LOHNER+PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Einwohnergemeinde Beatenberg
Hotelzone – Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Änderung des Baureglements in Art. 31 und 44

AUFLAGE

15. Oktober 2018
Aufträge / 695 / 695_Ber_181015_Aender_BauR_Art_31_44.docx / 28.09.2018.2018 / fi / Di

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom 7. Juni 2013 mit Änderungen bis am 7. November 2016 sind rot (~~gestrichen~~/neu) dargestellt.

Hotelzone Bauten **31**

1 Die Hotelzone Bauten bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebots in Hotels, Pensionen, Ferienheimen und Kurbetrieben.

2 In den Hotelzonen Bauten sind nur Hotel-, Pensions-, Ferienheim- und Kurbetriebe sowie Nutzungen gemäss Art. 31 Abs. 3 und 4 gestattet.

3 Restaurants oder andere dem Hotelbetrieb oder dem Tourismus dienende Dienstleistungen (z.B. Kiosk, Laden, Coiffeur, Verkehrsbüro und dgl.) sowie Wohnungen und Studios für das betriebsnotwendige Personal sind gestattet.

4 In den Hotelzonen Bauten sowie in Zonen mit Planungspflicht mit Hotelnutzungen dürfen Appartement-Wohnungen im maximalen Umfang von einem Drittel der gesamten Bruttogeschossfläche realisiert werden, sofern diese zur Verbesserung der Eigenfinanzierung des Hotelbetriebes beitragen. Die Nutzung der Appartements oder Eigentumswohnungen durch den Hotelbetrieb ist sicherzustellen.

5 Neu- und Erweiterungsbauten in der Hotelzone Bauten müssen bezüglich der Gebäudehöhe in die bestehenden und umliegenden Gebäude eingepasst werden.

6 Für Neubauten mit Nutzungen gemäss Art. 31 Abs. 3 gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Gewerbezone WG 2.

7 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

8 In der Hotelzone Bauten Sektor 1 ist die Dachfläche der Gebäude, mit Ausnahme von Kleinbauten, als Bestandteil der Parkanlage zu gestalten (Grünraum, Terrassen, Wege und dgl.).

Eingefügt am 15.10.2018

9 In der Hotelzone Bauten Sektor 1 und Sektor 2 sind die wertvollen Elemente der bestehenden Parkanlage zu erhalten.

Vgl. ICOMOS ...

Eingefügt am 15.10.2018

10 Im Bereich mit der zusätzlichen Bezeichnung «besonders hohe Nutzungsdichte» gemäss Zonenplan muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist – in Abstimmung mit den Vorschriften über das Ortsbildschutzgebiet und Art. 31 Abs. 9 – eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren.

Eingefügt am 15.10.2018

Mass der Nutzung **44** 1 Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Geändert am 15.10.2018

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GH in m	GL in m	GZ	ES
Wohnzone 2	W 2	4	8	7 [2)]	20	2	II
Wohn-/Gewerbe zone 2 [1)]	WG 2	4	8	7 [2) 3) 4)]	25	2	III
Kernzone 2	K 2	4	8	7 [2) 3)]	25	2	III
Kernzone 3	K 3	4	8	10 [2) 3)]	25	3	III
Hotelzone Bauten	HB	4	4 ~~8~~	– [5) 6)]	–	–	III
Hotelzone Parkan-lagen	HP	4	4 ~~8~~	–	–	1	II
Gewerbezone	G	6	6	9 [2)]	30	–	IV

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand
GL = Gebäudelänge
GH = Gebäudehöhe
GZ = Geschosszahl
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

[1)] – Für reine Wohnbauten in der Wohn-/Gewerbezone WG 2 gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W 2.

[2)] – Zuzüglich einer Mehrhöhe bei Hanglagen gemäss Art. 19 Abs. 2.

[3)] – Sofern aufgrund einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss eine Mehrhöhe als erforderlich nachgewiesen wird, ist dies bis zu 1.50 m gestattet, sofern die Gesamtwirkung des Gebäudes und seiner Umgebung dies erlaubt.

[4] – Für landwirtschaftliche Bauten in der Land- und Alpwirtschaftszone LWZ gilt für die GH der talseitigen Fassade ein Mass von 10.0 m inkl. Zuschläge.

[5] – Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten
  – in der Hotelzone Bauten Sektor 1: 1'156.00 m ü.M.
  – in der Hotelzone Bauten Sektor 2: 1’170.00 m ü.M.

[6] – Kote des massgebenden Terrains
  – in der Hotelzone Bauten Sektor 1: 1’140.00 m ü.M.
  – in der Hotelzone Bauten Sektor 2: 1’140.00 m ü.M.

2 Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über das Ortsbildschutzgebiet.

GENEHMIGUNGSVERMERKE der Änderung Baureglement in Art. 9, 31, 44 und 50

Mitwirkung	vom 26.02.2018 bis am 28.03.2018
Vorprüfung	vom 21.09.2018
Publikation im amtlichen Anzeiger Publikation im Amtsblatt	vom ... vom ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	vom ...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde Beatenberg:

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
.....	.....
Christian Grossniklaus	Sonja Fuss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Beatenberg, ...

Die Gemeindeschreiberin

.....
Sonja Fuss

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am .....