



## Artikel

### Allgemeines

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| Zweck                               | 1 | Das in der Überbauungsordnung (UeO) "Dorf 2" bezeichnete Gebiet be-<br>zweckt einerseits den Um- und Ausbau des Restaurants «Löwen» und an-<br>dererseits eine Neuüberbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung.  |
| Wirkungsbe-<br>reich                | 2 | Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einer schwarz<br>gestrichelten Linie festgelegt.   |
| Stellung zur<br>Grundordnung        | 3 | Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die<br>Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Lauperswil, soweit<br>nicht die Bestimmungen der BMBV (Verordnung über die Begriffe und<br>Messweisen im Bauwesen) vorgehen.  |
| Inhalt des<br>Überbauungs-<br>plans | 4 | Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wirkungsbereich</li><li>▪ Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptbauten (A, B, C)</li><li>▪ Lage und Abmessung der Baubereiche für Anbauten und Aussen-<br/>sitzplätze (D und E)</li><li>▪ Spiel- und Begegnungsbereiche</li><li>▪ Siedlungsinterne Grünbereiche</li><li>▪ Siedlungsinterner Zugang</li><li>▪ Detailerschliessung</li><li>▪ Bereich für Parkierung (Fahrrad und Auto)</li><li>▪ Vorplatz</li><li>▪ Sichtberme auf Kantonsstrasse und Trottoir</li><li>▪ Pflanzbereiche für hochstämmige Bäume (+/- 1m)</li><li>▪ Einstellhalle Ein- und Ausfahrt</li><li>▪ Koordinaten</li></ul> |

### Art und Mass der Nutzung für die Baube- reiche

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Baubereich A | 5 | <p><sup>1</sup>Im Baubereich A befindet sich ein bestehendes, schützenswertes Gebäude (Gasthof «Löwen» Nr. 65). Ein Abbruch dieses Gebäudes ist unzulässig. Für das geschützte Baudenkmal gelten bei Bauvorhaben die Bestimmungen gemäss Art. 10b BauG. Das Gebäude ist in seiner ursprünglichen Form und seinem Ausdruck zu erhalten. Erweiterungen des bestehenden Volumens, wie sie für den Baubereich A dargestellt sind, sind zulässig. Die bestehende Hocheinfahrt mitsamt den Kleinbauten kann mit Ausnahme des Brunnen-<br/>schopfes abgebrochen werden.</p> <p><sup>2</sup>Die Art der Nutzung für den Baubereich A ist den Bestimmungen der Mischzone (Art. 24 GBR) zu entnehmen.</p> <p><sup>3</sup>Für den Baubereich A ist eine Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV) von max. 8.80 m zugelassen. Die max. Gebäudelänge ist dem Baubereich A zu entnehmen.</p> |
|--------------|---|---|

## Artikel

- <sup>4</sup>Das Dach für den Baubereich A ist als Satteldach mit Dachbruch und einer Neigung von max. 55°AT auf Hauptdächern und max. 65°AT auf Lukarnen-, Giebel- und Krüppelwalmdächern zu gestalten. Die Neigungswinkel der Hauptdachflächen müssen gleich sein. Im Baubereich A sind Querfirsten mit Unterbruch des Hauptdach-Traufabschlusses gestattet. Im Dachgeschoss ist das Wohnen auf zwei Ebenen gestattet.
- Baubereich B 6 <sup>1</sup>Die Art der Nutzung für den Baubereich B ist den Bestimmungen der Mischzone (Art. 24 GBR) zu entnehmen.
- <sup>2</sup>Innerhalb des Baubereichs B gilt eine Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV) von max. 6.90 m. Die max. Gebäudelänge ist dem Baubereich B zu entnehmen.
- <sup>3</sup>Das Dach für den Baubereich B ist als Satteldach mit einer Neigung von max. 50° AT zu gestalten. Die Neigungswinkel der Hauptdachflächen müssen gleich sein.
- Baubereich C 7 <sup>1</sup>Der Baubereich C bezweckt als Art der Nutzung einen gedeckten Gartensitzplatz mit einem Brunnenschopf.
- <sup>2</sup>Innerhalb des Baubereichs C gilt eine Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV) von max. 3.80 m. Die Gebäudelänge ist dem Baubereich C zu entnehmen.
- <sup>3</sup>Das Dach für den Baubereich C ist als Satteldach mit einer Neigung von min. 30°AT bis max. 50°AT zu gestalten. Die Neigungswinkel der Hauptdachflächen müssen gleich sein.
- Mindestdichte 8 Für die gesamte UeO gilt eine minimale GFZo<sup>1</sup> von 0.45.
- Vorspringende Gebäudeteile 9 Vorspringende Gebäudeteile (gemäss Art. 10 BMBV):
- Zulässige Tiefe: max. 2.0 m
- Zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: 50%
- Im Baubereich A sind baustilübliche Dachvorsprünge mit einer max. zulässigen Ausladung von traufseitig 3.50 m und giebelseitig 2.50 m für Hauptdächer erlaubt.

---

<sup>1</sup> Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

## Artikel

- Anbauten und Aussensitzplätze 10 <sup>1</sup>Anbauten gemäss Art. 4 BMBV sind als Baubereiche D (Abstellraum, Zufahrt Tiefgarage, Sitzplatz, Terrasse) und E (Garage, Sitzplatz, Terrasse) gekennzeichnet.
- <sup>2</sup>Für die Baubereiche D und E sind Flachdächer erlaubt. Sie dürfen als Aussensitzplatz genutzt werden.
- <sup>3</sup>Die Anbauten dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von 50.00 m<sup>2</sup> und eine Fassadenhöhe von 4.50 m nicht überschreiten.

## Gestaltung

- Einbezug kantonale Denkmalpflege 11 Das Baugesuch ist in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten.
- Baugestaltung 12 Mit der vorliegenden UeO Dorf 2 sind die bereits bestehenden Bauten in der UeO Dorf zu berücksichtigen. Fassadengestaltung und –material der Neubauten in den Baubereichen A, B und C sind mit Rücksicht auf die Nachbarbauten vorzunehmen.
- Allgemeines zur Dachgestaltung 13 <sup>1</sup>Die Dächer müssen mit naturroten oder braun engobierten Ziegeln eingedeckt werden. Der Dachvorsprung muss allseitig mindestens 0.30 m betragen. Die Ort- und Stirnabschüsse sind in der konstruktiv notwendigen Dimension auszubilden (sichtbare Dachrinne).
- <sup>2</sup>Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften des GBR Art. 23, mit folgenden Ergänzungen:
- Dachaufbauten sind für den Baubereich A auf zwei Nutzungsebenen, für die Baubereiche B und C auf einer Nutzungsebene möglich.
  - Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf für den Baubereich A mehr als 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses betragen. Die Anordnung der Dachaufbauten ist jedoch zwingend mit der kant. Denkmalpflege abzusprechen.
  - Zur Gesamtbreite der Dachaufbauten zählt die Breite der Primärkonstruktion (z. B. Ausserkante Fusspfette/Fassadenflucht ohne Vordach).
  - Kreuzfirste und Quergiebel sind gestattet.
  - Satteloblichter sind gestattet. Sie sind von den Stirnseiten mindestens je 3.0 m zurückzusetzen.
  - In Absprache mit der kant. Denkmalpflege sind im Baubereich A folgende Aufbauten möglich:
    - Dachflächenfenster bis 1.60 m<sup>2</sup> Lichtmass in hoch, oder liegend rechteckiger Form in beliebiger Anordnung und Gesamtfläche
    - Glasziegeleinsätze mit einer Höhe von max. zwei Ziegelreihen, in First- oder Traufnähe, in Form von Bändern und/oder liegend rechteckigen Feldern
    - Glasziegelfenster in beliebiger Anordnung und Gesamtfläche.

## Artikel

- Aussenräume (Spiel- und Begegnungsbereiche, siedlungsinterne Grünbereiche) **14** <sup>1</sup>Die Aussenräume dienen grösstenteils als Grünfläche und sind zwingende Bestandteile der Überbauung. Sie gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie bspw. als Aufenthaltsräume oder Spielplätze.  
<sup>2</sup>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser beinhaltet mindestens folgende Aspekte:
- Lage, Gestaltung, Materialisierung und Kotierung der Vorplätze und Zufahrtbereiche
  - Terraingestaltung unter Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche
  - Bepflanzung.
- Pflanzbereiche für hochstämmige Bäume (+/- 1m) **15** Die im Überbauungsplan eingetragenen Baumstandorte sind mit einheimischen und standortgerechten Hochstammlaubbäumen zu bepflanzen. Bei einer Fällung sind sie zu ersetzen.
- Vorplatz **16** Die Vorplätze sind gegenüber der Strasse aus Sicherheitsgründen mit baulichen Massnahmen abzugrenzen.
- Sichtberme auf Kantonsstrasse und Trottoir **17** <sup>1</sup>Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn der Kantonsstrasse stets von allen Hindernissen frei zu halten.  
<sup>2</sup>In den definierten Sichtfeldern der Kantonsstrasse dürfen keine die Sicht behindernden Park-, Abstellplätze, Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Einrichtungen stehen.
- Erschliessung***
- Erschliessung (Detailerschliessung, siedlungsinterner Zugang) **18** <sup>1</sup>Die Erschliessung des Areals erfolgt direkt von der Kantonsstrasse im nördlichen Bereich.  
<sup>2</sup>Der Baubereich B wird von der Kantonsstrasse über den Vorplatz erschlossen. Dieser muss als Wendeplatz eine Zu- und Wegfahrt vorwärts ermöglichen.  
<sup>3</sup>Die Ein- und Ausfahrten sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- Parkierung **19** <sup>1</sup>Die Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen von Art. 49ff BauV.  
<sup>2</sup>Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in der unterirdischen Einstellhalle (14 PP). Vereinzelt stehen oberirdische Parkplätze (2 Besucherparkplätze, davon einer behindertengerecht) zur Verfügung.
- Lärmschutz **20** Es gelten die Bestimmung der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV.)
- Inkrafttreten **21** Die UeO Dorf 2 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.