

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Kiesen

Überbauungsordnung «Türmli»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2025

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung «Türmli» regelt die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Bauten auf der Parzelle Nr. 343 unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz.
---------------	---

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements.
------------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Baubereiche – Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen – Begrünter Aussenraum – Einzelbäume geschützt ² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt: – Bestehender Museumweg – Einzelbäume bestehend – Baugruppe A – Schützenswerte Objekte – Zu- und Wegfahrt – Gebäude bestehend
--------------------------------	---

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung
- ¹ In den Baubereichen A und B sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe im Sinne der Wohn- und Gewerbezone zulässig.
- ² Im Baubereich C sind mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 6

- Mass der Nutzung
- ¹ Innerhalb der Baubereiche A und B sind technisch bedingte untergeordnete Erweiterungen der bestehenden Gebäude, wie beispielsweise für Lüftungsanlagen, zulässig. An den schützenswerten Objekten dürfen nur Änderungen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden.
- ² Das bestehende Objekt im Baubereich C kann in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege umgenutzt oder ersetzt werden. Ein allfälliges neues Gebäude darf die heutige Baumassenziffer nicht mehr als 10% überschreiten.

Art. 7

- Lärmschutz
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

3. Baugestaltung

Art. 8

- Grundsatz
- Jegliche Anpassungen an den schützenswerten Objekten sowie allfällige Aus- oder Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind insbesondere die prägenden Elemente des Orts- und Landschaftsbildes.

4. Umgebungsgestaltung

Art. 9

Grundsätze

¹ Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist hinsichtlich der Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Befestigte Flächen sind soweit möglich sickerfähig auszugestalten.

Art. 10

Aussenraum

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen dienen neben der Erschliessung und Parkierung als Notzufahrt sowie als Aufenthalts- und Spielfläche für Bewohner/-innen oder Arbeitnehmer/-innen.

² Der im Überbauungsplan bezeichnete begrünte Aussenraum ist als Wiese mit Bepflanzungen auszugestalten. Gut in die Umgebungsgestaltung eingegliedert sind Gemüse- und Blumengärten, Spielgeräte, Geräteboxen und entfernbarer Beschattungseinrichtungen zulässig.

³ Der im Überbauungsplan bezeichnete geschützte Einzelbaum ist zu erhalten. Bei einem allfälligen Abgang ist dieser gemäss Art. 60 GBR an Ort und Stelle oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 11

Erschliessung und Parkierung

¹ Die Erschliessung zu den Baubereichen erfolgt ab dem bestehenden Museumsweg.

² Die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen dienen u.a. als Zufahrt, der privaten Parkierung, als Standort für die Entsorgung und als Vorzone resp. Hauszugänge zu den Gebäuden. Sie sind sickerfähig auszugestalten.

³ Die im Überbauungsplan bezeichnete Fläche Besucherparkplätze Museum dient zur Erstellung von Besucherparkplätzen für die Museumsnutzung. Sie ist sickerfähig auszugestalten und wenn möglich zu begrünen. Entfällt die Museumsnutzung sind ausschliesslich Parkplätze im Umfang

gemäss Art. 49 ff. BauV im Wirkungsbereich zulässig. Der Bereich ist in diesem Fall gemäss Art. 10 Abs. 2 als Aussenraum zu gestalten.

Art. 12

Auto- und
Veloabstellplätze

¹ Es dürfen 10 Besucherparkplätze für die Museumsnutzung innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs erstellt werden.

² Die Berechnung der Anzahl Auto- und Veloabstellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.

6. Umwelt

Art. 13

Energie- und
Wärmeversorgung

Allfällige Anpassungen an schützenswerten Objekten in den Baufelder A und B oder Umbauten der bestehenden Bauten sowie Neubauten im Bau-
feld C sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiespa-
rend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es gelten die
Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung. Vorbehalten bleiben
Einschränkungen aufgrund des Denkmalschutzes.

Art. 14

Entwässerung

¹ Dach- und Platzwasser (Regenwasser) ist möglichst weitgehend auf dem
Areal zurückzuhalten und über dafür vorgesehene Flächen verdunsten
und/oder zurückhaltend versickern zu lassen.

² Anlagen zur Entwässerung sind im gesamten Wirkungsbereich zulässig.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 15

Vertragliche Sicher-
stellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privat-
rechtliche Vereinbarungen vor deren Genehmigung sicherzustellen.

Art. 16

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmi-
gung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung ... bis ...
Vorprüfung ...

Publikation im amtlichen Anzeiger ...
Öffentliche Auflage ... bis ...

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

Beschlossen durch den Gemeinderat ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung ...

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

.....
Ernst Waber Fabian Bürki

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

..., den

.....
Fabian Bürki

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