

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN "ZOLLHAUSMATTE"

Änderung der UeO gemäss Art. 58 ff -61 BauG

UeO (bisherige Fassung 22.10.91 mit Änderungen vom 30.7.1998)

Die Änderungen (Streichungen und Ergänzungen) sind in roter Schrift dargestellt.

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Überbauungsplan**
- **Überbauungsvorschriften**

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung "Zollhausmatte" umfasst das im Ueberbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

- 1 ~~Das im Ueberbauungsplan punktiert umrandete Gebiet wird einer Wohnzone gem. Art. 34 Abs. 1 GBR zugeordnet.~~
- 2 Soweit diese Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Lützelflüh **insbesonderen der Wohnzonen W2/W3. (GBR Art. 29)**

Art. 3 Zweckbestimmung

- 1 Das Gebiet "Zollhausmatte" ist für die Realisierung einer differenzierten Wohnüberbauung mit verschiedenartigen Wohnungstypen, Ateliers und Büros ~~gemäss Art. 34 Abs. 1 GBR~~ und mit den zugehörigen privaten und gemeinschaftlichen Anlagen bestimmt.
- 2 ~~In einem der Baubereiche 1, 3, 4~~ **Im Perimeter A** sind im EG Gemeinschaftsanlagen für die Siedlung zu realisieren (Clubraum, Spielbereich, Cafeteria etc.). Der Zugang (behindertengerecht) erfolgt vom überdeckten Fussgängerbereich aus.

Art. 4 Architektonische Gestaltung allgemein

- 1 Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als differenzierte bauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind sorgfältig durchzugestalten und aufeinander abzustimmen.
- 2 Die Grundrisse und die Aussenbereiche (Vorgärten, Gärten, Terrassen, Balkone) sind so zu gestalten, dass individuelle Wohneinheiten mit hohem Wohnwert entstehen.
- 3 Vor Baubeginn der einzelnen Etappen ist der Baubewilligungsbehörde ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 5 Dachgestaltung

- 1 **Perimeter A:**
Für die mehrgeschossigen ~~Gebäude Hauptgebäude~~ im **Perimeter A** sind lediglich Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 35 Grad a.T. in Kombination mit begehbarem Flachdach und extensiver Begrünung gestattet.
Der mit Pultdach überdeckte Gebäudeteil muss zwischen 50 und 75 % der Gebäudetiefe des darunterliegenden Gebäudes betragen. (~~vgl. Skizzen im Anhang~~)
Im **Perimeter A** ist das Pultdach in 3 Abschnitte zu gliedern (minimaler Zwischenraum 2.5 m) .
- 2 ~~Eingeschossige Nebengebäude dürfen nur mit Pultdach mit einer Neigung zwischen 20 und 30 Grad a.T. versehen werden ausgenommen im Fall von Terrassennutzung (begehbare Flachdach).~~
- 2 **Perimeter B:**
Im **Perimeter B** sind lediglich Flachdächer erlaubt.
Der mit Flachdach überdeckte Gebäudeteil muss zwischen 50 und 75 % der Gebäudetiefe des darunterliegenden Gebäudes betragen.
Attika-Vordächer bis max. 1.5 m sind erlaubt.
- 3 Neben einzelnen Dachflächenfenstern von max. 0.8 m² Nennfläche sind an den im Ueberbauungsplan mit "**DS**" bezeichneten Stellen flach überdeckte Dachschrägen zulässig mit einer Länge von max. 7.0 m. Andere Dachaufbauten sind nicht gestattet. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Kamine, Entlüftungsrohre etc..
- 4 Die ~~Dächer Pultdächer~~ der ~~einzelnen Baubereiche Haupt- und Nebengebäude~~ müssen unter sich je mit demselben Dachmaterial und mit derselben Dachneigung eingedeckt werden.
- 5 Die Dachvorsprünge der Pultdächer müssen trauf- und firstseitig zwischen 1.00 m und 1.40 m, ortseitig zwischen 0.40 m und 0.80 m betragen.
- 6 Allfällige Sonnenkollektoren haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

- 1 Der sorgfältigen, einer attraktiven Wohnüberbauung angemessenen Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Die privaten Gartenbereiche müssen von den kollektiven Bereichen durch geeignete Einfriedungen abgegrenzt werden. Wo der Ueberbauungsplan feste Einfriedungen vorschreibt, sind bis max. 1.80 m (gemessen ab Kollektivbereich) hohe Einfriedungen in Massivbauweise (Beton, Mauerwerk) oder in Holz zu erstellen.
- 3 Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Länge von 4.00 m ab Fassadenflucht (vorderster angrenzender Punkt) auf eine Höhe von 1.80 m auf erstes Verlangen der einen Partei ohne Zustimmung der anderen Partei gestattet (Abweichung von Art. 7 9 k EG zum ZGB).
- 4 Die kollektiven Bereiche und Anlagen, insb. die Spielplätze und Fussgängerverbindungen sind entsprechend dem Baufortschritt zu realisieren und vorbehältlich anderweitiger Vereinbarungen von den Eigentümern des Gebietes "Zollhausmatte" zu unterhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren entsprechende Auflagen machen. ~~vgl. auch Art. 9 (Etappierung).~~
- 5 Der gesamte Fussgängerbereich sowie die erdgeschossigen Gemeinschaftsanlagen sind rollstuhlgängig anzulegen.
- 6 Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem insbesondere hervorgehen:
 - Lage, Gestaltung, Materialisierung und Kotierung der Fussgängerbereiche (Plätze, Wege, etc.)
 - Terraingestaltung unter Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche
 - Gartenmauern, Einfriedungen, Hecken (Höhe, Materialien etc.)

- Hauptbepflanzung

- 7 Die Vorgartenbereiche dürfen mit eingeschossigen offenen **An- und Kleinbauten Nebenbauten** zu maximal 50 % überbaut werden.
- 8 In den privaten Gartenbereichen dürfen ~~an den im Ueberbauungsplan entsprechend bezeichneten Stellen~~ eingeschossige offene **An- und Kleinbauten Nebenbauten** sowie eingeschossige Wintergärten von max. 3.00 m Tiefe erstellt werden. ~~(vgl. Anhang)~~
- 9 Die im Ueberbauungsplan festgelegte hochstämmige Bepflanzung ist trotz allenfalls darunterliegender Autoeinstellhalle o.ä. durch geeignete Massnahmen sicherzustellen.
- 10 Der im Ueberbauungsplan dargestellte bestehende Baumbestand ist bis auf zwingende Ausnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bautätigkeit zu erhalten.

Art. 7 Kollektiver Grünbereich

- 1 Im kollektiven Grünbereich ist der Obstbaumbestand zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Einrichtungen sind unzulässig.
- 2 Im Bereich des Spielplatzes muss eine angemessen grosse Spielwiese angelegt werden.

Art. 8 Parkierung

- 1 Je Wohneinheit sind mindestens **1.0 1-3** überdeckte resp. unterirdische Autoabstellplätze zu erstellen. Im übrigen gelten Art. 50 ff BauV.
- 2 Oberirdische Autoabstellplätze für Gäste dürfen nur an den im Ueberbauungsplan dargestellten Stellen angeordnet werden. Diese müssen entsprechend bezeichnet werden und den Besuchern zur Verfügung stehen.
- 3 Für Velos, Mofas, etc. sind die gem. Art. 52 BauV erforderlichen Abstellmöglichkeiten dezentral zu realisieren. (vgl. Ueberbauungsplan)
- 4 Ergibt die zur Zeit der Baubewilligungserteilung geltende kantonale Bestimmung eine tiefere Parkplatzzahl, so sind diese Bedarfswerte massgebend.
- 5 Die Abgase aus den unterirdischen Einstellhallen sind so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Zusammen mit der ersten Baueingabe ist eine Kaminhöhenberechnung mit Immissionsprognose vorzulegen.

Art. 9 Etappierung

- 1 ~~Mit der Etappierung der Überbauung "Zollhausmatte" wird eine zeitlich abgestufte, etappenweise Realisierung sichergestellt. Die einzelnen Bautappen dürfen maximal zwei der Baubereiche 1, 3, 4, 5 oder 5 DEFH betragen.~~
- 2 ~~Die aufgrund der Etappierung baulich jeweils noch nicht genutzten Teile des Ueberbauungsplangebietes sind möglichst lang in ihrem heutigen Zustand zu belassen und landwirtschaftlich zu nutzen.~~

Art. 10 Energie

- 1 Dem sparsamen Energiehaushalt ist gebührende Beachtung zu schenken.
- 2 Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben. Dazu gehört insbesondere die Sonnenenergie in Form von Strahlung und auch deren Umwandlung von Biomasse und Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) in Strom.
- 3 Das für jedes Bauvorhaben auszuarbeitende Energiekonzept ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten und zu prüfen.
- 4 Wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine wenig belastende Energieversorgung nicht möglich ist, dürfen grössere gemeinsame Heizungsanlagen erstellt werden.

Art. 11 Baupolizeiliche Bestimmungen

- 1 Für die Geschosshöhen und **Gesamthöhe (Gebäudehöhen)** in den einzelnen Baubereichen gelten die entsprechenden Angaben im Ueberbauungsplan.
- 2 Stellung, maximale Länge und Breite der Baukörper werden durch Baubereiche definiert. ~~Geringere Abmessungen sind möglich, solange der mit dem Richtplan dargestellte Planungszweck nicht verletzt wird (Art.3 Abs.2 UeV). In Gebieten, wo die Baubereiche nahe beisammen liegen, also geringe Gebäudeabstände möglich sind, ist der Grundrissorganisation die erforderliche Beachtung zu schenken (Einhaltung der gesundheitspolizeilichen Vorschriften).~~
- 3 **Perimeter A:**
Die zulässige **Fassadenhöhen Gebäudehöhen** betragen im Perimeter A:
 - für 1-geschossige Bauten: 4.00 m + 0.3 m
 - für 2-geschossige Bauten: 7.50 m + 0.3 m
 - für 3-geschossige Bauten: 10.00 m + 0.3 m

Sie verstehen sich ab massgebenden Terrain bis Schnittpunkt OK **Dacheindeckung Dachsparren** und der Fassadenflucht im Traufbereich (nicht Firstbereich). ~~vgl. Skizze im Anhang.~~

Perimeter B:
Für den Perimeter B gelten folgende Koten:

Baubereich mehrgeschossig	Gesamthöhe: max. 592.40 m.ü.M.
Baubereich eingeschossig	Gesamthöhe: max. 587.20 m.ü.M.
Erschliessungsbereich mehrgeschossig	Gesamthöhe: max. 591.40 m.ü.M.
Erschliessungsbereich eingeschossig	Gesamthöhe: max. 587.40 m.ü.M.
- 4 **Kniestockhöhen Kniewände im Perimeter A** sind zulässig:
 - generell bis 1.20 m + 0.3 m
 - 1.80 + 0.3 m für die im Ueberbauungsplan entsprechend bezeichneten Bauten.

Art. 12 Baulinien

- 1 Innerhalb der Baubereiche darf bis an die Baulinien gebaut werden.
- 2 Über die Baulinien mehrgeschossiger Baubereiche hinausragen dürfen
 - Vordächer bis 1.40 m (Baubereich 1, 3, 4 bis 2.00 m)

- Balkone bis max. 2.50 m
- eingeschossige Wintergärten bis max. 3.00 m
- Treppenhaus-Erker bis 1.80 m (Baubereich 1, 3, 4)

Art. 13 **Lärmschutz**

Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 14 **Erschliessung**

- 1 Die im Ueberbauungsplan ~~und im besonderen Plan~~ festgelegten Basis- und Detailerschliessungsanlagen werden durch die Gemeinde erstellt (Art. 108 BauG). Die zulässigen Zu- und Wegfahrten bezüglich der Gerbe- bzw. Emmestrasse sind verbindlich und gelten als Hauszufahrten.
- 2 Die Kosten der Detailerschliessung sind zu 100 % vom nutzniessenden Grundeigentümer zu tragen.
- 3 Die Bäume und Hecken entlang der Zufahrten, Wege und Plätze müssen gleichzeitig mit der Erstellung dieser Anlagen oder im Zuge von Vorplatzgestaltungen angepflanzt werden.
- 4 In einem Erschliessungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Grundeigentümer sind Regelungen über Ausbaustandard, Bepflanzung und Infrastrukturkosten vorzunehmen. Dieser Vertrag ist vor der Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
- 5 Die Anschlussgebühren der bei Baugesuchseingabe gültigen Abwasser-, Wasser- und Elektrizitätsreglemente der Einwohnergemeinde Lützelflüh bleiben vorbehalten.
- 6 ~~Zwischen Dorfstrasse und Siedlungsmitte ist zu gegebenem Zeitpunkt eine Fussgänger Verbindung zu realisieren.~~

Art. 15 **Vereinbarungen**

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mittels entsprechender Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Näher- und Grenzanbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten etc.

~~**Art. 16** **Ausnützung der Baubereiche 1, 3, 4**~~

~~Die BGF max. je eines der Baubereiche 1, 3, 4, darf nicht mehr als das bestehende Gebäude (Baubereich 2) aufweisen. Dachgeschosse werden ab einer lichten Raumhöhe von 1.50 berechnet.
(Galerien und Abstellräume werden mitberechnet).~~

Art. 16 **Versickerung**

Im Perimeterbereich der UeO sind Versickerungsanlagen Typ a) und Typ b) erlaubt.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom: _____

Vorprüfung vom: _____

Publikation im Amtsanzeiger vom: _____ und: _____

Oeffentliche Auflage der Aenderung der UeO: von: _____ bis: _____

Einspracheverhandlung am: _____

Erledigte Einsprache: _____

Unerledigte Einsprachen: _____

Rechtsverwahrungen: _____

Beschlossen durch den Gemeinderat am: _____

Namens des Gemeinderates: Präsident: _____

Sekretär: _____

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: _____

Namens der Einwohnergemeinde: Präsident: _____

Sekretär: _____

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Lützelflüh, den _____

Der
Gemeindevorwalter: _____ 1641__

—

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
