



Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 16 „Seerose (Campingplatz)“

Überbauungsordnung (UeO) Nr. 20 „Camping Seerose“

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

Überbauungsvorschriften

Bern, 27. April 2015

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung Nr. 20 „Camping Seerose“ besteht aus:

- Überbauungsplan (UeP)
- **Überbauungsvorschriften (UeV)**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Baureglement ZPP Nr. 16 „Seerose (Campingplatz)“

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) wird die UeO vom August 1999 aufgehoben.

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 20 gilt für das im Überbauungsplan durch einen grobpunktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet. Der Wirkungsbereich selber ist mit feinpunktierten Linien in vier Sektoren unterteilt.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der UeO
- Sektorengrenzen und Bezeichnung
- Baufelder oberirdische Hauptgebäude mit Bezeichnung:
 - R: Wohnnutzung
 - E: EG Gastronomie / OG Wohnnutzung
- Firstrichtung für Hauptgebäude
- Meereshöhe oberkant Erdgeschossboden
- Baufelder für 1-geschossige An- und Nebenbauten mit Bezeichnung:
 - G: Überdeckte, offene oder verglaste Gartenterrasse für Gastronomie
 - T: Zugangstreppen / Lifte
 - A: Überdeckte Autoabstellplätze
 - C: Nebenbau für Kehrrechtcontainer
 - L: Lager und Abstellräume
 - M: Mehrzweckraum für Zweiräder und Geräte
 - S: Sanitäre Anlagen für den Campingplatz
- Baufelder für unterirdische Bauten (gemäss Art. 7 BauR) mit Bezeichnung:
 - H: Einstellhalle
 - N: Abwasserreinigungsanlage
- Offene Terrasse
- Gewässerabstand
- Strassenabstandslinie
- Bereich für Residenzplätze
- Wege und Plätze, Oberfläche wasserdurchlässig
- Hauszufahrt, Hartbelag zulässig
- Bereich für Parkplätze
- Absperrpfosten
- Bereich für Boots- und Anlegeplatz
- Bereich für Kinderspielplatz

- Öffentliche Fusswegverbindung
- Grünfläche
- Extensive Grünfläche
- Pflanzbereich Hecken
- Pflanzbereich Bäume
- Referenzvermessung

Art. 4

Art der Nutzung

Sektor I:

Baufeld R: Wohnnutzung

Baufeld E: Gastronomie mit entsprechenden Neben- und Lager-
räumen im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Dachge-
schoss.

Baufeld G: Überdeckte, offene oder verglaste Gartenterrasse für
Gastronomie.

Baufeld H: Einstellhalle mit 30 Parkplätzen, Technikraum und öf-
fentlich zugänglichen WC-Anlagen.

Baufeld M: Mehrzweckraum für Zweiräder und Geräte.

Baufeld T: Zugangstreppen / Lifte

Sektor II:

Im Bereich für Residenzplätze dürfen Standard-Wohnwagen und
Standard-Mobilhomes dauernd abgestellt respektive aufgestellt wer-
den. Sie dürfen mit Überdächern sowie Vordächern und Gerätehäu-
schen ergänzt werden. Sie unterstehen der Baubewilligungspflicht.
Freistehende, autonom bewohnbare Zelte sind nicht zugelassen.

Baufeld S: Für den Campingbetrieb notwendige Sanitärräume.

Sektor III:

Im Bereich für Parkplätze darf ein Sammelparkplatz mit max. 90
Abstellplätzen erstellt werden.

Baufeld A: Überdeckte und mindestens auf der Zufahrtsseite offe-
ne Autoabstellplätze.

Baufeld C: Nebenbau für Kehrrechtcontainer.

Baufeld L: Lager und Abstellräume

Baufeld M: Mehrzweckraum für Zweiräder und Geräte.

Sektor IV:

Naturnah gestaltetes, extensiv genutztes Dauergrünland mit Weihern
oder Ähnlichem.

Baufeld N: Abwasserreinigungsanlage

Art. 5

Mass der Nutzung

Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) im Gesamtperimeter be-
trägt 1'950 m².

Art. 6

Hochwasserschutz

Zukünftige Neubauten müssen ein 300-jährliches Hochwasser schadlos überstehen. Entweder sind die Materialien so zu wählen, dass sie auch bei Hochwasser keinen Schaden nehmen, oder aber die Oberkanten der Erdgeschossböden werden über die Schutzkote von 523.05 m.ü.M. gebaut.

Art. 7

Baufelder E und R für oberirdische Hauptgebäude

¹ Hauptgebäude dürfen maximal ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss aufweisen.

² Die Oberkante des Erdgeschossbodens (fertig Bodenplatte) darf die Höhe von 524.85 m.ü.M. nicht übersteigen.

³ Die Gebäudehöhen (Messweise nach Art. 34 BauR) betragen ab der max. EG Kote 524.85 m.ü.M. 5.00 m.

⁴ Im Baufeld R dürfen zwei freistehende Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Die maximale Gebäudelänge beträgt 20.00 m, die maximale Gebäudetiefe 14.50 m. Offene Bauteile dürfen maximal in folgendem Mass über das Baufeld hinausragen:

- Balkone und Treppen 3.00 m
- Vordächer und Rankgerüste über den Eingängen 3.00 m

⁵ Im Baufeld E werden die maximalen Gebäudelängen und -tiefen durch das Baufeld definiert. Offene Bauteile wie Balkone und Überdachungen der Hauseingänge dürfen maximal 2.50 m über das Baufeld hinausragen.

Art. 8

Baufelder für An- und Nebenbauten

¹ Die Gebäudehöhen (Messweise nach Art. 34 BauR) betragen ab

	fertigem Terrain	gewachsenem Terrain
--	------------------	---------------------

Baufelder G, E, T	3.00 m	5.00 m
-------------------	--------	--------

Baufelder A, C, L, M, S	---	3.50 m
-------------------------	-----	--------

Baufeld N	---	1.20 m
-----------	-----	--------

² Die maximalen Gebäudelängen und -tiefen werden durch die Baufelder definiert.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Die Hauptgebäude müssen mit Satteldächern versehen werden. Bei den Nebenbauten ist ausser den Satteldächern auch das Pultdach gestattet.

² Die Dachneigung muss mindestens 26° a. T. betragen und darf 40° a. T. nicht übersteigen. Bei Nebenbauten darf der minimale Dachneigungswinkel auf 18° a. T. reduziert werden. In den Baufeldern G und T sind nicht begrünte Flachdächer zulässig.

³ Die Kniewandhöhen dürfen ab Oberkante Decke des Obergeschosses (gemessen Oberkante Sparren in Fassadenflucht) höchstens betragen:

- Im Baufeld R 1.10 m
- Im Baufeld E 1.60 m

⁴ Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.

⁵ Der Dachvorsprung ist so zu wählen, dass zusammen mit den vorgelagerten Balkonen eine Einheit entsteht. Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbretter sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken.

⁶ Auf den besonnten Dachseiten dürfen die Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht mehr als 40 %, und mit zusätzlichen Dachflächenfenstern nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen des Baureglements. Als Dachaufbauten sind auch Quergiebel zulässig. Sind an einer Fassade zwei Quergiebel, haben beide dieselbe Breite und Höhe aufzuweisen.

⁷ Bei den Nebenbauten sind auch Stahlkonstruktionen mit Glasbedachung gestattet.

Art. 10

Gestaltung

Die Baukörper sind in die Umgebung einzubinden. Die folgenden Punkte sind besonders zu beachten:

- klare, aber nicht monotone Formensprache
- deutliche Gliederung der Fassade
- ruhige Dachflächen

Die Gebäude sind zusammen mit den Aussenräumen als architektonische Einheit aufzufassen. Der Nähe zum See und zum Naturschutzgebiet ist bei der Gestaltung Rechnung zu tragen (Feinglied-

rigkeit der Gebäudestrukturen, Wahl der Baumaterialien, gute Durchgrünung)

CAMPINGPLATZ SEKTOR II

Art. 11

Betrieb

Der Campingplatz ist so einzurichten und betreiben, dass er den Anforderungen für einen geordneten Campingbetrieb entspricht.

Art. 12

Hygiene / Sanitäre Anlagen

¹ Im Baufeld S sind die für den Betrieb des Campingplatzes erforderlichen sanitären Anlagen einzurichten.

² Auf dem Campingplatz sind genügend Zapfstellen für Trinkwasser und mindestens ein Sanitärgebäude einzurichten und zu betreiben, das genügend gedeckte Abwasch- und Textilwaschplätze sowie elektrische Steckdosen und nach Geschlechtern getrennte WC's, Duschen, und Waschräume aufweist. Alle Wasch-, Dusch- und WC-Anlagen sind mit ausreichenden Beleuchtungseinrichtungen zu versehen. Ist der Campingplatz auch im Winter in Betrieb ist mindestens ein Sanitärgebäude dauernd offen zu halten und genügend zu beheizen.

Art. 13

Bauliche Vorschriften

¹ Wohnwagen dürfen aus Gründen der Gesundheitsgefährdung nicht dauernd bewohnt werden. Bei Missachtung wird jegliche Haftung abgelehnt.

² Im Sektor II gelten für Standard-Wohnwagen und Standard-Mobilhomes inkl. An- und Nebenbauten folgende maximalen Masse:
Länge: 16.00 m
Breite: 6.00 m

³ Vorsprünge der Überdachung von bis zu 1.00 m werden nicht zur maximal zulässigen Länge und Breite gezählt.

⁴ Maximalhöhe 3.40 m, gemessen vom höchstgelegenen Punkt des gewachsenen Terrains der überbauten Fläche. Über die zulässige Höhe hinaus dürfen Energiegewinnungsanlagen (wie z.B. Solarmodule etc.) erstellt werden.

⁵ Die Dachneigung kann frei gewählt werden.

⁶ Unterkellerungen sind nicht zugelassen.

⁷ Der Abstand zwischen allen Bauten (Wohnwagen, Mobilhomes inklusive An- und Nebenbauten und Dachvorsprünge) muss mindestens 1.50 m betragen.

⁸ Sämtliches Meteorwasser von Dächern und Vorplätzen muss auf der Parzelle versickern. Es darf weder in eine Kanalisationsleitung, noch auf die Nachbarparzelle oder Strasse geleitet werden. Das Abwasser von Wohnwagen und Mobilhomes aus der Küche und den Badezimmern/Duschen sind in die Kanalisation einzuleiten. Versickern von verschmutztem Abwasser ist verboten.

⁹ Die Erschliessung der Parzellen mit Elektrizität, Wasser und Abwasser ist Sache des Grundeigentümers.

Art. 14

Besitzstand

Alle am 1.1.2014 rechtmässig bewilligten und bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerabstand sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und umgebaut werden. Ein Abbruch und Wiederaufbau oder eine Vergrösserung des Bauvolumens oder der genutzten Flächen sind nicht vom Besitzstand gedeckt.

Art. 15

Allgemeine Vorschriften

¹ Auf der Mietparzelle dürfen keine brennbaren oder giftigen Stoffe wie Benzin, Öl, Chemikalien, Farbe, und Farbverdünner gelagert werden.

² Ausglühende Kohle von Gartengrills und Cheminées müssen überwacht oder mit Wasser gelöscht werden.

³ Offene Feuer und das Abbrennen von Feuerwerken sind auf dem ganzen Campingareal nicht erlaubt.

⁴ Cheminées und Gartengrills sind so zu platzieren, dass keine Brandgefahr, weder auf der eigenen, noch auf der Nachbarparzelle entsteht. Es dürfen keine Abfälle (Karton, Papier, Bauholz, Pflanzenreste usw.) verbrannt werden.

⁵ Holzheizungen müssen regelmässig vom offiziellen, für die Region zuständigen Kaminfeger kontrolliert werden.

~~⁶ Öl- und Gasheizungen sind nicht gestattet. Bestehende Öl- und Gasheizungen müssen spätestens innert 10 Jahren seit in Krafttreten der neuen Überbauungsordnung ersetzt werden. Ein Ersatz ist nicht zugelassen.¹⁾~~

⁶ Die Gemeindebehörde kann jederzeit weitere Kontrollen anordnen.

AUSSENANLAGEN

Art. 16

Abstellplätze für Autos und
Zweiräder

¹ Lage und Anzahl der im Überbauungsplan eingetragenen oberirdischen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind verbindlich.

² Für Fahrzeuge der Mehrfamilienhäuser in Baufeld R und E und des Campingplatzes sind Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle im Sektor I (Baufeld H) zu erstellen.

Art. 17

Boots- und Anlegeplatz

Der Boots- und Anlegeplatz dient dem Bootsbetrieb und während den Wintermonaten zur Stapelung der Boote. Der Uferbereich darf nicht künstlich befestigt werden. Zum Festbinden der Boote dürfen Holzpfeiler eingerammt werden.

Art. 18

Kinderspielplatz

Zusammen mit der Bebauung der Baufelder E und R ist im Sektor I ein Kinderspielplatz zu errichten. Dieser muss auch den Gästen des Restaurants zur Verfügung stehen. Hohe und geschlossene Spielgeräte sind nicht erlaubt. Die definitive Ausgestaltung des Kinderspielplatzes ist im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Art. 19

Umgebungsgestaltung

¹ Mit jeder Baueingabe innerhalb der Baufelder E und R ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. (Art. 14 Abs. 1d BewD). Die Umgebung muss so weit dargestellt werden, als eine direkte Beziehung zu den Hauptgebäuden vorhanden ist. Unter anderem sind die folgenden Elemente festzuhalten:

- Zu- und Wegfahrt, Parkierung
- Hauszugänge, Wegführungen, Plätze mit Angabe des Ausbaustandards

¹⁾ aufgehoben, geringfügige Änderung gemäss Art. 122 BauV Abs. 2, Gemeinderatsbeschluss vom 27. April 2015

- Grünbereiche mit Bepflanzung, Gemüsegarten
- Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern
- Pergolen, Rankgerüste, Einfriedungen

² Bei Geländeanpassungen darf das Böschungsverhältnis nicht über dem Verhältnis von 1:2 liegen.

³ Die Zufahrt zum Untergeschoss ist einseitig mit einer natürlichen Böschung auszuführen. Die Gegenseite ist mit passender Bepflanzung zu begrünen, z.B. mit wilder Rebe.

Art. 20

Extensive Grünfläche / Gewässerbaulinie

¹ Die im Überbauungsplan als extensive Grünflächen bezeichneten Bereiche sind als extensives Wiesland mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen auszugestalten.

² Entlang der Gewässer gilt zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer ein Uferschutzbereich. Dieser wird durch die Gewässerbaulinie begrenzt. Der Uferschutzbereich ist naturnah zu gestalten. Die natürliche Ufervegetation ist zu erhalten und zu schützen. Es gilt ein generelles Bauverbot, auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen. Bestehende Bauten im Uferschutzbereich sind nach Art. 3 BauG in ihrem Bestand geschützt.

Art. 21

Grünbereiche

¹ Die bezeichneten Grünbereiche sind integrierende Bestandteile der Gesamtanlage. Sie gliedern den Aussenraum und dienen verschiedenen Nutzungen (Bepflanzungsfläche, Baumgarten, Spielplatz, Teichanlage, Spiel- und Bewegungsraum).

² Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 18 zu regeln.

Art. 22

Bepflanzung

¹ Es sind standortheimische Laubbäume und Buscharten zu wählen. Sie sind gleichzeitig mit dem Erstellen der jeweiligen Anlage zu pflanzen. Vorbehalten bleibt Art. 73 des kantonalen Strassengesetzes (SG). Abgänge sind zu ersetzen.

² Als Abschluss des Campingplatzes ist entlang der Seerosenstrasse eine durchgängige Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Betreffend der Höhe und der Abstände gilt das Baureglement.

Art. 23

Gestaltung von Wegen und Plätzen

¹ Im Umgebungsgestaltungsplan sind die Bodenbelagsarten festgehalten.

² Soweit nichts Spezielles erwähnt wird, müssen die Oberflächen naturnah und wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B., Wiesland, Kies, Mergel, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, nicht fugendicht verlegte Pflasterung. Von dieser Regel ausgenommen sind:

- die Zu- und Wegfahrten zum Parkplatz und zum Untergeschoss;
- der Parkplatz für Cars;
- die im Überbauungsplan entsprechend gekennzeichneten Abstellplätze sowie die gedeckten Abstellplätze (Schwarzbelag, Pflasterung).

³ Das Oberflächenwasser aller Plätze ist soweit wie möglich versickern zu lassen. Die dazu vorgeschlagenen Lösungen werden im Baugesuchsverfahren überprüft und vom kantonalen Amt für Wasser und Abfall in der Gewässerschutzbewilligung definitiv festgelegt.

⁴ Die einmal gewählten Materialien sollen sich im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes für entsprechende Bereiche innerhalb dem Überbauungsplangebiet wiederholen.

Art. 24

Erschliessung

¹ Die Erstellung aller für die bauliche Nutzung des Überbauungsgebietes nötigen Erschliessungsanlagen ist Sache des Grundeigentümers. Die Sicherung und Ausführung des öffentlichen Uferweges und dessen Fortsetzung ist Sache der Gemeinde.

² Die technischen Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im Bereich des Überbauungsplanes vorhanden. Der Verlauf der Leitungen ist im „Besonderen Plan Nr. 20 c“, der hinweisenden Charakter hat, schematisch dargestellt.

³ Im Sektor IV (Baufeld N) kann eine eigene unterirdische (gemäss Art. 7 BauR) Abwasserreinigungsanlage erstellt werden. Das Sauerwasser darf nicht in den See geführt werden. Es muss in die Gemeindekanalisation eingeleitet werden.

Art. 25

Badebetrieb

Das Baden im See und im Urtenenkanal ist verboten. Ausgenommen sind Campinggäste und Bewohner der Mehrfamilienhäuser. Ein öffentlicher Badebetrieb ist verboten. Der Schilfgürtel darf nicht betreten werden.

Art. 26

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit dem Erlass der vorliegenden UeO „Camping Seerose“ wird die UeO Nr. 20 „Camping Seerose“ genehmigt am 12. August 1999 mit sämtlichen Änderungen aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom	18. September 2013
2. Vorprüfung vom	25. August 2014
Publikation im Amtsanzeiger vom	12. Dezember 2014
öffentliche Auflage vom	12. Dezember 2014 bis 12. Januar 2015
Einspracheverhandlungen am	21. Januar 2015
erledigte Einsprachen	3
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	26. Januar 2015

Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers nach Aufhebung des Artikels 15, Absatz 6 (gemäss Art. 122 Abs. 2 BauV)

Grundeigentümer	Unterschrift
	Robert Bachofner

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. April 2015

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Peter Bill

Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den

Der Gemeindeschreiber

Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern