

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 4. Oktober – 4. November 2019
Vorprüfung vom: 24. Februar 2022

Publikation im Amtsblatt: 22. Februar 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 23. Februar 2023
Öffentliche Auflage vom: 23. Februar – 24. März 2023

Nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom: 14. Juni 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 15. Juni 2023
Öffentliche Auflage vom: 16. Juni – 17. Juli 2023

2. Nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation im Anzeiger vom: 19. Oktober 2023
Öffentliche Auflage vom: 23. Okt. – 21. Nov. 2023

Einspracheverhandlungen vom: 5. April 2023
Erledigte Einsprachen: –
Unerledigte Einsprachen: 2
Rechtsverwahrungen: *1* *Siehe Genehmigung AGR 23.10.24 MEI*

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. April 2023/ 14. Dez. 2023
Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am: 7. Juni 2023

Bekanntmachung nach
Art. 122 Abs. 8 BauV

Publikation im Anzeiger vom 21 Dezember 2023

Gemischte Gemeinde Iseltwald
Präsident

P. Rubi
Peter Rubi

Sekretärin

G. Abegglen
Gabriela Abegglen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Iseltwald, *05. Feb. 2024*

Gemeindeschreiberin

G. Abegglen
Gabriela Abegglen

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

Beatrice Aebi

25. Nov. 2024



GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Iseltwald

Überbauungsordnung «Lake Lodge»
mit Zonenplan- und Uferschutzplanänderung

Überbauungsplan 1:250

Die Überbauungsplan besteht aus:

- Überbauungsplan 1:250
- Überbauungsvorschriften mit Richtprojekt

Weitere Unterlagen:

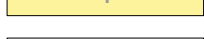
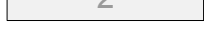
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Zonenplan- und Uferschutzplanänderung

Januar 2024

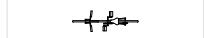
iseltwald/ueo lake lodge 06330/4/ueo/cad/6330_uep_240118_GE
/os/lm/ph/lw/dr

Legende

Inhalte:

-  Wirkungskbereich der Überbauungsordnung
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C
-  Baubereich D Laubengang
-  Baubereich E Balkonvorbau
-  Bereich Strassenaufweitung
-  Zugangsbereich 1
-  Zugangsbereich 2
-  Bereich Lärmschutz überdacht
-  Lärmschutzwand
-  Aussenaufenthaltsbereich
-  Pflanzbereich
-  Grünraum

Hinweise:

-  Abbruch
-  Sichtberme
-  Fahrradabstellplätze



Koordinatenliste

	Ecke	x	y
Baubereich A	1	2640325.098	1173440.093
	2	2640341.192	1173433.741
	3	2640336.813	1173423.084
	4	2640328.022	1173405.636
	5	2640314.795	1173411.070
Baubereich B	6	2640320.735	1173429.474
	1	2640293.123	1173412.185
	2	2640301.449	1173408.791
	3	2640299.484	1173403.970
	4	2640291.150	1173407.367
Baubereich C	1	2640334.640	1173417.795
	2	2640337.541	1173416.603
	3	2640329.718	1173402.399
	4	2640326.356	1173395.241
	5	2640293.131	1173408.480
Wirkungsbereich	6	2640294.820	1173412.555
	7	2640302.666	1173409.303
	8	2640307.502	1173420.330
	9	2640311.619	1173418.513
	10	2640312.034	1173419.461
Zugangsbereich 2	11	2640315.958	1173417.848
	1	2640286.816	1173405.916
	2	2640302.237	1173399.559
	3	2640328.279	1173445.237
	4	2640326.985	1173444.686
	5	2640324.115	1173437.701
	6	2640323.422	1173437.986
	7	2640315.728	1173419.260
	8	2640316.421	1173418.975
	9	2640290.014	1173404.581
	10	2640307.237	1173420.972
	11	2640311.820	1173418.971
	12	2640323.608	1173445.898

GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Iseltwald

Überbauungsordnung «Lake Lodge»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan 1:250
- Überbauungsvorschriften mit
Richtprojekt

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Zonenplan- und Uferschutz-
planänderung

18. Januar 2024

Iseltwald\Lake Lodge\4\UeV\
6330_UeV_240118_GE.docx\bk

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) «Lake Lodge» bezweckt einen Ersatz des bestehenden Beherbergungsbetriebs unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbild- und Uferschutzes sowie die Sicherstellung der Erschliessung der Parzelle Nr. 1166.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements der gemischten Gemeinde Iseltwald.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche A–C
- Baubereich D Laubengang
- Baubereich E Balkonvorbau
- Bereich Strassenaufweitung
- Zugangsbereich 1 + 2
- Bereich Lärmschutz überdacht
- Lärmschutzwand
- Aussenaufenthaltsbereich
- Pflanzbereich
- Grünraum

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Abbruch
- Sichtbermen
- Fahrradabstellplätze

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Kernzone. Insbesondere sind touristische Nutzungen wie Beherbergung und touristisch ausgerichtete Dienstleistungen sowie Dienstwohnungen für die Angestellten zulässig.

² Der Baubereich A ist für das Hauptgebäude mit Hotelzimmern, Reception, Küche, Verpflegungs- und Aufenthaltsraum, etc. bestimmt.

³ Der Baubereich B ist für einen gedeckten Personenausgang von der Einstellhalle und für gedeckte Veloabstellplätze bestimmt.

⁴ Der Baubereich C ist für eine Einstellhalle mit Warenumschatz bestimmt.

⁵ Der Baubereich D ist für Laubengänge mit Fluchttreppe und befestigte Aussensitzplätze zu den Hotelzimmern bestimmt.

⁶ Der Baubereich E ist für freitragende Balkone und als Aussenaufenthaltsbereich bestimmt.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Gebäude sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Die Gebäudelänge und -breite sind innerhalb der Baubereiche frei, wobei eine Geschossflächenziffer oberirdisch von mindestens 0.4 erreicht werden muss.

² Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt:

Baubereich A	9.10 m
Baubereich B	3.50 m

³ Die maximale Fassadenhöhe der Einstellhalleneinfahrt (inkl. Absturzsicherung) im Baubereich C beträgt 4.50 m.

⁴ Der Baubereich D ist höhenmässig durch die Dachneigung des Hauptdachs ohne Höhenversatz beschränkt.

⁵ Die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Firsthöhe traufseitig frei.

⁶ Wo Baubereiche nicht durch Gebäude belegt werden, kann diese Fläche als Aussenraum, respektive gemäss Zweckbestimmung der überlagernden Schraffur genutzt werden.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 7

Vorspringende Gebäudeteile / Dachvorsprünge

¹ Vorspringende Gebäudeteile und Vordächer zu den Eingängen, die über die Baubereichsgrenze hinausragen, sind nicht gestattet.

² Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche B und E sowie die Lukarne um maximal 0.2 m überragen. Der Dachvorsprung des Hauptdachs ist ortsüblich zu gestalten.

Zugangsbereich / Parkierung	Art. 8 ¹ Der Zugangsbereich 1 dient der Erschliessung der Einstellhalle, dem Warenumschlag und dem offenen Abstellen von Zweiradfahrzeugen. Er ist mit einem Hartbelag zu versehen. ² Der Zugangsbereich 2 dient der Zufahrt zur Parzelle Nr. 1166 mit oberirdischen Parkplätzen. Von der Dorfstrasse bis zum Beginn der Einstellhalle ist er mit einem «grünen» Belag (Schotterrasen, Rasengittersteine oder gleichwertig) zu gestalten und hat den Terrainverlauf +/- 50 cm zu übernehmen. ³ Aussenparkplätze dürfen nur im oberen Zugangsbereich 2 ab Einstellhalle angelegt werden. Dieser Bereich ist als Mehrzweckplatz zu gestalten. ⁴ Der Bereich Strassenaufweitung dient der Hotelzufahrt, dem Warenumschlag und dem Kreuzen von Fahrzeugen. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur in diesem Zusammenhang gestattet.
Bereich Lärmschutz überdacht und Lärmschutzwand	Art. 9 ¹ Der Bereich Lärmschutz überdacht bezweckt zusammen mit der Lärmschutzwand einen angemessenen Immissionsschutz. ² Im Bereich Lärmschutz überdacht ist eine für Gäste nicht zugängliche Überdachung mit geschlossener Seitenwand zu erstellen, z.B. in Leichtbauweise / Überdachung z.B. in Form von Lamellen. Oberkannt Konstruktion ist auf maximal 2.4 m über fertigem Zugangsbereich zu beschränken. ³ Die Lärmschutzwand hat eine Höhe von mindestens 2.0 m aufzuweisen. Mit nachbarlicher Zustimmung kann sie maximal 2.4 m erstellt werden.
Aussenaufenthaltsbereich	Art. 10 ¹ Der Aussenaufenthaltsbereich dient dem Aufenthalt und der Freizeit. Er ist überwiegend als Rasenplatz, im Übrigen als Kiesbelag mit Retention zu gestalten. ² Gestattet sind zweckdienliche, entfernbare Einrichtungen wie Bänke, Tische, Ausschank, Beschattungseinrichtungen, Grillstelle, usw. in einem Abstand von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück. Vorbehalten bleibt eine nachbarliche Zustimmung für den Näherbau.
Pflanzbereich	Art. 11 Der Pflanzbereich dient dem gegenseitigen Schutz der Privatsphäre. Er ist mit standortgerechten einheimischen Sträuchern oder als Hecke zu gestalten.

Art. 12
Grünraum Der Grünraum ist als Übergang zu den Nachbargrundstücken von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten und als Grünfläche dauernd zu erhalten.

3. Gestaltung

Art. 13
Gestaltungsgrundsätze ¹ Bauten und Anlagen sowie der Aussenraum sind hinsichtlich Fassadengestaltung, Materialisierung, Farbgebung, Möblierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung ein gute Gesamtwirkung entsteht.

² Das Ziel ist eine identitätsstiftende Architektur in Holzbaukonstruktion auf massivem Sockelgeschoss mit ruhig wirkendem Dach unter einer durchgehenden First. Das äussere Erscheinungsbild, respektive die Fassadengestaltung ist durch ausgewiesene Fachpersonen zu begleiten.

³ Das Richtprojekt vom September 2019 (vgl. Anhang) ist betreffend Positionierung des Baukörpers zur Dorfstrasse (Gruebi), der Geländemodellierung sowie der Anordnung der Balkone, der Laubengänge und der Dachgestaltung massgebend für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Abweichende Gestaltungen sind durch mindestens zwei ausgewiesene Fachleute zu beurteilen.

Art. 14
Dachgestaltung ¹ Für das Hauptgebäude ist nur ein gleichgeneigtes Satteldach zulässig.
² Überdachungen des Einstellhallenvorplatzes und von Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept eingliedern. Die Dachform ist frei.

³ Gestattet ist pro Dachseite je ein Dachaufbau in Form eines Dachschleppers von maximal 12.5 m Länge (gemessen ohne Vordach) sowie ein hochrechteckiges Dachflächenfenster von maximal 1.8 m².

⁴ Die Fassade des Dachschleppers darf die Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überragen. Der Schnittpunkt zwischen Dachfläche und Dachansatz des Schleppers hat einen horizontalen und einen vertikalen Abstand von mindestens 1 m zur First einzuhalten.

Art. 15
Aussenraumgestaltung ¹ Die Aussenraumgestaltung ist funktional so zu gestalten, dass gegenüber dem nachbarlichen Grund ein guter Übergang und ein ebenbürtiger Vorplatz zur Dorfstrasse (Gruebi) entsteht.

² Im Aussenraum ist mit einheimischen Sträuchern eine angemessene Bepflanzung sicherzustellen.

³ Die Terraingestaltung und die Bepflanzung sind auf die Umgebung abzustimmen. Einschnitte in den Hang, die über die Erstellung und Sicherung der Anlieferung / Zufahrt Einstellhalle hinaus gehen, sind zu vermeiden.

⁴ Der Übergang zu den Nachbargrundstücken ist abgestimmt auf diese zu gestalten. Vom Zugangsbereich 1 zur Parzelle Nr. 642 ist die Stützmauer in seiner heutigen Form zu erhalten oder gleichwertig mit Natursteinen zu ergänzen.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 16

Erschliessung und
Entsorgung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Dorfstrasse (Gruebi) über die Zufahrtsbereiche 1 und 2.

² Abfall-Container sind gebäudeintegriert anzuordnen.

Art. 17

Energie

Neubauten haben bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz die kantonalen Anforderungen um 10 % zu unterschreiten.

Art. 18

Entwässerung, Ge-
wässerschutz

Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:

- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung
- Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen.

Art. 19

Naturgefahren

Der geringen Überflutungsgefahr ist mit der Bauprojektierung bei allen Öffnungen, die in Räume unter Terrain führen, Rechnung zu tragen. Dabei ist eine Kote von mindestens 567.30 m.ü.M (inkl. Wellenschlag) einzuhalten oder es sind entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 20

Qualitätssicherung

¹ Baugesuche, die die äussere Erscheinung oder die Aussenraumgestaltung betreffen, sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung mindestens zwei, vom Gemeinderat bestimmten unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten (vorzugsweise der Fachberatung des Workshopverfahrens) zu unterbreiten.

² Wenn die Fachberatung das Bauprojekt nicht beurteilt, ist es der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen.

Privatrechtliche Sicherstellung

Art. 21

Soweit erforderlich, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung (Überfahrtsrechte, Parkplätze zu Gunsten der Parzelle Nr. 1166 und Näherbau-rechte zu Lasten der Parzelle Nr. 90) mit Verträgen oder Einträgen im Grundbuch sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art. 22

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 4. Oktober – 4. November 2019
Vorprüfung vom: 24. Februar 2022

Publikation im Amtsblatt: 22. Februar 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 23. Februar 2023
Öffentliche Auflage vom: 23. Februar – 24. März 2023

Nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom: 14. Juni 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 15. Juni 2023
Öffentliche Auflage vom: 16. Juni – 17. Juli 2023

2. Nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation im Anzeiger vom: 19. Oktober 2023
Öffentliche Auflage vom: 23. Okt. - 21. Nov. 2023

Einspracheverhandlungen vom: 5. April 2023
Erledigte Einsprachen: –
Unerledigte Einsprachen: 2
Rechtsverwahrungen: ~~1~~ 1

Siehe Genehmigung AGR
23.10.24 MEI

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. April 2023/ 14. Dez. 2023
Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am: 7. Juni 2023

Bekanntmachung nach

Art. 122 Abs. 8 BauV

Publikation im Anzeiger vom 21. Dezember 2023

Gemischte Gemeinde Iseltwald
Präsident



Peter Rubi

Sekretärin



Gabriela Abegglen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Iseltwald, 05. Feb. 2024

Gemeindeschreiberin



Gabriela Abegglen

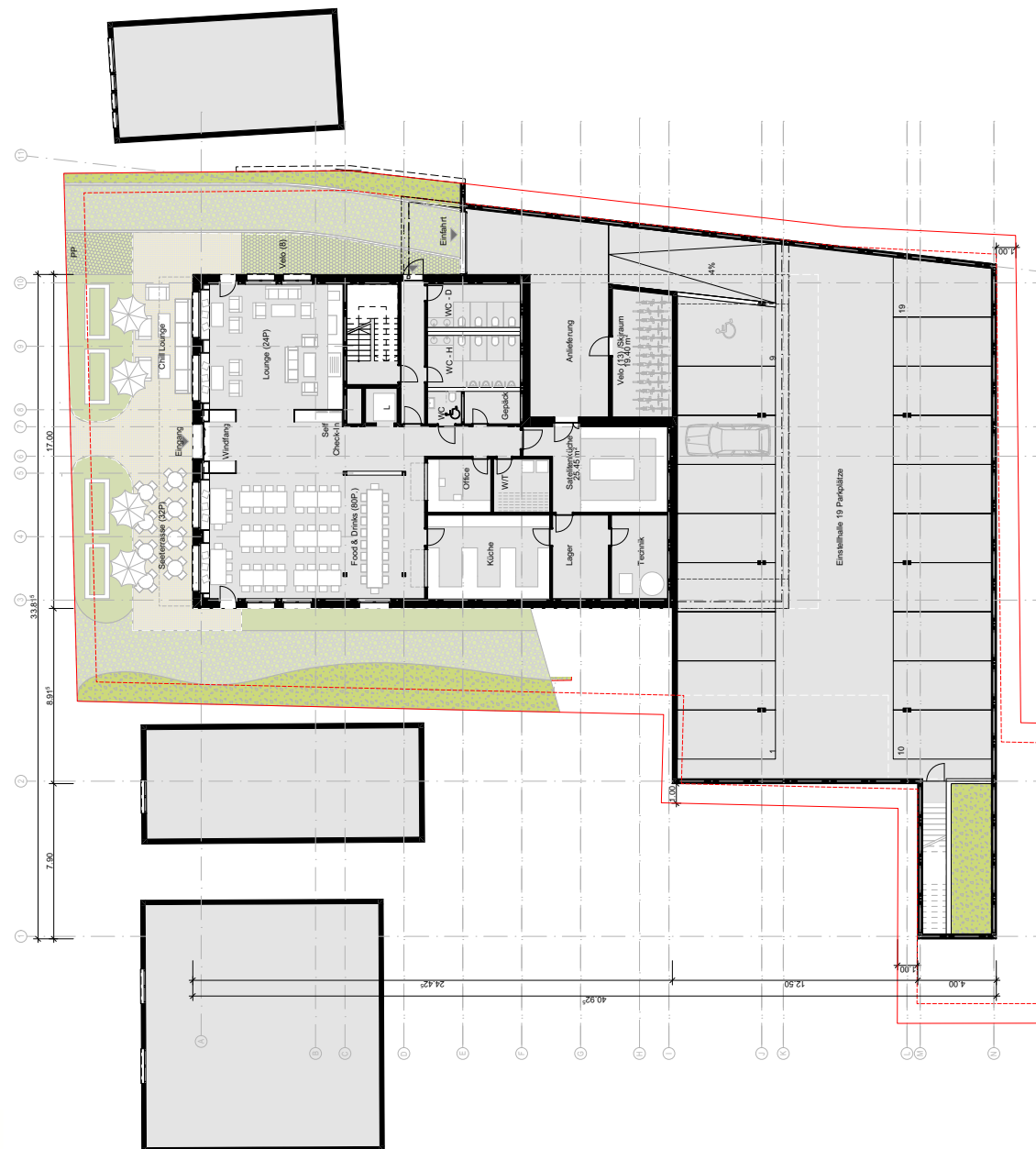
Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



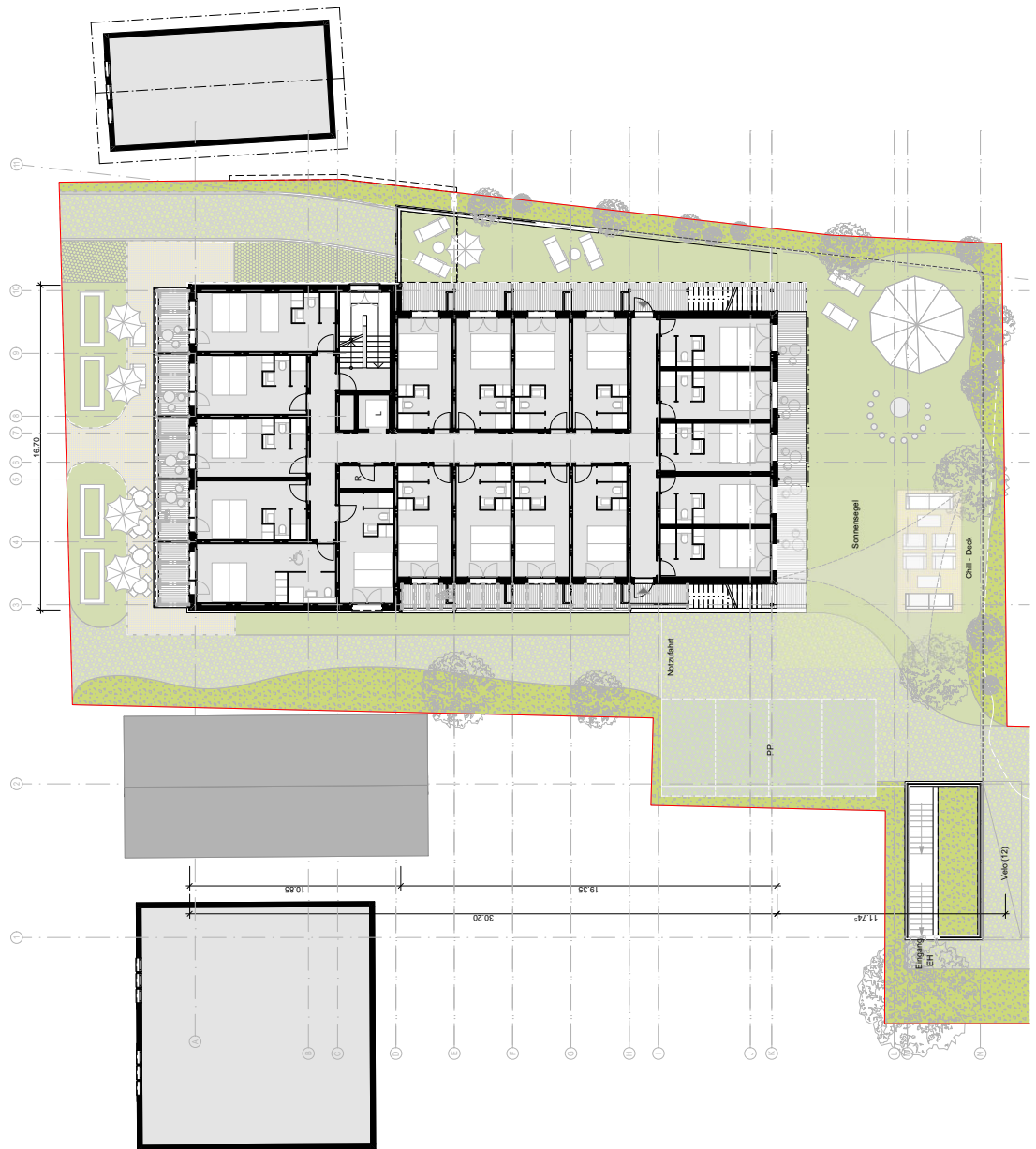
25. Nov. 2024



**HMS Architekten
und Planer AG**



Neubau Herberge Lake Lodge Iseltwald / 3. Workshop / 13. August 2019
Grundriss 1. Obergeschoss 1 : 200



HMS Architekten
und Planer AG

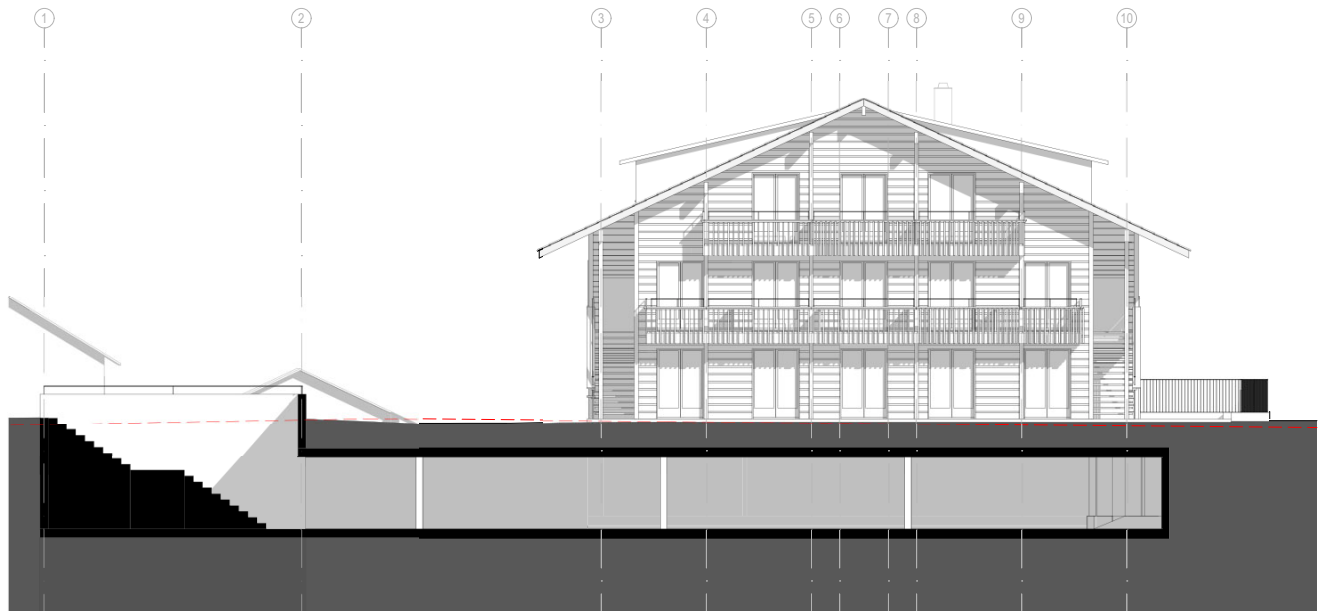
HMS



HMS

HMS Architekten
und Planer AG

Neubau Herberge Lake Lodge Iseltwald / 3. Workshop / 13. August 2019
Ansicht Süd (Garten) 1 : 100



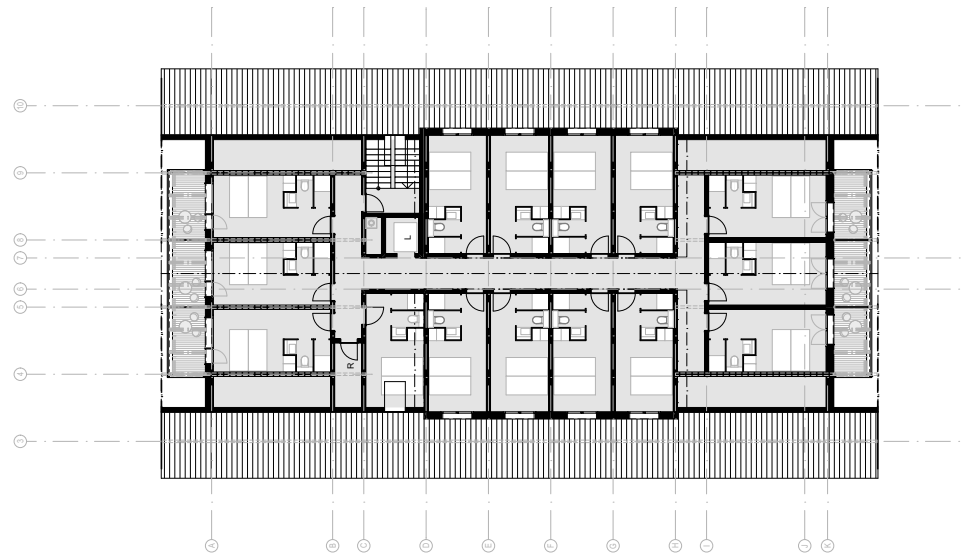
HMS

HMS Architekten
und Planer AG

Neubau Herberge Lake Lodge Iseltwald / 3. Workshop / 13. August 2019
Ansicht Ost (Einfahrt EH) 1 : 100



Neubau Herberge Lake Lodge Iseltwald / 3. Workshop / 13. August 2019
Grundrisse 2. Obergeschoss & Dachgeschoss 1 : 200



HMS Architekten
und Planer AG

HMS