



Spezialbauvorschriften "Industrie- und Gewerbezone Selemeder"

INHALTSVERZEICHNIS

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

AUSGANGSLAGE

In der Industrie- und Gewerbezone „Selemeder“ ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Auf mehreren der erwähnten Baurechtspartellen bestehen ältere, meist ein- bis zweigeschossige Bauten in halboffener Bauweise. Im westlichen Teil werden die Parzellen südseitig durch den Mostmederweg schräg angeschnitten, wodurch eine effiziente, bauliche Nutzung des Bodens eingeschränkt wird.

In Hinblick auf eine bauliche Erneuerung der bestehenden Bauten soll mit diesen Spezialbauvorschriften eine geordnete und bodensparende Neubebauung sichergestellt werden.

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN

Die Gemeinde Gamprin erlässt gestützt auf Art. 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzes als Ergänzung zu Art. 7 der Gemeindebauordnung für die Industrie- und Gewerbezone „Selemeder“ (Gampriner Parzellen 146, 147, 148, 151 und 161) folgende Spezialbauvorschriften:

A BAUVORSCHRIFTEN

Art. 1 Bauweise

Die Erschliessung der genannten Parzellen erfolgt ausschliesslich über die Industriestrasse. Zwischen der Industriestrasse und den Hauptbaukörpern ist eine Vorzone für den Warenumschlag sowie Parkplätze für Betriebs- und Besucherfahrzeuge vorzusehen. Zwischen den Baurechtspartellen besteht ein unter- und oberirdisches Grenzbaurecht, da in dieser Zone die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.

Um die arbeitshygienischen Anforderungen hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Querdurchlüftung gewährleisten zu können, wird die Tiefe der Hauptbaukörperzeile parallel zur Industriestrasse auf maximal 22 m begrenzt. Gegenüber einer weiteren Hauptbaukörperzeile im südlichen Bereich ist ein Mindestgebäudeabstand von 15 m einzuhalten, sodass langfristig eine durchgehende Lichtfuge zwischen den südlichen und nördlichen Gebäudezeilen entsteht. Der Bereich zwischen den beiden Gebäudezeilen darf bis auf eine Gebäudehöhe von 10 m bebaut werden.

Während die strassenseitige bzw. nördliche Gebäudeflucht der nördlichen Hauptbaukörperzeile und die südliche Gebäudeflucht der südlichen Hauptbaukörperzeile einzuhalten ist, kann die Baukörpertiefe innerhalb des Maximalmasses von 22 m nach Bedarf und Nutzung angepasst werden.

Art. 2 Nutzung

Die genannten Parzellen dürfen ausschliesslich für Industrie-, Dienstleistungs- und Produktionsgewerbe mit geringem Kundenverkehr und eher kleinen Aussenbetriebsflächenbedarf genutzt werden. Als Richtwerte für die Zulässigkeit gelten die im Anhang aufgeführten Branchen. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Es gilt die Immissionsempfindlichkeitsstufe IV. Der Gemeinde ist vor Abschluss des Baurechtsvertrages oder bei einem bestehenden Baurechtsvertrag vor der Baueingabe ein Nutzungskonzept vorzulegen, welches vom Gemeinderat bewilligt werden muss.

Art. 3 Gebäudeabmessungen

Parallel zur jeweiligen Industriestrasse werden die Gebäudelängen durch die Grenzbauweise vorgegeben. Die Gebäudehöhe beträgt für Hauptbaukörper 22 m, wobei das Niveau des Randes der südlichen Industriestrasse als Messpunkt angenommen werden kann. Über der maximal festgelegten Gebäudehöhe sind keine Nutzräume bzw. Dachausbauten mehr zulässig. Technische Aufbauten sind zulässig und von der Fassade abzurücken. Ein Vollausbau ist anzustreben, kann jedoch in Etappierung erfolgen. Bei einer etappierten Bauweise ist eine Mindest-Gebäudehöhe von 14 m zulässig, wenn die Foundation, das Tragwerk und die Vertikalerschliessung auf einen Vollausbau auf 22 m ausgelegt werden, wozu der Nachweis zu erbringen ist.

Der Bereich zwischen den beiden Hauptbaukörperzeilen darf bis auf eine Gebäudehöhe von 10 m bebaut werden. Die Gebäudetiefe für die Hauptbaukörper ist auf max. 22 m begrenzt, der Mindestabstand in Nordsüdrichtung zwischen den Hauptbaukörpern beträgt 15 m.

Art. 4 Strassen- und Grenzabstände

Der Strassenabstand für Hauptbaukörper beträgt oberirdisch 10 m. Unterirdische bzw. unter dem durch die Strasse vorgegebenen Vorplatzniveau liegende PKW-Einstellhalle sowie Nebenräume dürfen bis auf 2.5 m an die Strasse gebaut werden. Die verbleibende Fläche bis zur Parzellengrenze ist für Werkleitungen freizuhalten.

Vorbauten wie Treppenhäuser, Aufzuganlagen, Windfänge und Vordächer müssen einen Abstand von 5 m zur Strasse aufweisen.

Zwischen den Baurechtspartellen besteht ein unter- und oberirdisches Grenzbaurecht. Ein Abrücken von der Grenze ist nicht zulässig.

Die Gebäude auf den jeweiligen Baurechtspartellen sind als jeweils selbständige Bauten zu errichten, die gegenüber den angebauten oder zukünftigen benachbarten Gebäuden durch geschlossene Wandabschlüsse den gesetzlich festgelegten Feuer-Widerstand aufweisen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Erstellung einer Brandmauer, die mit einer Hälfte auf der Bauparzelle bzw. mit der anderen Hälfte auf der benachbarten Parzelle steht, vereinbart werden.

Bei Parzelle 161 ist ostseitig ein Grenzabstand von 10.00 Meter einzuhalten und auf Parzelle 146 ist westseitig ein Grenzabstand von 3.50 Meter einzuhalten.

Art. 5 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Industriestrasse. Die Verkehrsflächen im Vorbereich dienen primär dem Warenumsatz. Hierzu nicht erforderliche Flächen können für Abstellplätze für Betriebs- und Besucherfahrzeuge genutzt werden.

Die Vorbereichsflächen 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.

Vordächer und auskragende Bauteile sind zulässig, wenn die erforderlichen lichten Umfassungshöhen (in der Regel 4.50 m) gewährleistet sind. Vorbauten und Auskragungen u.ä. dürfen maximal ein Fünftel der Hauptfassadenfläche einnehmen.

Art. 6 Gestaltung

Es ist eine zurückhaltende, funktionale Fassadengestaltung und Farbgebung in Abstimmung mit den benachbarten Bauten, die mit der Gemeinde frühzeitig abzuklären ist, vorgeschrieben. Es gilt das Eingliederungsgebot. Das Eingliederungsgebot gilt ausnahmslos für den Perimeter Selemeder. Die Nutzungsart (Gewerbe), das Mass der Nutzung (Bauhöhen), die geschlossene Bauweise (Grenzbaurecht) und die Gestaltung (in der unmittelbaren Umgebung) sind die wesentlichen Faktoren für das Eingliederungsgebot, welches im Kontext ausgerichtet werden muss und durch die Gemeinde geprüft wird.

Zulässig sind Flachdächer oder leicht geneigte Dächer (max. 7% bzw. 4°), wobei der Dachrand immer horizontal verlaufen muss. Die Dachflächen müssen zumindest extensiv begrünt werden.

Art. 7 Grundstücksentwässerung

Die Entwässerung ist nach der aktuellen Norm Liegenschaftsentwässerung (SN 592000) und den Vorgaben der aktuellen generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde Gamprin zu erstellen.

Der vorgegebene Abflussbeiwert ist durch entsprechende Retentionsmassnahmen zu gewährleisten.

Art. 8 Parkierung

Die Parkierung ist nach Baugesetz und Bauverordnung auszuführen. Bei Realisierung einer Tiefgarage ist mit der Gemeinde deren Erschliessung im Vorgesuchsverfahren zu klären. Es sind gemeinsame Zu- und Abfahrten möglich. Ebenso muss eine Querverbindung unterirdisch möglich sein.

Art. 9 Energie

Bei Neu- und Umbauten ist auf eine möglichst hohe Energieeffizienz wie auch Verwendung von erneuerbaren Energien zu achten. Synergien mit Betrieben in der Umgebung hinsichtlich der Nutzung von Abwärme sind anzustreben.

Art. 10 Vorgesuch

Bei Bauvorhaben ist frühzeitig ein Vorgesuch einzureichen, um in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die Gestaltung und kubische Gliederung des Gebäudes mit den umgebenden Bauten, die Zufahrt zu eventuell unterflurigen Parkierungsanlagen wie auch das Energiekonzept abstimmen zu können. Ziel ist es u.a., 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.

B INKRAFTTRETEN

Art. 12 Inkrafttreten

Die Spezialbauvorschriften "Selemeder" treten nach Genehmigung durch den Gemeinderat und der Regierung 4 Wochen nach öffentlicher Kundmachung in Kraft.


Gamprin, 03/09/2014
Gemeineratsbeschluss vom:

Vaduz, 02. Dez. 2014
RA 2014 -1415

24. Okt. 2012

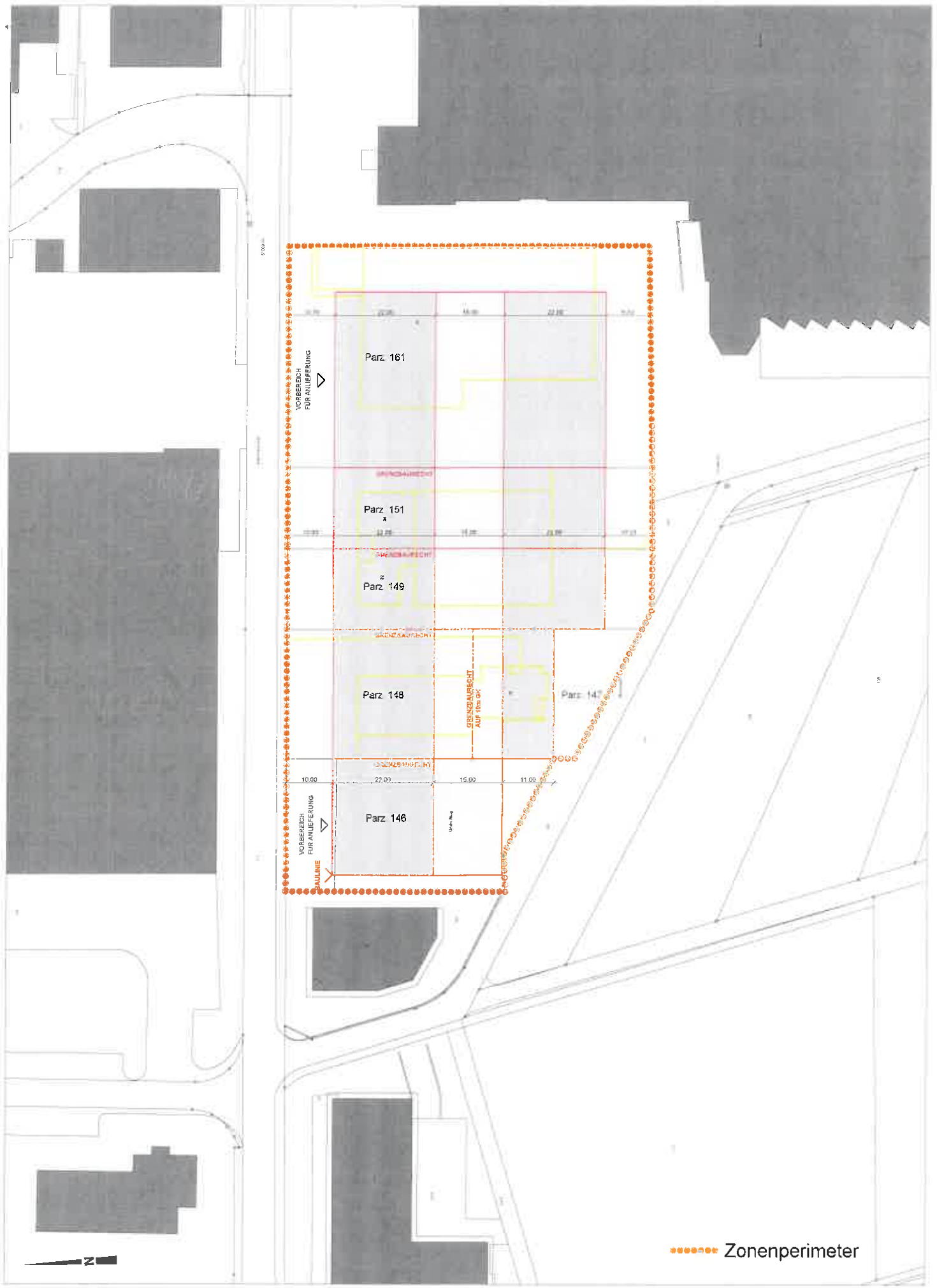

Gemeindevorsteher Donath 

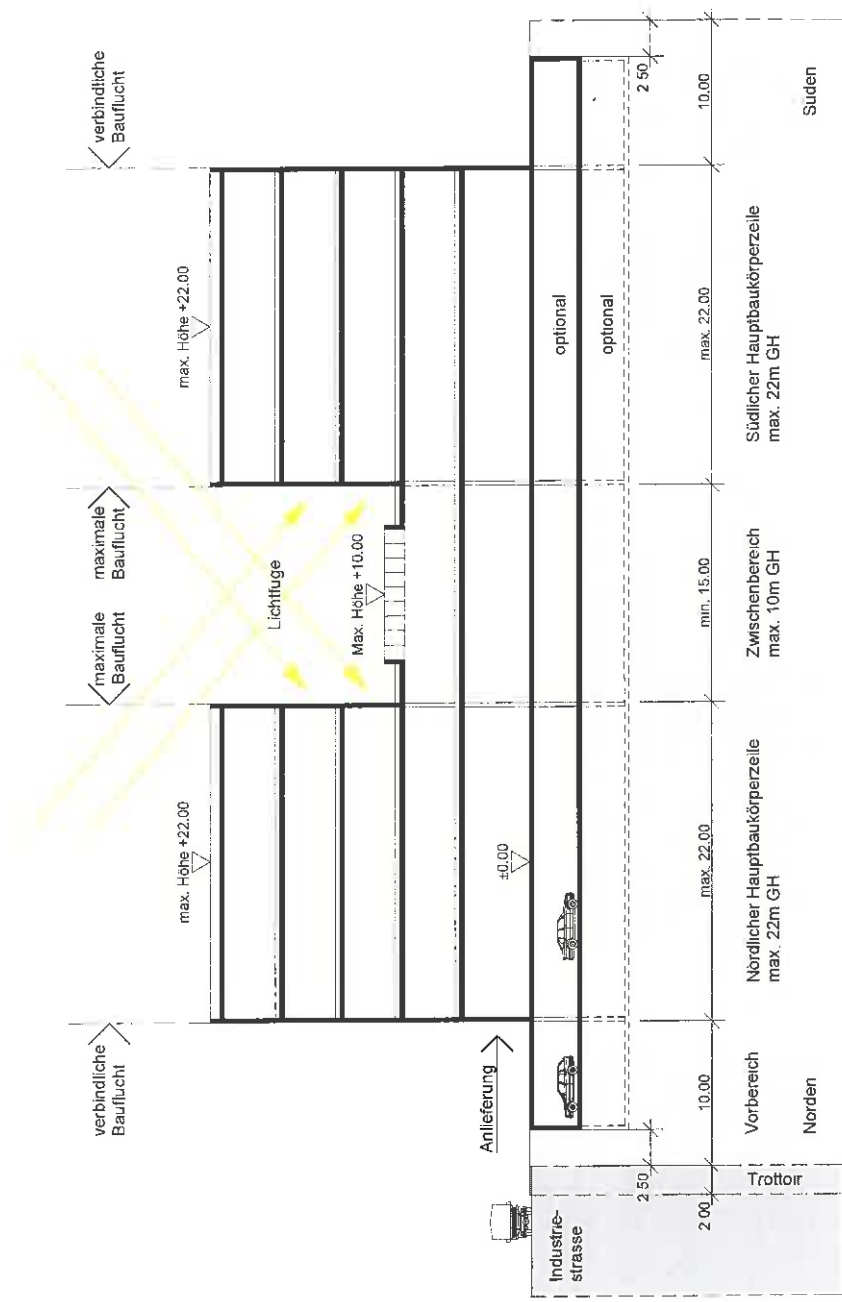

FL-Regierung 

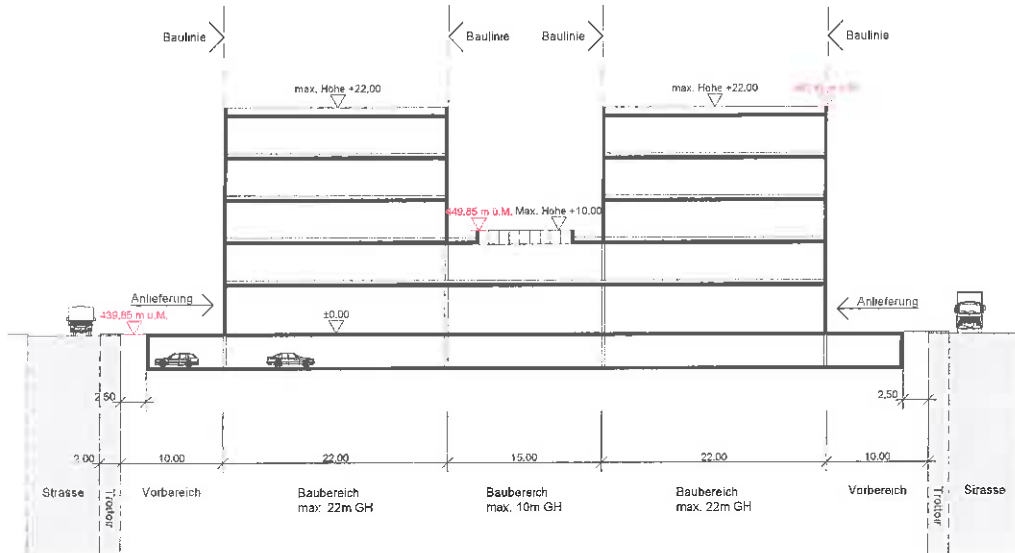

Vizevorsteherin Dagmar Gadow

Anhang:

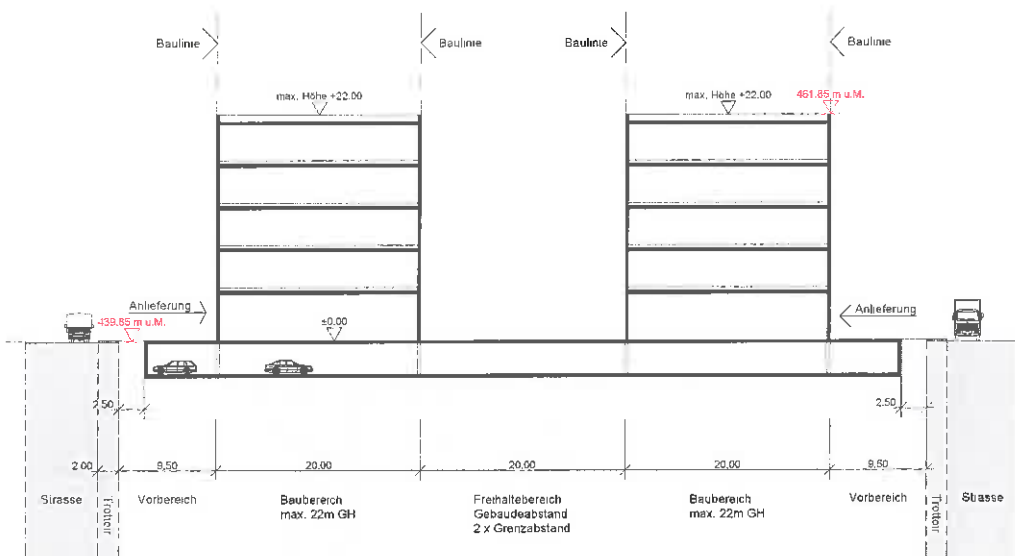
- Zonenperimeter
- Schnitt Bebauungsschema
- Konzeptschnitt mit Höhenkoten
- Branchen



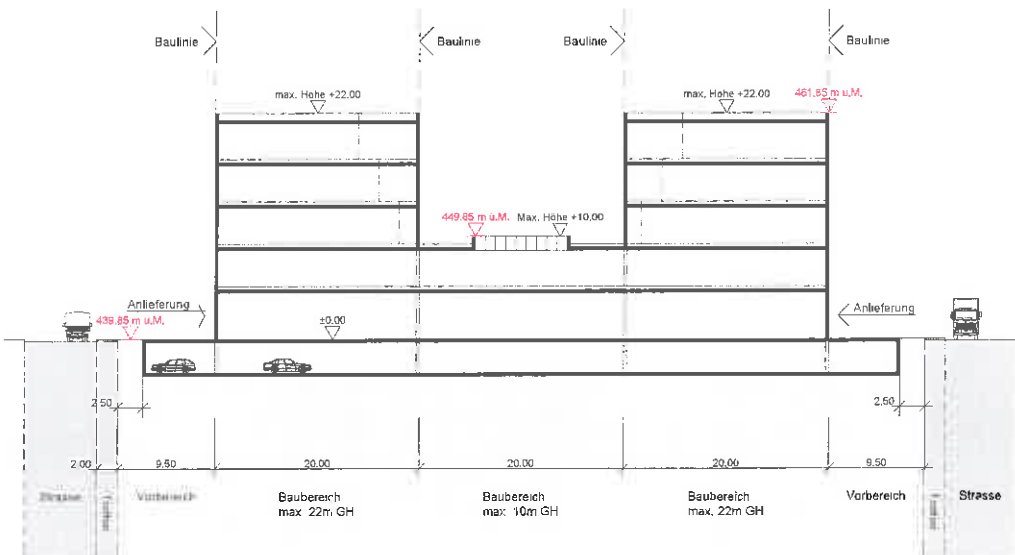




Maximallösung, AZ: 3.16



Standardlösung A nach BauG, AZ: 2.53



Standardlösung B, AZ: 3.03

Zulässige Branchen in der Industrie- und Gewerbezone Selemeder

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

Verarbeitendes Gewerbe (Schlosser, Metallbau, Schreiner, Heizungsinst., Sanitärinst., usw.)
Verarbeitende Industrie
Herstellende Industrie
Technische Industrie
Herstellung von Waren
Vertrieb von Waren
Reparaturen von Maschinen und Ausrüstungen
Elektroindustrie u. -Gewerbe
Autohandel
Autozubehör

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.