

---

Gemischte Gemeinde Vinelz

---



# Überbauungsvorschriften

Uferschutzplan gemäss SFG / Teilplan Nr. 1

Haag / Pieri / Partner  
Büro für Raumplanung  
Gurzelenstrasse 3 / 2502 Biel

genehmigt an der  
Gemeindeversammlung vom 19. Juni 1992

3234 Vinelz

Version Juli 2013

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Wirkungsbereich Die vorliegenden Überbauungsvorschriften gelten für den im Uferschutzplan Nr. 1 gekennzeichneten Bereich. Die see- seitige Begrenzung bildet die Wasserlinie des mittleren Sommerwasserstandes.

### Art. 2

Stellung zur Grund- ordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts Anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Vinelz.

### Art. 3

Ferienhauszone Die Nutzungssektoren WO und C gelten als Ferienhauszone gemäss Art. 76 Baugesetz. Gemeinde und Staat dürfen durch den Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen nicht belastet werden.

### Art. 4

Archäologisches Schutzgebiet <sup>1</sup> Im archäologischen Schutzgebiet ist bei allen Vorhaben, die in irgendeiner Weise Veränderungen des Uferlaufes, der Topografie oder des Seegrundes mit sich bringen, der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

<sup>2</sup> Treten bei solchen Arbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind diese unverzüglich einzustellen und es ist der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

### Art. 5

Schutzgebiet Ruelbach <sup>1</sup> Der Ruelbach gilt als Schutzgebiet. Die Ufer sind in einem naturnahen, bestockten Zustand zu halten. Die erlaubten Eingriffe beschränken sich auf die normale, periodische Gehölzpflege (einhicken, auslichten, auf den Stock setzen). Alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, wie Terrainveränderungen, Hartverbauungen, Eindahlungen und dergleichen sind untersagt.

<sup>2</sup> Für bewilligungspflichtige Neubauten gilt der im Plan mit einer Baulinie festgelegte Abstand. Bestehende Gebäude unterstehen der Bestandesgarantie.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fassung GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13

Art. 6

## Terrainveränderungen

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist das gewachsene, flache Terrain des Strandbodens grundsätzlich beizubehalten. Aufschüttungen dürfen das bestehende Niveau um höchstens 50cm übersteigen.

Terrainanpassungen infolge des Hochwasserschutzes sind auf ein Minimum zu beschränken. Aufschüttungen sind nur direkt angrenzend an Gebäude zulässig und dürfen nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beanspruchen.<sup>2</sup>

Art. 7

## Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Flächen für Zufahrten, Zugänge, Hausvorplätze und dergleichen sind in der Regel in naturnaher und regendurchlässiger Art auszuführen (Kiesmergel, Schotterrasen, Gittersteine oder Ähnliches).

<sup>2</sup> Umgebungs- und Gartenanlagen sollen in naturnaher Art gestaltet werden. Es ist darauf zu achten, dass ausschliesslich standortheimische Bäume (Birken, Erlen, Weiden) und Sträucher angepflanzt werden.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen oder bei grösseren Veränderungen der Umgebungs- oder Gartengestaltung ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Gemeindebaureglement einzureichen.

<sup>4</sup> Die Baumallee<sup>3</sup> am Ländtiweg gilt als geschützt. Allfällige Abgänge sind zu ersetzen. Der Gemeinderat behält sich vor, für Zufahrten zu den Anliegern besondere Auflagen zu machen bezüglich Lage und Gestaltung.

Art. 8

## Hochwasserkote

Fassadenöffnungen des Erdgeschossniveaus von Wohnräumen (und anderen Einrichtungen, welche bei Hochwasser Schaden nehmen können), darf die gültige Hochwasserkote von 431.30 m ü.M. nicht unterschreiten.<sup>4</sup>

Art. 9

## Unterkellerungen

Die Erstellung von Untergeschossen jeglicher Zweckbestimmung ist ausgeschlossen.

Art. 10

## Dachgestaltung

<sup>1</sup> Alle Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern auszubilden. Die Dachneigung hat min. 15 Grad und max. 30 Grad (a.T.) aufzuweisen.

<sup>2</sup> Neben Sattel- und Walmdächern sind auf Hauptgebäuden auch

<sup>2</sup> Ergänzung GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13

<sup>3</sup> Fassung GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13

<sup>4</sup> Fassung GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13

versetzte Pultdächer (mit Fensterband) erlaubt. Der Höhenversatz (Differenz OK / OK Sparrenhöhe auf der diesbezüglichen Fassadenflucht) ist dabei auf max. 1.50m beschränkt.

<sup>3</sup> Für sonstige Dachaufbauten gilt das Gemeindebaureglement.

<sup>4</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer max. First- oder Gebäudehöhe von 3.50m (die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach Art 12 Abs. 3) sind auch Pult- oder Flachdächer gestattet.<sup>5</sup>

#### Art. 11

Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der gesamten Grundrissfläche zulässig.

### **B. Sektorenvorschriften**

#### Ordentliche Sektoren

#### Art. 12

Sektor WO

<sup>1</sup> Sektor WO ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.

<sup>2</sup> Die offene Bauweise ist obligatorisch; die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Für Hauptgebäude gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Gebäudelänge: max. 15.00 m
- Gebäudegrundfläche: max. 180 m<sup>2</sup>
- grosser Grenzabstand: min. 10.00 m
- kleiner Grenzabstand: min. 5.00 m
- Gebäudehöhe: max. 4.50 m
- Firsthöhe: max. 7.50 m
- 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.<sup>6</sup>

Die max.l zulässige Überbauungsziffer beträgt 25%. Unbewohnte An- und Nebenbauten werden dabei nicht angerechnet.

#### Art. 13

Sektor C

<sup>1</sup> Sektor C ist für die Einrichtung von Campingplätzen bestimmt gemäss Art. 29c der Bauverordnung (Residenzplätze).

<sup>2</sup> Die Erstellung oder wesentliche Veränderungen von standort-

<sup>5</sup> Fassung GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13

<sup>6</sup> Ergänzung GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13

festen Bauten und Anlagen unterstehen dem Bewilligungserfordernis nach Art. 1 BauG. Zugelassen sind dabei nur die für den Betrieb erforderlichen Einrichtungen (sanitäre Anlagen, Geräteräume, Betrieb) sowie nachweislich betriebsgebundene Wohnnutzungen (Betreiber, Angestellte).

<sup>3</sup> Standortfeste Bauten unterliegen den baupolizeilichen Bestimmungen des Sektors WO.

<sup>4</sup> Stationäre Campingeinrichtungen (Wohnwagen, Mobilhomes) haben (gegenüber den benachbarten Nutzungszonen) folgende Grenzabstände einzuhalten:

- Ohne nachbarliches Näher - Stellrecht min. 2.00m.
- Entlang der im Plan festgelegten Übergangsbereiche min. 5.00m; diese sind als naturnahe Hecke so zu bepflanzen, dass eine landschaftlich eindeutig erkennbare Begrenzung erreicht wird.
- Gegenüber der Hauptstrasse gilt die im Plan festgelegte Baulinie von 10.00m auch für stationäre Campingeinrichtungen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat verlangt für die Campingsektoren den Nachweis genügender Parkplätze innerhalb der jeweiligen Zonen oder in zweckdienlicher Nähe (vertragliche Sicherung).

<sup>6</sup> Im Übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde Vinelz.

#### Art. 14

Sektor SF1

<sup>1</sup> Sektor SF1 ist eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 78 BauG. Er dient der Einrichtung von offenen Sport- und Spielflächen und ähnlichen Freizeitbetätigungen.

<sup>2</sup> Bauliche Einrichtungen gemäss Abs. 2 des Art. 78 BauG sind zugelassen. Sie dürfen eine max. Gebäude- bzw. Firsthöhe von 4.50m (die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach Art. 12 Abs. 3)<sup>7</sup> nicht überschreiten. Die Erstellung von Bauten gemäss Abs. 3 des vorerwähnten Gesetzes ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die bestehenden Nutzungsrestriktionen gemäss Grundbuch.

#### Art. 15

Sektor SF2

<sup>1</sup> Sektor SF2 dient als Trockenplatz für Boote.

<sup>2</sup> Es sind keine Hochbauten zugelassen.

#### Freifläche gemäss SFG (Art. 3c SFG)

#### Art. 16

Sektor F1

<sup>1</sup> Sektor F1 dient als allgemein öffentliche Grünfläche für

<sup>7</sup> Fassung GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13

die extensive Erholung. Sie ist in naturnaher Art mit ausschliesslich standortheimischen Bäumen zu gestalten und zu pflegen. Wegleitend ist das Realisierungsprogramm.

<sup>2</sup> Es sind keine Hochbauten zugelassen.

#### Art. 17

Sektor F2

<sup>1</sup> Sektor F2 dient als allgemein öffentliche Grünfläche für Spiel, Sport und Badebetrieb und zur Aufnahme folgender Anlagen und Einrichtungen:

- Rasenspielfeld
- Liege- und Badewiese
- Bauliche Einrichtungen, welche mit der öffentlichen Ufernutzung im Zusammenhang stehen (Toiletten, Duschen, Garderoben, Geräteraum, etc.)
- Öffentlicher Uferweg, Zufahrt und Wendeplatz

<sup>2</sup> Bauliche Einrichtungen dürfen eine max. Gebäude - resp. Firsthöhe von 4.50m nicht überschreiten (die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach Art 12 Abs. 3).<sup>8</sup>

<sup>3</sup> Die Flächen sind mit ausschliesslich standortheimischen Bäumen zu gestalten. Wegleitend ist das Realisierungsprogramm.

#### Uferschutzzonen (Art. 3a SFG)

#### Art. 18

Sektor U1

<sup>1</sup> Sektor U1 gilt als beitragsberechtigtes naturnahes Ufer im Sinne von Art. 13 / 2 der See- und Flussuferverordnung. Es ist als solches zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Ausserhalb des bestehenden Bootssteg - Standortes (s. Hinweis im Plan) sind keine Einrichtungen für das Bootswesen (Anbindestellen, Slipanlagen, usw.) zugelassen. Beim vorgenannten Standort sind zweckmässige Massnahmen (Fahrbegrenzungen) zum Schutze des Naturufers zu erstellen.

#### Art. 19

Sektor U2

<sup>1</sup> Sektor U2 ist eine Grünfläche gemäss Art. 79 BauG. Diese ist in naturnaher Art mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.

<sup>2</sup> Es sind nur Kleinbauten und Einrichtungen erlaubt, welche

<sup>8</sup> Ergänzung GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13

dem Unterhalt und der Pflege der Grünfläche dienen (Geräteschuppen, Bienenhäuser und Ähnliches) sowie naturnahe Massnahmen der Aussenraumgestaltung (Wege, Kiesplätze).

<sup>3</sup> Die Stationierung von Booten ist nur im Rahmen des nachweislichen Eigenbedarfes der Anwohner gestattet.

#### Art. 20

Sektor U3

<sup>1</sup> Sektor U3 gilt als Landwirtschaftszone gemäss Art. 80 BauG.

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Einrichtungen, auch solche gemäss Abs. 2, 3 und 4 des vorerwähnten sind ausgeschlossen. Diese Beschränkung gilt auch für zeitlich befristete Einrichtungen für die Intensivkultur (Plastiktunnel oder Ähnliches).

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen gestatten für Kleinbauten, die der extensiven Bewirtschaftung dienen (Geräteschuppen, Bienenhäuser, Futterunterstände, etc.).

#### Wald

#### Art. 21

Sektor W

<sup>1</sup> Beim Sektor W handelt es sich um Wald im Sinne der Forstgesetzgebung.

<sup>2</sup> Für das Schlagen von Bäumen über 16cm BHD (Brusthöhen-durchmesser) ist das Kreisforstamt Ins zu benachrichtigen, welches die allfälligen Ersatzmassnahmen bestimmt. Kontrolle und Anzeichnung erfolgen gegen Verrechnung.

#### **C. Uferwege (Art. 3b SFG)**

#### Art. 22

Uferabschnitt 8R 20a

Im Uferabschnitt 20a ist der Uferweg in bestehender Art beizubehalten, wo nötig durch eine Mergelschicht abzudecken. Im Bereich des Hafens wird eine ufernahe Linienführung und der Bau eines neuen Fussgängersteiges vorgesehen. Für den Weg gilt eine Richtbreite von 0.80m – 1.20m.

#### Art. 23

Uferabschnitt 8R 20b

Im Uferabschnitt 20b ist ein neuer Uferweg für Fussgänger zu erstellen. Linienführung gemäss Überbauungsplan. Ausführung mit Kofferung und Naturbelag. Breite ca. 0.80m bis 1.20m, freie Gestaltung unter Berücksichtigung der

bestehenden Bäume. Wegleitend ist das Realisierungsprogramm.

#### **D. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

##### Art. 24

Aufhebung

Der bestehende Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 1 vom 08.07.1977 wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Uferschutzplanes im betroffenen Bereich aufgehoben. In Kraft verbleiben die Planbereiche südlich des Seestrandweges.

Ebenfalls aufgehoben ist damit der Gestaltungsplan Nr. 1 vom 28.06.1979.

##### Art. 25

Inkrafttreten

Der Uferschutzplan Nr. 1 tritt mit Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).



GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Vorprüfung vom: 25. Juni 1991

Publikation im Amtsblatt vom: 8. April 1992, im Amtsanzeiger vom: 3. April 1992

Oeffentliche Auflage des Planes

vom: 3. April 1992 bis: 2. Mai 1992

Eingereichte Einsprachen: - \_\_\_\_\_

Eingereichte Rechtsverwahrungen: - \_\_\_\_\_

Einspracheverhandlungen am: - \_\_\_\_\_

Erledigte Einsprachen: - \_\_\_\_\_

Aufrechterhaltene Einsprachen: - \_\_\_\_\_

In Rechtsverwahrungen umgewandelte Einsprachen: - \_\_\_\_\_

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 5. März 1992

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE

Am 19. Juni 1992 mit 63 Ja

0 Nein

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT

SEKRETAERIN

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vinelz, den 30. 9. 1992

DIE GEMEINDESCHREIBERIN: *[Handwritten Signature]*

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 6. JAN. 1993

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

*[Handwritten Signature: J. Schaefer]*