

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Interlaken

Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

August 2019

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Landi, Gewerbeareal Mittlers Moos West» bezweckt die Realisierung **und Erweiterung eines Verkaufs- und Handelsgeschäfts einer Detailhandelseinrichtung** mit Lagerflächen.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Perimeter-Linie bezeichnet. **Er umfasst die Sektoren «Bestand» und «Erweiterung».**

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Interlaken, insbesondere die Bestimmungen der Arbeitszone.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- **die Einteilung in Sektoren**
- Lage und Abmessung ~~des Baufelds~~ **der Baubereiche** für Hochbauten
- Lage und Abmessung ~~des Baufelds~~ **der Baubereiche** für gedeckte Aussenräume
- Lage **und Abmessung** der Grünflächen
- Lage und Abmessung der Bereiche für Lagerflächen
- **Lage und Abmessung des Bereichs für Silos**
- die Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung
- Lage und Abmessung der permanenten Aussenverkaufsnutzung
- **den Gehweg**
- die Zu- und Wegfahrten
- ungefähre Lage der Bäume
- **Baubereich für Hochwasserschutzmassnahme**
- **Lärmschutzwand**

² **Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:**

- **die ungefähre Lage der Parkplätze und Veloabstellplätze**
- **der Perimeter der ZPP «Landi Jungfrau»**
- **das abzubrechende Gebäude**
- **die offenen und eingedolten Moosgräben**
- **die Gefahrengebiete geringer und mittlerer Gefährdung**

Nutzung

Art. 5

~~Baufeld~~ Baubereich
für Hochbauten

¹ Im ~~Baufeld~~ Baubereich für Hochbauten gelten die Nutzungsbestimmungen der Arbeitszone, wobei innerhalb des UeO-Perimeters im Sektor «Bestand» eine Innen- und Aussenverkaufsfläche bis zu insgesamt ~~4'750~~ 2'000 m² zugelassen ist. Im Sektor «Erweiterung» kann die Fläche auch für das Abholen von Waren durch die Kunden, nicht jedoch als Verkaufsfläche genutzt werden.

² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m.

³ Im Perimeter «Sektor Erweiterung» beträgt die Baumassenziffer (BMZ, Art. 29 BMBV) mindestens 2.70.

⁴ Das Volumen offener Gebäudeteile, die mehr als zur Hälfte von Abschlüssen umgeben sind, wird voll an die BMZ angerechnet. Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte von Abschlüssen umgrenzt sind, wird zu 50% an die BMZ angerechnet.

Art. 6

Aussenräume

¹ Im ~~Baufeld~~ Baubereich für gedeckte Aussenräume gelten die Nutzungsbestimmungen der Arbeitszone. Die Überdachung darf Oberkant höchstens eine Höhe von 5.50 m aufweisen und ist ~~seitlich~~ auf mindestens einer Seite offen zu gestalten. Die Abgrenzung mit fest verankerten Gittern ist zulässig. Es sind Konstruktionen in Leichtbauweise vorzusehen. An- und Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche unter 50 m² sind zulässig.

² Der Bereich für «permanente Aussenverkaufsnutzung» wird als Verkaufsfläche genutzt. Die Zu- und Wegfahrt auf der Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung ist jederzeit zu gewährleisten.

³ Im Bereich für Lagerflächen ist die Aufbewahrung von wetterfesten Waren erlaubt. Sie sind für Kunden nicht zugänglich.

⁴ Im Bereich für Silos ist die Erstellung von Silos zulässig. Die Silos dürfen dabei die Dachkante der angrenzenden Hochbaute nicht überragen.

⁵ In der Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung sind Auto- und Veloabstellplätze sowie Infrastrukturanlagen und Anlagen für den Güterumschlag zulässig.

Gestaltung

Art. 7

- Bauweise
- ¹ Hochbauten sind nur innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche gestattet.
 - ² Die Bauten können innerhalb der ~~Baufeld~~ Baubereichsbegrenzungen beliebig positioniert werden. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche sind frei.
 - ³ Es sind nur Flachdächer, Sattel- und Tonnendächer zulässig, deren höchster Dachpunkt die maximale Gebäudehöhe nicht mehr als 3.00 m überragt.
 - ⁴ Ausserhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche sind offene Unterstände für Velos, Fahnenmasten, Firmentafeln, bestehender Bankautomat etc. zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen ~~der Reklameverordnung des Kantons~~ über die Reklamen und Plakatierung im Baureglement.

Art. 8

- Baugestaltung
- ¹ Die Bauten sowie deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sie zusammen eine Einheit bilden.
 - ² Die Bauten und Aussenanlagen sind behindertengerecht zu gestalten.

Art. 9

- Umgebungsgestaltung
- ¹ Entlang der Lindenallee sind gemäss Landschaftsrichtplan Linden zu pflanzen.
 - ² Die Grünflächen sind als Magerwiesen anzulegen. Sie können für die Anlage von Sickermulden genutzt werden.
 - ³ Die Autoabstellplätze sind so anzulegen, dass sie sich optisch in die Gesamtanlage integrieren. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
 - ⁴ Gegenüber der Kantonsstrasse ist eine geeignete Abgrenzung vorzusehen, damit für Motorfahrzeuge keine direkte Zufahrt ab der Lindenallee möglich ist und Personen und im Bereich des Fussgängerstreifens durch den internen Verkehr nicht gefährdet werden können.
 - ⁵ An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Gesamthöhe zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen zulässig.

⁶ Die Grünfläche entlang des Moosgrabens ist mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

⁷ Die Grünfläche entlang der östlichen Begrenzung des «Sektors Erweiterung» ist so zu bewirtschaften, dass die Hochwasserschutzmassnahme sichergestellt ist und eine optimale Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild erreicht wird. Sie kann für Fundamente der Hochwasserschutzmassnahme oder der angrenzenden Gebäude genutzt werden. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen oberhalb des massgebenden Terrains sind nicht zulässig.

Erschliessung und Parkierung

Art. 10

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrten erfolgen über die Gemeindestrasse (Detailerschliessung). Die Strassenanschlüsse sind gemäss den Einträgen im Überbauungsplan sicherzustellen.

² Die Manövrier- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr sind innerhalb des Wirkungsbereichs anzuordnen, so dass sich die Beanspruchung der öffentlichen Strasse im Normalfall auf Zu- und Wegfahrt sowie Transporte zwischen den beiden Sektoren beschränkt. Die entsprechenden Flächen sind im Umgebungsgestaltungsplan des Baugesuches nachzuweisen und sicherzustellen.

Art. 11

Parkierung

¹ Autoabstellplätze sind oberirdisch anzulegen. Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Die erforderlichen Parkplätze können teilweise in der angrenzenden ZPP «Landi Jungfrau» angelegt werden.

² Veloabstellplätze für Kunden und Personal sind in ausreichender Anzahl in der Nähe der Eingänge zu erstellen, wobei mindestens die Hälfte zu überdachen ist.

Weitere Bestimmungen

Art. 11a

Hochwasserschutz-
massnahme Im Sektor «Erweiterung» ist der Hochwasserschutz gemäss Wasserbauplan Lüttschine gegenüber dem Entlastungskorridor Lüttschine bis auf eine Höhe von 568.00 m ü. M. sicherzustellen. Dies kann mit einer hochwassersicheren Gebäudewand sowie einem Schutzdamm oder -mauer erfolgen. Die Erstellung ist mit dem Wasserbauplan Lüttschine zu koordinieren.

Art. 12

Energie ¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.

² Auf den Dächern sind Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Art. 13

Entwässerung Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu verdunsten und zu versickern. Ein Anschluss an die Meteorwasserleitung ist nur dann zulässig, wenn eine Versickerung und Verdunstung nachweislich nicht möglich ist.

Art. 14

Vertragliche
Regelung Die Realisierung der Überbauung ist auf vertraglicher Basis vor dem Beschluss durch den Grossen Gemeinderat sicherzustellen (Eigentums- und Benützungrechte, Erschliessungsdienstbarkeiten, Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde, Kostenregelung für die Erschliessungsanlagen, Ersatzabgaben und/oder Mehrwertabschöpfung).

Art. 15

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

² Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

³ Der Sektor «Erweiterung» wird bedingt nach Art. 126c BauG eingezont. Wird mit der Überbauung des Sektors nicht spätestens innert fünf Jahren nach Rechtskraft der Einzonung begonnen, fällt dieser von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu und die Überbauungsordnung für diesen Sektor gilt ebenfalls von Gesetzes wegen als aufgehoben.

Genehmigungsvermerke der Änderungen

Mitwirkung vom 23. März bis 24. April 2017
Vorprüfung vom 20. November 2017,
13. November 2018 und
29. Juli 2019

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtl. Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Präsident Sekretär

Urs Graf Philipp Goetschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Interlaken,

Gemeindeschreiber

Philipp Goetschi

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**