

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Interlaken**

### **Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittlers Moos West»**

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht
- Bauprojekt Erschliessung (separates Dossier)

Januar 2010

Aldi/Interlaken/4\_Resultate/UeV/UeV\_100120\_GE.doc/rp/mb

## Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Mittlers Moos West» bezweckt die Realisierung von Verkaufs- und Arbeitsnutzung sowie den Anschluss des Gewerbeareals an die Lindenallee.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt das jeweils rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Interlaken.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung der Sektoren A und B
- die Lage und Abmessung des Baufelds für die Verkaufsnutzung
- die Lage der Baulinie
- die Lage der Lärmschutzwand
- die Lage und Abmessung der Erschliessungsstrasse
- die Lage und Abmessung der Bushaltestelle
- die Lage und Abmessung des Gehwegs
- die Lage und Abmessung des Mehrzweckstreifens
- die Lage und Abmessung der Fuss- und Radwegverbindung
- die ungefähre Lage der neu zu pflanzenden Bäume
- die Lage der neu zu pflanzenden Hecken, Büsche

Als Hinweise sind im Überbauungsplan eingetragen:

- der offene Entwässerungsgraben
- der eingedolte Entwässerungsgraben
- die eidgenössischen Baulinien

## **Art. 5**

Verfahren

Für die im Überbauungsplan festgelegten öffentlichen Erschliessungsanlagen gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung. Massgebend ist das mit der Überbauungsordnung ausgearbeitete Bauprojekt Erschliessung (vgl. separates Dossier).

## **Nutzung**

### **Art. 6**

Art der Nutzung

<sup>1</sup> In den Sektoren A und B gelten grundsätzlich die Nutzungsbestimmungen der Industrie- und Gewerbezone (IGZ) bzw. der Arbeitszone (A).

<sup>2</sup> Im Baufeld Verkaufsnutzung ist eine Verkaufsfläche von über 500 m<sup>2</sup> zugelassen.

<sup>3</sup> Falls die Verkaufsnutzung ein Einkaufszentrum im Sinne der kantonalen Bauverordnung (BauV) darstellt, kommen die entsprechenden Bestimmungen der Bauverordnung, insbesondere über die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, zur Anwendung.

### **Art. 7**

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> In den Sektoren A und B gelten grundsätzlich die baupolizeilichen Masse der Industrie- und Gewerbezone (IGZ) resp. der Arbeitszone (A).

<sup>2</sup> Innerhalb des Baufeldes Verkaufsnutzung im Sektor A können die Bauten beliebig positioniert werden und die Gebäudelänge und -breite sind frei.

<sup>3</sup> Ausserhalb des Baufeldes Verkaufsnutzung im Sektor A sind nur unbelebte An- und Nebenbauten sowie vorspringende Gebäudeteile wie Fluchttreppen, Vordächer etc. gestattet. Vorbehalten bleiben die regulatorischen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV.

### **Art. 8**

Fahrtenbe-  
schränkung

<sup>1</sup> Im Perimeter der UeO «Mittlers Moos West» sind höchstens 2'000 Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr zulässig (DTV). Dies entspricht allen Personenwagenfahrten pro Jahr geteilt durch 365, wobei eine Hin- und eine Rückfahrt als insgesamt 2 Fahrten zählen.

<sup>2</sup> Die Festlegung der Fahrten erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

<sup>3</sup> Die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. In der Baubewilligung sind die detaillierten Bestimmungen zum Fahrtencontrolling gemäss den Vorgaben des beco Berner Wirtschaft anzuordnen.

### **Art. 9**

Baulinie

<sup>1</sup> Bauten haben gegenüber der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone bzw. Mischzone MA3 den mit der Baulinie und dem Baufeld Verkaufsnutzung festgelegten Abstand einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Industrie- und Gewerbezone bzw. der Arbeitszone (A).

Eidgenössische Bau-  
linie

<sup>2</sup> Innerhalb der eidgenössischen Baulinie der Nationalstrasse gelten die übergeordneten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11) Art. 23, 24 und 44 und der Verordnung über die Nationalstrassen (NSV, SR 725.111) Art. 29 und 30.

### **Art. 10**

Abstand Moosgraben  
(offen)

Gegenüber dem offenen Moosgraben ist ein Bauabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Innerhalb dieses Bauabstands dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

### **Art. 11**

Abstand Hecke

Gegenüber der Hecke entlang der Autobahn A8 ist für Hochbauten ein Bauabstand von mindestens 6 m, für Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze etc. ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

## Gestaltung

### Art. 12

Baugestaltung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung sind aufeinander abzustimmen und in die weitere Umgebung einzupassen.

<sup>2</sup> Die Bauten und Aussenanlagen sind behindertengerecht zu gestalten.

<sup>3</sup> Flachdächer sind zu begrünen.

### Art. 13

Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Entlang der Lindenallee ist eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen vorzusehen.

<sup>2</sup> An dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist als Abgrenzung gegenüber der Landwirtschaftszone eine geeignete Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzusehen.

<sup>3</sup> Gegenüber der Parzelle Nr. 563 ist eine Heckenbepflanzung als Sichtschutz vorzusehen.

## Erschliessung und Parkierung

### Art. 14

Strassen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den Mystery-Kreisel.

### Art. 15

Gehweg/Bus-  
haltestelle/ÖV

<sup>1</sup> Der Gehweg und die geplante Bushaltestelle entlang der Lindenallee sind spätestens mit der Inbetriebnahme der geplanten Verkaufsflächen zu realisieren.

<sup>2</sup> Vor Inbetriebnahme der Verkaufsflächen ist die rechtliche Sicherstellung des Gehwegs zur Bushaltestelle an der unteren Bönigstrasse nachzuweisen.

<sup>3</sup> Die neue Bushaltestelle ist spätestens mit der Inbetriebnahme der geplanten Verkaufsflächen im 30-Minuten-Takt zu bedienen.

### **Art. 16**

Rad- und Fussweg  
verbindung Die vorgesehene öffentliche Rad- und Fusswegverbindung ist mindestens 2.50 m breit anzulegen und in der Ausgestaltung und Materialisierung auf das Gesamtkonzept abzustimmen.

### **Art. 17**

Parkierung <sup>1</sup> Für die Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze gilt die Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

<sup>2</sup> Die erforderlichen Autoabstellplätze für die Verkaufsnutzung sind im Sektor A soweit möglich unter dem Gebäude zu erstellen.

<sup>3</sup> Die erforderlichen Veloabstellplätze für Kunden im Sektor A sind in der Nähe der Eingänge zu erstellen, wobei mindestens die Hälfte davon zu überdachen ist.

## **Weitere Bestimmungen**

### **Art. 18**

Energie <sup>1</sup> Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung (EnG) Art. 15 ff.

<sup>2</sup> Auf den Dächern sind Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

### **Art. 19**

Lärmschutz An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand vorgesehen.

### **Art. 20**

- Entwässerung Die Entwässerung und die Gewässerschutzmassnahmen sind nach den einschlägigen Richtlinien auszuführen:
- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
  - Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002
  - Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen

### **Art. 21**

- Naturgefahren <sup>1</sup> Zur Vermeidung der Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte «Bödeli» vom 1. Juni 2007 sind mit dem Baugesuch entsprechende Schutzmassnahmen aufzuzeigen. Diese sind vor Einreichung des Baugesuchs der Fachstelle Wasserbau des Oberingenieurkreis I zur Prüfung vorzulegen.
- <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist die Gestaltung der Übergangsbereiche zur angrenzenden Landwirtschaftszone auf das Projekt «Abflusskorridor Lütschine» abzustimmen.

### **Art. 22**

- Infrastrukturvertrag Der Bau und die Finanzierung der öffentlichen Erschliessung und der Fuss- und Radwege sind vertraglich sicherzustellen.

### **Art. 23**

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

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	11. Sept. bis 13. Okt. 2003/ 18. Jan. bis 19. Feb. 2007
Abschliessende Vorprüfung vom	18. September 2008
Publikation im Amtsanzeiger vom	2. und 9. Oktober 2008
Publikation im Amtsblatt vom	1. und 8. Oktober 2008
Öffentliche Auflage vom	2. Okt. – 3. Nov. 2008
Einspracheverhandlungen vom	24. November 2008
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Oktober 2008

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 9. Dezember 2008

Präsident Sekretär

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Interlaken,

Gemeindeschreiber

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