

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lengnau

Überbauungsordnung «Rado» zur ZPP 3 «Ulmenweg»

mit Anpassung der Grundordnung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Anpassung der Grundordnung/Auszug Baureglement
- Erläuterungsbericht
- Gefahrengutachten Moosbach

29. März 2022

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Rado» zur ZPP 3 «Ulmenweg» bezweckt die Weiterentwicklung des ansässigen Uhrenunternehmens mit Logistikzentrum und die Sicherstellung der Erschliessung.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Lengnau Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Lengnau, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich mit Begrenzung
- maximale Höhenkote traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) in m ü.M.
- der untere Referenzpunkt in m ü.M.
- Grünbereich
- Detailerschliessung (bestehend)
- Verkehrsfläche
- Zu- und Wegfahrt Moosstrasse

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Gewässerraum Moosbach (Saubерwasserleitung)
- projektierte Gebäude (gemäss Baugesuch 2015)
- abzubrechende Gebäude (gemäss Baugesuch 2015)
- Terrainkote in m ü.M.

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Gewerbe- und Industrienutzung

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Das Mass der Nutzung wird durch die Baubereiche und die maximalen Höhenkoten der Oberkante der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe je Baubereich im Überbauungsplan definiert. Bei Gebäuden mit Attikageschoss gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von realisierter $F_{h\ tr}$ plus maximal 5 m ($F_{H\ Attika} = F_{H\ tr} + 5\ m$).

² Bei der Überbauung westlich des Ulmenwegs ist eine minimale Nutzung von GFZo 0.55 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.

³ Den unteren Referenzpunkt bildet der jeweils lotrecht darunterliegende Punkt des massgebenden Terrains. Die maximal zulässige Breite von Abgrabungen auf max. einer Fassadenseite, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe unberücksichtigt bleiben, beträgt 7.5 m.

⁴ Die Gebäudelänge und die Geschosszahl innerhalb der Baubereiche sind frei. Neubauten sind mehrgeschossig auszuführen.

⁵ Ein Attikageschoss kann über der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe erstellt werden, wenn es auf einer Längsfassade von der Fassade mindestens 3 m zurückversetzt ist.

⁶ In den Baubereichen sind bis zu deren Überbauung Parkplätze, leicht entfernbar Kleinbauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 100 m² und einer traufseitige Fassadenhöhe von 6 m sowie Baumbepflanzung zulässig.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind nur technisch bedingte Anlagen wie Dachvorsprünge, Rohre, Lichtschächte, etc. sowie Gebäudeteile nach Abs. 2 und 3 zulässig.

² Als Verbindung zwischen den einzelnen Gebäuden sind über dem Ulmenweg zwei Passerellen mit einer maximalen Breite von 10 m über dem 1. Vollgeschoss zulässig. Die lichte Durchfahrtshöhe unter der Passerelle hat mindestens 4.5 m zu betragen. Der Passerellenbaukörper darf die Höhe der zu verbindenden Gebäude (ohne Attika) nicht überragen.

³ Vorspringende Gebäudeteile wie Aussentreppen, Laderampen, Vordächer dürfen maximal 2 m über die Fassadenflucht ragen und maximal 50% des dazugehörigen Fassadenabschnitt bedecken.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 8

Baugestaltung	¹ Annähernd geschlossene Bauweise entlang der Kantonsstrasse. Gebäude sind nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten, wobei der Gebäudenutzung entsprechend differenzierte Fassaden erwünscht sind.
Passerelle	² Passerellen sind als leicht wirkende Verbindungsbrücken zu gestalten.
Dächer	³ Hauptgebäude sind mit Flachdach zu gestalten. ⁴ Nicht begehbare Flachdächer von mehr als 100 m ² sind, soweit sie nicht durch technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. zur Energiegewinnung (Panels), Rückluftkühler, etc. belegt sind, als Retentionsfläche zu gestalten und zu begrünen.
Firmenanschriften	⁵ Bei Gebäuden mit Attikageschoss dürfen Firmenanschriften die Dachkante des obersten Vollgeschosses überragen, jedoch nicht jene des Attikageschosses. Ohne Attikageschoss sind Firmenanschriften an der Fassade anzubringen.

Art. 9

Aussenraum	¹ Die Aussenraumgestaltung sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Laub- und Nadelhölzer zu verwenden, jedoch vorwiegend Laubholzarten. ² Versiegelte Flächen sind auf das betrieblich notwendige Mass zu beschränken. ³ Ungedeckte Autoabstellplätze sind, ausgenommen Fahrgassen, zu mindestens 80 % mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Autoabstellplätze können mit Hochstammlaubbäumen oder technisch beschattet werden.
------------	---

Art. 10

Terraingestaltung

¹ Der Übergang zum angrenzenden Terrain ist möglichst ohne Hartverbau zu gestalten.

² Mauern der Aussenraumgestaltung sind mit kleinvolumigen Jurasteinen als Trockenmauern zu gestalten.

Art. 11

Grünbereich

¹ Die Grünbereiche sind von oberirdischen Gebäuden und Betriebsanlagen frei zu halten. Zulässig sind ungedeckte Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähigem Belag. Vorbehalten bleiben die Vorschriften zur Benützung des Strassenvorlandes und Massnahmen zum Schutz vor Überflutung.

² Die Grünbereiche sind extensiv zu nutzen und mit hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei die erforderlichen Sichtweiten zu berücksichtigen sind.

Art. 12

Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche ist für die arealinterne Erschliessung, den Warenumschlag und die Parkierung bestimmt. Ausserhalb des Strassenvorlands (3.6 m gemessen ab Fahrbahnrand) sind Kleinbauten und standortgebundene Anlagen gestattet.

Erschliessung und Parkierung

Art. 13

Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt über den Ulmenweg via Bielstrasse in den Bereichen gemäss Überbauungsplan «Verkehrsfläche» und im Bereich «Zu- und Wegfahrt Moosstrasse».

Art. 14

Parkierung

¹ Die Bemessung der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV.

² Zweiradabstellplätze sind im Umfang von mindestens 50 % der realisierten Anzahl Autoabstellplätze anzubieten. Davon sind im Minimum 60 % zu überdachen.

³ Auf den Zeitpunkt der Betriebsaufnahme eines Logistikzentrums mit mehr als 100 Arbeitsplätzen ist durch die Betreiberin ein Mobilitätskonzept zu erstellen mit dem bei den Betriebsangestellten ein möglichst hoher Anteil Langsam- und öffentlicher Verkehr erreicht werden soll.

Weitere Bestimmungen

Art. 15

Hochwasserschutz

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass bei einer Überflutung durch den Moosbach kein Wasser in Räume mit empfindlicher Nutzung eindringen kann. Dazu sind die Schutzmassnahmen gemäss Bericht Revision GK Moosbach vom 21.12.2020 der Geotest AG umzusetzen.

² Entlang der Bielstrasse ist westlich des Ulmenwegs ein Ablenkdamm oder eine Mauer von mindestens von 30 cm Höhe gemessen ab OK Trottoir zu erstellen.

³ Alle Gebäudeöffnungen sind mindestens 25 cm höher als der Fahrbahnrand des Ulmenwegs parallel zum Hang gemessen anzuordnen.

Art. 16

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

² Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn ein Anschluss wirtschaftlich vertretbar ist und im Baubewilligungsverfahren sichergestellt ist, dass das Grundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird. Vorbehalten bleibt eine Versorgung mit einem Überschuss an Prozesswärme aus dem Betrieb.

³ Ein Prozesswärmeüberschuss ist sofern technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar in ein Wärmenetz abzugeben.

Art. 17

Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

² Flachdächer sind mit einer Retention auszustatten.

³ Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag (Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen oder vor Ort über die Schulter zu entwässern.

⁴ Im Weiteren gelten die Bestimmungen des Baureglements der Einwohnergemeinde Lengnau zur Grundstücksentwässerung.

Art. 18

Beleuchtung im Aussenraum

¹ Die Beleuchtung des Areals ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung ist sicherzustellen, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Himmelwärts gerichtet Beleuchtungen sind nicht gestattet.

² Firmenanschriften sind so zu beleuchten, dass eine starke Lichtstrahlung vermieden wird (Dimmung während der Nachtzeit).

Art. 19

Altlasten

¹ Östlich des Ulmenwegs auf Parzelle Nr. 723 ist der belastete Standort Nr. 03870028 verzeichnet. Im Rahmen von Bauvorhaben sind die entsprechenden Abklärungen zu treffen und ggf. Massnahmen umzusetzen.

² Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen kantonalen Stelle (AWA) wird empfohlen.

Übergangs-, Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 20

Umgebungsgestaltung

¹ Mit jedem relevanten Baugesuch ist ein detailliertes Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen.

² Das detaillierte Umgebungsgestaltungskonzept hat die Terraingestaltung, die Containerabstellplätze, die Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze, die Begrünung, die Bepflanzung sowie die Beleuchtung, Firmenanschriften und die Beschilderung zum Gegenstand.

Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

(Verfahren nach Art. 122 Abs. 7)

Vorprüfung vom	15. Januar 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	25. Februar + 4. März 2021
Öffentliche Auflage vom	26. Febr. – 29. März 2021

Einspracheverhandlungen vom	keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. Mai 2021

Nachträgliche Änderungen

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	3. + 10. Februar 2022
Öffentliche Auflage vom	4. Februar – 7. März 2022

Einspracheverhandlungen vom	keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. April 2022

Die Präsidentin

Der Sekretär


 Sandra Huber


 Marcel Krebs

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs 8 BauV mit Publikation im amtlichen Anzeiger vom 13. Mai 2021

Nachträgliche Änderungen

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs 8 BauV mit Publikation im amtlichen Anzeiger vom 21. April 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lengnau, **– 3. MAI 2022**

Der Gemeindeschreiber


 Marcel Krebs
**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung****10. Juni 2022**



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	15. Januar 2020
Publikation im amtl. Anzeiger vom	25. Febr. + 4. März 2021
Öffentliche Auflage vom	26. Febr. – 29. März 2021
Einspracheverhandlungen vom	keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	4. Mai 2021
Präsidentin	Sekretär
Sandra Huber	Marcel Krebs
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Lengnau,	
Gemeindeschreiber	
Marcel Krebs	

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lengnau

Überbauungsordnung «Rado» zur ZPP Nr. 3 «Ulmenweg»

mit Anpassung der Grundordnung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsplan 1:750

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

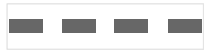
- Anpassung der Grundordnung
/ Auszug Baureglement
- Erläuterungsbericht
- Gefahrengutachten Moosbach

April 2021

lengnau/ueo zpp 3 «rado» 05568/4/uep/
5568_uep_210415_al/dm/dr/kw/os

Legende

Inhalte:

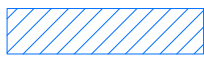
-  Wirkungskbereich der Überbauungsordnung
-  Baubereich mit Begrenzung
- 455.50

maximale Höhenkote in m ü.M. (Fh tr)
- 435.50
- unterer Referenzpunkt in m ü.M.

 Grünbereich Detailschliessung (bestehend) Verkehrsfläche

 Zu- und Wegfahrt Moosstrasse

Hinweise:

-  Gewässerraum Moosbach (Sauberrwasserleitung)
-  Altlastverdachtsfläche
-  projektierte Gebäude (gemäss Baugesuch 2015)
-  abzubrechende Gebäude (gemäss Baugesuch 2015)
- ×434.60
- Terrainkote in m ü.M.

