

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Thierachern

Neufassung UeO «Garage Pieren»

Überbauungsvorschriften UeV

Die Überbauungsordnung besteht
aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht

12. März 2024

Aufträge aktuell/Thierachern/Neufassung UeO Garage Pieren
07235/4_Resultate/UeV/07235_UeV_240312_AL.docx

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Garage Pieren» bezweckt die Sicherstellung, Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Garagenbetriebs mit Wohn- und Gewerbeanteil unter Berücksichtigung der Lage am Waldrand.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Thierachern, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich A
- Baubereich B
- Bereich für unterirdische Bauten
- Abstell-, Manövrier- und Erschliessungsflächen
- Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsbereich

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Wald (Niederhaltungspflicht)
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Wald
- Extensivstreifen

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO sind Wohn- und Gewerbebenutzungen zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Gebäude sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren, wobei die Gebäudelänge und –breite innerhalb der Baubereiche frei ist.

² Das massgebende Terrain wird wie folgt festgelegt:

Baubereich A: 566.55 m ü. M
Baubereich B: 567.00 m ü. M.

³ In den Baubereichen A und B gelten ab dem massgebenden Terrain folgende baupolizeiliche Masse:

Baubereich	GH [m]	FH tr [m]	GH offene Unterstände / Überdachungen [m]
A	14	11.5	5.5
B	10	7.5	-

Über den gesamten Wirkungsbereich der UeO gilt eine minimale GFZO von 0.45. Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis aller anzurechnenden Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller GF besteht aus den Haupt- (HNF) und Nebennutzflächen (NNF), den Verkehrsflächen (VF), den Konstruktionsflächen (KF) und den Funktionsflächen (FF), wobei Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt, nicht angerechnet werden. Nicht an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO) und die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet werden GF in Untergeschossen, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten.

⁴ Im Baubereich A gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % der realisierten GFo. Der Wohn- und Gewerbeanteil im Baubereich B ist frei.

⁵ Die zulässige Anzahl Familienwohnungen ist auf maximal 20 Wohnungen beschränkt.

⁶ In den Baubereichen A und B sind je ein Attikageschoss zulässig. Das Attikageschoss muss auf mind. einer Fassadenseite um mind. 2.5 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden. Attikageschosse werden an die zulässige Gesamthöhe angerechnet. Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Unterirdische Bauten sind im Bereich für unterirdische Bauten zu erstellen.

² Mit Ausnahme des Bereichs zwischen dem Wald und den Baubereichen, wo keine An- und Kleinbauten zulässig sind, dürfen ausserhalb der Baubereiche An- und Kleinbauten bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

– max. 60 m² anrechenbare Gebäudefläche

– max. 4.5 m Gesamthöhe (GH)

Für Parzellengrenzen innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung gelten keine minimalen Abstände für An- und Kleinbauten.

3. Baugestaltung

Art. 8

Baubereich A

¹ Im Baubereich A sind Gebäude und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung sowie dem Orts- und Landschaftsbild so anzulegen und zu gestalten, dass eine angemessene Eigen- und Gesamtwirkung entsteht. Es ist eine gesamtheitliche und ruhig wirkende Baugestaltung mit zurückhaltender Farbgebung vorzusehen.

² Im Baubereich A entlang der Kantonsstrasse sind die Gebäude rechteckig (längs oder quer) zur Kantonsstrasse anzuordnen.

³ Gebäudefassaden an der Thunstrasse sind angemessen zu gliedern und so in ihrer Längenwirkung zu brechen.

Baubereich B

⁴ Im Baubereich B sind Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportion, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Materialisierung- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Art. 9

Dachform / Dachgestaltung

¹ Im Baubereich A und B sind für Gebäude nur Flachdächer gestattet. Dachflächen sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht begehbar oder mit technisch bedingten Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung belegt sind.

² Offene Unterstände / Überdeckungen für Fahrzeuge im Baubereich A sind mit Flach- oder Pultdächern mit einer maximalen Dachneigung von 20° zu erstellen.

³ Die Dachgestaltung für An- und Kleinbauten ist frei, jedoch auf die Überbauung abzustimmen.

Art. 10

Beurteilung Qualität Baugestaltung

¹ Die Gemeindebehörden können Baugesuche vorgängig der Behandlung zur Beurteilung an eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz überweisen.

² Weist bei einem Neubau eines Gebäudes oder Gebäudeteils eine von der Kantonsstrasse aus wahrnehmbare Fassade eine Länge von mehr als 40 m

auf, ist zwingend im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens* (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop oder Gutachterverfahren) aufzuzeigen, dass sich die Bauvolumen ortsbildverträglich realisieren lassen.

* Qualitätssichernde Verfahren sind von in ihren Fachgebieten qualifizierten, vom Baugesuchsteller unabhängigen Fachleuten zu begleiten, welche die Mehrheit der Stimmberechtigten bilden.

4. Erschliessung

Art. 11

Erschliessungsbereich	¹ Das Areal ist über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche und über die Erschliessungsstrasse entlang des Waldrandes zu erschliessen.
Abstell-, Manövrier- und Erschliessungsflächen	² Die Abstell-, Manövrier- und Erschliessungsflächen dienen der Erschliessung sowie dem Abstellen, Ausstellen und Manövrieren von Fahrzeugen. Im Strassenabstand zur Kantonsstrasse von 5.0 m gemäss Art. 80 SG sind Bauten und Anlagen sowie das Abstellen und Ausstellen von Fahrzeugen nur mit Zustimmung des Strasseneigentümers zulässig. Manövrier- und interne Erschliessungsflächen sind bis auf die Zu- und Wegfahrten zum Areal ausserhalb des Strassenabstands zu gewährleisten. Wenn die Flächen nicht für die genannten Nutzungen verwendet werden, sind sie als Aussenraum angemessen zu gestalten.
Erschliessungsstrasse	³ Die Erschliessungsstrasse am Waldrand kann als Manövrier- und Erschliessungsfläche genutzt werden. Sie dient nicht als dauerhafte Abstellfläche. Primär dient sie der An- und Ablieferung und ist mit einer Absperrvorrichtung (Tor, Schranke o.ä.) zu schliessen. Die Strasse dient überdies zur Pflege und Bewirtschaftung des Waldes.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 12

Waldabstand	¹ Der minimale Waldabstand beträgt für Gebäude und Gebäudeteile nördlich 5.0 m und östlich 6.0 m. ² Für allfällige Schäden an Bauten und Anlagen, die vom Wald ausgehen oder dessen Bewirtschaftung verursacht werden, ist die Haftung des Waldeigentümers wegbedungen und liegt beim Eigentümer der Bauten und Anlagen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist (vgl. Art. 27 KWaG).
-------------	---

Art. 13

Vereinbarungen Die Realisierung der Überbauung und die Niederhaltungspflicht ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).

Art. 14

Inkrafttreten ¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit der vorliegenden Neufassung der Überbauungsordnung wird die bestehende Überbauungsordnung «Garage Pieren» vom 25. Januar 2007 mit Änderungen vom 26. Juli 2013 und vom 22. Juni 2018 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 12. Jan. – 13. Feb. 2023
Vorprüfung vom 17. Juli 2023 / 8. März 2024

Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Publikation im Amtsblatt vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen vom
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

Präsident GemeindeschreiberIn

Sven Heunert Lelia Arn

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Thierachern,

Lelia Arn

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