

ENTWURF AUFLAGE

Lengnau

Änderung Überbauungsordnung «Beundenstrasse»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Änderung der
Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Grundlagenstudie

Mai 2020

Inhalt

Abschluss VorPRÜfung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Lengnau	1
Änderung Überbauungsordnung «Beundenstrasse»	1
Allgemeines	3
Artikel 1	3
Artikel 2	3
Artikel 3	3
Bauten	4
Artikel 4	4
Artikel 5	4
Artikel 6	4
Artikel 7	5
Erschliessung und Parkierung	5
Artikel 8	5
Aussenraum	5
Artikel 9	5
Artikel 10	6
Artikel 11	6
Artikel 12	6
Artikel 13	6
Weitere Bestimmungen	7
Artikel 14	7
Artikel 15 14	7
Artikel 16	7
Artikel 17 15	7

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Beundenstrasse umfasst das im Überbauungsplan MST 1:200 ~~500~~ mit einer ~~punktierten~~ **gestrichelten** Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Artikel 2

Stellung zur Bauordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, ~~gelten~~ **gilt** das Baureglement ~~und der Zonenplan~~ der Gemeinde Lengnau, **sofern nicht die BMBV vorgeht.**

Artikel 3

Inhalt ~~der des~~ **des** Überbauungsplans ~~in der~~ **Mit dem** Überbauungsplan ~~ordnung~~ werden verbindlich geregelt:

- ~~–~~ **Perimeter**
- ~~–~~ Lage und Grösse der ~~Baufelder BF 1 + BF 2~~ **Baubereiche B1 + B2**
- ~~–~~ **Baulinie 4-geschossig**
- ~~–~~ **Bereich vorspringender Gebäudeteil**
- ~~–~~ ~~Nutzung~~
- ~~–~~ ~~Geschosszahl~~
- ~~–~~ ~~AZ je Baufeld~~
- ~~–~~ **Offener Abstellplatz für Motorfahrzeuge**
- ~~–~~ ~~Wege, Plätze, Abstellflächen für Motorfahrzeuge~~
- ~~–~~ ~~Grünbereich~~
- ~~–~~ **Platzbereich**
- ~~–~~ ~~Verkehrsfläche~~
- ~~–~~ **Hochstammbaum**
- ~~–~~ ~~Zufahrt~~
- ~~–~~ ~~Zufahrt zu den Abstellplätzen~~
- ~~–~~ ~~und Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen~~
- ~~–~~ ~~Immissionsschutzmassnahmen~~
- ~~–~~ ~~Öffentliche Fussgängerverbindung~~

Bauten

Artikel 4

Baufelder Baubereiche	¹ Bauten dürfen nur innerhalb der mit einer Baulinie begrenzten Baufelder Baubereiche sowie gemäss Abs. 3 erstellt werden.
Nutzung	² Gestattet ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe, wobei im 1. Vollgeschoss Wohnen ausgeschlossen ist. Es dürfen maximal 20 Familienwohnungen nach BauG erstellt werden. Es gelten die Bestimmungen der ES III nach Art. 43 LSV.
Vorspringender Gebäudeteile	³ Je ein vorspringender eingeschossiger Gebäudeteile für einen Autolift Tiefe plus Vordach von max. 1.5 m über der Einfahrt ist an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen gestattet . Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer Vortreppen, Balkone dürfen die Baufeldgrenzen um 2.00 m überragen und können aber höchstens bis an die Parzellengrenze reichen.
Baulinie	⁴ Wo dies im Überbauungsplan gekennzeichnet ist, müssen Gebäude die Bauten mindestens 2 mit allen Vollgeschossen auf die Baulinie der Baufelder oder auf die bestehenden Fundamente gestellt werden (Anbaupflicht).
Dachform	⁵ Dachform und Bedachungsmaterial müssen für beide Baufelder einheitlich sein. Für die Haupt- und Anbauten sind nur Flachdach ohne Attika Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zugelassen. Die Firstrichtung richtet sich nach den Angaben im Überbauungsplan. Die Nebenfirste müssen sich vom Hauptfirst deutlich absetzen. Eingeschossige An- und Nebenbauten bis zu einer Fläche von 35 m² können mit einem Flachdach versehen werden.

Artikel 5

Baufeld BF 1 Baubereich 1 Masse + Nutzung	Im Baufeld BF 1 Baubereich 1 sind folgende Masse und Nutzungen erlaubt: – max. Geschoszahl 4 3 Vollgeschosse (kein Attika) – max. Gebäudehöhe 10 m Gesamthöhe 12.5 m —max. AZ— 1.25 Die Nutzung richtet sich nach Art. 62 BR. Im Erdgeschoss ist die Wohnnutzung nicht zugelassen.
---	--

Artikel 6

Baufeld BF 2 Baubereich 2 Masse + Nutzung	Im Baufeld BF 2 Baubereich 2 sind folgende Masse und Nutzungen erlaubt: – max. Geschoszahl 3 5 Vollgeschosse – max. Gebäudehöhe 10 m Gesamthöhe 15.5 m —max. AZ— 1.35 Die Nutzung richtet sich nach Art. 62 BR. Im Erdgeschoss ist die Wohnnutzung nicht zugelassen.
---	--

Artikel 7

- Arch. Gestaltung
allgemein
- ¹ Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung, sowie die **Aussenraumgestaltung** ~~Umgebung~~ sind aufeinander und auf die ~~Dorfkernzone~~ **Umgebung sorgfältig** abzustimmen. Es sollen einfache, moderne Bauformen gewählt werden. **Es sind keine vorspringende Balkone gestattet.**
- Baubereiche
B1
- ² Das Gebäude im Baubereich 1, insbesondere die Stirnseite ist als Haus am Platz sorgfältig und abgestimmt darauf zu gestalten. Bei einem Neubau oder einer Aufstockung sind die Höhenverhältnisse des Gebäudes Baubereich 2 zu übernehmen.
- B2
- ³ Das Gebäude im Baubereich 2 ist mit einem zentralen Eingang von der Solothurnstrasse mit einer Schaufensterfront zu gestalten. An der Beundenstrasse kann das 1. Vollgeschoss Rücksprünge für die Parkierung und für den Eingang aufweisen. Die Ostfassade ist fensterlos und massiv ohne Rücksprung zu gestalten, wobei das 1. Vollgeschoss farblich hervorgehoben werden kann.

Erschliessung und Parkierung

Artikel 8

- Anzahl Abstellplätze
- ¹ Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach **Art. 49 ff BauV.** ~~Art. 15+16 BR.~~
- Zufahrt zu den Abstellplätzen
- ² Die Zufahrten zu den Abstellplätzen sind im Überbauungsplan festgelegt.

Aussenraum

Artikel 9

- Umgebungsgestaltung
allgemein
- ¹ Sofern die nachstehenden Elemente betroffen sind, ist mit der Baueingabe ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die zum Gesuch gehörende Parzelle umfasst und die betroffenen Elemente mit ihrer Bauweise, Gestaltung (**inkl. Beleuchtung**) und Materialangaben (**insbesondere Bodenbeläge**) zum Gegenstand hat.
- Zufahrt
 - Offene Abstellplätze
 - ~~– Fussgängerverbindungen~~
 - Grünbereich
 - Terrainveränderungen, Böschungen
 - Mauern
 - ~~– Zäune~~
 - Bepflanzung
 - ~~– usw.~~

Platzbereich ² Der Platzbereich ist als Bestandteil des Strassenraums mit öffentlichem Charakter in privatem Eigentum sorgfältig zu gestalten. Gestattet sind Einrichtungen wie ein Brunnen oder Bänke etc.. Die Gestaltung des Aussenraums ist mit der Gemeinde abzusprechen und mit der Baueingabe vorzulegen.

Artikel 10

Grünbereich Der im Überbauungsplan festgelegten Grünbereichflächen sind **ist im Rahmen eines Neubaus** bei Nutzungsbeginn der **Baubereich 1** Baufelder mit einheimischen Pflanzen zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Artikel 11

Hochstammbäume ¹ Die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume sind **parallel zum Fahrbahnrand +/- 1.5 m verschiebbar und** bei Nutzungsbeginn der **Baubereiche** Baufelder zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

² Es sind einheimische Pflanzen zu wählen.

³ Hochstämmige Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 15 cm aufweisen.

Artikel 12

Abstellplätze Die im Überbauungsplan bezeichneten **offenen** Abstellflächen für Motorfahrzeuge **sind Bestandteil der Verkehrsfläche und können darin in der Lage um 1.5 m variieren sofern dadurch andere Festlegungen nicht in Frage gestellt werden.** (~~Standflächen~~) Sie müssen ~~als~~ mit einem durchlässigen **Belag (z. B. Verbundsteine)** bewachsene Plätze Mergelplätze ausgebildet werden. Die Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 50 «Bau von durchlässigen und bewachsenen Plätzen» BUWAL Juni 1986 gilt als Richtlinie.

Artikel 13

Verkehrsflächen ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Verkehrsflächen werden von Autos und Fussgängern gemeinsam genutzt. Sie können mit einem dichten Belag versehen werden.

² Die Verkehrsfläche, die gemeinsam mit dem öffentlichen Strassenraum (Trottoir, Hauptstrasse) genutzt wird, hat deren Belag zu übernehmen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 14

Fussgängerverbindu
ng

Die im Überbauungsplan eingezeichnete öffentliche Fussgängerverbindung muss vor Erteilung einer Baubewilligung für das Baufeld BF 2 rechtlich gesichert und im Grundbuch eingetragen sein. Sie hat eine markierte Breite von mindestens 1.50 m. Die Sicherheitsbedürfnisse für diese Fussgängerverbindung sind entsprechend zu berücksichtigen. Unterhalt, Erneuerung und Versicherungsfragen sind in einem separaten Vertrag vor Erteilen einer Baubewilligung auf Parzelle 527 zu regeln.

Artikel 15 14

Privatrechtliche
Verbindung

Die Grundeigentümer haben die Nutzung von Gemeinschaftsanlagen (Brandmauern, ev. Abstellplätze usw.) mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Erteilen der Baubewilligung sicherzustellen.

Artikel 16

Immissionen

Zu den Baugesuchen innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung ist ein Lärmgutachten eines ausgewiesenen Akustikbüros einzureichen.

Art. 15

Qualitätssicherung

Baugesuche, welche die äussere Erscheinung betreffen, sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung mindestens zwei, vom Gemeinderat bestimmten unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten (Fachberatung) zu unterbreiten.

Artikel 17 16

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung Beundenstrasse tritt nach ihrer Genehmigung, sowie der Genehmigung der Zonenplanänderung «Kernzone 2» durch die Kantonale Baudirektion in Kraft.

² Die Änderung der Überbauungsordnung «Beundenstrasse» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren 22.7.–21.8.93
Kantonale Vorprüfung vom: 26. Aug. 93

Publikation im Amtsblatt 18.9.93
Publikation im Amtsanzeiger 16.+23.9.93
Eingegangene Einsprachen 1
Eingegangene Rechtsverwahrungen -
Zurückgezogene und erledigte Einsprachen -
In Rechtsverwahrung umgewandelte
Einsprachen -
Aufrecht erhaltene Einsprachen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7.9.93
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 196 JA
Lengnau am 0 Nein

Namens der Einwohnergemeinde ...

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Sig.

Sig.

.....
Name

.....
Name

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lengnau den 11.1.94

Sig. ...

.....
Name

GENEHMIGT mit Änderungen
gemäss Verfügung vom 9.3.94
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Sig. i.V. P. Rytz

Genehmigungsvermerke Änderung

Mitwirkung vom 3. Juni bis 4. Juli 2016
Vorprüfung vom 19. Dezember 2019

Publikation im amtl. Anzeiger vom ... und ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom ...

Präsidentin Sekretär

.....
Sandra Huber Marcel Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lengnau,

Gemeindeschreiber

.....
Marcel Krebs

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