



Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz

## Änderung der Uferschutzplanung Nr. 3 Tüscherz

### Uferschutzvorschriften Nr. 3 Tüscherz

Öffentliche Auflage

Blaue Schrift:	Formelle Änderung (inkl. BMBV)
Rote Schrift:	Materielle Änderung
Kursive Schrift:	Hinweis / Kommentar

Die Änderung der Uferschutzplanung Nr. 3 Tüscherz beinhaltet:

- Uferschutzplan Nrn. 3a Tüscherz, Alfermée
- Uferschutzplan Nrn. 3b Alfermée, Rusel
- **Uferschutzvorschriften Nr. 3 Tüscherz**

Uferschutzvorschriften nach SFG und Seeflächenvorschriften nach Sachplan Seeverkehr

Bern, 16. Mai 2022

1921\_337-USP3\_Tüscherz\_Vorschriften\_220516.docx

**Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz  
Moos 11  
2513 Twann

**Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	5
2	Grundsätze .....	6
3	Uferschutzzone .....	8
4	Baubereich Badehäuschen.....	8
5	Zonen für öffentliche Nutzungen .....	10
6	Zonen für Freizeit und Sport.....	11
7	Freiflächen .....	12
8	Baubereich D .....	12
9	Erstwohnungsanteil.....	14
10	Sektor G .....	15
11	Uferweg .....	15
12	Erschliessung.....	16
13	Nutzungsplanung auf Gewässerflächen.....	16
14	Gewässerraum.....	17
15	Hochwasserschutz.....	17
16	Schlussbestimmungen .....	17
	Genehmigungsvermerke .....	18



	Alt	Neu	Kommentar
	<b>1 Allgemeines</b>		
<b>Wirkungsbereich</b>	<p><b>Art. 1</b></p> <p>Die Überbauungsvorschriften gelten für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Wirkungsbereich bis zur Wasserlinie, welche durch den mittleren Sommerwasserstand bestimmt wird sowie für den Immissionsschutz gegen das SBB-Trasse.</p>	<p>Der Wirkungsbereich der Uferschutzvorschriften ist auf den Uferschutzplänen Twann (Plan 3a und 3b) mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>	<p>Die Uferschutzplanung von Tüscherz wird neu auf 2 Plänen dargestellt (Plan 3a und 3b).</p>
<b>Stellung zur Grundordnung</b>	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Tüscherz-Alfermée.</p>	<p>Soweit die Uferschutzvorschriften und die Uferschutzpläne nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Twann-Tüscherz.</p>	
<b>Besitzstandgarantie</b>	<p><b>Art. 3</b></p> <p>1 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 90 BauV).</p> <p>2 Bei einer Zerstörung dürfen Bauten überdies innert 5 Jahren ab Ereignis, in gleicher Art und Dimension wiederaufgebaut werden.</p>	<p>Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.</p> <p>Bei einer Zerstörung dürfen Bauten überdies innert 5 Jahren ab Ereignis, in gleicher Art und Dimension wiederaufgebaut werden.</p>	<p>Vgl. Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie respektive Art. 24c RPG Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.</p>

Alt	Neu	Kommentar
-----	-----	-----------

## 2 Grundsätze

### Art. 4

#### Allgemeine Bestimmungen

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Auf dem ganzen Überbauungsplangebiet ist jegliche Ansiedlung von Gewerbe untersagt.   | Auf dem ganzen Überbauungsplangebiet ist jegliche Ansiedlung von Gewerbe untersagt.   |
| 2 | Die Gemeinde ist einzig für die Erschliessung, den Unterhalt und die Reinigung der gemeindeeigenen Anlagen, wie Garderobenanlagen bei den Badeplätzen, Kleinbootshäfen und den Strandweg vom Schössli bis zur Gemeindegrenze Twann, verpflichtet. Alle weiteren Erschliessungsanlagen gehen voll zulasten der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann weder für die Erstellung noch deren Unterhalt und Reinigung belastet werden.   | Die Gemeinde ist einzig für die Erschliessung, den Unterhalt und die Reinigung der gemeindeeigenen Anlagen, wie Garderobenanlagen bei den Badeplätzen, Kleinbootshäfen und den Strandweg <del>vom Schössli bis zur Gemeindegrenze Twann</del> , verpflichtet. Alle weiteren Erschliessungsanlagen gehen voll zulasten der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann weder für die Erstellung noch deren Unterhalt und Reinigung belastet werden.   |
| 3 | Im ganzen Ufergebiet ist das Aufstellen von Zelten, sowie das Stationieren von Wohnwagen untersagt.   | Im ganzen Ufergebiet ist das Aufstellen von Zelten, sowie das Stationieren von Wohnwagen untersagt.   |
| 4 | Für sämtliche Bauten in dem Baufeld für Badehäuschen, den Freiflächen und den Baugebieten D, muss die Wahl der Baumaterialien und Farben Gewähr bieten, dass sie sich in das Ufergelände integrieren. Glänzende Materialien, helle oder gestrichene Metallfassaden und Metaldächer, weisse oder leicht getönte Weisstöne, sowie von natürlichen Materialfarben stark abweichende Farbtöne (Z.B. grelle Blau-Violett- und Grüntöne) sind untersagt. Die Farbgebung und die Gestaltung unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch die Baupolizeibehörde unter Beizug von Fachexperten (als Fachexperten gelten Vertreter des Berner Heimatschutz, Vertreter des Verein Bielerseeschutz, der Ortsplaner). | Für sämtliche Bauten <del>im Baubereich</del> für Badehäuschen, in Freiflächen und im <del>Baubereich</del> D, muss die Wahl der Baumaterialien und Farben Gewähr bieten, dass sie sich in das Ufergelände integrieren. Glänzende Materialien, helle oder gestrichene Metallfassaden und Metaldächer, weisse oder leicht getönte Weisstöne, sowie von natürlichen Materialfarben stark abweichende Farbtöne (Z.B. grelle Blau-Violett- und Grüntöne) sind untersagt. Die Farbgebung und die Gestaltung unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch die Baupolizeibehörde unter Beizug von Fachexperten (als Fachexperten gelten Vertreter des Berner Heimatschutz, Vertreter des <del>Netzwerk Bielersee</del> , der Ortsplaner). |

Alt	Neu	Kommentar
5 Die im Uferüberbauungsplan eingetragenen Seemauern aus Bruchstein stehen unter Schutz der Gemeinde. Sie dürfen durch keine anderen Materialien ergänzt oder ersetzt werden. Auch Erhöhungen sind nicht gestattet.	Die im <a href="#">Uferschutzplan</a> eingetragenen Seemauern aus Bruchstein stehen unter Schutz der Gemeinde. Sie dürfen durch keine anderen Materialien ergänzt oder ersetzt werden. Auch Erhöhungen sind nicht gestattet.	
6 In der Uferschutzzone und im Baugebiet D, ist die Errichtung von neuen Molen, Bootshäfen, Slipanlagen oder ähnlichen Konstruktionen, und die Erweiterung von Bestehenden, untersagt.	In der Uferschutzzone und im <a href="#">Baubereich D</a> , ist die Errichtung von neuen Molen, Bootshäfen, Slipanlagen oder ähnlichen Konstruktionen, und die Erweiterung von Bestehenden, untersagt.	
7 Entlang dem Strandweg vom SBB Tunnelportal Funte- len bis zur Grenze Twann darf die Aussicht auf den See nicht durch dichte Hecken von über 1.20 m Höhe, Buschgruppen, Nadelhölzer oder Laubbäumen mit Astwerk in Augenhöhe abgeschirmt werden.	Entlang dem Strandweg vom SBB Tunnelportal Funte- len bis zur Grenze <a href="#">Perimeter USP Nr. 1b Twann Ost</a> darf die Aussicht auf den See nicht durch dichte Hecken von über <b>1.50 m</b> Höhe, Buschgruppen, Nadelhölzer oder Laubbäumen mit Astwerk in Augenhöhe abgeschirmt werden.	

### Art. 5

#### Inhalte Uferschutzplan

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Uferschutzzone
- Baufeld Badehäuschen
- Zone für öffentliche Nutzungen
  - Zone für Sport und Freizeitanlagen
  - Freiflächen nach SFG
- Baugebiet D
- Sektor G
- Baugebiet C
- Uferweg
- Schützenswerte Bäume
- Geschützte Bruchstein-Seemauern
- Baulinien

Der [Uferschutzplan](#) regelt verbindlich:

- Uferschutzzone
- [Baubereich](#) Badehäuschen
- Zone für öffentliche Nutzungen
  - Zone für Sport und Freizeitanlagen
  - Freiflächen nach SFG
- [Baubereich D](#)
- Sektor G
- ~~[Baubereich C](#)~~
- Uferweg
- Schützenswerte Bäume
- Geschützte Bruchstein-Seemauern
- Baulinien

	Alt	Neu	Kommentar
	<b>3 Uferschutzzone</b>		
	<b>Art. 6</b>		
<b>Uferschutzzone</b>	<p>1 Diese sind als Schutzgebiete im Sinne von Art. 9/10 BauG und Art. 4 SFG ausgeschieden und mit absolutem Bauverbot belegt.</p> <p>2 Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsche sind geschützt. Das Fällen oder Reden von Bäumen resp. Gebüschern kann vom Gemeinderat nur bewilligt werden, wenn dadurch der Schutzzweck (Gesamtaspekt des Ufergeländes) nicht beeinträchtigt wird und wenn entsprechende Neupflanzungen vorgenommen werden. (Vergleiche Art. 4.7).</p> <p>3 Die vom kant. Autobahnamt gepflanzten Pappeln zur Abdeckung des Lehnenviadukts können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat durch andere artgerechte Säume ersetzt werden.</p>	<p><a href="#">Diese Zone ist eine Uferschutzzone gemäss See- und Flussufergesetz (SFG).</a></p> <p>Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsche sind geschützt. Das Fällen oder Reden von Bäumen resp. Gebüschern kann vom Gemeinderat nur bewilligt werden, wenn dadurch der Schutzzweck (Gesamtaspekt des Ufergeländes) nicht beeinträchtigt wird und wenn entsprechende Neupflanzungen vorgenommen werden (<a href="#">Vergleiche Art. 4 Absatz 7</a>).</p> <p>Die vom kant. Autobahnamt gepflanzten Pappeln zur Abdeckung des Lehnenviadukts können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat durch andere artgerechte Säume ersetzt werden.</p>	<p>Vgl. Art. 3 Abs. 1 lit. A SFG</p>
	<b>4 Baubereich Badehäuschen</b>		
	<b>Art. 7</b>		
<b>Baubereich Badehäuschen</b>	<p>1 In den Baubereichen dürfen Kleinbauten wie Bade- und Gartenhäuschen erstellt werden.</p> <p>2 Garten- und Badehäuschen unterstehen dem ordentlichen Bewilligungsverfahren.</p>	<p>In den Baubereichen dürfen Kleinbauten erstellt werden.</p> <p><a href="#">Sie</a> unterstehen dem ordentlichen Bewilligungsverfahren.</p>	

Alt	Neu	Kommentar
3 Die Höhe der Einfriedungen oder Hecken sind auf 1.20 m ab gewachsenem Boden beschränkt.	Die Höhe der Einfriedungen oder Hecken sind auf <b>1.50 m</b> ab gewachsenem Boden beschränkt.	
<p>4 Baupolizeiliche Masse: Maximale Grundfläche inkl. gedeckter offener Vorplätze: 12.00 m<sup>2</sup></p> <p>Maximale Höhe ab gewachsenem Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei geneigten Dächern: 2.95 m</li> <li>• bei Flachdächern: 2.70 m</li> <li>• Wegabstand: Gemäss Baulinie</li> <li>• Grenzabstände: Gemäss Abgrenzung im Überbauungsplan</li> <li>• Gebäudeabstand: Gemäss Abgrenzung im Überbauungsplan</li> </ul> <p>Die Dächer können bis 15° geneigt sein. Bei einseitig geneigten Dächern muss ein Gefälle gegen den See, bei Satteldächern der First parallel zum See gerichtet sein. Der Dachvorsprung darf höchstens 50 cm betragen.</p>	<p><b>Nutzungsmasse:</b> <b>Gebäudefläche: max. 12.00 m<sup>2</sup></b></p> <p>Maximale Höhen ab gewachsenem Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei geneigten Dächern: <b>Fassadenhöhe traufseitig: 2.95 m</b></li> <li>• bei Flachdächern: <b>Fassadenhöhe traufseitig: 2.70 m</b></li> <li>• Wegabstand: Gemäss Baulinie</li> <li>• Grenzabstände: Gemäss Abgrenzung im <b>Uferschutzplan</b></li> <li>• Gebäudeabstand: Gemäss Abgrenzung im <b>Uferschutzplan</b></li> </ul> <p>Die Dächer können bis 15° geneigt sein. Bei einseitig geneigten Dächern muss ein Gefälle gegen den See, bei Satteldächern der First parallel zum See gerichtet sein. Der Dachvorsprung darf höchstens 50 cm betragen.</p>	

Alt	Neu	Kommentar
-----	-----	-----------

## 5 Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 8

#### Zone für öffentliche Nutzung

- |   |   |
|---|---|
| <p>1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Sie bilden den öffentlichen Zugang zum See ab hinterliegendem Uferweg (Art. 1 SFO).</p> <p>2 Freiflächen nach SFG sind überlagernd in den Überbauungsplänen festgehalten.</p> <p>3</p> | <p>Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Sie bilden den öffentlichen Zugang zum See ab hinterliegendem Uferweg (Art. 1 SFG).</p> <p>Freiflächen nach SFG sind überlagernd in den <a href="#">Uferschutzplänen</a> festgehalten.</p> <p><a href="#">In den Zonen gelten folgende Bestimmungen:</a></p> |
|---|---|

#### **M Parzelle 88**

Badeplatz Tüscherz  
Bauten für die Bedürfnis des Badeplatzes sind gestattet (Umkleide, Toiletten etc.).  
Gebäudegrundfläche max. 30 m<sup>2</sup>  
Gebäudehöhe 3.00 m

#### **M Badeplatz Tüscherz (Parzelle 88)**

[Zweck:](#) Badeplatz  
Bauten für die Bedürfnis des Badeplatzes sind gestattet (Umkleide, Toiletten etc.).  
[Gebäudefläche:](#) max. 30.00 m<sup>2</sup>  
[Fassadenhöhe traufseitig:](#) 3.00 m

#### **N Parzelle 287/16**

Hafen/Badeplatz/ Trockenplätze  
Bauten für die Bedürfnisse der Anlage sind gestattet (Toiletten etc.).  
Gebäudegrundfläche max. 30.00 m<sup>2</sup>  
Gebäudehöhe 3.00 m

#### **N Schiffländte Tüscherz (Parzelle 287/16)**

[Zweck:](#) Hafen/Badeplatz/ Trockenplätze  
Bauten für die Bedürfnisse der Anlage sind gestattet (Toiletten etc.).  
[Gebäudefläche:](#) max. 30.00 m<sup>2</sup>  
[Fassadenhöhe traufseitig:](#) 3.00 m

#### **O Parzelle 462**

Teil Badeinsel  
Trockenplatz für Badeinsel

#### **O Bahnhof Tüscherz (Parzelle 462)**

[Zweck:](#) Badeplatz  
Trockenplatz für Badeinsel

#### **P Parzelle 14**

Hafen/Badeplatz/Trockenplätze  
Bauten für die Bedürfnisse der Anlage sind gestattet (Toiletten etc.).

#### **P Hafen Alfermée (Parzelle 462)**

[Zweck:](#) Hafen/Badeplatz/Trockenplätze  
Bauten für die Bedürfnisse der Anlage sind gestattet (Toiletten etc.).

Alt	Neu	Kommentar
Gebäudegrundfläche max. 30.00 m <sup>2</sup> Gebäudehöhe 3.00 m	<a href="#">Gebäudefläche:</a> max. 30.00 m <sup>2</sup> <a href="#">Fassadenhöhe traufseitig:</a> 3.00 m	
<b>Q Parzelle 440</b> Liegewiese (VBS-Matte) Bauten für die Bedürfnisse der Anlage sind gestattet (Umkleide, Toiletten etc.). Gebäudegrundfläche max. 30.00 m <sup>2</sup> Gebäudehöhe 3.00 m	<b>Q Funtele Parzelle 440</b> <a href="#">Zweck:</a> Liegewiese (VBS-Matte) Bauten für die Bedürfnisse der Anlage sind gestattet (Umkleide, Toiletten etc.). <a href="#">Gebäudefläche:</a> max. 30.00 m <sup>2</sup> <a href="#">Fassadenhöhe traufseitig:</a> 3.00 m	

## 6 Zonen für Freizeit und Sport

### Art. 9

#### Zone für Freizeit und Sport

Die Nutzung ist offenen Bootstrockenplätzen reserviert.  
Bauten für den Betrieb der Anlage sind zugelassen.

Gebäudegrundfläche: max. 50 m<sup>2</sup>  
Gebäudehöhe: 3 Meter  
Grenzabstand: 5 Meter  
Gewässerabstand: 10 Meter

Die Nutzung ist offenen Bootstrockenplätzen reserviert.  
Bauten für den Betrieb der Anlage sind zugelassen.

[Gebäudefläche:](#) max. 50.00 m<sup>2</sup>  
[Fassadenhöhe traufseitig:](#) 3.00 m  
Grenzabstand: 5.0 m  
[Gewässerabstand:](#) ~~10 Meter~~

Alt	Neu	Kommentar												
<b>7 Freiflächen</b>														
<b>Art. 9 A</b>														
1	Die Freifläche gemäss SFG ist eine öffentlich zugängliche Fläche für Erholung, Spiel und Sport. Sie ist in ihrem Bestand zu sichern und für den öffentlichen Gebrauch bestimmt.													
2	Freiflächen nach SFG sind in den Uferschutzplänen festgehalten. Sie überlagern Teilflächen der folgenden Zonen mit öffentlichen Nutzungen:													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ZöN</th> <th>Fläche (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M</td> <td>598</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>670</td> </tr> <tr> <td>O</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>P</td> <td>888</td> </tr> <tr> <td>Q</td> <td>1157</td> </tr> </tbody> </table>	ZöN	Fläche (m <sup>2</sup> )	M	598	N	670	O	93	P	888	Q	1157	
ZöN	Fläche (m <sup>2</sup> )													
M	598													
N	670													
O	93													
P	888													
Q	1157													
<b>8 Baubereich D</b>														
<b>Art. 10</b>														
<b>Baubereich D</b>	1 Bei der Gestaltung und Materialwahl für die Gebäude, Gartenanlagen und Seemauern ist dem empfindlichen Charakter des Seeufers Rechnung zu tragen.	Bei der Gestaltung und Materialwahl für die Gebäude, Gartenanlagen und Seemauern ist dem empfindlichen Charakter des Seeufers Rechnung zu tragen.												
	2 Flachdächer sind zulässig, jedoch ohne Attika. Bei Steildächern muss die Firstrichtung parallel zur Hauptrichtung der Uferlinie laufen. Dachfenster, Lukarnen, Einschnitte und dgl. sind gestattet. Die Additonslänge ist auf 1/3 der Dachlänge begrenzt.	Flachdächer sind zulässig, jedoch ohne Attika. Bei Steildächern muss die Firstrichtung parallel zur Hauptrichtung der Uferlinie laufen. Dachfenster, Lukarnen, Einschnitte und dgl. sind gestattet. Die Additonslänge ist auf 2/5 der Dachlänge begrenzt.												
	3	Der Baubereich dient Wohnnutzungen.												

Alt	Neu	Kommentar
<p>Baupolizeiliche Masse:            Seitliche Grenzabstände: 5.00 m            Er gilt für jede oberirdische Baute, inklusive An- und Nebenbauten, Gartenhallen, Gartenhäuschen, Garagen etc.            Geschosszahl: Keine Festlegung            Ausnützungsziffer: Keine Festlegung            Max. Gebäudelänge: 30.00 m</p>	<p><b>Nutzungsmasse:</b>            Seitliche Grenzabstände: 5.00 m            Er gilt für jede oberirdische Baute, inklusive An- und <b>Kleinbauten</b>.    <b>Vollgeschosse:</b> Keine Festlegung  <del>Ausnützungsziffer: Keine Festlegung</del>            Max. Gebäudelänge: 30.00 m</p>	
<p>Maximale Gebäudetiefe (rechtwinklig zur Strasse gemessen): 15.00 m</p>	<p>Max. <b>Gebäudebreite</b> 15.00 m</p>	
<p>Maximale Gebäudehöhe beträgt</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Flachdachbauten bis OK Dachrand: 4.00 m</li> <li>2. Bei geneigten Dächern bis Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und OK Dachsparren: 4.00 m</li> <li>3. Firsthöhe: maximal 3.00m über Gebäudehöhe</li> <li>4. Abgrabungen für Garageneinfahrten sind gestattet. Die Gebäudehöhe wird ab der Privatstrasse gemessen, als maximal Strassenkote gilt jedoch 433.00 m ü.M. Vordächer dürfen den seitlichen Grenzabstand oder die Baulinien max. 0.50 m überkragen. Offene Gartenhallen dürfen den seitlichen Grenzabstand und die Baulinien ebenfalls nur 0.50 m frei überkragen.</li> </ol>	<p><b>Die maximale Fassadenhöhen traufseitig</b> betragen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Flachdachbauten: <b>max. 4.50 m</b></li> <li>2. Bei geneigten Dächern: <b>max. 4.50 m</b></li> <li>3. <b>Fassadenhöhe giebelseitig: max. 7.50 m</b></li> <li>4. Abgrabungen für Garageneinfahrten sind gestattet. Die <b>Fassadenhöhe</b> wird ab der <b>Detailerschliessungsstrasse</b> gemessen, als maximal Strassenkote gilt jedoch 433.00 m ü.M. Vordächer dürfen den seitlichen Grenzabstand oder die Baulinien max. 0.50 m überkragen. <b>Anbauten</b> dürfen den seitlichen Grenzabstand und die Baulinien ebenfalls nur 0.50 m frei überkragen.</li> </ol>	
<p>4 Die Höhen von Einfriedungen sind auf 1.20 m beschränkt.</p>	<p>Die Höhen von Einfriedungen sind auf <b>1.50 m</b> beschränkt.</p>	
<p>5 Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.</p>	<p>Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.</p>	

Alt

Neu

Kommentar

## 9 Erstwohnungsanteil

### Art. 10 A

#### Erstwohnungsanteil

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| 1 | Im Baugebiet D ist, ein minimaler Wohnflächenanteile der Bruttogeschossfläche (vgl. Art. 93 BauV) als Erstwohnungen auszuweisen. Für bestehende Gebäude mit Zweitwohnungen gilt grundsätzlich Art. 3 BauG (Bestandesgarantie). Um- und Erweiterungsbauten, die darüber hinaus gehen, können zugunsten des Erstwohnungsanteils erfolgen, nur bis der vorgeschriebene Anteil erreicht ist. | Betreffend Erstwohnungsanteil gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 4 und A8 BR. | In der Wohnzone gilt ein EWA von 100 %.       |
| 2 | Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bei Steuerdomizil in der Gemeinde vgl Art 23 ZGB) ständig benutzt werden.   | –   | Dieser Vorschrift ist in Art. A8 BR geregelt. |
| 3 | Die Erstwohnungsanteile sind für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen, in einer örtlich zusammenhängenden Überbauung, einer Umlagerung von Gebäude in ein anderes zustimmen.  | –   |   |
| 4 | Der Erstwohnungsanteil beträgt 80 %  | –   |   |
| 5 | Der Erstwohnungsanteil muss als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden.   | –   | Dieser Vorschrift ist in Art. A8 BR geregelt. |

Alt	Neu	Kommentar
-----	-----	-----------

## 10 Sektor G

Sektor G

### Art. 10 B

1. Der Sektor G ist der Garten vor dem Baugebiet D.
2. Im Sektor G können Sitzplätze und dergleichen bis zu einer Maximafläche von 30 m<sup>2</sup> erstellt werden. Die Beläge der Sitzplätze sind möglichst naturnah zu gestalten (Mergel, Kalkplatten, Holz, etc).  
Im Weiteren gilt ein allgemeines Bauverbot für andere oberirdische Bauten und Anlagen jeglicher Art.
3. Aus kulturhistorischen und landschaftlich - ökologischen Gründen (Wassernähe, Ufervegetation, gewachsene Uferstrukturen) sollen Gestaltung und Pflege der Gartenanlagen naturnah erfolgen (standorttypische Pflanzenarten des Seeufers oder der herkömmlich genutzten Uferlandschaft, dünger- und pestizidarme Pflege usw.). Die Gemeinde kann hierzu eine fachliche Beratung durch ihre Fachstelle unter Kostenfolge anbieten.

Sektor G dient als Grün- und Gartenbereich. Die natürliche Ufervegetation ist zu erhalten und zu fördern.

Aus kulturhistorischen und ökologischen Gründen (Wassernähe, Ufervegetation, gewachsene Uferstrukturen) sollen Gestaltung und Pflege der Gartenanlagen naturnah erfolgen (standorttypische Pflanzenarten des Seeufers).

Bauten und Anlagen im Gewässerraum geniessen Besitzstand.

## 11 Uferweg

Uferweg

### Art. 11

1. Der bestehende Strandweg gilt als Uferweg nach SFG.
2. Die Verbesserung des Strandwegs gegen das SBB Trasse (Störobjekt: Lärm, Schmutz etc.) muss in Zusammenarbeit mit der SBB realisiert werden.

Die im Uferschutzplan eingetragenen Uferwege sind für den öffentlichen Gebrauch bestimmt.

Die Uferwege mit Naturbelag sind als solche zu erhalten.

Alt	Neu	Kommentar
-----	-----	-----------

3	Mit geeigneten Massnahmen (Wand usw.) soll der Strandweg, respektive die Benutzer des Weges vor Lärm, Schmutz etc, geschützt werden. Mit den Massnahmen soll der Weg attraktiver werden.	
---	--	--

Die Breite des Uferwegs kann je nach Platzverhältnissen und Nutzungsbedürfnissen zwischen min. 2.0 und max. 5.0 m variieren.

## 12 Erschliessung

### Art. 11 A

Erschliessungsstrasse

Die Erschliessungsstrasse gilt als Detailerschliessung.

gemäss Art. 106 BauG.

## 13 Nutzungsplanung auf Gewässerflächen

### Art. 12

Bootsstationierung

1

Sektor K (Kleinbootshafen) dient der Bootsstationierung resp. dem Bau und Betrieb von Bootsanbindestellen.

2

Die Anzahl der zulässigen Bootsanbindestellen in den Sektoren am Ufer beträgt:

Schiffländte Tüscherz

Sektor K8:        11 dauerhafte Bootsanbindestellen  
                      1 Gästeplätze

Schiffländte Alfermée

Sektor K9:        6 dauerhafte Bootsanbindestellen

	Alt	Neu	Kommentar
	<b>14 Gewässerraum</b>		
Gewässerraum	<b>Art. 13</b> 1	Im Gewässerraum gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.	Vgl. Art. 31 BR Gewässerraum.
	<b>15 Hochwasserschutz</b>		
Hochwasserschutzkote	<b>Art. 14</b>	Bei Bauvorhaben ist die Hochwasserschutzkote von 431,30 m ü. M. zu beachten und mit der Baueingabe entsprechenden Massnahmen vorzusehen.	
	<b>16 Schlussbestimmungen</b>		
Inkrafttreten	<b>Art. 15</b> 1. Der Uferschutzplan tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).  2. Das Bauverbot nach Art. 8 Abs. 2 SFG wird mit der Genehmigung des Uferschutzplans aufgehoben.	Die Änderung der Uferschutzplanung Tüscherz tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.  Mit Inkrafttreten dieser Uferschutzplanung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none"><li>• die Uferschutzplanung Tüscherz (Uferschutzpläne Nrn. 1, 2, 3, 4, 6 und 7 mit zugehörigen Uferschutzvorschriften) vom 18.04.2000</li><li>• und alle bisherigen Änderungen.</li></ul>	

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom	6. Juni bis 5. Juli 2016
1. Vorprüfung vom	23. Januar 2019
2. Vorprüfung	29. Juni 2020

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

**Beschlossen an der Urnenabstimmung am**

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Geschäftsleiter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Twann-Tüscherz, den

Der Geschäftsleiter

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