

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Diemtigen**

### **Überbauungsordnung «Diemtigtal-Tor»**

---

#### **Überbauungsvorschriften UeV**

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

30. Mai 2024

Aufträge aktuell/Diemtigen/Naturparklodge Hirschen Oey  
07368/4\_Resultate/UeO/UeV/7368\_UeV\_240418\_GE.docx

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Besucher- und Informationszentrum zum Naturpark Diemtigen, die Weiterentwicklung des Areals mit gemischter Nutzung (bspw. Wohnen, Dienstleistungen wie Tourismusbüro, Rangerstation, Verkauf, Büro- und Seminarräumlichkeiten, Restaurant, Hotel, etc.) und sichert den Bestand des Hotel- und Restaurantbetriebs.

### Art. 2

Wirkungsbereich

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

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Diemtigen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich
- Baubereich Unterniveaubaute
- Bereich Erschliessung und Anlieferung
- Bereich Parkierung
- Aussenraum
- Bereich Verbindungsgang
- Terrassen
- Baulinie Wasserbau

<sup>2</sup> Hinweisend sind im Überbauungsplan dargestellt:

- Abbruch
- Gewässer
- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (Korridor)
- Abstand 5 m ab Fahrbahnrand

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Zulässig sind Gastronomie- und Beherbergungsangebote (mit dazugehörigen Nebennutzungen), Wohnungen, Nutzungen im Zusammenhang mit dem Besucher- und Informationszentrum des Naturparks Diemtigtal (z.B. Tourismusbüro, Rangerstation, Seminarräume), Verkauf, Büro- und Bildungsräumlichkeiten.

<sup>2</sup> Die Verkaufsfläche ist auf eine anrechenbare Geschossfläche von 500 m<sup>2</sup> beschränkt.

<sup>3</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO ist die zulässige Anzahl Familieneinwohnungen auf maximal 20 Wohnungen begrenzt.

<sup>4</sup> Sofern Baubereiche nicht mit Gebäuden bebaut werden, können sie wie die an den Baubereich angrenzenden Bereiche genutzt und gestaltet werden.

#### **Art. 6**

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über das gesamte Areal beträgt in jedem Fall mindestens 0.55.

<sup>2</sup> Die Baubereichsbegrenzungen bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereiche ist frei. Gebäude können baubereichsübergreifend erstellt werden.

<sup>3</sup> Pro Baubereich gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Bezeichnung	Kote massgebendes Terrain	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Gesamthöhe (GH)
Baubereich A	676.8 m.ü.M	10.0 m	13.0 m
Baubereich B	676.8 m.ü.M	8.0 m	11.5 m
Baubereich C	676.8 m.ü.M	8.0 m	11.5 m

<sup>4</sup> Für bestehende Gebäude, Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie. Eine Änderung der Nutzung innerhalb des bestehenden Gebäudes im Baubereich A ist zulässig. Bei einem Abbruch / Neubau im Baubereich A oder im Bereich Terrassen ist ein Abstand von mind. 5.0 m zum Fahrbahnrand der Kantonsstrasse und mind. 3.6 m zum Fahrbahnrand der Gemeindestrasse einzuhalten.

<sup>5</sup> Der Baubereich C ist nur dann als Baubereich bebaubar, wenn die Lodge nicht realisiert werden kann und eine reine Wohn- und Gewerbeüberbauung entsteht. Ansonsten gelten die Vorgaben des Aussenraums.

<sup>6</sup> Im Baubereich Unterniveaubaute ist ein gebäudeverbindendes Untergeschoss, welches das massgebende Terrain um maximal 1.2 m überragt, zulässig.

<sup>7</sup> Im Bereich Verbindungsgang ist ein schwebender Verbindungsgang zwischen den Baubereichen A und B zulässig. Die zulässige Gesamthöhe beträgt 8.5 m.

<sup>8</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Sie dürfen die maximalen Höhenmasse nur um das technisch erforderliche Mass, jedoch maximal 1.5 m überragen.

<sup>9</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

#### **Art. 7**

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> Balkone, Treppen und Vordächer dürfen die Baubereiche A, B und C um max. 2.0 m überragen, sofern sie max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen. Bei einem Neubau im Baubereich A dürfen Balkone, Treppen und Vordächer nicht über den Wirkungsbereich der UeO hinausragen. Vorspringende Gebäudeteile im Strassenabstand erfordern die Zustimmung der Strasseneigentümer.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen über die Baubereiche hinausragen. Es gelten die Masse gemäss Art. 9 UeV und die Begrenzung gemäss Art. 17.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig Fh tr von 4.0 m zulässig. Die maximale anrechenbare Gebäudefläche je An- oder Kleinbaute beträgt 60 m<sup>2</sup>. Der Grenzabstand beträgt mindestens 2.0 m.

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie Veloabstellplätze, Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich in die Umgebungsgestaltung eingliedern lassen.

### **3. Baugestaltung**

#### **Art. 8**

Gestaltungsgrund-sätze

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Im Baubereich A richten sich die Fassadengestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung nach dem geltenden Baureglement.

<sup>3</sup> Die Materialisierung im Baubereich B ist mehrheitlich in Holz vorzusehen. Die Siegerstudie «Diemtigtal mit Hirschen Oey» vom 28.08.22 (Anhang 1) zeigt illustrierend die vorzusehene Baugestaltung und ist durch die Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Baugestaltung im Baubereich B illustrierend beizuziehen.

<sup>4</sup> Falls die Siegerstudie «Diemtigtal mit Hirschen Oey» nicht realisiert werden kann und reine Wohn- und Gewerbegebäuden erstellt werden, richtet sich die Baugestaltung in den Baubereichen B und C nach dem Baureglement der Einwohnergemeinde Diemtigen.

### Art. 9

#### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung ist pro (Bau-)Bereich wie folgt vorzusehen:

Bezeichnung	Dachform	Neigung	Min. Dachvorsprünge giebelseitig	Min. Dachvorsprünge traufseitig
Baubereich A	Satteldach mit Kreuzfirst	18 - 30°	0.5 m	0.5 m
Baubereich B	Satteldach	18° - 30°	1.0 m	0.5 m
Baubereich C	Satteldach	18° - 30°	1.0 m	1.0 m
Bereich Verbindungsgang	frei	frei	frei	frei

<sup>2</sup> Im Baubereich B sind Dachaufbauten in Form von Lukarnen sowie Giebel- oder Schleppgauben, mit einer Mindestneigung von 10° und einer maximalen Breite von  $\frac{1}{3}$  des darunterliegenden, betroffenen Fassadenabschnitts zulässig. Sie dürfen die Trauflinie unterbrechen.

<sup>3</sup> Für untergeordnete Gebäudeteile sind andere Dachformen zulässig.

### Art. 10

#### Terrassen

<sup>1</sup> Die Aussenterrassen dürfen mit betriebsnotwendigen Einrichtungen wie Stühlen, Tischen, Sicht- und Sonnenschutz, (Garten-)Grill möbliert werden.

<sup>2</sup> Überdachungen der Aussenterrassen zum Schutz vor Sonne und Witterung (Pergola o.ä.) sind zulässig.

## 4. Umgebungsgestaltung

### Art. 11

#### Aussenraum

<sup>1</sup> Der Aussenraumbereich dient der Arealbegrenzung, der Grünraumgestaltung sowie dem Aufenthalt.

<sup>2</sup> Er ist mit einer Abfolge von z.B. Grünflächen, befestigten oder begrünten (Spiel-)Plätzen, Gartenanlage sowie mit einem Wegnetz attraktiv, abwechslungsreich und nutzerfreundlich zu gestalten.

<sup>3</sup> Zulässig sind Beschattungseinrichtungen wie beispielsweise Sonnensegel/-schirme, Pergolen, o.ä., sowie Anlagen zur Nutzung, Ausstattung und Attraktivierung der Aussenräume wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte,

Geräteboxen, etc. Die Einrichtungen und Anlagen im Aussenraum sind gut in den Aussenraum und in das Ortsbild einzugliedern.

#### **Art. 12**

Bepflanzung

<sup>1</sup> Die Bepflanzung bildet mit dem Bebauungskonzept eine gestalterische Einheit.

<sup>2</sup> Es sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

### **5. Parkierung und Erschliessung**

#### **Art. 13**

Bereich Erschlies-  
sung und Anliefe-  
rung

Der Bereich Erschliessung und Anlieferung dient der Arealzufahrt, der Anlieferung und der Vorfahrt, zur Erstellung von Treppenanlagen und als Fussgängerzugang.

#### **Art. 14**

Bereich Parkie-  
rung

<sup>1</sup> Die Anzahl Motorfahrzeuge- und Fahrrad/Motorradabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 49 ff. BauV nachzuweisen.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind auf den vorgesehenen oberirdischen Parkplätzen innerhalb des Areals sowie auf den bestehenden oberirdischen Parkplätzen in der Umgebung des Areals nachzuweisen und grundeigentümerverbindlich sicherzustellen.

<sup>3</sup> 10 Parkplätze für Motorfahrzeuge sowie eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Fahrräder/Motorräder sind frei zugänglich im Bereich Parkierung zu erstellen. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

### **6. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 15**

Entwässerung

Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde.

#### **Art. 16**

Energie

<sup>1</sup> Neubauten sind an das Fernwärmenetz («Holzenergieverbund Oey») anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe

- a. eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und
- b. kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

Die Anschlussmöglichkeit gemäss Art. 16 Abs. 1 lit. a. UeV gilt im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung als gegeben.

<sup>2</sup> Wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.

<sup>3</sup> Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind von der Anschlusspflicht befreit, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche  
a. weniger als 50 Quadratmeter oder  
b. maximal 20 Prozent der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1000 Quadratmeter beträgt.

<sup>4</sup> Photovoltaikanlagen sind zulässig und richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

### **Art. 17**

Wasserbaupolizei

Ab luftseitigem Dammfuss (Mauerabschluss Hochwasserschutzbau) ist ein minimaler wasserbaulicher Perimeter von 7.0 m von sämtlichen Bauten und Anlagen (inkl. unterirdischer Bauten, Werkleitungen, Dachvorsprünge und dergleichen) freizuhalten (Baulinie Wasserbau).

### **Art. 18**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	27. Okt. bis 28. Nov. 2022
Vorprüfung vom	21. Dezember 2023
Publikation im Amtsblatt vom	13. März 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	14. und 21. März 2024
Öffentliche Auflage vom	14. März bis 15. April 2024
Einspracheverhandlungen vom	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	15. April 2024
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	30. Mai 2024
Der Präsident	Der Sekretär

  
.....  
Marcel Klossner

  
.....  
Christian Wüst

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Diemtigen, **10. Juni 2024** Siehe Genehmigung AGR

Gemeindeschreiber

  
.....  
Christian Wüst

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

**15. April 2025**

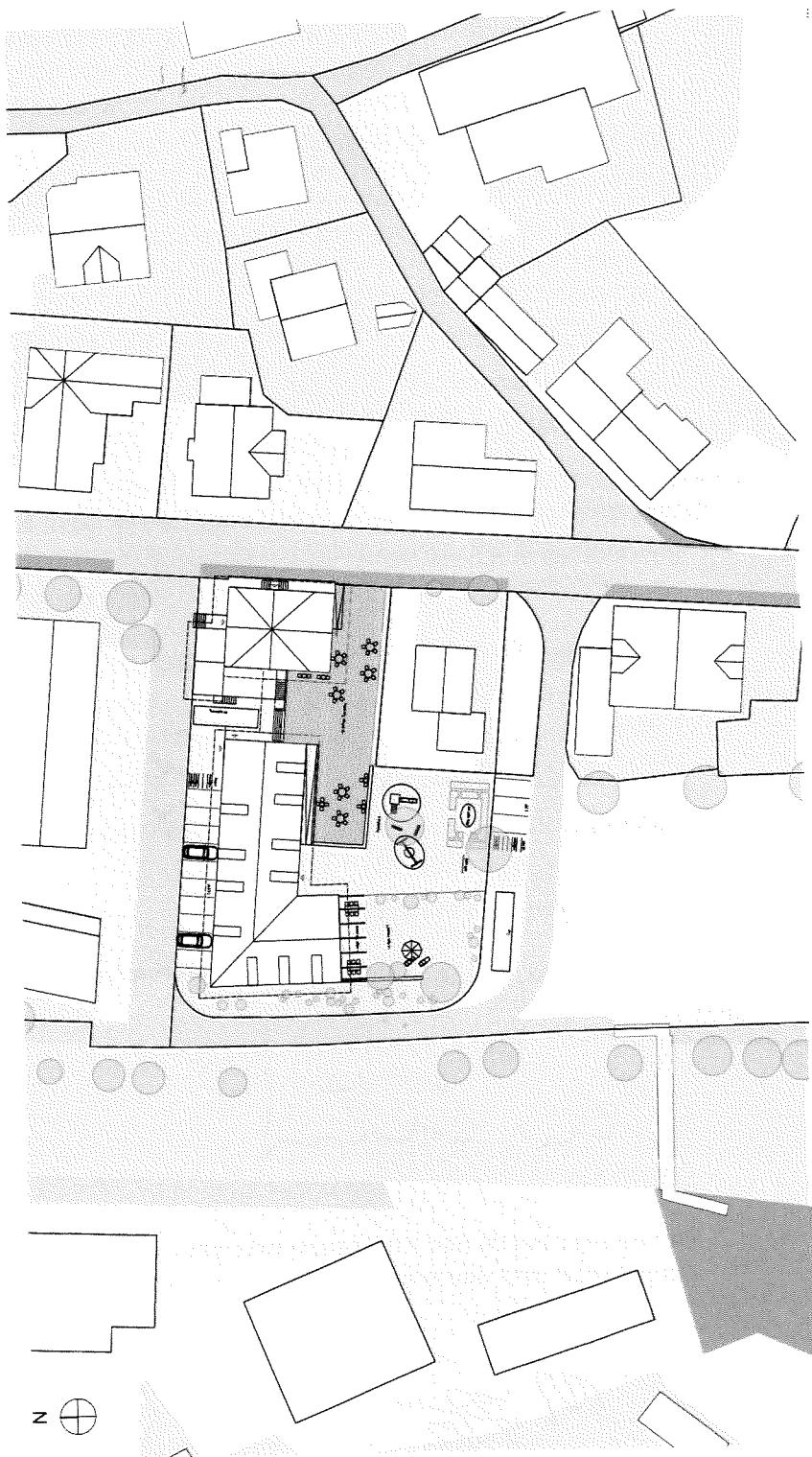




Anhang

**Anhang: Siegerstudie «Diemtigtal-Tor mit Hirschen Oey», 28.08.22**

SITUATION



Situationsplan mit Chirel, Marktplatz, Diemtigtalstrasse im Massstab 1:500

5

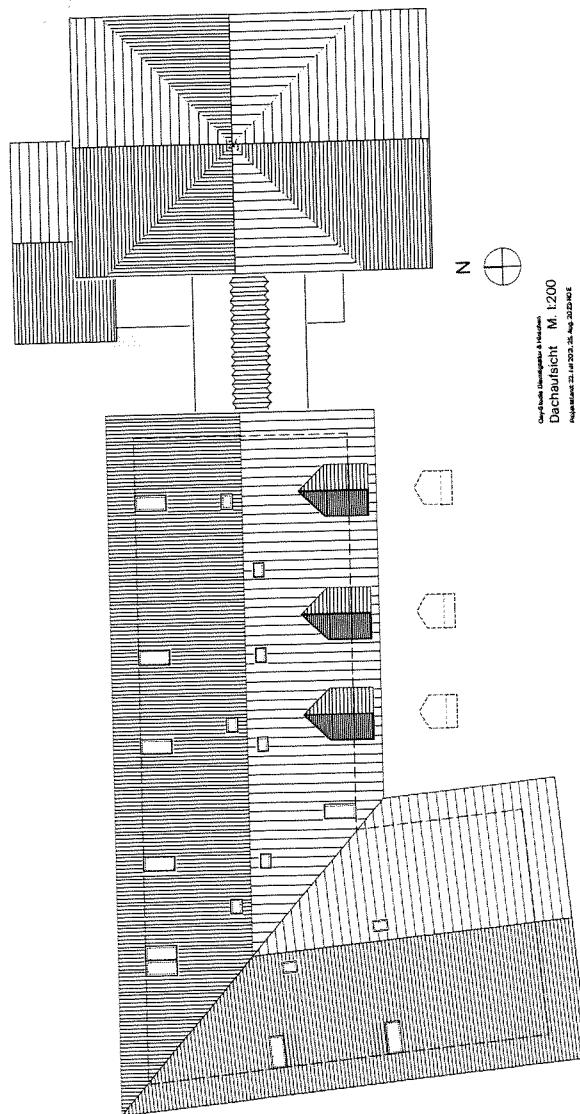
Anhang



Präsenz am Märitiplatz

Anhang

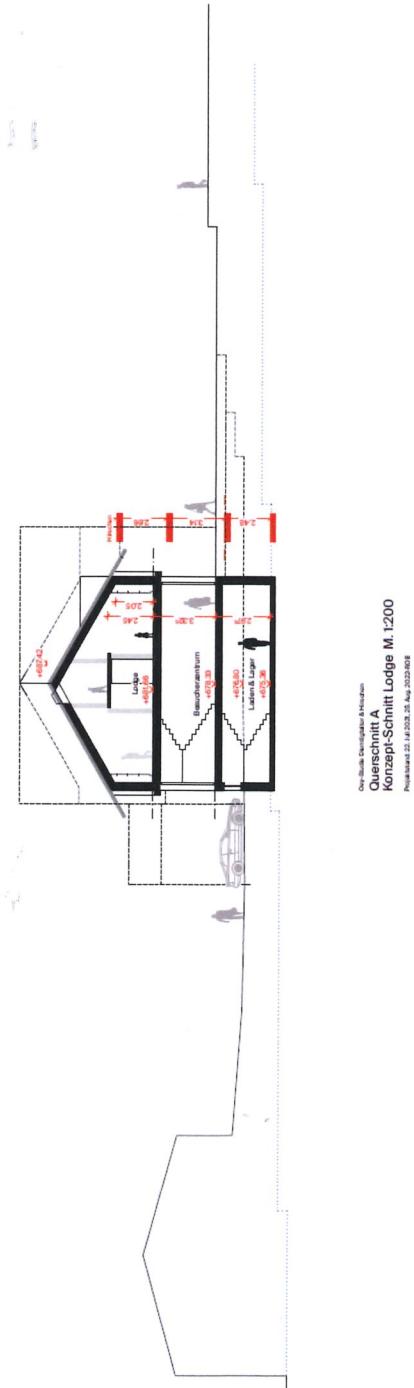
DACHAUF SICHT



Dachaufsicht mit Dachaufbauten und Dachsteinern, 1:200

Anhang

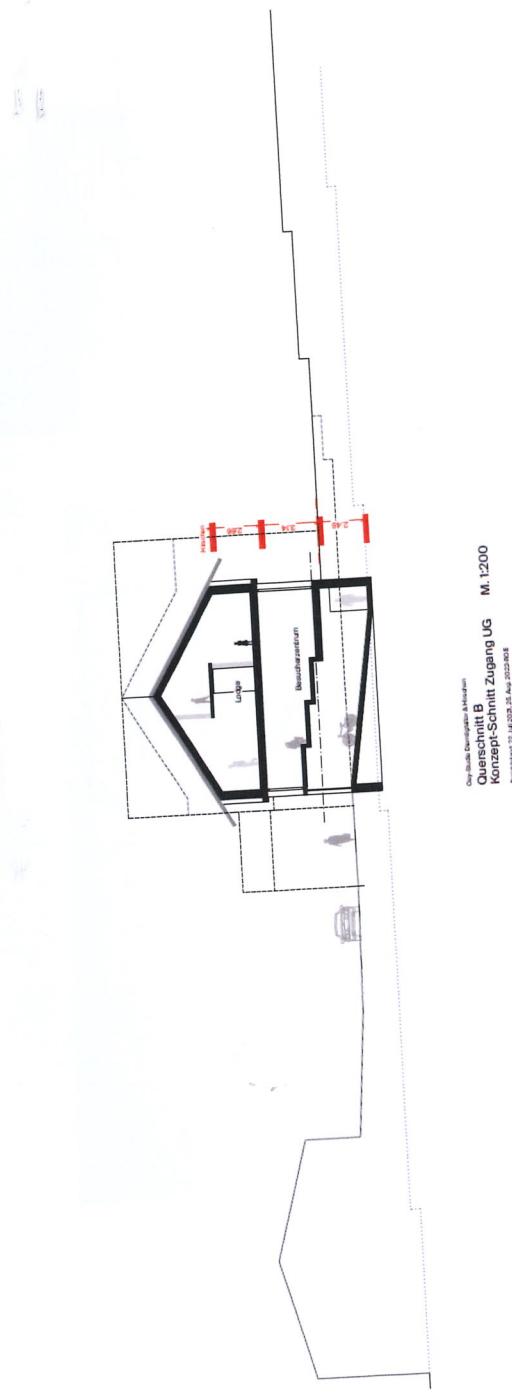
SCHNITT A



Konzept-Schnitt Lodge, 1:200

Anhang

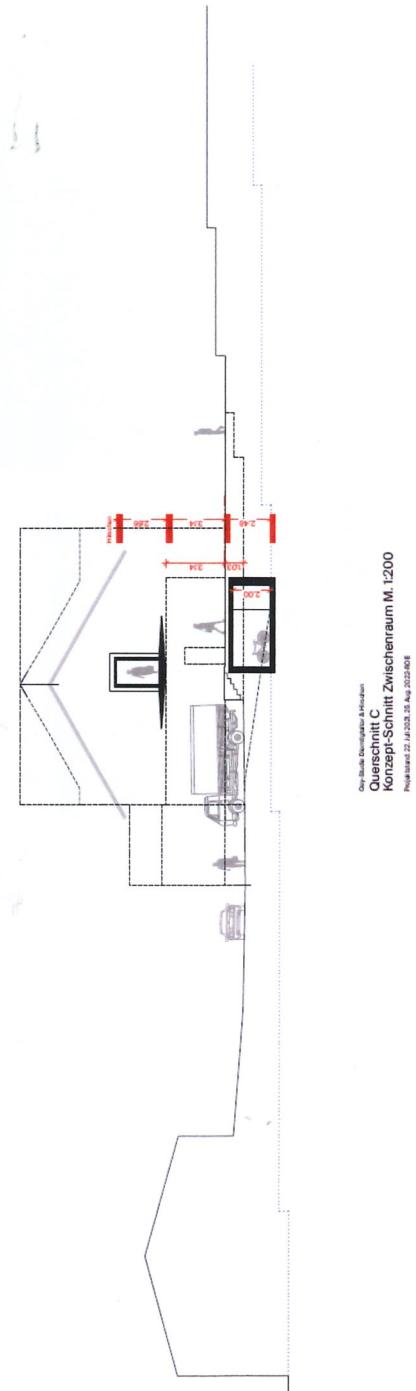
SCHNITT B



Konzept-Schnitt Zugang UG, 1:200

Anhang

SCHNITT C



Konzept-Schnitt Zwischenraum, 1:200

## REFERENZBILDER



Umgebung und Vorrand bei der Lenk-Lodge



Zeilgemässer Holzbau (Jugendherberge Gstaad)  
Seehotel und von Burgrl Schäfer Architektur



Einziger zertgemässer Holzbau (Berghaus Chäserrugg von Herzog & de Meuron Architekten)

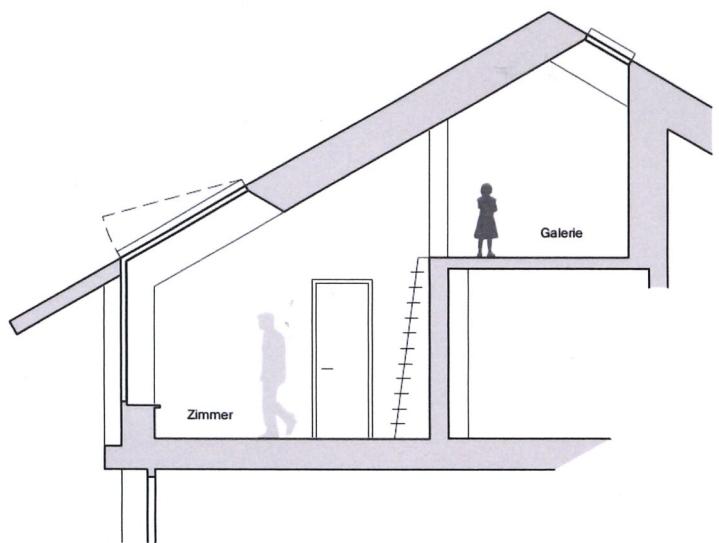


Traditioneller qualitätsvoller Holzbau im Diemtigtal



Anhang

## LODGE-ZIMMER



Querschnitt Lodge, Zimmer mit Galerie, 1:50

Referenz Dachfenster: [www.velux.ch](http://www.velux.ch)