

Gemeinde Lüscherz

Änderung Überbauungsordnung „Riedmatte“

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

Genehmigung

21. August 2019

AGR
3.1. Aug. 2022
Aufgehoben mit Bescheid-
entscheid der DJ von 03.06.2022 / Ros

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 3 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.~~

* gemäss Verfügung vom 3. Juni 2024

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:

Baubereiche, Höhe MüM (<i>höchster Punkt der Dachkonstruktion</i>)						
	1	2	3	4	5	6/7
Baubereich a	442.64					
Baubereiche b	448.14	448.64	448.64	450.64	452.64	457.14
Baubereiche c	455.64	454.64	461.64			
Baubereiche d	442.00 443.00 ¹	443.00	444.00			

¹ Referenzpunkt / Referenzhöhe gemeinsamer Grenzstein der Parz. Nr. 709 (Strassenparzelle), 1270 und 1269: 432.03 MüM

siehe Genehmigung AGR

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 Kehr-richt-Sammelplatzes (Container) und einer zweckmässigen Haltemöglichkeit für das Kehr-richtfahrzeug bestimmt.

Art. 12

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

D Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 13

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

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 9. März 2018 bis 9. April 2018
Vorprüfung	vom 10. Dezember 2019
Publikation im Anzeiger	vom 1. März 2019 (1. öffentliche Auflage) vom 21. Juni 2019 (2. öffentliche Auflage)
Öffentliche Auflagen der geänderten Überbauungsordnung	1. öffentliche Auflage: 4. März bis 2. April 2019 2. öffentliche Auflage: 21. Juni bis 22. Juli 2019
Einspracheverhandlung am:	13. Mai 2019
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	27. Mai und 26. August 2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	3. Juni 2019

Namens der Einwohnergemeinde Lüscherz

Die Gemeindepräsidentin S. Wy

Die Sekretärin P. Harnett

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Lüscherz, den

26.8.19

Die Gemeindeschreiberin

P. Harnett

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

02. Dez. 2019



