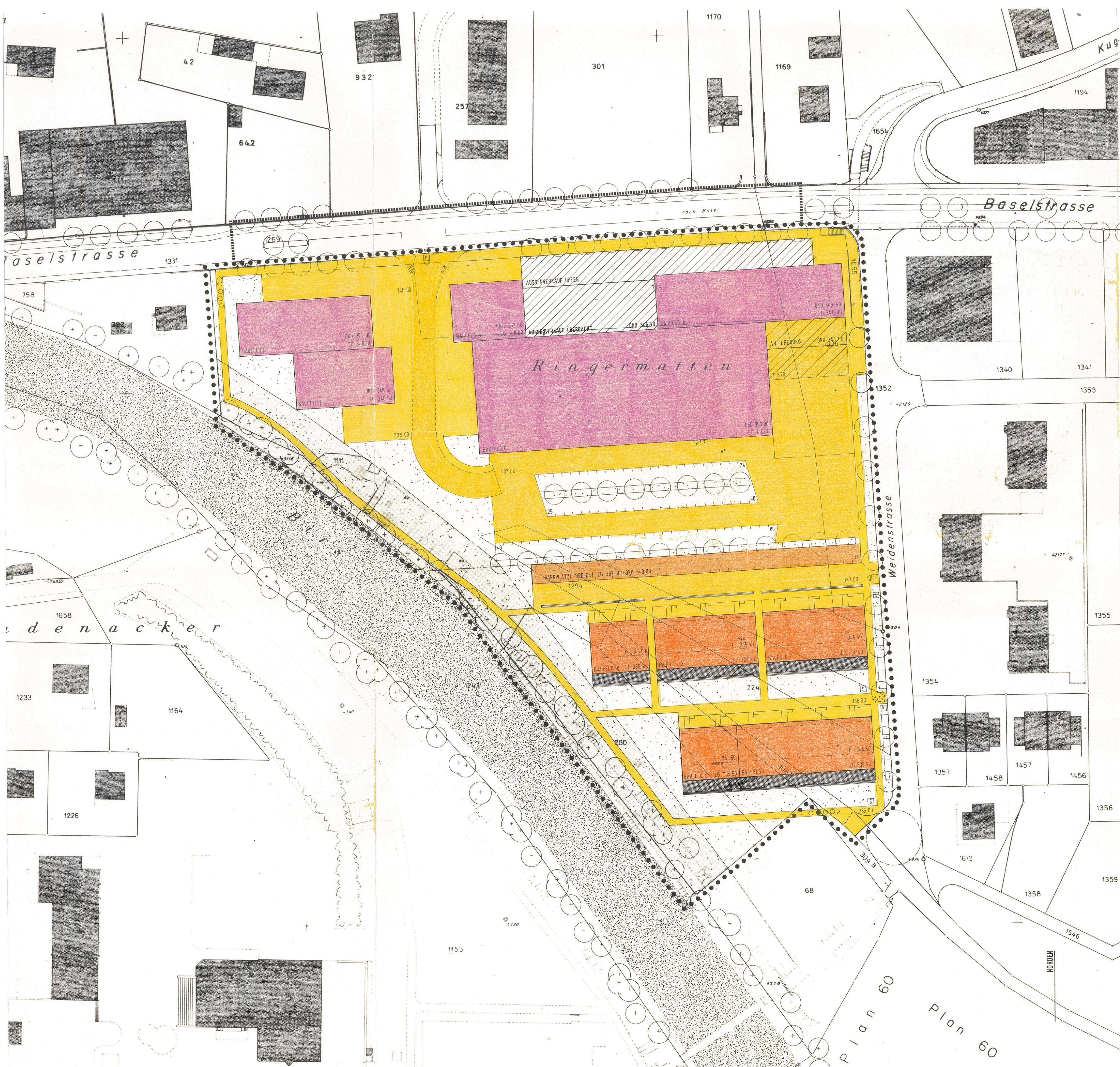




- Legende**
- • • Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
 - Wirkungsbereich des Strassenplans
 - Uferschutzzone gemäss Baureglement

- Bauten / Nutzung**
- Bestehende Bauten
 - Baufelder A - E für Gewerbebauten
 - Baubereich für Nebenanlagen
 - Baufelder F - K für Wohnbauten
 - Firstlinie
 - Baubereich für An- und Vorbauten
 - Baufeld für Parkplatzbauten
 - Bereich privater Nutzung

- Bepflanzung**
- Grünbereich
 - ⊕ Bestehender Baum
 - Neuer Baum
 - Hecke

- Gemeinschaftsanlagen / Erschliessung**
- Zu- und Wegfahrt Parkierung
 - Parkierung
 - Notzufahrt
 - Fahrbereich
 - Fussgängerbereich
 - ⊕ Öffentlicher Birsulferweg
 - Spielbereich
 - Standort Kehrichtcontainer

Bestehender Zonenplan vom November 1976 / Juni 1978

Art. 1 Mit der Genehmigung der Ueberbauungsordnung wird der bestehende Zonenplan vom November 1976 / Juni 1978 aufgehoben

Art. 18

Art. 6

Art. 7

Art. 10

Art. 10

Art. 11

Art. 12

Art. 20

Art. 20

Art. 8, 9, 12

Art. 14

Art. 14, 18

Art. 15

Art. 16

Neuer Zonenplan

Mit der Genehmigung der Ueberbauungsordnung wird dieser Zonenplan rechtsverbindlich.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 14.05.1993 bis 04.06.1993

Vorprüfung vom 12. August 1993

Publikation im Amtsblatt vom 4. September 1993
im Anzeiger vom 2. September 1993

Öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung während 30 Tagen vom 4. September 1993 bis 3. Oktober 1993.

Einspracheverhandlung am 12.10.93 Rechtsverwahrungen keine

Erladigte Einsprachen 7 Unerladigte Einsprachen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5.10.93

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 14.10.93 mit 155 JA gegen 7 NEIN

Namens der Einwohnergemeinde Zwingen

Präsident [Signature] Gemeindegeschreiber [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Zwingen, den 29.11.93

Der Gemeindepräsident [Signature]

Der Gemeindegeschreiber [Signature]

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss Beschluss vom 31.12.93 BAUDIREKTION DES KANTONS BERN [Signature]

Die Ueberbauungsordnung Sägeriareal beinhaltet

BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

87/ QP/ 0/ 0

- Ueberbauungsplan mit Zonenplanänderung
- Ueberbauungsvorschriften
- Erschliessungsvertrag
- Ueberbauungsstudie
- Modell

EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

QPO

Eingang 28.11.1993

GEMEINDE ZWINGEN ÜBERBAUUNGSORDNUNG SÄGERIAREAL

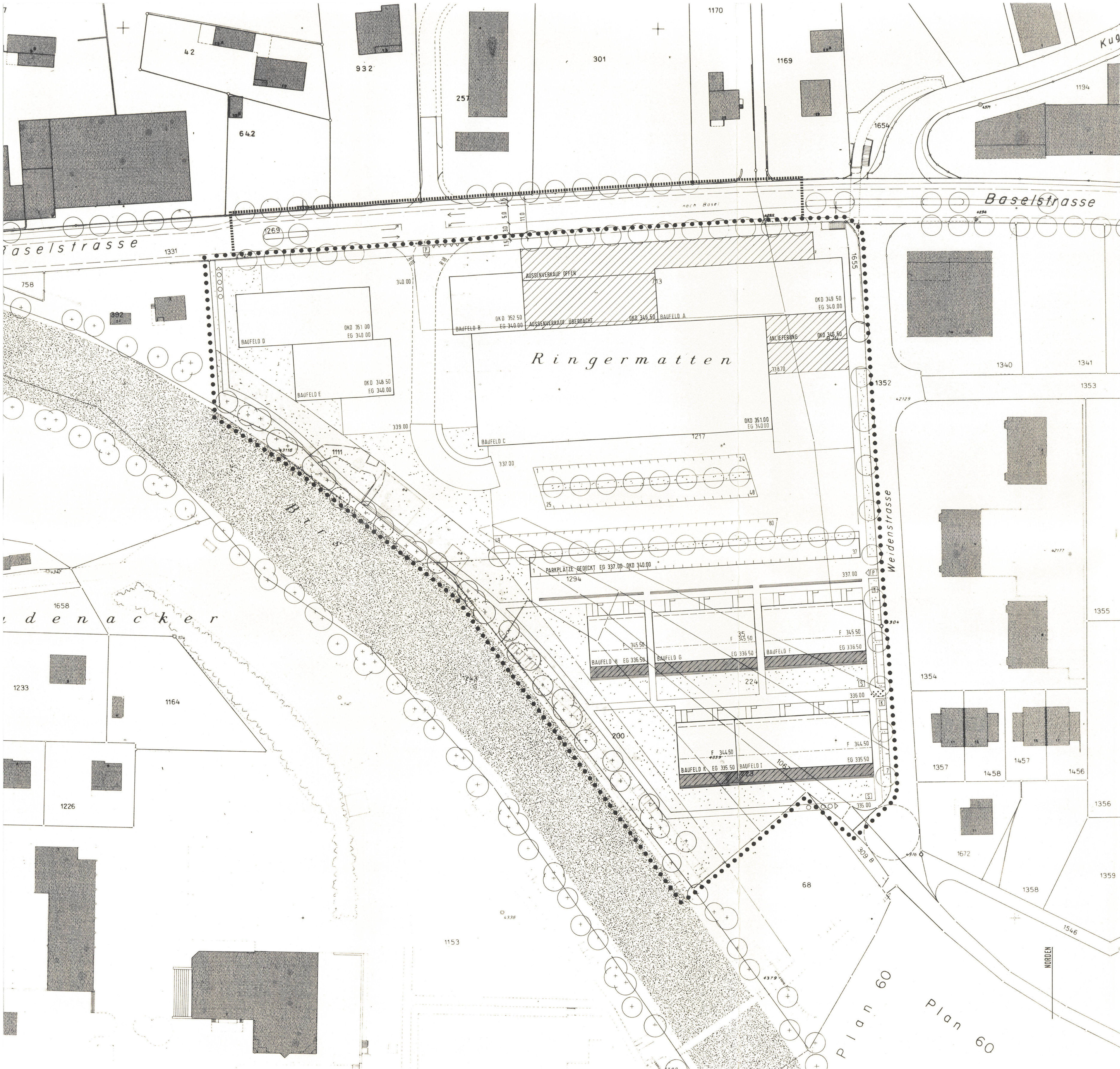
ÜBERBAUUNGSPLAN MIT ZONENPLANÄNDERUNG

Burckhardt+Partner AG

Basel
Peter Merian-Strasse 34
CH-4002 Basel
Telefon 061 271 45 88
Fax 061 272 77 62

AUFTRAGSNUMMER	MASSSTAB	FORMAT	GEZEICHNET	DATUM	PLANNUMMER
31 / 2495	1:500 / 1:2000	A0 / 126	cf	11.11.93	19 A

burckhardtpartner



- Legende**
- • • Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
 - Wirkungsbereich des Strassenplans
 - Uferschutzzone gemäss Baureglement
- Bauten / Nutzung**
- Bestehende Bauten
 - Baufelder A - E für Gewerbebauten
 - Baubereich für Nebenanlagen
 - Baufelder F - K für Wohnbauten
 - Firstlinie
 - Baubereich für An- und Vorbauten
 - Baufeld für Parkplatzbauten
 - Bereich privater Nutzung
- Bepflanzung**
- Grünbereich
 - Bestehender Baum
 - Neuer Baum
 - Hecke
- Gemeinschaftsanlagen / Erschliessung**
- Zu- und Wegfahrt Parkierung
 - Parkierung
 - Notzufahrt
 - Fahrbereich
 - Fussgängerbereich
 - Oeffentlicher Birsuferweg
 - Spielfeld
 - Standort Kehrichtcontainer
- Strassenplan**
- Fahrbahn
 - Radweg
 - Gehweg

Strassenplangenehmigung

Art. 1 GENEHMIGT gemäss Beschluss vom 31.12.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Art. 18 *D. Schaefer*

Art. 6

Art. 7

Art. 10

Art. 10

Art. 11

Art. 12

Art. 20

Art. 20

Art. 8, 9, 12

Art. 14

Art. 14, 18

Art. 15

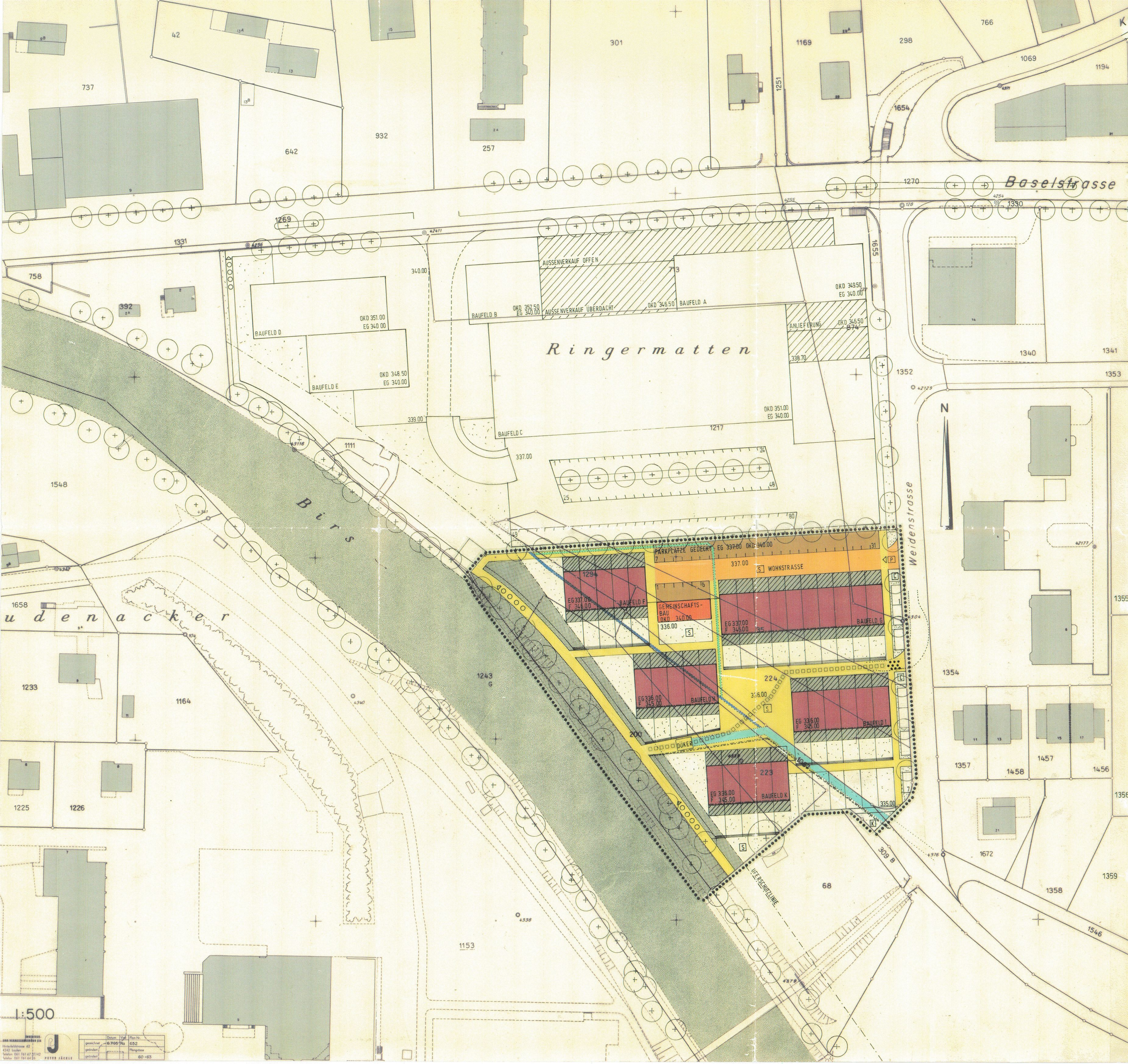
Art. 16

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

QPO

TIEFBAUAMT KT. BERN OBERING.KREIS II, J 18 ZWINGEN					
STRASSENPLAN ZUR UEBERBAUUNGSORDNUNG SÄGEREIAREAL			Burckhardt+Partner AG Basel Peter Merian-Strasse 34 CH-4002 Basel Telefon 061 271 45 88 Fax 061 272 77 62		
AUFTRAGSNUMMER 31 / 2495	MASSSTAB 1:500	FORMAT 60/105	GEZEICHNET c.f.	DATUM 11.11.93	PLANNUMMER 20 A

burckhardtpartner



Kanton Basel-Landschaft Gemeinde Zwingen

Teiländerung zum Überbauungsplan Sägereiareal Wohnzone (Quartierplan)

Situationsplan 1:500 84/59.4

20.07.95 SG
25.07.95 SG
7.09.95 SG

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Investitor Nr. 87/QP / 0/1
Beschluss des Gemeinderates: 12.09.95 Beschl. der Gde.-Kommission: Beschl. der Gde.-Versammlung: 28.09.95 Beschl. des Einwohnerrates: Referendumsfrist: 27.10.95 Urnenabstimmung: Publik. d. Planauftr. im Amtsblatt Nr. 41 vom 12.10.95 Planaufgabe: 18.10.95 - 12.11.95	Namensliste Gemeinderates Der Präsident: Gemeindegeschreiber: M. CUENI U. SCHERRER
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 80 vom 09. Jan. 1996 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 2 vom 11.1.96	Der Landschaftsreiber: fuerch

- Legende - orientierender Inhalt
- Wirkungsbereich der Teiländerung Art. 1
 - Uferschutzzone gemäss Baureglement Art. 15
 - Bauten / Nutzung
 - Bestehende Bauten
 - Baufelder A - E für Gewerbebauten
 - Baubereich für Nebenanlagen
 - Firstlinie Art. 6
 - Bepflanzung
 - Bestehender Baum
 - Neuer Baum Art. 17
 - Gemeinschaftsanlagen / Erschliessung
 - Zu- und Wegfahrt Parking Art. 8
 - Parking Art. 10
 - Notzufahrt Art. 15
 - Fahrbereich Art. 12
 - Öffentlicher Birsuferweg
 - Standort Kehrichtcontainer
 - Abwasserleitungen
 - ARA-Hauptkanal
 - Gemeindekanalisation
 - Legende - Genehmigungsinhalt
 - Bauten / Nutzung
 - Baufelder F-K für Wohnbauten Art. 6
 - Baubereich für An- und Vorbauten Art. 7
 - Baufeld für Parkplatzbauten Art. 8
 - Gemeinschaftsbereich Art. 9
 - Bepflanzung
 - Grünbereich
 - Hecke Art. 17
 - Gemeinschaftsanlagen / Erschliessung
 - Zufahrt Düker Art. 10
 - Fussgängerbereich
 - Spielfeld Art. 11
 - Kompost Art. 13
 - Abwasserleitungen
 - Umlegung Gemeindekanalisation
 - Wasser
 - Elektrisch

27. Nov. 1993

Gemeindeverwaltung
Zürigen

**GEMEINDE ZWINGEN
UEBERBAUUNGSORDNUNG SAEGEREIAREAL**

**EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG**

QR O

87/ QR/ 0/ 0

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan mit Zonenplanänderung
- Ueberbauungsvorschriften
- Erschliessungsvertrag
- Ueberbauungsstudie
- Modell

Burckhardt+Partner AG
Basel, 3. September 1993
cf/bg

Inhaltsverzeichnis	Seite
Art. 1 Wirkungsbereich	4
Art. 2 Stellung zur Bauordnung	
Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes	
Art. 4 Architektonische Gestaltung	5
Art. 5 Zoneneinteilung	
Gewerbezone	
Hauptgebäude	
Art. 6 Nutzung	6
Baupolizeiliche Masse	
Baulinien	7
Dachgestaltung	
Etappierung	
Nebenanlagen	
Art. 7 Nutzung	
Baupolizeiliche Masse	
Dachgestaltung	
Parkierung	
Art. 8 Nutzung	8
Anzahl Abstellplätze	
Stellfläche	
Veloabstellfläche	
Etappierung	
Art. 9 Öffentliche Benützung der Parkplätze in der Gewerbezone	
Wohnzone	
Hauptgebäude	
Art. 10 Nutzung	9
Baupolizeiliche Masse	
Baulinien	10
Dachgestaltung	
Etappierung	

An- und Vorbauten

Art. 11 Nutzung	
Baupolizeiliche Masse	
Dachgestaltung	11

Parkierung

Art. 12 Nutzung	
Baupolizeiliche Masse	
Anzahl Abstellplätze	
Dachgestaltung	
Veloabstellplätze	
Etapplierung	

Gemeinschaftsanlagen

Art. 13 Definition	12
Art. 14 Detailerschliessung	
Art. 15 Spielplätze	13
Art. 16 Kehrichtcontainer	
Art. 17 Oberflächenentwässerung	

Uferschutzzone

Art. 18 Birsufer	14
------------------	----

Umgebung

Art. 19 Umgebungsgestaltungspläne	
Art. 20 Baumreihen, Bepflanzung	

Baubewilligungsverfahren

Art. 21 Baubewilligungsverfahren	15
----------------------------------	----

Weitere Bestimmungen

Art. 22 Heizung	16
Art. 23 Antennen	
Art. 24 Allgemeines	
Art. 25 Inkrafttreten	
Art. 26 Revision der Ueberbauungsvorschriften	17

Artikel 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung mit den dazugehörenden Ueberbauungsvorschriften gilt innerhalb des im Ueberbauungsplan dargestellten Perimeter.

Artikel 2

Stellung zur Bauordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anders bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Zwingen, sowie die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. Für die Ausführung des Bauprojektes sind die Vorprojektpläne (PN 21A-26A, 27) und das Projektmodell wegweisend.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

1. Lage und Abmessung der Baufelder A - K für Hauptgebäude
2. Bereiche für Nebenanlagen
3. Bereiche für An- und Vorbauten
4. Firstrichtung
5. Lage der anzupflanzenden Hecken und Hochstammbäume
6. Gemeinschaftsanlagen wie Detailerschliessung, Parkierung, Notzufahrten und Fusswege.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung:

Die Ueberbauung ist innerhalb der beiden Zonen jeweils als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Bewilligungsbehörde gemäss Art. 5, Ziff. 3, litt. d des Baureglementes der Gemeinde Zwingen eine anerkannte Fachinstanz zur Beurteilung der architektonischen Belange beiziehen. Insbesondere kann der Verfasser des Ueberbauungsplanes konsultiert werden.

Artikel 5

Zoneneinteilung

Der Perimeter der Ueberbauungsordnung gliedert sich in drei Zonen:

- Gewerbezone im Norden des Perimeters längs der Baselstrasse
- Wohnzone für zweigeschossige Wohnbauten mit Attikageschoss im Süden des Perimeters.
- Uferschutzzone längs der Birs

GEWERBEZONE

Hauptgebäude

Artikel 6

Nutzung

Die Baufelder A - E sind für Bauten mit gewerblicher Nutzung, für Bauten des Detailhandels und für Verkaufsläden, sowie für Büros bestimmt.

Die Baufelder beinhalten folgende Nutzung:

- Baufeld A: Lager, Anlieferung
- Baufeld B: Neutrale Zone
- Baufeld C: Verkauf, Nebenräume, resp. Büros
- Baufeld D: Gewerbe, Büros
- Baufeld E: Gewerbe, Büros

Zulässig ist der Verkauf von langlebigen Gebrauchsgütern (z.B. Güter des Bau-, Garten- und Wohnbedarfs, Hobby- und Freizeitartikel).

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Zone G 3 gemäss Baureglement der Gemeinde.

Die max. Fläche der Bauten wird durch die Baufelder bestimmt. Die Höhenlage richtet sich nach den im Ueberbauungsplan enthaltenen Höhenkoten für das Erdgeschoss (Kote = O.K. EG $\pm$ 50 cm).

Baupolizeiliche Masse

Die Geschosshöhe ist im Rahmen der baugesetzlichen Vorschriften und der max. Gebäudehöhe frei.

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschosskote bis Oberkante fertige Dachhaut höchstens folgende Masse erreichen:

- Baufeld A: 9.50 m
- Baufeld B: 12.50 m
- Baufeld C, D: 11.00 m
- Baufeld E: 8.50 m

Die zulässige Verkaufsfläche im Baufeld C beträgt 4'800 m².

Baulinien

Die Baufelder werden durch die Baulinien begrenzt. Ausser den gesetzlich allgemein zulässigen Bauteilen wie Dachvorsprünge und dgl. dürfen die Baulinien durch keine Bauteile überschritten werden.

Dachgestaltung

Die Bauten sind mit flachen oder flach geneigten Dächern zu versehen. Diese sind extensiv zu begrünen oder architektonisch gut zu gestalten.

Ausser den technischen Aufbauten (Liftmotorenräume, Kamine, Lüftungsanlagen usw.) dürfen über der vorgeschriebenen Gebäudehöhe nur notwendige Dachkonstruktionen (z.B. Fachwerkträger aus Stahl) erstellt werden.

Etappierung

Die Bauten sind entsprechend den Bedürfnissen der Betriebe in Etappen realisierbar. Dies kann als Anbau oder Aufstockung erfolgen.

Nebenanlagen

Artikel 7

Nutzung

Nebenanlagen sind offene und/oder überdeckte Flächen, die dem Betrieb der Hauptgebäude dienen, wie Aussenverkaufsflächen, Anlieferungsplätze, Laderampen, etc. Die Aussenverkaufsflächen sind im Überbauungsplan zu bezeichnen.

Baupolizeiliche Masse

Die Höhe dieser Nebenanlagen darf ab Erdgeschoss höchstens 6,50 m betragen.

Dachgestaltung

Ueberdachungen von Nebenanlagen sind mit flachen oder flachgeneigten Dächern zu versehen.

Parkierung

Artikel 8

Nutzung

Die im Ueberbauungsplan dargestellten Parkplätze der Gewerbezone dienen den Kunden und Mitarbeitern der angesiedelten Betriebe. Neben den offenen Parkplätzen südlich des Baufeldes C kann auch das 1. Untergeschoss für die Parkierung genutzt werden.

Anzahl Abstellplätze

Für die gesamte Gewerbezone innerhalb des Perimeters werden 200 Autoabstellplätze erstellt. Ein Verkehrsgutachten dokumentiert die benötigte Anzahl Parkplätze.

Stellfläche

Die Stellflächen der offenen Parkplätze südlich des Baufeldes C sind mit einer sickerfähigen Deckschicht (Mergel, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.

Veloabstellplätze

Für die Gewerbezone ist ferner die gesetzlich notwendige Anzahl Abstellplätze für Velos und Mofas einzurichten.

Etappierung

Bei etappenweiser Realisierung der Ueberbauung ist mindestens eine anteilmässige Zahl von Auto- und Veloabstellplätzen mitzuerstellen.

Artikel 9

Oeffentliche Benützung der Parkplätze in der Gewerbezone

80 Autoabstellplätze sind ausserhalb der ordentlichen Geschäfts- und Ladenöffnungszeiten den Besuchern von Anlässen im Schulhaus und in den Sportanlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Modalitäten dieser öffentlichen Parkplatzbenützung sind in einer besonderen Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde zu regeln (Erschliessungsvertrag).

WOHNZONE

Hauptgebäude

Artikel 10

Nutzung

Die Baufelder F - K sind für Wohnbauten bestimmt. Nebst den Wohnungen sind auch Kleinläden, Kleingewerbe und Büros, die das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen, zulässig.

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden. Das Baufeld bestimmt die Stellung, die maximale Geschosszahl und die Höhenlage der Bauten (Kote = O.K. EG Boden $\pm$ 50 cm).

Baupolizeiliche Masse

In den Baufeldern F - K sind maximal zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig, gemäss dem im Anhang dargestellten Profil.

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschosskote bis Oberkante fertige Dachhaut höchstens 9.00 m betragen. Mit Ausnahme der genannten darf dieses Profil durch keine weiteren Bauteile überschritten werden.

Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt für die einzelnen Baufelder:

F	1'080 m ²
G	1'080 m ²
H	605 m ²
I	1'430 m ²
K	605 m ²

Total	max.	4'800 m ²
-------	------	----------------------

Diese Bruttogeschossflächen dürfen jeweils innerhalb einer Spanne von $\pm$ 10 % über oder unterschritten werden, sofern die Gesamtnutzfläche nicht überschritten wird.

Baulinien

Die Baulinien begrenzen die Baufelder.

Ueber die Baulinien dürfen nur die folgenden Bauteile hinausragen:

- Dachvorsprünge um max. 1.50 m
- Freitreppen um max. 4.00 m

Dachgestaltung

Richtung und maximale Höhe des Dachfirstes ist im Ueberbauungsplan festgelegt.

Es sind nur flachgeneigte Pult- oder Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ueber die Höhe der Dachterrassen dürfen sich nur die gesetzlich vorgeschriebenen Brüstungen oder Geländer, sowie seitliche Sichtschutzwände erheben. Ueber den Dachflächen sind nur technische Aufbauten wie Kamine, Dunstrohre und dgl. zulässig.

Etappierung

Die Ueberbauung eines Baufeldes muss jeweils in einer Etappe erfolgen. Die einzelnen Baufelder müssen aber nicht alle gleichzeitig überbaut werden.

An- und Vorbauten

Artikel 11

Nutzung

In den Bereichen für eingeschossige An- und Vorbauten dürfen nur unbewohnte Anbauten wie offene Gartenlauben (Pergolen), Sichtschutzwände und dgl. erstellt werden.

Baupolizeiliche Masse

Die Höhe dieser Anbauten darf die Höhe der Decke des dahinterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Dachgestaltung

Die überdachten Anbauten sind mit flachgeneigten Pult- oder Flachdächern zu versehen.

Parkierung

Artikel 12

Nutzung

Die zur Wohnzone gehörenden Parkplätze sind der nördlichen Zonengrenze entlang anzulegen.

Dazu sind längs der Weidenstrasse offene Parkplätze vorzusehen.

Baupolizeiliche Masse

Gegen die Gewerbezone sind die Parkplatzbauten durch eine geschlossene Wand abzuschliessen.

Die Höhe der Parkplatzbauten darf am höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht mehr als 3.00 m betragen.

Anzahl Abstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den baugesetzlichen Vorschriften.

Dachgestaltung

Die Parkplatzbauten sind mit flachgeneigten Pult- oder Flachdächern zu versehen.

Veloabstellplätze

Für Fahrräder sind die vorgeschriebenen Abstellplätze an geeigneter Stelle mitzuerstellen.

Etap pierung

Bei etappenweiser Realisierung der Wohnüberbauung ist mindestens eine anteilmässige Zahl von Auto- und Veloabstellplätzen mitzuerstellen.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Artikel 13

Definition

Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:

- Detailerschliessung
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Abstellplätze für Kehrrichtcontainer

Die Gemeinschaftsanlagen sind in den jeweiligen Baugesuchen einzugliedern.

Artikel 14

Detailerschliessung

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ein Erschliessungsvertrag (Bauträger gemäss Art. 109 Bau G) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

Lage, Dimension und Ausbildung der Detailerschliessungen (Ver- und Entsorgung) werden im Rahmen der jeweiligen Baugesuche geregelt.

Die Bereiche gemeinsamer Nutzung im Planungssperimeter werden durch die Grundeigentümer erstellt. Sie bleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Diese sorgen für den Unterhalt und die Pflege. Die jeweils beteiligten Grundeigentümer (Anstösser) haben eine privatrechtliche Vereinbarung über Nutzung und Unterhalt abzuschliessen. Diese Akten müssen bei der Baubewilligung vorliegen. Die Bereiche gemeinsamer Nutzung sind wenigstens an den im Plan bezeichneten Stellen so auszubilden, dass sie für Nottransporte befahren werden können.

Artikel 15**Spielplätze**

Die im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind als Spielplätze auszubilden. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Für Spielflächen gelten Art. 15 BauG und Art. 45 BauV.

Artikel 16**Kehrichtcontainer**

An den im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Abstellplätze für Kehrichtcontainer einzurichten. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Artikel 17**Oberflächenentwässerung**

Das Dachwasser ist zu sammeln und falls möglich als offenes Gewässer abzuleiten, bzw. versickern zu lassen.

Die dafür vorgesehenen Elemente (Gräben, Versickerungsschächte oder -zonen) sind mit der Umgebungsgestaltung zu planen und festzulegen.

UFERSCHUTZZONE

Artikel 18

Birsufer

In der Uferschutzzone dürfen keine Bauten errichtet werden. Lediglich der im Ueberbauungsplan festgelegte Fussweg inkl. der erforderlichen Elemente für Umgebungsgestaltung und Sicherheit, ist zulässig.

Die ganze Uferschutzzone ist als Grünzone auszubilden.
Der Birsuferweg gilt als übergeordnete Fusswegverbindung.

UMGEBUNG

Artikel 19

Umgebungsgestaltungspläne

Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Projekt für die entsprechende Aussenräume bewilligt werden.

Der Umgebungsgestaltungsplan muss vor einer Baubewilligung vorliegen.

Artikel 20

Baumreihen, Bepflanzungen

Für die im Ueberbauungsplan festgelegten Baumreihen und -gruppen sind hochstämmige, standortgebundene Bäume mit einer minimalen Pflanzhöhe von 2,50 m zu wählen.

Für Hecken und Sträucher sind standortgebundene Pflanzen zu wählen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 21

Baubewilligungsverfahren

Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden.

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung oder Fachinstanz). Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 22

Heizung

Pro Hausgruppe (Baufeld) muss eine zentrale Heizanlage vorgesehen werden. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten. Eine Heizung im Wärmeverbund ist anzustreben.

Solaranlagen sind möglich. Die Zustimmung einer Fachinstanz ist erforderlich.

Artikel 23

Antennen

Aussenantennenanlagen sind nicht gestattet. Die Ueberbauung ist an die Gemeinschaftsantenne der Gemeinde anzuschliessen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Artikel 24

Allgemeines

Um dem Planungsmassstab gerecht zu werden, können die einzelnen Hauptbauten um ± 1 m von der im Ueberbauungsplan fixierten Lage abweichen.

Artikel 25

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung (Ueberbauungsplan mit Ueberbauungsvorschriften) tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 Bau G).

Artikel 26**Revision der Ueberbauungsvorschriften**

Für geringfügige Aenderungen dieser Vorschriften kommt das in Art. 122 Bau V vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kantonale Baudirektion bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 Bau G anwendbar.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 14.05.1993 bis 04.06.1993

Vorprüfung vom 12. August 1993

Publikation im Amtsblatt vom 4. September 1993

im Anzeiger vom 2. September 1993

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung während 30 Tagen vom
4. September 1993 bis 3. Oktober 1993.Einspracheverhandlung am 12.10.93 Rechtsverwahrungen keineErledigte Einsprachen 7 Unerledigte Einsprachen 1Beschlossen durch den Gemeinderat am 5.10.93Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 14.10.93 mit 135 JA gegen 7 NEIN

Namens der Einwohnergemeinde Zwingen



Präsident

Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zwingen, den 29.11.93

Der Gemeindepräsident

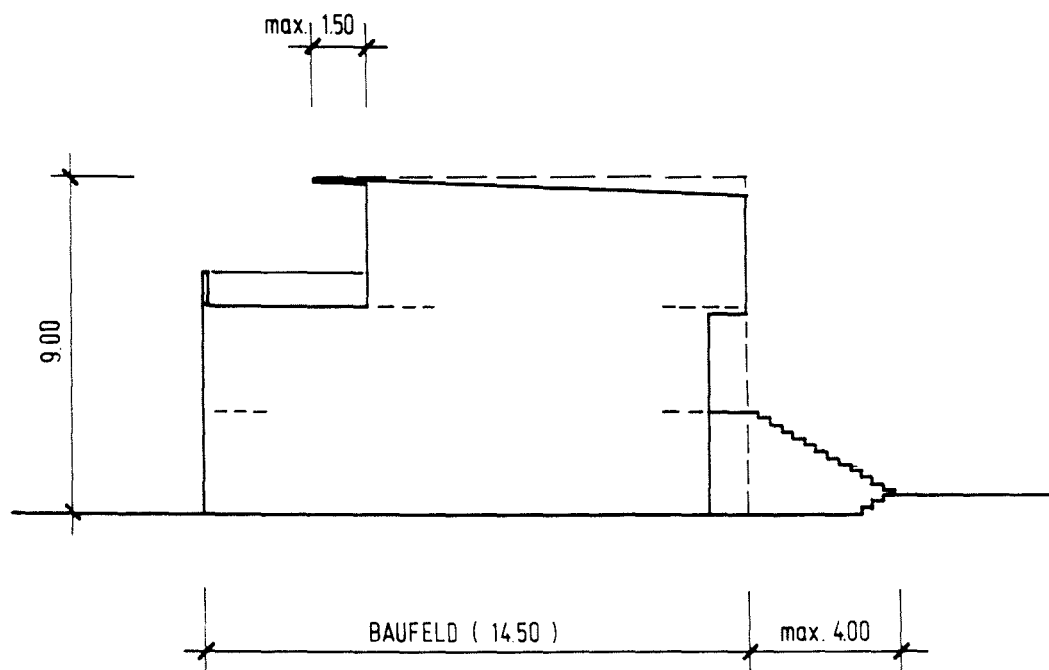
Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 31.12.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Anhang

Profil der Wohnbauten



**GEMEINDE ZWINGEN
TEILÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG SÄGEREIAREAL - WOHNZONE**

**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN ANHANG
(QUARTIERPLANREGLEMENT)**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan (Quartierplan)
- Überbauungsvorschriften (Quartierplanreglement)
- Überbauungsstudie
- Modell

ZWIMPFER PARTNER ARCHITEKTEN
Basel, 8. September 1995 hj/lc

Inhaltsverzeichnis

Seite

Art. 1	Wirkungsbereich	4
Art. 2	Stellung zur Bauordnung (Baurecht)	
Art. 3	Inhalt des Überbauungsplanes (Quartierplan)	
Art. 4	Architektonische Gestaltung	
Art. 5	Zoneneinteilung	5

Wohnzone

Hauptgebäude

Art. 6	Nutzung	6
	Baupolizeiliche Masse	
	Baulinien	
	Dachgestaltung	7
	Etappierung	

An- und Vorbauten

Art. 7	Nutzung	
	Baupolizeiliche Masse	
	Dachgestaltung	

Parkierung

Art. 8	Nutzung	8
	Baupolizeiliche Masse	
	Anzahl Abstellplätze	
	Dachgestaltung	
	Veloabstellplätze	
	Etappierung	

Gemeinschaftsanlagen

Art. 9	Definition	9
Art. 10	Detailerschliessung	
Art. 11	Spielplätze	10
Art. 12	Kehrichtcontainer	
Art. 13	Quartierkompostplatz	
Art. 14	Oberflächenentwässerung / Meteorwassersammlung	

Uferschutzzzone

Art. 15	Birsufer	11
---------	----------	----

Umgebung

Seite

Art. 16 Umgebungsgestaltungspläne

11

Art. 17 Baumreihen, Bepflanzung

12

Baubewilligungsverfahren

Art. 18 Baubewilligungsverfahren

12

Weitere Bestimmungen

Art. 19 Heizung

13

Art. 20 Antennen

Art. 21 Allgemeines

Art. 22 Inkrafttreten

Art. 23 Revision der Überbauungsvorschriften

14

Artikel 1

Wirkungsbereich

Die Teiländerung der Überbauungsordnung mit den dazugehörigen Überbauungsvorschriften gilt innerhalb des im Überbauungsplan dargestellten Perimeter.

Artikel 2

Stellung zur Bauordnung (Baurecht)

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Zwingen, sowie die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. Für die Ausführung des Bauprojektes sind die Vorprojektpläne (PN 21A-26A, 27) und das Projektmodell wegweisend.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes (Quartierplan)

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

1. Lage und Abmessung der Baufelder F - K für Hauptgebäude
2. Bereiche für An- und Vorbauten
3. Firstrichtung
4. Lage der anzupflanzenden Hecken und Hochstammbäume
5. Gemeinschaftsanlagen wie Detailerschliessung, Parkierung, Notzufahrten, Zufahrt Düker ARA-Kanal und Fusswege.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung

Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Bewilligungsbehörde gemäss Art. 5, Ziff. 3, litt. d des Baureglementes der Gemeinde Zwingen eine anerkannte Fachinstanz zur Beurteilung der architektonischen Belange beiziehen. Insbesondere kann der Verfasser des Überbauungsplanes konsultiert werden.

Artikel 5

Zoneneinteilung

Der Teiländerungs-Perimeter der Überbauungsordnung gliedert sich in zwei Zonen:

- Wohnzone für dreigeschossige Wohnbauten
- Uferschutzzone längs der Birs

WOHNZONE

Hauptgebäude

Artikel 6

Nutzung

Die Baufelder F - K sind für Wohnbauten bestimmt. Nebst den Wohnungen sind auch Kleinläden, Kleingewerbe und Büros, die das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen, zulässig.

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden. Das Baufeld bestimmt die Stellung, die maximale Geschosszahl und die Höhenlage der Bauten (Kote = O.K. EG Boden $\pm$ 50 cm).

Baupolizeiliche Masse

In den Baufeldern F - K sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, gemäss dem im Anhang dargestellten Profil.

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschosskote bis Oberkante fertige Dachhaut höchstens 9.00 m betragen. Mit Ausnahme der genannten darf dieses Profil durch keine weiteren Bauteile überschritten werden.

Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt für die einzelnen Baufelder:

F	740 m ²
G	1'615 m ²
H	740 m ²
I	885 m ²
K	740 m ²
Gemeinschaftsbau	80 m ²
Total max.	4'800 m ²

Diese Bruttogeschossflächen dürfen jeweils innerhalb einer Spanne von $\pm$ 10 % über oder unterschritten werden, sofern die Gesamtnutzfläche nicht überschritten wird.

Der eingeschossige Gemeinschaftsbau darf eine maximale Bruttogeschossfläche von 80 m² aufweisen.

Baulinien

Die Baulinien begrenzen die Baufelder.

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder errichtet werden.

Die Baufläche bestimmt die Stellung und die maximale Höhenlage der Bauten.

Über die Baulinien dürfen nur die folgenden Bauteile hinausragen:

- Dachvorsprünge um max. 1.00 m.

Dachgestaltung

Richtung und maximale Höhe des Dachfirstes ist im Ueberbauungsplan festgelegt.

Es sind nur flachgeneigte Pult- oder Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ueber den Dachflächen sind nur technische Aufbauten wie Kamine, Dunstrohre und dgl. zulässig.

Etappierung

Die Überbauung eines Baufeldes muss jeweils in einer Etappe erfolgen. Die einzelnen Baufelder müssen aber nicht alle gleichzeitig überbaut werden.

AN- UND VORBAUTEN

Artikel 7

Nutzung

In den Bereichen für eingeschossige An- und Vorbauten dürfen nur unbewohnte Anbauten wie offene Gartenlauben (Pergolen), Wintergärten, Sitzplatzüberdachungen, Windfänge, Geräteräume, Veloräume, Sichtschutzwände und dgl. erstellt werden.

Baupolizeiliche Masse

Die Grösse der An- und Vorbauten müssen sich der dahinterliegenden Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

Dachgestaltung

Die überdachten Anbauten sind mit flachgeneigten Pult- oder Flachdächern zu versehen.

PARKIERUNG

Artikel 8

Nutzung

Die zur Wohnzone gehörenden Parkplätze sind der nördlichen Zonengrenze entlang anzulegen.

Dazu sind längs der Weidenstrasse offene Parkplätze vorzusehen.

Baupolizeiliche Masse

Gegen die Gewerbezone sind die Parkplatzbauten durch eine geschlossene Wand abzuschliessen.

Die Höhe der Parkplatzbauten darf am höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht mehr als 3.00 m betragen.

Anzahl Abstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den baugesetzlichen Vorschriften.

Dachgestaltung

Die Parkplatzbauten sind mit flachgeneigten Pult- oder Flachdächern zu versehen.

Veloabstellplätze

Für Fahrräder sind die vorgeschriebenen Abstellplätze an geeigneter Stelle mitzuerstellen.

Etappierung

Bei etappenweiser Realisierung der Wohnüberbauung ist mindestens eine anteilmässige Zahl von Auto- und Veloabstellplätzen mitzuerstellen.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Artikel 9

Definition

Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:

- Detailerschliessung
- Gemeinschaftsbau
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Abstellplätze für Kehrrechtcontainer
- Quartierkompost - Anlage
- Oberflächenentwässerung / Meteorwassersammlung

Die Gemeinschaftsanlagen sind in den jeweiligen Baugesuchen einzugliedern.

Der Gemeinschaftsbau kann in der dafür ausgeschiedenen Zone durch die künftigen Bewohner realisiert werden. Nutzungen wie Gemeinschaftsraum, Kinderhort, Fitnessraum, etc. mit den entsprechenden Nebenräumen sind möglich. Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach Artikel 7, wobei die maximale Gebäudehöhe 4.00 m beträgt.

Artikel 10

Detailerschliessung

Der zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes am 19. November 1993, abgeschlossene Erschliessungsvertrag ist verbindlich.

Die öffentlichen Werke, wie Verlegen der Kanalisation, Wasserleitung, sind durch die Grundeigentümer zu finanzieren.

Lage, Dimension und Ausbildung der Detailerschliessungen (Ver- und Entsorgung) werden im Rahmen der jeweiligen Baugesuche geregelt.

Die Bereiche gemeinsamer Nutzung im Planungssperimeter werden durch die Grundeigentümer erstellt. Sie bleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Diese sorgen für den Unterhalt und die Pflege. Die jeweils beteiligten Grundeigentümer (Anstösser) haben eine privatrechtliche Vereinbarung über Nutzung und Unterhalt abzuschliessen. Diese Akten müssen bei der Baubewilligung vorliegen. Die Bereiche gemeinsamer Nutzung sind wenigstens an den im Plan bezeichneten Stellen so auszubilden, dass sie für Nottransporte befahren werden können.

Artikel 11

Spielplätze

Die im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind als Spielplätze auszubilden. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Artikel 12

Kehrichtcontainer

An den im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Abstellplätze für Kehrichtcontainer einzurichten. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Artikel 13

Quartierkompostplatz

An der im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Stelle ist ein Quartierkompostplatz einzurichten. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Artikel 14

Oberflächenentwässerung / Meteorwassersammlung

Für die Oberflächengestaltung der Plätze und Wege sollen soweit als möglich durchlässige Elemente (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster etc.) gewählt werden.

Das Dachwasser ist zu sammeln und falls möglich als offenes Gewässer abzuleiten, bzw. versickern zu lassen.

Die dafür vorgesehenen Elemente (Gräben, Versickerungsschächte oder -zonen) sind mit der Umgebungsgestaltung zu planen und festzulegen.

UFERSCHUTZZONE

Artikel 15

Birsufer

In der Uferschutzzone dürfen keine Bauten errichtet werden. Lediglich der im Ueberbauungsplan festgelegte Fussweg inkl. der erforderlichen Elemente für Umgebungsgestaltung und Sicherheit ist zulässig.

Die ganze Uferschutzzone ist als Grünzone auszubilden und nach naturschützerischen Gesichtspunkten zu unterhalten.
Der Birsuferweg gilt als übergeordnete Fusswegverbindung.

UMGEBUNG

Artikel 16

Umgebungsgestaltungspläne

Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Projekt für die entsprechenden Aussenräume bewilligt werden.

Im einzelnen sind zu regeln:

- Ausbildung des Detailerschliessungsweges
- Ausbildung der Fusswege, ihre Ausstattung und Bepflanzung
- Angrenzende Grünbereiche
- Ausbildung der Spielplatzbereiche
- Anzahl, Ausbildung und Zuteilung der Parkplätze
- Ausbildung der Kehr-Container-Standplätze
- Quartierkompost - Anlage
- Das interne Wegnetz ist mit einem einheitlichen Belag zu versehen
- Ausbildung der Trennung Privatgärten - Bereiche der gemeinsamen Nutzung
- Ausbildung der Trennung von Privatgärten

Der Umgebungsgestaltungsplan zeigt für alle Bereiche Massnahmen des ökologischen Ausgleichs und muss vor einer Baubewilligung vorliegen.

Artikel 17

Baumreihen, Bepflanzungen

Für die im Ueberbauungsplan festgelegten Baumreihen und -gruppen sind hochstämmige, einheimische und standortgebundene Bäume mit einer minimalen Pflanzhöhe von 2.50 m zu wählen.

Für Hecken und Sträucher sind einheimische und standortgebundene Pflanzen zu wählen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.

Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs anzulegen und extensiv zu unterhalten.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 18

Baubewilligungsverfahren

Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden.

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung oder Fachinstanz). Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 19

Heizung

Pro Hausgruppe (Baufeld) muss eine zentrale Heizanlage vorgesehen werden. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten. Eine Heizung im Wärmeverbund ist anzustreben.

Solaranlagen sind möglich. Die Zustimmung einer Fachinstanz ist erforderlich.

Artikel 20

Antennen

Aussenantennenanlagen sind nicht gestattet. Die Ueberbauung ist an die Gemeinschaftsantenne der Gemeinde anzuschliessen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Artikel 21

Allgemeines

Um dem Planungsmassstab gerecht zu werden, können die einzelnen Hauptbauten um ± 1 m von der im Ueberbauungsplan fixierten Lage abweichen. Die Lage innerhalb der Gruppe bleibt verbindlich. Von den fixierten Erdgeschoss-Höhenkoten kann in begründeten Fällen um ± 0.50 m abgewichen werden.

Artikel 22

Inkrafttreten

Die Teiländerung der Ueberbauungsordnung (Ueberbauungsplan mit Ueberbauungsvorschriften) tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Baselland in Kraft.

Artikel 22

Revision der Ueberbauungsvorschriften

Für geringfügige Aenderungen dieser Vorschriften kann die Bewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen erteilen. Die Zweckmässigkeitsprüfung bleibt vorbehalten.

Für die Teiländerung der gültigen Ueberbauungsordnung Sägereiareal Zwingen werden die Begriffe nach bernischem Baurecht belassen.
Nach basellandschaftlichem Baurecht müsste hierfür jedoch der Begriff Quartierplan verwendet werden.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 18.8.1995 - 1.9.1995

Vorprüfung vom 6.9.1995 AOR

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12.9.1995

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 28.9.1995



Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

M. Cueni

U. Scherrer

Publikation im Amtsblatt vom 12.10.1995 No. 41

Öffentliche Auflage vom 13.10.1995 - 12.11.1995

Einspracheverhandlung am ☒ Rechtsverwahrungen ☒

Erledigte Einsprachen ☒ Unerledigte Einsprachen ☒

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zwingen, den 16. NOV. 1995 Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

Der Landschreiber:

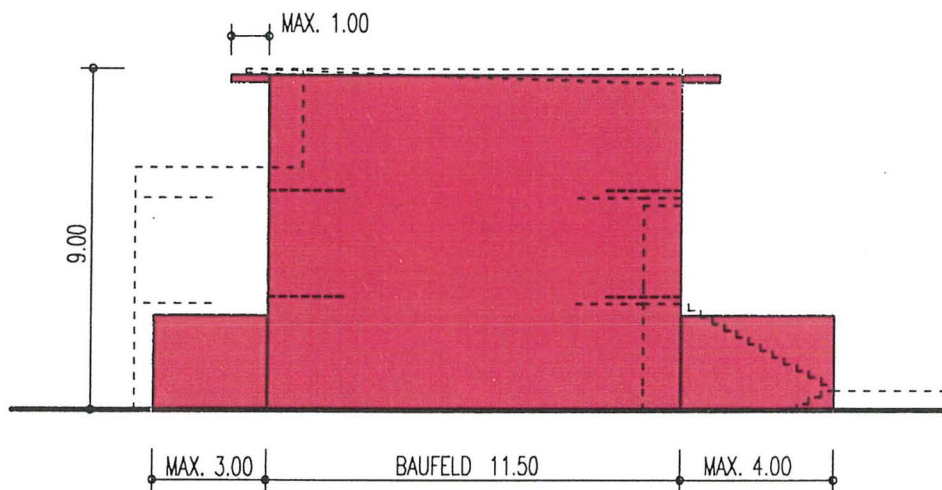
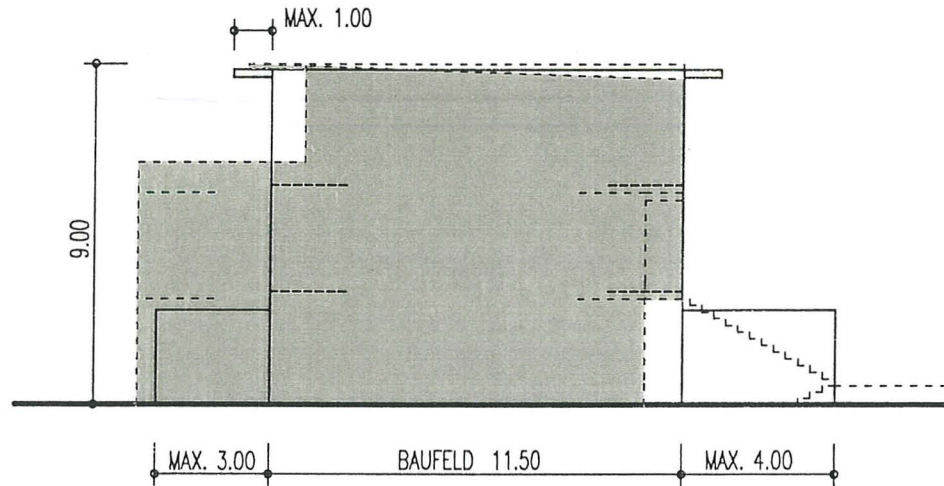
mit Beschluss Nr. 80 vom 09. Jan. 1996

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 2 vom 11.1.96

Anhang

Profil der Wohnbauten



 Gebäudeprofil Bebauungsordnung 1993

 Gebäudeprofil Bebauungsordnung 1995