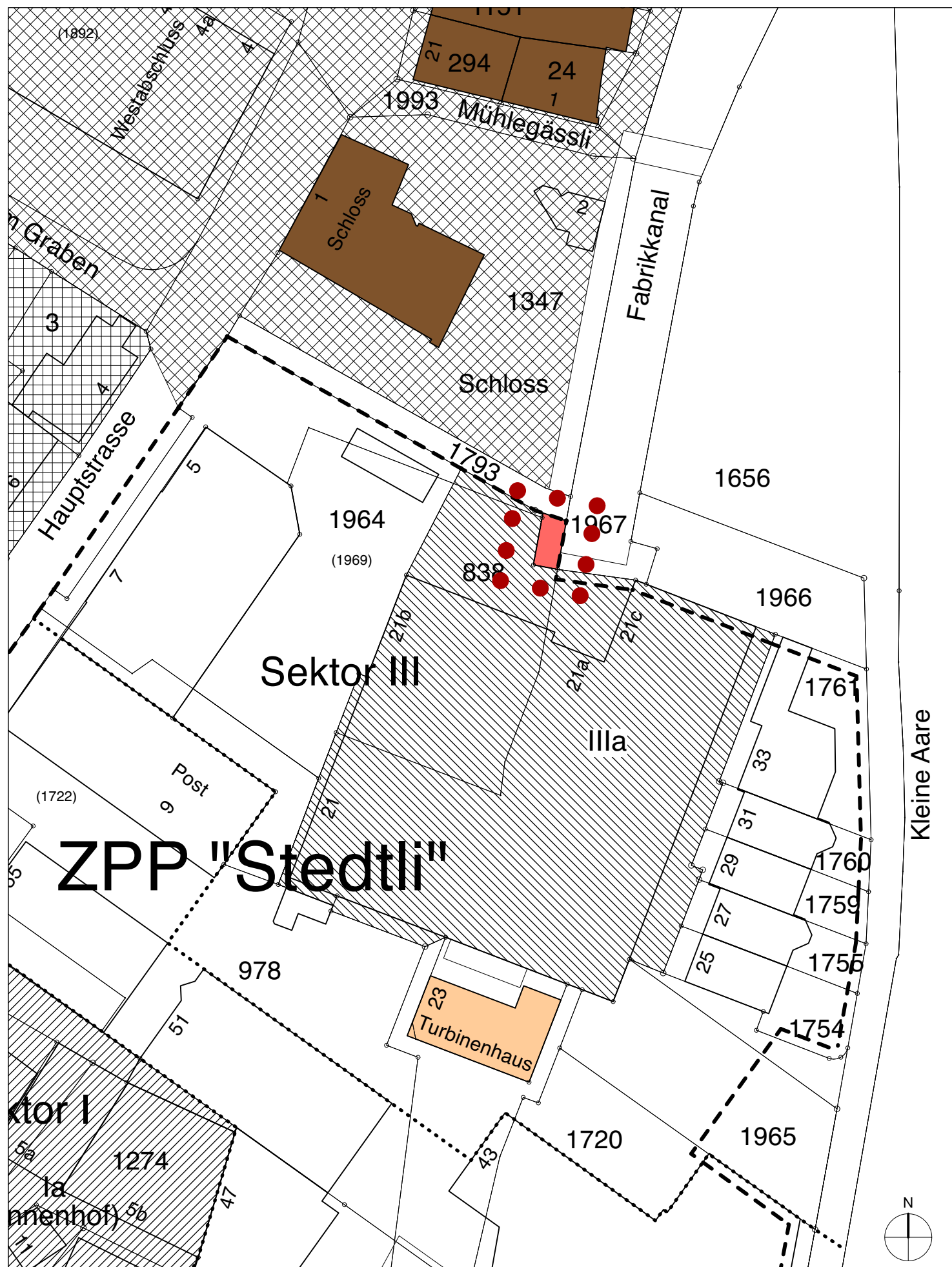


Gewässer

Ausschnitt Zonenplan ALT vom 31. August 2017



Ausschnitt Zonenplan NEU





Situationsplan 1:500



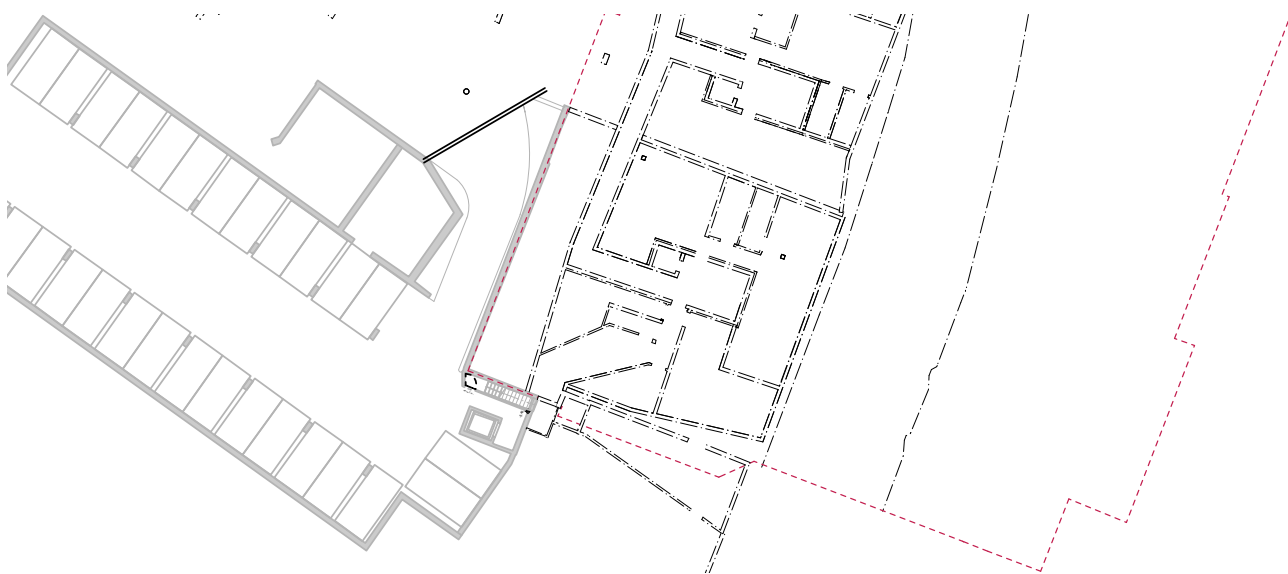
Grundriss Erdgeschoss 1:350



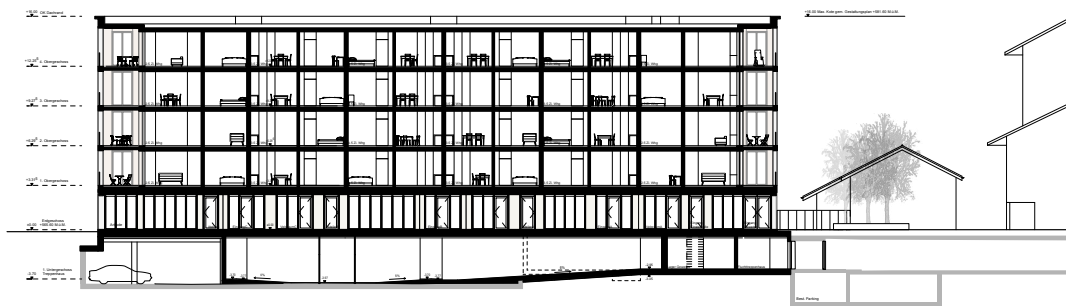
Grundriss Obergeschoss 1:350



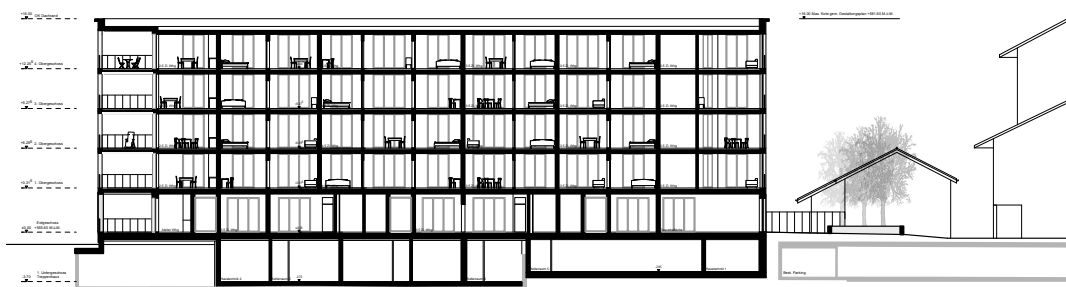
Grundriss Untergeschoss U1 1:500



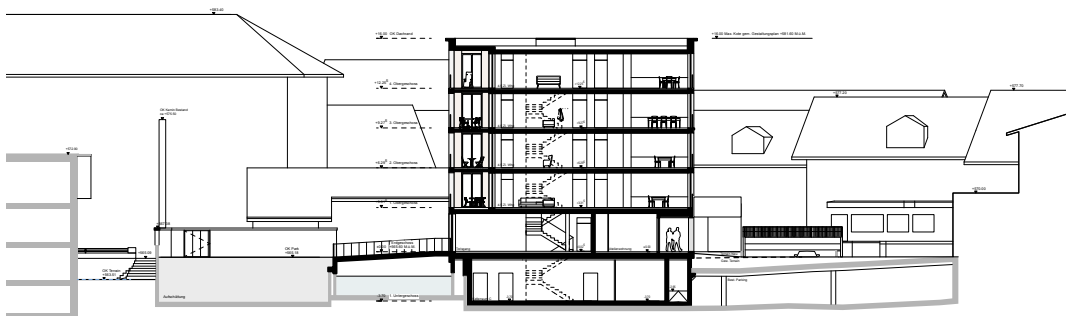
Grundriss Untergeschoss U2 1:500



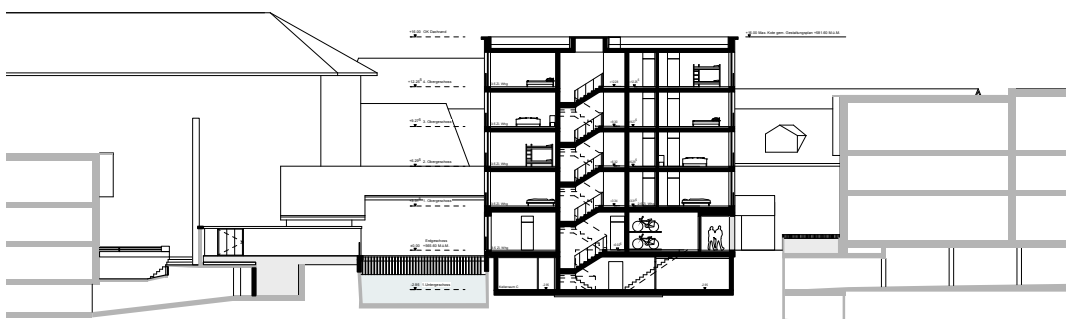
Längsschnitt A-A 1:500



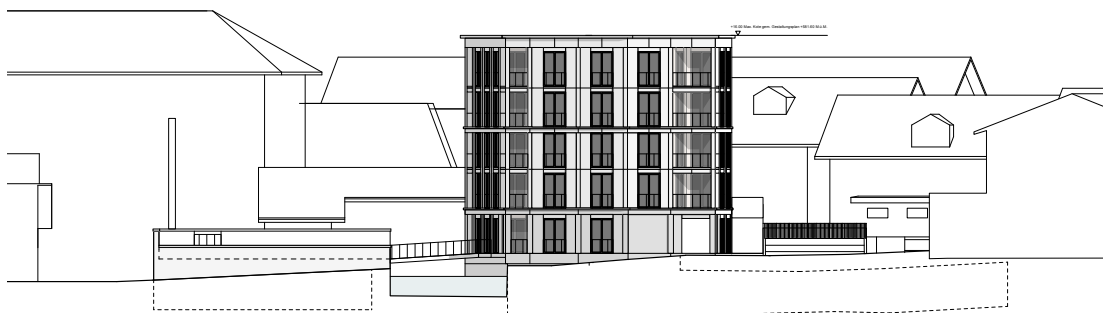
Längsschnitt B-B 1:500



Querschnitt C-C 1:500



Querschnitt D-D 1:500



Nordfassade 1:500



Ostfassade 1:500



Südfassade 1:500



Westfassade 1:500

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom	16.07.2020 / 20.04.2023
1. öffentliche Auflage vom	17.07.2020 bis und mit 15.08.2020
Einspracheverhandlungen am	26.07.2021
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	2
2. öffentliche Auflage vom	21.04.2023 bis und mit 22.05.2023
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	04.09.2023
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident	Der Sekretär

Jürgen Ritschard

Peter Beuggert

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

09.11.2023

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den

Der Gemeindeschreiber

Peter Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Unterseen

Revision Gemeindebaureglement: Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen

Gemeindebaureglement

Die Revision Gemeindebaureglement Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen umfasst:

- Änderung Gemeindebaureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Hinweisplan

Legende:

blau – Änderungen aufgrund Beschluss Gemeindeversammlung gegenüber 1. Öffentlicher Auflage

grün – formelle Korrektur (im vorliegenden Dokument keine)

24. Juni 2024

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Unterseen

Auftragnehmerin:

Syntas Solutions AG, Worbstrasse 180, 3073 Gümligen
Telefon 031 311 89 70
www.syntas.ch,
info@syntas.ch

Bearbeitung:

Daniela Kämpf, Didier Rickenbacher und Andreas Oestreicher

E Zonen- und Gebietsvorschriften

VI.1 Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerblich touristisch genutzten Wohnungen

Artikel 60.1

Definition	¹ Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung ist das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG; SR 702) massgebend.
Baubewilligungspflichtige Umnutzung	² Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerblich touristisch genutzten Wohnungen gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung.
Erstwohnungsanteil (EWA)	³ Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen ist mindestens folgender Anteil der GfO, die der Wohnnutzung gewidmet ist, der Erstwohnungsnutzung vorbehalten (minimaler Erstwohnungsanteil; EWA): a) 50%-30% in der Dorfzone, b) 50%-30% im Wirkungsbereich der UeO Nr. 1 "Altstadt", c) 50%-30% im Wirkungsbereich der UeO Nr. 4 "Bärenkurve", d) 50%-30% im Wirkungsbereich der UeO Nr. 6 "Spielmatte", ausgenommen die darin bezeichnete Wohnzone W3, e) 50%-30% im Wirkungsbereich der USP „Gurbe“, ausgenommen die darin bezeichnete Wohnzone W2 sowie die Zone für öffentliche Nutzung, f) 50%-30% in der ZPP "Stedtl", g) 50%-30% in der ZPP "Bahnhofstrasse", h) 70%-50% in den übrigen Nutzungszonen, i) bei Grundstücken, welche mehr als einer Bauzone zugewiesen sind, gelten die Bestimmungen jener Zone, welche flächenmässig den grössten Anteil ausmacht.
Spezialfälle	⁴ In folgenden Wirkungsbereichen wird kein EWA festgelegt: a) in den Wirkungsbereichen der UeO Nr. 14 "Campingplatz Jungfrau", UeO Nr. 15 "Campingplatz Lazy Rancho", UeO Nr. 16 "Campingplatz Hobby", UeO Nr. 17 "Neuhaus-Manorfarm" sowie im Wirkungsbereich des USP "Gelber Brunnen-Bätterich", b) in Nutzungszonen, in welchen Wohnnutzung nicht erlaubt ist bzw. nur Wohnraum für das betriebsnotwendige Personal zur Verfügung steht, c) im Sektor 1 der UeO Nr. 27 "Eichzün-Lehnzün".
Ausnahmen	⁵ Der Gemeinderat kann im Falle des erbrechtlichen Eigentumsübergangs einer Erstwohnung, unter zweckmässigen Auflagen Ausnahmen gewähren, wenn der Erwerber oder Benützer der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

	In anderen besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dergleichen, kann der Gemeinderat befristet Ausnahmen gestatten.
EWA-Umsetzung	⁶ Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Er ist im Grundbuch einzutragen.
Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung	⁷ In den im Zonenplan bezeichneten Wohnzonen sowie in folgenden Wirkungsbereichen ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) kurzzeitig, zu vermieten. - ZPP "Eigermatte" 2. Teilgebiet: im Teilgebiet mit Bestimmungen der Wohnzone, - ZPP "Weissenaustrasse", - ZPP "Breite": im Teilgebiet mit Bestimmungen der Wohnzone, - ZPP "Dorfmatte" 2. Teilgebiet, - ZPP "Underem Bärg II", - ZPP "Brandweg", - UeO Nr. 6 "Spielmatte": in der im Überbauungsplan festgelegte Wohnzone W3, - UeO Nr. 8 "Eigermatte", - UeO Nr. 10 "Wellenacher-Rychegarte": in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufeldern Wohnen "W", - UeO Nr. 13 "Underem Bärg I", - USP "Gurben": in der im Überbauungsplan festgelegte Wohnzone W2, - USP "Goldey": in der im Überbauungsplan festgelegten Wohnzonen W2 und W3. In den übrigen Zonen ist die kurzzeitige Vermietung unter Vorbehalt allfällig notwendiger bau- und gastgewerberechtlicher Bewilligungen zulässig. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als 3 Nächte beträgt. Ausgenommen davon sind Campingplätze, Hotel- und Ferienhauszonen.
Besitzstands-garantie	⁸ Für alle vor dem 17.01.2019 bestehenden und rechtmässig bewilligten Zweitwohnungen sowie für Wohnungen, die im Sinne von Abs. 7 bereits vor diesem Datum kurzzeitig touristisch vermietet wurden, gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG.
Ausführungsbestimmungen	⁹ Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieser Vorschriften notwendigen Ausführungsbestimmungen.
Kontrolle	¹⁰ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis über den aktuellen Stand von Zweitwohnungen. Im Baugesuch ist anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten. In der Baubewilligung sind die Erstwohnungen mit einem

Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken ist, zu belegen.

Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte von den Grundeigentümern einzufordern sowie auf die dahingehenden Daten der Einwohnerkontrolle zuzugreifen.

Die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Baupolizeibehörde beauftragt.

H Widerhandlungen, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 85

Inkrafttreten

Die Änderungen des Gemeindebaureglements treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

**Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch
genutzten Wohnungen**

Mitwirkung vom	08.06. bis 07.07.2020
Vorprüfung vom	29.09.2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	26.10. und 02.11.2023
Öffentliche Auflage vom	26.10. bis 27.11.2023
Einspracheverhandlungen	15.12.2023
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	08.01.2024
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	11.03.2024
2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18.04. und 25.04.2024
2. Öffentliche Auflage (nachträglich) vom	18.04. bis 17.05.2024
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	24.06.2024
Präsident	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

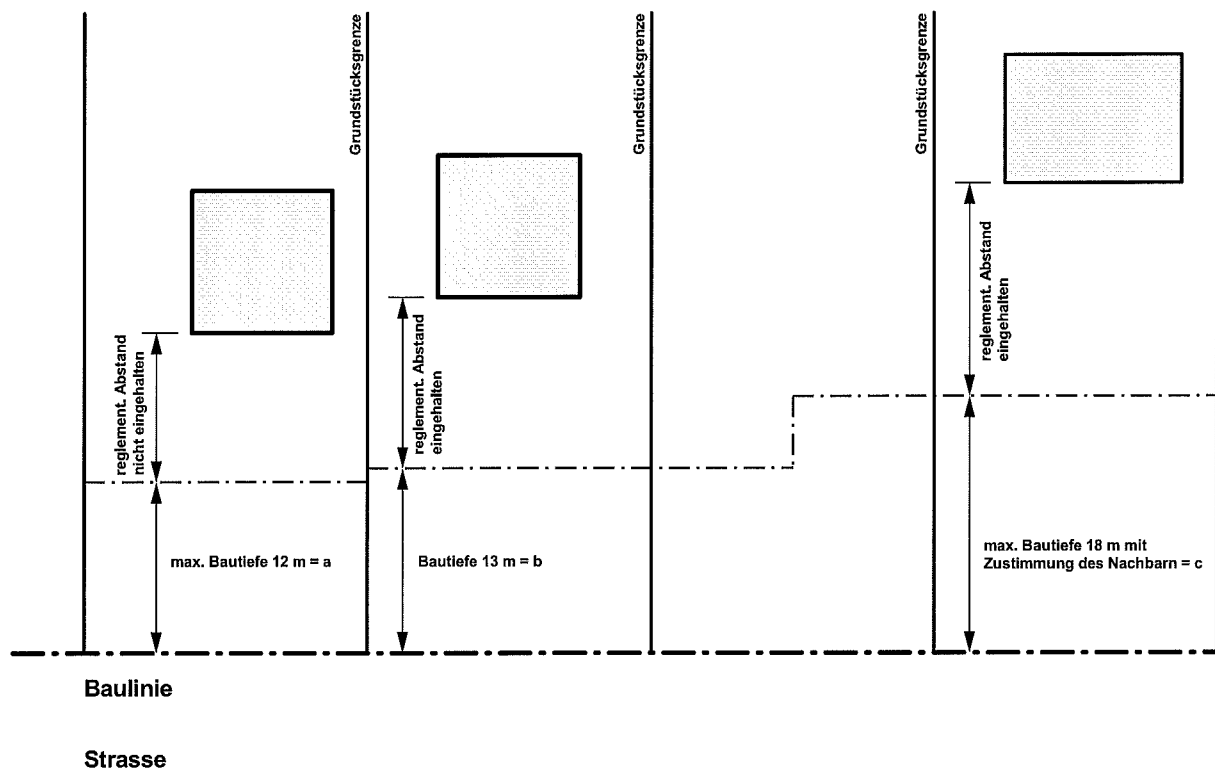
Bern,

Anhang 1

Grafische Darstellungen

Geschlossene Bauweise, Artikel 16

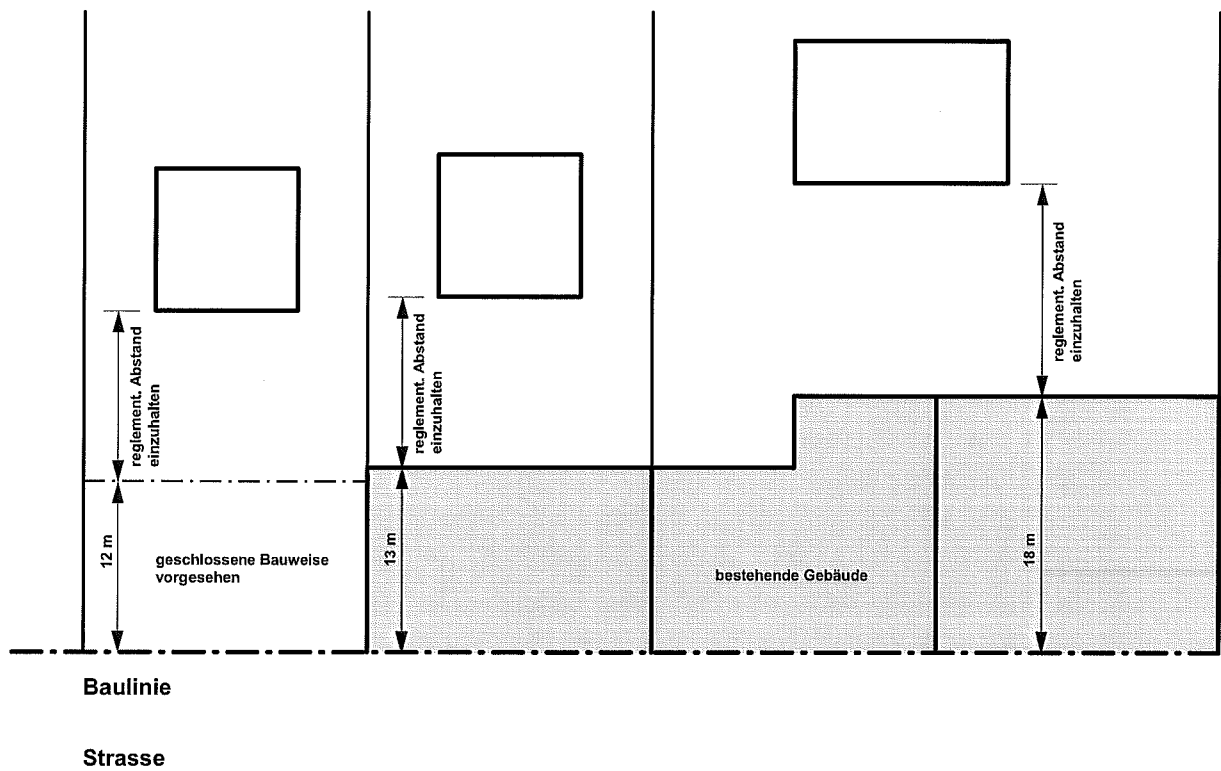
a) neue Bauten an der Baulinie



- a = 12 m in jedem Fall gestattet
- b = 13 m nur wenn die rückwärtigen Bauten einen genügenden Abstand aufweisen
- c = 18 m nur wenn die rückwärtigen Bauten einen genügenden Abstand aufweisen und der Nachbar einwilligt

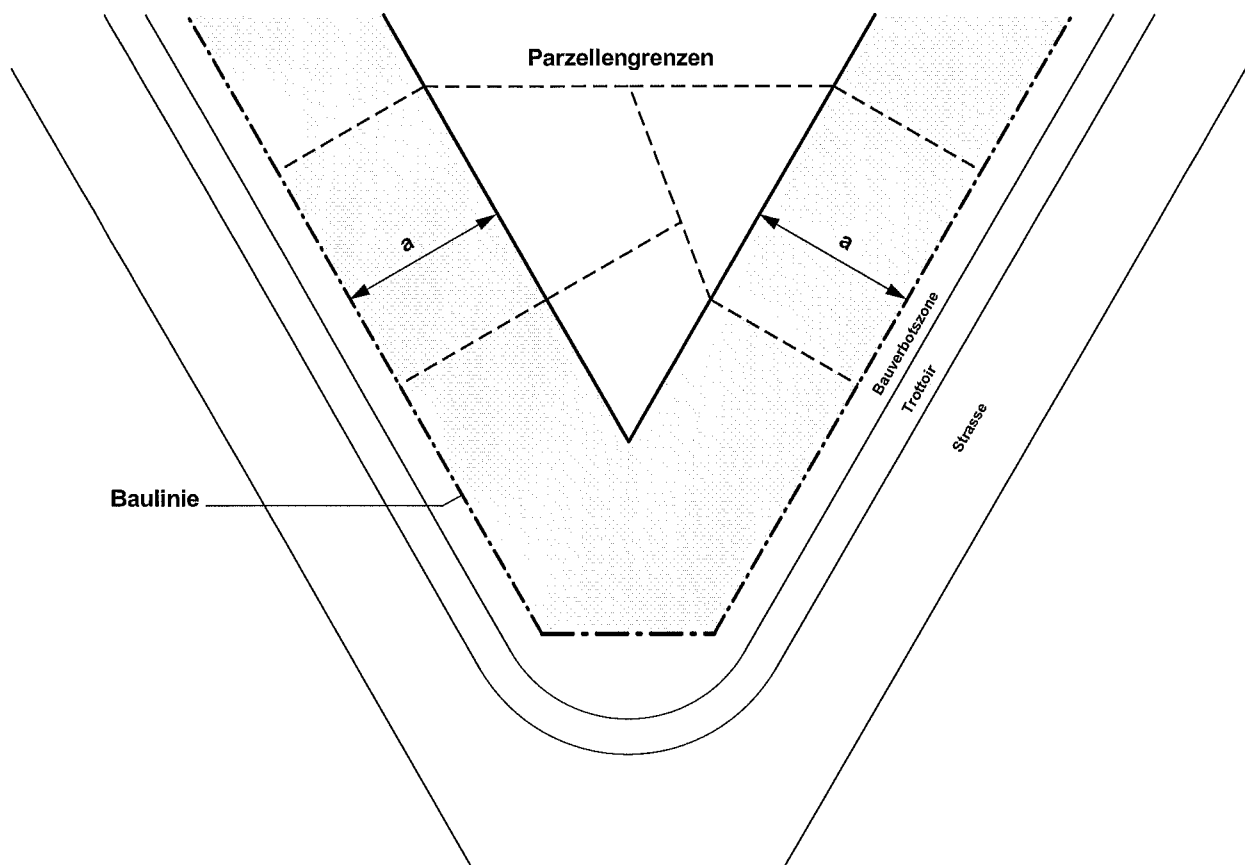
Geschlossene Bauweise, Artikel 16

b) neue rückwärtige Bauten



Geschlossene Bauweise, Artikel 16

c) Bauten im Winkel zweier Strassen



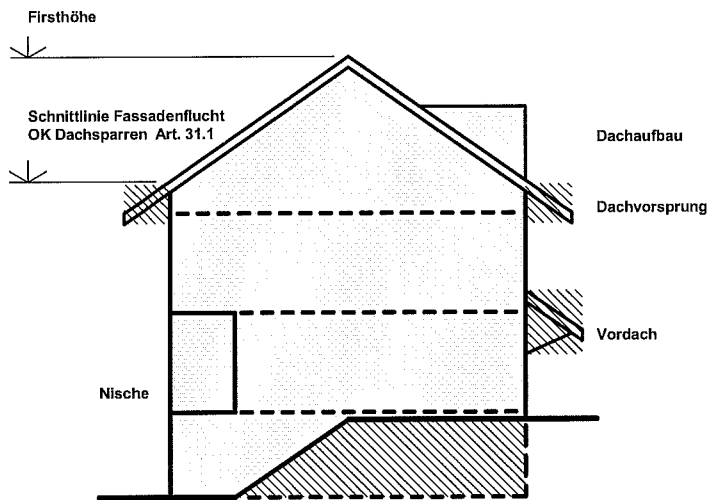
$a = 12 \text{ m}$ in jedem Fall gestattet

$a = 13 \text{ m}$ nur wenn die rückwärtigen Bauten einen genügenden Abstand aufweisen

$a = 18 \text{ m}$ nur wenn die rückwärtigen Bauten einen genügenden Abstand aufweisen und der Nachbar einwilligt

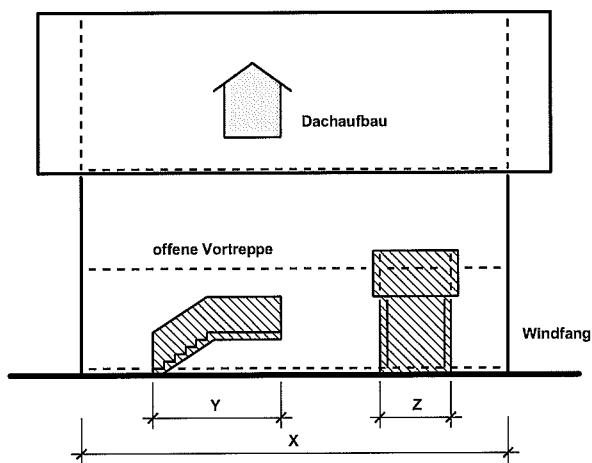
Anrechenbares Gebäudevolumen, Artikel 19.2

$$VZ \text{ (Volumenziffer)} = \frac{\text{anrechenbares Gebäudevolumen}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$



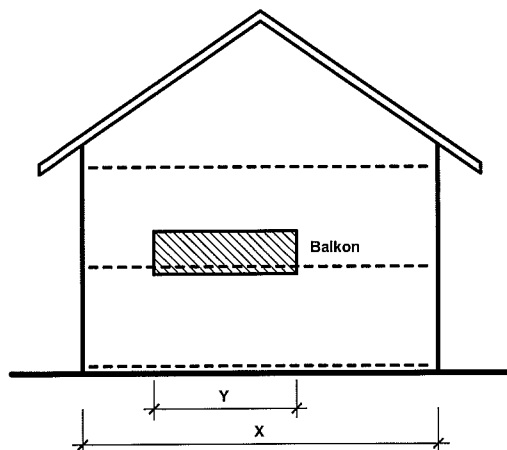
 anrechenbares Gebäudevolumen

 nicht anrechenbares Gebäudevolumen



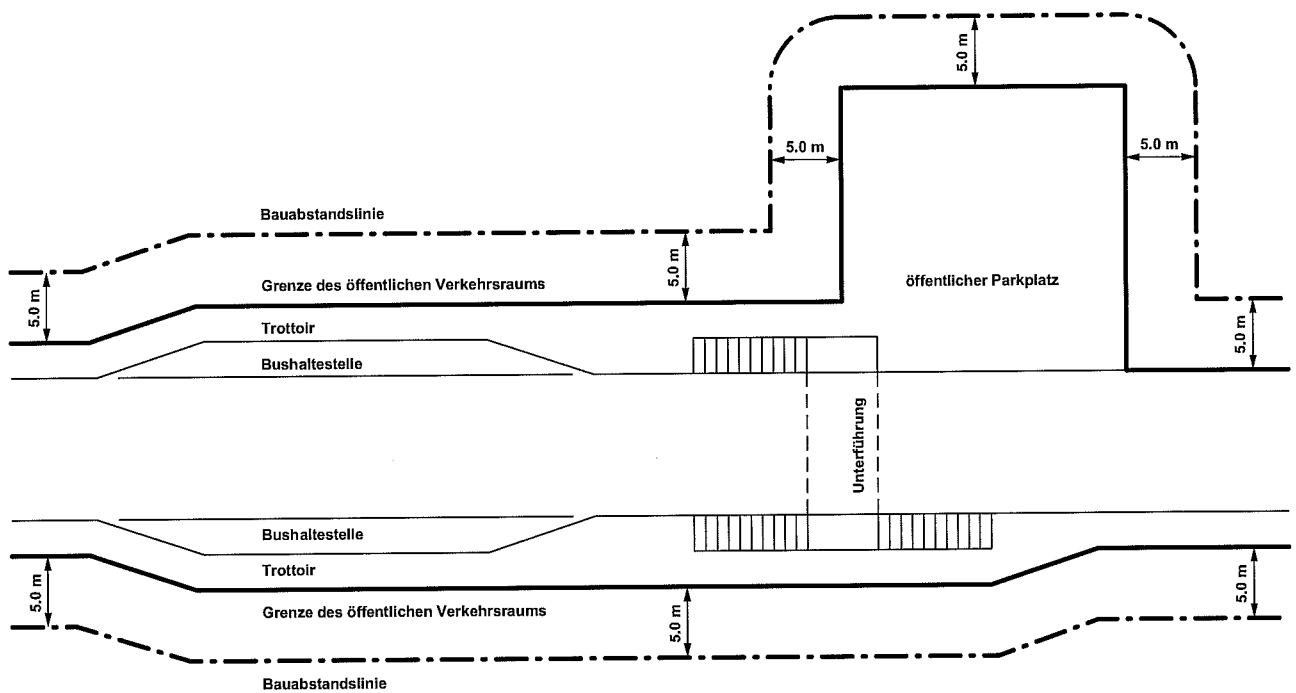
 anrechenbares Gebäudevolumen

 nicht anrechenbar wenn $Y + Z < \text{oder} = 1/2 X$



 nicht anrechenbar wenn $Y < \text{oder} = 1/2 X$

Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen, Artikel 21



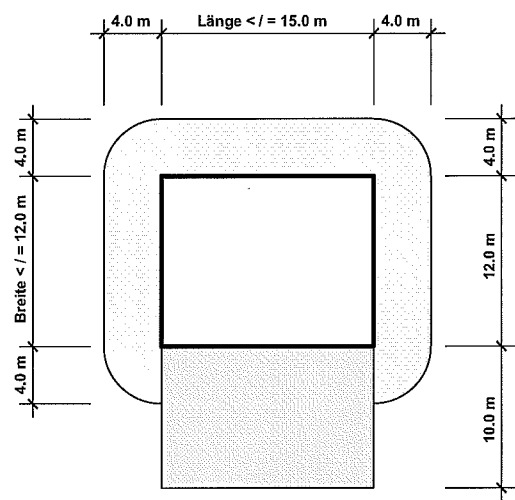
Der Bauabstand wird vom äussersten Rand des bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen, ohne Rücksicht auf die Grenze der vermachten Strassenparzelle.

Grenzabstände, Artikel 26 / 57

Regeln :

1. Die gerasterten Flächen dürfen an keiner Stelle die entsprechenden Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).
2. Ohne schriftliche Einwilligung des Nachbarn darf die gerasterte Fläche nicht über die gemeinsame Parzellengrenze hinausragen (Grenzabstand).
3. Auch wenn der Nachbar seine Einwilligung gibt (Näherbaurecht), gilt die Regel 1 (Gebäudeabstand) sowohl gegenüber bestehenden als auch gegenüber zukünftigen Bauten.

I. Gebäude ohne Mehrlänge oder Mehrbreite - Grundabstände



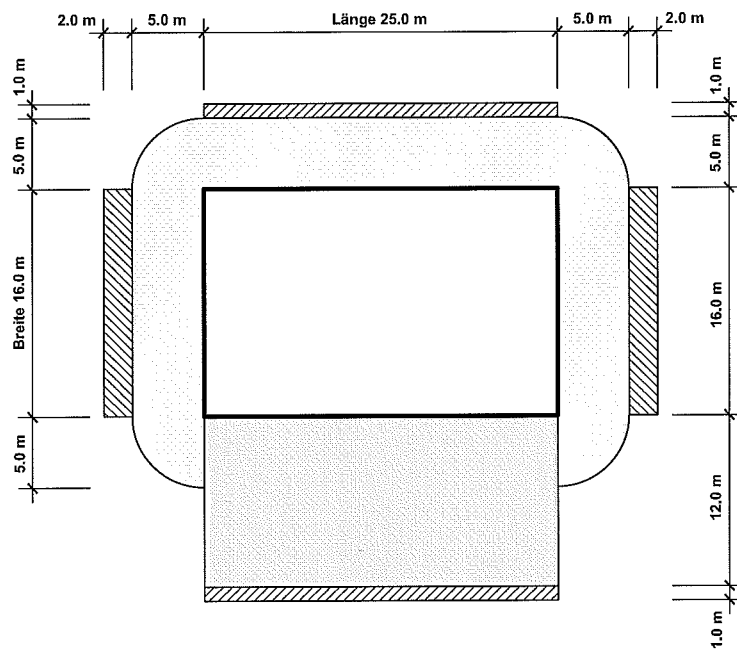
grosser Grenzabstand (W2 = 10 m)



kleiner Grenzabstand (W2 = 4 m)

II. Gebäude mit Mehrlänge und Mehrbreite, Artikel 26 / 57.3

A) gerade Fronten



-  grosser Grundabstand ($W3 = 12 \text{ m}$)
-  kleiner Grundabstand ($W3 = 5 \text{ m}$)
-  Mehrlängenzuschlag ($1/10$ der Länge über 15 m)
-  Mehrbreitenzuschlag ($1/2$ der Breite über 12 m)

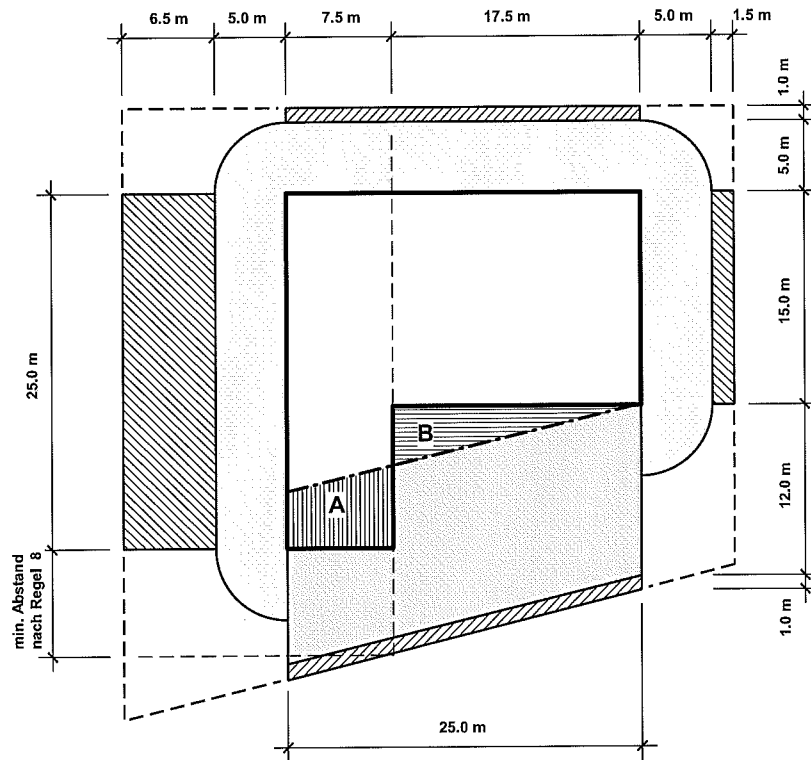


III. Winkelbauten, Gebäudegruppen mit gestaffeltem Grundriss und Gebäude mit unregelmässigem Grundriss Art. 26 / 57.2

Regeln :

5. Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, wenn die abgewinkelten Gebäudeteile oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zug erstellt werden (minimale Abwinklung beziehungsweise Staffelung nach Art. 57.2).
6. Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen (Flächengleichheit).
7. Die Mehrlängen- und Mehrbreiten-zuschläge sind auf den Gebäudeseiten mit mittleren Abstandslinien von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe zu berechnen.
8. Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können auf der besonnten Längsseite höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.
9. Auf der beschatteten Längsseite und an den Schmalseiten können einzelne Gebäudeteile höchstens bis zum kleinen Grenzabstand (ohne Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen. Dabei darf kein nach Art. 22.3 a BauV unzulässiger Schattenwurf entstehen.

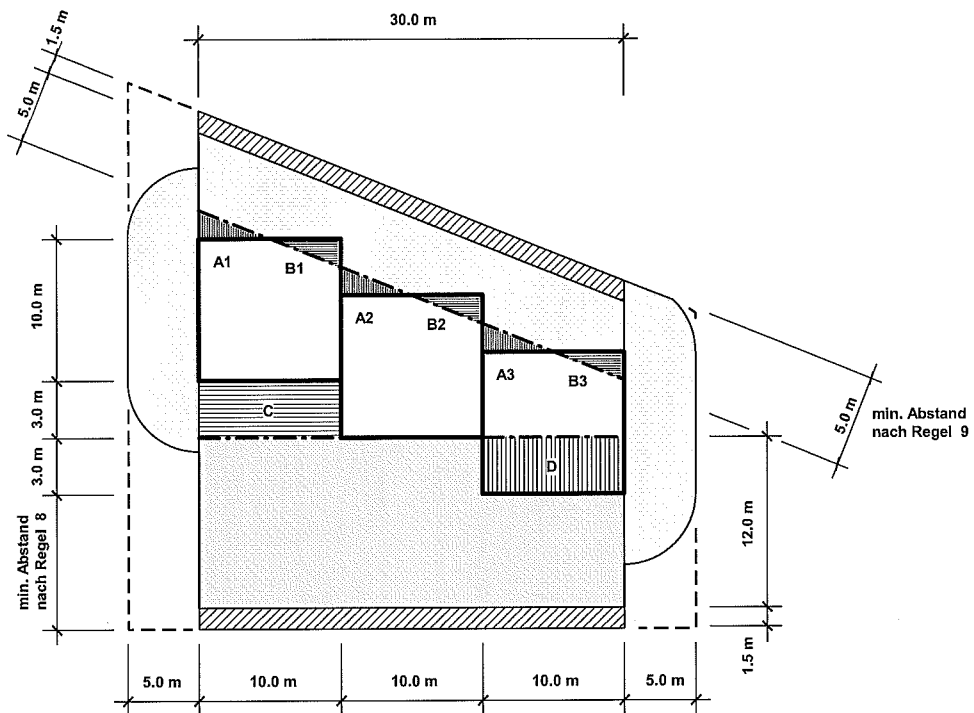
A) Winkelbau



- Parzellengrenze
- .-.- mittlere Abstandslinie
-  grosser Grenzabstand (W3 = 12 m)
-  kleiner Grenzabstand (W3 = 5 m)
-  Mehrlängenzuschlag (1/10 der Länge über 15 m)
-  Mehrbreitenzuschlag (1/2 der Breite über 12 m)
-  Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

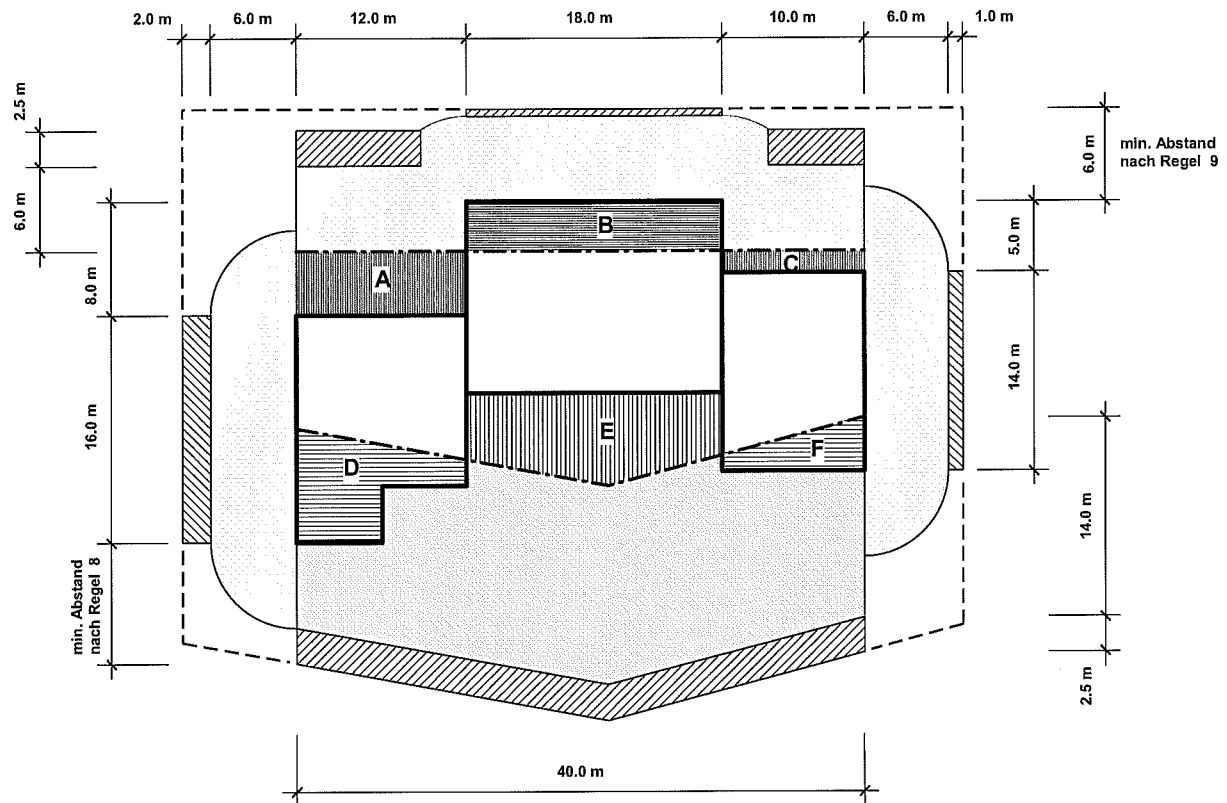
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

B) Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss



- | | |
|---|---|
| ---- | Parzellengrenze |
| — · — · — | mittlere Abstandslinie |
|  | grosser Grenzabstand ($W_3 = 12\text{ m}$) |
|  | kleiner Grenzabstand ($W_3 = 5\text{ m}$) |
|  | Mehrlängenzuschlag ($1/10$ der Länge über 15 m) |
|  | Fläche C = Fläche D |
|  | Flächen A1 + A2 + A3 = Flächen B1 + B2 + B3 |

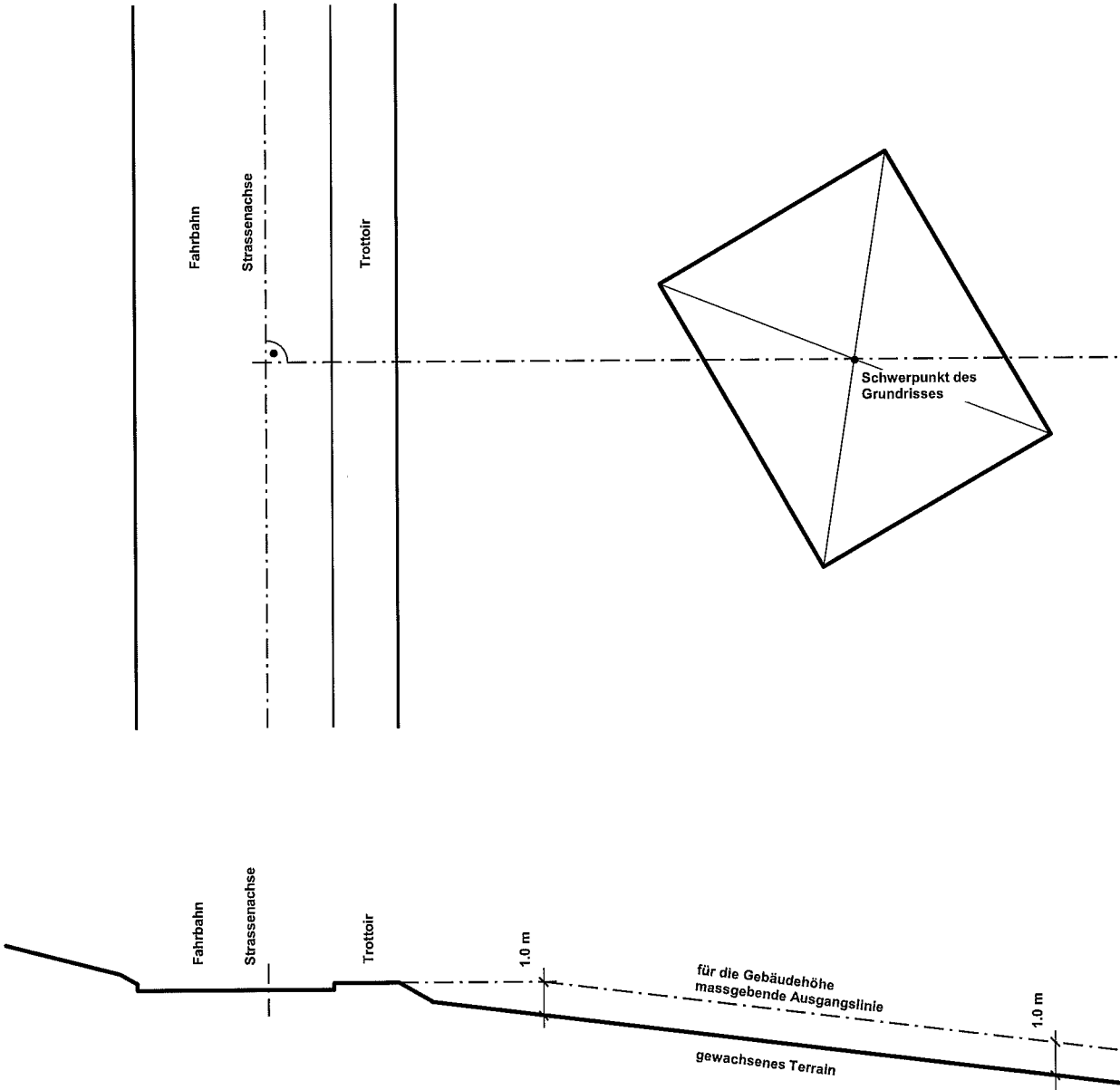
C) unregelmässiger Grundriss



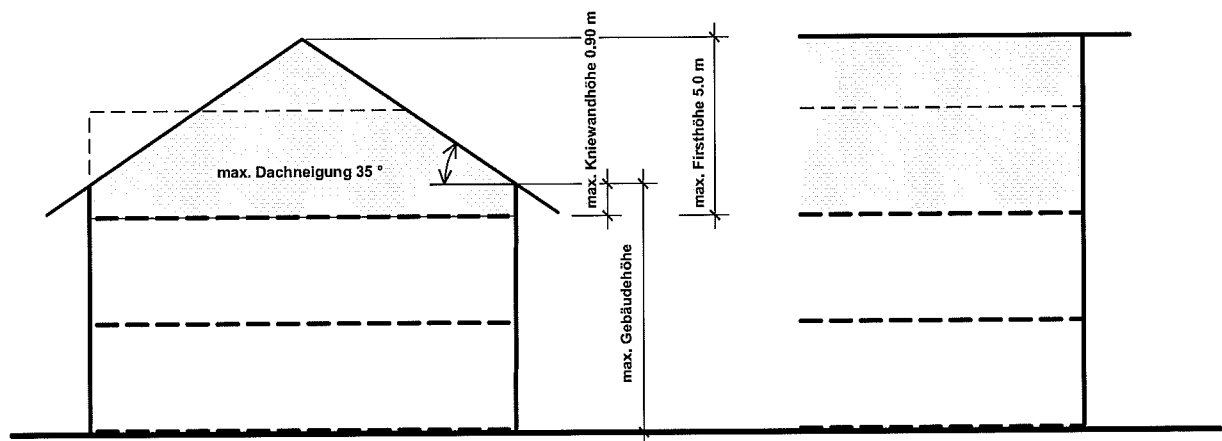
- Parzellengrenze
- . - . - mittlere Abstandslinie
-  grosser Grenzabstand ($W4 = 14 \text{ m}$)
-  kleiner Grenzabstand ($W4 = 6 \text{ m}$)
-  Mehrlängenzuschlag ($1/10$ der Länge über 15 m)
-  Mehrbreitenzuschlag ($1/2$ der Breite über 12 m)
-  Flächen $A + C = \text{Fläche B}$
-  Flächen $D + F = \text{Fläche E}$

Die Gebäudeteile B und D müssen mindestens um den Grundabstand + den für sie massgebenden Mehrlängenzuschlag von der Parzellengrenze entfernt sein (nach Regel 8).

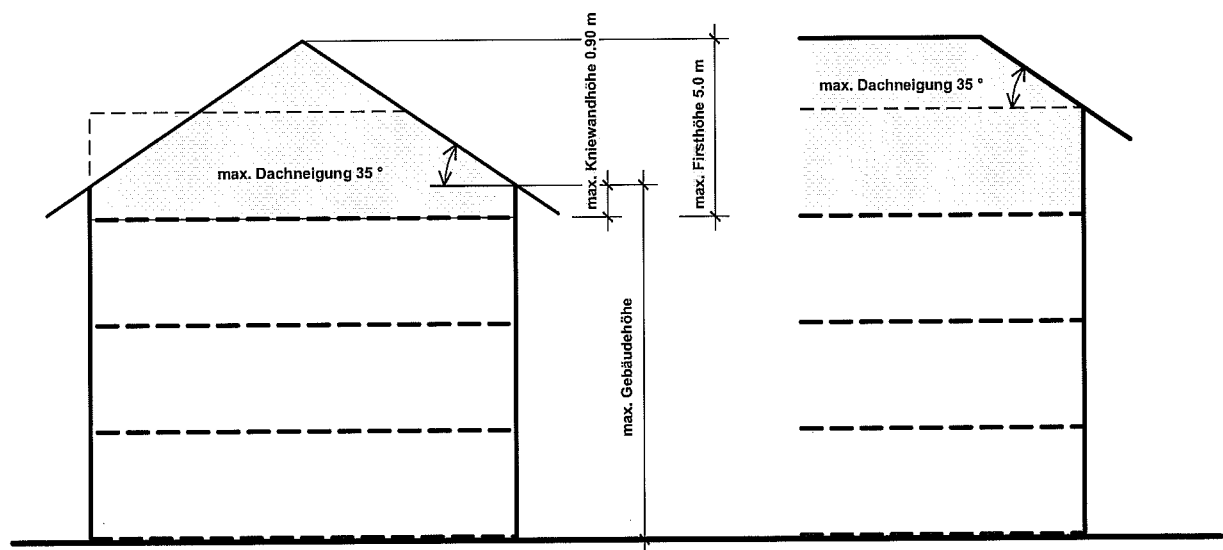
Gebäudehöhe, Artikel 31.4



Dachform, Firsthöhe, Artikel 35

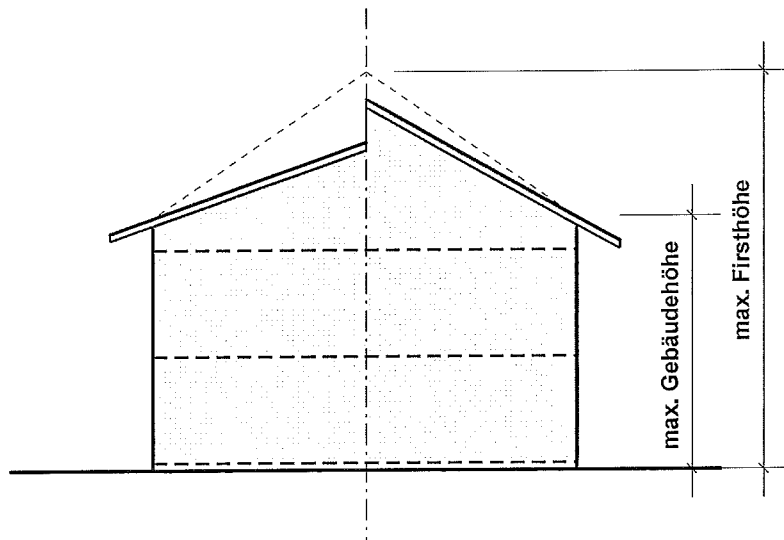


2 - geschossige Gebäude

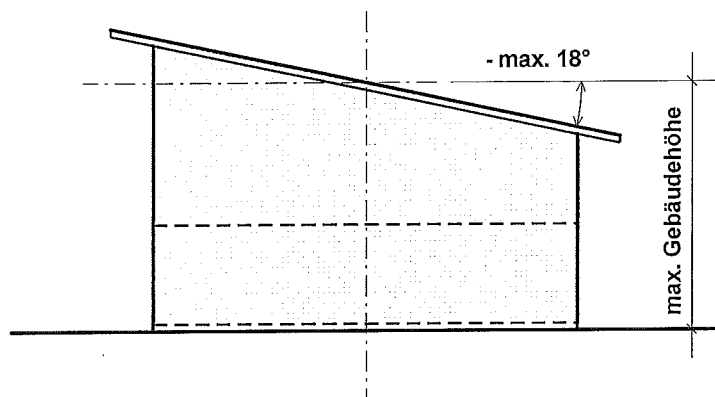


3 - geschossige Gebäude

Gebäudehöhe, Messweise bei Pultdächern Art. 35

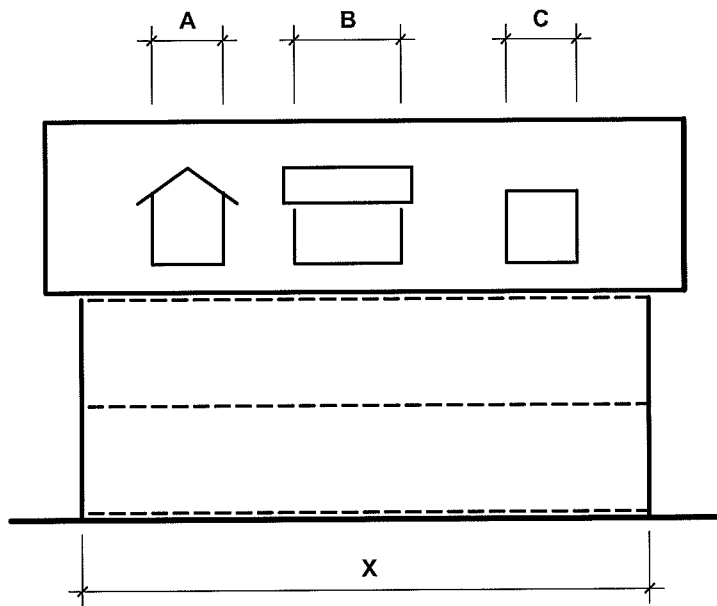


Bei versetzten Pultdächern richtet sich die Messweise nach derjenigen von Satteldächern.



Bei einfachen Pultdächern wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Seitenfassade gemessen.

Dachaufbauten, Artikel 37

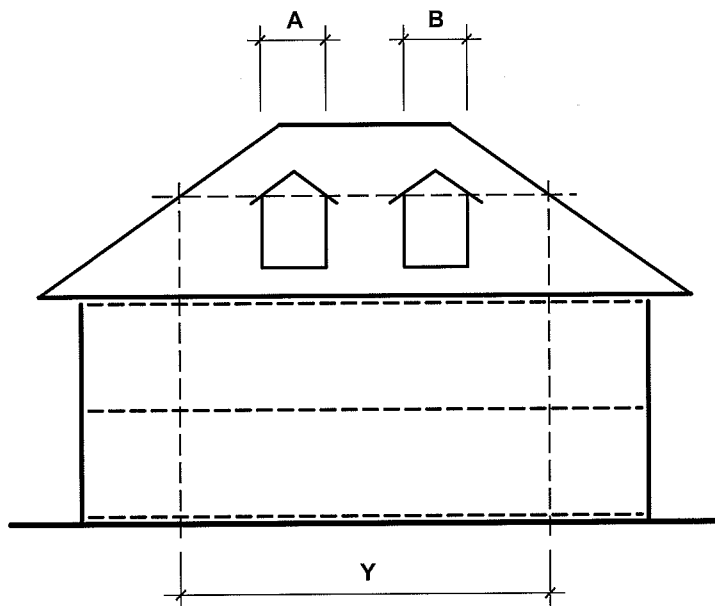


$$A \text{ oder } B = \max. \frac{1}{3} X$$

$$C = \max. \frac{1}{2} X$$

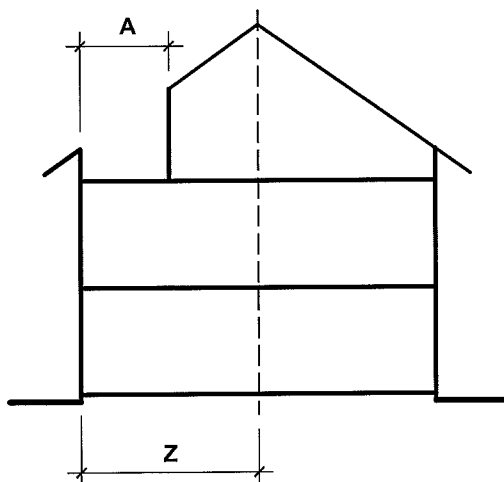
$$A + B = \max. \frac{1}{3} X$$

$$A + B + C = \max. \frac{1}{2} X$$



$$A \text{ oder } B = \max. \frac{1}{3} Y$$

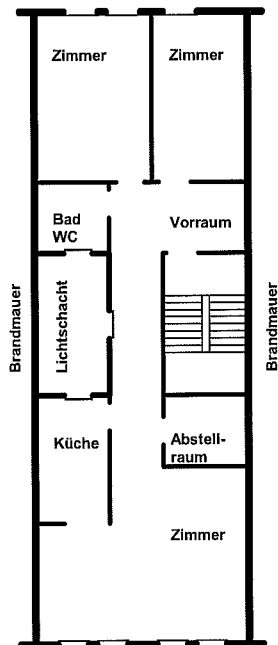
$$A + B = \max. \frac{1}{3} Y$$



$$A = \max. \frac{1}{2} Z$$

jedoch max. 2.50 m

Lichtschächte, Artikel 38



Schemagrundriss

An Lichtschacht angeschlossen :
z.B. 3 Küchen à 10 m²

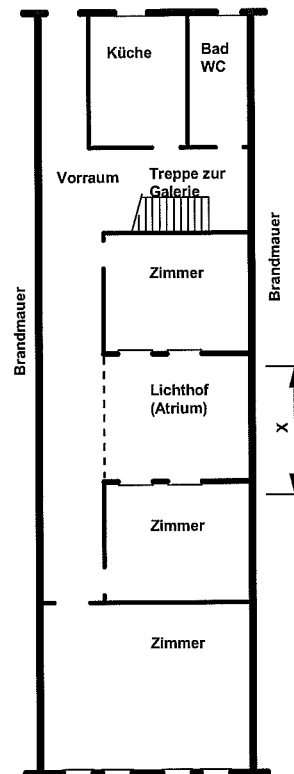
minimale Fensterfläche pro Küche :
 $1/10$ von 10 m² = 1.0 m² (Art. 64 BauV)

minimaler Lichtschacht-querschnitt
aufgrund der angeschlossenen Räume :
 $3 \times 1.0 \text{ m}^2 = 3.0 \text{ m}^2$

nach Art. 38 BR Minimum 8.0 m²

Minimalabmessung Lichtschacht :
 $4.0 \times 2.0 = 8.0 \text{ m}^2$
(Breite 50% von 4.0 = 2.0 m)

Lichthöfe, Artikel 39



Schemagrundriss

X = Minimale Breite = $3/5$ der
effektiven Fassadenhöhe,
im Minimum jedoch $3/5$ der
Gebäudehöhe nach Art. 57

Anhang 2

Liste der gültigen Teilbauordnungen / Stand November 2012

1. Überbauungsplan mit Gestaltungsbaulinien und Sonderbauvorschriften "Altstadt Unterseen" vom 7. Juni 1982, genehmigt durch BD am 20. Januar 1983.
Anerkannt als Uferschutzplan durch BD am 20. Oktober 1983.
Ergänzung in Kraft ab 19. Januar 1984.
2. Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "HTI-Areal" (Stedtlizentrum) vom 9. Februar 1981, genehmigt durch BD am 24. Mai 1982.
Anerkannt als Uferschutzplan durch BD am 14. Oktober 1982.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 29. August 2011, genehmigt durch AGR am 6. September 2011.
3. Überbauungsordnung "Wohn- / Gewerbezone Weissenaustrasse" vom 3. Dezember 2001, genehmigt durch das AGR am 30. April 2002.
Erweiterung UeO mit Zonenplanänderung vom 16. August 2005, genehmigt durch Gemeinderat am 31. Oktober 2005, genehmigt durch AGR am 27. März 2006.
4. Überbauungsordnung "Bärenkurve" vom 23. Oktober 1989, genehmigt durch BD am 19. Juni 1991 (Genehmigung für die Parzellen Nr. 242 und 134 sistiert).
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 23. Juli 1990, genehmigt durch AGR am 19. Juni 1991.
Ergänzung genehmigt durch Gemeinderat am 15. Mai 2000, genehmigt durch AGR am 8. Juni 2000.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 5. Juli 2004, genehmigt durch AGR am 16. Juli 2004.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 4. Februar 2008, genehmigt durch AGR am 4. März 2008.
5. Uferschutzplan "Gurben" vom 26. März 2001, genehmigt durch AGR am 11. September 2001
6. Überbauungsordnung/Uferschutzplan "Spielmatte" (1. Teilgebiet) vom 23. Februar 1998, genehmigt durch AGR am 9. Januar 2003.
Überbauungsordnung "Spielmatte Süd" (2. Teilgebiet) vom 30. Oktober 2006, genehmigt durch AGR am 15. Dezember 2006.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 27. Mai 2008, genehmigt durch AGR am 26. Juni 2008.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 8. Juni 2009, genehmigt durch AGR am 3. Juli 2009.
Änderung genehmigt durch Gemeindeversammlung am 10. September 2012, genehmigt durch AGR am 24. Oktober 2012.
8. Überbauungsordnung "Eigermatte" (1. Etappe) vom 7. Dezember 1992, geringfügige Änderung durch Gemeinderat vom 17. Januar 1994 und 16. Januar 1995, genehmigt durch AGR am 20. April 1995.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 1. Februar 1999, genehmigt durch AGR am 1. April 1999.
9. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung "Golfplatz" Interlaken-Unterseen vom 17. Dezember 1984, geringfügige Änderung durch Gemeinderat vom 22. Dezember 1986 resp. 11. Mai 1987 und 17. Februar 1992, genehmigt durch BD am 3. November 1992.

10. Überbauungsordnung "Wellenacher-Rychegarte" vom 7. September 1992, geringfügige Änderung durch Gemeinderat vom 26. April 1993 und 22. Mai 1995, genehmigt durch AGR am 3. November 1995.
(Aufhebung Baulinien, Beschluss Gemeinderat 3. Juli 1995, genehmigt durch AGR am 3. November 1995).
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 13. Oktober 1997, genehmigt durch AGR am 17. November 1997.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 14. Dezember 1998, genehmigt durch AGR am 25. Januar 1999.
11. Überbauungsordnung "Dorfmatte" (1. Teilgebiet) vom 6. September 1993, genehmigt durch BD am 10. Dezember 1993.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 12. Mai 1997, genehmigt durch AGR am 2. Juni 1997.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 1. Februar 1999, genehmigt durch AGR am 7. Mai 1999.
Ergänzung genehmigt durch Gemeinderat am 18. September 2000, genehmigt durch AGR am 21. März 2001.
Überbauungsordnung "Dorfmatte" (2. Teilgebiet) vom 4. September 2000, genehmigt durch das AGR am 21. März 2001.
Ergänzung genehmigt durch Gemeinderat am 27. November 2000, genehmigt durch AGR am 21. März 2001 (Baulinien).
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 21. Januar 2003, genehmigt durch AGR am 31. März 2003.
12. UeO "Fusswegverbindung Seestrasse-Lehnweg-Steindlerstrasse" vom 18. Juni 2001, genehmigt durch AGR am 25. September 2001.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 7. Juli 2008, genehmigt durch AGR am 29. Oktober 2008.
13. Überbauungsordnung "Underem Bärg I" vom 23. Oktober 1989, genehmigt durch BD am 3. Juli 1990.
14. Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Campingplatz "Jungfrau" vom 6. Juni 1983, genehmigt durch BD am 16. Januar 1986
15. Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Campingplatz "Lazy-Rancho" vom 6. Juni 1983, geringfügige Änderung durch Gemeinderat vom 19. August 1985, genehmigt durch BD am 16. Januar 1986.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 19. August 1985, genehmigt durch AGR am 16. Januar 1986.
Ergänzung genehmigt durch Gemeindeversammlung am 17. April 2000, genehmigt durch AGR am 20. März 2001.
16. Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Campingplatz "Hobby" vom 6. Juni 1983, genehmigt durch BD am 10. November 1986.
Ergänzung genehmigt durch Gemeindeversammlung am 17. April 2000, genehmigt durch AGR am 20. März 2001.
Änderung/Aufhebung Pufferzone geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 27. September 2010, genehmigt durch AGR am 22. Oktober 2010.
17. Überbauungsordnung "Neuhaus-Manorfarm" vom 23. Februar 1998, genehmigt durch AGR am 9. Januar 2003.

18. Überbauungsordnung "Pferdesportanlage Wyden" vom 19. Dezember 1988, genehmigt durch BD am 13. Februar 1989.
Zonenplanänderung genehmigt durch Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2007, genehmigt durch AGR am 14. Mai 2008.
19. Überbauungsordnung "Altersheim Bethania" vom 23. Oktober 1989, genehmigt durch BD am 7. März 1990.
20. Uferschutzplan/Überbauungsordnung "Bödelibad" vom 3. März 2008, genehmigt durch AGR am 17. April 2008.
21. Uferschutzplan/Überbauungsordnung "Goldey" vom 26. März 2001, genehmigt durch AGR am 12. August 2002 (ersetzt Überbauungsordnung/Uferschutzplan vom 22. Oktober 1990, genehmigt durch BD am 6. Oktober 1992).
22. Uferschutzplan/Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung "Tschingeley" vom 6. September 1993, genehmigt durch BD am 22. Dezember 1993.
23. Überbauungsordnung "Dreispietz" (nicht in Kraft) vom 20. März 1995, genehmigt durch AGR am 3. August 1995.
24. Uferschutzplan/Überbauungsordnung "Gelber Brunnen - Bätterich" vom 2. Dezember 1996, genehmigt durch AGR am 11. Februar 1997.
25. Uferschutzplan/Überbauungsordnung "Weissenau" vom 2. Dezember 1996, genehmigt durch AGR am 11. Februar 1997.
26. Überbauungsordnung "Altstadt" - Teilgebiet "Kirchgasse" vom 30. Mai 1994, genehmigt durch AGR am 8. November 1994.
27. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung "Eichzun-Lehnzun" vom 20. März 1995, genehmigt durch AGR am 08. August 1995.
Änderung der Baulinien genehmigt vom Gemeinderat am 2. April 2002, genehmigt durch AGR am 30. April 2002.
Geringfügige Änderung genehmigt durch Gemeinderat am 3. Februar 2003, genehmigt durch AGR am 17. März 2003.
28. Überbauungsordnung "Underem Bärg II" vom 2. Oktober 2000, genehmigt durch AGR am 21. März 2001.
29. Überbauungsordnung "Breite" vom 15. September 2008, genehmigt durch AGR am 3. April 2009.
Geringfügige Änderung Zufahrt Einstellhalle genehmigt durch Gemeinderat am 12. April 2010, genehmigt durch AGR am 21. April 2010.
30. Überbauungsordnung/Strassenplan "Helvetiastrasse", genehmigt durch Gemeindeversammlung am 28. Oktober 1991, genehmigt durch BD am 14. Februar 1992.