

Anpassung

Überbauungsordnung Lenkerhof

Mitwirkungs exemplar vom 17. Juli 2018

Die **Anpassung der** Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan

- Überbauungsvorschriften

- Erläuterungsbericht

Bestandteil der Anpassung Überbauungsordnung Lenkerhof sind die mit rot gekennzeichneten Inhalte

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

Art. 1	
Bestandteile	4
Art. 2	
Geltungsbereich der Überbauungsordnung	4
Art. 3	
Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 4	
Zweck	4
Art. 5	
Inhalte des Überbauungsplans	4

B Bauten und Nutzungen

Art. 6	
Mass der Nutzung	5
Art. 7	
Art der Nutzung	5
Art. 8	
Baufeld Baubereich für bestehende Hotelnutzung	5
Art. 9	
Baufeld Baubereich für neue oberirdische Hotelnutzung	5
Art. 10	
Baufeld für neue unterirdische Hotelnutzung	5
Art. 11	
Baufeld für bewirtschaftete Appartements	5
Art. 12	
Baubereich für ober- und unterirdische Parkierung	6
Art. 13	
Baufeld Baubereich für Wohnnutzung	6
Art. 14	
Wohnzone	6
Art. 15	
Gestaltung der Bauvolumen	6

C Aussenräume

Art. 16	
Parkfläche	7
Art. 17	
Geschützte und erhaltenswerte Bäume	7
Art. 18	
ZöN-Skipiste Beschneigungszone	7
Art. 19	
Umgebungsgestaltung	7

D Erschliessung

Art. 20	
Oberirdische Erschliessungs- und Parkierungsflächen	8
Art. 21	
Anlieferung, Notzufahrt, Einstellhalle, Rampe	8

Art. 22	
Fussverkehr	8
Art. 23	
Parkierung	8
Art. 24	
Versickerung	8

E Weitere Bestimmungen

Art. 25	
Lärm	9
Art. 26	
Gewässerraum Krummenbach	9
Art. 27	
Hochwasserschutz	9
Art. 28	
Inkrafttreten	9

A Allgemeines

Art. 1

~~Der Detailbebauungsplan~~ Die Überbauungsordnung „Lenkerhof“ besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500. *Bestandteile*

Art. 2

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan punktiert eingetragenen Perimeters. *Geltungsbereich der Überbauungsordnung*

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lenk. *Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung*

Art. 4

Die Überbauungsordnung „Lenkerhof“ bezweckt die langfristige räumliche Entwicklung des Hotelbetriebs Lenkerhof sicher zu stellen. *Zweck*

Art. 5

Im Überbauungsplan werden geregelt:

- Perimeter
 - ~~Baufeld~~ Baubereich für bestehende Hotelnutzung
 - ~~Baufelder~~ Baubereich für neue oberirdische Hotelnutzung
 - ~~Baufeld für neue unterirdische Hotelnutzung~~
 - ~~Baufeld für bewirtschaftete Appartements~~
 - Baubereich für ober- und unterirdische Parkierung
 - ~~Baufelder~~ Baubereich für Wohnnutzung
 - Wohnzone
 - Begrünte Dachflächen
 - ~~Überlappung der Baufelder für oberirdische Hotelnutzung und bewirtschaftete Appartements~~
 - Parkfläche
 - Geschützte Bäume
 - Erhaltenswerte Bäume
 - ~~ZÖN-Skipiste~~ Beschneiungszone
 - Lanzenstandorte
 - Oberirdische Erschliessungs- und Parkierungsflächen
 - ~~Baufeld~~ Baubereich für Einstellhalle
 - Zufahrt Einstellhalle (Rampe)
 - Unterirdische Erschliessung
 - Passerelle
 - Anlieferung und Notzufahrt
 - Öffentliche Fusswege
- Inhalte des Überbauungsplans*

B Bauten und Nutzungen

Art. 6

¹ Die ~~Baufelder~~ **Baubereiche** allgemein begrenzen Lage, maximale Abmessung und maximale Höhe der Haupt- und Nebengebäude.

Mass der Nutzung

² Über die ~~Baufelder~~ **Baubereiche** hinaus sind mit Ausnahme der Dächer nur Windfänge, Balkone, Fahrradunterstände und Vordächer für die Eingangsbereiche bis 2.5 Meter stützenfrei ab Fassade zugelassen.

Art. 7

Die zulässige Art der Nutzung entspricht ~~der dem Art. 7~~ „Kur- und Hotelzone (KH)“ des ~~Gemeindebaureglementes~~ **Baureglements der Gemeinde Lenk**.

Art der Nutzung

Art. 8

¹ ~~Das Baufeld~~ **Der Baubereich** „bestehende Hotelnutzung“ ist für Hotelnutzung gemäss Gemeindebaureglement vorgesehen, wie Hotelzimmer, Restaurant, Speisesaal, Küche, Wellness, oder betriebsnotwendige Wohnungen für Geschäftsleitungspersonal.

~~Baufeld~~ Baubereich für bestehende Hotelnutzung

² Das maximal zulässige Volumen entspricht den bestehenden Gebäuden.

Art. 9

¹ Die „~~Baufelder~~ **Baubereiche** für neue ~~oberirdische~~ Hotelnutzung“ dienen der Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes. Die Art der Nutzung richtet sich nach Artikel 8.

~~Baufeld~~ Baubereich für neue ~~oberirdische~~ Hotelnutzung

² Die maximale Höhe (~~OK Dachabschluss~~ **höchster Punkt der Dachkonstruktion**) ist je ~~Baufeld~~ **Baubereich** im Plan eingetragen.

Art. 10

~~¹ Das „Baufeld für neue unterirdische Hotelnutzung“ dient der Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes. Die Art der Nutzung richtet sich nach Artikel 8.~~

~~Baufeld für neue unterirdische Hotelnutzung~~

~~² Die maximale Höhe (OK Dachabschluss) ist im Baufeld im Plan eingetragen.~~

Art. 11

~~¹ Das Baufeld „Bewirtschaftete Appartements“ muss mindestens während 10 Monaten im Jahr für die Bewirtschaftung des Hotels zu Verfügung stehen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.~~

~~Baufeld für bewirtschaftete Appartements~~

~~² Es sind maximal drei Geschosse vorzusehen.~~

~~³ An der Südseite muss jedes Geschoss um mindestens 2.00 Meter zum unteren Geschoss zurückversetzt sein.~~

~~⁴ Die maximale Höhe (OK Dachabschluss) ist im Baufeld im Plan eingetragen.~~

Art. 12

Der „Baubereich für ober- und unterirdische Parkierung“ dient der Er-
stellung von Parkplätzen für den Hotelbetrieb Lenkerhof.

*Baubereich für ober- und
unterirdische Parkierung*

Art. 13

¹ In den „~~Baufelder~~ Baubereichen für ~~Wohnungen~~ Wohnnutzung“ kann
je ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal ~~160~~ 280 m² realisiert
werden. Balkone, ~~Eingangsvordächer~~ und ~~Vordächer~~ dürfen ~~nur südsei-~~
~~tig~~ über die Baufeldabgrenzung hinausragen, ansonsten sind alle Bau-
teile innerhalb der Baufelder zu realisieren.

*~~Baufelder~~ Baubereich für
Wohnnutzung*

² ~~Es gelten mit Ausnahme der Gebäude- und Grenzabstände sowie der
Ausnutzungsziffer die baupolizeilichen Masse der Zone W2.~~

² Die maximale Höhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) ist je Bau-
bereich im Plan eingetragen.

³ Es sind Satteldächer mit einer ~~Ost-West Nord-Süd~~ Ausrichtung der
First (~~parallel zur kürzeren Seite des Gebäudes~~) vorzusehen.

Art. 14

Auf die Wohnzone sind die Bestimmungen zur Zone W2 des jeweils gül-
tigen Gemeindebaureglements anwendbar.

Wohnzone

Art. 15

¹ In den Neubauten ist eine hohe Architektur- und Umgebungsqualität
auszuweisen. Für die Fassadengestaltung sind einheitliche Materialien
und aufeinander abgestimmte Farben zu verwenden, damit eine gute
Gesamtwirkung entsteht.

Gestaltung der Bauvolumen

² Das Referenzprojekt im Anhang dient als Beurteilungsgrundlage und
Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen (insbesondere Formensprache,
Gestaltung der Bauten sowie Umgebungsgestaltung).

³ In den „~~Baufeldern~~ Baubereich für Hotelnutzung“ sind zwingend
Flachdächer oder flach geneigte Dächer vorzusehen.

⁴ Im „Bereich für neue Hotelnutzung“ sind die im Überbauungsplan aus-
gewiesenen Dachflächen zu begrünen. Die übrigen Dachflächen können
begehbar gestaltet und begrünt werden.

⁵ Im „~~Baufeld~~ Baubereich für Wohnnutzung“ sind zwingend Satteldächer
mit ~~einer Nord-Süd-Ausrichtung~~ vorzusehen. Im Weiteren gelten die
Bestimmungen über die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den
Wohn- und Mischzonen des ~~Gemeindebaureglements~~ Baureglements
der Gemeinde Lenk.

⁶ ~~Der Sockel~~ Das Sockelgeschoss der Bauten im „Baubereiches für
Wohnnutzung“ ist ~~südseitig~~ als gestalterische Einheit auszugestalten.

⁷ Die Sockelvolumen um den Ostflügel des Hauptgebäudes im „Baube-
reich für neue Hotelnutzung“ sind in ihrer Wirkung ruhig auszugestalten
und gut in die Gesamtanlage zu integrieren.

C Aussenräume

Art. 16

¹ Die Parkanlage Lenkerhof dient als integrierender Bestandteil der Hotelanlage. Der Charakter dieses Aussenraumes soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Terrainveränderungen bis 1.20 Meter sind zugelassen.

Parkfläche

² Östlich des „Bereichs für neue Hotelnutzung“ kann ein Wellness-Aussenbereich mit Whirlpool, Sauna etc. erstellt werden, welcher sich gut in die restliche Parkfläche integriert.

Art. 17

¹ Die im Plan gekennzeichneten „geschützten Bäume“ sind zu erhalten. Wenn einer dieser Bäume abstirbt, ist er mit einem Hochstammbaum derselben Art mit mindestens 12 Zentimeter Stammdurchmesser wenn möglichst an demselben Standort zu ersetzen.

Geschützte und erhaltenswerte Bäume

² Können die im Plan gekennzeichneten „erhaltenswerte Bäume“ aufgrund der Neubauten nicht erhalten werden, sind sie mit einem Hochstammbaum derselben Art mit mindestens 12 Zentimeter Stammdurchmesser an einem geeigneten Standort zu ersetzen.

Art. 18

Die Fläche „~~ZöN-Skipiste~~ Beschneigungszone“ ist freizuhalten. Bei Geländeänderungen muss ein minimales Gefälle in Nord-Südrichtung sichergestellt sein. Im Sommer dient Sie als Parkfläche gemäss Artikel ~~15~~ 16.

~~ZöN-Skipiste~~ Beschneigungszone

Art. 19

¹ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der sich mindestens auf den Umschwung des betroffenen ~~Baufeldes~~ Baubereichs oder der betroffenen ~~Baufelder~~ Baubereiche bezieht.

Umgebungsgestaltung

² In den im Überbauungsplan gekennzeichneten „Lanzenstandorte“ sind Zapfstellen für Beschneigungsanlagen zugelassen.

D Erschliessung

Art. 20

¹ Die Erschliessung ist in den zugewiesenen Flächen vorzusehen.

² Erlaubt sind Einrichtungen die der Erschliessung, der Parkierung und der Adressbildung dienen.

³ An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle für „Passerelle“ ist eine eingeschossige, gedeckte Fussgängerverbindung mit einer max. Breite von 3.00 m zugelassen.

Oberirdische Erschliessungs- und Parkierungsflächen

Art. 21

¹ Die Erschliessung der „**Baufelder Baubereiche** für Wohnnutzungen“ erfolgt über die „Oberirdische Erschliessungs- und Parkierungsflächen“ via „Zufahrt Einstellhalle (Rampe)“.

² Unter den „**Baufelder Baubereich** für Wohnnutzungen“ ist ein „**Baufeld Baubereich** für Einstellhalle“ vorgesehen.

³ Bei den im Überbauungsplan gekennzeichneten „unterirdischen Erschliessungen“ sind unterirdische Verbindungen für den Langsamverkehr sowie Hotelbetrieb zugelassen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

⁴ Die Anlieferung und Notzufahrt der „**Baufelder Baubereich** für Wohnnutzungen“ erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten „Anlieferung und Notzufahrt“

⁵ Die „Anlieferung und Notzufahrt“ dient der Anlieferung (Post, Kurier), als Notzufahrt, dem Langsamverkehr und als Spielfläche. Sie darf nicht als Schwarzbelag ausgeführt werden und muss eine Mindestbreite von 2.50 m aufweisen.

Anlieferung, Notzufahrt, Einstellhalle, Rampe

Art. 22

Die im Überbauungsplan festgehaltenen öffentlichen Fusswege sind nicht lagegenau. Die Anschlusspunkte müssen zwingen eingehalten werden.

Fussverkehr

Art. 23

¹ Die Abstellplätze für Fahrzeuge werden gemäss Art. 51 ff BauV berechnet.

² Die Anzahl darf auf der Basis des kommunalen Parkplatzreglements mit der Gemeinde vertraglich um maximal 25% reduziert werden, soweit dadurch übergeordnetes Recht nicht verletzt wird.

Parkierung

Art. 24

Das Meteorwasser der Vor- und Parkplätze sowie das Dachwasser ist zu versickern.

Versickerung

E Weitere Bestimmungen

Art. 25

Über das ganze Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

Lärm

Art. 26

Entlang des Krummenbach gilt zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen ein Bauabstand (Gewässerraum einseitig) von 7.50 m, gemessen ab der Mittelwasserlinie.

Gewässerraum Krummenbach

Art. 27

Bei Bauvorhaben in den Gefahrengebieten muss frühzeitig eine Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden.

Hochwasserschutz

Art. 28

Die Überbauungsordnung ersetzt die gleichnamige Überbauungsordnung vom 30. Juli 1990 und tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Publikation im Amtsblatt vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am:
Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen:
Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeinde Lenk am

Namens der Einwohnergemeinde Lenk:

Der Präsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lenk, den

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

Referenzprojekt



