



gamprinbendern

Spezialbauvorschriften "Gewerbezone Ober Au"

Gamprin, 1. Juli 2015

INHALTSVERZEICHNIS

	Ausgangslage	3
	Spezialbauvorschriften	3
A	Bauvorschriften	3
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Bauweise	3-4
Art. 3	Nutzung	4
Art. 4	Gebäudeabmessungen	4
Art. 5	Hochwasserschutz	4
Art. 6	Strassen- und Grenzabstände	5
Art. 7	Vorbereichsflächen	5
Art. 8	Gestaltung	5-6
Art. 9	Grundstücksentwässerung	6
Art. 10	Parkierung	6
Art. 11	Energie	6
Art. 12	Vorgesuch	6
B	Inkrafttreten	7
Art. 13	Inkrafttreten	7

AUSGANGSLAGE

Mit diesen Spezialbauvorschriften soll eine geordnete und bodensparende Bebauung sichergestellt werden. Die Vergabe von Baurechtsboden im Gebiet Ober Au erfolgt fallweise aufgrund einer Bedarfsanalyse und eines Bedarfsnachweises. Es besteht auch die Möglichkeit im STWE Gewerbefläche zu beantragen.

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN

Die Gemeinde Gamprin erlässt gestützt auf Art. 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzes als Ergänzung zu Art. 7 „Industrie- und Gewerbezone“ folgende Spezialbauvorschriften: „Gewerbezone Ober Au“.

A BAUVORSCHRIFTEN

Art. 1 Geltungsbereich

Die Spezialbauvorschriften gelten für folgendes Gebiet:

Die Gewerbezone Ober Au liegt im Perimeter „Ober Au“ (Anhang 1). Im Westen grenzt das Gebiet an den äusseren Rheindamm und im Osten an den Kanal. Im Norden ist der Perimeter angrenzend an die Kläranlage, Parzelle 1463 und erstreckt sich nach Süden bis zur Parzelle 2564.

Art. 2 Bauweise

- 2.1 Die Erschliessung der Bauparzellen führt über die Ringstrasse Ober Au von Westen und Osten mit max. 6% Steigung und Gefälle. Die Gemeinde bestimmt die Verkehrsführung.
- 2.2 Der 6.0 m breite Vorplatzbereich (Westseite) gilt als Erschliessungs- und Umschlagplatz. Bauten und Anlagen (auch keine Einfriedungen oder Fahrnisbauten im Sinne von Art. 59 Sachenrecht [SR]) sind nicht gestattet. Das Parkieren von Autos, Lieferwagen und Lastkraftwagen ist gestattet.
- 2.3 Das Land Liechtenstein und die Gemeinde Gamprin behalten sich das Recht vor, diese Dienstbarkeitsfläche, welche den Baurechtsnehmern als Mietfläche zur Verfügung gestellt wird, jederzeit für Rheinschutzmassnahmen gemäss Art.6 Rheingesezt vom 24.10.1990, LGBl. 1990 Nr. 72 in der jeweils geltenden Fassung und für Kontrollmassnahmen gemäss Art.6 der Verordnung vom 29.10.1991, LGBl. 1991 Nr. 84, in der jeweils geltenden Fassung zu beanspruchen, zu betreten und für die Durchführung der nötigen Massnahmen entsprechend zu nutzen. Trotz des Umstandes, dass bei der Durchführung solcher Massnahmen das Parkieren auf dieser Dienstbarkeitsfläche nicht oder nur begrenzt möglich ist, haben die Baurechtsnehmer in einem solchen Fall kein Recht, vom Land Liechtenstein eine Entschädigungszahlung oder von der Gemeinde Gamprin eine Entschädigungszahlung, eine Reduktion des Miet- oder gar des Baurechtzinses zu fordern.

- 2.4 Zwischen den Baurechtsgrundstücken besteht ein unter- und oberirdisches Grenzbaurecht. In dieser Zone ist somit die geschlossene Bauweise zulässig, aber nicht verpflichtend.
- 2.5 Die Gebäude auf den jeweiligen Baurechtsgrundstücken sind als jeweils selbständige Bauten zu errichten, die gegenüber angebauten oder zukünftigen benachbarten Gebäuden den gesetzlich festgelegten Feuer-Widerstand durch geschlossene Wandabschlüsse nachweisen.

Art. 3 Nutzung

Das Gebiet dieser Spezialbauvorschriften ist für kleinere Gewerbebetriebe (Bauhandwerk u.ä.) vorgesehen und darf ausschliesslich für Dienstleistungs- und Produktionstätigkeit mit geringem Kundenverkehr und mittlerem Bedarf an Aussenbetriebsflächen genutzt werden. Als Richtwerte für die Zulässigkeit gelten die im Anhang aufgeführten Branchen (Anhang 2). Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Es gilt die Immissionsempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 4 Gebäudeabmessungen

Die Gebäudelängen sind nicht begrenzt. Die Gebäudehöhe beträgt 7 m gegenüber dem Niveau der westlichen Ober Au Strasse, bzw. insgesamt 13 m an der Ostfassade. Über der maximal festgelegten Gebäudehöhe sind keine Nutzräume bzw. Dachausbauten mehr zulässig. Es sind nur technische Aufbauten wie z.B. die Überfahrt und Maschinenräume von Aufzügen, Heizungs- Lüftungsaggregaten, Lichtkuppeln u.ä. zulässig.

Art. 5 Hochwasserschutz

Das Mindestterrainniveau von 439.40 m ü. M. darf im Sinne des Schutzes vor Hochwasser nicht unterschritten werden. Dies gilt für die Umgebungsflächen wie auch Räume innerhalb des Gebäudes. Die Rheindammstabilität und Rheindammfunktionalität muss zu jeder Zeit erhalten bleiben. Die Abgrenzungsmauer (beim Grenzbaurecht) ist statisch so zu bemessen, dass sie der Belastung durch den festgelegten Hochwasserspiegel stand hält.

Art. 6 Strassen- und Grenzabstände

- 6.1 Der Strassenabstand für Gebäude beträgt auf der Ostseite (Kanal) oberirdisch 6 m. Vorbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Windfänge und Vordächer müssen einen Abstand von 3 m zur Strasse aufweisen. Rheindammseitig ist ein Grenzbaurecht (unter- und oberirdisch) vorgesehen.
- 6.2 Der nördlichste Teil der oberen Ober Au Strasse weist ein Gefälle auf und ist somit für eine Grundstückerschliessung nur bedingt geeignet. In diesem Bereich ist die dammparallele Bauflucht beizubehalten. Der Strassenabstand kann in diesem Bereich im nördlichsten Punkt auf 0.80 m reduziert werden.
- 6.3 Entlang der unteren „Ober Au Strasse“ ist in Rücksicht auf die bestehenden Werkleitungen ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten. In diesem Bereich sind auch Fun-

damente für Einzäunungen und Aussenanlagen nur beschränkt und in Absprache mit der Gemeinde zulässig.

- 6.4 Die Gewerbezone Ober Au befindet sich im Nahbereich der Erdgashochdruckleitung. Bauvorhaben benötigen gem. Art. 21 Bst. b des Rohrleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 60, die Zustimmung der Aufsichtsbehörde.

Art. 7 Vorbereichsflächen

- 7.1 Die strassenseitigen Vorbereichsflächen dienen primär nur für Warenumschlag und Lagerzwecke.
- 7.2 Die Vorbereichsflächen im Osten (Kanalseite) dürfen bis zu 20 % für Treppenhäuser, Aufzuganlagen und Windfänge genutzt werden, wenn eine vollfunktionsfähige An- und Ablieferung von Waren gewährleistet ist. Hierzu ist der Nachweis zu erbringen.
- 7.3 Für die Vorbereichsflächen im Westen (Rheindammseite) gilt ein absolutes Bauverbot. Dieses betrifft Bauten und Anlagen sowie Fahrnisbauten im Sinne von Art. 59 SR.
- 7.4 Vordächer und auskragende Bauteile im Osten (Kanalseite) sind zulässig, wenn die erforderlichen lichten Umfahrungshöhen (in der Regel 4.50 m) gewährleistet sind. Vorbauten und Auskragungen u.ä. dürfen maximal ein Fünftel der Hauptfassadenfläche einnehmen.
- 7.5 Bei den Vorbereichsflächen auf der Kanalseite und auf den seitlichen äusseren Nutzflächen ist mit entsprechenden baulichen Massnahmen einem möglichen hydraulischen Grundbruch entgegenzuwirken.

Art. 8 Gestaltung

- 8.1 Es ist eine zurückhaltende, funktionale Fassadengestaltung und Farbgebung in Abstimmung mit den benachbarten Bauten vorgeschrieben. Es gilt das Einfügungsgebot, weshalb die Gestaltung und Farbgebung frühzeitig der Gemeinde vorzulegen sind.
- 8.2 Ziel ist es, durch Gestaltungsvorgaben für die kubische Gliederung, Farb- und Materialwahl sowie die Umgebung ein gutes Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten. Die Gestaltungsvorgaben werden vom Gemeinderat festgelegt und sind verbindlich. Werden Änderungen in der Gestaltung vorgenommen, so sind diese vor Ausführung der Gemeinde zur Bewilligung vorzulegen.
- 8.3 Zulässig sind Flachdächer oder leicht geneigte Dächer (max. 7% bzw. 4 °), wobei der Dachrand immer horizontal verlaufen muss. Die Dachflächen müssen extensiv begrünt werden. Werden PV-Anlagen installiert, kann die extensive Begrünung angepasst und auf Restflächen reduziert werden.
- 8.4 Der landschaftspflegerische Begleitplan ist integrierter Bestandteil dieser Spezialbauvorschriften.

Art. 9 Grundstücksentwässerung

- 9.1 Die Entwässerung ist nach der aktuellen Norm Liegenschaftsentwässerung (SN 592000) und den Vorgaben der aktuellen generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde Gamprin zu erstellen.
- 9.2 Der vorgegebene Abflussbeiwert ist durch entsprechende Retentionsmassnahmen zu gewährleisten.

Art. 10 Parkierung

Der Nachweis für ein Mobilitätskonzept gem. Anhang 3 ist mit der Baueingabe zu erbringen.

Art. 11 Energie

Bei Bauten ist auf eine möglichst hohe Energieeffizienz wie auch Verwendung von erneuerbaren Energien zu achten.

Art. 12 Vorgesuch

- 12.1 Die Vergabe von Baurechtsgrundstücken erfolgt über ein abgestuftes Verfahren.
- 12.2 Im ersten Verfahrensschritt ist der Gemeinde ein Nutzungskonzept mit einer konkreten Bedarfsanalyse vorzulegen. Der Gemeinderat prüft das Konzept anhand der Bedarfsanalyse und erteilt die Zusage für den nächsten Verfahrensschritt.
- 12.3 Im zweiten Verfahrensschritt ist dann ein Vorprojekt einzureichen, anhand dessen dann die Gestaltung und kubische Gliederung des Gebäudes mit den umgebenden Bauten abgestimmt werden wird. Dasselbe gilt für die Koordination des Energiekonzepts wie auch der Energieversorgung.

B INKRAFTTRETEN

Art. 13 Inkrafttreten

Die Spezialbauvorschriften "Ober Au" treten ein Tag nach öffentlicher Kundmachung in Kraft.

Gamprin, 06.07.2015

Gemeineratsbeschluss vom:

1. Juli 2015




Gemeindevorsteher Donath Oehri

Vaduz, 29. Sep. 2015

RA 2015-134

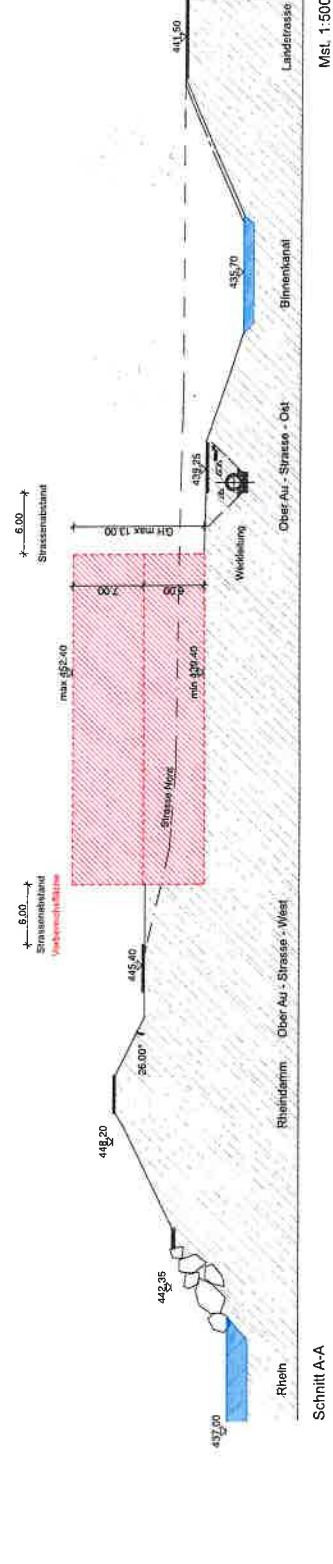
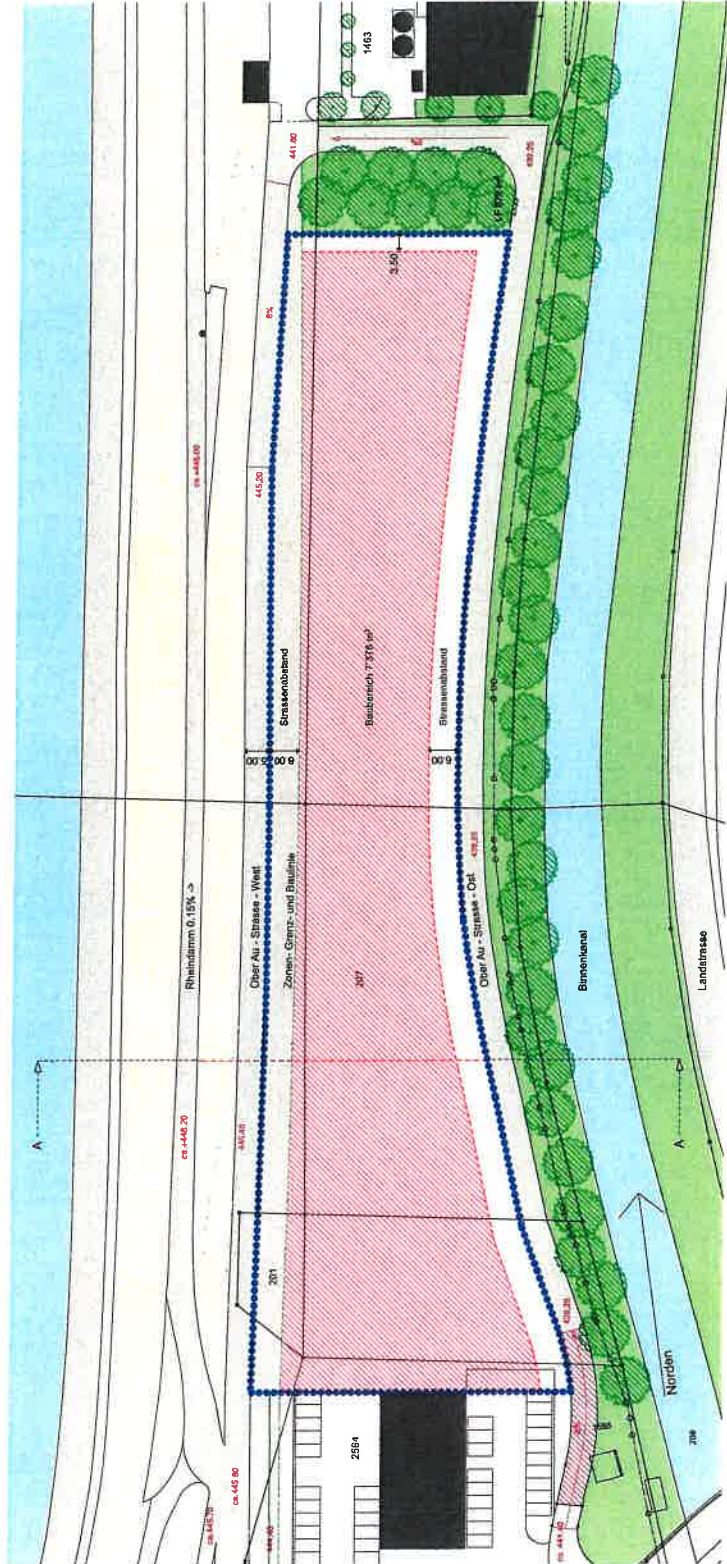


FL-Regierung



Beilage:

- Perimeterplan - Anhang 1
- Branchen - Anhang 2
- Mobilitätskonzept Anhang 3



Legende:
 ●●●●●●●●●● Perimeter der Spezialbauvorschriften "Gewerbezone Ober Au"



Gewerbezone Ober Au

Das Gebiet dieser Spezialbauvorschriften ist für kleinere Gewerbebetriebe (Bauhandwerk u.ä.) vorgesehen und darf ausschliesslich für Dienstleistungs- und Produktionstätigkeit mit geringem Kundenverkehr und mittlerem Bedarf an Aussenbetriebsflächen genutzt werden. Als Richtwerte für die Zulässigkeit gelten die unten aufgeführten Branchen. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Es gilt die Immissionsempfindlichkeitsstufe III.

Zulässige Branchen in der Gewerbezone Ober Au

(Der Gemeinderat prüft im Einzelnen die Zulässigkeit der beanspruchten Nutzung).

Verarbeitendes Gewerbe

- Autogewerbe
- Baugeschäft
- Dachdecker
- Gipser
- Maler
- Metallbau
- Spengler
- Etc.

Reparaturen von Maschinen und Ausrüstungen

Elektroindustrie u. –Gewerbe

Dienstleistungsbetriebe für Gewerbe

Anmerkung:

Die Liste ist nicht abschliessend. Die NOGA-Auflistung der Nutzungen gilt als Referenz für die Beurteilung. Die Nutzung ist mit dem Vorprojekt bekannt zu geben und wird vom Gemeinderat geprüft, ob die Nutzung zulässig ist.



Mobilitätsmanagement Gewerbezone Ober Au

Massnahmenbereiche	Massnahmenart
Förderung ÖV-Nutzung	Beitrag an Buskarte für Mitarbeitende die mind. zu 75% mit dem ÖV kommen
Förderung Velo-Nutzung	Beitrag an Fahrradservice für Mitarbeitende die mind. 75% mit dem Velo kommen
Parkplatzbewirtschaftung	Erhebung von PP-Gebühren für Monats- und Tages-PP (Einheitstarif für alle Mitarbeitenden) keine PP-Gebühren zahlen Fahrgemeinschaften, Elektro- und Solarmobile
Förderung von Fahrgemeinschaften (Car-Pooling)	Fahrgemeinschaften zahlen keine PP-Gebühr; Übernahme Mitgliederbeitrag VCL/VCS
Sonstiges	Finanzierung von Investitionen für weitere MM-Massnahmen aus PP-Fond

Auflagen der Gemeinde

- **Konsequente Umsetzung des MM durch die Geschäftsleitung**
- **Mitarbeiterschulung**
- **Festlegung der Beiträge und Gebühren durch Geschäftsleitung**
- **Monatliche Statistik und Abrechnung**
- **Jährliche Erfolgsrechnung an Gemeinde**

Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2015

Gamprin, Juni 2015