

Besondere Vorschriften

Art. 1 Zweck

Der Überbauungsplan Lihn schafft die Grundlage für die Neugestaltung des Gebietes Lihn. Er bezweckt die Verwirklichung einer sorgfältig gestalteten und aufeinander abgestimmte Bebauung und Nutzungsanordnung. Im Weiteren dient er der Umsetzung einer geordneten Erschliessung aller Verkehrsträger und der Gestaltung der Freiräume.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Überbauungsplan Lihn gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters und umfasst die Teilgebiete 1 und 2. Alle in der Legende als „Festlegungen“ bezeichneten Planinhalte sowie die „Besonderen Vorschriften“ sind verbindlich. Alle übrigen Planinhalte sowie das Richtkonzept gemäss dem erläuternden Bericht vom 24. Februar 2011 sind richtungsweisend.

Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (künftig Raumentwicklungs- und Baugesetz) sowie der kommunalen Bauordnung für Filzbach.

Für das Teilgebiet 2 bzw. die darin bestehenden und bewilligten Bauten gilt der Besitzstand. Für Bauvorhaben im Teilgebiet 2 gilt die Grundordnung.

Für das Teilgebiet 1 gelten die nachfolgenden Bestimmungen Art. 3ff.

Art. 3 Gestaltung der Baute Teilgebiet 1

Aufgrund der Exposition ist die Neubaute im Baubereich A Menzihuus so zu planen und auszuführen, dass sie erhöhten architektonisch-gestalterischen Ansprüchen genügt und zusammen mit dem Seminarhotel-Komplex eine stimmige Gesamterscheinung ergibt. Die Materialisierung ist so zu wählen, dass eine optische Integration der Baute in die Landschaft erreicht wird. Das Projekt ist über ein qualitätssicherndes Verfahren zu evaluieren. Das Richtprojekt gemäss Anhang im Erläuterungsbericht ist verbindlich.

Flachdächer sind nicht zulässig. Die Baute muss mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Soweit wirtschaftlich zweckmässig, ist eine höhere Energieeffizienz anzustreben.

Weitere Hochbauten inkl. Nebenbauten im Sinne des Raumentwicklungs- und Baugesetzes sind nicht zulässig.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

Hochbauten sind auf den Baubereich A Menzihuus beschränkt. Im Baubereich A Menzihuus ist ausschliesslich betreutes Wohnen zulässig (Wohnheim Menzihuus).

Es gelten folgende Baumasse:

- Max. Geschosshöhe (Vollgeschosse): 4
- Max. Firsthöhe: 13.0 m
- Max. Traufhöhe: 9.5 m
- Dachneigung: mindestens 10°
- Max. Höhe Erdgeschossfussboden: 2.0 m

Für die Baute im Baubereich A Menzihuus sind die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Bauordnung

aufgehoben. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachdurchbrüche kann von der Regelbauweise abweichen, wenn dies nutzungsmässig begründet ist und eine gute Gestaltung der Baute nach wie vor gewährt ist.

Art. 5 Erschliessungsbereich

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Panoramastrasse und hat gemäss den Festlegungen des Überbauungsplanes zu erfolgen.

Die Erschliessungsbereiche umfassen die Strassenfläche, die Geh- und Zugangsflächen zu den Bauten sowie Flächen für die oberirdische Parkierung. Nicht zu versiegelnde Erschliessungsbereiche sind im Plan bezeichnet. Mit einem detaillierten und verbindlichen Gestaltungskonzept ist sicherzustellen, dass die einzelnen Erschliessungsanlagen und -flächen im Endausbau ein stimmiges Erscheinungsbild aufweisen.

Innerhalb des Perimeters dürfen max. 40 oberirdische Parkplätze erstellt werden (Teilgebiet 1 und 2). Zum Zeitpunkt der Erstellung einer Tiefgaragierung ist diese Zahl auf ein betrieblich notwendiges Minimum zu reduzieren.

Die Anlieferung und der Umschlag haben an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Entlang der Parkierung an der Panoramastrasse sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Abstand ca. 10 - 12 m).

Art. 6 Bereich Parkanlagen

Für den Parkbereich ist ein detailliertes und verbindliches Gestaltungs- und Pflanzkonzept zu erstellen. Terrainabgrabungen sowie Terrainaufschüttungen sind nur zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit Bauten, Umgebung oder Erschliessung stehen und sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen. Stützmauern sind sorgfältig zu gestalten und gut in das Terrain einzufügen.

Innerhalb des Bereichs Parkanlagen sind einzig Anlagen für die Aussenraumgestaltung wie Gartenanlagen, Fusswege, Treppenanlagen, sowie die Möblierung für den Aufenthalt wie Sitzgelegenheiten und Sonnenschutzeinrichtungen zulässig. Weiter zulässig sind kleinere Bauten und Anlagen wie Volieren sofern diese im Zusammenhang mit dem Betreuungskonzept stehen.

Art. 7 Niveaupunkt

Der Niveaupunkt für die Ermittlung der Höhen im Baubereich A Menzihuus wird auf 711.30 M. ü. M. festgelegt.