

# Gemischte Gemeinde

# Diemtigen

Ueberbauungsordnung Nr. 22

## Camping Eggmatte, Schwenden

Zone mit Planungspflicht Nr. III

mit Zonenplanänderung

Bestehend aus:

- Ueberbauungsvorschriften
- Ueberbauungsplan
- Schnitte zu Ueberbauungsplan
- Leitungspläne A und B
- Bepflanzungs- und Beleuchtungsplan

## Ueberbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

## Camping Eggmatte, Schwenden

### Ueberbauungsvorschriften

#### I. ALLGEMEINES

Wirkungsbereich	<b>Art. 1</b> Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung Nr. 22 „Camping Eggmatte, Schwenden“ umfasst das im Zonenplan Nr. 3 „Schwenden“ der Gemischten Gemeinde Diemtigen festgelegte Gebiet der Zone mit Planungspflicht Nr. III und die nötige Erschliessung dazu, wie sie im Ueberbauungsplan farblich eingezeichnet ist.
Uebergeordnete und ergänzende Vorschriften	<b>Art. 2</b> <sup>1</sup> Soweit diese Ueberbauungsvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan vom 24. Januar 1997, sowie das Campingreglement vom 18. Februar 1992. <sup>2</sup> Für die Nutzung und Ausgestaltung des Gebietes ist insbesondere Art. 43, des Gemeindebaureglementes massgebend.
Nutzung	<b>Art. 3</b> Das innerhalb des Perimeters der Ueberbauungsordnung liegende Gebiet ist eine Campingzone. Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Felder können wie folgt genutzt werden: Feld A:               Residenzplätze für Wohnwagen und feste Bauten Feld B:               Saison- und Touristenplätze für Wohnwagen und -mobile Feld C:               Standort für Zelte Feld D:               Parkplätze Feld E:               Hauptbetriebsgebäude Felder F1 + F2:      Gebäude für Empfang, Kiosk, Werkstatt- und Einstellräume Feld F3:              Gebäude mit 1 Garage (bestehend) und für Abfallcontainer
Architektonische Gestaltung	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Das Infrastrukturgebäude sowie die Residenz- und Stellplätze sind möglichst gut in die Landschaft einzupassen. Die Bauten sind so zu stellen, dass möglichst kleine Böschungen entstehen. Diese sind aus natürlichen, ortsüblichen Materialien zu erstellen und in die Umgebung zu integrieren. <sup>2</sup> Die primäre Modellierung der Landschaft (Wege, Parzellen, Abstellplätze, etc.) ist in den Schnitten A - C festgehalten. <sup>3</sup> Entsorgungsanlagen für Kehricht, Glas, Karton, Grünabfälle und Chemietoiletten, sowie Hundetoiletten sind gut in die Gestaltung einzubeziehen. Es ist auf eine sinnvolle Verteilung über das ganze Gebiet zu achten.
Baumaterialien	<b>Art. 5</b> <sup>1</sup> Es dürfen keine glänzenden Baumaterialien verwendet werden. Für die Dächer sind keine hellen Materialien gestattet. <sup>2</sup> Die Farbgebung der Bauten soll unauffällig gehalten werden.
Baupolizeiliche Masse	<b>Art. 6</b> <sup>1</sup> Die Firsthöhe beträgt maximal 3.80 m. Es ist nur 1 Geschoss gestattet.

<sup>2</sup> Die minimalen Grenzabstände betragen an der Perimetergrenze 3 m und an den internen Parzellengrenzen 1 m (min. Gebäudeabstand 2 m).

<sup>3</sup> Abweichungen sind im Ueberbauungsplan und in den Bestimmungen zu den einzelnen Feldern festgehalten.

## II. GESTALTUNG DER EINZELNEN FELDER

Feld A: Residenzplätze

**Art. 7** <sup>1</sup> Das Feld A ist für das Aufstellen von 35 Residenzbauten, Mobilheimen und Wohnwagen für die im Vertrag mit dem Platzhalter geregelte Zeit vorgesehen. Die Aufteilung des Feldes in Parzellen ist im Ueberbauungsplan eingezeichnet. Der Waldabstand beträgt 4 m.

<sup>2</sup> Die Unterkünfte dürfen das ganze Jahr aufgestellt bleiben, müssen jedoch innert 48 Stunden demontiert werden können.

<sup>3</sup> Offene Vorzelte und Sonnenschutzdächer aus Zeltstoff dürfen nur während der Anwesenheit der Bewohner aufgestellt werden.

**Art. 8** <sup>1</sup> Mobilheime sind auf einfache Betonsockel zu montieren und allseitig sauber und einheitlich zu verkleiden.

<sup>2</sup> An- und Vorbauten an die Mobilunterkünfte sind gestattet. Sie dürfen die Höhe der Unterkunft nicht überschreiten und haben sich in Form und Ausgestaltung dem Hauptobjekt anzupassen (Dachneigung und Material).

<sup>3</sup> An- und Vorbauten dürfen 2/3 der Grundfläche der mobilen Unterkunft nicht überschreiten. Der verbleibende Drittel darf überdacht und als auf mindestens 2 Seiten offene, mit Lehne gesicherte Veranda ausgebildet werden.

Feld B: Saison- und Touristenplätze

**Art. 9** <sup>1</sup> Das Feld weist 20 Saison- und Touristenplätze für das Aufstellen von Wohnwagen oder Wohnmobilen auf. Im Sommer sind mindestens ein Drittel der Plätze als Touristenplätze frei zu halten. Die Aufteilung des Feldes in Parzellen ist im Ueberbauungsplan eingezeichnet.

<sup>2</sup> Zugfahrzeuge dürfen auf der zugehörigen Parzelle abgestellt werden.

<sup>3</sup> Im weiteren gelten die Bestimmungen in Art. 7 und 8 sinngemäss.

Feld C: Zelte

**Art. 10** <sup>1</sup> Das Feld ist für das Belegen mit Zelten bestimmt. Die Fläche wird nach Bedarf durch den Platzhalter in Standplätze eingeteilt und diese den Gästen zugewiesen.

<sup>2</sup> Bei vollständiger Belegung der Felder A und B kann ein Teil des Feldes kurzfristig für das Aufstellen von Wohnwagen oder Wohnmobilen benützt werden. Es muss immer Platz für mindestens 10 Zelte bleiben.

Feld D: Parkplätze

**Art. 11** <sup>1</sup> Für die Motorfahrzeuge der Residenz- und der Zeltplatzbenützer, sowie der Besucher sind auf diesem Feld 60 Parkplätze auszuscheiden.

<sup>2</sup> Die einzelnen Parkplätze sind gemäss Ueberbauungsplan auf geeignete Weise zu markieren. Der Waldabstand beträgt 3 m.

Feld E: Hauptbetriebsgebäude

**Art. 12** <sup>1</sup> In diesem Feld kann ein Gebäude mit folgenden Funktionen erstellt werden:

- Empfang, Kiosk (Winterbetrieb), Büroräume,
- sanitäre Anlagen, Dusche/WC für Invalide,
- Aufenthaltsraum mit Feuerstelle, Gaststätte mit Küche,

- Mehrbettzimmer,
- Einstellraum für Ski und andere Sportgeräte,
- Hundedusche,
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Wohnung Platzwart mit Garage und Nebenräumen,
- Räume für technische Einrichtungen und Unterhalt.

<sup>2</sup> Das Hauptgebäude darf maximal 160 m<sup>2</sup> Grundfläche und 8 m Gebäudehöhe aufweisen. Es sind mehrere Geschosse und unbewohnte Anbauten gestattet. Der Waldabstand beträgt 15 m.

Feld E: Gemeinschaftliche Einrichtungen

**Art. 13** Um das Hauptgebäude sind gemeinschaftliche Einrichtungen wie Kinderspielplatz, Sitzplatz, (gedeckte) Feuerstelle, Brunnen, sowie ein Pool möglich.

Felder F1 und F2: Betriebsgebäude

**Art. 14** <sup>1</sup> Auf diesen Feldern sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Empfang, Kiosk (Sommerbetrieb),
- Post-Ablagefächer,
- Räume für Dienstleistungen und Reparaturarbeiten,
- Einstellräume für Geräte und Maschinen.

<sup>2</sup> Auf diesen Feldern sind zwei Gebäude gestattet, die zusammen maximal 170 m<sup>2</sup> Grundfläche und höchstens 5.00 m Gebäudehöhe aufweisen dürfen.

Feld F3: Gebäude für Abfallcontainer

**Art. 15** <sup>1</sup> Für dieses Gebäude sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Garage für ein Fahrzeug (bestehend),
- Räume für Abfallcontainer und ähnliche Entsorgungseinrichtungen,
- Hinweistafel und Anschlagkasten.

<sup>2</sup> Das Gebäude darf maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.50 m Gebäudehöhe aufweisen.

### III. ERSCHLIESSUNG

Zufahrt

**Art. 16** <sup>1</sup> Die Zufahrt zum Gebiet des Campingplatzes (Feld D) erfolgt ab Gemeindestrasse über die im Ueberbauungsplan eingezeichnete Zufahrtsstrasse.

<sup>2</sup> Die Strasse hat eine Breite von mindest. 3 m, höchstens 5 m aufzuweisen.

<sup>3</sup> Der Ausbau der Zufahrtsstrasse erfolgt zu Lasten des Besitzers des Campingplatzes. Die Strasse ist mit einem Hartbelag zu versehen.

Parkplätze

**Art. 17** Um innerhalb der Campinganlage die Fahrbewegungen möglichst gering zu halten, erfolgt die Parkierung konzentriert im Zufahrtsbereich des Campingplatzes (siehe Bestimmungen zu Feld D).

Verkehrsflächen, Wege

**Art. 18** <sup>1</sup> Die Detailerschliessung ist so in die Landschaft einzubauen, dass der Charakter der Landschaft vorwiegend erhalten bleibt. Es ist ein Waldabstand von 3 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Verkehrsfläche dient vorwiegend den Fussgängern, fahrender Verkehr ist nur soweit unbedingt notwendig gestattet.

<sup>3</sup> Um die Mittags- und Nachtruhe auf dem Platz zu gewährleisten, kann der Platzwart die Zufahrt ab Parkplatz für bestimmte Zeiten generell untersagen.

**Art. 19** <sup>1</sup> Es wird unterschieden zwischen Zufahrtsstrassen, Erschliessungsstrassen und der Parzellenerschliessung (Fusswege mit Baustreifen).

<sup>2</sup> Die Erschliessungsstrassen sind in ihrer Lage und Abmessung auf dem Ueberbauungsplan bestimmt. Sie können mit einem Hartbelag versehen werden.

<sup>3</sup> Die Parzellenerschliessungen sind bezüglich ihrer Breite und Lage nur begleitend eingezeichnet und können den Landschaftselementen angepasst werden. Die Wege weisen eine wasserdurchlässige Oberfläche auf, die Baustreifen sind begrünt und normalerweise inkl. Fussweg 3 m breit.)

Zufahrt und Parkplatz zu Parzelle Nr. 1824

**Art. 20** <sup>1</sup> Die Zufahrt zu Parzelle Diemtigen Grundbuchblatt Nr. 1824 ist über die Zufahrt zum Campingareal und über das Feld D jederzeit gestattet.

<sup>2</sup> Der Besitzer der Parzelle Nr. 1824 ist berechtigt, den Streifen zwischen Zufahrtsstrasse und Parzellengrenze für seine Zwecke mit einem Zaun abzutrennen. Details werden in einem Nutzungsvertrag geregelt.

Leitungsnetz

**Art. 21** <sup>1</sup> Die im Ueberbauungsplan eingezeichneten Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Wasser- und elektrische Leitungen) werden vorwiegend ins Strassennetz verlegt. Die Abwasserleitungen werden vom Platzbesitzer erstellt und unterhalten. Für die Wasser- und elektrischen Leitungen gelten die Reglemente und Beschlüsse der Wassergenossenschaft Grimalp, Schwenden, bzw. der Elektrizitätsgenossenschaft Schwenden.

<sup>2</sup> Erstellung, Betrieb und Unterhalt der notwendigen Parzellenerschliessungen werden dem Parzellenmieter belastet.

<sup>3</sup> Für nicht direkt ans Leitungsnetz angeschlossene Platzbenutzer in Feld A, sowie für die Felder B und C sind Zapfstellen und Ausgüsse gemäss Ueberbauungsplan zu installieren.

Waldfussweg

**Art. 22** Der private Waldfussweg zum Senggibach und zum Talwanderweg kann von den Gästen des Campingplatzes benützt werden.

## IV. Begrenzung und Bepflanzung

Abgrenzung und Umzäunung

**Art. 23** <sup>1</sup> Dem Wald auf der Westseite des Campingplatzes entlang ist ein für Wildtiere ungefährlicher Zaun (z.B. Lattenzaun, kein Maschendraht, kein Schafgeflecht) zu erstellen. Der Zaun muss einen Waldabstand von 2 m aufweisen.

<sup>2</sup> Entlang der übrigen Platzgrenzen ist eine möglichst natürliche Abgrenzung aus einheimischen Bäumen (Stammhöhe max. 2.50 m), Sträuchern und Hecken (Höhe max. 1.50 m) aufwachsen zu lassen. Zäune sind aus Sicherheitsgründen gestattet, dürfen aber weder dominieren, noch den Wildwechsel verhindern.

<sup>3</sup> Die Gestaltung der Begrenzung auf der Ostseite erfolgt gemäss Bepflanzungsplan. Um eine tiefere Baum- und Strauchbepflanzung zu ermöglichen, erfolgt sie zum Teil ausserhalb der Platzbegrenzung

Bepflanzung im Areal

**Art. 24** <sup>1</sup> Es ist eine möglichst natürliche und ökologisch wertvolle, der Fauna - namentlich der Vogelwelt - dienende Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen vorzusehen.

<sup>2</sup> Bäume und Sträucher sind vorwiegend entlang der Feld- und Parzellengrenzen aufwachsen zu lassen. Als Richtlinie dienen die im Ueberbauungsplan eingezeichneten Begrünungen. Die Stammhöhe der Bäume ist auf max. 2.50 m begrenzt. Einzelne Hochstammbäume sind gemäss Ueberbauungsplan gestattet.

<sup>3</sup> Die Parzellenbepflanzung ist Sache des Mieters und muss durch den Platzwart genehmigt werden.

Ökologische Begleitung **Art. 25** Die Landschaftskommission der Gemeinde Diemtigen übernimmt die ökologische Begleitung der Erstellung der Campinganlage. Sie ist dafür besorgt das die Bestimmungen dieser Ueberbauungsordnung verwirklicht werden.

## V. VERSCHIEDENES, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Sicherheit **Art. 26** <sup>1</sup> Um die Sicherheit der Gäste auf dem Platz zu garantieren, ist eine genügende Beleuchtung der Wege und Plätze vorzusehen.

<sup>2</sup> Zur Feuerbekämpfung sind in Absprache mit der Gebäudeversicherung an geeigneten Stellen Löschposten zu installieren.

Wald **Art. 27** Die abfallende Waldfläche anschliessend an die westliche Grenze des Campingareals ist in ihrer Art zu belassen und darf nicht als Erholungs- und Spielraum benutzt werden.

Inkrafttreten **Art. 28** Diese Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 28. August 1998 / 4. November 1998 / 18. Februar 1999

Publikation im Amtsanzeiger vom 24. September und 1. Oktober 1998

Publikation im Amtsblatt vom 26. September 1998

Öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 25. September bis 26. Oktober 1998

Einsprachenverhandlungen vom 7. und 9. Dezember 1998

erledigte Einsprachen: eine

unerledigte Einsprachen: vier

Rechtsverwahrungen: vier

**Beschlossen** durch den Gemeinderat am 17. Mai 1999



## Gemeinderat der Gemischten Gemeinde Diemtigen

Der Gemeinderatspräsident

*Jak. Henne*

Der Gemeindeschreiber

*H. Hösli*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Diemtigen, 26. Mai 1999



Der Gemeindeschreiber

*H. Hösli*

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

14. Sep. 1999