

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Reichenbach

Änderung Überbauungsordnung Nr. 5 «Hotel Kientalerhof»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

Überbauungsvorschriften

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Mai 2021

Änderungen 2021:

rot resp. ~~rot durchgestrichen~~

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) UP 5 «Hotel Kientalerhof» schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Hotels sowie den Ersatzbau des Chalets und bezweckt eine gute Gestaltung und Integration ins Ortsbild.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Reichenbach.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich
- Baubereich für Hauptbauten mit Begrenzung und Bezeichnung
- Baubereich für An- und Vorbauten mit Begrenzung
- maximale Gesamthöhenkote in m ü. M.
- Verkehrs- und Parkierungsfläche (ungefähre Lage)
- überlagerte Verkehrs- und Parkierungsfläche mit neuen Parkfeldern (ungefähre Lage und Anzahl)
- Grünbereiche (ungefähre Lage)
- Aussenbereich Gartenrestaurant (ungefähre Lage)
- Umgebungsbereich (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt
- Baum neu (ungefähre Anzahl und Lage)

² Im Überbauungsplan werden Hinweisend dargestellt:

- Parkplätze bestehend (ungefähre Lage)
- bestehendes Gebäude innerhalb von Baubereichen
- abzubrechende Gebäude und Anlagen
- Schwimmbecken bestehend
- Baum bestehen
- Sichtberme

Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung
- ¹ Gestattet sind Beherbergungs-, Restaurations- und Hotelnebennutzungen.
- ² Im Baubereich 1 ist auch Wohnen zulässig.
- ³ Mindestens 80% der Wohnungen sind gemäss Art. 7 der Verordnung über Zweitwohnungen im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen zu bewirtschaften. Max. 20% der erstellten Wohnungen können als Zweitwohnungen genutzt werden.

Art. 6

- Mass der Nutzung
- ¹ Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.
- ² Die Gesamthöhe der Bauten sowie die Geschossigkeit sind innerhalb der maximalen Gesamthöhenkote frei.
- ³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 7

- Baubereiche
- Hauptbauten sowie geschlossene An- und Vorbauten sind einzig innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche zulässig.

Art. 8

- Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten
- ¹ Vorspringende, offene Bauteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone oder Vortreppen sowie vorspringende, geschlossene Erker dürfen über die Baubereiche für Hauptbauten herausragen.
- ² Balkone sind nur an Westseiten sowie an Schmalseiten zugelassen und dürfen maximal 1.50 m über den Baubereich hinausragen. Ihre Gesamtlänge ist auf Westseiten auf der ganzen Fassadenlänge zulässig. An den Schmalseiten ist ihre Gesamtlänge auf 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge zu beschränken.
- ³ Erker sind nur an Schmalseiten zugelassen und dürfen maximal 1.50 m über den Baubereich hinausragen. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zu beschränken.

Art. 9

Unterniveau-
bauten

Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain maximal 1.2 m überragen. Darüber hinaus ragen dürfen Oblichter, deren Lage und Abmessung mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen ist.

Art. 10

Grünbereiche

Die Grünbereiche sind unversiegelt zu gestalten und frei von Bauten und Anlagen zu halten.

Art. 11

Aussenbereich
Gartenrestaurant

¹ Der Aussenbereich Gartenrestaurant dient der Restauration im Freien.

² Zulässig sind zweckdienliche, leicht entfernbare Einrichtungen wie Aussenausschank, Beschattungseinrichtungen, etc.

Aussenbereich
ChieneHuus

³ Der Aussenbereich ChieneHuus dient der Aussenbewirtschaftung und dem Aussenaufenthalt.

⁴ Zulässig sind eine Terrasse mit Einrichtungen zur Beschattung / Witterungsschutz sowie zweckdienliche, leicht entfernbare Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenbewirtschaftung und dem Aussenaufenthalt.

Art. 12

Umgebungsbereich

¹ Der Umgebungsbereich dient Kunden, Bewohnern und Mitarbeitenden als Erholungs- und Freizeitflächen.

² Zulässig sind Anlagen wie Schwimmbad, Liege- und Spielwiesen, Kinderspielplatz sowie zweckdienliche untergeordnete An- und Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² und 3 m Gesamthöhe.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 13

Grundsatz

¹ Zur Illustration der Bebauungsidee und der Aussenraumgestaltung wurde das Bebauungs- und Gestaltungskonzept vom November 2014 durch BBR Architekten erarbeitet. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

² Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich gut in die umgebende Baustruktur und Topografie einfügen.

³ Die Vorschriften bezüglich Proportionen¹ finden keine Anwendung.

Art. 14

Dachgestaltung

¹ Hauptbauten in den Baubereichen 1 und 3 sind mit Satteldach zu erstellen. Die Satteldächer sind mit gleichgeneigten Dachflächen von 25° bis 40° Neigung und angemessenen Dachvorsprüngen zu versehen.

² Im Baubereich 2 ist ein befahrbares Flachdach vorzusehen. **Im Baubereich 4 ist ein Flachdach vorzusehen, Oblichter sind zulässig.**

³ An- und Vorbauten sind mit leicht geneigten Dächern von 5° bis 15° zu versehen.

⁴ Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche und Vordächer sind mit Flachdach oder leicht geneigtem Pult- oder Satteldach zu gestalten und in ihrer Erscheinung auf die Gesamtanlage abzustimmen.

Art. 15

Aussenraumgestaltung

¹ Die Aussenräume sind attraktiv zu gestalten und auf die Bebauung und Umgebung abzustimmen. Sie sind soweit es die Nutzung zulässt zu begrünen. Es sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken (inkl. Parkplätze).

¹ Art. 12, Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Reichenbach im Kandertal von 2006

Art. 16

Bäume

¹ Die im Überbauungsplan mit ungefährender Anzahl und Lage eingetragenen Baumstandorte sind mit einheimischen und standortgerechten Hochstammlaubbäumen zu bepflanzen. Die Anzahl und die Lage werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und soweit möglich zu erhalten.

Erschliessung

Art. 17

Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrten sind im Detail in Absprache mit dem zuständigen Strasseninspektor zu gestalten.

Art. 18

Bereich für Erschliessung und Parkierung

¹ Im Erschliessungs- und Parkierungsbereich sind längs der Kantonsstrasse nur offene Parkplätze gestattet.

² Im Baubereich 2 können Parkplätze mit einer leicht wirkenden Konstruktion gedeckt werden.

Art. 19

Parkplätze

Für die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze gilt die kantonale Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

Weitere Bestimmungen

Art. 20

Gewässerschutz

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist zu versickern, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben.

² Flächen der Aussenraumgestaltung, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen versiegelten Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Art. 21

Energieversorgung Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 60 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 22

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom Vorprüfung vom	29. Januar – 27. Februar 2015 5. Mai 2015
Publikation im amtl. Anzeiger Öffentliche Auflage vom	Nr. 28 + 29 vom 7. + 14. Juli 2015 8. Juli – 7. August
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. September 2015
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. November 2015

Präsident	Sekretär
sig.	sig.
Willy Matti	Simon Hari

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Reichenbach,

Gemeindeschreiber

sig.

Simon Hari

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

16. März 2016, sig.

Genehmigungsvermerke Änderung 2021

Publikation im amtl. Anzeiger vom ...
Öffentliche Auflage vom ... – ...

Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV vom ...

Gemeinderatspräsident Sekretär

Hans Ulrich Mürner Simon Hari

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Reichenbach,

Gemeindeschreiber

Simon Hari

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