

Einwohnergemeinde Unterseen

Überbauungsordnung Dorfmatte Nr. 11
mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften Nr. 11B

Vorprüfung Raumplanungsamt 27. Mai 1993

Die Überbauungsordnung Nr. 11 beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 11A
- Überbauungsvorschriften Nr. 11B
- Siedlungsgestaltungsplan Nr. 11C
(mit Erläuterungsbericht)

Hanspeter von Allmen Architekten AG, Marktgasse 54, 3800 Interlaken

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der punktiert eingezeichnete Perimeter im Überbauungsplan Nr. 11A kennzeichnet den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 11.

Der Siedlungsgestaltungsplan Nr 11C und der dazugehörige Erläuterungsbericht bilden die Grundlage für das Überbauungskonzept des Überbauungsplanes Nr 11A sowie der Ausarbeitung einer oder mehrerer Überbauungsordnungen für innerhalb des im Siedlungsgestaltungsplanes festgelegten erweiterten Perimeters.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 des Baureglements der Gemeinde Unterseen.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Baufelder, deren Lage und Abmessung.
- b) Anbaubereiche für 1-geschossige bewohnte oder unbewohnte Anbauten.
- c) Baulinien mit Anbaupflicht.
- d) Firstrichtungen.
- e) Gemeinschaftlich genutzte Grünbereiche.
- f) Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume.
- g) Entsorgungsstandorte.
- h) Der Raum für:
 - Detailerschliessungsstrassen
 - Zu- und Wegfahrten zu Einstellräumen
 - oberirdische Parkieranlagen
 - Rad- und Fusswege
 - Plätze
 - Notzufahrten.

Artikel 4

Gestaltung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere sollen die Fassaden so gegliedert werden, dass keine grossen, indifferenzierten Flächen entstehen.

2 Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung ist besonders auf folgende Elemente einzugehen:

- Fassadengestaltung und Farbgebung.
- Vor- und Nebenbauten sowie der Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Raum.
- Aussenräume, insbesondere Vorland und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist.

Artikel 5

Etappen

1 Der umschriebene Perimeterbereich bildet als Westabschluss die 1. Bauetappe.

2 Das übrige Gebiet gemäss Siedlungsgestaltungsplan kann in weiteren Etappen überbaut werden.

3 Das Baufeld für Gemeinschaftsbauten befindet sich im erweiterten Perimeter (siehe Siedlungsgestaltungsplan) wird in einer späteren Etappe bebaut.

Artikel 6

Nutzung

1 Die Nutzungsvorschriften der Wohnzone W2 nach GBR gelten in allen Baufeldern.

2 Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gilt in allen Baufeldern.

Artikel 7

Ausnützung

Die Ausnützung wird durch die Abmessung der Baufelder, die maximal zulässige Geschosshöhe von W2 des GBR und die entsprechenden Schnitte im Überbauungsplan bestimmt.

Artikel 8

Bauweise

Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene Bauweise.

Artikel 9

Gartenbereich

Der Gartenbereich dient als privater Aussenraum

Artikel 10

Allgemeine Grünflächen

Allgemeinen Grünflächen dürfen nicht überbaut werden. Der Siedlungsgestaltungsplan gilt als Richtlinie für deren Lage und Abmessung.

Artikel 11

Parkierung

1 Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind nach Art 49ff BauV zu ermitteln.

2 Besucherparkflächen dürfen nur dort angelegt werden, wo es im Überbauungsplan vorgesehen ist.

3 Einstellhallen dürfen nur über die im Plan bezeichneten Einfahrten erschlossen werden.

4 Fahrradabstellplätze sind innerhalb der jeweiligen Baufelder vorzusehen.

Artikel 12

Baulinien

Gebäude entlang von Baulinien mit Anbaupflicht müssen auf die im Plan eingetragene Baulinie gestellt werden.

Artikel 13

Grenzabstände

Die Grenzabstände der Bauten sind mit der Lage der Baufelder im Überbauungsplan festgelegt.

Artikel 14

Überschreitung der Baulinie

Erker, Balkone und ähnliche Bauteile dürfen die Baulinie um 1.30 m überschreiten.

Artikel 15

Dachgestaltung

1 Steildächer auf Hauptgebäuden (Satteldächer).

2 Firstversatz von zwei Dachflächen (mit Fensterband zur Lichtführung) auf Hauptgebäuden gestattet.

3 Dachaufbauten auf $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge. Gestaltung nach GBR.

4 Zur Ausnützung der Gebäudetiefe im 1. Obergeschoss kann das Steildach mit einem bis 3.00 m tiefen Flachdachteil durchbrochen werden.

5 Firstrichtung gemäss Überbauungsplan.

Artikel 16

Einfriedung

1 Private Gartenbereiche können gegenüber öffentlichen und privaten Erschliessungsbereichen, sowie gegenüber den allgemeinen Grünflächen durch Einfriedungen abgegrenzt werden.

2 Zwischen Nachbarparzellen dürfen auf der Parzellengrenze ohne Einwilligung des Nachbarn bis 2.10 m hohe Einfriedungen aus festen Materialien, begrüntem Drahtgeflecht oder als Lebhag erstellt werden.

Artikel 17

Bäume

1 Die im Plan bezeichneten Bäume müssen gepflanzt, unterhalten und bei Verlust durch Bäume gleicher Art ersetzt werden. In einer Baumreihe müssen alle Bäume der selben Art angehören.

2 Für die Bepflanzung der allgemeinen Grünflächen sind in der Region heimische Pflanzen zu wählen.

Artikel 18

Zivilschutzräume

1 Pflichtschutzplätze sind in einer Gemeinschaftsanlage zu erstellen.

2 Der Ausbau der Einstellhalle als öffentlicher Schutzraum ist im Baubewilligungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu prüfen.

Artikel 19

Entsorgungsstandorte

Der Entsorgungsstandort ist für das getrennte Sammeln von Abfällen herzurichten und als Gemeinschaftseinrichtung zu unterhalten.

*Artikel 20***Vereinbarungen**

Bevor die Überbauungsordnung genehmigt werden kann:

müssen die Eigentümer der Parzelle Nr. 658 und den Bauberechtigten des Sektors A durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherstellen, dass sich jeder verpflichtet, sich zu gegebener Zeit an den Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der gemeinsamen Bauten und Anlagen (Plätze, Wege, allgemeine Grünflächen und Gemeinschaftsraum gemäss BauV Art 45 Abs 2 und 4) nach einem festgelegten Verteilschlüssel finanziell zu beteiligen.

muss geregelt sein, dass jeder Eigentümer oder Mieter das Nutzungsrecht für Gemeinschaftsanlagen hat.

ist zu vereinbaren, dass sich die Gemeinschaftseinrichtungen im erweiterten Perimeter (siehe Siedlungsgestaltungsplan) befinden und dort spätestens mit der letzten Etappe fertiggestellt werden müssen.

muss die Dienstbarkeit für die Zufahrt ab Dorfmatthstrasse rechtlich gesichert sein.

*Artikel 21***Revision der
Überbauungsordnung**

Bei geringfügigen Änderungen der Überbauungsordnung kommt das Verfahren nach Art. 122 BauV zur Anwendung.

*Artikel 22***Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt mit Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom.....27. Mai 1993

Publikation im Amtsblatt

vom 24. Juli 1993

Publikation im Amtsanzeiger

vom 23.+30. Juli 1993

Öffentliche Auflage

vom 23/07. bis 23/08 1993

Einspracheverhandlung

am 06. Sept. 1993

Rechtsverwahrungen

.....1

Erledigte Einsprachen

.....0

Unerledigte Einsprachen

.....0

Beschlossen durch den

Gemeinderat

am 02. August 1993

Beschlossen durch das

zuständige Gemeindeorgan

am 06. September 1993

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:

Unterseen Präsident/Sekretär

Die Richtigkeit dieser

Angaben bescheinigt:

3800 Unterseen,

den 29. Oktober 1993

der Gemeindeschreiber

genehmigt durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 10. Dez. 1993

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin

D. Schaefer

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
-DORFMATTE NR 11-
MIT ZONENPLANÄNDERUNG
ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 11A

MASSTAB 1 : 500
DATUM: 10.08.1992
REV: 01.07.1993

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 11 BEINHÄLTET:
- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 11A
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 11B
- SIEDLUNGSGESTALTUNGSPLAN NR. 11C (MIT ERLÄUTERUNGSBERICHT)

PLANVERFASSER:
HANSPETER VON ALLMEN ARCHITEKTEN AG MARKTGASSE 54 3800 INTERLAKEN

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

VORPRÜFUNG VOM 27. Mai 1993
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 24. Juli 1993, IM AMTSANZEIGER VOM 23. Juli 1993
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 23.07. BIS 23.08.1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 06. September 1993
RECHTSVERWAHRUNGEN ...1..
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 0... UNERLEDIGTE EINSPRACHEN ...0..

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 02. August 1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG
DATUM 06. September 1993 NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
3800 Unterseen DEN 29. Okt. 1993 DER GEMEINDESCHREIBER.....

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 10. Dez. 1993
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: *Schael*

LEGENDE:

HINWEIS FESTLEGUNG

..... WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BAUTEN

- BAUBEREICH 2 GESCHOSSIG
- BAUBEREICH 1 GESCHOSSIG (NEBENBAUTEN)
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
- UNTERIRDISCHE BAUTEN
- FLÄCHE MIT DIENSTBARKEIT
- FIRSTRICHTUNG

ERSCHLIESSUNG

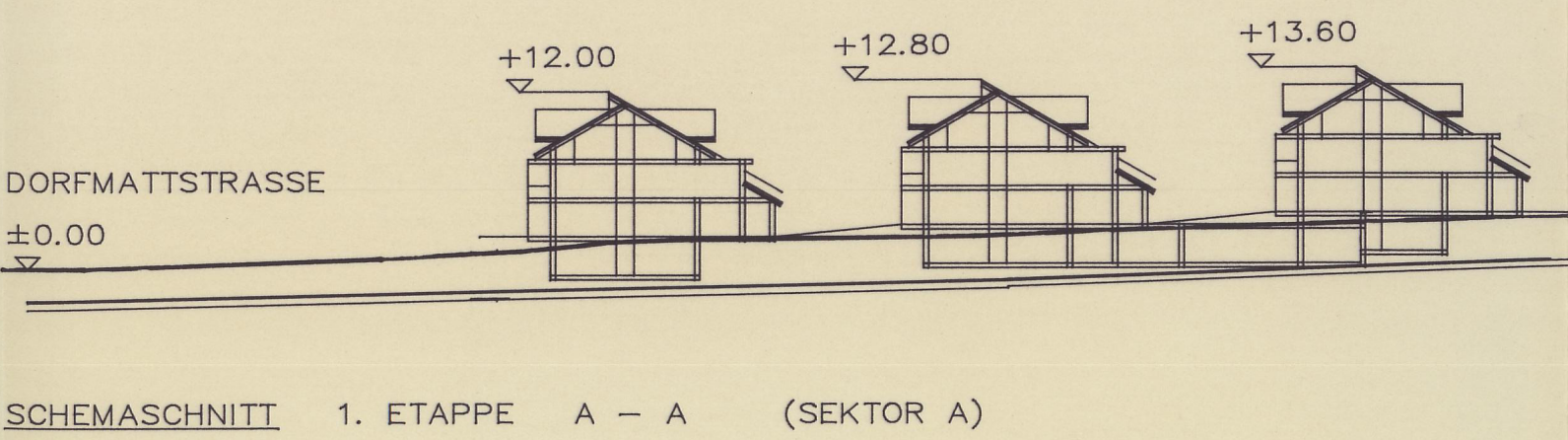
- BEST. QUARTIERSTRASSE
- FAHRBEREICH PRIVAT
- PARKIERUNGSBEREICH
- ZUFAHRT EINSTELLHALLE
- AUFGÄNGE EINSTELLHALLE

FUSSGÄNGER

- BEST. ÖFFENTLICHER FUSSGÄNGERBEREICH
- NEUER ÖFFENTLICHER FUSSGÄNGERBEREICH
- FUSSGÄNGERBEREICH OFFEN

UMGEBUNG

- KOLLEKTIVER GRÜNBEREICH
- PRIVATER VORGARTENBEREICH
- PRIVATER GARTENBEREICH
- HOCHSTÄMMIGE BEPFLANZUNG IM KOLLEKTIVBEREICH:
- LAUBBÄUME
- CONTAINER-, KOMPOST



ÜBERBAUUNGSORDNUNG
—DORFMATTE NR 11—
MIT ZONENPLANÄNDERUNG
SIEDLUNGSGESTALTUNGSPLAN 11 C

MASSTAB 1 : 500
DATUM: 10.08.1992
REV: 15.11.1992
REV: 01.07.1993

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 11 BEINHÄLTET:
— ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 11A
— ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 11B
— SIEDLUNGSGESTALTUNGSPLAN NR. 11C (MIT ERLÄUTERUNGSBERICHT)

PLANVERFASSER:
HANSPETER VON ALLMEN ARCHITEKTEN AG MARKTGASSE 54 3800 INTERLAKEN

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

VORPRÜFUNG VOM 27.05.1993
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 24.07.1993, IM AMTSANZEIGER VOM 23.07.1993
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 23.07.1993 BIS 23.08.1993

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 02. August 1993

NAMENS DES GEMEINDERATES

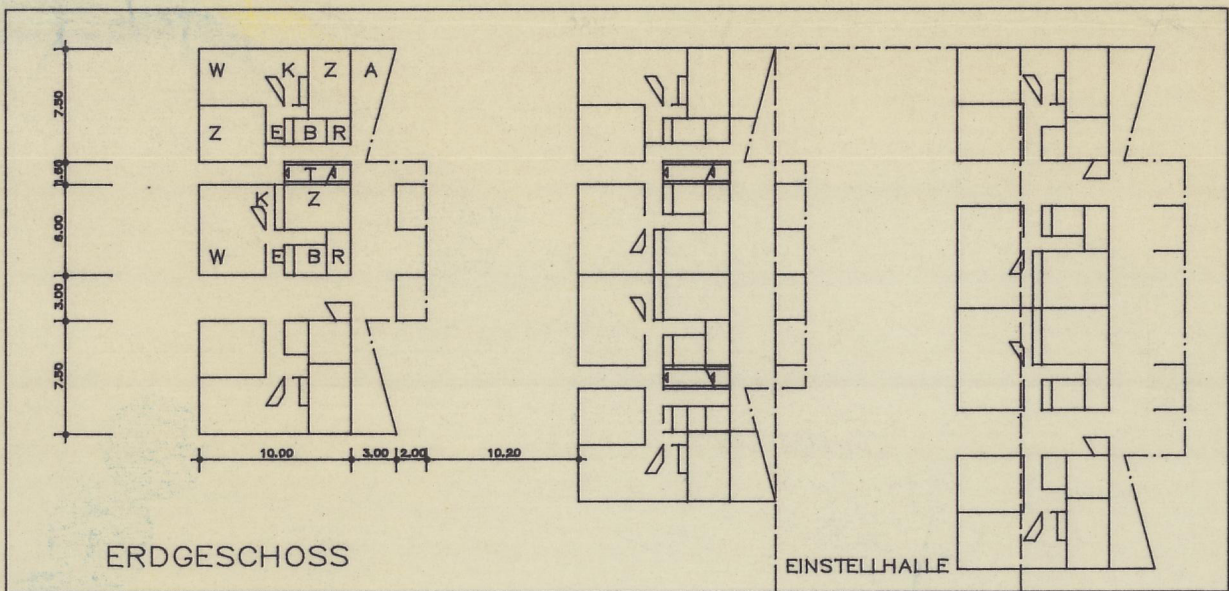
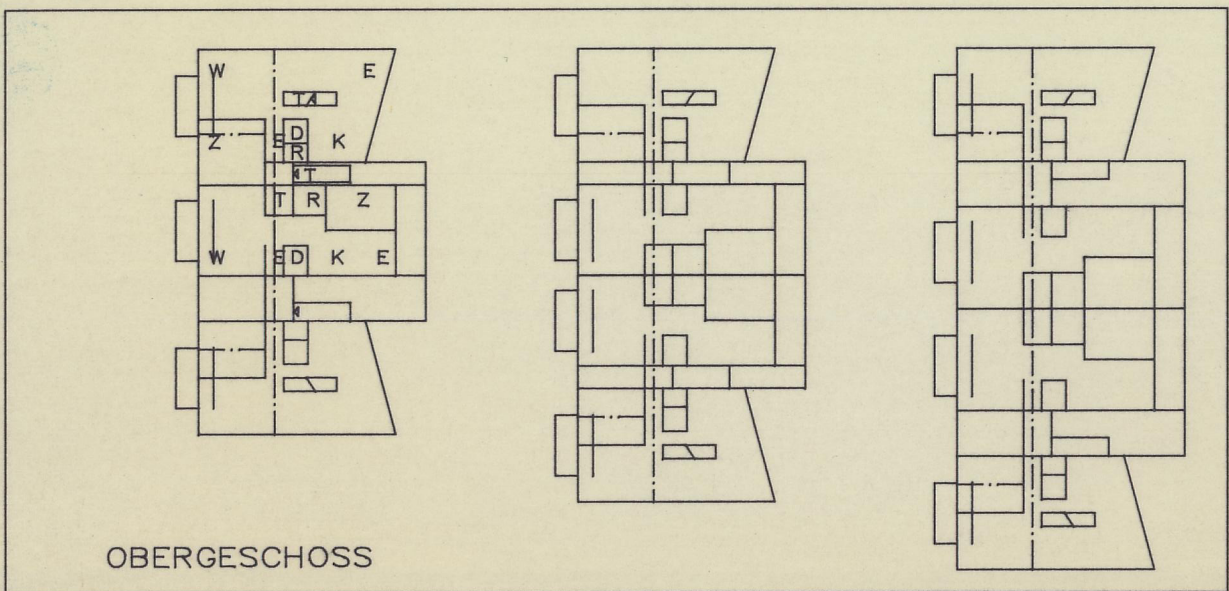
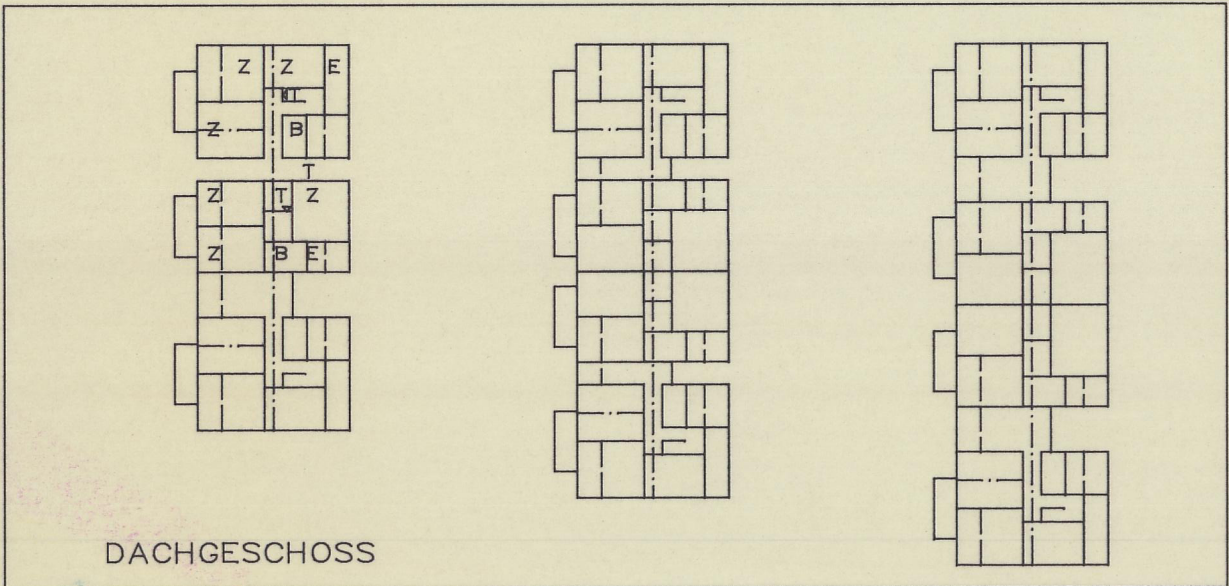
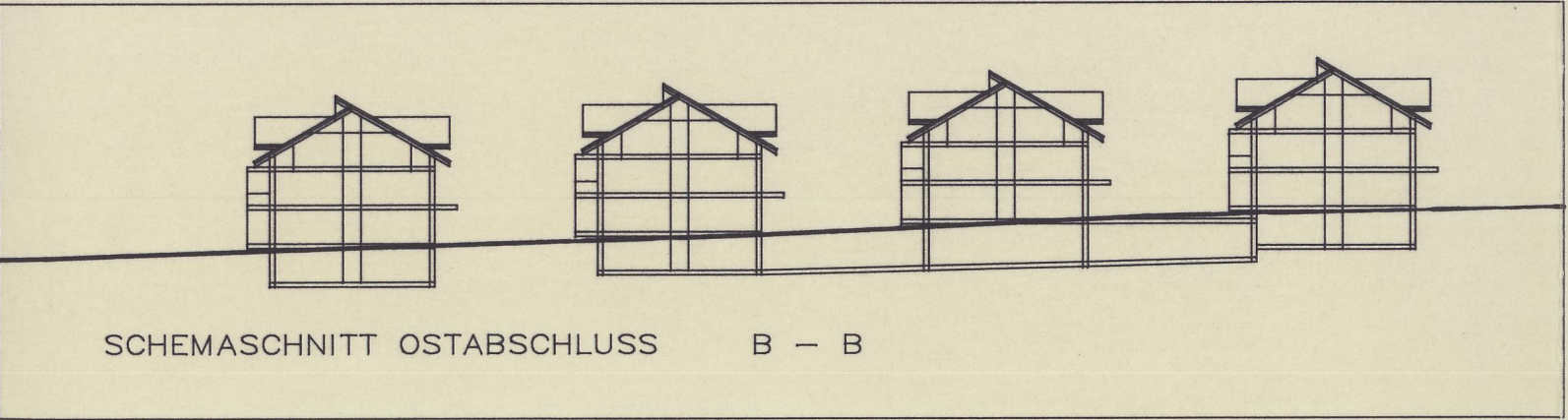
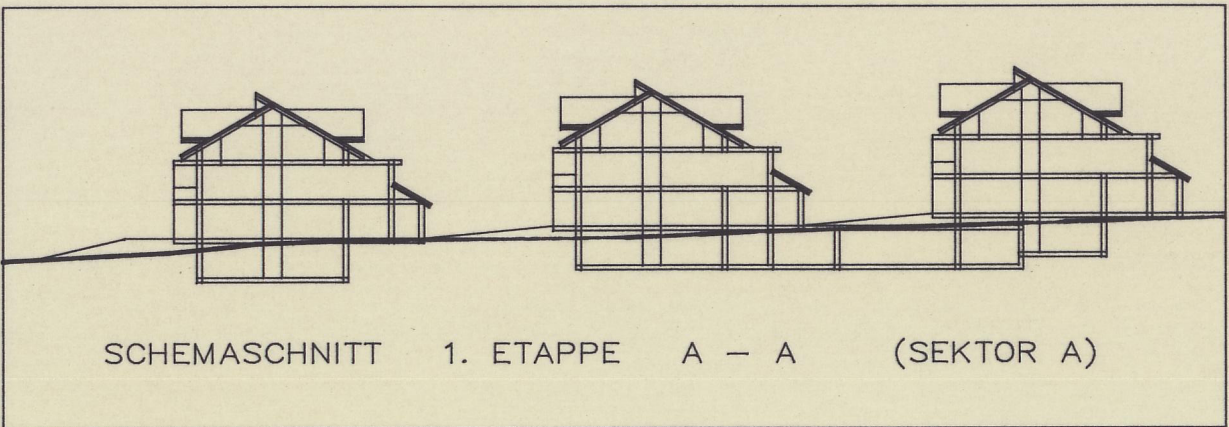
PRÄSIDENT SEKRETÄR

H. von Allmen *P. von Allmen*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
UNTERSEEN, DEN 29. Okt. 1993 DER GEMEINDESCHEIBER *P. von Allmen*

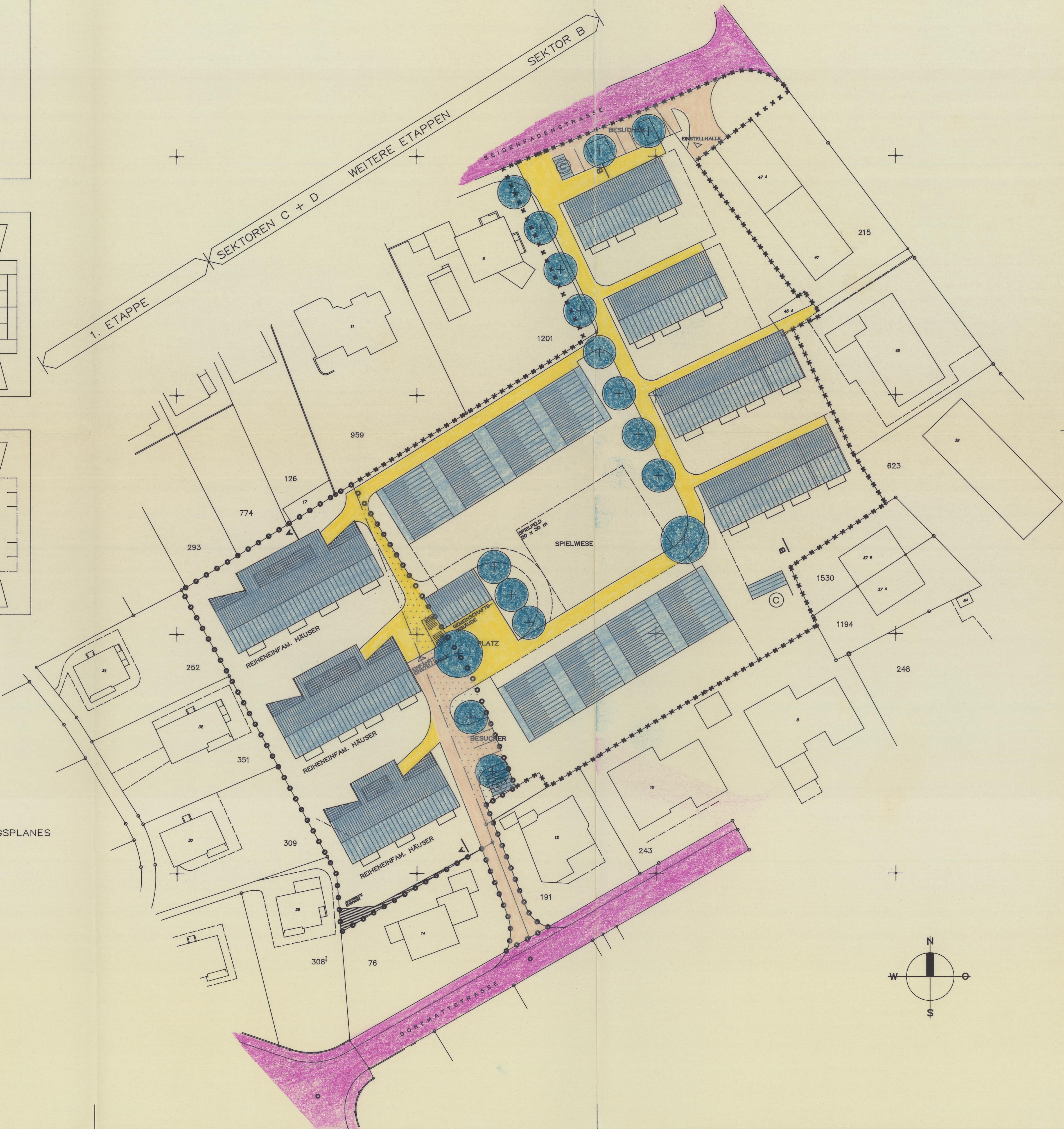
GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

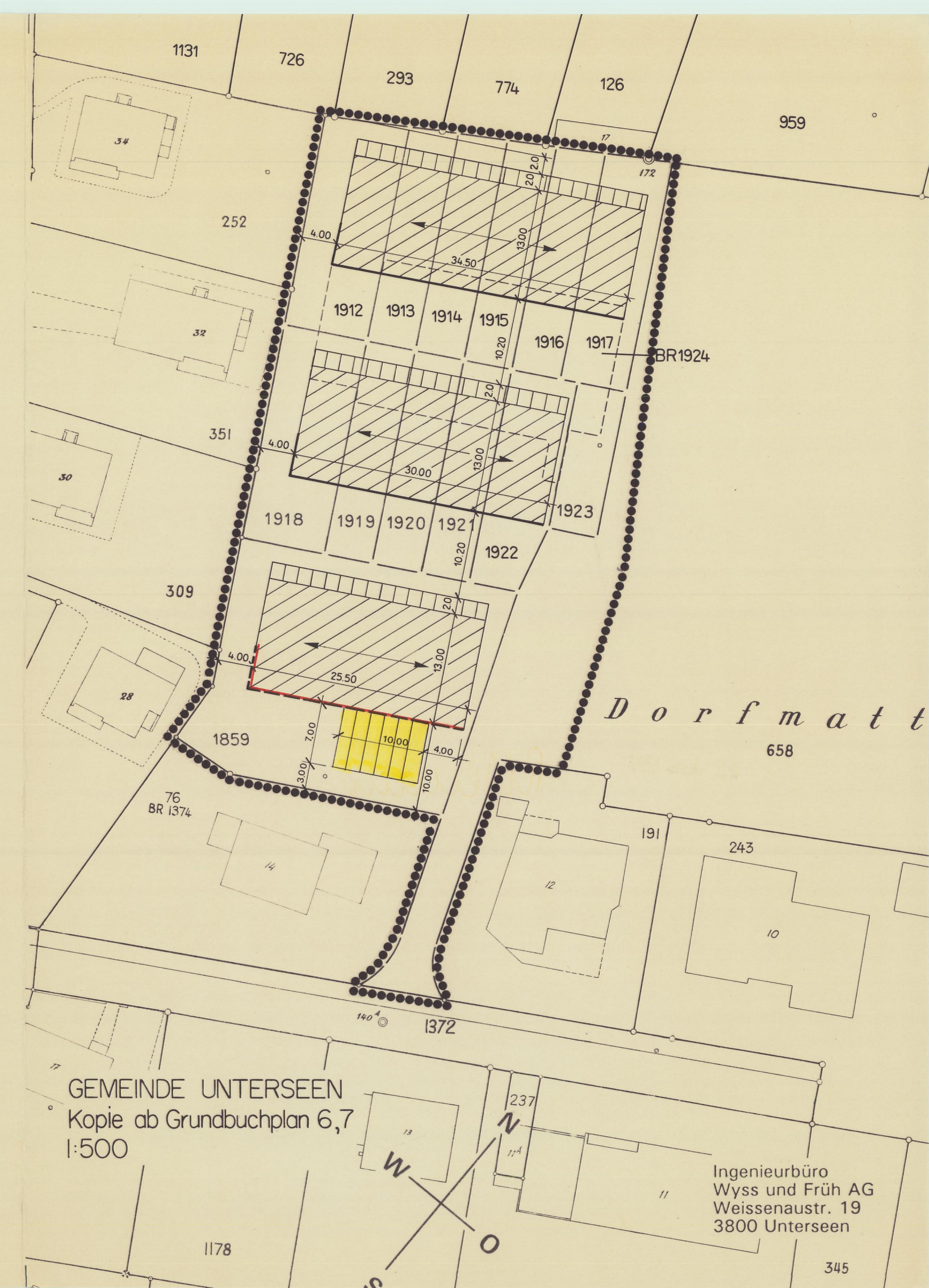
GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 10. Dez. 1993
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: *Schaefer*



LEGENDE:

- • • • WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- x x x x ERWEITERTER PERIMETER DES SIEDLUNGSGESTALTUNGSPLANES
- ERSCHLIESSUNG
 - BEST. QUARTIERSTRASSE
 - FAHRBEREICH PRIVAT
 - PARKIERUNGSBEREICH
 - FUSSGÄNGERBEREICH
- ▷ EH ZUFAHRT EINSTELLHALLE
- [A] AUFGÄNGE EINSTELLHALLE
- UMGEBUNG
 - HOCHSTÄMMIGE BEPFLANZUNG IM KOLLEKTIVBEREICH:
 - LAUBBÄUME
 - CONTAINER-, KOMPOST





Atelier 5

Architekten und Planer AG
Sandrainstrasse 3
Postfach 5263
CH 3001 Bern

Telefon +41 (0)31 311 36 36
Fax +41 (0)31 311 06 49

**Gemeinde Unterseen
Überbauungsordnung Dorfmatte
vom 06. September 1993**

Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften

Artikel 14

Überschreitung
der Baulinie

Die Baulinie mit Anbaupflicht darf auf der Südseite durch folgende Bauteile überschritten werden:

- Dachvorsprünge, Erker und Balkone in Massiv- oder Leichtbauweise und ähnliche Bauteile sowie Wintergärten um max. 1.30 m.
- Überdachung von offenen ebenerdigen Sitzplätzen in Leichtbauweise (nicht begehbar) um max. 2.50 m.

Genehmigungsvermerke

Geringfügige Änderung nach Artikel 122 Abs. 5 BauV

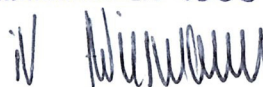
Publikation im Amtsblatt	vom 03. Oktober 1998
Publikation im Amtsanzeiger	vom 01. Oktober und 08. Oktober 1998
Öffentliche Auflage	vom 05. Oktober bis 03. November 1998
Einsprachen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	am <u>01. Feb. 1999</u>

der Präsident

der Sekretär



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 7. Mai 1999



Erläuterung

Im Überbauungsplan sind die "Baubereiche" in Form von Baufeldern geregelt. Die Lage der Südfassaden und die westlichen Gebäudeecken sind durch eine Baulinie mit Anbaupflicht festgelegt.

Die Begrenzungslinien der Baufelder entsprechen Hilfs- bzw. Maximalbaulinien. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass die Überschreitung der Baulinie nach Artikel 14 ÜBV sich auf diese Baulinien bezieht.

Um allfällige Konflikte insbesondere an der West- aber auch an der Ostseite zu vermeiden, werden die möglichen Überschreitungen der Baulinie ausschließlich auf die Baulinie mit Anbaupflicht bzw. die Südseite beschränkt.

Im übrigen sind die Vorschriften über Anlagen und Bauteile im Grenzabstand nach Art. 27 BR als ergänzendes Recht anwendbar (z.B. Dachvorsprünge).

Einwohnergemeinde
Unterseen
Überbauungsordnung Nr. 11
«Dorfmatte»
2. Teilgebiet

Exemplar Genehmigung

Überbauungsvorschriften
Überbauungsplan
Erläuterungen
Mitwirkungsbericht
Parkierungsnachweis



4. September 2000 z.H. Genehmigung

Inhalt

Überbauungsvorschriften	3
Art. 1 Wirkungsbereich	3
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	3
Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes	3
Art. 4 Gestaltung	3
Art. 5 Dachgestaltung	4
Art. 6 Bauweise	4
Art. 7 Nutzung	4
Art. 8 Baupolizeiliche Masse	5
Art. 9 Aussenräume	5
Art. 10 Einfriedungen	5
Art. 11 Erschliessung	6
Art. 12 Parkierung	6
Art. 13 Etappierung	6
Art. 14 Vereinbarungen	7
Art. 15 Inkrafttreten	7
 Überbauungsplan	 9
 Genehmigungsvermerke	 11
 Erläuterungen	 13
 Mitwirkungsbericht	 17
 Parkierungsnachweis	 19

HD 7500 / 154 / 09 / UeVorschriften / 11.9.00 / Lo / md

Überbauungsvorschriften

Art. 1

Wirkungsbereich

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

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 des Baureglementes der Gemeinde Unterseen.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 6 für Hauptbauten
- b) Lage und Abmessung des Baufeldes 7 für ein Gemeinschaftsgebäude
- c) Lage der Baubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten
- d) Lage der Baubereiche für zwei unterirdische Einstellhallen
- e) Lage des Bereiches für oberirdische BesucherInnenabstellplätze
- f) Bereiche für die Fusswegverbindung und arealinterne Fahrerschliessung sowie die Hauserschliessungen
- g) Lage des Bereiches für gemeinschaftlich genutzten Aufenthalts- und Spielflächen
- h) Bereiche für die privaten Aussenräume
- i) Bereich für neue Hochstammbäume
- k) Sichtlinien zu den Ausfahrten an der Seidenfadenstrasse

Art. 4

Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei gelten der Siedlungsgestaltungsplan Nr. 11 C vom 6. September 1993 und die Überbauungskonzeptstudien vom Oktober 1998 wegleitend.

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

- Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung,
- Dachgestaltung, Dachaufbauten

- Gestaltung der Vor- und Nebenbauten sowie der Einfriedungen,
- Gestaltung der Aussenräume und der Bepflanzung soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist.

³ Bauvoranfragen und Baugesuche sind unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen und vom Gemeinderat zu bestimmenden Fachleuten zur Beurteilung und Beratung vorzulegen.

Art. 5

Dachgestaltung

¹ Die Dachform kann innerhalb der äusseren Begrenzungen, wie sie sich durch ein gleichgeneigtes Satteldach mit maximal zulässiger Kniewandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung ergeben würde, frei gewählt werden.

² Innerhalb derselben Begrenzungen kann auf Flachdachbauten ein Attikageschoss erstellt werden.

³ Treppenhäuser und Liftaufbauten sowie Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen das oberste Normalgeschoss um höchstens 3.00 m, das Attikageschoss um höchstens 1.00 m überragen.

⁴ Innerhalb der Baufelder 1 bis 4 einerseits und der Baufelder 5 und 6 andererseits sind die Dächer einheitlich zu gestalten.

Art. 6

Bauweise

¹ Innerhalb des Baufeldes 1 kann ein freistehendes Einfamilienhaus erstellt werden.

² Im übrigen gilt innerhalb der Baufelder 1 bis 4 die geschlossene Bauweise (Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser).

³ Innerhalb der Baufelder 5 und 6 gilt die offene Bauweise (freistehende oder Doppeleinfamilienhäuser).

Art. 7

Nutzung

¹ In den Baufeldern 1 bis 6 gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone.

² Das Baufeld 7 dient einer gemeinschaftlichen Nutzung (Party- oder Bastelräume, Gemeinschaftsatelier, Garderobe, offene Gartenhalle usw.).

Art. 8

Baupolizeiliche Masse

¹ Die Geschosszahl beträgt für die Baufelder 1 bis 6 maximal 2 Geschosse, für das Baufeld 7 maximal 1 Geschoss.

² Die maximale Gebäudehöhe beträgt für die Baufelder 1 bis 6 7.00 m, für das Baufeld 7 3.50 m. Talseitig ist eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

³ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Ausnützung werden durch die Baufeldbegrenzungen, die Geschosszahl und die Begrenzung des Dachvolumens bestimmt.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 9

Aussenräume

¹ Der Bereich für öffentlich zugängliche Aufenthalts- und Spielflächen darf nicht überbaut werden. Innerhalb dieses Bereiches ist ein Ball- und Rasenspielfeld von rund 500.00 m² anzulegen.

² Im Bereich für private Aussenräume dürfen unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m und einer maximalen Grundfläche von 20.00 m² erstellt werden.

³ Die Bepflanzung von Grünbereichen (Hochstammbäume u.a.) ist etappenweise mit einheimischen Pflanzen auszuführen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 10

Einfriedungen

Private Aussenräume können gegenüber öffentlichen und privaten Erschliessungsbereichen, gegenüber den öffentlich zugänglichen Aufenthalts- und Spielflächen sowie gegenüber Nachbarparzellen durch Einfriedungen abgegrenzt werden, deren Höhe maximal 2.00 m beträgt.

Art. 11

Erschliessung

¹ Der Bereich für die Fusswegverbindung und arealinterne Fahrerschliessung dient in erster Linie der FussgängerInnen- und RadfahrerInnenerschliessung und ist als Notzufahrt auszugestalten.

² Die Bereiche für die Hauserschliessung umfassen die Hauszugänge und Vorgärten; sie sind nicht befahrbar.

Art. 12

Parkierung

¹ Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind nach Art. 49 ff BauV zu ermitteln. Erstere sind in zwei unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.

² Die Einstellhalle West ist über die bestehende Zufahrt und Rampe im Gebiet der Überbauungsordnung Nr. 11 zu erschliessen. Sie ist entlang ihrer südlichen Begrenzung unter Ausnützung der Terraindifferenz natürlich zu belichten und zu belüften. Die Einstellhalle Ost kann über die bestehende Rampe und die entsprechende Einstellhalle im Haus Scheidgasse 42 A oder über eine neue Rampe ab der Seidenfadenstrasse erschlossen werden. Im letzteren Fall ist jedoch die bestehende Rampe zu beseitigen.

³ BesucherInnenabstellplätze (10% des Normbedarfs gem. Art. 49 ff BauV) dürfen oberirdisch, jedoch nur in dem entsprechend bezeichneten Bereich angeordnet werden.

⁴ Fahrradabstellplätze sind innerhalb der jeweiligen Baufelder überdeckt anzubieten.

Art. 13

Etappierung

¹ Die Etappierung erfolgt im Prinzip in der Richtung der Baufeldnummerierung. Der Gemeinderat kann zur Vermeidung von Verzögerungen oder Blockierungen eine abweichende Etappierung bewilligen.

² Mit der Überbauung der Baufelder 1 und 2 ist auch die erste Etappe der unterirdischen Einstellhalle Ost und deren Erschliessung gemäss Art. 12 Abs. 2 zu erstellen. Mit der Überbauung der Baufelder 3 und 4 ist auch die zweite Etappe der unterirdischen Einstellhalle Ost zu erstellen und durch die erste Etappe hindurch zu erschliessen.

³ Spätestens mit der Überbauung von weiteren Baufeldern sind auch die arealinterne Fahrerschliessung sowie anteilmässig die erforderlichen unterirdischen Einstellplätze in der Einstellhalle West zu erstellen.

⁴ Spätestens mit der Überbauung der letzten zwei Baufeldern ist auch das Gemeinschaftsgebäude zu erstellen und der Bereich für Aufenthalts- und Spielflächen zu gestalten.

Art. 14

Vereinbarungen

¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Zwischen den Bauberechtigten untereinander, zwischen diesen und den GrundeigentümerInnen sowie mit den Nachbarn sind insbesondere zu regeln:

- Erstellungspflicht, Kostenbeteiligung und Unterhalt der internen Fahrerschliessung, der unterirdischen Einstellhallen und der übrigen Gemeinschaftsanlagen
- Die Nutzungsrechte von EigentümerInnen und MieterInnen an den Gemeinschaftsanlagen
- Näher- und Grenzbaurechte
- Erschliessungsdienstbarkeiten

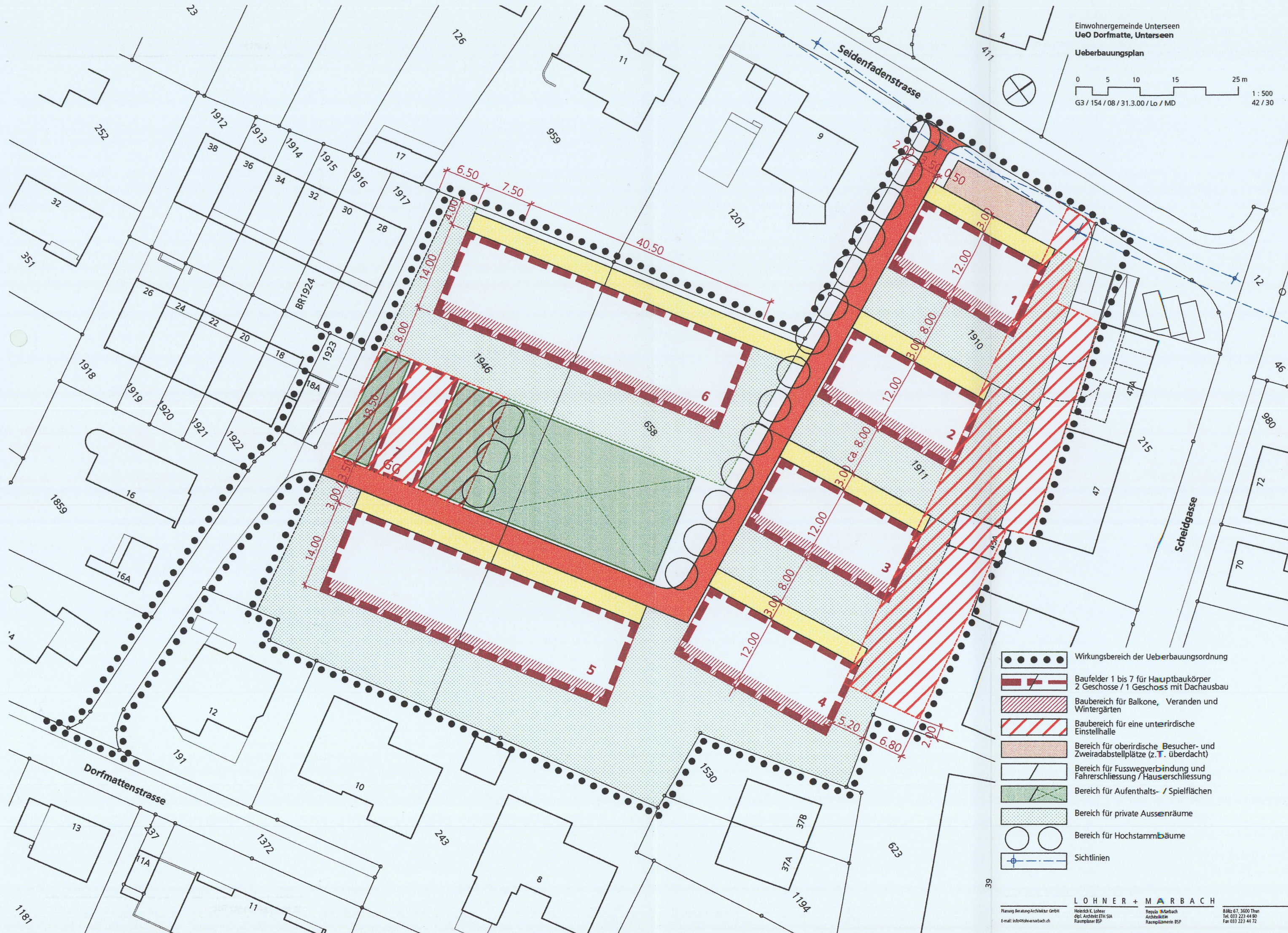
² Für die interne Fahrerschliessung, welche auch als Fusswegverbindung zwischen der Dorfmatte- und der Seidenfadenstrasse dient, ist eine Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Unterseen im Grundbuch einzutragen (öffentlicher Durchgang).

Art. 15

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

³ Die Vereinbarungen und Dienstbarkeiten sollen bis zur Erteilung einer ersten Baubewilligung unterzeichnet vorliegen bzw. eingetragen sein.



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 28. März 2000
Publikation im Amtsblatt	vom 03. Mai 2000
Publikation im Amtsanzeiger	vom 04. + 11. Mai 2000
Öffentliche Auflage	vom 05. Mai bis 05. Juni 2000

Einspracheverhandlung	am 09. August 2000
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	7

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04. September 2000

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident

U. Meyer
.....

Sekretär

[Signature]
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

Unterseen, **18. Sep. 2000**

Der Gemeindeschreiber

[Signature]
.....

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

21. März 2001

[Signature]

Erläuterungen

Ausgangslage

- Das unüberbaute Gebiet der Dorfmatte ist Teil des Überbauungsplangebietes Nr. 11 «Dorfmatte».
- Über das ganze Gebiet besteht ein Siedlungsgestaltungsplan Nr. 11 C aus dem Jahre 1993.
- Über das erste – westliche – Teilgebiet gilt die Überbauungsordnung Nr. 11 «Dorfmatte» vom 6. September 1993. Das Gebiet ist bereits entsprechend überbaut worden.
- Das zweite – restliche und östliche – Teilgebiet wird im Entwurf zum revidierten Zonenplan als Zone mit Planungspflicht ZPP ausgeschieden und im Art. 53 des neuen Baureglementes als ZPP «Dorfmatte» 2. Teilgebiet näher umschrieben.
- Herr Hans Matthias Riesen-Evers beabsichtigt, seine Grundstücke 1910 und 1911 zu verkaufen und der Überbauung zuzuführen. Auf den übrigen – noch unüberbauten – Parzellen 658 und 1946 sind keine Verkaufs- und Bauabsichten bekannt.
- Gemeindebehörde, Grundeigentümer und Planer haben sich darüber verständigt, dass eine Überbauungsordnung nur über das ganze unüberbaute 2. Teilgebiet zu erstellen ist.
- Vordringliches Ziel der Überbauungsplanung ist die Sicherung der Erschliessung, insbesondere des durchgehenden Fussweges, aber auch der gemeinschaftlichen Anlagen.
- Die Überbauungsordnung bildet bereits im Entwurfsstadium eine Grundlage für die Offerten und Projekte der Kauf- und Bauinteressenten.

Grundlagen

- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV)
- Zonenplan und Baureglement der Einwohnergemeinde Unterseen vom 14. März 1983
- Siedlungsrichtplan der Einwohnergemeinde Unterseen vom 10. Dezember 1993
- Entwurf Zonenplan und Baureglement, Stand Frühjahr 1998

- Überbauungsordnung Nr. 11, beinhaltend
 - Überbauungsplan Nr. 11 A
 - Überbauungsvorschriften Nr. 11 B
 - Siedlungsgestaltungsplan Nr. 11 C
 - Erläuterungsbericht vom 6. September 1993
- Planungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Unterseen und Herrn Hans Matthias Riesen-Evers vom 18. Oktober 1998.

Art. 54 (Entwurf Baureglement vom 6. Dez. 1999, Stand Auflage Jan. 2000)

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 Aussichtslage ist in Bezug auf die Überbauung selbst und die dahinterliegenden Gebäude zu beachten. Dies gilt auch für den Quartierplatz.

Markt

Die Kauf- und Bauinteressenten für die Parzellen 1910 und 1911 äussern unterschiedliche Bauabsichten: Vom freistehenden Einfamilienhaus mit Garage über das Doppelhaus bis zu Reiheneinfamilienhäusern. Die Tendenz geht jedoch eindeutig in Richtung individuelle Wohnformen.

In den Bestimmungen ZPP «Dorfmatte» wird weder eine minimale Dichte noch eine geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

Die Überbauungsordnung soll deshalb eine grosse Flexibilität in den privaten Baubereichen aufweisen und gleichzeitig das öffentliche Interesse in den öffentlich zugänglichen Bereichen gebührend berücksichtigen.

Erläuterungen zu einzelnen Inhalten:

Perimeter

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung umfasst das Gebiet der ZPP «Dorfmatte» und zusätzlich das Gebiet der bestehenden und geplanten Erschliessungs- und Parkieranlagen.

Gestaltung

Anstelle detaillierter – und angesichts der individuell aufgeteilten und zeitlich voraussichtlich stark verzögerten Realisierung der Überbauung auch schwer durchsetzbarer – Gestaltungsnormen wird ein Gestaltungsgrundsatz vorgegeben und mit einer obligatorischen fachlichen Beurteilung und Beratung verknüpft.

Dachgestaltung

Die Dachform soll – allerdings innerhalb der durch ein Satteldach vorgegebenen äusseren Begrenzungen – frei gewählt und zeitgemäss gestaltet werden können. Schwach geneigte Pultdächer sind unter Umständen besser geeignet, die Orientierung auf die einzigartige Aussicht zu unterstüt-

	zen und diese Aussicht auch dem obenliegenden Nachbarn zu ermöglichen.
Bauweise	Oben an der Seidenfadenstrasse wird sich ein freistehendes Bauvolumen besser in die Reihe der freistehenden Einfamilienhäuser einordnen als eine Reiheneinfamilienhauszeile. Weiter unten im östlichen Teil des Planungsgebietes könnten jedoch ebensolche Reiheneinfamilienhauszeilen auf die entsprechende Bauweise des Westteils reagieren. Dazwischen, im mittleren Teil, ermöglicht die offene Bauweise die für das Quartier charakteristische lockere Durchgrünung.
Aussenraumgestaltung	Diese entspricht weitgehend den Absichten und Vorgaben der Ortsplanung und des Siedlungsgestaltungsplanes.
Parkierung (vgl. den beiliegenden Parkierungsnachweis)	Die Gemeinde wünscht für den Vollausbau der Siedlung eine gemeinschaftliche unterirdische Parkierung. Diese wird mit einer Einstellhalle West für die westlichen zwei Baufelder – erschlossen ab der Dorfmatenstrasse – und mit einer Einstellhalle Ost für die östlichen vier Baufelder – erschlossen ab der Seidenfadenstrasse – gewährleistet. Letztere kann etappiert werden. Durch diese Erschliessung der Einstellhallen bleibt der arealinterne Fussweg vom Fahrverkehr weitgehend befreit (Ausnahmen: Notzufahrten, Zügelwagen, Warenumschlag).
Vereinbarungen	Wichtig ist eine frühzeitige und privatrechtlich verbindliche Sicherung der späteren Verwirklichung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Anliegen.
Überbauungsplan	Die Baufelder entsprechen weitgehend dem Siedlungsgestaltungsplan aus dem Jahre 1993, berücksichtigen zudem die Parzellenteilung im Ostteil des Areals, sichern die für die Gemeinschaftsanlagen und für die Wohnqualität wichtigen Aussenräume und lassen gleichzeitig genügend Spielraum für unterschiedliche Bauweisen und Wohnformen (freistehende Einfamilienhäuser in annähernd geschlossener Bauweise, Doppeleinfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser). Durch die 2-Geschossigkeit mit Dachausbau oder volumetrisch stark begrenztem Attika sind die Möglichkeiten zur Aufteilung in Geschosswohnungen eingeschränkt.
Wirtschaftlichkeit	Überbauungskonzeptstudien zeigen, dass die höchstzulässige Ausnützung nur mit einer verdichteten Bauweise erreicht werden kann. Mit zunehmender Aufgliederung und Individualisierung nimmt zwar die Ausnützung – und damit die haushälterische Nutzung des Bodens – ab, nimmt jedoch gleichzeitig die Chance zu, jeder Wohneinheit einen attraktiven Aussenraum und einen Blick auf die Jungfrau zu ermöglichen. Dies wiederum begünstigt die Wirtschaftlichkeit dieses Wohnstandortes

Mitwirkungsbericht

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren ist am 25. März und 1. April 1999 im Anzeiger des Amtes Interlaken und am 27. März 1999 im Amtsblatt des Kantons Bern publiziert worden.

Der Entwurf der Überbauungsordnung mit Erläuterungen und Parkierungsnachweis ist vom 29. März bis am 27. April 1999 in der Bauverwaltung Unterseen aufgelegt.

Mitwirkende

Innerhalb der Auflagefrist sind die folgenden 7 Mitwirkungseingaben eingegangen:

- | | | |
|---|--------------------------|--|
| 1 | Parzelle Nr. 191 | UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16 |
| 2 | Parzelle Nr. 1859 | Parzelle Nr.
20.03.1999 Nr. 16 |
| 3 | Parzelle Nr. 1181 | UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16 |
| 4 | Parzelle Nr. 1374 BR | UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16 |
| 5 | Parzelle Nr. 1178 | UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16 |
| 6 | Parzelle Nr. 1912 – 1923 | UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16
UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16
UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16
UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16 |
| 7 | Parzelle Nr. 1174 | UeO Dorfmatte
20.03.1999 Nr. 16 |

Sämtliche Mitwirkende wohnen im Bereich der Dorfmattestrasse und der westlichen Zufahrt.

Mitwirkungsentwurf

Im Mitwirkungsentwurf ist nur eine gemeinschaftliche unterirdische Einstellhalle für alle Baufelder mit einer Erschliessung über die bestehende

Zufahrt von der Dorfmattestrasse und über die bestehende Rampe vorgesehen gewesen.

Mitwirkungsergebnis

Sämtliche Mitwirkende wenden sich gegen die oben beschriebene Erschliessung der Einstellhalle ab der Dorfmattestrasse und verlangen entsprechend eine ausschliessliche Erschliessung des 2. Teilgebietes ab der Seidenfadenstrasse.

Die Eingaben Nr. 4, 5 und 7 verlangen zudem explizit auch die Überbauung der Siedlung von der Seidenfadenstrasse her.

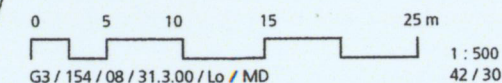
In der Eingabe Nr. 6 wird zudem der Standort des Baufeldes 7 für ein Gemeinschaftsgebäude und das Konzept zur Begrünung der Überbauung mittels Hochstammbäumen kritisiert.

Änderungen gegenüber Mitwirkungsentscheid

Eigentümer, Projektverfasser, Planungskommission und Gemeinderat haben sich nach drei Überarbeitungen auf das neue Erschliessungskonzept geeinigt (vgl. dazu den beiliegenden Parkierungsnachweis): die max. 24 Einstellplätze für die Baufelder 1 – 4 (frühere Etappen) werden ab der Seidenfadenstrasse, die max. 16 Einstellplätze für die Baufelder 5 und 6 (spätere Etappen) werden ab der Dorfmattestrasse über die bestehende Zufahrt mit Rampe erschlossen.

Der Standort für ein Gemeinschaftsgebäude wird nicht geändert. Er entspricht zusammen mit demjenigen der Spielwiese den ortsplanerischen Grundlagen (Siedlungsrichtplan und Siedlungsgestaltungsplan) und liegt im Schwerpunkt des gesamten Areals der Überbauungsordnung Nr. 11 «Dorfmatte».

Der Bereich für Hochstammbäume wird auf der westlichen Seite reduziert.



21.03.2001

GEMEINDE UNTERSEEN

ÜBERBAUUNGSPLAN DORFMATTE

1:500

Legende :

	gültige Baulinien
	aufzuhebende Baulinien
	neue gültige Baulinien

Beschlossen durch den Gemeinderat
als Ergänzung zur UeO "Dorfmatte"
vom 06. Sept. 1993 resp. 04. Sept. 2000

am..... 27. Nov 2000

Der Präsident :



Der Sekretär.:



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am:.....21. März 2001.....



Die dargestellten Grenzen setzen die Genehmigung
der Katastererneuerung Unterseen voraus.

Unterstrichene Grundstücksnummern :
Im Grundbuchplan provisorisch eingetragen.



Ueberbauungsordnung Nr. 11 "Dorfmatte" 2. Teilgebiet

Geringfügige Aenderung gem. Art. 122 BauV

Ueberbauungsplan 1:500

Genehmigungsvermerke:

Unterschrift der Grundeigentümer:

Parz.Nr. 658

Parz.Nr. 1201

Parz.Nr. 2041

Parz.Nr. 2042

Parz.Nr. 215

H. yler

Parz.Nr. 1910

Parz.Nr. 1911

Parz.Nr. 2040

Parz.Nr. 2043

Parz.Nr. 2044

Immer

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

21. Jan. 2003

J. Mayor

Blum

Beschlossen durch den Gemeinderat:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,

Unterseen, den

06. Feb. 2003

Der Gemeindeschreiber

Blum

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

31. März 2003

1. Dümmler

Baubereich unterirdische Einstellhalle Ost



Legende:

Heutiger Zustand

Festlegungen:



Wirkungsbereiche der Ueberbauungsordnung



Baubereich unterirdische Einstellhalle

Neuer Zustand

Festlegungen:



Wirkungsbereiche der Ueberbauungsordnung



Baubereich unterirdische Einstellhalle

Verfasser:

Ammann Globalbau AG | Bachgasse 1 | CH-3652 Hilterfingen
Tel 033 244 88 00 | Fax 033 244 88 08

24.01.2003

