

**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

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

## 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 Baureglementes der Gemeinde Lüscherz (BR).

### 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* <sup>1</sup> **Bereich a** ist für die Wohn- und Gewerbenutzung bestimmt.

*Bereiche b/c/d* <sup>2</sup> Die **Bereiche b, c und d** sind für das Wohnen bestimmt. Andere Nutzungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

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

*Anzahl Wohneinheiten* <sup>4</sup> Es gilt folgende spezifische Festlegung: In den Teilbereichen **b1-b8** und **d1-d3** dürfen je höchstens 3 Wohneinheiten erstellt werden.

### 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* <sup>1</sup> 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</i>						
1	2	3	4	5	6 / 7	8
<i>Baubereich a</i>	<b>442.64</b>					
<i>Baubereiche b</i>	<b>448.14</b>	<b>448.64</b>	<b>448.64</b>	<b>450.64</b>	<b>452.64</b>	<b>457.14</b>
<i>Baubereiche c</i>	<b>455.64</b>	<b>454.64</b>	<b>461.64</b>			
<i>Baubereiche d</i>	<b>442.00</b>	<b>443.00</b>	<b>444.00</b>			

*Gestaltung Baufeld b8* <sup>2</sup> Der Gebäudekörper im Baufeld b8 hat eine volumetrisch aufgelockerte Form und in der Höhe gestaffelte Dachlinie aufzuweisen.

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

*An- und Nebenbauten* <sup>4</sup> Ausserhalb der Baulinien sind unbewohnte An- und Nebenbauten nach BR gestattet. Die Grundfläche ist jedoch auf 20 m<sup>2</sup> beschränkt

### Art. 8

*Dachgestaltung* <sup>1</sup> Die Hauptgebäude sind mit geeigneten 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.

<sup>2</sup> 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* <sup>1</sup> Die Grünfläche ist für die Erstellung eines Lärmschutzwalls und für die Anlage einer Rasenspielfläche bestimmt.

<sup>2</sup> 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 Baubereichen d ist zu gewährleisten.

## D. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 13

*Inkrafttreten* <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung "Riedmatte" tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

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

**Genehmigungsvermerke**

---

Öffentliche Mitwirkung vom 18.08. bis 18.09.2006  
Vorprüfung vom 13.07.2007

Planauflage:

Publikation im Amtsanzeiger Erlach vom 21.12.2007  
Öffentliche Auflage vom 21.12.2007 bis 21.01.2008

Eingegangene Einsprachen: 4  
Erledigte Einsprachen: 1  
Unerledigte Einsprachen: 3  
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.04.2008  
**Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 09.06.2008**

Zusätzliche Planauflage gemäss Art. 60 Abs.3 BauG:

Publikation im Amtsanzeiger Erlach vom 18.07.2008  
Öffentliche Auflage vom 18.07.2008 bis 18.08.2008

Eingegangene Einsprachen: 1  
Erledigte Einsprachen: 0

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: ..... 

Der Sekretär: ..... 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lüscherz, den 29.10.2008 .....

Der Gemeindeschreiber: ..... 

---

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
gemäss Verfügung vom - 3. MRZ. 2009**

