

Gemeinde Lüscherz

Änderung Überbauungsordnung „Riedmatte“

gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 BauV Abs. 7

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

<i>Inhaltsverzeichnis:</i>	<i>Artikel</i>	<i>Seite</i>
A. Allgemeines	1 - 3	1
B. Baubereiche; Bauweise	4 - 9	2 - 3
C. Übrige Bereiche	10 - 12	3
D. Schlussbestimmungen	13	4
Genehmigungsvermerke		5

13. März 2023

Genehmigung

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:
- **Änderung Überbauungsvorschriften**

Weitere orientierende Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

A Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung Riedmatte gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich.

Art. 2

Übergeordnete Vorschriften Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Lüscherz (BR). Es gelten die Bestimmungen des Baureglements soweit die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) nicht vorgehen.

Art. 3

Lärmschutz Im Sektor a gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in den Sektoren b - d die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV)

B Baubereiche; Bauweise

Art. 4

Art der Nutzung Bereich a ¹ **Bereich a** ist für die Wohn- und Gewerbenutzung bestimmt.

Bereiche b/c/d ² Die **Bereiche b, c und d** sind für das Wohnen bestimmt. Im Baufeld d1 ist zusätzlich eine Heizzentrale für einen Wärmeverbund zugelassen. Andere Nutzungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

Mass der Nutzung ³ Das Mass der Nutzung wird durch die **Baulinien A und B** und die baupolizeilichen Masse bestimmt.

Anzahl Wohneinheiten ⁴ Es gilt folgende spezifische Festlegung: In den Teilbereichen **b1-b8** und **d1-d3** dürfen je höchstens 6 Wohneinheiten erstellt werden.

Kulturland – minimale Nutzung ⁵ Innerhalb der Baubereiche Baulinien A und B der beiden Parzellen Nr. 1145 und 1146 ist eine minimale Geschossfläche oberirdisch von 871 m² zu realisieren.

Der Geschossfläche oberirdisch werden die Geschosse angerechnet, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Art. 5

Wirkung der Baulinien Die Baulinien dürfen nicht überschritten werden ausser für Vordächer, sowie auf der Nordseite der Baufelder d für offene Balkone bis 1.50 m Auskragung.

Art. 6

Gebäudelänge

Die zulässige Gebäudelänge beträgt
- in den Baufeldern **a, b1, b8** und c3 max. 30.00m,
- in den Baufeldern **b2-b7, c1-c2** und **d1-d3** max. 15.00m.

Art. 7

Gebäudehöhen

¹ Die zulässige Höhe für Hauptgebäude bemisst sich am Dachfirst, als Maximalkote Meter über Meer (MüM). In den einzelnen Baubereichen gelten folgende Maximalhöhen:

<i>Baubereiche, Höhe MüM (höchster Punkt der Dachkonstruktion)</i>							
	1	2	3	4	5	6/7	8
<i>Baubereich a</i>	442.64						
<i>Baubereiche b</i>	448.14	448.64	448.64	450.64	452.64	457.14	462.64
<i>Baubereiche c</i>	455.64	454.64	461.64				
<i>Baubereiche d</i>	443.00	443.00	444.00				

Referenzpunkt / Referenzhöhe gemeinsamer Grenzstein der Parz. Nr. 709 (Strassenparzelle), 1270 und 1269: 432.03 MüM

Gestaltung Baufeld b8

² Der Gebäudekörper im Baufeld b8 hat eine volumetrisch aufgelockerte Form und in der Höhe gestaffelte Dachlinie aufzuweisen.

Erdgeschossbauten

³ Im Bereich für Erdgeschossbauten beträgt die Gebäudehöhe maximal 4.50 m, gemessen ab gewachsenem Boden bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.

An- und Nebenbauten

⁴ Ausserhalb der Baulinien sind unbewohnte An- und Nebenbauten nach BR gestattet. Die Grundfläche ist jedoch auf 20 m² beschränkt.

Art. 8

Dachgestaltung

¹ Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen.

Deren Dachneigung hat

- bergseitig im Minimum 15°, im Maximum 45°
- auf den übrigen Seiten im Minimum 25°, im Maximum 45° zu betragen.

² Die Gebäude- und Firstrichtung ist parallel zur Hanglinie.

Art. 9

Stützmauern

Die Höhe von Stützmauern ist auf maximal 2.00 m ab gewachsenem Boden begrenzt. Über dieser Höhe sind nur offene Geländer erlaubt.

C Übrige Bereiche

Art. 10

Grünfläche ¹ Die Grünfläche ist für die Erstellung eines Lärmschutzwalls und für die Anlage einer Rasenspielfläche bestimmt.

² Der Lärmschutzwall ist als naturnahe Hecke zu bepflanzen.

Art. 11

ZöN Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für die Einrichtung eines Kehricht-Sammelplatzes (Container) und einer zweckmässigen Haltemöglichkeit für das Kehrichtfahrzeug bestimmt.

Art. 12

Parkierung privat Im bezeichneten Nutzungsbereich können offene oder überdeckte Parkplätze für Besucher angeordnet werden. Die Zufahrt zu den Baubereichen d ist zu gewährleisten

D Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 13

Inkrafttreten ¹ Die Änderungen der Überbauungsvorschriften der Überbauungsordnung "Riedmatte" treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Aufhebung von Vorschriften ² Mit Inkrafttreten wird der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 4 "Riedmatte" (Genehmigt am 28. 08. 1986) aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 21. Oktober 2022
Öffentliche Auflage vom 24. Oktober 2022 bis 22. November 2022
Einspracheverhandlung am: 24. Januar 2023
Rechtsverwahrungen:
Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. März 2023

Namens der Einwohnergemeinde Lüscherz

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Lüscherz, den Die Gemeindeschreiberin.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung