

AUFLAGE

Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Hasliberg

Ergänzung Gestaltungsfreiheit (Art. 17)
Spezial-Dorfzone (SDZ) Art. 38a (neu)
Ergänzung Hotelzone (HZ) Art. 40
Ergänzung Baupolizeiliche Masse (Art. 44)
Ergänzung Aufzählung der Überbauungsordnungen (Art. 65)

Juni 2023

Basis Anpassung an die BMBV (Beschlussfassung Juni 2022)

Inhaltsverzeichnis

C	Baupolizeiliche Vorschriften	3
I	Gestaltung	3
D	Zonenvorschriften	3
I	Allgemeines	3
II	Bauzonen	3
III	Baupolizeiliche Masse	4
F	Straf- und Schlussbestimmungen	5
	Genehmigungsvermerke (Art. 17, 38a, 40, 44, 65).....	7

C Baupolizeiliche Vorschriften

I Gestaltung

Art. 17

Gestaltungsfreiheit

Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG wird nur in der WG-Zone, der Hotelzone, **der Spezial-Dorfzone** und der Tourismuszone gewährt, wobei eine ortsbildgerechte Neubebauung vorausgesetzt wird. (Fassung 2023)

D Zonenvorschriften

I Allgemeines

unverändert

II Bauzonen

Art. 38a (Fassung 2023)

Spezial-Dorfzone (SDZ) ¹ Die Spezial-Dorfzone ist eine Zone mit gemischter Nutzung. Zulässig sind insbesondere Wohnen sowie dazugehörige Beschäftigungs- und Betreuungseinrichtungen und die für den Lebensbedarf der Bewohner notwendigen Geschäfte, Gastronomie sowie nicht störendes Gewerbe und Kleintierhaltung.

² An der Kantonsstrasse ist ein Platz mit öffentlichem Charakter ohne Enteignungstitel von mindestens 400 m² zu gestalten. Gestattet sind Einrichtungen die der Platznutzung dienen wie Bänke, Schutzdach mit den baupolizeilichen Massen von Kleinbauten, etc..

³ In begründeten Fällen können Abweichungen von der Gebäudelänge bis maximal 15% (Art. 44 GBR) und den Gestaltungsvorschriften (insb. Art. 11 ff., Art. 30 und Art. 31 GBR) bewilligt werden, wenn das Vorhaben von einem Fachgremium als ortsbildverträglich beurteilt worden ist. Das Fachgremium setzt sich aus mind. 2 unabhängigen Fachpersonen zusammen; über die konkrete Zusammensetzung entscheidet der Gemeinderat aufgrund des konkreten Vorhabens. Anstelle eines Fachgremiums kann auch nach Art. 22 BewD eine kantonale Fachstelle beigezogen werden.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist die Erreichung einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 nachzuweisen.

⁵ Die Objektschutzmassnahmen gemäss Gutachten Wassergefahren der Geotest AG vom 25. Mai 2023 sind mit dem Bauprojekt umzusetzen, wobei eine Schutzhöhe von 0.30 m gemessen ab der jeweiligen Höhenlage der Kantonsstrasse, respektive der

massgebenden Abflusshöhe zu berücksichtigen ist. Insbesondere sind Gebäudeöffnungen vor Überflutung zu schützen und zwischen den Gebäuden gemäss Vorprojekt ist ein Abflusskorridor sicherzustellen.

Art. 40

Hotelzone (HZ)

¹ und ⁴ *unverändert*

⁵ Hotelbauten, die grössere Abmessungen als nach Art. 44 zulässig aufweisen, erfordern **grundsätzlich** den Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG). **In begründeten Fällen können Abweichungen von der Gebäudelänge bis maximal 15% (Art. 44 GBR) und den Gestaltungsvorschriften (insb. Art. 11 ff., Art. 30 und Art. 31 GBR) bewilligt werden, wenn das Vorhaben von einem Fachgremium als ortsbildverträglich beurteilt worden ist. Das Fachgremium setzt sich aus mind. 2 unabhängigen Fachpersonen zusammen; über die konkrete Zusammensetzung entscheidet der Gemeinderat aufgrund des konkreten Vorhabens. Anstelle eines Fachgremiums kann auch nach Art. 22 BewD eine kantonale Fachstelle beigezogen werden.**
(Fassung 2023)

III Baupolizeiliche Masse

Art. 44 (Fassung 2023)

Baupolizeiliche Masse

Es gelten für alle Zonen die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kA [m]	gA [m]	Fh tr [m]	GL [m]	EWA [%]	ES
FHZ	3	6	6	15 ^A	0	II
DS	4 ^B	8 ^B	6.5 ^G	25 ^K	40	III
SDZ	½ Fh tr ^C	8	13.5	30^L	100	III
WG	3	6	6.5	25 ^I	40	III
HZ	½ Fh tr ^C	Fh tr ^D	13 ^E	60 ^F	–	III
TZ	½ Fh tr ^C	H	H	H	–	III
LWZ	3	6	6	–	40	III

- A: Bei Doppelhäusern kann die Gebäudelänge auf 18 m erhöht werden. Eine Kombination mit der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR. ist gestattet, d.h. die Gebäudelänge darf diesfalls max. 22.80 m betragen.
- B: Beim Abbruch von bestehenden Gebäuden mit anschliessendem Wiederaufbau darf auf die Fassadenflucht des ursprünglichen Gebäudes gebaut werden (Bestandsgarantie).
- C: mind. aber 3 m

- D: mind. aber 8 m
- E: Fassadenhöhe giebelseitig max. 18 m
- F: Gebäudebreite max. 28 m. Die Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR gilt auch für die Gebäudebreite, d.h. die Gebäudebreite darf diesfalls max. 32.80 m betragen.
- G: Die max. Fh tr ist bis zu einer GL von 18 m gestattet. Darüber hinaus reduziert sich die Fh tr im Verhältnis der Dachneigung.
- H: gemäss Art. 45 GBR.
- I: Für Bauten, die zu mindestens 50 % gewerblich genutzt werden (anrechenbare Gebäudefläche), gilt bis zu einer max. Fh tr von 5 m eine Gebäudelänge von 28 m. Eine Kombination mit der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR ist gestattet, d.h. die Gebäudelänge darf diesfalls max. 32.80 m betragen.
- K: Im Bereich von Ortsbildschutzgebieten max. 22 m. Eine Kombination mit der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR ist gestattet, d.h. die Gebäudelänge darf diesfalls max. 26.80 m betragen.
- L: Für das Untergeschoss/Unterniveaugeschoss und das 1. Vollgeschoss gilt eine maximale Gebäudelänge von 65 m.

Legende

WG	Wohn- und Gewerbezone, Art. 39 GBR	ES	Empfindlichkeitsstufe, Art. 57 GBR
DS	Dorfschutzzone, Art. 38 GBR	EWA	Erstwohnungsanteil, Art. 36 GBR
SDZ	Spezial-Dorfzone, Art. 38a GBR		
FHZ	Ferienhauszone, Art. 37 GBR	gA	grosser Grenzabstand, Art. 23 GBR
HZ	Hotelzone, Art. 40 GBR	GL	Gebäudelänge, Art. 16 GBR
TZ	Tourismuszone, Art. 45 GBR	Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig, Art. 30 GBR
LWZ	Landwirtschaftszone, Art. 46 GBR	kA	kleiner Grenzabstand, Art. 23 GBR

F Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 63 (Fassung 2023)

Inkraftsetzung

1 und 2 *unverändert*

³ Die Änderungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 65 (Fassung 2023)

Gültigkeit

Weiter in Kraft bleiben:

- Überbauungsordnung Nr. 3 „Reuti-West“ vom 27.09.1977 als Detailerschliessungsplan für das Gebiet oberhalb der Kantonsstrasse
- Detailerschliessungsplan Nr. 1 „Untersyten“ Hasliberg-Wasserwendi vom 15. April 1982
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 2 Ferienhauszone „Bergen, Untersyten, Halti“ Hasliberg-Wasserwendi vom 20. Februar 1980 mit Anpassen des Perimeters an den Teilplan Wasserwendi und Streichung von Art. 4 und Art. 5

- d) Detailerschliessungsplan Nr. 2 „Halti“ Hasliberg-Wasserwendi vom 19. Dezember 1986 mit Anpassen des Perimeters an den Teilplan Wasserwendi
- e) Detailerschliessungsplan Nr. 3 „Halti – Marvelstadel“ Hasliberg-Wasserwendi vom 25. April 1985
- f) nördlicher Teil (oberhalb der Strasse) der UeO Nr. 5 „Schaeri“ Hasliberg-Wasserwendi vom 30. Mai 1991
- g) Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 4 Ferienhauszone „Hag“ Hasliberg-Wasserwendi vom 27. Oktober 1977 mit Änderungen vom 19. Juli 1984 mit Anpassen des Perimeters an den Teilplan Wasserwendi mit Streichung von Art. 4 und Art. 5
- h) UeO Nr. 7, „Hotel Viktoria“, Reuti vom 10.12.1993
- i) UeO „Beschneigung“ vom 17.02.1998
- k) UeO Nr. 14 „Engi-Ost“, Reuti vom 06.10.2000
- l) UeO „Gemeinde-Naturschutzgebiet Bidmi“ vom 21.01.2002
- m) UeO „Käserstatt“ vom 17.04.2003
- n) UeO „Parzelle Nr. 523, Jutenbiel“, Reuti vom 20.10.2006
- o) Überbauungsordnung „Sagenacker – Hohfluh“ vom 11.09.1989 (Änderung, resp. Ablösung im Nachgang zur OPR in separatem Verfahren geplant)
- p) Überbauungsordnung „Hotel Balis“, Reuti vom 2023

Genehmigungsvermerke (Art. 17, 38a, 40, 44, 65)

Mitwirkung vom 4. März – 4. April 2022
Vorprüfung 8. Februar 2023

Publikation im Amtsblatt vom 2023
Publikation im amtl. Anzeiger vom 2023
Öffentliche Auflage vom bis ... 2023

Einspracheverhandlungen vom
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am:
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am:

Gemeinderat
Präsident Sekretärin

Schild Arnold Wehren Monika

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hasliberg, Gemeindeschreiberin:

Wehren Monika

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung