

MITWIRKUNG/VORPRÜFUNG

## Einwohnergemeinde Hasliberg

### Überbauungsordnung «Wärmeverbund Hohfluh»

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die UeO «Wärmeverbund Hohfluh»  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

10. November 2023



## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Planungszweck Die UeO «Wärmeverbund Hohfluh» schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung sowie den Betrieb und Unterhalt einer Heizzentrale bzw. eines kommunalen Wärmeverbunds unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbenutzung sowie einer sorgfältigen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO) ist im Überbauungsplan (UeP) 1:250 mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter bezeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften (UeV) nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Hasliberg.

### Art. 4

Inhalt der Überbauungsordnung

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich A: Gewerbebau (bestehend)
- Baubereich B: Heizzentrale (neu)
- Koordinatenpunkt

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich +/- 1.5 m festgelegt:

- Baubereich B1: Heizraum
- Baubereich B2: Silo / Schopf
- Baubereich B3: Kamin
- Baubereich B4: Unterstand / Lagerplatz
- Vorplatzbereich
- Zufahrtbereich
- Umgebungsbereich
- Stützmauer

<sup>3</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Wald
- Strasse (bestehend)
- Gebäude (bestehend)

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung Die Überbauungsordnung (UeO) «Wärmeverbund Hohfluh» lässt Wohnen, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Realisierung einer Wärmezentrale zum Unterhalt und Betrieb eines kommunalen Wärmeverbunds inkl. den zugehörigen Bauten und Anlagen zu.

### Art. 6

Baubereiche A und B Folgende Bauten und Anlagen sind unter Vorbehalt von Art. 11 UeV nur innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche gestattet:

Baubereich A:	Bauvolumen gemäss baulichem Bestand
Baubereich B:	Bauten und Anlagen zum Betrieb und Unterhalt einer Heizzentrale:
– Baubereich B1:	– Heizraum
– Baubereich B2:	– Silo, Schopf, Hydraulik
– Baubereich B3:	– Kamin(e)
– Baubereich B4:	– Begeh- bzw. befahrbarer Unterstand mit Brüstung / Lagerplatz

### Art. 7

Vorplatzbereich Der Vorplatzbereich dient der arealinternen Erschliessung, als Lager- und Umschlagsplatz sowie der Erstellung von Parkplätzen.

### Art. 8

Zufahrtsbereich <sup>1</sup> Der Zufahrtsbereich dient der Raumsicherung für die Zulieferung von Heizmaterial sowie der dafür erforderlichen Flächen für das arealinterne Wenden von Fahrzeugen und Lastwagen.

<sup>2</sup> Innerhalb des Zufahrtsbereichs sind keine Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und Nutzungen zulässig, die eine Zu- oder Wegfahrt beeinträchtigen können.

### Art. 9

Umgebungsbereich Der Umgebungsbereich dient als Pufferzone gegenüber dem Wald. Im Umgebungsbereich sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Davon ausgenommen sind naturnah gestaltete Retentionsflächen.

## Art. 10

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Innerhalb der einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen Höhenkoten, gemessen bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion:

Baubereich A:	1075.00 m ü. M.
Baubereich B:	
– Baubereich B1:	– 1065.00 m ü. M.
– Baubereich B2:	– 1074.00 m ü. M.
– Baubereich B3:	– 1081.00 m ü. M.
– Baubereich B4:	– 1065.00 m ü. M.

<sup>2</sup> Brüstungen dürfen die max. zulässige Höhenkote im Baubereich B4 um 1.2 m überragen. Unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Gestaltung kann der Lagerplatz auf dem Unterstand (Baubereich B4) überdacht werden, wobei der oberste Punkt der Dachkonstruktion die max. zulässige Höhenkote um max. 5.0 m überragen darf.

<sup>3</sup> Die maximalen Gebäudelängen und -breiten innerhalb der Baubereiche sind frei wählbar.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

## Art. 11

Vorspringende Gebäudeteile und Dachvorsprünge <sup>1</sup> Dachvorsprünge dürfen die Baubereich A und B2 um max. 2.5 m überragen. Gegenüber dem Wald sowie der Parzelle Nr. 575 ist ein minimaler Abstand von 1.0 m zu wahren.

<sup>2</sup> Vordächer dürfen den Baubereich A um max. 2.0 m überragen, sofern sie eine Länge von max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Alle übrigen vorspringenden Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

## Art. 12

An- und Kleinbauten <sup>1</sup> An- und Kleinbauten sind nur innerhalb der Baubereiche gestattet.

### 3. Bau-, Dach- und Umgebungsgestaltung

#### Art. 13

Bau- und Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe sowie Terrainveränderungen so zu gestalten, dass eine gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

<sup>2</sup> Die von der Kantonsstrasse bzw. der Erschliessungsstrasse gut einsehbaren Fassaden der Bauten im Baubereich B2 (Silo / Schopf) sind mehrheitlich mit Holz zu verschalen.

<sup>3</sup> Der Kamin im Baubereich B3 ist so zu erstellen und gestalten, dass sich dieser möglichst optimal ins Orts- und Landschaftsbild eingliedert.

<sup>4</sup> Abgrabungen und Terrainaufschüttungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

#### Art. 14

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Im Baubereich A sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.

<sup>2</sup> Das Dach des Gebäudes im Baubereich B2 (Silo / Schopf) ist als Pultdach mit einer Dachneigung von 18–22° auszugestalten. Als Bedachungsmaterialien sind im Baubereich B2 gestattet:

- Schieferplatten, ton- oder erdfarbene Ziegel und Schindeln sowie
- dunkelgraue oder braune, matte Wellplatten und dergleichen, sofern eine gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind sorgfältig zu gestalten und dürfen die Dachhaut nur um das technisch erforderliche Mass, jedoch maximal 1.5 m überragen.

#### Art. 15

Stützmauer

<sup>1</sup> Zur Terrainsicherung ist gegenüber der Parzelle Nr. 575, eine gut gestaltete mit Natursteinen verkleidete oder aus Bruchsteinen bestehende Stützmauer zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Stützmauer darf eine maximale Höhe von 4.0 m aufweisen und muss nicht gestaffelt ausgeführt werden.

## 4. Erschliessung und Parkierung

### Art. 16

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Heizzentrale erfolgt ab der bestehenden Strasse «Oberdorf» über den Vorplatz- bzw. den Zufahrtsbereich.

<sup>2</sup> Der Zufahrtsbereich ist freizuhalten, sodass die Anlieferung von Heizmaterial bzw. ein arealinternes Wenden von Fahrzeugen und Lastkraftwagen stets gewährleistet ist.

### Art. 17

Abstellplätze

<sup>1</sup> Die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49 ff. der kantonalen Bauverordnung.

<sup>2</sup> Die erforderlichen Abstellplätze sind im Vorplatzbereich oder ins bestehende Gewerbegebäude (Baubereich A) integriert zu erstellen.

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 18

Entwässerung

Die Entwässerung des Areals erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versichern zu lassen.

### Art. 19

Naturgefahren

Die Schutzmassnahmen gemäss Gutachten Wassergefahren der Mätzener & Wyss Bauingenieure AG vom 24. August 2023 sind bei der Bauprojektierung umzusetzen und in den Bauplänen erkenntlich einzutragen.

### Art. 20

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung «Wärmeverbund Hohfluh» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 24.11.–29.12.2023

Vorprüfung vom: ...

Publikation im amtlichen Anzeiger vom: ...

Öffentliche Auflage vom: ...

Einspracheverhandlungen vom: ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am: ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: ...

Namens der Einwohnergemeinde Hasliberg

Der Präsident

Der Abteilungsleiter Infrastruktur

.....

Arnold Schild

.....

Reto von Bergen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum .....

Der Abteilungsleiter Infrastruktur

.....

Reto von Bergen

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