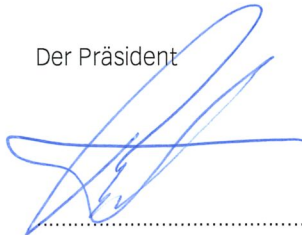


Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	2. Februar 2022
Publikation im Amtsblatt vom	23. März 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	23. März und 30. März 2022
Öffentliche Auflage vom	24. März bis 25. April 2022
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	12. Mai 2022

Der Präsident


.....
Rudolf Anken

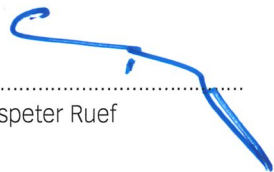
Der Sekretär


.....
Hanspeter Ruef

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberbalm, ... **12. Mai 2022**

Der Gemeindeschreiber


.....
Hanspeter Ruef

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

21. Sep. 2022





GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Oberbalm

Überbauungsordnung «ZPP Nr. 1 Hinterbergstrasse»

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

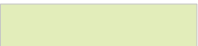
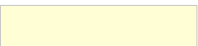
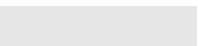
- Erläuterungsbericht

Mai 2022

oberbalm/ueo zpp 1 hinterbergstrasse 07149/4/1/07149_uep_220503_ge/os/dr/lm

Legende

Inhalte:

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Baubereiche für Gebäude mit Begrenzung
-  Bereich für die Einstellhallenrampe
-  Aussenraum begrünt
-  Aussenraum begrünt (Anteil nicht unterbaut)
-  Aussenraum befestigt
-  Bereich für private Gebäudevorzone
-  Bereich für oberirdische Autoabstellplätze und Containerstandort
-  Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal, Bereich Anschluss öffentliche Langsamverkehrsverbindung
-  Bereich Anschluss öffentliche Langsamverkehrsverbindung Nordost
-  Firstrichtung

Hinweise:

-  projektiertes Untergeschoss
-  öffentliche Langsamverkehrsverbindung
-  projektierte Hauszugänge
-  oberirdische Veloabstellplätze
-  Standorte für Einzelbäume
-  Standorte für Hochstamm-Feldobstbäume

Koordinatenliste

	Ecke	E	N
Baubereich A	1	2597117.65	1191217.42
	2	2597149.10	1191231.62
	3	2597155.71	1191217.60
	4	2597124.26	1191203.39
Baubereich B	1	2597152.14	1191239.23
	2	2597181.08	1191251.72
	3	2597188.55	1191235.88
	4	2597159.61	1191223.39
Baubereich C	1	2597189.05	1191252.40
	2	2597213.93	1191264.12
	3	2597221.81	1191247.41
	4	2597196.94	1191235.67
Einstellhallenrampe	1	2597113.94	1191228.03
	2	2597132.41	1191236.37
	3	2597134.07	1191232.52
	4	2597115.60	1191224.17
Aussenraum begrünt	1	2597102.82	1191203.87
	2	2597120.29	1191211.81
	3	2597154.57	1191234.09
	4	2597182.27	1191249.20
	5	2597217.69	1191256.15
	6	2597220.40	1191257.43
Aussenraum befestigt	1	2597109.31	1191206.82
	2	2597106.75	1191212.46
	3	2597116.16	1191220.58
	4	2597147.60	1191234.79



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Oberbalm

Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Hinterbergstrasse»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mai 2022

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung ZPP 1 «Hinterbergstrasse» bezweckt eine Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität, die Sicherstellung einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild, die Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung und die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und umweltschonenden Energieversorgung.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements.
---------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – die Baubereiche für Gebäude mit Begrenzung – der Bereich für die Einstellhallenrampe – der Aussenraum begrünt – der Aussenraum begrünt (Anteil nicht unterbaut) – der Aussenraum befestigt – der Bereich für private Gebäudevorzone – Bereich für oberirdische Autoabstellplätze und Containerstandort – der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal, Bereich Anschluss öffentliche Langsamverkehrsverbindung – der Bereich Anschluss öffentliche Langsamverkehrsverbindung Nordost – die Firstrichtung ² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt: – das projektierte Untergeschoss – die öffentliche Langsamverkehrsverbindung – die projektierten Hauszugänge – die Autoabstellplätze – die oberirdischen Veloabstellplätze – die Standorte für Einzelbäume und Hochstamm-Feldobstbäume
-----------------------------	---

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen gemäss Baureglement. Zulässig sind namentlich Seniorenwohnungen und hindernisfreie Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte.
Familienwohnungen	² Im Wirkungsbereich dürfen maximal 20 Familienwohnungen im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BauV erstellt werden.
Lärmempfindlichkeit	³ Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 6

Mass der Nutzung	¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt minimal 0.5 und maximal 0.7. ² Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Höhenkoten und Geschosszahlen:
------------------	--

	massgebendes Terrain	höchster Punkt der Dachkonstruktion	Vollge- schosse
Baubereich A	786.5 m ü.M.	797.0 m ü.M.	2
Baubereich B	786.0 m ü.M.	798.0 m ü.M.	2
Baubereich C	785.5 m ü.M.	798.0 m ü.M.	2

Art. 7

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	¹ Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt das Baureglement. ² Der Aussenraum begrünt (Anteil nicht unterbaut) ist von unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten freizuhalten.
--	--

Art. 8

Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile müssen innerhalb der Baubereiche angeordnet werden. Beim Baubereich A dürfen Vordächer in den Bereich für private Gebäudevorzone hineinragen und diesen vollständig überdecken.
----------------------------	--

3. Baugestaltung

Art. 9

Grundsätze Das Richtprojekt vom 23. November 2020 ist bei der Erarbeitung des Bauprojekts und der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde beizuziehen und ist wegleitend.

Art. 10

Qualitätssicherung Zur Sicherstellung der erforderlichen architektonischen und landschaftsarchitektonischen Qualitäten der Bebauung, insbesondere der Fassadengestaltung, Materialisierung und Aussenraumgestaltung setzt die Baubewilligungsbehörde spätestens vor der Baueingabe erneut die im Workshopverfahren 2020 eingesetzten Fachmitglieder ein.

Art. 11

Fassadengestaltung Die Fassadengestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung sind sorgfältig zu entwickeln und sollen angemessen auf die Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren. Als vorherrschende Materialisierung der Fassaden ist Holz zu verwenden. Die Fassadengestaltung darf soweit differenziert erfolgen, als dass die Gesamtwirkung als Ensemble sichergestellt ist.

Art. 12

Dachgestaltung ¹ Es sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Traufe zulässig. Es ist eine möglichst einheitliche Dachneigung anzustreben.

² Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche allseits um max. 1.5 m überragen.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und dergleichen dürfen die den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.5 m überragen. Im Zusammenhang mit einer allfälligen Realisierung einer Holzschneitzelheizung kann die Kaminhöhe im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Grundsätze

¹ Das Richtprojekt vom 23. November 2020 ist hinsichtlich der Gestaltung der Aussenräume wegleitend und ist bei der Ausarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde beizuziehen.

³ Technisch bedingte Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie beispielsweise Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter sind zulässig.

Art. 14

Aussenraum begrünt

¹ Der Aussenraum begrünt dient als gemeinschaftliche oder private Aufenthaltsfläche und ist im Sinne des Richtprojekts vom 23. November 2020 zu begrünen. Befestigte Flächen sind zulässig, wenn es für die gemeinschaftliche oder private Nutzung erforderlich ist.

Aussenraum befestigt

² Der Aussenraum befestigt dient der öffentlichen Langsamverkehrsverbindung, der Notfall- und Servicezufahrt, als Containerstandort, der oberirdischen Parkierung von Autos und Velos, den Hauszugängen, der Zufahrt zum Bereich für die Einstellhallenrampe, der Arealzufahrt und der gemeinschaftlichen Aufenthaltsfläche. Er ist grundsätzlich befahrbar zu gestalten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Sofern die zugewiesenen Nutzungen gewährleistet sind, ist das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern, Stauden und sonstige Begrünung zulässig.

Bereich für private Gebäudevorzone

³ Der Bereich für private Gebäudevorzone dient als privater Aussenraum für die Bewohnerschaft im Baubereich A. Versiegelte Flächen sind nicht zulässig.

Art. 15

Bepflanzung

¹ Es ist eine vorwiegend aus einheimischen und standortgerechten Stauden, Sträuchern und einzelnen Bäumen geprägte Bepflanzung vorzusehen.

² Im Aussenraum befestigt sind überwiegend Einzelbäume, Stauden und Sträucher und im Aussenraum begrünt sind überwiegend Obstbäume zu pflanzen. Im Aussenraum begrünt sind mind. 13 Hochstamm-Feldobstbäume zu pflanzen.

Art. 16

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielflächen

Die gemäss der kantonalen Baugesetzgebung erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Erschliessung MIV,
Zufahrt Einstellhalle

¹ Die Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Hinterbergstrasse. Die notwendigen Sichtbermen sind zu gewährleisten.

² Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich.

Art. 18

Erschliessung Fuss-
und Veloverkehr

¹ Zwischen dem Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal und dem Anschlussbereich Nordost im Aussenraum befestigt ist eine öffentliche Langsamverkehrsverbindung mit einer Breite von mind. 1.5 m zu gewährleisten. Die Bereiche für die Anschlüsse an das bestehende Strassen-/Wegnetz sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Fuss- und Velowege können befestigt ausgestaltet werden und sind wenn möglich sicherfähig auszubilden.

Art. 19

Auto- und Veloab-
stellplätze, Contai-
nerstandort

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.

² Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme von mind. zwei oberirdischen Parkplätzen in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Veloabstellplätze sind ober- und unterirdisch zulässig.

³ Die oberirdischen Autoabstellplätze und der Containerstandort sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen vorzusehen. Bei der Gestaltung ist auf sensible Lage am Siedlungsrand zu berücksichtigen.

⁴ Mögliche Standorte für Veloabstellplätze sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Die exakte Lage der Auto- und Veloabstellplätze sowie des Containerstandorts wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 20

Notfall- und Service-
zufahrt

¹ Die Notfall- und Servicezufahrt ist auf Stufe Baugesuch im Aussenraum befestigt nachzuweisen. Die befahrbare Mindestbreite beträgt 3.5 m.

² Auf Stufe Baugesuch ist nachzuweisen, dass die unterirdische Einstellhalle unterhalb des Notfallkorridors entsprechend der notwendigen Traglast ausgebaut ist. Massgebend sind die Fahrzeuge der Feuerwehr. Die Feuerwehr ist vor der Eingabe des Baugesuchs zu konsultieren.

6. Umwelt

Art. 21

Energie- und
Wärmeversorgung

¹ Die Energie- und Wärmeversorgung richtet sich nach den Bestimmungen des Baureglements resp. der kantonalen Energiegesetzgebung.

² Anlagen zur Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie gemäss Baureglement sind zulässig (Baubewilligungspflicht gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG).

Art. 22

Entwässerung

Die Regelung der Entwässerung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Allfällige Anlagen wie eine Versickerungsmulde oder ein Schacht sind im Aussenraum begrünt zulässig.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 23

Vertragliche Sicher-
stellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat abzuschliessen.

Art. 24

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	2. Februar 2022
Publikation im Amtsblatt vom	23. März 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	23. März und 30. März 2022
Öffentliche Auflage vom	24. März bis 25. April 2022
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	12. Mai 2022

Der Präsident

Rudolf Anken

Der Sekretär

Hanspeter Ruff

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberbalm, 12. Mai 2022

Der Gemeindeschreiber

Hanspeter Ruff

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

21. Sep. 2022

