

GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Diemtigen

Überbauungsordnung Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Rodungsgesuch

März 2012

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried» bezweckt die Weiterentwicklung der Ferienhauszone.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO umfasst das im Überbauungsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie umfasste Gebiet sowie den ausserhalb des Perimeters liegenden neuen Fussweg.

Art. 3

Stellung zum Baureglement Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der gemischten Gemeinde Diemtigen sowie die einschlägigen kommunalen und kantonalen Erlasse.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Perimeter der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baubereiche A bis H
- Dorfplatz
- Freizeitfläche
- Bereich Fahrzeugabstellplätze offen / gedeckt
- Grünbereich
- Strassen und Wege bestehend / neu
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- öffentlicher Fussweg bestehend / neu
- Downhillstrecke Heitere
- Bäume (Ahorne)
- verbindliche Waldgrenze
- Naturgefahren

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Rodungsfläche
- Ersatzaufforstung
- Feuchtgebiet von regionaler Bedeutung
- Skipiste
- Skischulplatz
- Wald
- Wanderweg
- Gewässer offen / eingedolt
- Wasserleitung
- Gebäude bestehend / neu
- erhaltenswertes Kulturobjekt
- Gewässerschutzzone S3

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Ferienhauszone

¹ Das Gebiet der UeO ist eine Ferienhauszone gemäss Art. 76 BauG.

² Kehrriichtabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung sind Sache der Grundeigentümer.

³ Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art. 6

Baubereich A

¹ Im Baubereich A sind hotelmässige Beherbergungsformen, Ferienwohnungen, Verpflegungsstätten, Dienstleistungen, Sport- und Gemeinschaftsanlagen sowie dazugehörige Autoeinstellplätze gestattet.

Baubereich B

² Der Baubereich B ist für ein Hotel und hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen bestimmt. **(sistiert)**

Baubereich C

³ Der Baubereich C ist für Aufenthalts- und Gemeinschaftsanlagen sowie für Lagerräume bestimmt.

Baubereich D + E

⁴ Die Baubereiche D + E sind für Ferienheime, Klubhäuser und Gruppenunterkünfte bestimmt. Hotelmässige Bewirtschaftungsformen sind gestattet.

Baubereich F + H

⁵ Die Baubereiche F + H sind für Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie dazugehörige Autoabstellplätze bestimmt. In den Sektoren H3 und H4 ist aufgrund der Gefahr von Hangmuren zuerst die obere Gebäudereihe zu erstellen.

Baubereich G

⁶ Der Baubereich G ist für Sport-, Gemeinschafts- und Parkieranlagen bestimmt.

Art. 7

- Freizeitfläche / unterirdische Parkplätze ¹ Die Freizeitfläche ist für Freizeitaktivitäten im Freien bestimmt und dient für Spiel- und Sportplätze, Sportgeräte sowie Aussenanlagen der Erholung. Gestattet sind unterirdische Autoabstellplätze, wobei maximal eine Front sichtbar in Erscheinung treten darf. Kleinbauten bis 10 m² Grundfläche sind gestattet.
- Bereich Fahrzeugabstellplätze offen / gedeckt ² Der Bereich Fahrzeugabstellplätze dient zur Parkierung von Motorfahrzeugen. Im Bereich für gedeckte Fahrzeugabstellplätze sind offene Abstellplätze, gedeckte und unterirdische Einstellplätze gestattet. Für gedeckte Abstellplätze gilt: Gebäudehöhe: max. 3 m, Grenzabstand: min. 2 m
 Vorbehalten bleiben grössere Abstände zum Wald und zu Strassen.
- Dorfplatz ³ Der Dorfplatz steht der ganzen Ferienhaussiedlung zur Verfügung und ist von Bauten freizuhalten. Gestattet sind Einrichtungen die dem Spiel und der Erholung dienen.
- Grünbereich ⁴ Der Grünbereich umfasst den halböffentlichen Aussenraum. Gestattet sind Fusswege und Hauszugänge sowie gemeinsam genutzte Einrichtungen in einer naturnahen Umgebung, wie Sitzgelegenheiten, Feuerstellen etc.

Art. 8

Baupolizeiliche Masse ¹ In den Baubereichen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich	GZ	GH [m]	GL [m]	kGA [m]	gGA [m]
A1, A2	3	10.50	60.00	3.00	10.00
A3	2	7.50	16.00*	3.00	8.00
B (sistiert)	4	12.00	60.00	4.00	10.00
C	1	6.00	–	–	–
D	2	7.50	25.00	3.00	10.00
E	1	6.00	20.00	3.00	10.00
F	2	7.50	20.00	3.00	8.00
G	3	10.50	80.00	3.00	3.00
H	2	7.50	10.00	3.00	8.00

* Im Rahmen eines Hotelprojekts maximal 30 m.

- GZ: Geschosszahl
 GH: Gebäudehöhe
 GL: Gebäudelänge
 kGA / gGA: kleiner Grenzabstand / grosser Grenzabstand

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II (Art. 43 LSV).

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 9

Architektonische
Gestaltung

¹ Die Bauwerke müssen als Bestandteile einer einheitlichen Baugruppe konzipiert und gestaltet werden und müssen sich in die Gesamtüberbauung integrieren. Hinsichtlich Architektur, Material und Farbgebung sind die Gebäude aufeinander abzustimmen, wobei jede Eintönigkeit zu vermeiden ist.

² Die Gebäude sind möglichst in das gewachsene Terrain einzuordnen. Terrainveränderungen sind nach Bauabschluss innerhalb eines Jahres zu begrünen.

³ Für die Sockelpartie ist Massivbauweise, für den Oberbau ist Holz zu verwenden. Die Farbtöne müssen sich gut in die Umgebung einfügen.

⁴ Jegliche glänzenden Materialien sind zu unterlassen.

⁵ Für Gemeinschaftsbauten und für Bauten, die der sportlichen Betätigung dienen kann, unter Berücksichtigung einer guten Einpassung in das Landschaftsbild und in die Umgebung, von Abs. 3 abgewichen werden.

Art. 10

Dachgestaltung

¹ Die Hauptdächer sind mit gleich geneigten Satteldächern mit einer Neigung von 18° – 30° zu erstellen, wobei die First die maximale Gebäudehöhe um höchstens 6 m überragen darf.

² Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen gestattet. Nicht begehbare sowie nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind zu begrünen.

³ Für die Eindeckung der Gemeinschaftsbauten gilt eine minimale Dachneigung von 12°.

Art. 11

Aussenraum-
gestaltung

¹ Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Die mit dem Überbauungsplan in den Sektoren H3 und H5 vorgesehenen Ahorne sind mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu pflanzen und dauernd zu erhalten, respektive bei Abgang zu ersetzen.

³ Die bestehenden Baum- und Strauchbestände sind zu schonen und zu erhalten. Veränderungen von Baum- und Strauchbeständen entlang der Grenze des Wirkungsbereiches sind gemäss Absprache mit dem betroffenen Grundeigentümer vorzunehmen.

⁴ Innerhalb der einzelnen Baubereiche dürfen, wo nicht unbedingt erforderlich, keine Einfriedungen erstellt werden. Stützmauern sind davon ausgenommen.

Art. 12

Gesamtkonzept Mit der Einreichung eines Baugesuchs ist für den entsprechenden Baubereich, ein gestalterisches und betriebliches Gesamtkonzept vorzulegen, aus dem Erschliessung, Überbauung, architektonische Gestaltung und Aussenraumgestaltung sowie Betrieb und Organisation ersichtlich wird.

Erschliessung und Parkierung

Art. 13

Erschliessung ¹ Die Erschliessung sämtlicher Baubereiche erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlich zugänglichen Strassen und Wege.

² Die Erschliessung erfolgt gestützt auf Art. 76 BauG zu Lasten der Gesuchsteller und ist vor Erteilung der Baubewilligung rechtlich und finanziell sicherzustellen. Der Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümer.

³ Die innerhalb des UeO-Perimeters liegenden Strassen und Fusswege sind durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Die Strassen und Fusswege sind öffentlich zugänglich. Sie haben folgende minimalen Breiten aufzuweisen: Strassen: 3.0 m, Fusswege: 1.0 m, Bikestrecken mit Wanderweg: mind. 2.0 m

⁴ Mit dem Bau des Baubereichs B ist parallel zur Downhillstecke ein Fussweg zu erstellen. Die Bikestrecke und der Fussweg sind in geeigneter Weise voneinander zu trennen. Bei der Kreuzung der Erschliessungsstrasse zum Baubereich A3 sind die Biker mit baulichen Massnahmen auf Schritttempo abzubremesen.

Art. 14

Parkierung ¹ Die Berechnung der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff der Bauverordnung.

² Die erforderlichen Autoabstellplätze sind nach Art. 6 sowie an den gemäss Art. 7 Abs. 1 + 2 möglichen Stellen anzuordnen.

Umwelt

Art. 15

Energie- und Wärmeversorgung Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energie-sparend genutzt werden können. Dabei sind die Vorgaben des Energierichtplans zu berücksichtigen.

Art. 16

Naturgefahren

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 17

Fliessgewässer

¹ Entlang der Fliessgewässer (inkl. eingedolte Fliessgewässer) gilt zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen ein Bauabstand von 5 Meter.

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 Meter, für Hochbauten von 6 Meter zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Weitere Bestimmungen

Art. 18

Baubewilligung In der UeO «Ferienhauszone Allmiried» dürfen für neue Hauptbauten erst Baubewilligungen erteilt werden, wenn ein zusätzlicher Wasserbezug realisiert ist.

Art. 19

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried» tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). Damit werden die bisherigen Pläne und Vorschriften ersetzt.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	19. Februar – 19. März 2010
Vorprüfung vom	24. Februar 2011
Publikation im Amtsblatt vom	7. + 14. September 2011
Publikation im Anzeiger vom	8. + 15. September 2011
Öffentliche Auflage vom	9. September – 10. Oktober 2011
Nachträgliche Auflage vom	28. Oktober – 28. November 2011
Publikation im Anzeiger vom	28. Okt. + 4. Nov. 2011
Einspracheverhandlungen vom	17. Oktober 2011, 14. Dezember 2011
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	18. Oktober 2011
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	19. Oktober 2011
Gemischte Gemeinde Diemtigen Präsident	Sekretär

Martin Wiedmer

Markus Mösching

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Diemtigen,

Gemeindeschreiber

Markus Mösching

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