

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Hasliberg**

### **Überbauungsordnung «Wärmeverbund Hohfluh»**

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die Planung «Wärmeverbund Hohfluh» umfasst:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Juli 2025

## 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 Wohn- und 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: Wohn-/Gewerbebau (bestehend)
- Baubereich B: Heizzentrale (neu)
- Vorplatzbereich
- Zufahrtsbereich
- Umgebungsbereich
- Stützmauer
- Koordinatenpunkte

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden im Rahmen der Bestimmung von Art. 6 Abs. 3 verbindlich +/- 1.5 m festgelegt:

- Teilbaubereich B1: Heizraum
- Teilbaubereich B2: Silo / Schopf
- Teilbaubereich B3: Kamin
- Teilbaubereich B4: Unterstand / Lagerplatz

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

- Wald
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Strasse (bestehend)
- Gebäude (bestehend)

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

### Art. 6

Baubereiche A und B <sup>1</sup> Im Baubereich A sind unter Vorbehalt von Art. 11 UeV Bauten und Anlagen für Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig.

<sup>2</sup> Folgende Bauten und Anlagen sind unter Vorbehalt von Art. 11 UeV nur innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche B gestattet:

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

<sup>3</sup> Die Abgrenzungen zwischen den Teilbaubereichen B1–B4 können innerhalb des Baubereichs B um bis zu 1.5 m von der im Überbauungsplan festgelegten Lage verschoben werden.

### 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 zum Teilbaubereich B2 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

Umgebungs-  
bereich

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

## Art. 10

Mass der Nutzung

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

| Baubereich           | Kote höchsten Punkt der Dachkonstruktion | Referenzkote massgebendes Terrain |
|----------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Baubereich A:        | 1076.00 m ü. M.                          | 1057.00 m ü. M.                   |
| Baubereich B:        |                                          | 1057.00 m ü. M.                   |
| – Teilbaubereich B1: | 1065.00 m ü. M.                          |                                   |
| – Teilbaubereich B2: | 1075.00 m ü. M.                          |                                   |
| – Teilbaubereich B3: | 1085.00 m ü. M.                          |                                   |
| – Teilbaubereich B4: | a: 1065.00 m ü. M.<br>b: 1070.00 m ü. M. |                                   |

<sup>2</sup> Brüstungen resp. Absturzsicherungen dürfen die max. zulässige Höhenkote im Teilbaubereich B1 sowie im Teilbaubereich B4 bis zur maximalen Höhenkote a gemäss Abs. 1 um max. 1.2 m überragen.

<sup>3</sup> Im Teilbaubereich B4 kann der Lagerplatz auf dem Unterstand (Kote B4 a gemäss Abs. 1) bis zur Kote B4 b gemäss Abs. 1 überdacht werden, wenn eine gute Einpassung mit einer sorgfältigen Gestaltung erfolgt.

<sup>4</sup> Die maximalen Gebäudelängen und -breiten innerhalb der Baubereiche sind frei wählbar.

## Art. 11

Vorspringende  
Gebäudeteile und  
Dachvorsprünge

<sup>1</sup> Dachvorsprünge dürfen den Baubereich A und den Teilbaubereich B2 innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung um max. 2.5 m überragen. Gegenüber dem Wald sowie der Parzelle Nr. 575 ist ein minimaler Abstand von 1.0 m zu wahren. Vorbehalten ist zudem die Freihaltung des Lichtraumprofils nach Art. 83 Strassengesetz.

<sup>2</sup> Vordächer dürfen innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung den Baubereich A um max. 2.0 m überragen, sofern sie eine Länge von max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vorbehalten ist die Freihaltung des Lichtraumprofils nach Art. 83 Strassengesetz.

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

#### **Art. 12**

An- und Kleinbauten

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 im Rahmen der Vorschriften des Baureglements zulässig.

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

<sup>3</sup> Als Bedachungsmaterialien sind im Baubereich A und im Teilbaubereich B2 gestattet:

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

<sup>4</sup> Im Teilbaubereich B1 sowie im Teilbaubereich B4 bis zur maximalen Höhenkote a gemäss Art. 10 Abs. 1 sind (befahrbare) Flachdächer zulässig. Im Baubereich B4 bis zur maximalen Höhenkote b gelten die Bestimmungen nach Abs. 2 und 3 hievor.

<sup>5</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 versickern zu lassen.

### Art. 19

Naturgefahren <sup>1</sup> Zum Schutz vor Naturgefahren sind bei Neubauten folgende Massnahmen umzusetzen:

- Abschirmung mittels massiver Aussenwände
  - Alle über Terrain liegenden Wände auf der Ost-, West und Nordseite des Gebäudes sind bis UK Dachkonstruktion, jedoch mindestens 1.5 m über das massgebende Terrain hinaus aus Beton zu erstellen und auf die Einwirkungen (Druckwirkung) aus Murgang nach Norm SIA 261 und SIA 261/1 zu dimensionieren.
- Verhinderung von Wassereintritten
  - Der Vorplatz auf der Nordseite des Neubaus ist mit Gefälle vom Gebäude weg auszugestalten.
  - Alle Gebäudeöffnungen in der Südfassade sind bis zur Wasserkote bzw. Stauhöhe 1'060.70 m ü. M. + 20 cm Freibord = 1'060.90 m ü. M. hochwassersicher auszuführen und auf hydrostatischen Wasserdruck zu dimensionieren.

<sup>2</sup> Die Schutzmassnahmen und die nötige Dimensionierung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### 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: 16. April 2025

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

Die Gemeindepräsidentin

Der stellvertretende Bereichsleiter  
Gemeindeschreiberei

.....  
Adelheid Rubi Huber

.....  
Michael Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum .....

Der stellvertretende Bereichsleiter Gemeindeschreiberei

.....  
Michael Peter

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