

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lengnau

Überbauungsordnung «Industriezone Lengnaumoos»

Überbauungsvorschriften mit Pflegereglement (Anhang)

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht

August 2002

Bearbeitung

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination

Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern

Tel. 031 312 50 21 Fax 311 67 60

e-mail: info@ecoptima.ch

Inhaltsverzeichnis

Überbauungsvorschriften	3
1. Allgemeines	3
2. Nutzung.....	3
3. Gestaltung.....	5
4. Erschliessung.....	6
5. Weitere Bestimmungen	7
Genehmigungsvermerke	9
Pflegereglement.....	10

Überbauungsvorschriften

1. Allgemeines

Grundlagen und Zweck

Art. 1

¹ Die Überbauungsordnung «Industriezone Lengnaumoos» (UeO) stützt sich auf die ZPP 5 «Industriezone Lengnaumoos» und die Grundordnung der Gemeinde Lengnau.

² Die UeO hat den Zweck, durch eine rationelle Erschliessung und Anbindung an die A5 ein breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Dies erfolgt durch die Festlegung von Art und Mass der Nutzung, die architektonische Gestaltung, die Ausscheidung zusammenhängender Grünflächen, die Umgebungsgestaltung sowie den Anschluss ans übergeordnete Strassennetz.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst das im Überbauungsplan mit einem Perimeter bezeichnete Gebiet sowie die ausserhalb des Perimeters farbig dargestellten Erschliessungsanlagen.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Lengnau, insbesondere der ZPP 5 «Industriezone Lengnaumoos».

2. Nutzung

Art der Nutzung

Art. 4

¹ Zulässig sind Nutzungen in den Bereichen Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sowie Wohnraum für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. In beschränktem Umfang sind Verkaufsflächen und Freizeitanlagen zugelassen. Reine Lagerbetriebe sind nicht zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

² Die Grünfläche ist für die ökologische Aufwertung und die Sicherung des Gewässerraums, die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie für Anlagen der Entwässerung bestimmt. Vorbehalten bleibt – in Absprache mit der Strassenaufsichtsbehörde – das Aufstellen von Firmentafeln und Wegweisern.

Mass der Nutzung

Art. 5

1 Das Nutzungsmass wird im Überbauungsplan durch Baulinien sowie in Art. 7 durch die Überbauungsziffer, die Gebäudehöhe und Grenzabstände definiert. Verkehrsintensive (überdurchschnittliche) Anlagen, die mehr als 2'000 Fahrten [DTV] erzeugen, sind nicht zulässig.

Verkaufsnutzung

2 Verkaufsflächen für Lebensmittel und den täglichen Bedarf sind nur bis zu einer Grösse von 120 m² und zusammen mit einer anderen Nutzung zugelassen. Verkaufsflächen von über 500 m² sind unter Vorbehalt von Abs. 1 gestattet, sofern nachgewiesen wird, dass der Verkehr mehrheitlich auf die Autobahn ausgerichtet ist.

Baubereich / Baulinie

3 Die Erstellung von oberirdischen und unterirdischen Bauten ist innerhalb der im Überbauungsplan durch Baulinien festgelegten Baubereiche gestattet.

**Anlagen ausserhalb
der Baulinien**
(Strassenvorland)

Art. 6

1 Das Vorland gegenüber Strassen und Wegen ausserhalb der Baulinien ist in erster Linie für Grünanlagen im Umfang von 5% der massgebenden Grundstücksfläche gemäss Art. 7 Abs. 1 bestimmt. Ferner sind Abstellplätze für Zweiräder, einzelne Kundenparkplätze sowie interne Fahrwege zulässig.

Vordächer

2 Freitragende Vordächer dürfen die Baulinien maximal 2 m überragen, wobei gegenüber Nachbargrundstücken ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten ist. Vorbehalten bleiben die Strassenabstandsvorschriften.

Baupolizeiliche Masse

Art. 7

Überbauungsziffer

1 Die Überbauungsziffer beträgt maximal 60%. Sie gibt an, welcher Anteil eines Grundstücks (ohne Grünfläche) mit oberirdischen Gebäudeteilen (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Nicht dazu gerechnet werden offene Rampen und freitragende Vordächer.

Gebäudehöhe

2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m. Darüber sind nur technisch bedingte Gebäude- und Anlageteile zugelassen. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe um höchstens 3 m überragen.

Grenzabstände

3 Der minimale Grenzabstand beträgt 4 m.

3. Gestaltung

Architektonische Gestaltung

Art. 8

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Stark glänzende oder reflektierende Materialien sind zurückhaltend zu verwenden, z.B. zur Energiegewinnung.

² Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

Dachform

³ Die Dachform wird nicht vorgeschrieben. Soweit Flachdächer nicht begehbar oder mit Dachaufbauten versehen sind, sind sie extensiv zu begrünen.

Grünfläche

Art. 9

¹ Die Grünflächen entlang der Lengnau Leugene, beim Anschluss an den Autobahnzubringer und im Übergang zur Landwirtschaftszone sind als gemeinsame, ökologisch wertvolle Anlage zu gestalten und zu pflegen (Art. 3 Pflegereglement).

Gewässerrenaturierung

² Der im Überbauungsplan bezeichnete Renaturierungsabschnitt ist soweit technisch machbar und finanziell tragbar mit dem Anschluss an den Autobahnzubringer zu realisieren.

Umgebungsgestaltung

Art. 10

¹ Für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan, mindestens im Massstab 1:200 einzureichen.

² Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Terrainveränderungen wie Stützmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Die Anordnung und Gestaltung der Anlieferung der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder sowie deren Zu- und Wegfahrten (interne Verkehrsführung).
- c) Die Gestaltung und Ausstattung des Strassenvorlands sowie der arealinternen Grün- und Aussenaufenthaltsbereiche.
- d) Die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen.
- e) Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, Versickerungsmulden, etc.).
- f) Die Feuerwehrezufahrten.

Hauptbepflanzung

3 Die Lage der neu zu pflanzenden Bäume (Hauptbepflanzung) ist wegleitend. Wo Hochstammbäume vorgesehen sind, sind einheimische Laubhölzer zu verwenden. Offene Parkieranlagen sind angemessen zu bepflanzen, d.h. 1 Baum pro 4-6 Pw-Abstellplätze.

Strassenvorland

4 Das Strassenvorland gemäss Art. 6 Abs. 1 ist zu begrünen und im Abstand von 1 m ab Strassenrand mit geeigneten Hochstammbäumen zu bepflanzen (Art. 3 Pflegereglement).

4. Erschliessung

Erschliessung und Etappierung
Bauetappen

Art. 11

1 Die Etappierung der Überbauung richtet sich nach dem Stand der Erschliessung. Das Nähere regelt der Erschliessungsvertrag.

Strassen

2 Die im Überbauungsplan bezeichneten Strassen, bestehend aus Fahrbahn und Gehweg, können etappenweise ausgeführt werden. Gehwege sind spätestens mit der Überbauung eines angrenzenden Grundstücks zu erstellen.

Anschluss A5-Zubringer

3 Der Anschluss an den Autobahnzubringer mit Zusammenschluss an die bestehende Industriestrasse ist mit einem Bauvorhaben zu erstellen, das schätzungsweise mehr als 500 Fahrten (DTV) beansprucht oder wenn die Industriestrasse mehr als 150 m verlängert wird.

Fuss- und Radweg

4 Die Fuss- und Radwege sind etappenweise zusammen mit der Haupterschliessung zu erstellen.

Zu- und Wegfahrt

5 Die Zu- und Wegfahrten über die Industrie- und Gewerbestrasse sind soweit möglich unter benachbarten Grundstücken/Betrieben zu koordinieren. Pro Vorhaben wird in der Regel nur ein Anschluss bewilligt.

Art. 12

**Basis- und
Detailerschliessung**

1 Bei den Anlagen der Ver- und Entsorgung im Bereich zwischen den Baulinien handelt es sich um Anlagen der Basis- und Detailerschliessung gemäss Art. 106 Abs. 2 BauG, wobei nur die Industriestrasse und der Z.A.G.-Kanal Anlagen der Basiserschliessung sind.

Hausanschlüsse

2 Bei allen übrigen Anlagen handelt es sich um Hausanschlüsse gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Abstellplätze

Art. 13

¹ Die Ermittlung der Anzahl Parkplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff BauV. Für Anlagen mit grösserem Verkehrsaufkommen (ab 500 Fahrten [DTV]) und Vorhaben mit Verkaufsnutzung, die mehr als 100 Parkplätze erfordern, wird eine Voranfrage mit Angaben zum Verkehrsaufkommen empfohlen.

² Zweiradabstellplätze sind in der Nähe der Eingänge zu erstellen. Davon sind mindestens 50% zu überdachen.

5. Weitere Bestimmungen

Archäologische Schutzzone

Art. 14

¹ Im Bereich der archäologischen Schutzzone müssen bei Bodeneingriffen von mehr als 1 m weitere wissenschaftliche Abklärungen vorgenommen werden, die u.U. zu Verzögerungen bei den Bauarbeiten führen können.

² Alle Bauvorhaben, die Erdarbeiten gemäss Abs. 1 erfordern und in der Schutzzone liegen, sind vor Erteilung einer Baubewilligung beim archäologischen Dienst zu melden.

Gewässerschutz

Art. 15

¹ Meteorwasser muss soweit möglich zur diffusen (flächigen) Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Energie

Art. 16

¹ Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.

² Im Bereich der Gasversorgung sind Neubauten und neubauähnlichen Erweiterungs-, Aus- und Umbauten an die Gasversorgung anzuschliessen, sofern marktwirtschaftlich vergleichbare Gaslieferbedingungen geboten und die erforderliche Gaslieferkapazität gewährleistet werden können und zwar:

- a) bei Neubauten für die Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie zu gewerblichen Zwecken;
- b) beim Ersatz von wesentlichen Teilen der haus- und/oder prozesswärmetechnischen Anlagen, sofern damit nicht wesentlich höhere Kosten verbunden sind.

Vorbehalten bleiben die Verwendung erneuerbarer Energien und die Wärmerückgewinnung.

Vertragliche Sicherstellung

Art. 17

¹ Der Vollzug der UeO, insbesondere die Planung, Ausführung und Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen und der Grünfläche sowie deren Etappierung sind im Erschliessungsvertrag vom 19.12.2001 resp. 16.1.2002. zwischen der Einwohnergemeinde und der Burgergemeinde geregelt.

² Der Vertrag bildet integrierender Bestandteil dieser UeO.

Inkrafttreten

Art. 18

Die UeO tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Aufhebung bestehen- der Vorschriften

Art. 19

Die Überbauungsordnung «Industriegebiet Lengnauermoos» vom 8. Februar 1989 wird aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6. Mai 2002 und 27. Juni 2002

Publikation im Amtsanzeiger vom 18. und 25. Juli 2002

öffentliche Auflage vom 19. Juli bis und mit 19. August 2002

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 3. Juli 2001 / 15. Okt. 2002

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

B. Schaad

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lengnau, 28. Aug. 2002 Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

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

GENEHMIGT gemäss

Verfügung vom 04. NOV. 2002

Amt für Gemeinden und Raumordnung

[Signature]

Pflegereglement

Reglement für die Gestaltung und Pflege der Grünflächen und des Strassenvorlands

Zweck und Ziel

Art. 1

¹ Dieses Reglement hat den Zweck, in den Grundzügen die Gestaltung und die Pflege der Grünflächen und des Strassenvorlands zu regeln.

² Der besondere Wert der Grünflächen besteht in der Vernetzung der Wasserläufe untereinander und mit den begleitenden Grünflächen sowie dem offenen Kulturland ausserhalb des Wirkungsreichs der UeO.

³ Mit einer angepassten Nutzung und Bepflanzung des Strassenvorlands wird die gestalterische Aufwertung der Industriezone und deren Integration in die Landschaft bezweckt.

Aufgabenteilung

Art. 2

¹ Die Burgergemeinde erstellt, unterhält und pflegt die Grünflächen in Zusammenarbeit mit den Wasserbaupflichtigen, die für den Gerinneunterhalt der Lengnau Leugene und des Dorfbachs mit den Böschungen zuständig sind. Vorbehalten bleiben anders lautende vertragliche Regelungen zwischen der Einwohnergemeinde und der Burgergemeinde Lengnau.

² Die Pflege der Grünflächen kann Organisationen oder privaten Personen übertragen werden.

³ Die Pflege des Strassenvorlands ist Sache der Grundeigentümer resp. Baurechtsnehmer.

⁴ Die Einwohnergemeinde, vertreten durch die Bauverwaltung ist für den Vollzug dieses Reglements verantwortlich. Bei Bedarf zieht sie eine ausgewiesene Fachperson bei.

Gestaltung und Pflege

Art. 3

¹ Die Grünflächen sind naturnah und nach ökologischen Prinzipien, abgestimmt auf die Funktion der Gewässer resp. die Vernetzung mit der offenen Flur, zu gestalten und dauernd zu erhalten.

2 Die Bepflanzung ist ausschliesslich mit standortgerechten, d.h. einheimischen Gräsern und Gehölzen vorzunehmen, die in dieser Umgebung natürlich vorkommen.

3 Mit einer angepassten, extensiven Bewirtschaftung und Pflege sind wertvolle Lebensräume zu schaffen. Die Funktion der Gewässer ist zu gewährleisten.

4 Ein Gestaltungs- und Pflegeplan zu den Grünflächen sowie zum Strassenvorland ist unter Beizug einer Fachperson spätestens im Hinblick auf den Anschluss an den Autobahnzubringer zu erstellen und vom Gemeinderat genehmigen zu lassen. Die kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt, Naturschutzinspektorat, Fischereiinspektorat) sind in geeigneter Weise in die Planung einzubeziehen.

Gewässerraum und Renaturierung

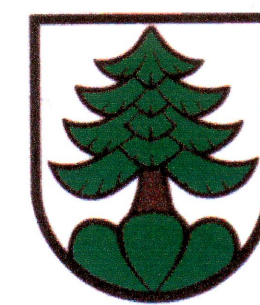
Art. 4

Die Grünflächen entlang der Kanäle sind ein Bestandteil des Gewässerraums. Im Rahmen von Bauvorhaben ist zu prüfen, in wie weit Abschnitte renaturiert werden können (vgl. Art. 9 Abs. 2 UeO).

Reglements- änderungen

Art. 5

Dieses Reglement bildet integrierenden Bestandteil der Überbauungsordnung «Industriezone Lengnaumoos» und kann nach Anhörung der Burgergemeinde und der kantonalen Fachstellen *durch den Gemeinderat* geändert werden.



Genehmigung

Einwohnergemeinde Lengnau

Überbauungsordnung «Industriezone Lengnaumoos»

Überbauungsplan 1:1000

Die Überbauungsordnung umfasst:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan 1:1000

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 2002 / Kā / SM
Format: 840 x 742

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination
Spitalgasse 34 • Postfach 5965 • 3001 Bern
Tel. 031 312 50 21 • Fax 031 311 67 60
e-mail: info@ecoptima.ch

Legende

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Baulinie
- Fahrbahn
- Fuss- und Radweg (mit Landwirtschaftsverkehr)
- Gehweg
- Grünfläche
- zu pflanzende Bäume
- Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen
- Renaturierungs-Abschnitt
- Schmutzwasserleitung

Hinweise

- bestehender Baum
- Gewässer
- aufzuhebende Wegfläche
- Freileitung BKW 50 kV (wird neu trassiert)
- Kabelleitung BKW 16 kV
- Z.A.G. - Kanal (ARA - Sammelkanal)
- archäologisches Schutzgebiet

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6. Mai 2002 und 27. Juni 2002
Publikation im Amtsanzeiger vom 18. und 25. Juli 2002
Öffentliche Auflage vom 19. Juli bis und mit 19. August 2002
Einspracheverfahren: keine
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverhandlungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. Juli 2001 / 15. Okt. 2002
Namens des Gemeinderates

Der Präsident Der Sekretär
Rehner *Rehner*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lengnau, Der Gemeindegemeinschaft
28. Aug. 2002

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 1. Okt. 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Ch. C.

