

Einwohnergemeinde Sutz - Lattrigen  
Uferschutzplan gemäss SFG  
Teilpläne 3 und 4

---

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

---

**INHALTSVERZEICHNIS:**

	Artikel	Seite
<b>A. ALLGEMEINES</b>		
Wirkungsbereich	1	3
Stellung zum Baureglement	2	3
Lärmschutz	3	3
Hochwasserschutz	4	3
Umgebungsgestaltung	5	3
<b>B. UFERSCHUTZZONEN</b>		
Sektor U	6	4
Konzeptbereiche	7	4
Sektor S	8	5
<b>C. LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN</b>		
Sektor L	9	5
<b>D. GRÜNZONEN</b>		
Sektor G	10	5
<b>E. WALDFLÄCHEN</b>		
Sektor W	11	5
<b>F. FREIFLÄCHEN NACH SFG</b>		
Sektoren FF / allgemein	12	6
Sektor FF1	13	6
Sektor FF2	14	6
Sektor FF3	15	6
<b>G. ZONEN FÜR FREIZEITANLAGEN</b>		
Sektoren SF / allgemein	16	7
Sektor SF1	17	7
Sektor SF2	18	7
<b>H. SKTOR FH (Überbautes Gebiet)</b>		
Erschliessung	19	7
Nutzung / Bauweise	20	8
Baupolizeiliche Bestimmungen	21	8
An- und Nebenbauten	22	8
Dachausbau und -gestaltung	23	8
<b>I. ARCHÄOLOGIE</b>		
Archäologische Schutzgebiete	24	9
<b>K. UFERWEG</b>		
Allgemeines / Ausbaustandard / Wegführung	25	9
<b>L. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		
Inkrafttreten	26	10
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>		11

**ANHANG / Schemapläne**

- > Detailangaben zu den neu zu erstellenden Ufer- und Stichwegen, sowie damit zusammenhängenden Massnahmen.
- > Schemapläne zu den baupolizeilichen Vorschriften im Sektor FH

## A. ALLGEMEINES

### Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten für die in den Plänen 3 und 4 mit einer Umrandung bezeichneten Uferzonen. Die seeseitige Begrenzung wird durch die Wasserlinie des mittleren Sommerwasserstandes, beziehungsweise durch die Flächen der Uferschutzzonen definiert.

### Art. 2

Stellung zum Baureglement

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Sutz-Lattrigen

### Art. 3

Lärmschutz

Im Plangebiet gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung.

### Art. 4

Hochwasserschutz

Das Erdgeschossniveau von Wohnräumen und anderen Bauteilen die bei Hochwasser Schaden nehmen können, darf die gültige Kote der Schadensgrenze (430.25 m.ü.M.) nicht unterschreiten.

### Art. 5

Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Im flachen Gelände des Strandbodens sind Terrainveränderungen auf ein striktes Minimum zu beschränken. Aufschüttungen sind nur direkt angrenzend an Gebäude zulässig, dürfen das gewachsene Terrain um höchstens 50 cm überragen und nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beanspruchen.

<sup>2</sup> Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetationen, sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung geschützt. Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

<sup>3</sup> Umgebungs- und Gartenanlagen sind in naturnaher Art, mit standortheimischen Bäumen und Pflanzen zu gestalten. Die Oberflächen für Zufahrten, Zugangswege, Vorplätze und dergleichen sind in regendurchlässiger Art auszuführen (Kiesmergel, Schotterrasen, Gittersteine, offene Plattenbeläge, etc.)

<sup>4</sup> In Bereichen mit rückwärtiger Festlegung des Uferweges (Seerain, Pfaffenmattweg, Riedweg, Schlössliweg, Solermattweg, Strandweg) ist die Sicht auf die Seelandschaft freizuhalten. Wo sinnvoll und möglich, sind Hecken und feste Einfriedungen auf eine Höhe von 1.20 m zu beschränken bzw. zurück zu schneiden. Der Gemeinderat erlässt dazu teilörtliche Ausführungsbestimmungen.

<sup>5</sup> Der Bestand an hochstämmigen Bäumen ist zu erhalten und an geeigneten Stellen zu fördern. Abgänge sollen adäquat ersetzt werden.

<sup>6</sup> Bei Baugesuchen und grösseren Massnahmen der Umgebungsgestaltung verlangt die Gemeinde einen Umgebungsgestaltungsplan, welcher über die vorgesehenen Gestaltungen und Pflanzungen detailliert Auskunft gibt.

## B. UFERSCHUTZZONEN

### Art. 6

Sektor U

<sup>1</sup> Sektor U bezweckt die Erhaltung, beziehungsweise die Wiederherstellung naturnaher Uferzonen. Er umfasst die bestehenden und neu zu schaffenden Flachufer. Zielsetzung ist der Schutz von Röhricht- und anderen Naturbeständen, sowie die Vermehrung von Flach- und Wechselwasserbereichen mittels Kies- und Sandvorschüttungen. Erosierte Ufer sind durch naturnahe Methoden zu sichern.

<sup>2</sup> Zu vorgenanntem Zweck können an geeigneten Stellen Buhnen erstellt werden; im Plan sind - als Hinweis - mögliche Standorte bezeichnet.

<sup>3</sup> Wegleitend für die vorgesehenen Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen gelten die Beschriebe und Schemaskizzen im Realisierungsprogramm.

<sup>4</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist ausgeschlossen; es gelten die Ausnahmen gemäss Art. 4 des See- und Flussufergesetzes. In den im Plan bezeichneten Fällen kann der Uferweg in die Sektorfläche integriert werden.

<sup>5</sup> Sektor U umfasst bestehende Landflächen sowie Parzellenteile auf Seegrund; sie sind im Plan zwecks Lesbarkeit unterschieden.

<sup>6</sup> Für die Sektoren U gilt das Enteignungsrecht gemäss Art. 128 des kantonalen Baugesetzes.

<sup>7</sup> Sektor U gilt als beitragsberechtigtes naturnahes Ufer gemäss Art. 13 SFV.

### Art. 7

Konzeptbereiche

Der Uferschutzplan beinhaltet (in den Teilplänen) so genannte Konzeptbereiche für die Wiederherstellung naturnaher Uferzonen. Die diesbezüglichen Ziele und Massnahmen sind im Realisierungsprogramm näher beschrieben und dargestellt. Die Angaben im Plan gelten als Hinweis, das Realisierungsprogramm hat die Wirkung eines kommunalen Richtplanes (Art. 7 Abs. 3 SFV)

Art. 8

Sektor S

<sup>1</sup> Sektor S bezweckt die landschaftliche, beziehungsweise kulturhistorisch begründete Freihaltung der bezeichneten Uferzonen. Er dient als Grünbereich und Gartenzone für die private Nutzung.

<sup>2</sup> Die Erstellung von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist ausgeschlossen; erlaubt sind nur Massnahmen der Garten- und Aussenraumgestaltung, die die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen, wie Wege, Sitzflächen, Feuerstellen, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken und Ähnliches.

<sup>3</sup> Für bestehende Bauten und Anlagen besteht die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 des kantonalen Baugesetzes.

C. LANDSCHAFTS - SCHUTZZONENArt. 9

Sektor L

<sup>1</sup> Sektor L gilt als Landwirtschaftszone mit besonderen Schutzbestimmungen.

<sup>2</sup> Zielsetzungen sind die Freihaltung der exponierten Hanglagen zum See und der Umgebung der Kirche, von störenden baulichen Eingriffen und Landschaftsveränderungen.

<sup>3</sup> Sektor L ist für die traditionelle, bodenabhängige Bewirtschaftung bestimmt. Hochstämmige Obstbäume sollen als Element dieser Kulturlandschaft möglichst erhalten und allenfalls ersetzt werden.

<sup>4</sup> Im Sektor L sind nur zonendienliche Kleinbauten erlaubt, wie Viehunterstände und Bienenhäuser. Untersagt sind Einrichtungen der Intensivkultur, wie Treibhäuser, Plastiktunnels, die Veränderung der Topografie sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt.

D. GRÜNZONENArt. 10

Sektor G

Die Sektoren G gelten als Grünzonen gemäss Art. 79 des kantonalen Baugesetzes. Ihre Zweckbestimmung ist die Freihaltung von Seebezogenen Aussichtslagen und Landschaftsräumen.

E. WALDFLÄCHENArt. 11

Sektor W

<sup>1</sup> Sektor W gilt als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung.

<sup>2</sup> Für Hochbauten im Baugebiet gelten die im Plan mit Baulinien festgelegten Waldabstände. Bezüglich verkürzter Waldabstände und damit zusammenhängender Haftung gelten Art. 26 und 27 des kantonalen Waldgesetzes.

<sup>3</sup> Wo der öffentliche Uferweg im Wald geführt wird, verbleibt die Wegfläche als Wald gemäss Waldgesetzgebung.

<sup>4</sup> Innerhalb des vorliegenden Wirkungsbereichs gilt Sektor W als beitragsberechtigtes naturnahes Ufer gemäss Art. 13 SFV.

## F. FREIFLÄCHEN NACH SFG

### Art. 12

Sektoren FF  
Allgemein

Die Sektoren FF sind öffentlich zugängliche Freiflächen für Erholung und Sport im Sinne von Art. 3 SFG.

### Art. 13

Sektor FF1

<sup>1</sup> Sektor FF1 dient als öffentliche Erholungsfläche und Liegewiese. Der öffentliche Uferweg ist gemäss Planeintrag in die Fläche integriert.

<sup>2</sup> Mit der Zweckbestimmung einhergehende Bauten und Einrichtungen sind zulässig (Toiletten, Sitzgelegenheiten, Feuerstellen und Ähnliches). Die Erstellung von Parkplätzen für Motorfahrzeuge ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Hochbauten sind auf 1 Geschoss beschränkt. Die Gebäudelänge beträgt max. 12.00 m, die Gebäudehöhe (ab gewachsenem Terrain) max. 4.50 m bis zum höchsten Punkt der Dachfläche. Der Abstand von Nachbarparzellen beträgt min. 5.00 m.

<sup>4</sup> Die Flächen sind auf naturnahe Art zu gestalten, Art. 5 gilt sinngemäss. Die Uferbeschaffenheit kann entsprechend der Zweckbestimmung angepasst und umgestaltet werden; wegleitend gilt das Realisierungsprogramm.

### Art. 14

Sektor FF2

<sup>1</sup> Sektor FF2 dient als öffentlicher Uferzugang und Rastplatz mit Ruhebänken, ohne Installationen für weitere Aktivitäten (wie Feuerstellen, Badestege usw.)

<sup>2</sup> Hochbauten sind nicht gestattet.

### Art. 15

Sektor FF3

<sup>1</sup> Sektor FF3 dient als öffentlicher Uferzugang und Rastplatz mit Ruhebänken, sowie zur Erstellung eines Kleinboothafens mit Slipanlage.

Zu diesem Zweck kann westseitig eine Hafentmole erstellt werden; wegleitend gilt die Schemaskizze im Realisierungsprogramm.

<sup>2</sup> Der Kleinboothafen ist ausschliesslich als Ersatzmassnahme für aufzuhebende Anlagen im Abschnitt 43 a/b realisierbar.

<sup>3</sup> Es sind keine Hochbauten zugelassen. Die Landfläche kann im Winterhalbjahr als Trockenplatz für im Abschnitt 43a/b zugelassene Boote beansprucht werden.

## G. ZONEN FÜR FREIZEITANLAGEN

### Art. 16

Sektoren SF  
Allgemein

Die Sektoren SF bezeichnen Flächen für Sport- und Freizeitanlagen im Sinne von Art. 78 des kant. Baugesetzes.

### Art. 17

Sektor SF1

<sup>1</sup> Sektor SF1 (Ziegelhütte) ist für den Bau eines Ferienheimes, von Versammlungsräumen oder kulturellen Einrichtungen (z.B. Museum) bestimmt. Über dem Erdgeschoss sind Wohnflächen zulässig.

<sup>2</sup> Für vorgenannte Zweckbestimmung kann ein Gebäude auf bestehendem Grundriss und im bestehenden Umfang erneuert, umgebaut oder im Schadensfall neu erstellt werden.

<sup>3</sup> Für alle baulichen Massnahmen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

### Art. 18

Sektor SF2

<sup>1</sup> Sektor SF2 ist für die Vereinstätigkeit im Zusammenhang mit der Fischerei und dem Bootswesen bestimmt.

<sup>2</sup> Der öffentliche Zugang zum Hafen ist für Fussgänger ganzjährig zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Für die Bebauung innerhalb der Baulinien gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Ferienhauszone; ausserhalb der Baulinien sind keine zusätzlichen Hochbauten gestattet.

## H. ÜBERBAUTES GEBIET

### Art. 19

Erschliessung

Die Sektoren FH gelten als Ferienhauszone gemäss Art. 76 des kant. BauG. Gemeinde und Staat dürfen durch Bau, Betrieb und Unterhalt

von Erschliessungsanlagen nicht belastet werden. Ausgenommen ist der öffentliche Uferweg.

#### Art. 20

Nutzung /  
Bauweise

<sup>1</sup> Die Sektoren FH sind ausschliesslich für die Wohnnutzung bestimmt. Es sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser gestattet.

<sup>2</sup> Die offene Bauweise ist obligatorisch. Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 des kant. Baugesetzes ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Für Bauten und Anlagen ausserhalb der festgelegten Baulinien gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie, einschliesslich des Wiederaufbaus im bestehenden Rahmen.

#### Art. 21

Baupolizeiliche  
Bestimmungen

Es gelten folgende Baupolizeiliche Bestimmungen:

- Die Gebäudelänge für Hauptgebäude beträgt m 12.00 m
- Die Gebäudehöhe beträgt maximal 4.10 m. Sie gilt ebenfalls für geschlossene Terrassenbrüstungen. \*
- Die Firsthöhe beträgt maximal 7.50 m. \*
- Die Höhe OK Attika (OK Dachrand) beträgt max. 6.10 m. \*
- Die Überbauungsziffer (Art. 96 BauV) beträgt maximal 20%. Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Sektorenfläche FH der von der Baueingabe erfassten Parzelle.
- Der grosse Grenzabstand beträgt 10.00 m
- Der kleine Grenzabstand beträgt 5.00 m

\* Messweise ab gewachsenem Terrain. Siehe auch Planschemata im Anhang.

#### Art. 22

An- und Nebenbauten

- Für Nebenbauten gilt Art. 20 des Gemeindebaureglementes, mit folgenden Differenzierungen:
- Grundfläche max. 25 m<sup>2</sup>.
- Geschlossene An- und Nebenbauten werden an die Überbauungsziffer angerechnet. Sie dürfen seeseits nur innerhalb der festgelegten Baulinien erstellt werden.
- Offene (mindestens einseitig) An- und Nebenbauten können seeseits bis an die Sektorgrenze FH / S gestellt werden. Vorbehalten bleiben die festgelegten Waldabstände.

#### Art. 23

Dachausbau und  
-gestaltung

- Der Einbau von Wohnräumen im Dachraum und die Erstellung von Attiken sind zulässig.



- Geneigte Dächer
- Bei geneigten Dächern gilt eine max. Dachneigung von 45°(a.T.).
  - Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind zulässig auf höchstens zwei Dachflächen eines Gebäudes. Sie dürfen max. einen Drittel der Fassadenlänge (des Erdgeschosses) ausmachen.
  - Liegende Dachflächenfenster und Glaselemente sind zusätzlich zu den Dachaufbauten erlaubt.

- Flachdächer
- Attiken dürfen max. 60 % der Fläche des Erdgeschosses ausmachen. Offene Bauteile, wie Vordächer und Pergolen werden an die Nutzfläche angerechnet.
  - Attiken haben im kleinen Grenzabstand eine zusätzliche Distanz von 1.50 m (gesamt 6.50m) einzuhalten.

## I. ARCHÄOLOGIE

### Art. 24

Archäologische  
Schutzgebiete

<sup>1</sup> Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren und bei sonstigen Arbeiten im Uferbereich (Ufersicherung usw.) ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern (ADB) stets zu konsultieren. Die archäologischen Schutzgebiete sind mit besonderer Aufmerksamkeit zu behandeln.

<sup>2</sup> Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der ADB zu benachrichtigen.

## K. UFERWEG

### Art. 25

Uferwege, Regime

<sup>1</sup> Wo gemäss Plan ein neuer Uferweg zu erstellen ist, dient dieser mit zugehörigen Stichwegen ausschliesslich den Fussgängern. Zweiradverkehr ist mittels Signalisierung und baulichen Massnahmen auszuschliessen.

Ausbaustandard

<sup>2</sup> Neu zu erstellende Uferwege gemäss Abs.1 haben generell eine minimale lichte Durchgangsbreite von 1.50 m einschliesslich Bankett aufzuweisen. Ufermauern auf Wegniveau können an die Wegbreite angerechnet werden. Der befestigte Gehbereich hat eine Mindestbreite von 0.80 m aufzuweisen. Im Wald gilt eine befestigte Sollbreite von 0.80 m angepasst an die natürlichen Verhältnisse.

Als Standard gilt eine Ausführung mit Kieskofferung und Mergelbelag

Ufernahe Wege

<sup>3</sup> Wo der Weg nach Art. 4 Abs. 3 . SFG ufernah geführt wird, ist einschliesslich Bankett eine minimale Durchgangsbreite von 2.50 m einzuhalten. Der befestigte Gehbereich hat eine Mindestbreite von 1.50 m aufzuweisen.

Stichweg 8R 45b

<sup>4</sup> Der Stichweg stützt sich auf Art. 2a SFV, und erschliesst einen Steg auf der Wasserfläche im Sinne eines Aussichtspunktes.

<sup>5</sup> Der Weg und der in gerader Linie weiterführende Steg haben eine Breite von 1.50 m aufzuweisen. Der Steg misst ab Ufer eine Länge von 15.00 m und ist am seeseitigen Ende mit einer Nottreppe auszubilden. Der landseitige Weg wird beidseitig mit einer 75 cm breiten Pflanzhecke eingefasst (Gesamtbreite 3.00 m).

<sup>6</sup> Die Schutzorganisationen, die im Rahmen der Planaufgabe zum Vorhaben Stellung bezogen haben, sind im Baugesuchsverfahren beizuziehen.

Festlegung

<sup>7</sup> Die Uferwege sind generell im Plan 1:1000 festgehalten. Zusätzlich gelten die Beschriebe und die Schemapläne im Anhang als integrierter Bestandteil dieser Vorschriften.

<sup>8</sup> Die detaillierten technischen Festlegungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

## L. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 26

Inkrafttreten

Der Uferschutzplan Teilplan 3 und 4 tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

**GENEHMIGUNGSVERMERKE:**

Vorprüfung vom 25. 07. 1996 / 17. 12. 1998 / 02. 09. 2002  
 Publikation im Nidauer Amtsanzeiger vom 01. 11. 2002

Öffentliche Auflage vom 01. 11. bis 02. 12. 2002

Eingegangene Einsprachen: 63  
 Erledigte Einsprachen: 7  
 Unerledigte Einsprachen: 51  
 Rechtsverwahrungen: 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. 06.2003

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 28. 08. 2003**

Nachauflage gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG:  
 Publikation im Nidauer Amtsanzeiger vom 10.10. 2003

Öffentliche Auflage vom 10. 10. bis 10. 11. 2003

Eingegangene Einsprachen: 16  
 Erledigte Einsprachen: 1  
 Unerledigte Einsprachen: 15  
 Rechtsverwahrungen: 0

Namens der Einwohnergemeinde Sutz-Lattrigen

Der Präsident .....

*A. Me*



Der Sekretär .....

*[Handwritten signature]*

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Sutz-Lattrigen, den 31. 03. 2004

Der Gemeindeschreiber



*[Handwritten signature]*

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen  
 gem. Verfügung vom

26. JAN. 2005

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

*[Handwritten signature]*

## ANHANG / Schemapläne

- Detailangaben zu neu zu erstellenden Ufer- und Stichwegen, sowie damit zusammenhängenden Massnahmen.
- Schemapläne zu den baupolizeilichen Vorschriften im Sektor FH

Schemapläne zu den baupolizeilichen Vorschriften im Sektor FH

