

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN "ZOLLHAUSMATTE"

„Genehmigungsexemplar“

24.06. 2019 / Änderungen gemäss Forderung (Anhörung) Amt für Gemeinden und Raumordnung (besprochen mit Grundeigentümer, AGR und Gemeinde vom 11.12.2019) – Beschluss Gemeinderat vom 13.12.2019

Änderung der UeO gemäss Art. 58 ff -61 BauG
UeO (bisherige Fassung 22.10.1991 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 Überbauungsordnung "Zollhausmatte" umfasst das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

- 1 ~~Das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet wird einer Wohnzone gem. Art. 34 Abs. 1 GBR zugeordnet.~~
- 2 Soweit diese Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Lützelflüh (~~insbesondere der Wohnzonen W2/W3 (GBR Art. 29)~~, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen) vorgehen.

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 ~~3~~ ~~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 Überbauung ist als differenzierte bauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind sorgfältig durchzustalten 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 mit mehreren Vollgeschossen 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. Die Attikageschosse mit Pultdach müssen einseitig um das Mass a (mindestens 2.0 m) zurückversetzt sein.~~ (vgl. Skizze im Anhang)
Im Perimeter A ist das Pultdach in 3 Abschnitte zu gliedern (minimaler Zwischenraum 2.50 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 (begehbares Flachdach).~~
- 2 Perimeter B:
Im Perimeter B sind lediglich Flachdächer erlaubt.
Die Attikageschosse mit Flachdach müssen bei mindestens einer ganzen Fassade (südseitig) gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das Mass a (mindestens 3.0 m) zurückversetzt sein. Attika-Vordächer bis max. 1.50 m sind erlaubt.
- 3 Nebst einzelnen Dachflächenfenstern von max. 0.8 m² Nennfläche sind an den im Überbauungsplan mit "DS" bezeichneten Stellen flach überdeckte Dachschlepper zulässig mit einer Länge von max. 7.0 m. Andere Dachaufbauten sind nicht gestattet.
~~Davon ausgenommen sind technisch bedingte Kamine, Entlüftungsrohre etc.~~
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen bis max. 1.50 m über die Dachfläche herausragen.
- 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 Vordächer** 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 Überbauungsplan feste Einfriedungen vorschreibt, sind bis max. 1.80 m (gemessen ab Kollektivbereich) hohe Einfriedungen in Massivbauweise (Beton, Mauerwerk) oder in Holz zu erstellen.~~
- 2 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).
- 3 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).~~
- 4 5 Der gesamte Fußgängerbereich sowie die erdgeschossigen Gemeinschaftsanlagen sind rollstuhlgängig anzulegen.

- 5 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
- 6 7 Die Vorgartenbereiche dürfen **mit eingeschossigen** offenen An- und Kleinbauten mit einem Vollgeschoss **Nebenbauten** zu maximal 50 % überbaut werden **und einer maximalen Fassadenhöhe (Fht) von 3.50 m.**
- 7 8 In den privaten Gartenbereichen mit Baubereich ein Vollgeschoss dürfen **an den im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Stellen eingeschossige** offene An- und Kleinbauten mit einem Vollgeschoss **Nebenbauten** sowie Wintergärten **zu maximal 50% des zugehörigen Fassadenabschnittes, maximal jedoch mit jeweils einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche von 60 m² erstellt werden. und einer Die maximale Fassadenhöhe (Fht) von** 3.50 m. **erstellt werden.**
- 8 9 Die im Überbauungsplan **festgelegte** als Hinweis dargestellte hochstämmige Bepflanzung ist trotz allenfalls darunterliegender Autoeinstellhalle o.ä. durch geeignete Massnahmen sicherzustellen.
- 9 10 Der **im Überbauungsplan 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. Im Perimeter A ist eine Spielfläche (kollektiver Grünbereich) nach Art 46 Abs. 2 BauV mit einer Mindestfläche von 600 m² sichergestellt.**

Art. 8 Parkierung

- 1 Je Wohneinheit sind mindestens **1.0 4.3** überdeckte resp. unterirdische Autoabstellplätze zu erstellen. Im Übrigen gelten Art. 50 ff BauV.
- 2 Oberirdische Autoabstellplätze für Gäste dürfen nur an den im Überbauungsplan 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. Überbauungsplan)
- 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 (Aufgehoben)

- 1 **Mit der Etappierung der Überbauung "Zollhausmatte" wird eine zeitlich abgestufte, etappenweise Realisierung sichergestellt. Die einzelnen Bauetappen 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 Überbauungsplangebietes sind möglichst lang in ihrem heutigen Zustand zu belassen und landwirtschaftlich zu nutzen.**

Art. 9 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. 10 11 **Baupolizeiliche Bestimmungen**

- 1 Für die Geschosszahlen (~~und Gebäudehöhen~~) in den einzelnen Baubereichen gelten die entsprechenden Angaben im Überbauungsplan.
- 2 Stellung, maximale Länge und Breite der ~~Baukörper~~ Gebäude 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 Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:
~~- für 1-geschossige Bauten: 4.00m
- für 2-geschossige Bauten: 7.50m
- für 3-geschossige Bauten: 10.00m~~
~~Sie verstehen sich ab gewachsenem Terrain bis Schnittpunkt OK Dachsparren und der Fassadenflucht im Traufbereich (nicht Firstbereich) vgl. Skizze im Anhang).~~

Perimeter A:

Die zulässigen Höhenmasse nach BMBV ~~Gebäudehöhen~~ betragen im Perimeter A:
oberer Ref.punkt *: unterer Ref.punkt:**

für Gebäude mit 1 Vollgeschoss:	589.80 m.ü.M.	582.80 m.ü.M.
für Gebäude mit 2 Vollgeschossen:	592.80 m.ü.M.	582.80 m.ü.M.
für Gebäude mit 3 Vollgeschossen:	595.80 m.ü.M.	582.80 m.ü.M.

Perimeter B „Süd“:

Baubereich ein Vollgeschoss:	587.20 m.ü.M.	582.70 m.ü.M.
Erschliessungsbereich 1 Vollgeschoss:	587.40 m.ü.M.	582.70 m.ü.M.
Baubereich mehrere Vollgeschosse:	592.40 m.ü.M.	582.70 m.ü.M.
Erschliessungsbereich mehrere Vollgeschosse:	591.40 m.ü.M.	582.70 m.ü.M.

Perimeter B „Nord“

Baubereich ein Vollgeschoss:	587.70 m.ü.M.	583.20 m.ü.M.
Baubereich mehrere Vollgeschosse:	592.90 m.ü.M.	583.20 m.ü.M.
Erschliessungsbereich mehrere Vollgeschosse:	591.90 m.ü.M.	583.20 m.ü.M.

*) Als oberer Referenzpunkt versteht sich der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

**) Als unterer Referenzpunkt versteht sich der tiefste Punkt auf dem massgebenden Terrain unter der Dachfläche (s. Anhang)

- 4 Kniestockhöhen **Kniewände** sind zulässig, solange die zulässigen **Gebäudehöhe** Höhenmasse und Koten nicht überschritten **ist** sind.

Art. 11 12 Baulinien

- 1 Innerhalb der Baubereiche darf bis an die Baulinien gebaut werden.
- 2 Innerhalb der **Erschliessungsbereiche Fussgängerbereiche überdeckt** sind Treppen und Aufzüge, die zur Erschliessung der zulässigen Geschosse dienen, gestattet.
- 3 Über die Baulinien **mehrgeschossiger** von Baubereichen **für Gebäude mit mehreren Vollgeschossen** hinausragen dürfen:
 - **Dachvorsprünge gem. Art. 5) Abs.5 Verdächer allseitig bis 1.40 m (Baubereiche 1, 3, 4 bis 2.00 m)**
 - Balkone **und** **Vordächer für Hauseingänge, Fahrräder und Kinderwagen und Briefkastenanlagen bis max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnittes auf der ganzen Fassadenbreite** bis max. 2.50 m Tiefe.
 - **eingeschossige Wintergärten auf der ganzen Fassadenbreite bis max. 3.00 m Tiefe und max. 3.00 m Höhe,**
 - **Treppenhaus-Erker mit max. 5.50 m Breite, bis 1.80 m Tiefe (Baubereich 1, 3, 4) und max. 3.00 m Höhe.**
- 4 Über die Baulinien **von** Baubereichen **für Gebäude mit einem Vollgeschoss** dürfen **Dachvorsprünge Verdächer** bis max. 0.40 m hinausragen.

Art. 12 13 Lärmschutz

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

Art. 13 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.
Die Erschliessung erfolgt über den „Fahrbereich privat“ und über den „Fussgängerbereich“.
- 2 Die Kosten der Detailerschliessung „Fahrbereich privat“ und „Fussgängerbereich“ 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 Grund- eigentümer sind Regelungen über Ausbaustandard, Bepflanzung und Infrastrukturkosten vorzunehmen. Dieser Vertrag ist vor der Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.**
- 4 5 Die Anschlussgebühren der bei Baugesucheingabe gültigen Abwasser-, Wasser- und Elektrizitätsreglemente der Einwohnergemeinde Lützelflüh bleiben vorbehalten.
- 6 **Zwischen Dorfstrasse und Siedlungsmitte ist zu gegebenem Zeitpunkt eine Fussgängerverbindung zu realisieren.**

Art. 14 15 Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mittels entsprechender Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Närer- und Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung,

Erschliessungsdienstbarkeiten etc.

Art. 15 46 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).~~

Für den noch nicht überbauten Perimeter B soll gem. Art 11c Abs. 6 BauV eine Mindestdichte von 0.5 GFZo erreicht werden.

Art. 16 Versickerung

Im Perimeter der UeO Zollhausmatte sind Versickerungsanlagen Typ a) und Typ b) erlaubt. Die Versickerungsanlagen Typ a) sind in den kollektiven Grünbereichen ausgeschlossen.

Art. 18 46 Inkrafttreten

~~Die Überbauungsordnung „Zollhausmatte“ tritt mit deren Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 Baug, Art. 110 BauV).~~

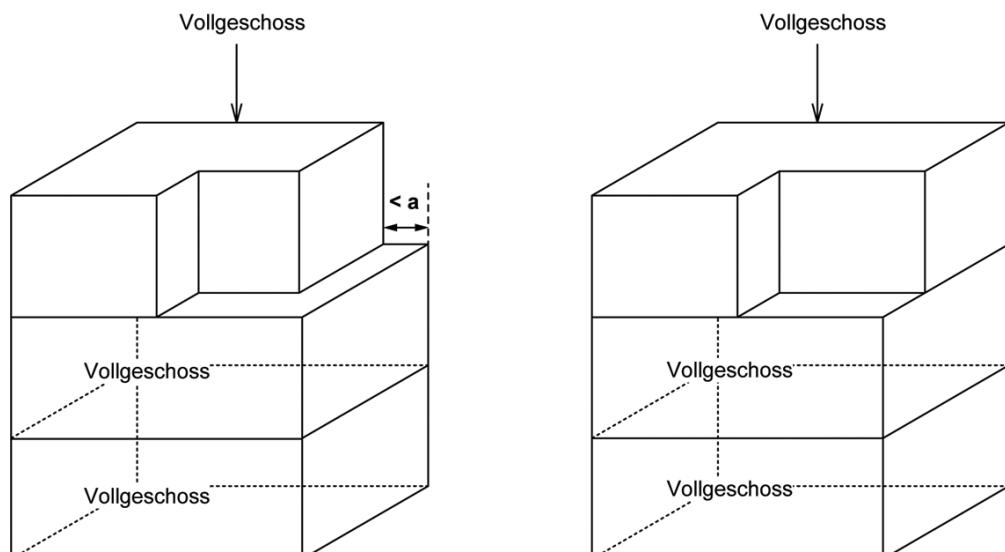
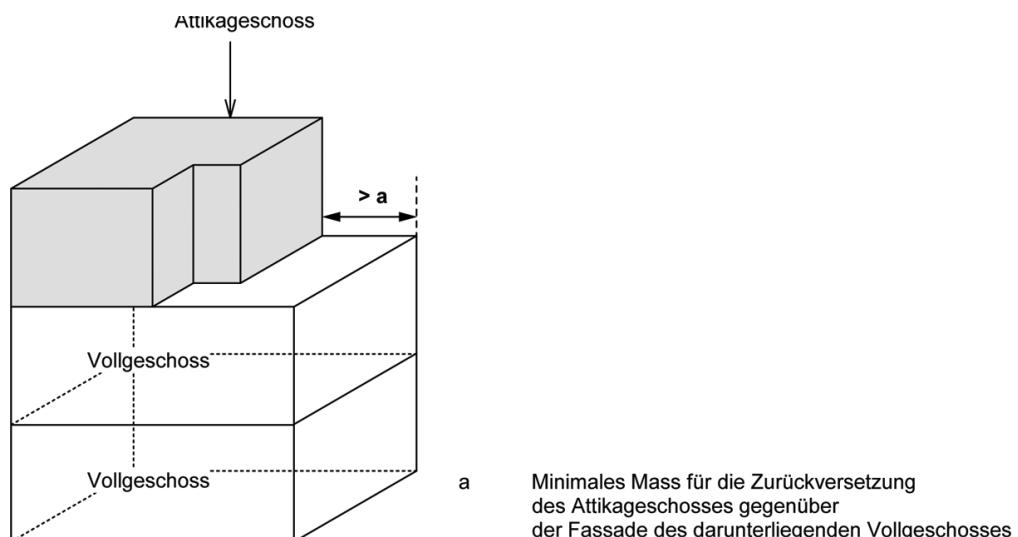
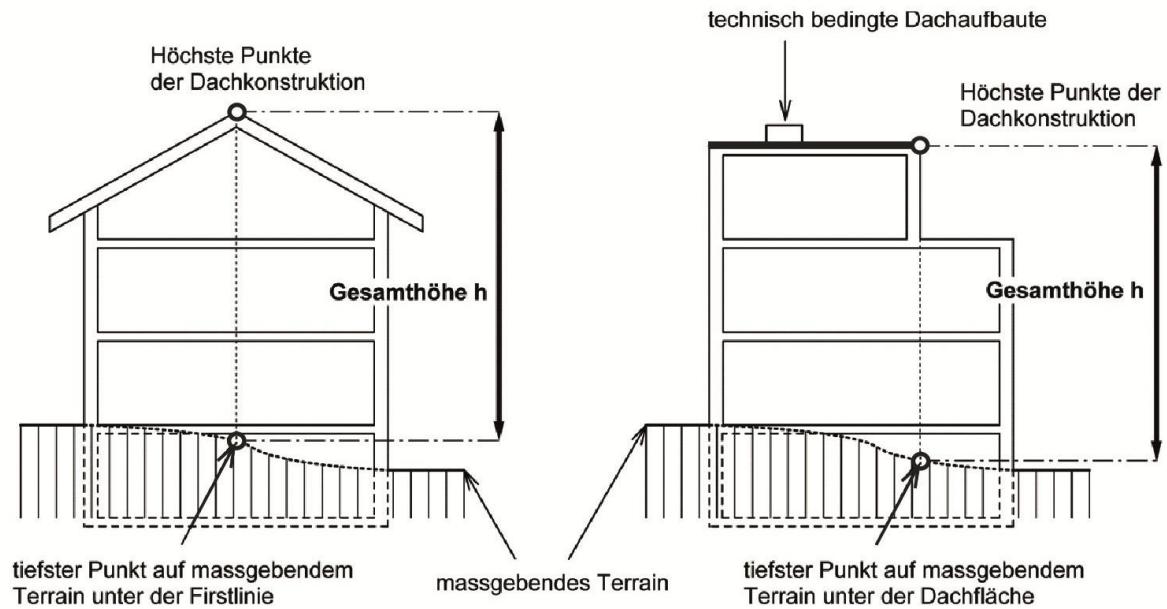
Die Überbauungsordnung, bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 19 Aufhebung Vorschriften

Mit Inkrafttreten der neuen Überbauungsordnung wird die vorgängige Überbauungsordnung vom 22.10.91 inkl. allen zwischenzeitlichen Änderungen und dem besonderen Plan vom 22.10.1991 (Basis- und Detailerschliessung) ausser Kraft gesetzt.

Anhang

Höhenbegriffe und Höhenmasse nach den **neuen BMBV** (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) (Stand 01. 04. 2017)



Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom: 27.09. – 26.10.2018
Vorprüfung AGR vom: 06.02.2019
Publikation im Amtsangeiger vom: 14.03.2019
Öffentliche Auflage der Änderung der UeO: 14.03.2019 – 15.04.2019
Einspracheverhandlungen: Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingegangen.
Erledigte Einsprache: -
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 25.02.2019
Namens des Gemeinderates: Präsident: _____
Sekretär: _____
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 03.06.2019
Namens der Einwohnergemeinde: Präsident: _____
Sekretär: _____

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 19.12.2019
Öffentliche Auflage: 19.12.2019 – 20.01.2020
Einspracheverhandlung am: _____
Erledigte Einsprachen: _____
Unerledigte Einsprachen: _____
Rechtsverwahrungen: _____
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 13.12.2019 / _____
Namens des Gemeinderates: Präsident: _____
Sekretär: _____
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am: _____
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Lützelflüh, den _____
Der Gemeindeverwalter: _____

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
