

GEMEINDE ZWINGEN

Überbauungsordnung Nr. 10

Gewerbezone "Kohlflüh"

Inkl. Umzonung des Plangebietes von der Wohn- und Gewerbezone WG 2 in die Gewerbezone G

Die Überbauungsordnung Nr. 10 beinhaltet:

- Überbauplan Nr. 10a
- Überbauungsvorschriften Nr. 10b

Überbauplan

Situation 1:500

RUDOLF SCHMIDLIN, DIPL. BAUINGENIEUR ETH SIA 4242 LAUFEN
Mitarbeiter: Anton Schmidlin Bautechniker Tel. 061/89 60 42

Obj.:	Pl. Nr.:	Datum:	Gez.:	Größe:	Versorg.:	Geländ.:
92096	I	2.4.1992	U.R.	50/1.83	III	5.4.93 U.R.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 25. Oktober 1990 bis 25. November 1990
Vorprüfung vom 29. September 1992
Publikation im Amtsblatt vom 16. April 1993 (Nr. 27)
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 16. April 1993 bis 16. Mai 1993
Einspracheverhandlung am 21./24. Mai 1993
Erledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen
Un erledigte Einsprachen 5

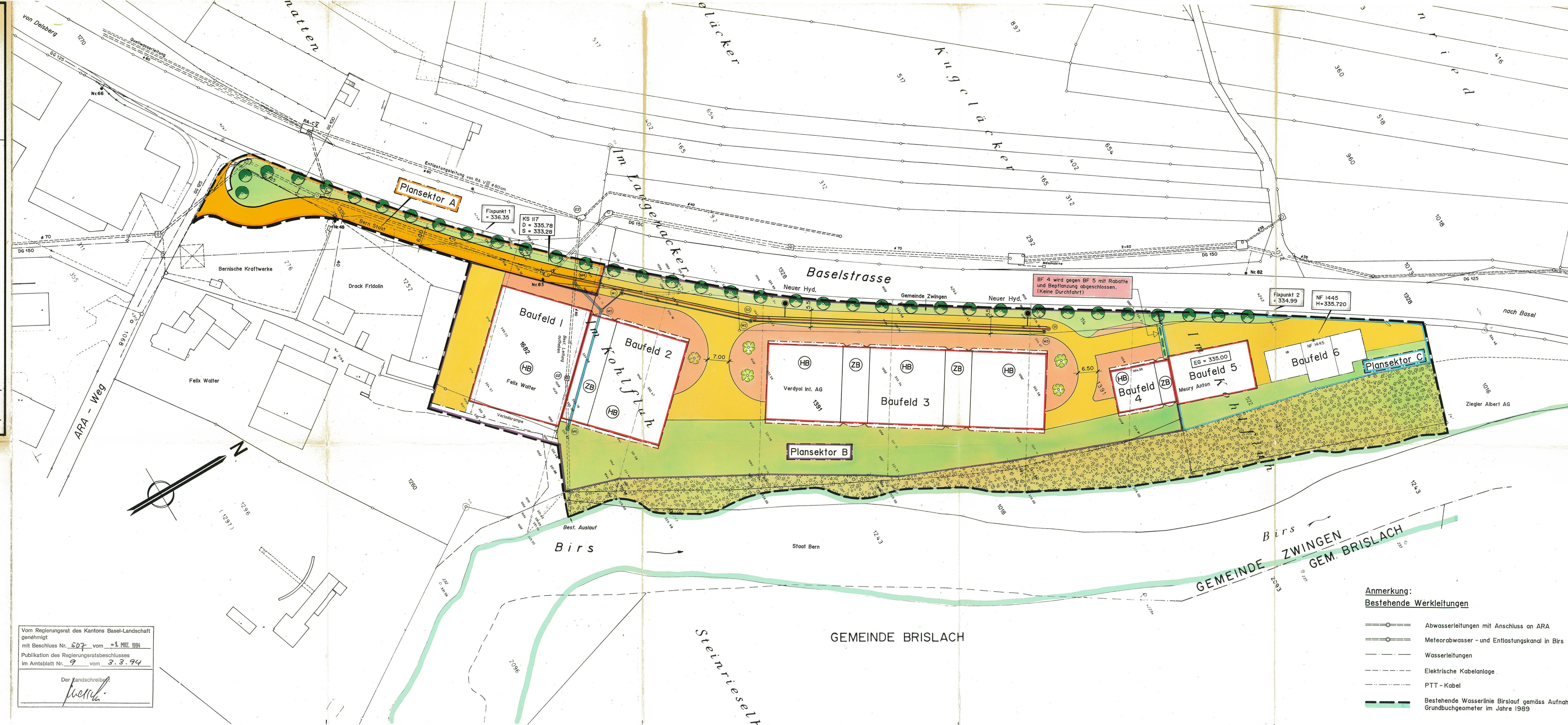
Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Mai 1993

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25. Mai 1993

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Zwingen den 2. Okt. 1993 Der Gemeindevorsteher:

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion



Legende:

Wirkungsbereich / Plansektoren

- Wirkungsbereich oder Überbauungsordnung
- Plansektor A
- Plansektor B
- Plansektor C

Bauzone / Schutzgebiete / Schutzbepflanzungen

- Gewerbezone G
- Uferschutzbepflanzung (Aufnahme Grundbuch-geometer 1989)
- Anzulegende Schutzbepflanzung mit hochstämmigen Bäumen
- Grünbereich (Begrünung und Bepflanzung)
- Einzelbäume (Festlegung der Bepflanzung mit Umgebungsplan gem. Art. 9 Abs. 2 Überbauungsvorschriften)

Erschliessung

- Detailerschliessungsstrasse gem. Art. 106 Abs. 2 Bst. b Baugesetz BE
- Interne Erschliessungsanlagen gem. Art. 106 Abs. 3 Baugesetz BE (Hauszufahrten / Hausanschlüsse)
- Parkierung / Warenumschlag, Lagerplätze
- Neue Kanalisation NW 300mm (Detail ES) (häusliche und industrielle Abwässer)
- Neuer Meteorwasserkanal NW 300mm (für Strassen- und Platzabwässer) (Detail ES)
- Umlegung des Entlastungskanal von RA VIII zwischen KS M4 und M6 (Basis ES)
- Neue Wasserleitung NW 125mm

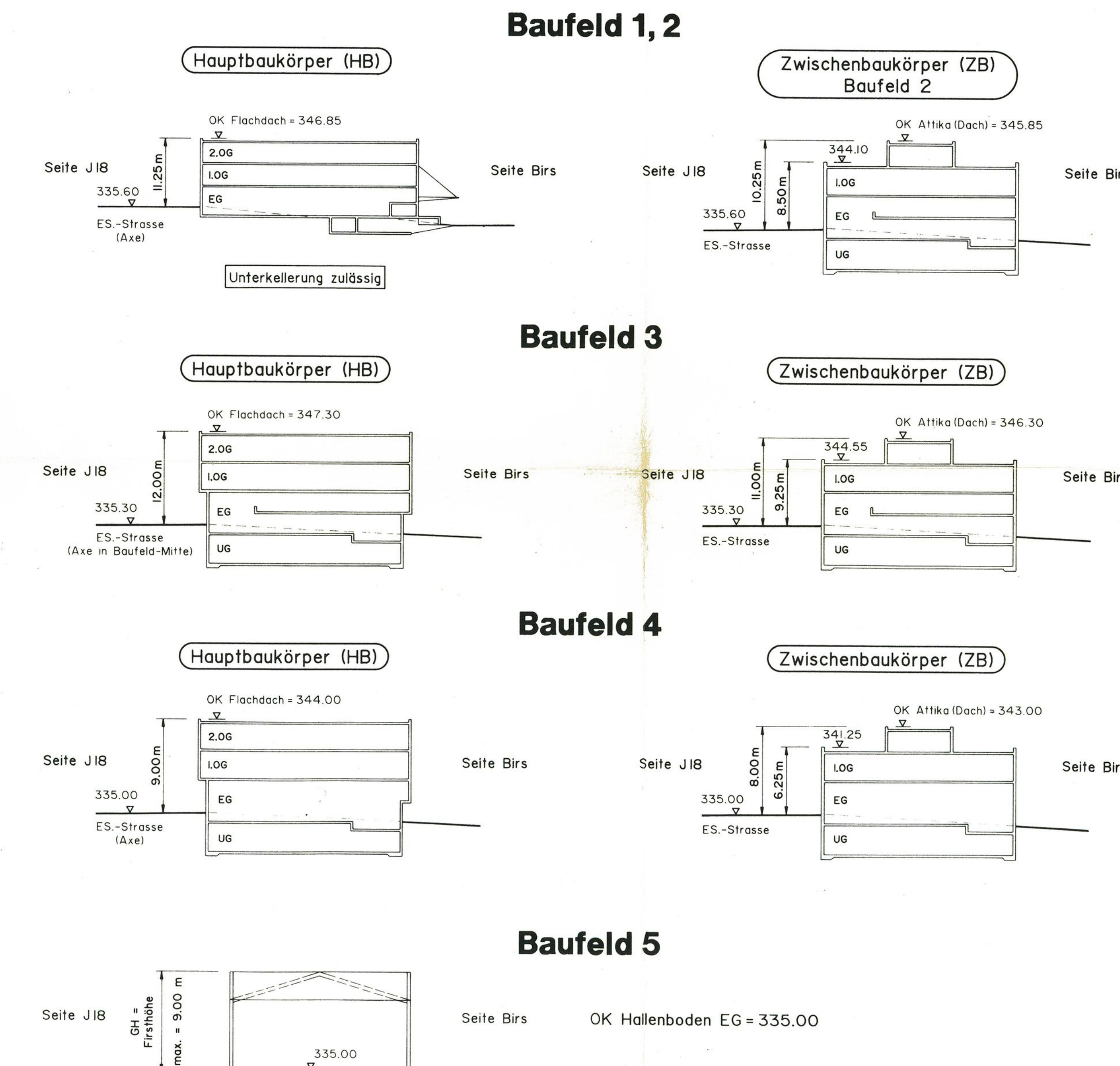
Anmerkung:
Bestehende Werkleitungen

- Abwasserleitungen mit Anschluss an ARA
- Meteorwasser- und Entlastungskanal in Birs
- Wasserleitungen
- Elektrische Kabelanlage
- PTT-Kabel
- Bestehende Wasserlinie Birslauf gemäss Aufnahme Grundbuchgeometer im Jahre 1989

Baufelder / Bauvorschriften

- Baufeld 1, 2, 3, 4, 5
- Baulinien für Erd- bzw. Sockelgeschoss
- Baulinien für Obergeschosse ab Erd- bzw. Sockelgeschosse
- Unterteilung Baufelder 2, 3, 4 in HB: Hauptbaukörper ZB: Zwischenbaukörper (Erschliessungsbauten)
- Höhen-Fixpunkte I, 2 und NF-Fixpunkt

Gebäudehöhen / Gebäudeprofile



Einwohnergemeinde Zwingen

12. Januar 1993

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 10
GEWERBEZONE "KOHLFLÜH"
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 10 B

siehe Erwägungen RRB

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 10a mit einem dick gestrichelten Perimeter gekennzeichnet. Als begleitende Richtlinien gelten die Pläne 01/02 "Überbauung Kohlflüh" Mst. 1:500/200 vom 30. November 1991 sowie das Projektmodell "Überbauung Kohlflüh".

Art. 2

Stellung zur
baurechtlichen
Grundordnung

Insoweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bauvorschriften der Gemeinde Zwingen.

Art. 3

Inhalt des
Überbauungs-
planes Nr. 10a

¹ Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- a) die Einteilung des Plangebietes in die Plansektoren A, B und C;
- b) die durch Baulinien abgegrenzten Baufelder BF 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sowie die Unterteilung der Baufelder BF 2, 3 und 4 in Hauptbauten (HB) und Zwischenbauten (ZB);
- c) die max. Gebäudehöhen (in der Legende zum Überbauungsplan dargestellt);
- d) das geschützte Ufergehölz entlang der Birs, die anzulegende Schutzbepflanzung entlang der J18 und am ARA-Weg sowie die privaten Grünbereiche;
- e) die Detailerschliessungsstrasse im Plansektor A und die internen Zufahrten und Erschliessungen in den Plansektoren B und C sowie die reservierten Flächen für Parkierung und Warenumschlag im Plansektor B;
- f) die für die Erschliessung des Gebietes zu erstellenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen inkl. Hydrantenanlagen.

Art. 4

Architektonische
Gestaltung der
Bauten
Plansektor B /
BF 2, 3 und 4

¹Die Überbauung der Baufelder BF 2, 3 und 4 sowie die Gebäudeübergänge zwischen den Baufeldern 1-2 und 4-5 hat nach architektonisch einheitlichen Grundsätzen zu erfolgen. Fassadengestaltung, Farbgebung, Dachform und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

²Gebäudegruppen in den BF 2, 3 und 4 von über 35 m Gesamtlänge sind mittels Einbau von vertikal durchgehenden, in der Höhe differenzierten Bauvolumen und Fassadenelementen, sowie durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Die Fassaden sind in feingliedriger und, soweit wie technisch sinnvoll, in transparenter Leichtkonstruktion auszuführen. Wegleitend sind die Projektpläne 01-02.

Farbgebung für
Bauten im Plan-
sektor B

³Fassadenfarben und -materialien für Bauten im Plansektor B sind auf die Umgebung und auf benachbarte Bauten abzustimmen. Grossflächig grelle sowie auffällige Fassadenfarben sind nicht gestattet.

Fachinstanz

⁴Für die Beurteilung der Gestaltung von Neubauten und wesentlichen Umbauten im Wirkungsbereich der Plansektoren B und C zieht die Gemeinde eine anerkannte und unabhängige Fachinstanz (OLK oder ein Gremium von 2 - 3 unabhängigen Architekten) zu. Der diesbezügliche Bericht ist dem Baugesuchssteller vor Antragstellung der Gemeinde zu Kenntnis zu bringen. Die Kosten der Beratungsinstanz sind vom Baugesuchssteller zu übernehmen.

Bauvoranfrage

⁵Für Bauten in den Plansektoren B und C ist vorgängig eines Baugesuches eine Bauvoranfrage bei der örtlichen Baukommission einzureichen.

Art. 5

Nutzung

¹Das Plangebiet wird der Gewerbezone G zugeteilt. Es dürfen nur Gewerbe-, Lager- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird und die Wohnungen gegen Lärmimmissionen (Staatsstrasse und Gewerbeareal) genügend abgeschirmt sind.

²Mindestens die Hälfte der totalen Bruttogeschossfläche der Baufelder BF 2, 3 und 4 (Plansektor B) sind für Fabrikations- und Verarbeitungsbetriebe mit zugehörigen Arbeitsplätzen oder/und für Dienstleistungsbetriebe und Büros zu reservieren. Die entsprechende Flächenzuteilung wird jeweils im Baubewilligungsverfahren als Auflage der Gemeinde festgelegt.

³In den Gebäuden im Geltungsbereich der Überbauungsordnung dürfen keine Stoffe gelagert werden, die in erheblicher Masse umweltgefährdend sind.

Art. 6

Baupolizeiliche Masse in den Plansektoren B und C

¹Im Plansektor B gelten folgende Bestimmungen:

- a) die maximalen horizontalen Abmessungen der Gebäude der Baufelder BF 1, 2, 3, 4 und 5 werden durch die im Überbauungsplan festgelegten Baulinien definiert. Technisch bedingte Anlagen wie Ein- und Ausfahrtsrampen, Treppen, Kellerabgänge und dergl., ferner Verladerampen, Hebevorrichtungen (z.B. Hebebühnen) sowie freiauskragende Vordächer über Verladezonen und Eingangspartien dürfen die Baulinien um das betriebstechnisch notwendige Mass überragen;
- b) die zulässigen Gebäudehöhen der Baufelder BF 1 bis 5 sind in der Legende zum Überbauungsplan mit Meereshöhen festgelegt. Abweichungen von den im Plan festgelegten Meereshöhen bis zu +/- 15 cm sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet.

³Im Plansektor C ist das Gebäude im Baufeld BF 5 durch eine Baulinie definiert. Die zul. Gebäudehöhe für Baufeld 5 ist in der Legende zum Überbauungsplan dargestellt.

Das bestehende Gebäude im Baufeld C darf innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut oder neu erstellt werden.

Art. 7

Schutz des Birsufers Ufergehölz

Das Ufergehölz entlang der Birs ist geschützt und ist in seinem Bestand zu erhalten. Es ist nur das Zurückschneiden des Ufergehölzes zur Pflege und zum Unterhalt zulässig.

Art. 8

Sichtschutz- bepflanzung entlang der J18

Die im Überbauungsplan entlang der J18 und des ARA-Weges festgelegte Sichtschutzbepflanzung mit einheimischen und hochstämmigen Bäumen ist zusammen mit der Erschliessung etappenweise zu realisieren und dauernd zu erhalten. Bei der Anpflanzung hat die Pflanzhöhe mindestens 2 m zu betragen. Bei der Wahl der Baumarten ist der Kreisförster beizuziehen.

Nach dem Bau der Erschliessungsstrasse geht der Unterhalt der Sichtschutzbepflanzung an die Gemeinde über.

Art. 9

Grünbereiche in den Plansektoren B und C zwischen Uferschutzbe- pflanzung und BF 2 - 6

Der Bereich zwischen best. Uferbestockung und den Baufeldern 2 - 6 (Plansektoren B und C) ist zu begrünen und mit standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Kräutern zu bepflanzen. Das Bepflanzungs- und Pflegekonzept ist gemeinsam mit dem zuständigen Kreisforstamt oder einem beigezogenen Oekologen festzulegen und als Auflagen in die Baubewilligungen aufzunehmen.

Art. 10

Privater Freiraum

a) Umgebungsgestaltung der Bauten

¹Die nicht für die Bedürfnisse des rollenden und des ruhenden Verkehrs sowie für den Warenumsatz benötigten Flächen des privaten Freiraumes sind zu begrünen und zu bepflanzen.

²Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD). Im Umgebungsgestaltungsplan ist insbesondere folgendes festzuhalten:

- Zufahrten
- Bereiche des rollenden und ruhenden Verkehrs sowie der Flächen für Lagerplätze und für den Warenumsatz
- Belagsmaterialien
- Grünbereiche und Bepflanzungen
- Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stütz- und Futtermauern

Art. 11 *siehe Erwägungen RRB*

Erschliessung des Plangebietes

a) Detail-
erschliessung
(Zufahrt ab J18)

¹Die verkehrstechnische Erschliessung der Parzellen Nr. 276 und Nr. 1252 südlich des Plansektors A sowie die Erschliessung des gesamten Plansektors B erfolgt über die im Überbauungsplan festgelegte Detailerschliessungsstrasse zwischen ARA-Weg und nordöstlicher Abgrenzung des Plansektors A (Ende BF 4). Die Erschliessung des Plansektors C erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt nordwestlich des Gebäudes Nr. 28. Im Rahmen der Realisierung eines Neubaus im Baufeld 5 kann eine neue Ein- und Ausfahrt in die J18 anschliessend an die Abgrenzung der Sektoren B und C erstellt werden, wobei die bestehende Ein- und Ausfahrt beim Gebäude Nr. 28 zu schliessen ist.

b) Interne
Erschliessung

²Die interne Erschliessung der Bauten im Plansektor B (Hauszufahrten) erfolgt über die im Überbauungsplan enthaltenen internen Verkehrswege.

c) Parkplätze

³Oberirdische Parkplätze dürfen im Plansektor B nur auf den im Überbauungsplan dargestellten Flächen für Parkierung und Warenumschlag erstellt werden. Die übrigen notwendigen Parkierungsflächen sind unterirdisch in den Gebäuden zu erstellen.

Im Plansektor C sind oberirdische Parkierungsanlagen nur im Bereiche der internen Erschliessungsanlagen gemäss Überbauungsplan 10a gestattet.

Art. 12 *siehe Erwägungen RRB*

Bau und Finanzierung der
Detailerschliessungsanlagen/
Plansektoren

a) Erschliessungsvertrag

¹Die Gemeinde überträgt den interessierten Grundeigentümern im Plangebiet gem. Art. 109 BauG vertraglich die Planung und Erstellung der nötigen Erschliessungsanlagen gemäss Überbauungsplan Nr. 10a. Die Gemeinde ist berechtigt, den Zeitrahmen für die Realisierung der Erschliessungsanlagen im Erschliessungsvertrag verbindlich festzulegen.

b) Grundeigentümerbeiträge

²Nach dem Bau der Detailerschliessungsanlagen im Plansektor A führt die Gemeinde das Beitragsverfahren gemäss Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) vom 12.2.1985 durch. Der Perimeter der Beitragspflicht und die Grundeigentümerbeiträge werden nach einschlägigen Bestimmungen des kant. Grundeigentümerbeitragsdekretes (GBD) festgelegt. Die Beschlussfassung der Gemeinde über die Überbauungsordnung Nr. 10, Kohlflüh, gilt als Ausführungsbeschluss im Sinne von Art. 12 GBD.

c) Kosten der Überbauungsordnung "Kohlflüh"

³Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung Nr. 10 Gewerbezone Kohlflüh werden vom Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1391 (Verdyol International AG) getragen.

Art. 13

Realisierung der Überbauungsordnung in den Plansektoren B und C

Die Realisierung der Überbauungsordnung in den Plansektoren B und C ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln.

Art. 14

Lärmschutz

siehe Erwägungen RRB

Für das Plangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV der eidg. Lärmschutzverordnung.

Art. 15

Ausnahmen

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

siehe Erwägungen RRB

~~Für Ausnahmen von den Bestimmungen der Überbauungsvorschriften gelten Art. 26 ff kant. BauG.~~

Art. 16

Revision der Überbauungsvorschriften

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

siehe Erwägungen RRB

~~Für geringfügige Änderungen der Überbauungsordnung gilt Art. 122 BauV.~~

Art. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsvorschriften treten nach Unterzeichnung des Erschliessungsvertrages (Art. 11 Abs. 1) und mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft.

siehe Erwägungen RRB

Art. 18

Aufhebung bestehender Bauvorschriften

Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung Nr. 10 wird der Teilzonenplan Gebiet "Kohlflüh" vom 14. Juli 1983 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 25. Oktober bis 25. November 1990

Vorprüfung vom 29. September 1992

Publikation im Amtsblatt vom 16. April 1993 (Nr. 27)

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 16.4.93 bis 16.5.93

Einspracheverhandlung am 21./24.5.93

Erledigte Einsprachen ---

Rechtsverwahrungen ---

Unerledigte Einsprachen 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25.5.1993

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25. Mai 1993

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident: [Signature] Der Sekretär: [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zwingen, den 20. Okt. 1993 Der Gemeindeschreiber: [Signature]

~~Genehmigt durch die kant. Baudirektion am~~



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 507 vom -1. MRZ. 1994

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 9 vom 3.3.94

Der Landschreiber:

