

Atelier 5

Architekten und Planer
Sandrainstrasse 3
Postfach 5263
3001 Bern

Telefon +41 (0)31 327 52 52
Fax +41 (0)31 327 52 50
atelier5@atelier5.ch
www.atelier5.ch

Gemeinde Unterseen Überbauungsordnung "Breite"

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Planungsbericht

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

¹ Die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan durch einen entsprechenden Perimeter bezeichnete Gebiet.

² Vom Wirkungsbereich ausgenommen ist die Fläche der Staatsstrasse; für sie gilt das Strassenbaugesetz.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit durch die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt wird, gilt die Grundordnung der Gemeinde als ergänzendes Recht.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden folgende Elemente verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- der Bereich der Wohnzone W2
- die Aufteilung in Sektoren
- die Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude
- die Lage und Abmessungen der Baufelder für Nebenbauten
- die Lage und Abmessungen der Baufelder für Wintergärten
- die Bereiche der privaten Gartenflächen
- die Lage des Bereichs für Gemeinschaftsanlagen
- die Lage und Abmessungen des Baufeldes für Gemeinschaftseinrichtungen
- die Lage des Quartierplatzes sowie die Lage und Abmessungen des Rasenspielfeldes (Quartieranlagen)
- die ungefähre Lage der Baufelder für unterirdische Einstellhallen und der Erschliessungsrampen
- die Lage der Gestaltungsbaulinien
- die Lage der Baulinien für Hauptgebäude, Nebenbauten und Wintergärten
- die Lage der Hofbaulinien
- die Lage der Baulinien der Strassenraumgestaltung
- der Bereich der Basiserschliessung
- der Bereich der Detailerschliessung
- die Bereiche der Hauszufahrten, Hausvorplätze und arealinterne Fusswege - nicht abschliessend
- die Grünstreifen als Trennung zwischen Fahrbahn und Fussgängerbereich
- die Anzahl der zu pflanzenden Bäume; die Lage ist nicht verbindlich
- die Lage und Ausdehnung einer allfälligen Schallschutzwand

Artikel 4

Wohnzone W2

¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen und die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

² Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Grenzabstände gemäss Baureglement einzuhalten. Der Gebäudeabstand wird nicht angewendet.

Gestaltung

Artikel 5

Baugestaltung

¹ Im Allgemeinen gelten die Grundsätze zur Baugestaltung des Baureglements.

² Die einzelnen Bauabschnitte in den Sektoren 1 und 4 sind bezüglich der Strukturierung der Baukörper ihrer architektonischen Gestaltung und ihrer Materialisierung aufeinander abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die den öffentlichen Raum begrenzenden Fassaden an den Gestaltungsbaulinien. Die Gartenseiten können differenzierter gestaltet werden.

Artikel 6

Gestaltung des Aussenraums

¹ Im Allgemeinen gelten die Grundsätze zur Umgebungsgestaltung des Baureglements.

² Der Gestaltung des öffentlichen Strassenraums kommt eine grosse Bedeutung zu. Einzelne Elemente wie Beläge, Bepflanzung, Strassenbeleuchtung etc. sind auf die im Wellenacher realisierten Strassenabschnitte abzustimmen.

³ Die internen Fusswege und der Quartierplatz sind nach einem Gesamtkonzept als Einheit zu gestalten.

⁴ Private Hauszufahrten und Hausvorplätze können abweichend gestaltet werden. Insbesondere entlang der Breite sind die privaten Vorzonen im Sektor 1 gegen die Fahrbahn klar abzugrenzen (Wasserrinne, evtl. Belagswechsel).

Artikel 7

Bepflanzung

¹ Die im Überbauungsplan festgelegten Bäume sind entsprechend dem Fortgang der Überbauung zu pflanzen und dauernd zu erhalten bzw. zu ersetzen.

² Die Anzahl der Bäume ist verbindlich, die genauen Standorte sind im Rahmen eines Umgebungsgestaltungsplans zu bestimmen.

³ Für die einzelnen Baumreihen ist jeweils eine standortgerechte hochstämmige Baumart zu verwenden. Zum Zeitpunkt der Pflanzung soll die Höhe der Bäume mind. 5.00 m betragen.

Sektor 1

Artikel 8

Nutzung

¹ Im Sektor 1 gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohn- und Gewerbezone.

² Der minimale Gewerbeanteil beträgt 20 % des zulässigen Bauvolumens.

³ Die Baufelder 2 und 6 sind der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorbehalten.

Artikel 9

Baufelder

¹ Bauten dürfen nur in den entsprechenden im Überbauungsplan festgelegten Baufeldern erstellt werden.

² In den Baufeldern für Nebenbauten sind gedeckte Sitzplätze und Pergolen zugelassen.

³ In den Baufeldern für Wintergärten dürfen auch Terrassen, Loggien, Balkone und gedeckte Sitzplätze erstellt werden.

⁴ Die Baufelder für Carports sind für Auto- und Velounterstände, Container etc. bestimmt.

⁵ Die Lage unterirdischer Einstellhallen ist nicht festgelegt. Die Rampen können im Bereich der Carports oder zwischen den Gebäuden liegen. Sie dürfen überdeckt werden.

Artikel 10

Bauweise

¹ Innerhalb der Baufelder für Hauptgebäude gilt die geschlossene Bauweise mit Anbaupflicht.

² Innerhalb der Baufelder für Nebenbauten und Wintergärten gilt die geschlossene Bauweise. Wird auf die geschlossene Bauweise verzichtet, ist seitlich ein Abstand von mind. 2.00 m einzuhalten.

Artikel 11

Mass der Nutzung

Das zulässige Mass der Nutzung (Volumenziffer) ergibt sich aus den durch Baulinien begrenzten Baufeldern und der zulässigen Gebäudehöhe.

Artikel 12

Geschosszahl,
Gebäudehöhe

¹ In den Baufeldern 1, 3, 4, 5 und 7 gilt:

- Geschosszahl: max. 3 Geschosse; ohne Dachausbau bzw. Attika
- Gebäudehöhe max. 9.00 m

² In den Baufeldern 2 und 6 gilt:

- Geschosszahl: max. 2 Geschosse, ohne Dachausbau bzw. Attika
- Gebäudehöhe max. 7.00 m

³ Die max. Gebäudehöhe in den Baufeldern für Nebenbauten und Carports beträgt 3.00 m.

⁴ In den Baufeldern für Wintergärten beträgt die max. Gebäudehöhe 9.00 m.

Bei Pultdächern dürfen Wintergärten und Loggien bis unter die Dachfläche reichen (siehe Skizze im Anhang).

⁵ Die Gebäudehöhe wird von den im Überbauungsplan festgelegten Bezugspunkten aus gemessen.

Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe entgegen der Bestimmung des Baureglements an der Traufseite gemessen (siehe Skizze im Anhang).

Artikel 13

Dachform

¹ Es sind nur Flach- oder leicht geneigte Pultdächer - max. 10° Neigung - zugelassen. Auf Hauptgebäuden ist die Traufseite an der Nordseite der Baufelder anzuordnen. Flachdächer sind zu begrünen.

² Die Dachfläche darf nur durch technisch notwendige Bauteile - Kamine, Lüftungsrohre bzw. -schächte sowie Liftaufbauten überschritten werden.

Artikel 14

Über die Baulinien vor-
springende Gebäude-
Teile

¹ Über die Baulinien dürfen nur bautechnisch begründete Bauteile bis max. 0.20 cm vorspringen.

² Auf Hauptgebäuden sind auf der Traufseite Dachvorsprünge bis max. 1.00 m und auf der Südseite bis zur Baulinie für Wintergärten zugelassen.

³ Im Weiteren sind offene Vordächer bis max. 2.00 m bei Hauseingängen und bei den Baufeldern 2 und 6 entlang der Seestrasse zugelassen.

Artikel 15

Privatgärten

Im Bereich der Privatgärten dürfen Gartentrennwände bis zu einer Höhe von 1.80 m sowie Pergolen bis zu einer Höhe von 2.40 m erstellt und an die Grenze gesetzt werden.

Artikel 16

Hofbaulinie

¹ Entlang der Hofbaulinie ist eine Gebäudefassade oder eine Sichtschutzwand von mind. 1.80 m Höhe zu erstellen. Ein Unterbruch für die Erschliessung - bis ca. 5.00 m breite - ist auf der Nordseite gestattet.

² Innerhalb der Hofbaulinie sind offene Lagerplätze, Parkplätze und ähnliches zugelassen.

³ Ausserhalb der Hofbaulinie sind lediglich Parkplätze zugelassen.

Artikel 17

Baulinie für Schallschutzwand

Werden entlang der Seestrasse keine Nebenbauten bzw. Gewerbebauten erstellt, ist entlang dieser Baulinie eine Schallschutzwand von mind. 2.40 m Höhe zu erstellen. Sie ist auf der Strassenseite zu begrünen.

Sektoren 2, 3 und 5

Artikel 18

Nutzung

In den Sektoren 2, 3 und 5 gelten die Bestimmungen der Wohnzone.

Artikel 19

Baufelder

¹ Bauten dürfen nur in den entsprechenden im Überbauungsplan festgelegten Baufeldern erstellt werden. Vorbehalten bleiben die Elemente der Strassenraumgestaltung.

² In den Baufeldern für Hauptgebäude sind auch Nebenbauten gestattet.

³ In den Baufeldern für Wintergärten dürfen auch Terrassen, Loggien, Balkone und gedeckte Sitzplätze erstellt werden.

⁴ Die Lage der Einstellhallen und deren Erschliessung (Rampen) sind im Überbauungsplan grundsätzlich festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zugelassen. Die Rampen dürfen überdeckt werden.

Artikel 20

Bauweise

Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene Bauweise. Wird auf die geschlossene Bauweise verzichtet, ist bei Hauptgebäuden ein seitlicher Abstand von mind. 3.00 m und bei Nebenbauten und Wintergärten ein solcher von mind. 2.00 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand ist dabei nicht entscheidend.

Artikel 21

Gestaltungs- Baulinie

Entlang der Gestaltungsbaulinie sind die Fassaden der Hauptgebäude an die Baulinie zu stellen. Nebenbauten können davon abweichen.

Artikel 22

Mass der Nutzung

Das zulässige Mass der Nutzung (Volumenziffer) ergibt sich aus den durch Baulinien begrenzten Baufeldern und der zulässigen Gebäudehöhe.

Artikel 23

Geschosszahl, Gebäudehöhe

¹ Im Sektor 3 gilt:

- In den Baufeldern für Hauptgebäude Geschosszahl: max. 3 Geschosse; ohne Dachausbau bzw. Attika
- Die max. Gebäudehöhe in den Baufeldern für Hauptgebäude und Wintergärten beträgt 9.00 m.
Bei Pultdächern dürfen Wintergärten und Loggien bis unter die Dachfläche reichen (siehe Skizze im Anhang).

² In den Sektoren 2 und 5 gilt:

- In den Baufeldern für Hauptgebäude Geschosszahl: max. 2 Geschosse; ohne Dachausbau bzw. Attika
- Die max. Gebäudehöhe in den Baufeldern für Hauptgebäude und Wintergärten beträgt 6.00 m
Bei Pultdächern dürfen Wintergärten und Loggien bis unter die Dachfläche reichen (siehe Skizze im Anhang).

³ Die Gebäudehöhe wird von den im Überbauungsplan festgelegten Bezugspunkten aus gemessen.
Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe entgegen der Bestimmung des Baureglements an der Traufseite gemessen (siehe Skizze im Anhang).

Artikel 24

Dachform

¹ Es sind nur Flach- oder leicht geneigte Pultdächer - max. 10° Neigung - zugelassen. Auf Hauptgebäuden ist die Traufseite an der Nord- bzw. Ost-ausgerichteten Längsseite der Baufelder anzuordnen. Flachdächer sind zu begrünen.

² Die Dachfläche darf nur durch technisch notwendige Bauteile - wie Kamine, Lüftungsrohre bzw. -schächte sowie Liftaufbauten überschritten werden.

Artikel 25

Über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile

¹ Über die Baulinien dürfen nur bautechnisch begründete Bauteile bis max. 0.20 m sowie offene Vordächer bei Hauseingängen bis max. 2.00 m vorspringen.

² Auf Hauptgebäuden sind auf der Traufseite Dachvorsprünge bis max. 1.00 m und auf der Süd- bzw. Westseite bis zur Baulinie für Wintergärten zugelassen.

Artikel 26

Privatgärten

¹ Im Bereich der Privatgärten dürfen Gartentrennwände bis zu einer Höhe von 1.80 m sowie Pergolen bis zu einer Höhe von 2.40 m erstellt und seitlich an die Grenze gesetzt werden.

² Im Bereich der Vorgärten (Eingangsseite) dürfen Abstellräume bis max. 15.00 m² und 2.50 m Höhe ab fertigem Terrain erstellt werden.

Artikel 27

Baulinie der Strassen-Raumgestaltung

¹ Entlang der Baulinie ist eine Mauer zu erstellen, welche von ca. 1.00 m Höhe im Verlauf des Hangs auf 0.00 ausläuft.

² Im Sektor 3 kann die Mauer von Hauszugängen und Vortreppen etc. durchbrochen werden.

³ Über die Mauer können Brüstungen oder Hecken bis zu einer gesamten Höhe von 1.80 m erstellt werden.

Artikel 28

Abweichungen

In den Sektoren 2, 3 und 5 kann von den entsprechenden Bestimmungen abgewichen werden, vorausgesetzt dass:

- mind. 2 Baufelder für Hauptgebäude gleichzeitig nach einem einheitlichen Konzept realisiert werden
- Gemeinschaftliche Anlagen für die betroffenen Bewohner und Bewohnerinnen erstellt werden
- die Art und das Mass der Nutzung eingehalten werden
- die zulässige Gebäudehöhe auf der Oberseite des Hangs eingehalten wird
- die Strassenraumgestaltung (Mauer) entlang der Fusswege übernommen wird
- und eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erreicht wird

Sektor 4

Artikel 29

Nutzung

Im Sektor 4 gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone.

Artikel 30

Baufelder

¹ Bauten dürfen nur in den entsprechenden im Überbauungsplan festgelegten Baufeldern erstellt werden. Vorbehalten bleiben die Elemente der Strassenraumgestaltung und der Aussenraumgestaltung im Bereich der Gemeinschaftsanlagen.

² In den Baufeldern für Wintergärten dürfen auch Terrassen, Loggien, Balkone und gedeckte Sitzplätze erstellt werden.

³ Das Baufeld für Gemeinschaftseinrichtungen liegt unter dem Quartierplatz. Es sind Einrichtungen zugelassen, welche der gesamten Überbauung dienen wie Clubraum, gedeckter Spiel- und Sitzplatz, Zugang zur Einstellhalle etc.

⁴ Das Rasenspielfeld ist eine Gemeinschaftseinrichtung und dient allen Bewohnern der Überbauung.

⁵ Von den im Bereich der Gemeinschaftsanlagen geltenden Bestimmungen kann abgewichen werden wenn:

- das Erdgeschoss im Baufeld 14 eine öffentlichkeitsorientierte Nutzung aufweist
- die in Absatz 3 und 4 genannten Gemeinschafts-Einrichtungen realisiert werden
- und eine entsprechende gestalterische Qualität erreicht wird

⁶ Die Lage der Einstellhalle und deren Erschliessung ist im Überbauungsplan grundsätzlich festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zugelassen. Die Rampen dürfen überdacht werden.

Artikel 31

Bauweise

¹ Innerhalb der Baufelder für Hauptgebäude gilt die geschlossene Bauweise mit Anbaupflicht.

² Innerhalb der Baufelder für Wintergärten gilt die geschlossene Bauweise. Wird auf die geschlossene Bauweise verzichtet, ist ein seitlicher Abstand von mind. 2.00 m einzuhalten.

Artikel 32

Mass der
Nutzung

Das zulässige Mass der Nutzung ergibt sich aus den durch Baulinien begrenzten Baufeldern und den jeweils zulässigen Gebäudehöhen.

Artikel 33

Geschosszahl,
Gebäudehöhe

¹ In den Baufeldern 12, 13, 15 und 16 gilt:

- Geschosszahl: max. 3 Geschosse; ohne Dachausbau bzw. Attika
- Die max. Gebäudehöhe in den Baufeldern für Hauptgebäude und Wintergärten beträgt 9.00 m.
Bei Pultdächern dürfen Wintergärten und Loggien bis unter die Dachfläche reichen (siehe Skizze im Anhang).

² Im Baufeld 14 gilt:

- Geschosszahl: max. 2 Geschosse; ohne Dachausbau bzw. Attika
- Die max. Gebäudehöhe in den Baufeldern für Hauptgebäude und Wintergärten beträgt 7.00 m.
Bei Pultdächern dürfen Wintergärten und Loggien bis unter die Dachfläche reichen (siehe Skizze im Anhang).

³ Die Gebäudehöhe wird von den im Überbauungsplan festgelegten Bezugspunkten aus gemessen.
Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe entgegen der Bestimmung des Baureglements an der Traufseite gemessen (siehe Skizze im Anhang).

Artikel 34**Dachform**

¹ Es sind nur Flach- oder leicht geneigte Pultdächer - max. 10° Neigung - zugelassen. Auf Hauptgebäuden ist die Traufseite an der Nord- bzw. Ostausgerichteten Längsseite der Baufelder anzuordnen. Flachdächer sind zu begrünen.

² Die Dachfläche darf nur durch technisch notwendige Bauteile - wie Kamine, Lüftungsrohre bzw. -schächte sowie Liftaufbauten überschritten werden.

Artikel 35**Über die Baulinie
vorspringende
Gebäudeteile**

¹ Über die Baulinien dürfen nur bautechnisch begründete Bauteile bis max. 0.20 m sowie offene Vordächer bei Hauseingängen bis max. 2.00 m vorspringen.

² Auf Hauptgebäuden sind auf der Traufseite Dachvorsprünge bis max. 1.00 m und auf der Süd- bzw. Ostseite bis zur Baulinie für Wintergärten zugelassen.

Artikel 36**Privatgärten**

¹ Im Bereich der Privatgärten dürfen Gartentrennwände bis zu einer Höhe von 1.80 m sowie Pergolen bis zu einer Höhe von 2.40 m erstellt und seitlich an die Grenze gesetzt werden.

² Im Bereich der Vorgärten (Eingangsseite) dürfen Abstellräume bis max. 15 m² und 2.50 m Höhe ab fertigem Terrain erstellt werden.

Artikel 37**Baulinie der
Strassenraum-
Gestaltung**

¹ Entlang der Baulinie ist eine Mauer zu erstellen, welche von ca. 1.00 m Höhe im Verlauf des Hangs auf 0.00 m ausläuft.

² Über der Mauer können Brüstungen oder Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1.80 m erstellt werden.

³ Auf der Eingangsseite kann die Mauer von Hauszugängen und Vortreppen etc. durchbrochen werden.

Weitere Bestimmungen

Artikel 38

Erschliessung/ Infrastruktur

¹ Die Gemeinde erhebt für die Erstellung der öffentlichen Anlagen, - Strassen- und Wegbauten sowie Quartierplatz und Rasenspielfeld - (inkl. Beleuchtungsanlagen, Hydranten etc.) im Erschliessungs-Perimeter A (siehe Skizze im Anhang), eine Erschliessungspauschale von Fr. 80.-/m².

² Bei einer Kostenüberschreitung von mehr als 5 % der von der Gemeinde im Erschliessungsperimeter A zu erstellenden öffentlichen Anlagen gemäss Absatz 1 erfolgt ein Nachbezug. Überschüsse sind zurückzuerstatten.

³ Die Erschliessungspauschale für Grundstücke im Erschliessungsperimeter A wird anteilmässig mit der Schnurgerüst-Abnahme für die auf der erschlossenen Fläche zu erstellenden Bauten zur Bezahlung fällig, spätestens aber 15 Jahre nach der rechtskräftigen Genehmigung der Überbauungsordnung „Breite“.

⁴ Ab Bauvollendung des jeweiligen Strassenabschnitts im Erschliessungsperimeter A ist der geschuldete Betrag zum Zinsfuss der Berner Kantonalbank für neue 1. Hypotheken auf Wohn-Liegenschaften zu verzinsen. Besteht für den vorgeschriebenen Zinsfuss eine Bandbreite, so ist der tiefste Zins des Zinsbandes massgebend. Die Zinszahlungen haben zusammen mit der Bezahlung der Pauschale zu erfolgen.

⁵ Im Übrigen regelt die Gemeinde die Erstellung der öffentlichen Anlagen, - Strassen- und Wegbauten sowie Quartierplatz und Rasenspielfeld - in einem Infrastrukturvertrag.

Ver-und Entsorgungsanlagen

⁶ Für den Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanalisation, Wasser, Gas etc.) sind die entsprechenden Anschluss-Gebühren nach den im Zeitpunkt des Anschlusses geltenden Reglementen zu entrichten.

Artikel 39

Parkplätze

¹ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49.ff der Bauverordnung vom März 2000.

² Oberirdische Abstellplätze dürfen nur in den im Plan bezeichneten Baufeldern für Carports und den privaten Hausvorplätzen erstellt werden.

Auf den Strassen der Detailerschliessung dürfen ausschliesslich Besucherparkplätze erstellt werden.

³ In den Sektoren 2, 3 und 5 können Garagen erstellt werden. Sie sind in die Baufelder für Hauptgebäude zu integrieren.

Artikel 40

Etappierung

¹ Die Etappierung der Bebauung soll unter Berücksichtigung einer sinnvollen Etappierung der Infrastrukturanlagen und eines angemessenen Aufwands der Erschliessung erfolgen. Vorbehalten bleibt die Realisierung der entsprechenden Schallschutzmassnahmen.

² Die einzelnen Bauabschnitte sind als in sich geschlossenen Einheiten zu realisieren bzw. abzuschliessen.

³ Das baulich noch nicht genutzte Gebiet soll im heutigen Zustand belassen und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die sich aus diesem landwirtschaftlichen Betrieb ergebenden üblichen Immissionen sind zu dulden.

Artikel 41

Energie

¹ Umfasst eine Bauetappe mehrere Gebäude, auch bei Reihenhäusern, ist die Energieversorgung nach einem gemeinsamen Energiekonzept zu realisieren. Dabei ist die Verwendung erneuerbarer Energie anzustreben und einem sparsamen Energiehaushalt gebührend Beachtung zu schenken.

² Das Energiekonzept ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung auszurichten.

Artikel 42

Ökologie

Der heutige Kenntnisstand der Bauökologie - Baumaterial, Halt- und Rezyklierbarkeit etc. - ist im Rahmen einer Gesamtenergiebilanz angemessen zu berücksichtigen.

Artikel 43

Vereinbarungen

¹ Die Genehmigung dieser Überbauungsordnung setzt die rechtsgültige Unterzeichnung folgender Vereinbarungen voraus:

- Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und sämtlichen Grundeigentümern über die Erschliessung der Überbauungsordnung „Breite“ und über die Bereitstellung des Quartierplatzes und des Rasenspielfeldes.

- Öffentliche Urkunde(n) zur rechtsverbindlichen Sicherstellung einer auf das Nutzungskonzept der Überbauungsordnung abgestimmte Eigentumsordnung.

² Soweit für die bauliche Nutzung des Areals noch Erschliessungs-Dienstbarkeiten und allfällige Nutzungsrechte zu begründen sind, dürfen Baubewilligungen erst nach ihrer Errichtung erteilt werden.

Artikel 44

Geringfügige
Änderungen

Für geringfügige Änderungen wird das Verfahren nach Art. 122 BauV angewendet.

Artikel 45

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 04. Dezember 2003

Publikation im Amtsblatt vom: 05. Mai 2004

Publikation im Amtsanzeiger vom: 06. und 13. Mai 2004

Öffentliche Auflage vom: 07. Mai bis 07. Juni 2004

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. September 2008

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN
Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

J. Mayor

i.v. [Signature]

Unterseen, der **01. Okt. 2008** Der Gemeindeschreiber

i.v. [Signature]

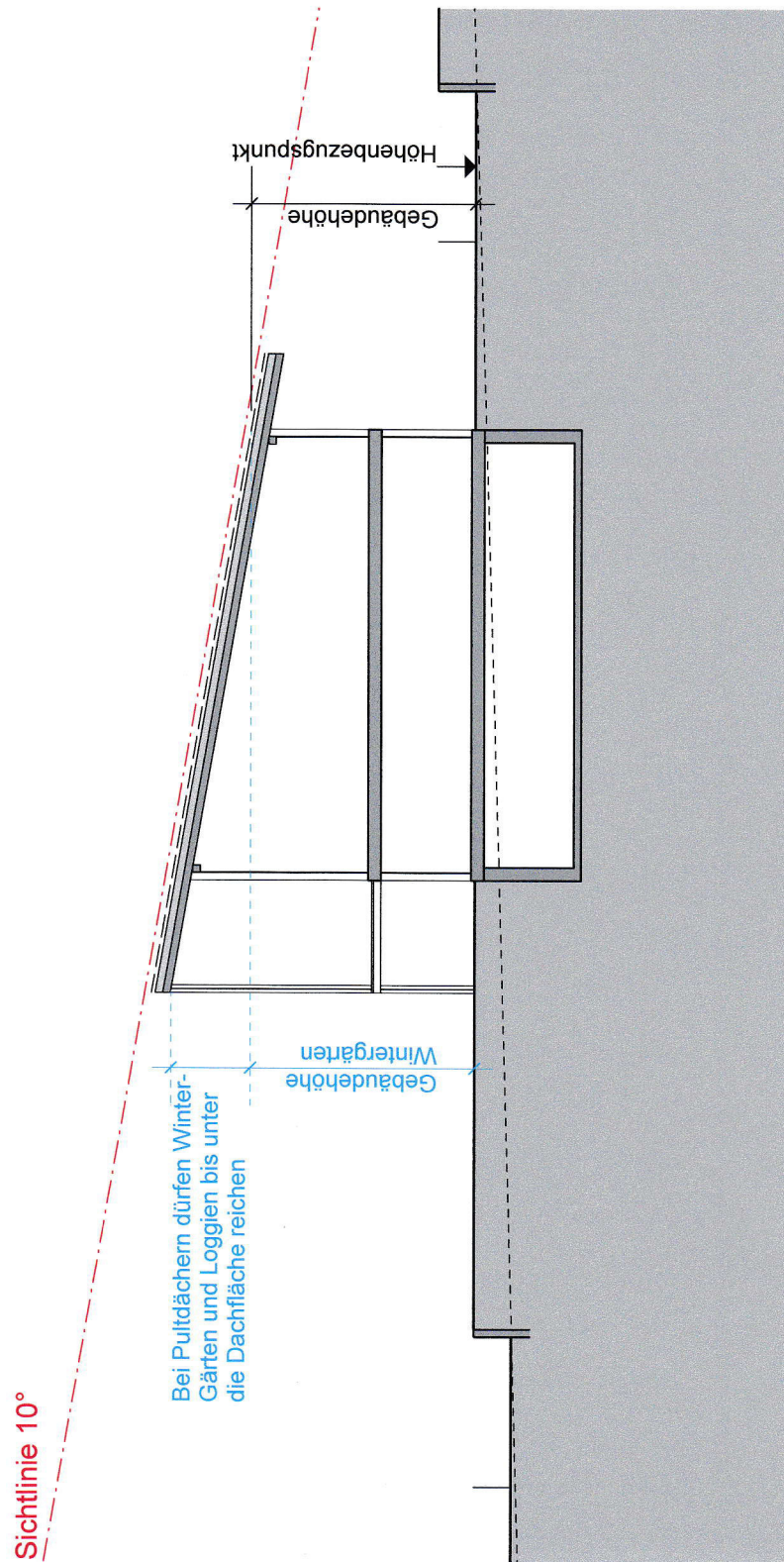
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

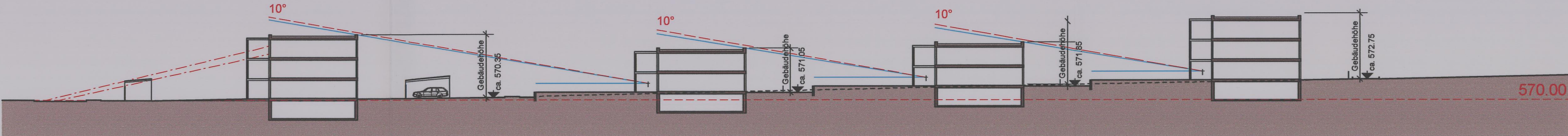
...

- 3. APR. 2009

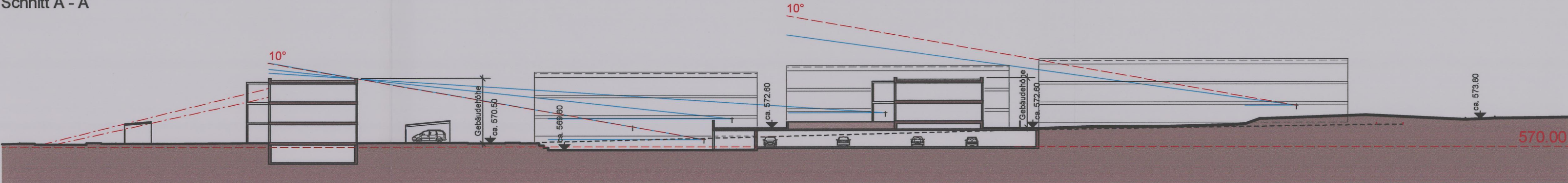
B. Wiedner

Messweise bei Pultdächern
Schnitt 1 : 200

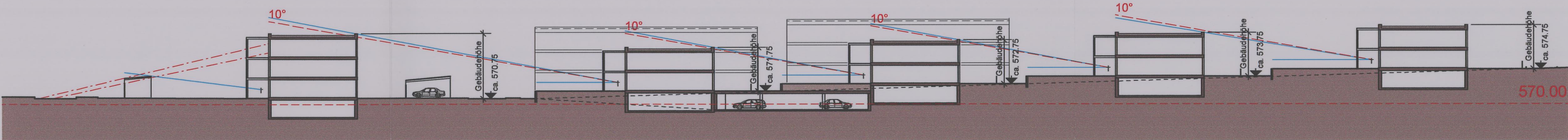




Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C

----- Sichtlinie 10°
——— Sichtlinien < 10°

Gemeinde Unterseen
Überbauungsordnung Nr. 29 "Breite"
Anhang zu Überbauungsvorschriften Art. 38
Erschliessung / Infrastruktur / Beitragsperimeter
Massstab 1:2000

31.7.2008
Wyss und Früh AG
Vermessung + Geoinformation
Weissenaustrasse 19
3800 Unterseen



Gemeinde Unterseen
Überbauungsordnung Breite
Überbauungsplan 1 : 500 / 1 : 1000

Atelier 5
Architekten und Planer
Bern

August 2008

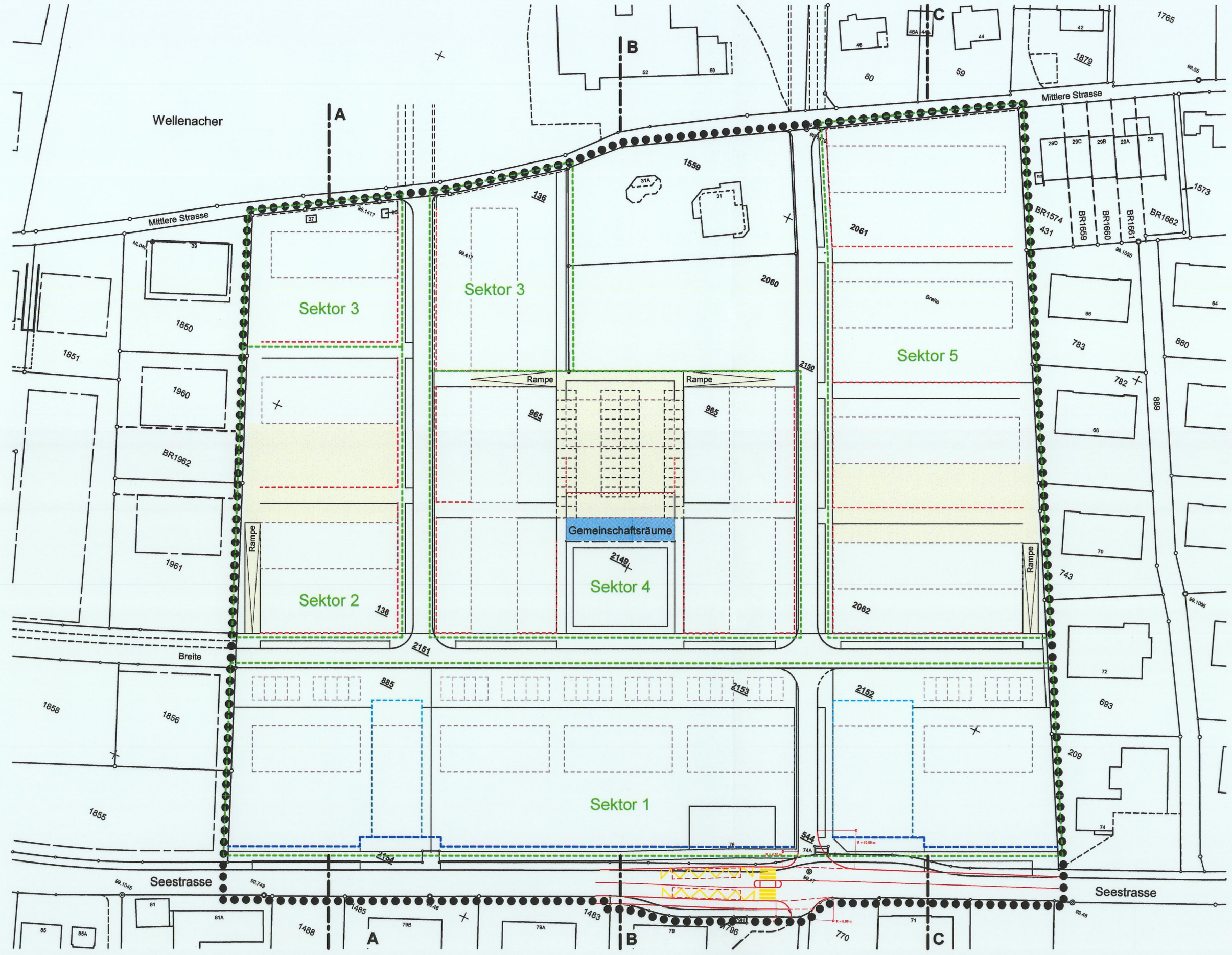
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 04. Dezember 2003
Publikation im Amtsblatt vom: 05. Mai 2004
Publikation im Amtsanzeiger vom: 06. und 13. Mai 2004
Öffentliche Auflage vom: 07. Mai bis 07. Juni 2004
Erledigte Einsprachen: 2
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwarungen: keine

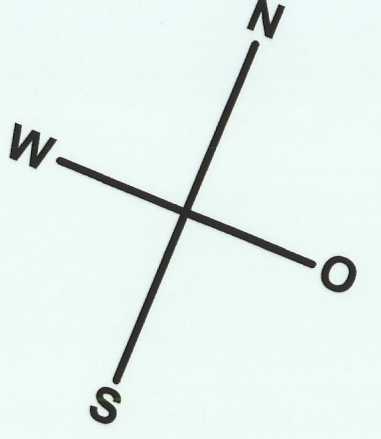
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. September 2008
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Unterseen, den 01. Okt. 2008
Der Gemeindegeschreiber
Der Präsident: J. Mayor
Der Sekretär: i.v. J. J. J.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

3. APR. 2009 J. Wiedner



- Verbindliche Planinhalte**
- Wirkungsbereich
 - Wohnzone W2
 - Sektoren 1 - 5
 - Baufelder für Hauptgebäude
 - Baufelder für Nebenbauten
 - Baufelder für Wintergärten
 - Baufelder für Carports
 - Baufeld für Gemeinschaftseinrichtungen
 - Quartierplatz
 - Rasenspielfeld
 - Private Gartenflächen
 - Baufelder für Einstellhallen
 - Gestaltungsbaulinie
 - Maximalbaulinie
 - Baulinie für Wintergärten
 - Baulinie der Strassenraumgestaltung
 - Hofbaulinie
 - HBP 1 - 20 Höhenbezugsunkte der Baufelder
 - Basisschliessung
 - Detailschliessung
 - Private Hauszufahrten, Hausvorplätze, interne Fusswege
 - Grünstreifen
 - Schallschutzwand
 - Zu pflanzende Bäume
 - Bereich der Gemeinschaftsanlagen
 - Aufzuhebende Baulinie





Gerinfügige Änderung Überbauungsordnung "Breite" gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsvorschriften

12. April 2010
(ersetzt Fassung 17. Februar 2010)

GENEHMIGUNG

Auszug der geänderten Artikel aus den bestehenden Überbauungsvorschriften vom August 2008

Änderungen in Rot

Hofbaulinie

Artikel 16

¹ Entlang der Hofbaulinie ist eine Gebäudefassade oder eine Sichtschutzwand von mind. 1.80 m Höhe zu erstellen **wenn Lagerplätze innerhalb der Hofbaulinie realisiert werden. Wenn nur Parkplätze erstellt werden, ist das Erstellen einer Sichtschutzwand fakultativ.** Ein Unterbruch für die Erschliessung - bis ca. 5.00 m breite - ist auf der Nordseite gestattet.

² Innerhalb der Hofbaulinie sind offene Lagerplätze, Parkplätze und ähnliches zugelassen.

³ Ausserhalb der Hofbaulinie sind lediglich Parkplätze zugelassen.

Baufelder

Artikel 30

¹ Bauten dürfen nur in den entsprechenden im Überbauungsplan festgelegten Baufeldern erstellt werden. Vorbehalten bleiben die Elemente der Strassenraumgestaltung und der Aussenraumgestaltung im Bereich der Gemeinschaftsanlagen.

² In den Baufeldern für Wintergärten dürfen auch Terrassen, Loggien, Balkone und gedeckte Sitzplätze erstellt werden.

³ **Das Im** Baufeld für Gemeinschaftseinrichtungen **liegt unter dem Quartierplatz. Es** sind Einrichtungen zugelassen, welche der gesamten Überbauung dienen wie Clubraum, gedeckter Spiel- und Sitzplatz, Zugang zur Einstellhalle etc.

⁴ Das Rasenspielfeld ist eine Gemeinschaftseinrichtung und dient allen Bewohnern der Überbauung.

⁵ Von den im Bereich der Gemeinschaftsanlagen geltenden Bestimmungen kann abgewichen werden wenn:

das Erdgeschoss im Baufeld 14 eine öffentlichkeitsorientierte Nutzung aufweist

die in Absatz 3 und 4 genannten Gemeinschafts-Einrichtungen realisiert werden

und eine entsprechende gestalterische Qualität erreicht wird

⁶ Die Lage der Einstellhalle und deren Erschliessung ist im Überbauungsplan grundsätzlich festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zugelassen. Die Rampen dürfen überdacht werden.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	25. Februar / 04. März 2010
Publikation im Amtsblatt vom	24. Februar 2010
öffentliche Auflage vom	26. Februar bis 29. März 2010
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Namens der Einwohnergemeinde

12. April 2010

Der Präsident

Der Sekretär

S. Margot

P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Unterseen, den **15. April 2010**

Der Sekretär

P. Beuggert

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

21. April 2010



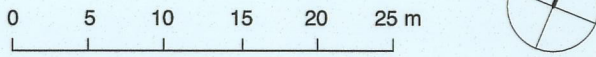
Gerinfügige Änderung Überbauungsordnung "Breite"
gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan

12. April 2010
(ersetzt Fassung 17. Februar 2010)

GENEHMIGUNG

Mst 1 : 500
Format: 85/64



Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@straussplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.straussplan.ch

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	25. Februar / 04. März 2010
Publikation im Amtsblatt vom	24. Februar 2010
öffentliche Auflage vom	26. Februar bis 29. März 2010
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. April 2010
Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident
J. Margot
S. Margot

Der Sekretär
P. Beuggert
P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den 15. April 2010

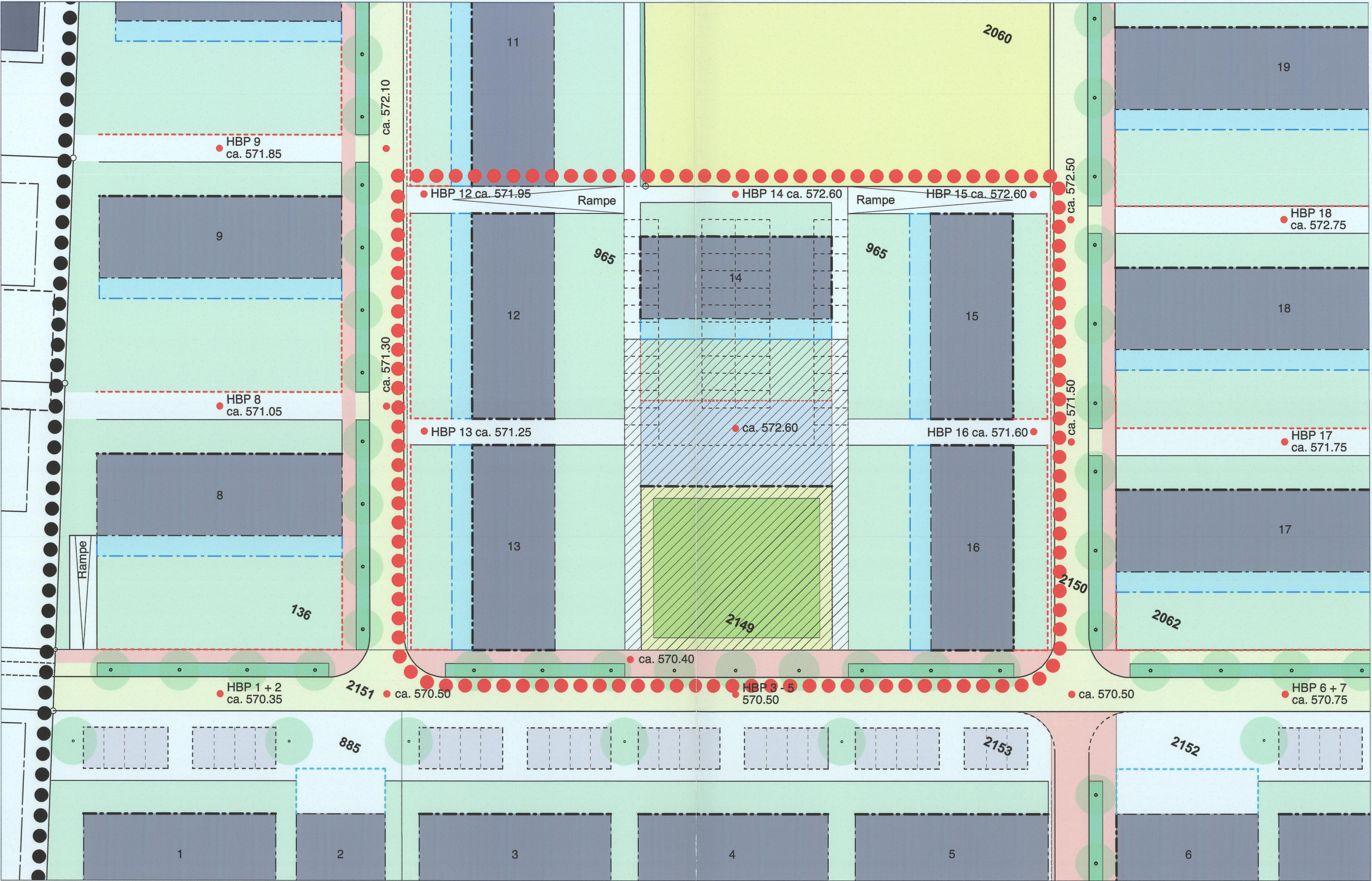
Der Sekretär
P. Beuggert
P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am
21. April 2010 *J. Wiedner*

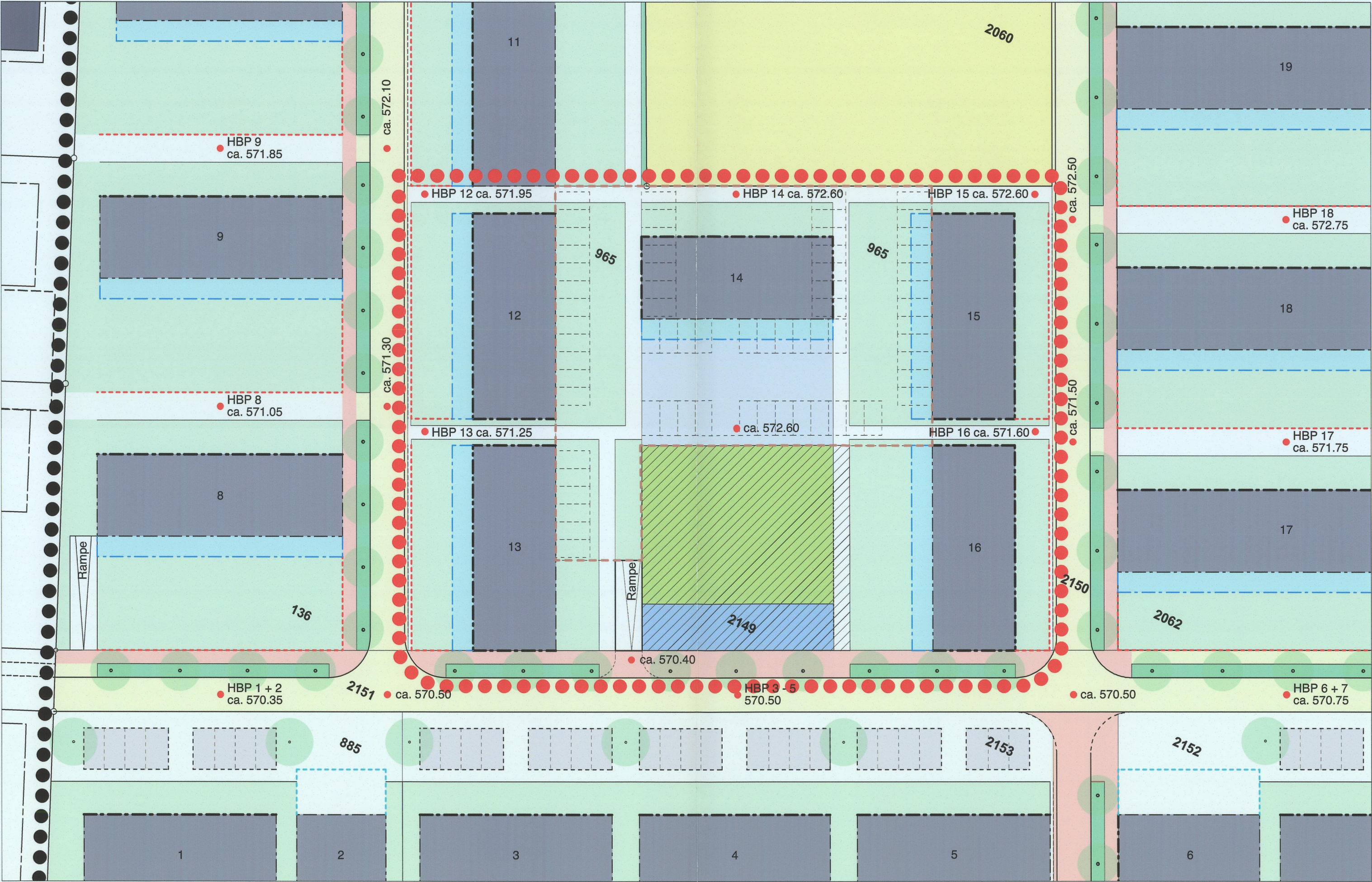
Legende

- Festlegungen**
- ● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - ● ● ● Perimeter der Änderung der Überbauungsordnung
 - Bereich der Wohnzone W2
 - Baufelder für Hauptgebäude
 - Gestaltungsbaulinie
 - Baufelder für Wintergärten
 - Bereich für Gemeinschaftseinrichtungen (eingeschossig)
 - Bereich für Gemeinschaftsanlagen
 - Quartierplatz
 - Rasenspielfeld
 - Private Gartenflächen
 - Baufelder für Carports
 - Baufelder für Einstellhallen
 - Baulinie der Strassenraumgestaltung
 - Basiserschliessung
 - Detailerschliessung
 - Private Hauszufahrten, Rampe Einstellhalle, Hausvorplätze, interne Fusswege
 - Hofbaulinie
 - Grünstreifen
 - Pflanzbereich Hochstammbäume
 - HBP 1 - 20 Höhen Bezugspunkte der Baufelder
- Hinweise**
- Parkplatz
 - 2151 Parzellennummer

Überbauungsplan ALT



Überbauungsplan NEU





Überbauungsordnung (UeO) "Breite"

geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan

16. September 2013

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Überbauungsordnung "Breite" besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan

Weitere Unterlagen
- Erläuterungsbericht

Mst 1:500
Format: 30/105

0 5 10 20 30 40 m



Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@straussplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.straussplan.ch

Legende

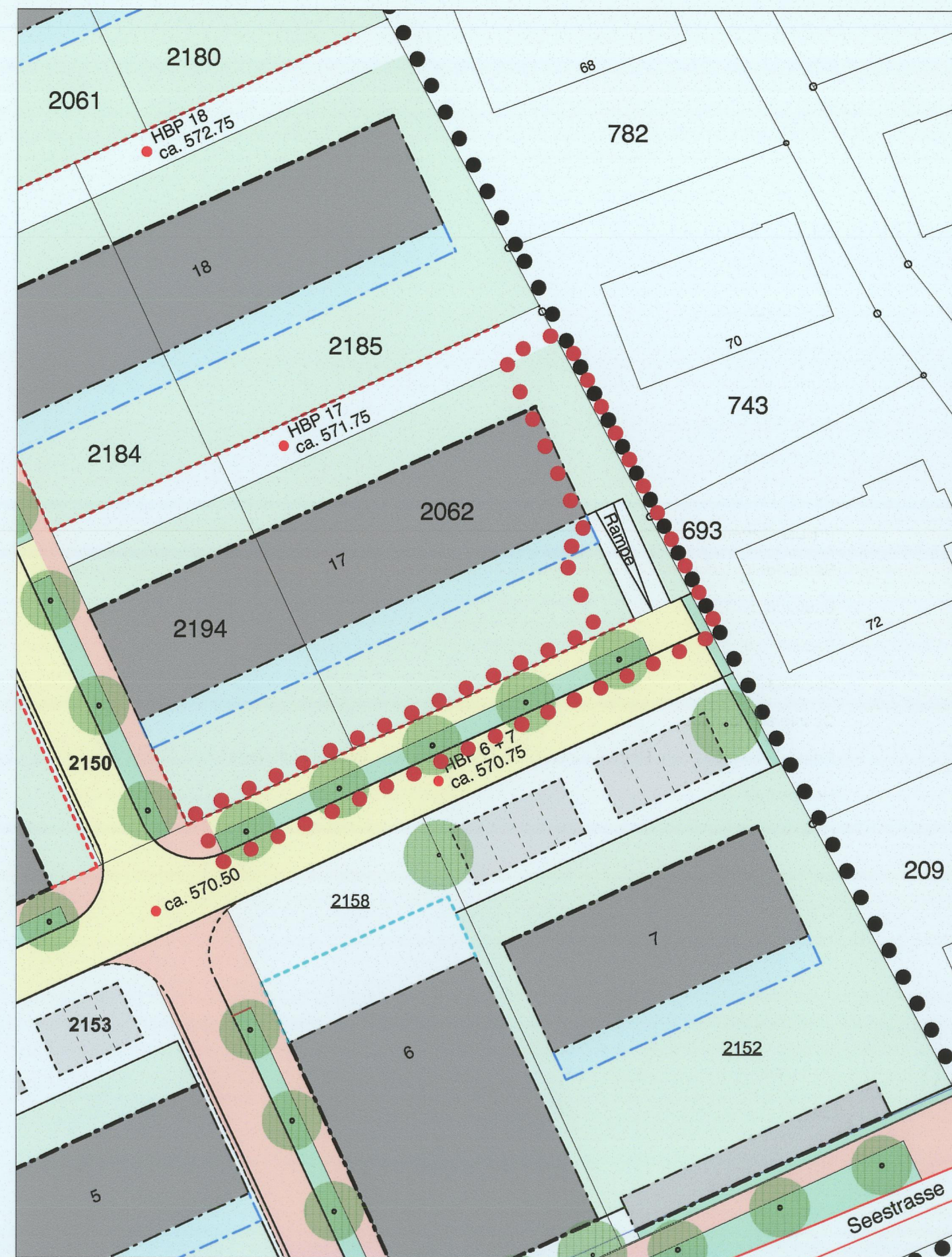
Festlegungen

- ● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- ● ● ● Perimeter der Änderung der Überbauungsordnung
- Bereich der Wohnzone W2
- Baufelder für Hauptgebäude
- Gestaltungsbaulinie
- Baufelder für Wintergärten
- Bereich für Gemeinschaftseinrichtungen (eingeschossig)
- Bereich für Gemeinschaftsanlagen
- Quartierplatz
- Rasenspielfeld
- Private Gartenflächen
- Baufelder für Carports
- Baufelder für Einstellhallen
- Baulinie der Strassenraumgestaltung
- Basiserschliessung
- Detailerschliessung
- Private Hauszufahrten, Rampe Einstellhalle, Hausvorplätze, interne Fusswege
- Hofbaulinie
- Grünstreifen
- Pflanzbereich Hochstammbäume
- HBP 1 - 20 Höhenbezugspunkte der Baufelder

Hinweise

- Parkplatz

Überbauungsplan ALT



Überbauungsplan NEU



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt	10. Juli 2013
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	11. Juli 2013 / 18. Juli 2013
öffentliche Auflage vom	11. Juli bis 12. August 2013
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. September 2013

Der Präsident Der Sekretär

J. Ritschard P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Unterseen, den 07. Okt. 2013

Der Sekretär

P. Beuggert

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

10. Nov. 2013 B. Wiedner