

Einwohnergemeinde Lengnau

Überbauungsordnung Nr. 10 «Grot»

**mit geringfügiger Zonenplanänderung und
Änderung von Art. 74 GBR im Verfahren gemäss
Art. 122 BauV**

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2005

Bearbeitung

ecoptima

Raum Verkehr Umwelt Recht

Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern

Tel. 031 310 50 80 Fax 031 310 50 81

E-Mail: info@ecoptima.ch

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Planungszweck
2. Wirkungsbereich
3. Stellung zum bisherigen Recht
4. Inhalte des Überbauungsplans

II. Art und Mass der Nutzung

5. Art der Nutzung
6. Mass der Nutzung

III. Gestaltung

7. Gestaltung der Bauten
8. Grundsätze
9. Bepflanzung

IV. Erschliessung (Infrastruktur)

10. Strassen
11. Fuss- und Radwege
12. Fahrzeugabstellplätze
13. Spiel- und Aufenthaltsbereiche
14. Energieversorgung
15. Werkleitungen
16. Entwässerung
17. Abfallentsorgung

V. Weitere Bestimmungen

18. Vertragliche Regelungen
19. Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungszweck

1 Mit der Überbauungsordnung «Grot» wird die Realisierung einer Wohnüberbauung in teilweise verdichteter Bauweise angestrebt.

2 Die Überbauungsordnung hat den Zweck, eine zweckmässige Anordnung von Bauten und Grünräumen unter Berücksichtigung der Waldabstände sicherzustellen, das Gebiet zweckdienlich zu erschliessen und die wesentlichen Fusswegverbindungen sicherzustellen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 10 «Grot» ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet. Er umfasst die ZPP «Grot» sowie die Hauszufahrt zu den Parzellen 150 und 2681 ab dem Höhenweg. Ausserhalb des UeO-Perimeters werden die Standorte für die Kehrlichtcontainer und die Lage der Spielfläche gemäss Art. 46 BauV festgelegt.

Art. 3

Stellung zum bisherigen Recht

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement (GBR), insbesondere die Vorschriften im GBR zur ZPP «Grot».

Art. 4

Inhalte des
Überbauungsplans

1 Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- a) Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Die Sektoren A – D
- c) Die Waldabstandslinie
- d) Die Detailerschliessung
- e) Die Baulinie
- f) Die Hauszufahrt
- g) Die Fuss- und Radwegverbindungen (Detailerschliessung)
- h) Die öffentlichen Parkplätze
- i) Die Standorte für Kehrlichtcontainer
- j) Der Standort für die Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
- k) Die Grünfläche
- l) Das Feldgehölz

2 Im weiteren enthält der Überbauungsplan die Waldlinien gemäss Art. 10.2 WaG.

II. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Der gesamte Wirkungsbereich der UeO «Grot» ist der Wohnnutzung vorbehalten. Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss GBR.

² In allen Sektoren gilt die ES II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 6

Mass der Nutzung/
baupolizeiliche Masse

¹ In den einzelnen Sektoren gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Sektor	GZ	GH [m]	GL [m]	max. BGF [m ²]
A1	2	7	25	830
A2	2	7	25	1020
B1	2	7	25	740
B2	2	7	25	1000
C1*	2/3	7/9.5	40	4000
C2*	2/3	7/9.5	40	1500
C3*	2/3	7/9.5	30	1080
D	2	7	35	1400
Total	[= AZ 0.55]			11570

GZ = Geschosszahl

GH = Gebäudehöhe

GL = Gebäudelänge

BGF = Bruttogeschossfläche

* Geschosszahl 2 bzw. 3, 15 m westwärts vom Grotweg nur zweigeschossig, im Übrigen unter Vorbehalt von Art. 7 drei Geschosse.

² Es gelten die Grenzabstände der W2 gemäss GBR, wobei Strassen- und Waldabstandslinien vorbehalten bleiben. Innerhalb der Sektoren gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 4 m.

Waldabstand

³ Im Sektor B2 kann die Waldabstandslinie mit Zustimmung der Waldabteilung bis zu 5 m unterschritten werden, sofern die hohen Pappeln vorgängig der Erteilung der Baubewilligung entfernt werden.

III. Gestaltung

Art. 7

Baugestaltung

¹ Die Bau- und Umgebungsgestaltung sind aufeinander abzustimmen, wobei eine verkehrsberuhigte und Fussgänger freundliche Überbauung anzustreben ist.

² Im Sektor C setzt eine dreigeschossige Bauweise ein Gesamtkonzept voraus, das mindestens einen Teilsektor umfasst. Mit dem Gesamtkonzept sind die Einordnung in die Umgebung, die Erschliessung und die generelle Umgebungsgestaltung aufzuzeigen. Zur Beurteilung des Gesamtkonzepts sind der Baubewilligungsbehörde die erforderlichen Plänen und ein Volumenmodell vorzulegen.

³ Im Sektor C1 ist eine dichte, abgetreppte und gegen Südwesten ausgerichtete Bebauung möglich. Im Übergang zum Grotweg ist durch eine Staffelung bei der Gebäudehöhe (vgl. Art. 6) ein abrupter Übergang zu vermeiden. Die Fernsicht ist durch eine geeignete Stellung und Gestaltung der Bauten (Durchblicke offen halten) sicherzustellen.

Art. 8

Aussenraumgestaltung

¹ Gestaltungseinheiten wie Strassenräume oder Fusswege sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung sektorweise als Ganzes zu gestalten.

² Die privaten Flächen sind durch eine angemessene Bepflanzung zu gliedern, wobei die Anzahl und die Lage der Hochstammbäume im Baubewilligungsverfahren festzulegen ist.

³ Die internen Wege und Plätze, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, sind übersichtlich und behindertengängig zu gestalten.

Art. 9

Bepflanzung, Schutz und Pflege

¹ Das Feldgehölz untersteht dem Schutz der Gemeinde.

² Es sind standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

³ Die Bepflanzung und das bestehende Feldgehölz sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Dabei ist auf die Bedürfnisse des Wohnens Rücksicht zu nehmen.

IV. Erschliessung (Infrastruktur)

Art. 10

Strassen / Bankett

¹ Die Strassen der Detailerschliessung sind, soweit keine Durchfahrt für die öffentlichen Dienste möglich ist, mit Wendemöglichkeiten zu versehen. Für Hauszufahrten ohne öffentliche Dienste genügt ein Wendeplatz mit einer Tiefe von 6 m gemessen ab dem äusseren Fahrbahnrand. Wendeplätze können in Kombination mit Garagevorplätzen sichergestellt werden.

² Die zum Strassenraum gehörenden Bankette sind von Zäunen, Bauten und Anlagen (auch nicht bewilligungspflichtige) sowie von Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

Art. 11

Fuss- und Radwege

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Fusswege sind öffentlich. Die Verbindung Standweg-Grotweg ist so zu gestalten, dass sie auch von Radfahrern benutzt werden kann.

² Kombinierte Fuss- und Radwege haben eine Mindestbreite von 2.00 m, reine Fusswege eine solche von 1.20 m aufzuweisen.

³ Der Fuss- und Radweg Standweg-Grotweg kann als Hauszufahrt mit einer minimalen Breite von 3.5 m zur Erschliessung der Sektoren A2 und B1 von Westen sowie des Sektors B2 von Osten verwendet werden.

Art. 12

Fahrzeugabstellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze gilt die Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

² Der öffentliche Parkplatz beim ehemaligen Schützenhaus ist in unversiegeltem Zustand zu belassen.

Art. 13

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

¹ Mit dem Baugesuch sind die nach Art. 45 BauV verlangten Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sektorweise im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Die Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein (Art. 44 BauV).

² Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV wird durch die Gemeinde beim ehemaligen Schützenhaus zur Verfügung gestellt.

Art. 14

Energieversorgung

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können.

² Der Minergiestandard ist, soweit es das Bebauungskonzept zulässt, anzustreben.

³ Für Raumwärme und Wasseraufbereitung ist soweit vorhanden als Energieträger Gas zu verwenden. Vorbehalten bleibt die Verwendung erneuerbarer Energien.

Art. 15

Werkleitungen

¹ Bei den Werkleitungen im Bereich der Fahrbahn der Detailerschliessung und der Hauszufahrten handelt es sich um öffentliche Erschliessungsanlagen.

² Bei den übrigen neuen Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse.

Art. 16

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist wenn möglich an Ort oder über Mulden zu verdunsten und zu versickern, wobei ein Überlauf-Anschluss an die Abwasserleitung zulässig ist.

Art. 17

Abfallentsorgung

Die Lage und die Gestaltung der im Überbauungsplan dargestellten Abstellplätze für Kehrrechtcontainer ist im Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren.

V. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Vertragliche Regelungen

Der Vollzug der Überbauungsordnung, insbesondere die Planung, der Bau und der Unterhalt der Erschliessungsanlagen sowie die grössere Spielfläche sind soweit nötig vor der Genehmigung der UeO vertraglich sicherzustellen. Dabei kann der Gemeinderat den Bau der Anlagen gestützt auf Art. 109 BauG auf die Grundeigentümer übertragen.

Art. 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 23. Juli 2003 / 5. Januar 2004

Publikation

im Amtsanzeiger vom: 3. November 2005

Öffentliche Auflage: 4. November bis und mit 5. Dezember 2005

Einspracheverhandlungen: –

Erledigte Einsprachen: –

Unerledigte Einsprachen: –

Rechtsverwahrungen: –

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 23. August 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär



P. Schaad

M. Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lengnau, 20. Dez. 2005

Der Gemeindegemeinschreiber:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 23. Juli 2003 / 5. Januar 2004

Publikation im Amtsanzeiger vom	3. November 2005
Öffentliche Auflage vom	4. November bis und mit 5. Dezember 2005
Einspracheverhandlungen am	—
Erledigte Einsprachen	—
Unerledigte Einsprachen	—
Rechtsverwahrungen	—

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 23. August 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident



P. Schaad

Der Sekretär



M. Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lengnau, 20. Dez. 2005

Der Gemeindeschreiber

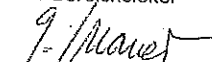


Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung 07. FEB. 2006



Genehmigt:
Bern, 26. JAN. 2006

Amt für Wald des Kantons Bern
Waldrecht und Information
Der Bereichsleiter


Gerold Knauer

Genehmigung

Einwohnergemeinde Lengnau

Überbauungsordnung Nr. 10 «Grot»

Überbauungsplan 1 : 1'000

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung 1:2'000 und Änderung von Art. 74 GBR
- Erläuterungsbericht

Dezember 2005

ecoptima

RAUM VERKEHR UMWELT RECHT
Spitalgasse 34 • Postfach 5965 • 3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 • Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch • info@ecoptima.ch



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 23. Juli 2003 / 5. Januar 2004

Publikation im Amtsanzeiger vom	3. November 2005
Öffentliche Auflage vom	4. November bis und mit 5. Dezember 2005
Einspracheverhandlungen am	—
Erledigte Einsprachen	—
Unerledigte Einsprachen	—
Rechtsverwahrungen	—

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 23. August 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

P. Schaad

P. Schaad

Der Sekretär

M. Krebs

M. Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lengnau, 20. Dez. 2005

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung 07. FEB. 2006

[Signature]



Genehmigt:
Bern, 26. JAN. 2006

Amt für Wald des Kantons Bern
Waldrecht und Information
Der Bereichsleiter

G. Knauer
Gerold Knauer

Einwohnergemeinde Lengnau

Überbauungsordnung Nr. 10 «Grot»

mit geringfügiger Zonenplanänderung und Änderung von Art. 74 GBR im Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

- Zonenplanänderung 1: 2'000
- Änderung von Art. 74 GBR
- Waldfeststellung (vgl. Überbauungsplan 1:1000)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2005

Bearbeitung

ecoptima

Raum Verkehr Umwelt Recht

Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern

Tel. 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60

E-Mail: info@ecoptima.ch

Geringfügige Änderung von Art. 74 GBR

Die Änderungen gegenüber dem bestehenden Baureglement sind ~~durchgestrichen~~ oder **fett** dargestellt.

¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP10 «Grot» bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung in **teilweise** verdichteter Bauweise. ~~welche geeignet ist, die übermässige Lärmbelastung der Schiessanlage durch planerische und bauliche Massnahmen auf die vorgeschriebenen Planungswerte zu reduzieren.~~

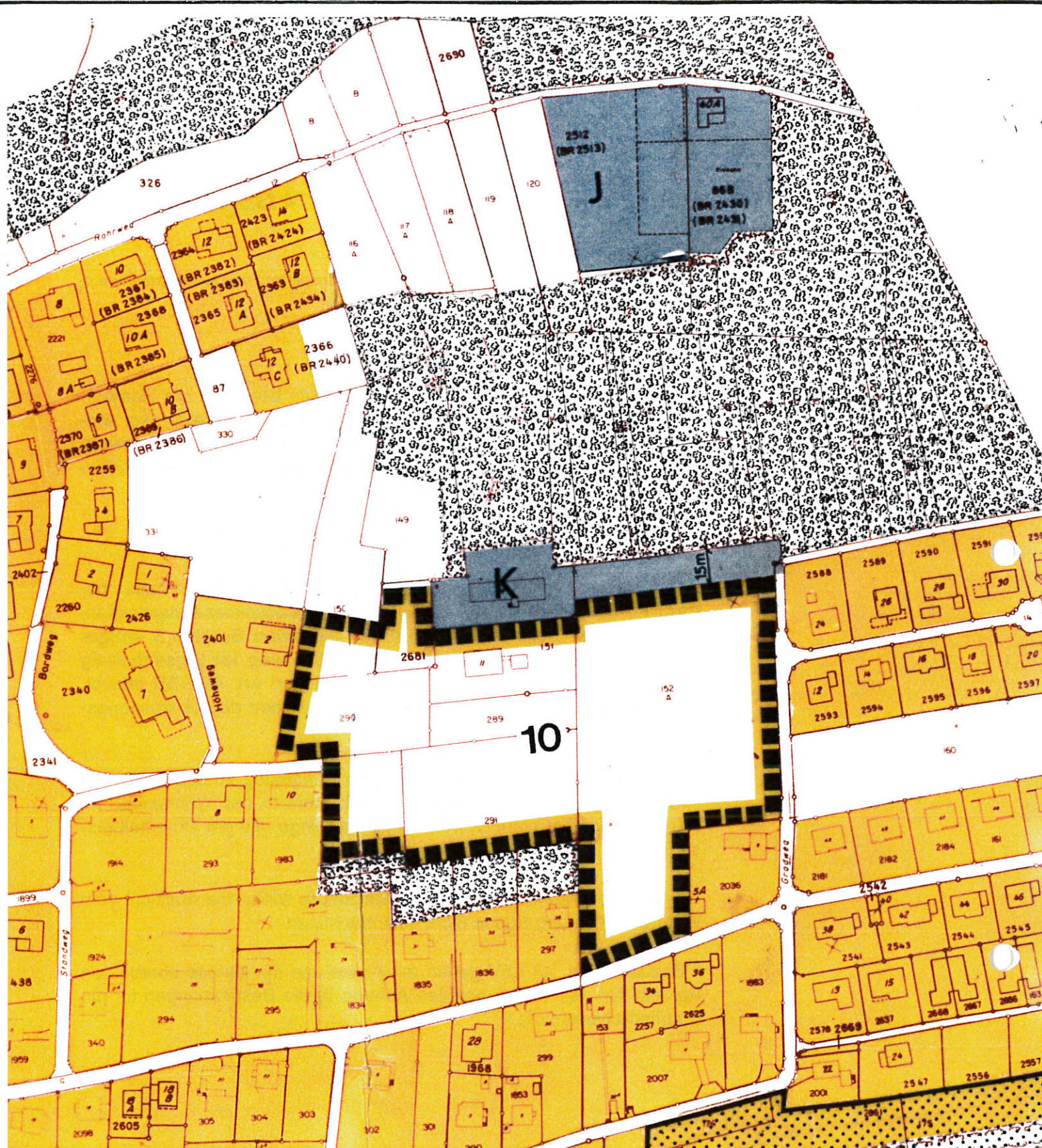
² Die ZPP10 ist eine Wohnzone im Sinne von Art. 53 GBR.

³ Das Mass der Nutzung ~~liegt zwischen min. AZ = 0.4 und max. beträgt im Maximum AZ = 0.55. Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Im westlichen Bereich sind 2 und im östlichen Bereich 3 Vollgeschosse zulässig. Der Übergang zum Grotweg ist 2-geschossig zu gestalten.~~ Der Dachausbau ist im Sinne von Art. 45 GBR erlaubt. Weitere baupolizeiliche Masse werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.

⁴ Dem Landschaftsschutz ist besondere Beachtung zu schenken. Die vorhandenen Hecken unterstehen dem Schutz der Gemeinde. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist die Pflege und der Unterhalt dieser Hecken zu regeln.

⁵ ~~Dachfirste und Anlagen für den Lärmschutz~~ dürfen die Aussicht vom Waldrand Richtung Süden nicht beeinträchtigen.

⁶ Bezüglich Art. 43 LSV ~~gelten mit Ausnahme der bereits überbauten Parzelle Nr. 151 (ES III gemäss Anhang II) die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.~~



Alter Zustand



Perimeter ZPP Nr. 10 "Grot"



Wohnzone 2 (W2)



Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)



Landwirtschaftszone (LWZ)



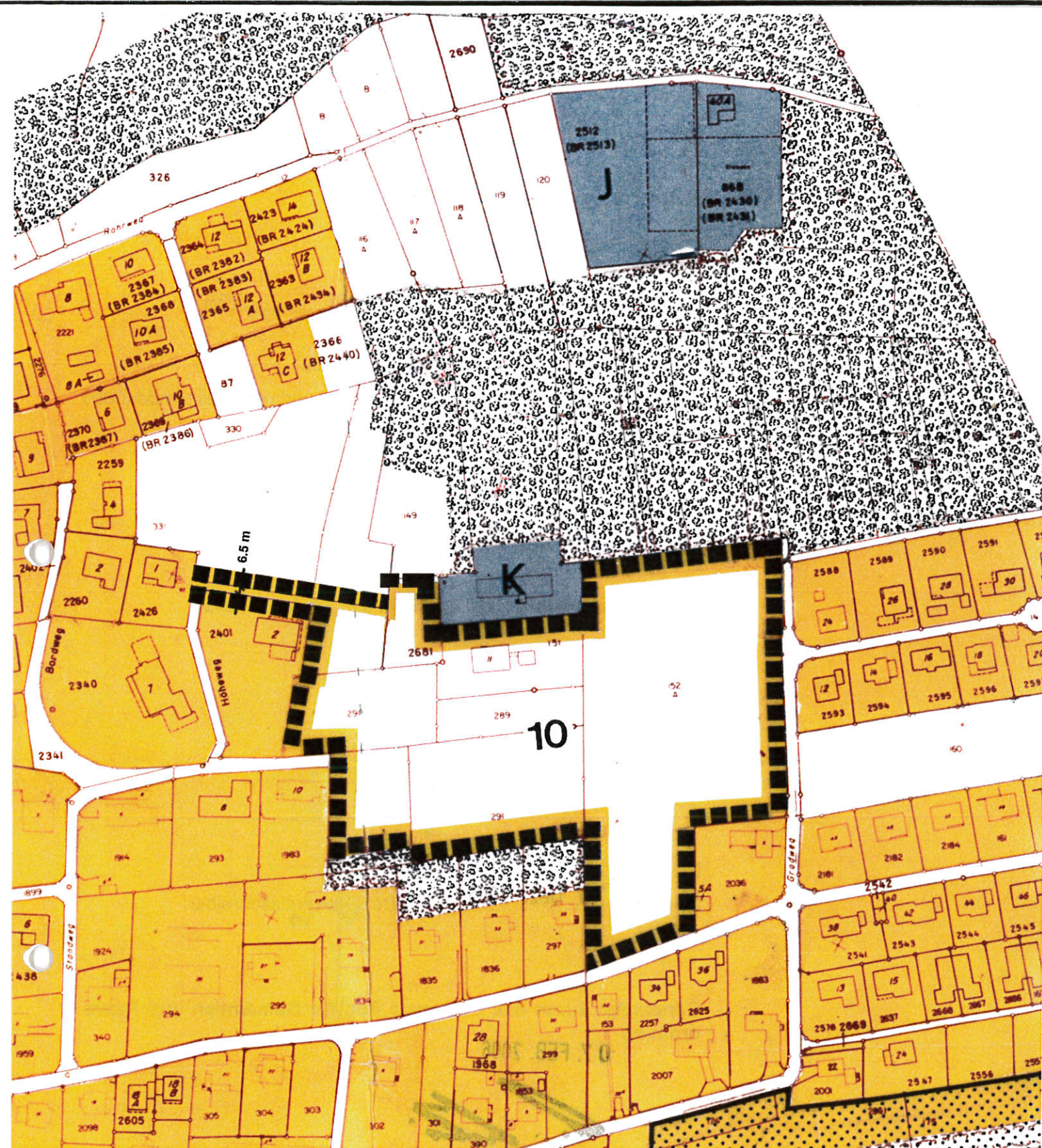
Wald



Masstab 1 : 2'000

ecoptima

RAUM VERKEHR UMWELT RECHT



Neuer Zustand



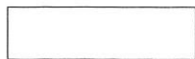
Perimeter ZPP Nr. 10 "Grot"



Wohnzone 2 (W2)



Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)



Landwirtschaftszone (LWZ)



Wald (verbindlicher Waldrand vgl. Überbauungsplan)



Massstab 1 : 2'000

ecoptima

RAUM VERKEHR UMWELT RECHT

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 23. Juli 2003 / 5. Januar 2004
Publikation
im Amtsanzeiger vom: 3. November 2005
Öffentliche Auflage: 4. November bis und mit 5. Dezember 2005
Einspracheverhandlungen: –
Erledigte Einsprachen: –
Unerledigte Einsprachen: –
Rechtsverwahrungen: –

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 23. August 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

Schaad

Krebs

.....

.....

P. Schaad

M. Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lengnau, 20. Dez. 2005

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

07. FEB. 2006

[Signature]