



**Änderung
Überbauungsvorschriften
infolge Umsetzung Gefahrenkarte**

Uferschutzplan gemäss SFG / Teilplan Nr. 2 - 4

3234 Vinelz

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Die vorliegenden Überbauungsvorschriften gelten für die in den Uferschutzplänen Nr. 2, 3 und 4 gekennzeichneten Bereiche. Die seeseitige Begrenzung wird durch die Wasserlinie gebildet (mittlerer Sommerwasserstand).

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Vinelz.

B. ÜBERBAUTES GEBIET

Art. 3

Erschliessung

¹ Das überbaute Gebiet gilt als Ferienhauszone gemäss Art. 76 des kant. Baugesetzes. Gemeinde und Staat dürfen durch Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen nicht belastet werden.

² Massnahmen gemäss See- und Flussufergesetz gelten nicht als Erschliessung.

Art. 4

Terrainveränderungen

¹ Das bestehende flache Terrain des Strandbodens ist grundsätzlich beizubehalten. Aufschüttungen dürfen das gewachsene Niveau um höchstens 50cm übersteigen. **Vorbehalten bleiben Terrainanpassungen bei baulichen Massnahmen infolge Hochwasserschutz.**

² Aufschüttungen, Abgrabungen und Abschürfungen zum Zwecke einer naturnahen Gestaltung sind zulässig.

Art. 5

Umgebungsgestaltung

¹ Die Oberflächen für Zufahrten, Zugangswege, Hausvorplätze und dergleichen sind in naturnaher und regendurchlässiger Art auszuführen (Kiesmergel, Schotterrasen, Gittersteine oder Ähnliches). Von diesem Grundsatz abweichende Gestaltungen erfordern ein Ausnahmegesuch.

² Umgebungs- und Gartenanlagen sollen in naturnaher Art gestaltet werden. Es ist darauf zu achten, dass ausschliesslich standortheimische Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

³ Der Bestand an hochstämmigen Bäumen ist zu erhalten, Abgänge sollen am geeigneten Standort ersetzt werden. Für das Schlagen von Bäumen mit über 16cm Brusthöhendurchmesser (BHD) ist vorher die Gemeindebehörde zu benachrichtigen.

⁴ Bei grösseren Bauvorhaben ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Gemeindebaureglement einzureichen.

Art. 6

Hochwasserkote

~~Das Fassadenöffnungen des Erdgeschossniveaus~~ von Wohnräumen (und anderen Bauteilen, die bei Hochwasser Schaden nehmen können) ~~darf dürfen~~ die gültige ~~Kote~~ ~~Hochwasserkote~~ ~~der Schadengrenze (von 430.30~~ ~~431.30~~ m ü. M.) nicht unterschreiten.

Art. 7

Unterkellerungen

Die Erstellung von Untergeschossen jeglicher Zweckbestimmung ist ausgeschlossen.

Art. 8

Baugestaltung

¹ Bauten und Anlagen sollen sich bezüglich Baukörper, Fassadengestaltung, Dachform und Farbgebung schonend in die Uferzone einordnen. Die Verwendung greller Farbtöne und glänzender Materialien ist untersagt.

² Die Gemeindebehörde behält sich vor, zur ästhetischen Beurteilung von Baugesuchen externe Fachberater beizuziehen (Berner Heimatschutz, Ortsplaner, etc.).

Art. 9

Dachausbau,
Dachgestaltung

¹ Der Einbau von Wohnräumen im Dachraum ist über der gesamten Grundrissfläche zulässig.

² Alle Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern auszubilden. Die Dachneigung hat min. 15 Grad und max. 30 Grad (a.T.) aufzuweisen.

³ Neben Sattel- und Walmdächern sind auf Hauptgebäuden auch versetzte Pultdächer (mit Fensterband) erlaubt. Der Höhenversatz (Differenz OK / OK Sparrenhöhe auf der diesbezüglichen Fassadenflucht) ist dabei auf max. 1.50m beschränkt.

Für diese Dachformen gelten sinngemäss die gleichen max. Gebäude- und Firshöhen (s. Schemablatt im Anhang).

⁴ Für sonstige Dachaufbauten gilt das Gemeindebaureglement.

⁵ Für Nebenbauten sind auch Pult- oder Flachdächer gestattet.

Sektor FH

Art. 10

Nutzung	¹ Sektor FH ist ausschliesslich für die Wohnnutzung bestimmt. Es sind ausschliesslich Ein- und Zweifamilienhäuser gestattet.
Bauweise allgemein	² Die offene Bauweise ist obligatorisch. Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 des kant. BauG ist ausgeschlossen.
Hauptgebäude	³ Es gelten folgende allgemeine baupolizeiliche Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none">- Die Gebäudelänge beträgt max. 15.00m.- Die Grundfläche für Hauptgebäuden ist auf max. 150m² beschränkt. Zusätzliche offene Vorbauten (Vordächer, Veranden) sind auf eine Gesamtfläche von 40m² beschränkt.- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 4.50m, die Firsthöhe max. 7.50m. Bei Neubauten, bei welchen das massgebende Terrain unter der Hochwasserschutzkote von 431.30 m.ü.M liegt, werden die Gebäude- und Firsthöhe ab dieser Hochwasserschutzkote gemessen. Die Gebäude- und Firsthöhe werden ab dem massgebenden Terrain gemessen, wenn diese über der Kote von 431.30 m.ü.M liegt.
An- und Nebenbauten	⁴ Als An- und Nebenbauten gelten unbewohnte, offene oder geschlossene Gebäude mit einer Grundfläche von max. 40m ² , einer Gebäudehöhe von max. 3.00m und einer Firsthöhe von max. 4.50m. Die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach Abs. 3.
Überbauungsziffer	⁵ Die max. Überbauungsziffer (Art. 96 des kant. BauV) beträgt im Sektor FH 10% 15%. Die anrechenbare Landfläche berechnet sich bis vordere Ufermauerkante bzw. bis zur Sektorengrenze. Geschlossene An- und Nebenbauten werden an die Überbauungsziffer angerechnet.
Grenzabstände	⁶ Der grosse Grenzabstand beträgt 10.00m, der kleine Grenzabstand 5.00m. Für unbewohnte An- und Nebenbauten, sowie für offene, überdeckte Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Grenzabstand von 2.50m, gegenüber dem Seeufer (vordere Ufermauerkante) ein solcher von 5.00m.
Baubereiche FHB	⁷ Innerhalb der Baubereiche FHB (Plan 2) gelten die festgelegten Baulinien als Maximalmass für Hauptgebäude. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 3.50m, die Firsthöhe max. 6.50m. Die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach Abs. 3. Es gilt keine Überbauungsziffer.
Waldabstände	⁸ Für Hochbauten gelten die im Plan mit Baulinien festgelegten Waldabstände. Unbewohnte An- und Nebenbauten kön-

nen bis zu 5.00m an die Waldgrenze gestellt werden. Für Bauten und Anlagen, welche näher als 30.00m stehen, liegt bei forstlichen Schadenfällen die Haftung beim Gebäudebesitzer.

Bestandesgarantie

⁹ Für bestehende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die die seeseitige Baulinie überragen, gilt eine erweiterte Besitzstandesgarantie inklusive Wiederaufbau.

Einfriedungen

¹⁰ Für Einfriedungen und Pflanzmassnahmen gegenüber dem Seeufer (vordere Ufermauerkante) gelten folgende Bestimmungen:

- Für feste Einfriedungen (Zäune, Gartenmauern) gilt ein Minimalabstand von 1.50m und eine Maximalhöhe von 1.20m.
- Für Pflanzmassnahmen (Hecken, Einzelbäume) gilt ein Abstand von 2.50m bis Mitte Pflanzstelle.

Empfindlichkeitsstufen

¹¹ Für Sektor FH gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe II. Für die Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 11

Sektor SF

¹ Sektor SF gilt als Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 78 kant. BauG. Er ist für den Betrieb eines Ferienheimes oder verwandter gemeinnütziger Aktivitäten bestimmt.

² Die Erstellung zusätzlicher Hochbauten ist nur unter obgenannter Zweckbestimmung und im Rahmen der im Plan festgelegten Baulinien gestattet. Dabei gelten folgende baupolizeilichen Bestimmungen:

Die Gebäudelänge beträgt max. 30.00m

Die Gebäudehöhe beträgt max. 4.50m. **Die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach Art. 10 Abs. 3.**

~~Die Firsthöhe darf die Höhenlinie der bestehenden höchsten Baute nicht überschreiten.~~

C. UFRSCHUTZZONEN

Art. 12

Sektor U1

¹ Sektor U1 ist für die Gestaltung eines abgeflachten und naturnahen Uferanstosses bestimmt. Zu diesem Zweck kann die Ufermauer aufgebrochen und zweckmässige Vorschüttungen und naturnahe Wellensicherungen erstellt werden. Es handelt sich um Massnahmen zur Wiederherstellung naturnaher Uferlandschaften gemäss Art. 3d des SFG sowie Art. 88ff Baugesetz. Der Uferweg kann im Zuge dieser Massnahmen auf den Vorbau verlegt werden.

² Gemäss Art. 128 Abs.1 lit d Baugesetz besteht das Enteignungsrecht für die unter Abs. 1 genannte Zielsetzung. Die Grundeigentümer sind bei der Projektierung anzuhören.

³ Nach der Realisierung der Massnahmen gilt der Sektor als beitragsberechtigtes Ufer gemäss Art. 13 der See- und Flussuferverordnung.

Art. 13

Sektor U2

¹ Sektor U2 gilt als Wald im Sinne der Forstgesetzgebung.

² Darüberhinaus sollen folgende standortspezifische Anliegen verwirklicht werden:

- Integration eines öffentlichen Uferweges;
- Verbesserung der ökologischen Verzahnung See / Auenwald mittels Uferabflachungen, Grabenschürfungen und ähnlichem;
- Standortgerechte Pflege im Sinne der Auenwaldcharakteristik.
- Unter den vorgenannten Voraussetzungen können – vorbehältlich der Zustimmung des kant. Forstinspektorates – Veränderungen des Waldrandverlaufes vorgenommen werden.

Art. 14

Sektor U3

¹ Sektor U3 ist für die Schaffung einer naturnahen Flachuferzone bestimmt, bei welcher folgende Anliegen zu verwirklichen sind:

- Durch Aushub und Abschürfungen soll ein breiter Wasserwechselbereich mit stufenweisen und typischen Vegetationszonen geschaffen werden (offenes Wasser / Röhrrietzzone / Weichholzaue). Es handelt sich um Massnahmen zur Wiederherstellung naturnaher Uferlandschaften gemäss Art. 3d des SFG sowie Art 88f Baugesetz.
- Im rückwärtigen Bereich ist der öffentliche Uferweg in freier Führung zu realisieren.
- Der Zugang zum Bootshaus 334 wird in bisheriger Form gewährleistet.

² Gemäss Art. 128 Abs. 1 lit d BauG besteht das Enteignungsrecht für die gemäss Plan bezeichneten Flächen.

³ Wegleitend ist das Realisierungsprogramm und der diesbezügliche Gestaltungsrichtplan.

⁴ Nach der Realisierung der Massnahmen gilt der Sektor als beitragsberechtigtes Ufer gemäss Art. 13 der See- und Flussuferverordnung.

Art. 15

Sektor U4

¹ Sektor U4 gilt als Landwirtschaftszone gemäss Art. 80 und Landschaftsschutzgebiet gemäss Art. 86 des kant. Baugesetzes.

² Standortsspezifische Zweckbestimmung ist die Nutzung im Sinne einer extensiven Grünland - Bewirtschaftung. Die Erstellung von Bauten und Einrichtungen, auch solcher gemäss Abs. 2, 3 und 4 des obgenannten Gesetzes ist ausgeschlossen. Dies bezieht sich auch auf zeitlich befristete Einrichtungen für die Intensivkultur.

Art. 16

Sektor L1

Sektor L1 gilt als Landwirtschaftszone gemäss Art. 80 des kant. BauG, mit folgenden spezifischen Schutzbestimmungen:

- Die Kulturlandschaft Untere Budlei soll in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Dazu gehören insbesondere die Gebäudegruppe, die Ufermauer und der landschaftsprägende Hochstamm - Obstbestand.
- Die Erstellung von nicht - landwirtschaftlichen und nicht-standortgebundenen Bauten und Anlagen sowie von Zucht- und Mastbetrieben ist untersagt.
- Bauvorhaben sind einer Fachstelle (kant. Denkmalpflege, Bauberatung Berner Heimatschutz, Stelle für Bauern- und Dorfkultur der kant. Landwirtschaftsdirektion) zu unterbreiten.

Art. 17

Sektor L2

¹ Sektor L2 gilt als Landschaftsschutz – Gebiet gemäss Art. 86 kant. BauG.

² Zweckbestimmung ist die Erhaltung der bestehenden ökologischen Voraussetzungen (Riedland – Vegetation). Terrainauffüllungen sind ausgeschlossen. Durch einmalige Wintermahd ist der Verbuschung entgegenzuwirken. Weitere Zielsetzung ist der Aufbau eines gestuften Waldrandes mit standortheimischen Strauch- und Halbbaumarten.

³ Nach der Realisierung der Massnahmen gilt der Sektor als beitragsberechtigtes Ufer gemäss Art. 13 der See- und Flussuferverordnung.

Art. 18

Sektor W

Sektor W gilt als Wald im Sinne der Forstgesetzgebung.

D. UFERWEG

Art. 19

Allgemeines

¹ Der öffentliche Uferweg im Plangebiet 2, 3 und 4 dient ausschliesslich den Fussgängern.

² Für den Ausbau des Uferweges gelten die im Anhang dargestellten Normalprofile mit einer max. Wegbreite von 1.20m. Falls bestehende Bepflanzungen oder bauliche Gegebenheiten dies erfordern, kann für kürzere Strecken vom Normalprofil abgewichen, die Wegbreite verkleinert oder seeseitig mittels Vorbau realisiert werden. Eine Wegführung zu Lasten der Seefläche kann vorgesehen werden, wenn auf der betreffenden Wegstrecke gleichzeitig eine ökologische Aufwertung erzielt wird.

³ Für die Bereiche, welche nach heutigem Kenntnisstand besondere Massnahmen erfordern (s. Bezeichnung im Plan), gelten die im Anhang dargestellten Beschreibungen begleitend.

⁴ Die endgültigen Festlegungen erfolgen in den Realisierungsprojekten.

Art. 20

Abschnitt
8R 21a

Im Uferabschnitt 8R 21a ist ein neuer öffentlicher Uferweg zu erstellen. Ausbaubreite 80cm ab innerer Ufermuerkante (s. Normalprofil im Anhang).

Art. 21

Abschnitt
8R 21b, 22b
und 24

Im Uferabschnitt 8R 21b, 22b und 8R 24 wird die bestehende Ufermuerkrone mit einer ergänzenden Verbreiterung auf max. 1.20m als öffentlicher Uferweg ausgeschieden (s. Normalprofil im Anhang).

Art. 22

Abschnitt
8R 22a und 23

Im Uferabschnitt 8R 22a und 23 ist ein neuer öffentlicher Uferweg zu realisieren. Die Linienführung erfolgt im Rahmen der Sektorenflächen U2 sowie U3 und des diesbezüglichen Renaturierungsprojektes. Begleitend ist das Realisierungsprogramm und der diesbezügliche Gestaltungsrichtplan.

E. ÖFFENTLICHE SITZPLÄTZE

Art. 23

Standorte

¹ Die im Plan bezeichneten Standorte (SB) sind für die Einrichtung eines öffentlichen Sitzplatzes mit Ruhebänk bestimmt.

² Für die einzelnen Standorte gelten folgende Regeln:

- SB1 wird unmittelbar am Ufer situiert. Die Anlage wird im naturnahen Rahmen in die Waldzone integriert.
- SB2 wird in sinngemässer Weise in die renaturierte Flachuferzone (Sektor U3) integriert.
- Für SB3 gilt der Detailplan im Anhang. Die rückwärtige Begrenzung des Verfügungsbereiches gilt als Baulinie für private Nebenbauten und Einfriedungen gemäss Art. 10 Abs. 6.

F. UFERVERBAUUNG

Art. 24

Uferverbauung

¹ Veränderungen der Uferverbauung durch die Grundeigentümer gelten als subventionsberechtigte Massnahme, wenn diese eine eindeutige ökologische und landschaftliche Verbesserung erbringen und über eine Mindestlänge von 50m realisiert werden. Hierbei gelten folgende generelle Grundsätze: Ersatz der Hartverbauung durch ein flacheres und stufig aufgebautes Querprofil (Bau von Sporren, Uferabflachungen, Vorschüttungen, etc.).

² Bei besonders engen baulichen Verhältnissen kann im Zuge der vorgehenden Massnahmen eine seeseitige Verschiebung des Uferweges realisiert werden (s. diesbezügliche Massnahmenbereiche).

Art. 25

Bauvorhaben

¹ Ufergebundene Boots- und Freizeiteinrichtungen wie Stege, Slipanlagen, Trockenplätze, Zugangstreppen und Ähnliches können bewilligt werden, sofern die Durchsetzung des Uferweges nicht beeinträchtigt ist.

² Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Fischereinspektors.

G. ARCHAEOLOGIE

Art. 26

Archäologisches
Schutzgebiet

¹ Im archäologischen Schutzgebiet (Plan 2) ist bei allen Vorhaben, die in irgendeiner Weise Veränderungen des Uferverlaufs, der Topografie oder des Seegrundes mit sich bringen, der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

² Treten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27

Inkrafttreten

Die Änderung der Überbauungsvorschriften für die Teilpläne Nr. 2 - 4 tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV). Das örtlich erweiterte Bauverbot gemäss Art. 8 Abs. 2 des SFG wird mit Genehmigung der Uferschutzpläne aufgehoben.

ANHANG 1

Besondere Massnahmenbereiche betreffend Uferweg und Gestaltung

Die in den Plänen festgehaltenen Hinweisnummern bezeichnen diejenigen Bereiche, bei denen das Uferweg - Normalprofil aufgrund bestehender baulicher Einrichtungen besondere Massnahmen erforderlich macht. Die Aufstellung und Beschreibung gilt als Richtlinie; die definitiven Vorkehren werden im Realisierungsverfahren bestimmt.

Massnahmenbereiche Teilplan 2:

- 1) Wegführung vor der bestehenden Ufermauern mittels Vorschüttung, über dem Niveau der offiziellen Schadengrenze. Gehbreite 1.20m. Der bestehende Slip wird aufgehoben und bei Bedarf durch eine zweckdienliche Uferabflachung auf der Westgrenze ersetzt.
- 2) Wegführung vor dem Bootshaus über die bestehende Slipanlage. Beidseitige Anpassungen bei den Übergängen zur Vorschüttung.
- 3) Wegführung wie 1) bis zur bestehenden Badetreppe. Übergang zu landseitigem Weg mittels kleiner Brücke unter Erhaltung eines Badezuganges.
- 4) Wegführung hinter den landseitig eingeschnittenen Badetreppen in gestreckter Linienführung. Wegbreite 80cm.
- 5) Wegführung über die Bootshafen-Einfahrt mittels mobilem Steg. Gehbreite Minimum 60cm. Linienführung hinter den seeseitigen Ufermauerkanten.
- 6) Wegführung durchgehend an der Uferkante. Ersatz der bestehenden Slipanlage durch eine gleichwertige Neukonstruktion vor dem Uferweg. Sinngemässe Ergänzung des bestehenden Anlegesteges.
- 7) Wegführung über den Bootshafen mittels mobilem Steg. Gehbreite Minimum 60cm. Linienführung hinter den seeseitigen Ufermauerkanten.
- 8) Wegführung vor dem Gartenhaus mittels Vorschüttung und / oder Stegbau. Zweckmässige Anpassung der bestehenden Slipanlage.
- 9) Wegführung in direkter Linie zum westseitigen Uferverlauf.

Massnahmenbereiche Teilplan 3:

- 10) Wegführung über den Bootshafen mittels mobilem Steg. Gehbreite Minimum 60cm. Linienführung innerhalb des Normalprofils Uferweg.
- 11) Wegführung direkt, Uferecke in ca. 45 - Grad - Winkel schneidend.
- 12) Wegführung hinter bestehender Badetreppe. Landseitige Verschiebung des bestehenden Bootsanzuges.
- 13) Wegführung hinter bestehender Badetreppe.

Massnahmenbereiche Teilplan 4:

- 14) Wegführung direkt. Seeseitiger Ersatz der bestehenden Slipanlage mit besserer Blockwurf - Gestaltung.
- 15) Die Wegführung kann auf die bestehende und zweckmässig ausgebaute Vorschüttung verschoben werden. Massnahmen im Sinne von Art. 25 der UeV sind anzustreben. Das einzualtende Normalprofil nach Art. 19 und 21 und der Anhang gilt sinngemäss.
- 16) Wegführung gemäss Normalprofil, jedoch reduzierte Breite zwecks Schonung der bestehenden Bepflanzung.
- 17) Wegführung über Slipanlage ohne spezielle Anpassungen. Schonung der bestehenden Bepflanzung.
- 18) Wegausbau gemäss Normalprofil mit speziellen Zielsetzungen: Erhaltung und Förderung der bestehenden naturnäheren Flachwasserzonen und Berücksichtigung der engen Platzverhältnisse. Die Uferabschnitte sind Vorzugsstandorte für Massnahmen gemäss Art. 24 der Überbauungsvorschriften; unter den diesbezüglichen Voraussetzungen kann bereichsweise eine auf eine Vorschüttung vorverlegte Wegführung realisiert werden.
- 19) Wegführung unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Einrichtungen und des bestehenden Pflanzbestandes.
- 20) Wegführung unter Berücksichtigung der bestehenden Befestigungsmassnahmen.
- 21) Wegführung unter Berücksichtigung des bestehenden Pflanzbestandes und der bestehenden Einzäunungen.
- 22) Wegführung unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Einrichtungen (Sitzplatz).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

Publikation im Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom bis

Eingegangene Einsprachen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Gemischten Gemeinde Vinelz:

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

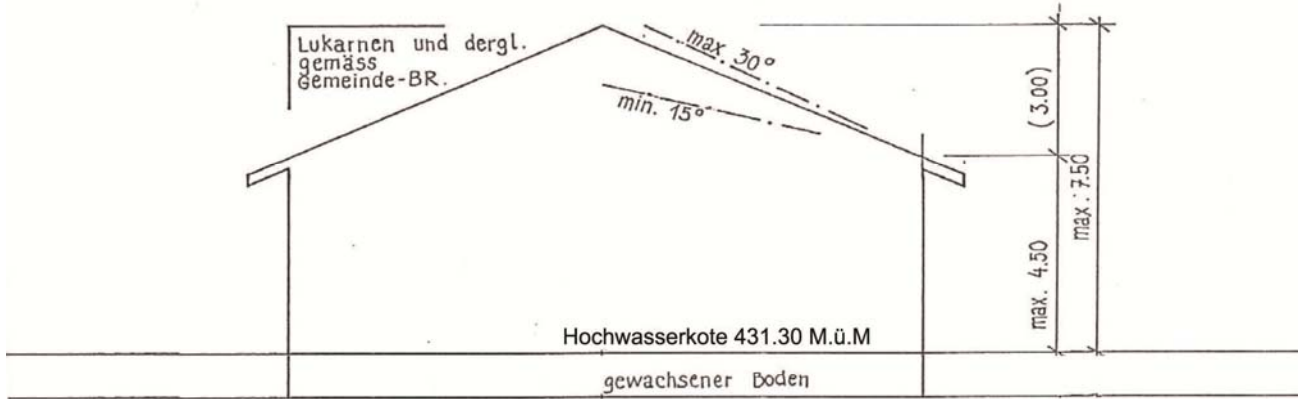
Vinelz, den..... Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

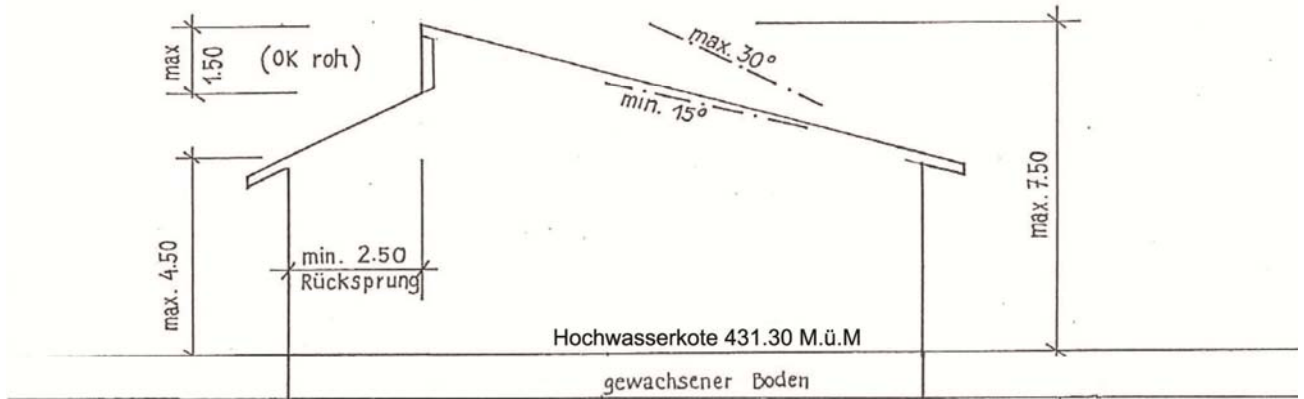
ANHANG 2

Schnittschemata der zulässigen Gebäudehöhen

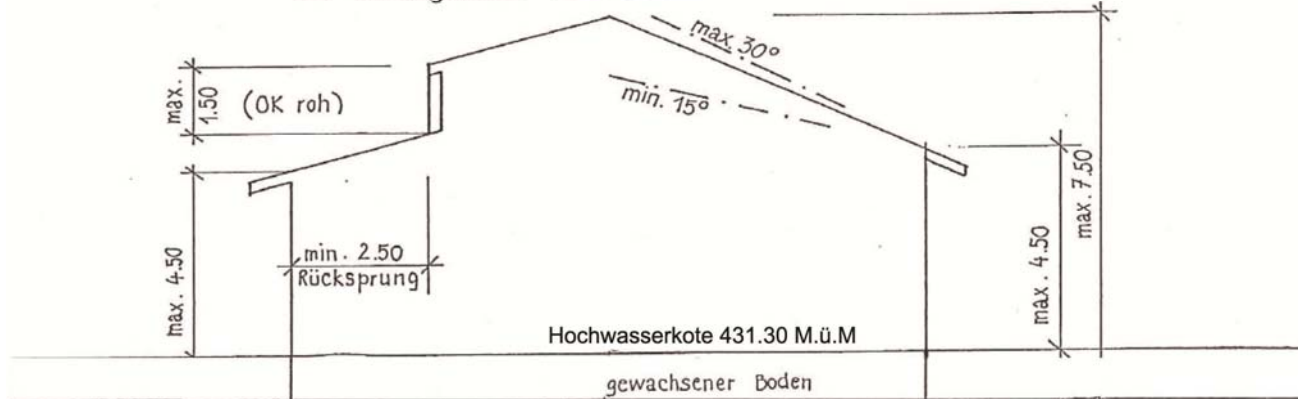
Grundschemata :



Für versetzte Dächer :

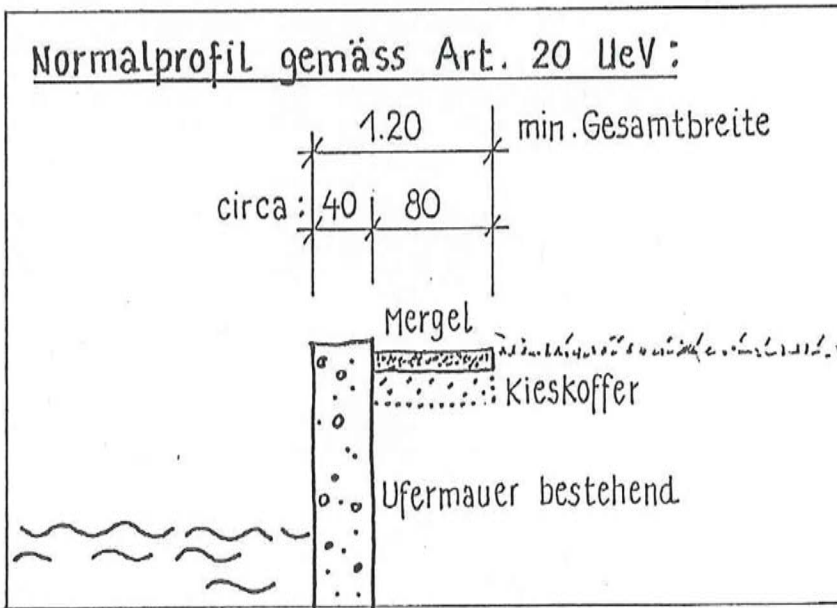


Für durchgehende Fensterbänder :



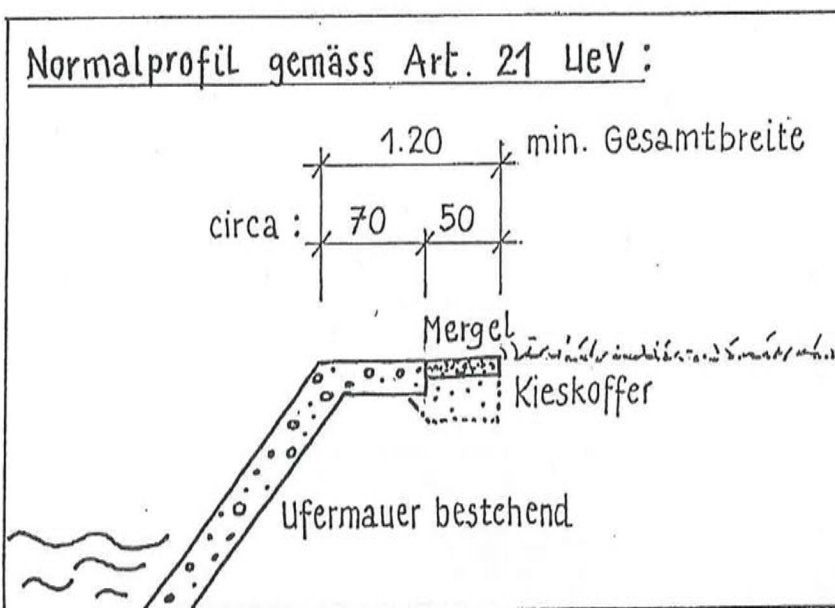
ANHANG 3

Normalprofil Uferweg



Für Uferabschnitt

8R 21a



Für Uferabschnitte

8R 21 b

8R 22 b

8R 24