

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde **Grafenried Fraubrunnen**

Überbauungsordnung «Hohlenweg» mit Zonenplanänderung

Die Änderungen sind **rot** dargestellt
inkl. Anpassung an die BMBV

Überbauungsvorschriften

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung (im Rahmen der OP-Revision)

26. September 2023

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung «Hohlenweg» bezweckt die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Pferdehaltung und eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der ~~Gemeinde Grafenried~~ **Einwohnergemeinde Fraubrunnen**.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich (Perimeter)
- **Baubereich** Aussenanlagen
- **Baubereich** Gewerbe mit Wohnen
- **Baubereich** Vorgarten / geschützter Garten
- Erschliessungsbereich
- öffentlicher Weg
- interner Erschliessungsbereich
- geschützter Baum

² Als Hinweis sind im Überbauungsplan dargestellt:

- schützens- und erhaltenswerte Bauten
- Ortsbildschutzgebiet
- Gewässer

2. Nutzung

Art. 5

Baubereich
Aussenanlagen

¹ Der Baubereich Aussenanlagen ist für Einrichtungen zur Pferdehaltung im Freien bestimmt.

² Gestattet sind:

- Sandplatz ohne Überdachung von max. 800 m²
- ~~Ein~~ **Zwei** Round-Pen von max. 15 m Durchmesser **mit Überdachung max. Gesamthöhe 5.5 m**
- Eine ~~Materialhäuschen~~ Kleinbaute von max. ~~20~~ **40** m² ~~Grundfläche Gebäudefläche~~ und 3.5 m ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** giebelseitig **Fh gi**
- Eine Kiesfläche von max. 250 m² als Übergang zur Pferdeweide
- Aussen-Stallbereich (Offenbereich)
- Zugangswege und erforderliche Abschränkungen

³ Die nicht nach Abs. 2 belegten Flächen sind als Dauergrünland zu erhalten.

Art. 6

Baubereich Gewerbe
mit Wohnen

¹ Der Baubereich Gewerbe mit Wohnen ist für Nutzungen und Gestaltungen gemäss den Bestimmungen der **Dorfzone Kernzone** und zur Haltung von max. ~~12~~ **18** Pferden bestimmt.

² Für die Pferdehaltung dürfen keine neuen Stall**bauten** erstellt werden.

³ Das schützenswerte Gebäude Nr. 4 kann mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege im bestehenden Volumen umgenutzt werden.

⁴ Für ~~Neubauten~~ **neue Gebäude** gelten die baupolizeilichen Masse der **Dorfzone Kernzone**. Es besteht kein Anspruch auf volle Ausnützung der baupolizeilichen Masse.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gem. Art. 43 LSV.

Art. 7

Baubereich Vorgarten / geschützter Garten

¹ Der geschützte Garten (Bernergarten) ist als integraler Bestandteil des schützenswerten Gebäudes Nr. 4 zu erhalten und zu pflegen.

² Der Baubereich Vorgarten kann als Sitz- und Gartenbereich zum Wohnen genutzt werden. Er ist von ~~Bauten~~ **Gebäuden** und Abstellplätzen frei zu halten.

Art. 8

Interner Erschliessungsbereich

- ¹ Der interne Erschliessungsbereich dient der Zufahrt und Parkierung.
- ² Gestattet sind bei guter Einordnung einzelne untergeordnete Kleinbauten wie gedeckte Zweiradabstellplätze, etc. sowie Einrichtungen der Aussenraumgestaltung wie Abstellplätze, Spiel- und Sitzplätze.

3. Gestaltung

Art. 9

Gestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen inkl. Grünraum sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass mit dem schützenswerten Gebäude Nr. 4 eine architektonisch gute Gesamtwirkung entsteht. Die Hocheinfahrt inkl. Aufschüttung ist gesamthaft zu erhalten.
- ² Das Hauptaugenmerk liegt auf der Ausgestaltung der Gebäudevolumen bezüglich Höhenentwicklung, der Einordnung in die Terrassenlage, der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie einer dem Ortsbild angemessenen Durchgrünung mit einheimischen Laubbäumen.
- ³ ~~Neubauten~~ **Neue Gebäude** haben sich bezüglich Stellung und Volumen dem schützenswerten Gebäude Nr. 4 unterzuordnen.
- ⁴ Terrainaufschüttungen und –abgrabungen sind auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken.

Art. 10

Dachgestaltung

- ¹ ~~Zu Hauptbauten~~ Auf Gebäuden (An- und Kleinbauten ausgenommen) dürfen nur Steildächer errichtet werden.
- ² ~~Die Überdachung der Roundpens hat mit einer schlichten Konstruktion mit leicht geneigtem Dach und einer dezenten Farbgebung (z.B. steingrau) zu erfolgen.~~

Art. 11

Voranfrage / Einbezug Denkmalpflege

- ¹ Bei baulichen Veränderungen im Perimeter der Überbauungsordnung ist die Kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.
- ² Es wird eine Bauvoranfrage und der frühzeitige Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege empfohlen.

Art. 12

Geschützte Bäume /
Baumbestand

¹ Geschützte Bäume prägen das Ortsbild. Sie sind als kommunale Schutzobjekte gemäss Art. 10 Abs. 1 bst. c BauG zu erhalten, respektive im Falle eines Abgangs durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

² Der Baumbestand im Bereich Aussenanlagen hat primär ökologischen Wert. Er ist zu schonen und bei Abgang zu ersetzen.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 13

Erschliessungsbe-
reich

Der Erschliessungsbereich dient dem Zugang zum Aussenbereich **und der Erschliessung** der Landwirtschaftszone.

Art. 14

Öffentlicher Weg

Der öffentliche Weg ist in der bestehenden Breite dauernd offen zu halten.

Art. 15

Abstellplätze

¹ Die Abstellplätze für Fahrzeuge nach Art. 49ff BauV sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

² Gedeckte Abstellplätze sind nur in bestehenden **Nebenbauten An- und Kleinbauten** zu erstellen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 16

Energie

¹ Die **Bauten Gebäude** sind so zu planen, dass sie energiesparend benutzt und unterhalten werden können.

~~² Für Neubauten neue Gebäude und bei der Erneuerung der Wärmeanlage ist der Wärmebedarf für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung überwiegend mit erneuerbarer Energie sicherzustellen.~~

Art. 17

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Für Dachwasser sind Retentionsmassnahmen vorzusehen.

² Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:

- ~~— Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser~~
- ~~— Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002~~
- ~~— Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen~~
- VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019)

Art. 18

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung der Überbauungsordnung «Hohlenweg» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 2. Februar – 4. März 2013
Vorprüfung vom 15. Mai 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 19. + 26. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom 19. Juli – 19. August 2013

Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Juni 2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2013

Präsident Sekretär

Ivo Bravin Michael Riedo

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grafenried,

Gemeindeschreiber

Michael Riedo

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

Genehmigungsvermerke Änderung 2021/22

Mitwirkung vom 14.01.–14.02.2022
Vorprüfung vom 11. Juli 2022

Publikation im Amtsblatt vom 9. November 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 11. November 2022
Öffentliche Auflage vom 11. Nov. – 12. Dez. 2022

Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Mai 2023
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 21. August 2023

Präsident Sekretär

Peter Brunner Michael Riedo

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Fraubrunnen,

Gemeindeschreiber

Michael Riedo

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