



TEILÄNDERUNG DES UFERSCHUTZPLANER "SEEUFER – VINGELZ
IM BEREICH

"BEAU-RIVAGE"

(Parzellen-Nr. 2952-2960, 2962-2964, 6956-6959, 9634-9635, 10109 und 10114)

Überbauungsvorschriften Teiländerung der Art. 3 und 5

Aufhebung der Teiländerung des Uferschutzplanes Seeufer-Vingelz (Bereich Beau-Rivage),
genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. Dezember 1998

Aufhebung der Änderung der Teiländerung des Uferschutzplanes "Seeufer-Vingelz"
genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. März 2003

Teiländerung des Uferschutzplanes Seeufer-Vingelz, genehmigt durch die Baudirektion des
Kantons Bern am 20. März 1992

3.1 Sektor A **Art. 3**

1) Der Sektor A ist eine Wohnzone. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur für den täglichen Bedarf der Quartierbewohner notwendige Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe gestattet.

2) Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse

- | | |
|------------------------|---------|
| - Kleiner Grenzabstand | 5.00 m |
| - Grosser Grenzabstand | 10.00 m |
| - Gebäudehöhe | 9.00 m |
| - Geschosszahl | 3 |
| - Gebäudelänge | 30.00 m |
| - Ausnützungsziffer | 0.6 |
- Das Gebäude Neuenburgstrasse 126 „Stuckerhaus“ gilt als erhaltenswert. Ein allfälliger Abbruch und Neubau muss nach den Richtlinien der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

3) Das Vorland zwischen Baulinien und Uferlinie ist ein Schutzbereich:

- Der Bestand an Bäumen und Büschen sowie die vorhandenen Rebmauern und Naturstein-Ufermauern sind geschützt.
- Das Vorland ist vorwiegend als Grünraum zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Der Bestand an Büschen und Bäumen ist durch Wiederanpflanzung zu garantieren, pflegerische Eingriffe sind gestattet. Reb- und Ufermauern sind zu erhalten oder in ihrer bisherigen Form zu erneuern.
- Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig bis zu einem Mass von 1.0 m über oder unter dem gewachsenen Terrain.
- Im Vorland sind Bauvorhaben gemäss Art. 11, Abs. 2 BauG sowie Fahrnis- und Kleinbauten im Sinne von Art. 28 BauG zulässig, sofern die Gebäudehöhe 3.0 m, die Firsthöhe 3.50 m und die Grundfläche 40 m² nicht übersteigen.
- Gegenüber dem Uferweg haben Kleinbauten einen Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.
- Der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten bleiben im Rahmen ihres bisherigen Ausmasses möglich.
- Die Uferwegführung im Sektor H1 kann geändert werden, falls die Anpassung an eine sinnvolle Gestaltung des öffentlichen Raums dies erforderlich macht, jedoch muss weiterhin eine direkte Verbindung zum Seeufer bestehen.

4) Der vertikal zur Neuenburgstrasse verlaufende Weg im Osten des Planungssektors ist Bestandteil des Uferwegs und dient in erster Linie dem Fussgängerverkehr. Er kann auch als Zugang zum Hafen und für die Erschliessung der angrenzenden Parzellen genutzt und entsprechend gestaltet werden.

5) Die bestehende Hafenanlage auf Parzelle 2957, 2958 und 10114 kann verschoben und erneuert werden. Es sind maximal 39 Bootsanlegeplätze zugelassen.

6) Bei Durchführung eines qualifizierten Projektierungsverfahrens (Projektwettbewerb) gelten für die Parzellen 2952 bis 2960, 9635, 10109 und 10114 umfassenden Perimeter die folgenden abweichenden Bestimmungen:

- Der Geschoszahl beträgt neu 4.
- Die Gebäudehöhe beträgt neu 12 m.
- Die Gebäudelänge beträgt neu 35 m.
- Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt neu 0.8.
- Die Flächen in Sektor H1 und F können, sofern es sich um Erholungsflächen handelt, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer mitberücksichtigt werden.
- Die städtische Baudirektion und die kantonale Denkmalpflege sind im Verfahren einzubeziehen.

Diese Vorschriften gelten auch für die Parzellen 2963 und 2964, wenn diese in das qualifizierte Projektierungsverfahren integriert werden.

3.3 Sektor C **Art. 5**

1) Der Sektor C ist eine gemischte Zone für Wohnen und Gastgewerbe.

2) Es gelten folgende baupolizeilichen Bestimmungen:

- Baubereich 1: aufgehoben, es gelten die Bestimmungen des Sektors A (Art. 3)
- Baubereich 2: aufgehoben, es gelten die Bestimmungen des Sektors A (Art. 3)
- Baubereich 3: es gelten die Bestimmungen der Teiländerung vom 7. März 2000
- Baubereich 4: für das bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie laut Art. 3 BauG. Bei Abbruch und Neubau sind die Bestimmungen aus Art. 5 Abs. 1 der vorliegenden Nutzungsvorschriften und die Baulinien aus dem Plan einzuhalten.

Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| - Gebäudehöhe | 6.50 m |
| - Geschoszahl | 2 ohne Attika oder Dachausbau |
| - Max. Höhe OK Dach | 7.50 m |

Bis zum Neubau des bestehenden Gebäudes kann der Nordteil des durch die Baulinien beschränkten Sektors für die Einrichtung von Nebengebäuden auf einer Etage verwendet werden.

Die nicht überbauten Flächen gelten als Schutzbereich gemäss Art. 5 Abs. 4 ÜbV. Die erforderlichen Parkplätze sind auf Parzellen 2952, 2953 und 2955 zu realisieren.

Im Falle eines Gebäudeneubaus kann eine Terrasse auf der Südseite zwischen Neugebäude und Uferweg erstellt werden.

3) Die in den Baubereichen umschriebenen Baukörper müssen aufgelockert und volumetrisch gegliedert werden. Sie müssen sich hinsichtlich Bau- und Dachform sowie Farb- und Materialwahl in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Zur Beurteilung der Einordnung ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

4) Das Vorland zwischen den Baulinien und der Uferlinie ist ein Schutzbereich:

- Es dürfen keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen errichtet werden.
- Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden; davon ausgenommen ist die im Überbauungsplan vorgesehene Hafenauffüllung.
- Das Vorland ist vorwiegend als Grünraum zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden.

5) Die Wegführung kann im Uferbereich geringfügig verändert werden, falls die Anpassung an eine sinnvolle Aussenraumgestaltung und Hafennarrondierung dies erforderlich machen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung **15. 5. – 13. 6. 2006**

Vorprüfung vom **2. 3. 2007**

Publikation im Amtsanzeiger vom **7. + 14. 01. 2007** und **6. + 13. 2. 2008**

Öffentliche Planaufgabe vom **7.03. - 6. 4. 2007** und **6. 2. + 7. 3. 2008**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen **21** Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen **5. 6. – 7. 8. 2007**

Unerledigte Einsprachen **0** Erledigte Einsprachen **21**

Rechtsverwahrungen **1**

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am **1. 2. 2008**

Durch den Stadtrat am **13. 3. 2008**

Durch die Gemeindeabstimmung vom **1. 6. 2008**

Abstimmungsergebnis **8841** ja **1750** nein

Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Hans Stöckli

Franz Schnider

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 25.07.2008