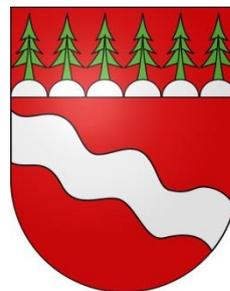


LÜTZELFLÜH
am Fluss vor Zyt 



EINWOHNERGEMEINDE LÜTZELFLÜH

Verkaufsdokumentation Überbauung Dorf Grünenmatt



Inhaltsverzeichnis

Die Einwohnergemeinde Lützelflüh in Zahlen	Seite 3
Landerwerbsplan 1 : 500	Seite 4
Legende zu Landerwerbsplan	Seite 5
Überbauungsplan	Seite 6
Überbauungsvorschriften	Seite 7 - 9

Am Ausgang des Emmentals steht auf dem Nacken der Emme das alte Lützelflüh, gestiftet von den Freiherren von Brandis, als Bär und Wolf noch auf den Hügeln hausten, durch die Täler strichen. Als Natur und Menschen zahmer wurden, flüchteten Bär und Wolf sich in unzugängliche Klüfte höherer Berge, der Freiherr sich nach Österreich; das Schloss verschwand fast spurlos, aber es steht die Kirche hier auf weithin sich dehnenden Hügeln, durch manches Tal hin zählt man über hundert Höfe mit dreitausend Einwohnern, und ebenso viele wohnen in der weiten Welt umher, die hier ihren Ursprung genommen. Goldminen oder Demantgruben sind keine in der Gemeinde, auch keine Schmelzhütten, wo Eisen geläutert und dehnbar gemacht wird; aber doch liegen noch viele Schätze unausgebeutet im Boden, und wenn um die Kirche her neue Schmelzhütten (Schulhäuser) entstehen, in welchen die Rinde geschmolzen wird, welche die Kräfte des menschlichen Geistes umwickelt, und wenn in der altertümlichen Kirche und in diesen neugeborenen Schmelzhütten dieser Zeit Hand in Hand dieser Geist bearbeitet, geläutert, belebt und gekräftigt wird, dann steigen aus dem Boden auf neue Reichtümer, und von aussen herein werden sie angezogen; aber das höchste Gut erhalten die Bewohner durch lebensfrohe Tätigkeit, welche den Frieden gebiert, den höchsten Segen Gottes. Der Hauch des Geistes, der durch unsere Zeit weht, der durch christliche Entfaltung des Menschen das wahre Heil bringt, er weht über die Hügel des Emmentals, er bewegt auch die Wipfel der höchsten Stämme in dieser Gemeinde; er wird auch in die Niederungen hinabsteigen und eine neue schöne Zeit hier gebären. Das Nötige zu tun, fehlten der Gemeinde die Mittel nicht; sie besitzt bei Fr. 50'000.— Gemeinde- und Armengut, ist von den Gemeinden des Emmentals die am wenigsten belastete, hat ausser dem Leinwandhandel zwar wenig Gewerbsamkeit, aber durch Landbau begüterte Einwohner und einen dankbaren Boden, der die erwiesenen Guttaten mit reichlichen Zinsen wiedergibt.

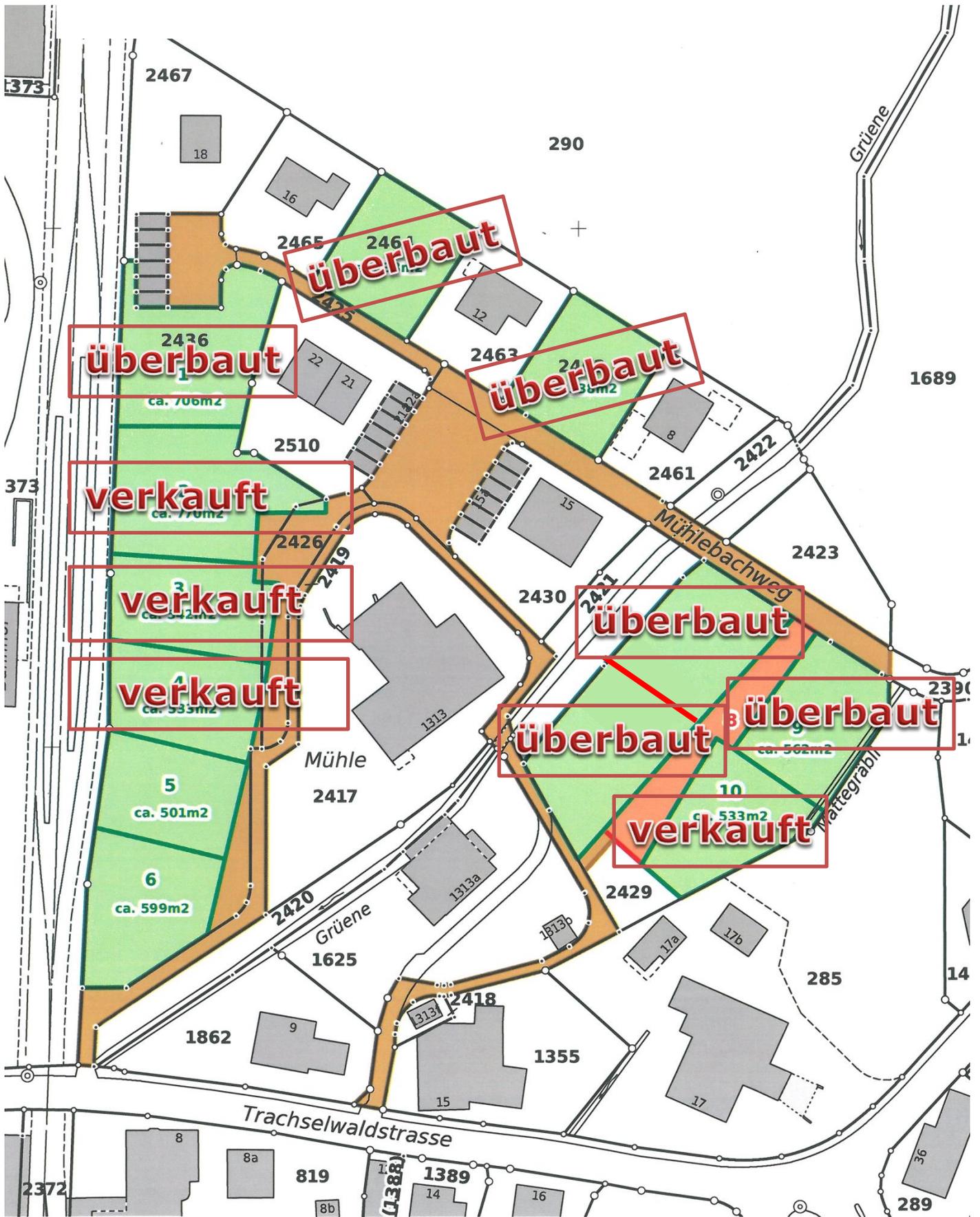
*Chronik von Lützelflüh, 1834
Jeremias Gotthelf*

Lützelflüh in Zahlen (Stand: 01.01.2018)

Einwohner total	4'207
Haushalte	1'924
Fläche total	26.86 km ²
Gemeindestrassen und -wege	117 km (Unterhalt ganz oder teilweise zulasten Gemeinde)
Höchster Punkt (Aspiegg)	918 M. ü. M.
Tiefster Punkt (Chuderglungge)	570 M. ü. M.
Gewerbebetriebe	243
Landwirtschaftsbetriebe	113
Steueranlage Gemeinde	1.84
Liegenschaftssteuer	1‰ des amtlichen Wertes
Primar- und Realschulen	4 (Lützelflüh, Ranflüh, Grünenmatt, Egg)
Sekundarschule	1 (Lützelflüh)
Anzahl Vereine	46
Bahnhöfe	3 (Lützelflüh, Ramsei, Grünenmatt)



Landerwerbsplan 1:1'000



Stand: 25. Juni 2019

Legende zu Landerwerbsplan

(Stand: 25. Juni 2019)

Parzellen Nrn. 2430, 2436 (Bauplatz 1), 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2467, 2510, 2661, 2662, 2666 (Bauplatz 9), 2667 (Bauplatz 10), 2676 (Bauplatz 2), 2677 (Bauplatz 3), 2678 (Bauplatz 4)

verkauft/überbaut

Bauplatz 5 *frei*

ca. 501 m²

Fr.150.00 / m²

Bauplatz 6 *frei*

ca. 599 m²

Fr.150.00 / m²

Parzelle Nr. 2390

Bauplatz 8, Parzellen Nr. 2425, 2426

Parzelle Nr. 2419

Parzelle Nr. 2423

Erschliessungsstrasse / Quartierplatz

private Zufahrten / Spielstrassen

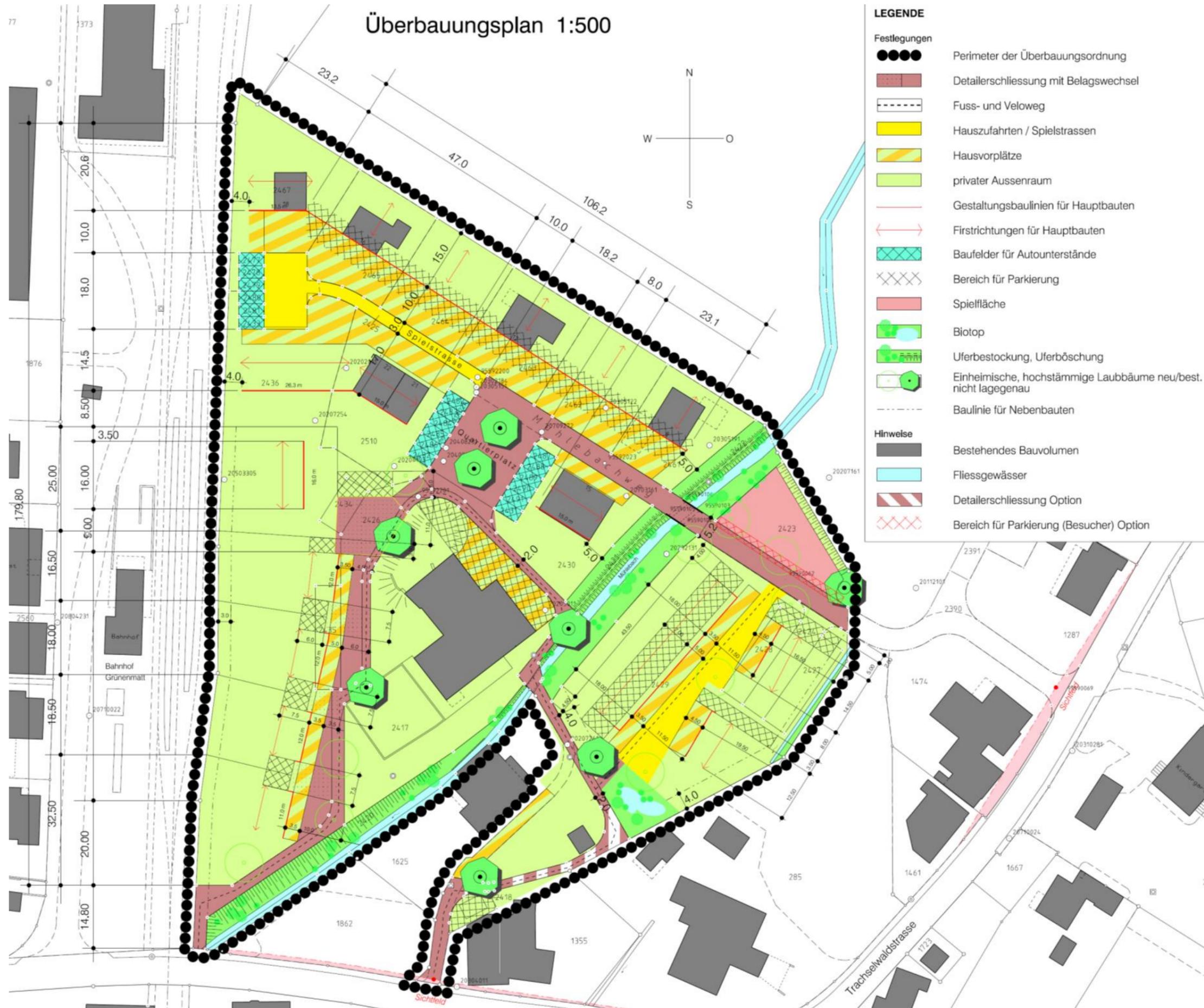
Fusswegerschliessung

Besucherparkplatz



Überbauungsplan

Überbauungsplan 1:500



LEGENDE

Festlegungen

- Perimeter der Überbauungsordnung
 - Detailschliessung mit Belagswechsel
 - Fuss- und Veloweg
 - Hauszufahrten / Spielstrassen
 - Hausvorplätze
 - privater Aussenraum
 - Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten
 - ↔ Firstrichtungen für Hauptbauten
 - Baufelder für Autounterstände
 - ××××× Bereich für Parkierung
 - Spielfläche
 - Biotop
 - Uferbestockung, Uferböschung
 - Einheimische, hochstämmige Laubbäume neu/best. nicht lagegenau
 - Baulinie für Nebenbauten
- #### Hinweise
- Bestehendes Bauvolumen
 - Fließgewässer
 - Detailschliessung Option
 - ××××× Bereich für Parkierung (Besucher) Option

Überbauungsvorschriften

- Art. 1 ¹ Die Überbauungsordnung "Dorf" Grünenmatt bezweckt eine Wohnüberbauung mit individuellen Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit hoher Siedlungsqualität. Erlaubt sind auch Läden, Büro und Gewerbe.
- ² Die Bestimmungen der Überbauungsordnung gelten innerhalb des punktierten Perimeters.
- ³ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes aussagen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Bauordnungsplans, insbesondere jene der Dorfzone D2.
- ⁴ Die Ausnützungsziffer von 0.45 – 0.65 gilt über den gesamten Perimeter.
- Art. 2 Mit der Überbauungsordnung werden folgende Elemente hinsichtlich ihrer Lage und maximalen Ausdehnung verbindlich festgelegt:
- Erschliessung und Parkierung
 - Quartierplatz, Hausvorplätze, Fussgängerverbindungen
 - Uferbestockung und übergeordnete Bepflanzungen
 - Gestaltungsbaulinien, Baufelder und Firstrichtungen
 - Umnutzung bestehendes Bauernhaus
- Art. 3 ¹ Als Detailerschliessung gilt die Stichstrasse von der Trachselwaldstrasse bis und mit Quartierplatz sowie der Fuss- und Veloweg.
- ² Der Quartierplatz und die Hauszufahrten sind als Spielstrassen (Begegnungszonen) so zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 44ff BauV erfüllt werden. Insbesondere auf den Hausvorplätzen sind Belagswechsel und Spielnischen vorzusehen, die Detailerschliessung und die Hauszufahrten sind in Schwarzbelag auszuführen, ansonsten ist die Bodenversiegelung minimal zu halten.
- ³ Die privaten Hausvorplätze sind gegenüber den gemeinsamen Erschliessungsflächen mit geeigneten baulichen Massnahmen (Holzpalisaden, Betonmauern, geschnittene Hecke) räumlich abzugrenzen.
- ⁴ Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Fuss- und Velowegverbindungen sind öffentlich. Diese Wege sind mit einem wasserdurchlässigen Deckbelag auszuführen.
- ⁵ Die Detailerschliessung der westlichen Baufelder ist als Sackgasse auszubilden. Wendemöglichkeiten für Motorfahrzeuge sind auf einzelnen Grundstücken vorzusehen.
- Art. 4 ¹ Lage und Stellung der Hauptbauten richten sich nach den im Überbauungsplan festgelegten Gestaltungsbaulinien, Baufeldern und Firstrichtungen. Es gelten ein minimaler Gebäudeabstand von 8.00 m (7.00 m wenn die Hauptbauten mit Neubauten, wie Garagen oder Unterständen verbunden sind) und eine minimale Gebäudehöhe von 5.00 m. Der Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und OK Erdgeschossboden darf max. 0.50 m betragen.

*Wirkungsbereich,
Stellung zur
Grundordnung*

*Inhalt des Über-
bauungsplans*

*Erschliessung,
Hausvorplätze*

*Hauptbauten,
Baulinien*

² Die Gestaltungsbaulinien legen den Verlauf einer Aussenwand der Hauptgebäude fest. Rückstaffelungen bis zu 2.00 m sind möglich. Gebäudeteile wie Erker, Wintergärten und Balkone dürfen bis maximal 3.00 m über die Gestaltungsbaulinie hinaus gebaut werden. Mindestens 60% der Gebäudefassade müssen jedoch auf die Gestaltungsbaulinie zu liegen kommen. Ausgenommen sind Veranden, Pergolen und Sitzplätze.

³ Das Bauernhaus kann im bestehenden Volumen umgenutzt werden. Für Änderungen an Fassaden, Dach und Umgebung zieht die Gemeinde die kantonale Denkmalpflege bei.

⁴ Für Bauvorhaben im Umfeld von Objekten des Bauinventars ist der Beizug der Denkmalpflege obligatorisch. Zudem wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dieser Fachstelle empfohlen.

⁵ Bei Neubauten sind geeignete Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen.

Art. 5 ¹ An- und Nebenbauten gemäss BR können im Bereich der privaten Aussenräume und auf den Hausvorplätzen erstellt werden. Für Garagen und Autounterstände gilt Art. 7 der Überbauungsvorschriften.

An- und Nebenbauten

² Wo unbewohnte An- und Nebenbauten auf Hausvorplätzen erstellt werden, muss kein Grenzabstand eingehalten werden. Dachrinnen und -vorsprünge dürfen die Grundstücksgrenzen maximal 0.20 m überragen. Dem Nachbarn wird das Recht zugestanden, an die Grenze anliegende Fassaden der Nebenbauten mit Spalier und dergleichen zu bepflanzen.

³ Vorbehalten bleibt ein Abstand von 3.60 m gegenüber Anlagen der Detailerschliessung für den motorisierten Verkehr und 2.00 m gegenüber Fuss- und Velowegen.

Art. 6 ¹ Erlaubt sind Satteldächer mit einer Neigung von 27 – 37 Grad, eingedeckt mit roten bis dunkelbraunen Tonziegeln. In den westlichen Baufeldern sind auch in der Höhe versetzte Satteldächer erlaubt. Für An- und Nebenbauten sind auch Pult- und Flachdächer möglich. In den Baufeldern für Autounterstände sind Pultdächer mit einer Neigung von 15 Grad zulässig.

Dachgestaltung

² Flachdächer sind zu begrünen, wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Art. 7 ¹ Die Parkierung erfolgt ausschliesslich oberirdisch.

Parkierung

² Im Bereich für Parkierung können Autounterstände oder Garagen, freistehend oder in Hauptbauten integriert, sowie Abstellplätze erstellt werden. Die Hausvorplätze sind wo möglich zusammenzufassen und in die Gestaltung des Aussenraums und der Spielstrasse einzubeziehen.

Art. 8 Im bezeichneten Bereich ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV zu erstellen.

Bereich Spielfläche

- Art. 9 ¹ Es ist eine starke Durchgrünung der privaten Aussenräume anzustreben. Als Sichtschutz gegenüber öffentlichen Anlagen können Hecken aus einheimischen Sträuchern gepflanzt werden. Pro Wohneinheit ist mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- ² Die Umgebungsgestaltung ist mit derjenigen der Erschliessung, der Hausvorplätze und der öffentlichen Wegverbindungen abzustimmen. Ein entsprechender Nachweis muss mit jeder Baueingabe in Form eines verbindlichen Umgebungsgestaltungsplans erbracht werden.
- ³ Der Mühlebach bleibt zusammen mit einem Uferstreifen im Eigentum der Gemeinde und ist naturnah zu gestalten. Im Nordosten des bestehenden Bauernhauses sind die privaten Liegenschaften durch einen kleinen Damm vor Hochwasser zu schützen. Östlich des Baufeldes "Möösli" ist ein Biotop zu erstellen.
- ⁴ Sämtliches Regenabwasser ist zu versickern oder dem Mühlebach zuzuführen.
- Art. 10 Die Realisierungsetappen legt der Gemeinderat von Fall zu Fall fest. *Etappierung*
- Art. 11 ¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. *Inkrafttreten*
- ² Mit der Genehmigung der UeO Dorf-Grünenmatt werden die Überbauungsordnung Dorf-Grünenmatt vom 06.03.2000 und die damit verbundenen Änderungen aufgehoben.