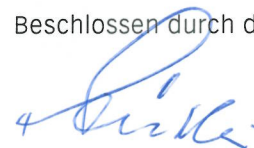


Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	4. Oktober 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom	26. Okt. + 2. Nov. 2006
Publikation im Amtsblatt vom	25. Oktober 2006
Öffentliche Auflage vom	26. Okt. – 25. Nov. 2006
Einspracheverhandlungen vom	10. März + 3. April 2008
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. Mai 2008



Präsident



Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Iseltwald, **1.1. JUNI 2008**

Gemeindeschreiber



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

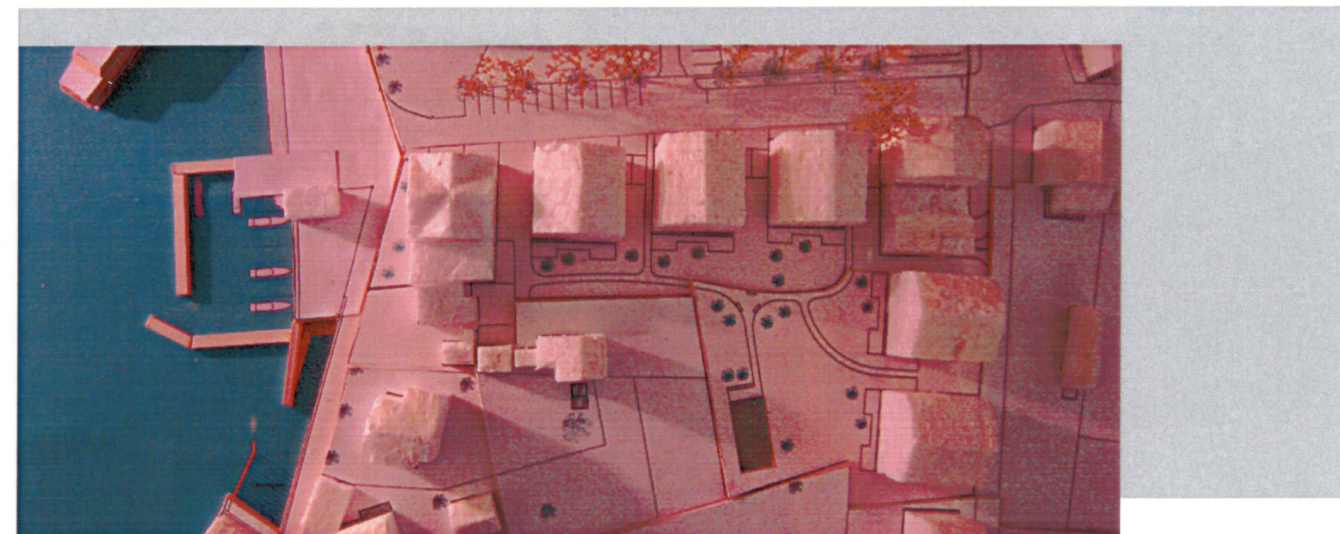


01. OKT. 2008

GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Iseltwald

Überbauungsordnung Nr. 3 «Bernahof»



Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

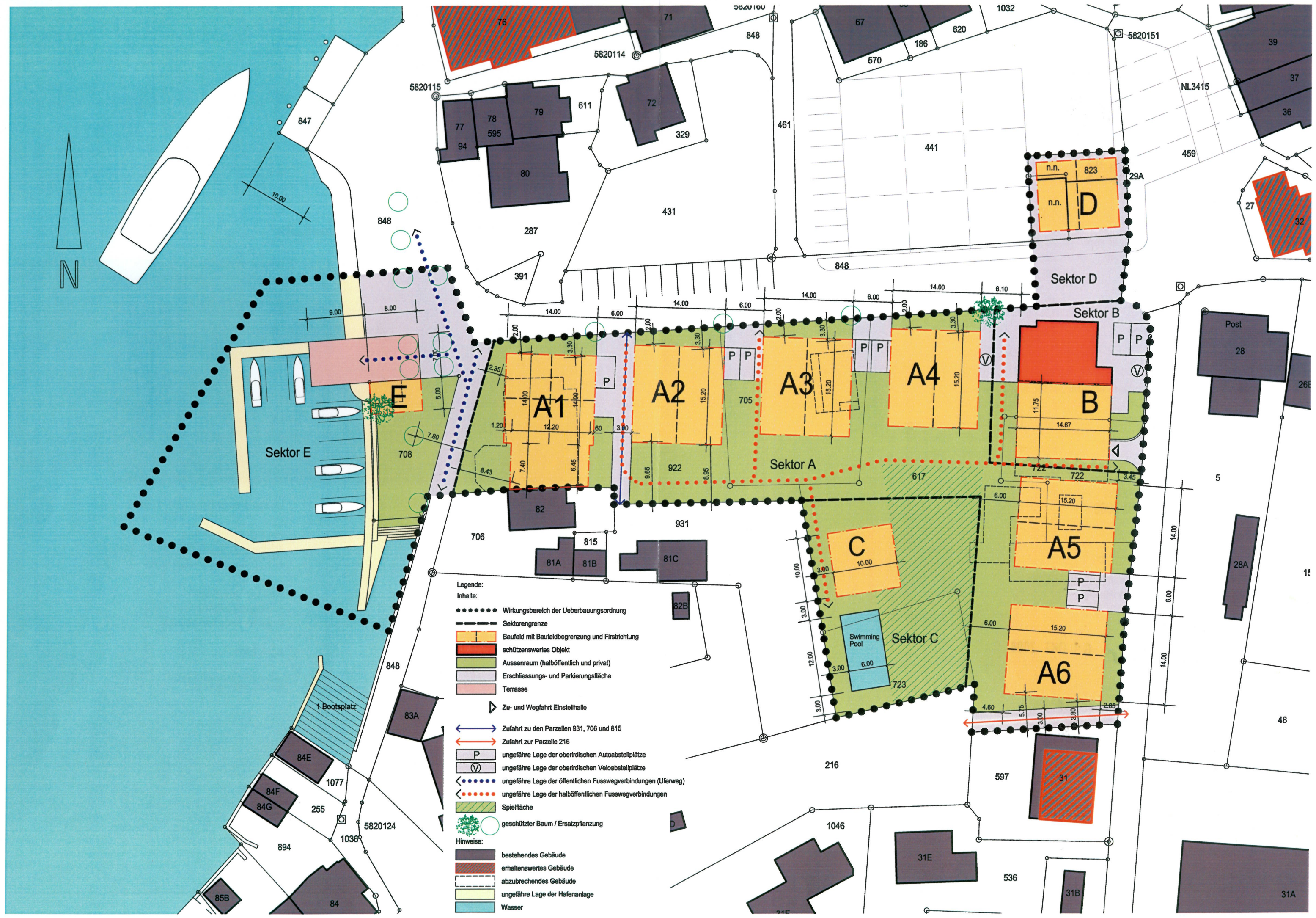
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- generelles Baugesuch

April 2008

Iseltwald/UeO Bernahof/UeO/Plan/
UeP 080605 GE.indd\hw, bk



GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Iseltwald

Überbauungsordnung Nr. 3 «Bernahof»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- generelles Baugesuch

Juni 2008

Aufträge aktuell\Iseltwald\UeO\Vorschriften\
UeV_080908_G.doc\hw, bk

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 3 «Bernahof» bezweckt eine auf den neuen Dorfplatz abgestimmte, etappierbare, städtebaulich und gestalterisch gute Platzrandbebauung mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung, den Bau einer Hafenanlage und kombinierter Terrasse, sowie die Sicherstellung des Seezugangs, der Parkierung und der Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gepunkteten Perimeter festgelegt.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht	Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement sowie die Uferschutzplanung, insbesondere die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP 3 «Bernahof». Im Seebereich bleibt die Spezialgesetzgebung vorbehalten.
-----------------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Die Sektoren A bis E
- die Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Bauten und deren Firstrichtung
- das schützenswerte Objekt
- der private und der halböffentliche Aussenraum mit dem Swimmingpool
- die Erschliessungs- und Parkierungsflächen
- die Terrasse im Sektor E
- die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle
- die Zufahrten zu den Parzellen 931, 815, 706 sowie zur Parzelle 216
- die ungefähre Lage der oberirdischen Autoabstellplätze
- die ungefähre Lage der öffentlichen und halböffentlichen Fusswegverbindungen
- die Spielfläche
- die geschützten Bäume
- die Ersatz- und Neupflanzungen im öffentlichen Bereich

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- die bestehenden Gebäude
- die erhaltenswerten Objekte ausserhalb des Wirkungsbereichs
- die abzubrechenden Gebäude im Wirkungsbereich
- die ungefähre Lage der Hafenanlage
- die Wasserflächen

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung ¹ In den einzelnen Sektoren sind folgende Nutzungen zulässig:

- A Wohnen, stilles Gewerbe/Dienstleitung, inkl. Verkauf
B Gewerbe und Wohnen
C Swimming-Pool, Gemeinschaftsraum, Liege- und Spielfläche
D öffentliche Einrichtungen, Gewerbe/Dienstleitung, inkl. Verkauf
E Kiosk mit Terrasse, Liegewiese, öffentlicher Seezugang, Hafenanlage

² Im Sektor B ist der Betrieb eines Gartenrestaurants gestattet.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ In den einzelnen Baufeldern gelten die folgenden maximalen baupolizeilichen Masse:

Baufeld	Gebäudehöhe	Geschlosszahl	m² BGF total
A1–A4	9.30 m *	3	3210
A5+A6	9.20 m **	3	1490
B	7.50 m *	2	560
C	3.50 m ***	1	frei
D	4.50 m *	1	frei
E	4.80 m *	1	frei
Total Sektoren A und B			5260

* Gebäudehöhe in der Fassadenmitte ab Erdgeschossboden Hotel Bären

** Gebäudehöhe in der Fassadenmitte ab Strassenniveau

*** Gebäudehöhe in der Fassade Mitte ab gewachsenem Terrain

² In Bezug auf die Anrechnung des Keller- und des Dachgeschosses an die Geschoszahl ist Art. 28 BauR massgebend. Eine Nutzungsübertragung innerhalb der Sektoren A und B ist möglich.

Art. 7

Hauptbauten

- ¹ Die Baufelder sind für Hauptbauten bestimmt.
- ² Bauten dürfen das gesamte Baufeld beanspruchen und können an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
- ³ Vorspringende Bauteile wie Vordächer, Balkone, Vortreppen, Rampen, etc. dürfen die Baufeldbegrenzung gibelseitig bis zu 2.00 m, traufseitig bis zu höchstens 1.50 m überragen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Lichtraumprofils gegenüber den Erschliessungsstrassen.

Art. 8

An- und Nebenbauten

- ¹ Ausserhalb der Baufelder sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss den Bestimmungen des Baureglements zulässig, wobei pro Baute eine maximale Grundfläche von 20 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 2.50 m gelten.
- ² Autoabstellplätze dürfen überdacht werden, wobei gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO ein Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten ist.

Art. 9

Aussenraum

- ¹ Zum Aussenraum gehören auch die Erschliessungs- und Parkierungsflächen, wobei der öffentliche Aussenraum auf die Erschliessungsflächen beschränkt ist.
- ² Der Aussenraum dient dem Hauszugang sowie für Spiel und Aufenthalt. Die gemäss Art. 46 BauV erforderliche grössere Spielfläche ist im Umfang von 400 m² innerhalb des im Überbauungsplan dargestellten Bereichs anzulegen.
- ³ Der private Aussenraum umfasst das den Wohnungen vorgelagerte Land des Sektors A mit einer maximalen Tiefe von 10 m. Pro Erdgeschosswohnung ist ein befestigter Sitzplatz von maximal 30 m² zulässig. Die Zuteilung des privaten Aussenraums erfolgt mit der Stockwerksbegründung.
- ⁴ Der Aussenraum der Sektoren C und E hat halböffentlichen Charakter und dient als Liege- und Spielfläche zu den Wohnungen sowie als Uferbereich.

Gestaltung

Art. 10

Baugestaltung

- ¹ Für die formale Baugestaltung begleitend ist das generelle Bauprojekt, das mit der Überbauungsordnung vorgeprüft wurde und mit dieser zur Auflage gelangt.
- ² Für die Fassadengestaltung der Hauptbauten ist überwiegend Holz zu verwenden, wobei im Erdgeschoss Mauerwerk gestattet ist. Dach- und Fassadengestaltung sowie die Farbgebung sind aufeinander und auf das bestehende Umfeld abzustimmen. Zum schützenswerten Hotel Bären und zum Gebäude Nr. 82 ist ein passender Übergang zu schaffen.
- ³ Für Hauptbauten in den Baufeldern A2–A6 sind nur Satteldächer zulässig, wobei für die Ausrichtung der Firste der Überbauungsplan massgebend ist. Der Kopfbau im nördlichen Teil des Baufelds A1 ist mit einem Satteldach mit Kreuzfirst einzudecken, der Verbindungsbau zwischen Kopfbau und Gebäude Nr. 82 mit einem Flachdach. In den Baufeldern C und E sowie auf dem Anbau im Baufeld B sind nur Flachdächer zulässig. In den anderen Baufeldern dürfen Hauptbauten mit Sattel-, Pult- oder Flachdach erstellt werden.
- ⁴ Das geschützte Objekt im Sektor B ist ungeschmälert zu erhalten. Renovationen und Veränderungen haben hohen architektonischen Qualitätsansprüchen zu genügen. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig einzubeziehen.
- ⁵ An- und Nebenbauten sind den Hauptbauten unterzuordnen und in schlichter moderner Bauweise zu gestalten. Flachdächer sind zulässig.

Art. 11

Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung abzustimmen. Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.
- ² Entlang des öffentlichen Strassenraumes sind maximal 0.6 m hohe Gartenmauern zu erstellen. Diese können an die Grenze gestellt werden. Zu den Wohnungen gehörende Sitzplätze können vom Dorfplatz mit einer mindestens 1.0 m hohen heckenartigen Begrünung abgegrenzt werden.
- ³ Die gemäss Überbauungsplan geschützten Bäume sind unter Vorbehalt von Abs. 4 zu erhalten. Für die Bauphase sind unter Beizug eines Baum-sachverständigen geeignete Schutzmassnahmen zu treffen. Bei Abgang sind sie in der Nähe durch standortheimische Einzelbäume zu ersetzen.

⁴ Die geschützte Tanne im Sektor E ist spätestens im Rahmen einer Bebauung des Baufelds E durch die im Überbauungsplan dargestellten Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

⁵ Nicht überdachte Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Erschliessung ¹ Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über eine Rampe im Sektor B.

² Die ungefähre Lage der Fusswegverbindungen ist im Überbauungsplan festgelegt. Halböffentliche Fusswege sind mindestens 1.20 m breit anzulegen.

Art. 13

Parkierung ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49 ff BauV.

² Mit Ausnahme von Kunden- und Besucherparkplätzen entlang der bestehenden Erschliessungsachsen sind die Autoabstellplätze in einer Einstellhalle zu erstellen.

Hafenanlage / Badezugang

Art. 14

Hafen mit Restaurant ¹ Im Sektor E kann eine Hafenanlage für maximal 10 Bootsplätze realisiert werden.

² Der Bereich des Hafens kann mit einer Terrasse kombiniert werden.

³ Für die Anordnung der Stege, Wellenbrecher und Bootsabstellplätze hat der Überbauungsplan hinweisenden Charakter.

⁴ Für die überdeckte Seefläche ist in Absprache mit den kantonalen Fachstellen Realersatz zu schaffen.

Seezugang ⁵ Der öffentliche Badezugang ist zu gewährleisten.

Weitere Bestimmungen

Art. 15

Energie ¹ Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Einsatz an nicht erneuerbarer Energie betrieben werden können.

² Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, sofern sie ortsbildverträglich angeordnet werden.

³ Sofern die Voraussetzungen für den Anschluss an ein gemeinsames Heizkraftwerk gegeben sind, ist an dieses anzuschliessen.

Art. 16

Meteorwasser Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu verdunsten, zu versickern oder mit einer Meteorwasserleitung aus dem Gebiet abzuführen.

Art. 17

Etappierung Das Planungsgebiet kann in funktionsfähigen Etappen überbaut werden. Für die Einstellhalle kann eine provisorische Rampe bewilligt werden.

Art. 18

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	4. Oktober 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom	26. Okt. + 2. Nov. 2006
Publikation im Amtsblatt vom	25. Oktober 2006
Öffentliche Auflage vom	26. Okt. – 25. Nov. 2006
Einspracheverhandlungen vom	10. März + 3. April 2008
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. Mai 2008


Präsident


Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Iseltwald, 12. SEP. 2008

Der Gemeindeschreiber



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



01. OKT. 2008