

# Gestaltungsplan Bleiwiese

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

---

Mitwirkung vom: 18. Juli 2011 bis 17. August 2011

Vorprüfungsbericht vom: 5. Dezember 2011

Öffentliche Auflage vom: 19. März 2012 bis 17. April 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am: 4. Juni 2012

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Genehmigung:

## § 1

### *Perimeter und Bestandteile*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan beinhaltet die im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Perimeter Gestaltungsplan“ und „erweiterter Perimeter Erschliessungsplanung / bauliche Konzeption Parzelle Nr. 422“. Die an die Bodenstrasse angrenzende Teilfläche im „Perimeter Erschliessungsplanung / bauliche Konzeption Parzelle Nr. 422“ kann auch auf einer Breite von rund 35 m ohne den rechtskräftigen Gestaltungsplan Bleiwiese erschlossen und überbaut werden, sofern die im Situationsplan 1:500 eingetragene öffentliche Fusswegverbindung gesichert ist.

<sup>2</sup> Grundeigentümergehörige Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

## § 2

### *Verhältnis zum übergeordneten Recht*

<sup>1</sup> Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Lengnau, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3, der Wohn- und Gewerbezone WG sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

## § 3

### *Privatrechtliche Regelungen*

Ergibt sich innerhalb des Areals des Gestaltungsplanes ein Koordinationsbedarf (z.B. Durchgangsrechte, Anschlüsse Fahrzeugeinstellhalle, Notzufahrten), muss dies privatrechtlich geregelt werden. Die dazu nötigen Nachweise sind spätestens im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

## § 4

### *Ziel und Zweck*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Bleiwiese hat zum Ziel, eine in den wesentlichen Bereichen koordinierte und gut in die örtliche Situation am Rande des traditionellen Dorfkernes eingepasste Überbauung sicher zu stellen. Insbesondere bezweckt der Gestaltungsplan folgendes:

- a) direkter Anschluss für den motorisierten Verkehr an die Surbtalstrasse
- b) gemeinschaftliche Anlage der Abstellplätze in den Untergeschossen sowie in den Baubereichen für unterirdische Bauten und Tiefbauten, mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze und der Parkierung für das Gewerbe gemäss Situationsplan 1:500 und § 17 Abs. 1
- c) Anbindung Langsamverkehr ins Dorfzentrum, arealinterne Durchlässigkeit für Fussgänger in Richtung Bodenstrasse sowie Fussgängerverbindung entlang der Surb im Bereich der Wohnzone W3 sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- d) sorgfältige Anordnung und Gestaltung der Aussenräume, attraktive Freiräume, naturnaher Grünstreifen entlang der Surb
- e) haushälterische Nutzung mit angemessener baulicher Dichte
- f) unterschiedlichste Nutzungsoptionen im Baufeld C.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

## § 5

### *Qualitative Anforderungen*

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen müssen sorgfältig gestaltet werden mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild. Sie sind innerhalb der Baufelder A, B und C mit jeweils einheitlichen Prinzipien nach den Erfordernissen von Abs. 3 und 4 zu konzipieren. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten.

### *Dachformen*

<sup>2</sup> Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind bei Neubauten nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Aus betrieblichen Gründen (z.B. Gewächshäuser) können für die gartenbauliche Nutzung im Baufeld C andere Dachformen bewilligt werden.

<sup>3</sup> Für die Baufelder A, B und C sowie innerhalb des Baubereiches für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine jeweils einheitliche Architektursprache erforderlich, welche alle Sekundärbauteile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung beinhaltet.

<sup>4</sup> Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonisieren.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den Kriterien der Arealüberbauung gemäss ABauV. Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

## § 6

### *Baufelder*

<sup>1</sup> Hochbauten inklusive zugehöriger Untergeschosse sowie Klein- und Anbauten sind mit Ausnahme von § 7 Abs. 2, § 14 Abs. 2 und § 16 Abs. 4 SNV ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien. Sie ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG, wobei die Bestimmung von § 26 Abs. 2 BNO betreffend der Einhaltung des grossen Grenzabstandes nicht zur Anwendung kommt.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baufelder kann eine Reduktion des Gebäudeabstandes bis auf 8 m bewilligt werden, sofern eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung erzielt wird und die wohngygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

<sup>3</sup> In den Baufeldern A, B und C muss jeweils vor Einreichung eines Baugesuches ein Gesamtkonzept vorgelegt werden, in welchem die Stellung der Bauten, die Grösse und Gliederung der Baukörper, die Nutzungen, die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung inklusive der Lage der Zu- und Wegfahrt in die Tiefgaragen ersichtlich sind.

<sup>4</sup> Die Stellung der Bauten hat nach einem orthogonalen Anordnungsprinzip zu erfolgen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m.

## § 7

### *Baubereiche*

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Tiefbauten sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche und Baufelder zulässig. Sie sind ausserhalb der Baufelder A und B für zusätzliche Nutzflächen bestimmt; gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhallen, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen.

<sup>2</sup> Der Baubereich für öffentliche Bauten und Anlagen ist für unter- und oberirdische Nutzungen bestimmt, soweit diese mit der Zielsetzung eines parkartigen Freiraumes vereinbar sind. Zugelassen sind Hochbauten bis höchstens 7 m Gebäudehöhe sowie unterirdische Bauten für die erforderlichen Gemeindegewerke (z.B. Regenbecken).

## § 8

*Nutzungen  
Baufeld C*

<sup>1</sup> Ergänzend zu den zulässigen Nutzungen gemäss BNO sind innerhalb des Baufeldes C Verkaufsnutzungen bis max. 2'800 m<sup>2</sup> zugelassen, die einen unmittelbaren betrieblichen und branchenmässigen Zusammenhang mit dem bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb haben.

<sup>2</sup> Verkaufsnutzungen können nur soweit bewilligt werden, als die Parkierung auch an verkaufsintensiven Tagen auf privatem Grund möglich ist. Mit dem Baugesuch ist ein diesbezüglicher Parkplatznachweis einzureichen.

<sup>3</sup> Voraussetzungen für die Bewilligung der gesamten Verkaufsflächen von 2'800 m<sup>2</sup> innerhalb des Baufeldes C sind, dass der in § 10 Abs. 2 BNO geforderte Wohnanteil ausgewiesen werden kann und die Verkaufsflächen innerhalb der Parzelle 422 an der Bodenstrasse aufgehoben werden.

## § 9

*Höhenmasse*

<sup>1</sup> In den Baufeldern A und B können 4 Vollgeschosse bewilligt werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attikageschoss erstellt wird.

<sup>2</sup> Im Baufeld C gelten die Höhenmasse gemäss BNO, wobei bei Verkaufsnutzungen innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe Abweichungen bezüglich der durchschnittlichen Geschosshöhen gegenüber § 14 Abs. 3 ABauV zulässig sind.

## § 10

*Parkartiger Freiraum*

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 als parkartiger Freiraum bezeichnete Fläche ist auf eine vielfältige, öffentlich zugängliche Nutzung auszurichten. Sie muss eine hohe Aufenthalts- und eine überzeugende gestalterische Qualität aufweisen sowie als weitgehend offener Freiraum erkennbar bleiben.

<sup>2</sup> Zugelassen sind Hochbauten im öffentlichen Interesse sowie Spiel- und Grünanlagen, Sitzplätze und dgl., die sich gut in die Gesamtsituation einordnen.

<sup>3</sup> Der parkartige Freiraum muss eine gute Durchgrünung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern aufweisen. Zu bepflanzen sind 5 bis 10 hochstämmige, optisch und räumlich wirksame Bäume. Befestigte Plätze sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten. In einem Bereich von 6 m entlang der Parzelle Nr. 1951 sind keine Hartbeläge zugelassen.

## § 11

*Freihalteräume*

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 als Freihalteräume bezeichneten Flächen müssen auf einer Breite von mindestens 15 m zur optischen Gliederung der Siedlung mit einer naturnahen Gestaltung mittels standortheimischen Bäumen, Gehölzen und Stauden durchgehend begrünt und bepflanzt werden.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan 1:500 enthaltene Baumreihe zwischen den Baufeldern B und C dient als optische Abschirmung. Zeitlich beschränkte Parkplätze für verkaufsintensive Tage des angrenzenden Gewerbes sind zugelassen.

<sup>3</sup> Die Nutzung im Sinne der übrigen Freiflächen gemäss § 14 ist gewährleistet.

## § 12

*Strassenraum-  
und Platzflächen*

<sup>1</sup> Die Gestaltung und Möblierung der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Strassenraum- und Platzflächen hat nach einem gesamtheitlich geplanten Konzept zu erfolgen, in dem Begegnungsorte mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen sind.

<sup>2</sup> Zugelassen sind gestalterisch überzeugende Platzflächen mit zurückhaltend in Erscheinung tretender Ausstattung wie Sitzplätzen, Mauern, Bepflanzungen und dgl. Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Baumreihe dient als verbindendes Element in Längsrichtung.

<sup>3</sup> Die Realisierung hat spätestens mit der Überbauung der Baufelder A und B zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen sind zu gewährleisten.

## § 13

*Pufferbereich  
Surbufer / K284*

<sup>1</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Pufferbereich ist als sickerfähige, überwiegend begrünte Fläche auszubilden, die mittels standortheimischen Bäumen, Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen ist.

<sup>2</sup> Als Bauten zugelassen sind im bezeichneten Teilbereich auf der Parzelle Nr. 1958 maximal 8 temporär nutzbare Parkplätze für verkaufsintensive Tage des angrenzenden Gewerbes und im Bereich der Parzelle 537 maximal 5 gut integrierte Besucherparkplätze für die Baufelder A und B, die über das Angebot von 10% der Bewohner-Parkfelder hinausgehen.

<sup>3</sup> Im Bereich der Parzelle Nr. 537 sind keine Hartbeläge zugelassen, sondern nur durchlässige Schotterrasen, Rasengittersteine und dgl.

## § 14

*Übrige Freiflächen,  
Bepflanzung*

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten genutzten Freiflächen und Zwischenräume sind den jeweils angrenzenden Baufeldern zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baufeld einheitlich zu gestalten. Mehrheitlich ist eine standortheimische Bepflanzung vorzusehen.

<sup>2</sup> An geeigneten Stellen sind je Bauetappe, dem Zweck der Nutzung entsprechende, beschattete Sitz- und Spielgelegenheiten zu schaffen. Die Ausstattung hat mit alters- und bedarfsgerechten Spielgeräten zu erfolgen. Eingeschossige Bauten für Veloabstellplätze gemäss § 16 Abs. 4 sind zugelassen.

## § 15

*Erschliessung*

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ab der Surbtalstrasse über die im Situationsplan 1:500 dargestellte Quartiererschliessung zu erfolgen. Die Ausnahme bildet der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich mit oberirdischer Parkierung Gewerbe auf der Parzelle 540.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen dürfen lediglich in den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereichen erfolgen. Im Bereich des Baufeldes C ist die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage im Rahmen des Gesamtkonzeptes gemäss § 6 Abs. 3 festzulegen.

<sup>3</sup> Die Anlieferung und der Warenumsatz für die Nutzung des Baufeldes C gemäss § 8 SNV haben innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches „Parkierung Gewerbe dauerhaft, PG-D“ zu erfolgen. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass keine rückwärtiges Manövrieren auf der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Quartiererschliessung nötig ist.

<sup>4</sup> Notzufahrten sind zu gewährleisten.

## § 16

### *Parkierung Baufelder A und B*

<sup>1</sup> Die Parkierung muss, mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

<sup>3</sup> Für Besucherinnen und Besucher sind oberirdische Parkfelder innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche bereit zu stellen.

<sup>4</sup> Mindestens 50% der vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

## § 17

### *Parkierung Baufeld C*

<sup>1</sup> Für die Nutzung des Baufeldes C dürfen maximal 80 oberirdische Parkplätze für den Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb in den im Situationsplan als Parkierung Gewerbe bezeichneten Bereichen realisiert werden. Davon dürfen höchstens 50 dauerhaft und höchstens 30 zeitlich beschränkt für verkaufsinensive Tage genutzt werden. Ein darüber hinaus gehender Bedarf oder Parkplätze für andere Nutzungen sind in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen anzulegen.

<sup>2</sup> Die oberirdischen Parkplätze sind gestalterisch gut in den örtlichen Kontext einzubinden. Sie sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

## § 18

### *Öffentliche Fusswegverbindung*

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlich zugänglichen Fusswegverbindungen sind mittels im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeiten spätestens im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen. Sie sind spätestens mit der ersten Überbauung zu realisieren, welche unmittelbar an die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen angrenzen.

<sup>2</sup> Die Breite der Fusswegverbindungen muss minimal 2.0 m betragen.

## § 19

### *Energieeffizientes Bauen*

<sup>1</sup> Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt, mit Ausnahme von Abs. 2, als Minimalanforderung der MINERGIE-Standard.

<sup>2</sup> Für die Gärtnerei und die gartenbauliche Nutzung gelten die Bestimmungen der Energiesparverordnung.

## § 20

### *Lärmschutz*

<sup>1</sup> Bei Wohnnutzungen sind die Fenster lärmempfindlicher Räume (Art. 2 Abs. 6 LSV) in der ersten Bautiefe ab der Surbtalstrasse seitlich anzuordnen. Der Winkel, unter welchem die Surbtalstrasse von der Fenstermitte einsehbar ist (Aspektwinkel), darf nicht mehr als 90° betragen. Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume zusätzlich über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen.

<sup>2</sup> Ein lärmempfindlicher Raum pro Wohnung von mehr als 3 Zimmern ist in der ersten Bautiefe ab der Surbtalstrasse in den ganz dem Lärm zugewandten Fassaden möglich, wenn dies wegen der besseren Einsehbarkeit von der K284 oder wegen des Fassadenbildes erwünscht ist. Für diese Räume ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicherzustellen (z.B. mit Doppelfassade, Brüstungen). Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind in jedem Fall sehr gut gegen Lärm abzuschirmen.

## § 21

### *Versickerung und Dachbegrünung*

<sup>1</sup> Alles innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mittels unterer Anlagen mit grossem Retentionsvolumen (z.B. humusierter) versickern zu lassen, in denen das Wasser flächenförmig über die belebte Bodenschicht abgeleitet werden kann. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

<sup>2</sup> Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

## § 22

### *Hochwassersicherheit*

<sup>1</sup> Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit von der Surb sind die Niveaus der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Quartierserschliessung und des parkartigen Freiraums mindestens auf die bezeichneten Höhenkoten anzulegen mit kontinuierlichem Verlauf zwischen den einzelnen Punkten.

<sup>2</sup> Die Umlegung des Wasserganges vom Postweg hat über die bestehende Parkierungsanlage mit Überlauf in die Surb zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Hochwassersicherheit ist spätestens vor der Realisierung der ersten Hochbauten zu realisieren.

### *Grundwasser*

<sup>4</sup> Die Trockenhaltung der Untergeschosse für den Höchstwasserspiegel des Grundwassers ist mit geeigneten baulichen und technischen Massnahmen zu sichern.

## § 23

### *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.