

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 16 "AREAL KREUZ"

Einwohnergemeinde Lenk | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 20. Februar 2024

inkl. Mitwirkungsexemplar im Bereich der Parzelle Nr. 1142

**Überbauungsvorschriften**



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Bestandteile	5
Art. 3 Wirkungsbereich	5
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art. 5 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes	5
<b>B BAUTEN UND ANLAGEN</b>	<b>6</b>
Art. 6 Art der Nutzung	6
Art. 7 Mass der Nutzung	6
Art. 8 Lärmschutz	6
<b>C GESTALTUNG</b>	<b>7</b>
Art. 9 Referenzkonzept	7
Art. 10 Gebäudegestaltung	7
Art. 11 Umgebungsgestaltung	7
<b>D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>	<b>8</b>
Art. 12 Erschliessung	8
Art. 13 Parkierung	8
Art. 14 Ver- und Entsorgung	8
<b>E WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
Art. 15 Inkrafttreten	9
Art. 16 Aufhebung von Vorschriften	9
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>10</b>
<b>ANHANG</b>	<b>11</b>



# A ALLGEMEINES

## Art. 1 Zweck

Die Überbauungsordnung bezweckt die planungsrechtliche Sicherstellung der Überbauung für touristische Zwecke mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität auf dem Areal des Hotels Kreuz.

## Art. 2 Bestandteile

Die Überbauungsordnung Nr. 16 "Areal Kreuz" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

## Art. 3 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

## Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lenk, soweit nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vorgehen.

## Art. 5 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- > Wirkungsbereich der UeO
- > Baubereich für bestehende Gebäude
- > Baubereich oberirdisch
- > Firstrichtung
- > Grünfläche
- > Aussenbereich
- > neues Gehölz (sinngemäss verbindlich)
- > Erschliessungsfläche
- > Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- > Standorte Container
- > Koordinatenpunkte

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- > Fussweg
- > bestehender Baum
- > Hauszugänge
- > Anlieferung Hotel
- > Bauzonen

## B BAUTEN UND ANLAGEN

### Art. 6 Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Im gesamten Wirkungsbereich richtet sich die Art der Nutzung nach Art. 7 GBR.  
<sup>2</sup> Im Baubereich B ist zusätzlich die Art der Nutzung gemäss Art. 9 GBR zulässig.

### Art. 7 Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende baupolizeiliche Masse:

	VG	Fh tr
Baubereich A	4	13.0 m
Baubereich B	3	8.5 m
Baubereich 1	4	13.0 m
Baubereich 2	4	13.0 m

VG Anzahl Vollgeschosse  
Fh tr Fassadenhöhe traufseitig

- <sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelängen und -breiten frei.  
<sup>3</sup> Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen A und B dürfen im Umfang von insgesamt max. 30% der bestehenden Geschossfläche oberirdisch (GFo), über den Baubereich hinaus, erweitert werden. Unterniveaubauten (vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. b GBR) und Untergeschosse (vgl. Art. 42 Abs. 2 GBR) werden nicht an die GFo angerechnet.  
<sup>4</sup> Klein- und Anbauten (vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. a GBR) bspw. in Form von Velounterständen dürfen ausserhalb der Baubereiche bewilligt werden.  
<sup>5</sup> Dachvorsprünge (vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. d GBR) dürfen über die Baubereiche hinausragen.  
<sup>6</sup> Unterirdische Bauten (vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. c GBR) sind im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zulässig.

### Art. 8 Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## C GESTALTUNG

### Art. 9 Referenzkonzept

- <sup>1</sup> Das Referenzkonzept, welches verkleinert dem Anhang zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.
- <sup>2</sup> Das Referenzkonzept ist massgebend in Bezug auf:
  - a. Architektonische Sprache und Fassadengestaltung
  - b. Bautypen, Dachform und Höhenentwicklung.Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.

### Art. 10 Gebäudegestaltung

- <sup>1</sup> In den Baubereichen 1 und 2 sind nur Satteldächer gestattet, deren Dachneigung nicht weniger als 35% und nicht mehr als 42% betragen. Deren Firstrichtung ist im Überbauungsplan bezeichnet. Verglaste Dachflächen (Firstverglasungen) und Dachaufbauten sind zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 50% des darunterliegenden Fassadenabschnittes betragen.
- <sup>2</sup> In allen Baubereichen kommt die Proportionenregel gemäss Art. 40 Abs. 4 GBR nicht zur Anwendung.

### Art. 11 Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Die Grün- und Erschliessungsflächen sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht.
- <sup>2</sup> Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die naheliegenden Aussenräume zu gestalten und zu begrünen.
- <sup>3</sup> An dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich sind neue Gehölze zu pflanzen. Deren Standort ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Bei neuer Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.
- <sup>4</sup> Die Erschliessungsfläche, Aussenbereiche sowie die Fusswege dürfen als befestigte Flächen gestaltet werden.
- <sup>5</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser muss insbesondere enthalten:
  - > Terrainveränderungen
  - > Wege und Plätze
  - > Grünbereiche und Aussenbereich
  - > Bestehende und neu anzupflanzende Bäume
  - > Einfriedungen (Hecken, Zäune, Sichtschutzwände)

## D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 12 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt ab der Basiserschliessung "Hohllebi". Die Lage der Ein- und Ausfahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet. Sofern die Leistungsfähigkeit, die Verkehrssicherheit und die Zweckmässigkeit sichergestellt bleibt, darf von der verzeichneten Lage um 2.00 m abgewichen werden.
- <sup>2</sup> Die Hotel-Anlieferung erfolgt ab der Aegertenstrasse, über die Parzelle Nr. 3659.
- <sup>3</sup> Die der Parzelle Nr. 1142 (Baubereich B) erfolgt ab der Rawilstrasse.
- <sup>4</sup> Fusswege haben eine Mindestbreite von 2.50 m aufzuweisen. Deren genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### Art. 13 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat grundsätzlich in einer unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Zusätzlich dürfen auf der Parzelle Nr. 1142, östlich des bestehenden Gebäude oberirdische Parkplätze realisiert werden. Im Weiteren dürfen im übrigen Perimeter der Überbauungsordnung im Bereich der Erschliessungsfläche oberirdische Kurzzeitparkplätze inkl. Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Behinderten realisiert werden.
- <sup>2</sup> Die unterirdische Einstellhalle gemäss Abs. 1 darf mit der Einstellhalle der Parzelle Nr. 1527 unterirdisch zusammengabaut werden.
- <sup>3</sup> Die Veloabstellplätze sind attraktiv in der Nähe der Zugänge und in der Einstellhalle zu erstellen. Deren genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- <sup>4</sup> Im Baugesuchverfahren kann mit einem Mobilitätskonzept eine Reduzierung der Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze gemäss Art. 51 BauV geprüft werden. Mit der Reduktion darf die Anzahl von 50 Parkplätze nicht unterschritten werden.

### Art. 14 Ver- und Entsorgung

Container sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

## **E WEITERE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 15 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung Nr. 16 "Areal Kreuz" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### **Art. 16 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung Nr. 16 "Areal Kreuz" vom 2. November 1993 mit allen Änderungen aufgehoben.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 19. Mai bis 20. Juni 2016  
Mitwirkung im Bereich der Parzelle Nr. 1142  
Vorprüfung vom 18. März 2020

Öffentliche Auflage vom  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom  
Publikation im Amtsblatt vom  
Einspracheverhandlungen am  
Erledigte Einsprachen:  
Unerledigte Einsprachen:  
Rechtsverwahrungen:

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

René Müller

Thomas Bucher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lenk, den

Der Gemeindeschreiber

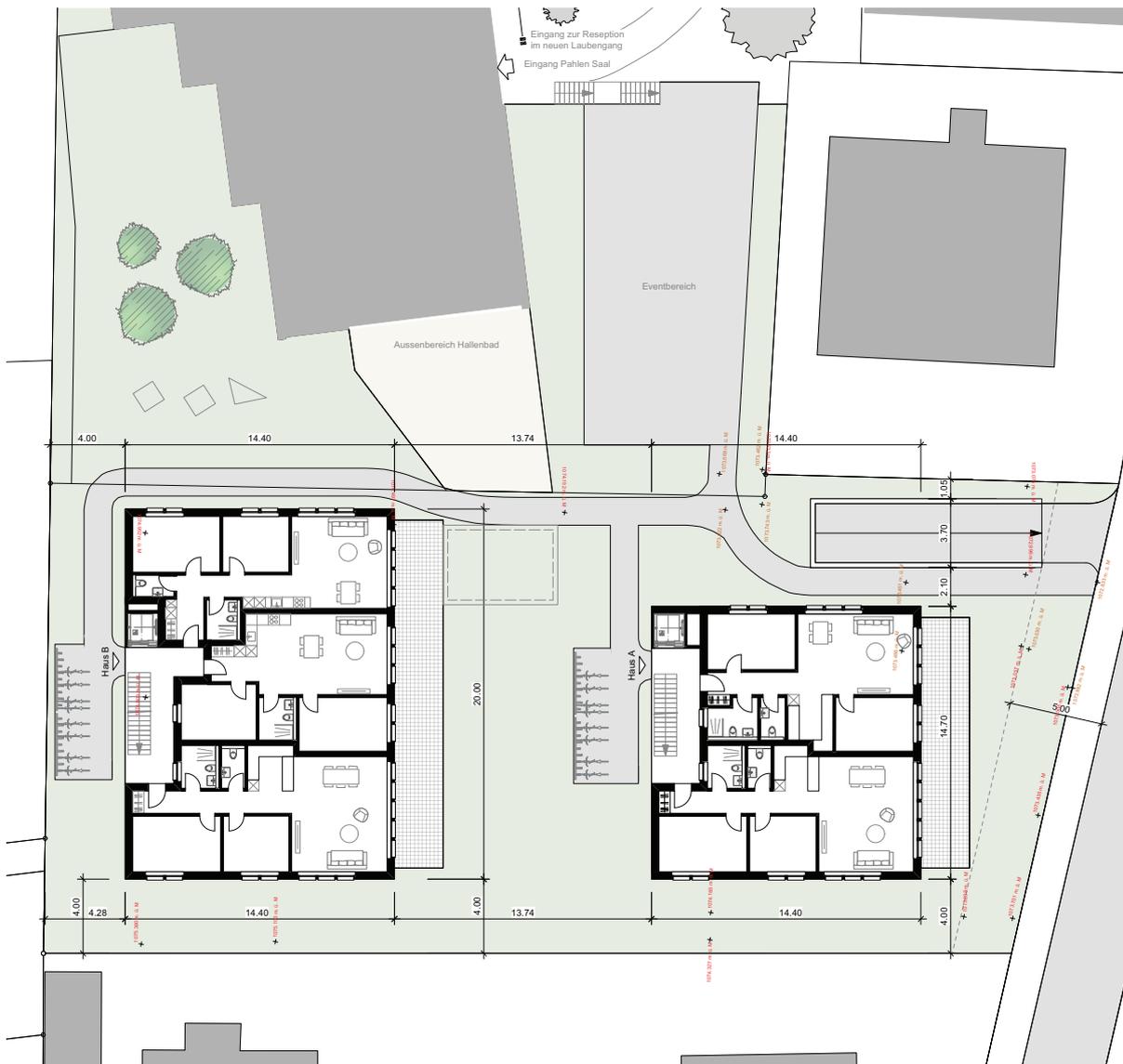
Thomas Bucher

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am**

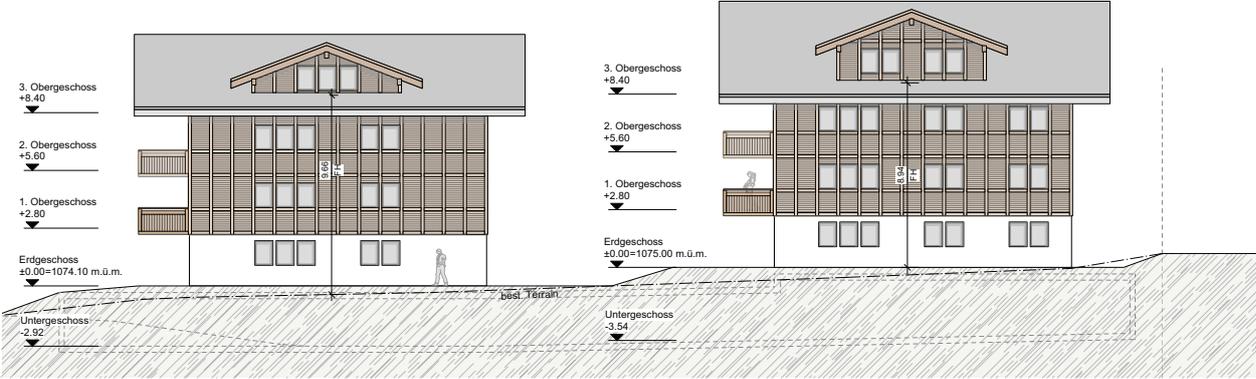
# ANHANG

REFERENZKONZEPT VOM 03.11.2023

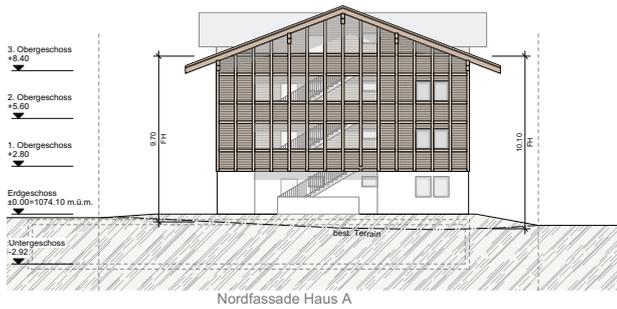
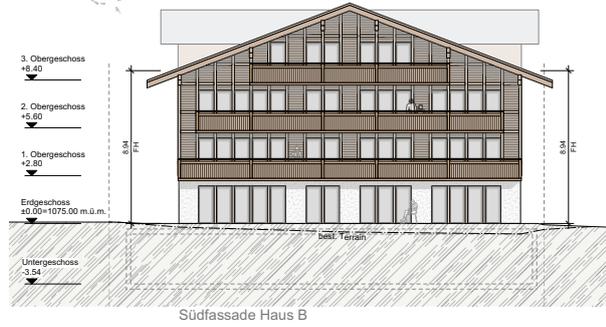
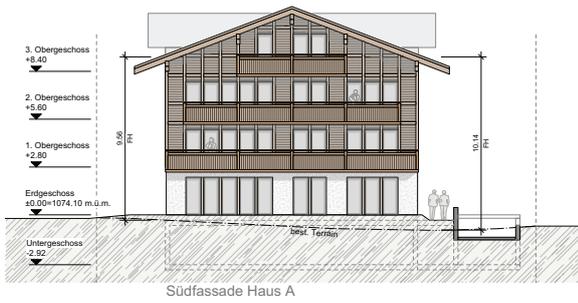
Erdgeschoss und Umgebung



Ost- und Westfassade



# Süd- und Nordfassade



Untergeschoss und Parkierung

