



ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 26 "SCHULHAUSSTRASSE"

Zur ZPP Nr. 10 "Schulhausstrasse"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 26a

Genehmigungsexemplar

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- den Überbauungsvorschriften Nr. 26a "Schulhausstrasse"
- dem Überbauungsplan im M. 1 : 500 Nr. 26b "Schulhausstrasse"
- dem besonderen Plan im M. 1 : 500 Nr. 26c "Schulhausstrasse"

3302 Moosseedorf, 24. Mai 2005

Überbauungsvorschriften Nr. 26a "Schulhausstrasse"

Artikel 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan Nr. 26b "Schulhausstrasse" bezeichnete Gebiet.

Artikel 2

Stellung zu den übrigen Bauvorschriften

Soweit die Überbauungsvorschriften Nr. 26a "Schulhausstrasse" nichts anderes festlegen, gelten das kantonale Baugesetz (BauG), die kantonale Bauverordnung (BauV) und das Baureglement der Gemeinde Moosseedorf (GBR).

Artikel 3

Nutzung

- 1 Die Art der Nutzung sowie die Ausnützung (AZ) richten sich nach den Bestimmungen der Zone W 2 gemäss Baureglement. Für den ganzen Perimeter wird eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 6'220 m² festgelegt.
- 2 In den Baufeldern 1 bis 7 sind Wohnbauten zu erstellen. Stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungsnutzung) ist gestattet.
- 3 Die Baufelder für eingeschossige Nebenbauten sind für folgende Nutzungen bestimmt:
 - Baufeld 10: Kehrachtsammelstelle
 - Baufeld 11: Fahrräder, Einstellhallenrampe und Post/Informationsstelle
 - Baufeld 12: Eingangsvordächer
 - Baufeld 13: Wintergärten, Pergolen, offene und gedeckte Sitzplätze
- 4 Im Bereich unterirdische Parkieranlagen können auf dem Niveau der Einstellhalle neben den Abstellplätzen für PW und Zweiräder auch weitere Räume erstellt werden.

Artikel 4

Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Artikel 5

Überbauungsplan

Der Überbauungsplan Nr. 26b "Schulhausstrasse" stellt verbindlich dar:

- die Lage und die Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- die Baufelder für Attikageschosse
- die maximalen Höhenkoten von Bauten und Bauteilen
- die Koten der fertigen Terrainhöhe
- die Fusswegverbindung der Detailerschliessung
- die interne und externe Erschliessung
- der Bereich für die unterirdische Parkieranlage mit Ein- und Ausfahrt
- die ungedeckten Besucherparkplätze

- die Strassenanschlüsse und die Notzufahrten (für Feuerwehr etc.)
- die Aussenraumgestaltung wie Hauszugänge, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Spielfeld, Grünstreifen
- die privaten Aussenbereiche
- die Hochstammbäume
- die Kehrachtsammelstelle
- den Kompostplatz
- die Hecken, die optischen Trennelemente, die Begrenzungsmauern

Artikel 6

Baulinien, Baufelder

- 1 Die Baufeldbegrenzungslinien gelten als Baulinien ohne Anbaupflicht.
- 2 Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene Bauweise.

Artikel 7

Gebäudehöhe

- 1 Für die Gebäudehöhen gelten die in den Baufeldern 1 bis 7 eingetragenen maximalen Höhenkoten.
- 2 In den Baufeldern für Nebenbauten 10 bis 12 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.50 m. Sie wird ab dem fertig gestalteten Terrain gemessen. Im Baufeld 13 beträgt die maximal zulässige, ab fertigem Terrain gemessene Gebäudehöhe 3.00 m.

Artikel 8

Architektonische Gestaltung

- 1 Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbgebung sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind streng und einfach zu gliedern, und nicht mit zu vielen unterschiedlichen Gestaltungselementen zu überladen.
- 2 Der Baueingabe sind Fassadenpläne mit den vorgesehenen Farben zur Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde einzureichen.
- 3 Die Bauten in den Baufeldern 4 bis 7 können bis zu einer maximalen Gebäudebreite von 10.00 m 3-geschossig erstellt werden.

Artikel 9

Dachgestaltung

- 1 Die Hauptdachflächen der Hauptbauten können mit leicht geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.
- 2 Für Nebenbauten sind Flachdächer vorzusehen.
- 3 Nicht begehbare leicht geneigte Dächer der Hauptbauten und Flachdächer sowie Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.
- 4 Begehbare Flachdachteile sind mit Grünpflanzen (Pflanztröge, Pflanztöpfe u.Ä.) zu versehen.

Artikel 10

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten wie Liftschächte, Abluftschächte und Oblichter können die Dachkoten um maximal 1.50 m überschreiten.

Artikel 11

Umgebungsgestaltung

- 1 Der Baueingabe ist, gestützt auf das oekologische Gesamtkonzept gemäss Anhang, ein Umgebungsgestaltungsplan mit den dazugehörigen Schnittplänen aller wesentlichen Umgebungselemente beizulegen.
- 2 Die internen Verbindungswege, die Hauszugänge und die Hauseingänge sind rollstuhlgängig zu gestalten. Der Hauszugang ist so anzulegen, dass die Eingangstüre ohne Treppentritte über eine Rampe von maximal 6 % Steigung vom Zugangsweg her erreicht werden kann.
- 3 Die im Überbauungsplan eingetragenen fertigen Terrainhöhen sind Richtwerte. Sie dürfen bis zu 1 m über- oder unterschritten werden.
- 4 Die definitiven Baumstandorte sind im Umgebungsgestaltungsplan der Baueingabe einzuzeichnen und können in der Lage geringfügig vom Überbauungsplan abweichen (in einem Umkreis von maximal 2.00 m Durchmesser).
- 5 Die Hochstammbäume Standort variabel sind bezüglich Standort und Lage variabel. Ihre definitiven Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 6 Begrenzungsmauern, Hecken und optische Trennelemente dürfen, ab höher gelegenem fertigem Terrain gemessen, eine Maximalhöhe von 2.00 m aufweisen. Zu den im Überbauungsplan Nr. 26b festgelegten Elementen können weitere im privaten wie im gemeinschaftlichen Bereich erstellt werden. Ihre Lage wird im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.
- 7 Der Standort der Kehrrichtsammler- und vom Kompostplatz werden im Überbauungsplan 26b festgelegt.

Artikel 12

Bepflanzung

Im Überbauungsplangebiet sind gestützt auf das oekologische Gesamtkonzept gemäss Anhang, einheimische Pflanzen zu setzen.

Artikel 13

Gemeinschaftliche Aussenbereiche

- 1 Die gemeinschaftlichen Aussenbereiche bestehen aus den Aufenthalts- und Spielbereichen, den Fusswegen, dem Spielfeld und den Besucherparkplätzen.
- 2 Diese Anlagen sind als Ganzes zu planen und dem Baufortschritt entsprechend zu realisieren. Sie sind gemäss einem durch die Grundeigentümer zu erstellenden Reglement zu nutzen und zu unterhalten.
- 3 Die Fusswegverbindungen dienen ebenfalls als Aufenthalts- und Spielbereiche.

Artikel 14

Autoabstellplätze

- 1 Die Autoabstellplätze für Bewohner sind in einer unterirdischen Autoeinstellhalle zu erstellen. Die Bemessung der Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung (BauV.).
- 2 Die im Überbauungsplan Nr. 26b ausgewiesenen oberirdischen Parkplätze sind für Besucher reserviert und dürfen auch später nicht zweckentfremdet werden. Diese Nutzungsbeschränkung ist als beschränkte Bauverbotsdienstbarkeit mittels Vertrag zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch eintragen zu lassen.
- 3 Die Abstellplätze für Zweiräder sind gemäss den Bestimmungen in Artikel 54a BauV zu erstellen.

Artikel 15

Energie

- 1 Das Überbauungsplangebiet liegt im Perimeter des Überbauungsplans Gasversorgung der Einwohnergemeinde Moosseedorf und ist somit den dazugehörigen Überbauungsvorschriften Gasversorgung unterstellt.
- 2 Die Wärmeerzeugung für Heizung erfolgt in Einzelanlagen der Baufelder 1 bis 7.

Artikel 16

Versickerungspflicht

- 1 Sämtliches Dach- und Platzwasser aller Bauten ist, soweit geologisch möglich zu versickern. Vorbehalten bleibt der entsprechende geologische Nachweis.
- 2 Die Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenentwässerungen sind im Baugesuchverfahren zu prüfen und werden von der zuständigen Behörde in der Gewässerschutzbewilligung festgelegt.

Artikel 17

Erschliessungsvertrag, Vereinbarungen

- 1 Die Gemeinde schliesst, vorgängig der Genehmigung der Überbauungsordnung durch den Gemeinderat, mit den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung einen Erschliessungsvertrag ab.
- 2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Artikel 18

Inkrafttreten

Diese Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 1. Februar 2005

Publikation im Amtsanzeiger Fraubrunnen Nr. 13 vom 1. April 2005

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 1. April 2005 bis am 2. Mai 2005

Einspracheverhandlung keine

Rechtsverwahrungen keine

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Mai 2005

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär



Peter Bill

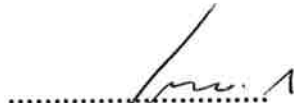


Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

- 8. Juni 2005

Moosseedorf, den Der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

21 Juni 2005

3302 Moosseedorf, 24. Mai 2005



Anhang

Ökologisches Gesamtkonzept

EINLEITUNG

Gemäss „ZPP Nr. 10 Schulhausstrasse“ hat die Gestaltung von Vorgärten, Gärten und Grünanlagen, nicht begehbaren Dächern sowie von Fahrwegen, Gehwegen und Plätzen nach einem ökologischen Gesamtkonzept zu erfolgen. Das Gesamtkonzept ist integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

FAHRWEGE, GEHWEGE, PLÄTZE

Durch den Bau von Strassen, Wegen und Plätzen werden grosse Flächen Boden versiegelt. Eine solche Versiegelung kann gemindert werden, indem man für die Beläge wasserdurchlässige Materialien verwendet.

Für Erschliessungswege und Hauptverbindungen wird eine offenporige Asphaltsschicht (Drainasphalt) verwendet, für die gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereiche sowie für Fusswege und Besucherparkplätze wasserdurchlässige Betonpflastersteine (Sickersteine). Beide Materialien ermöglichen eine optimale Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Bei platzregenartigen Niederschlägen läuft das Wasser von Wegen und Plätzen zusätzlich über die Schulter in die Grünflächen und wird dort in den Untergrund versickert. Im gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereich, der eine grössere Fläche in Anspruch nimmt, fliesst das überschüssige Wasser in Spitzenzeiten in eine in den Pflastersteinbelag integrierte Rinne und wird von dort in muldenförmige Retentions- und Versickerungsbecken geleitet.

NICHT BEGEHBARE DÄCHER

Mit jedem Bau verlieren wir ein Stück Grünland. Wo immer möglich, sollte jeder Quadratmeter Grün zurückgewonnen werden. Denn Grün bedeutet: besseres Kleinklima, bessere Lebensqualität, besseres Wohlbefinden.

Extensiv begrünte Dächer mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen haben eine gute Retentionswirkung, halten somit einen grossen Teil des Regenwassers zurück und lassen einen Teil davon wieder verdunsten und den Rest stark verzögert abfliessen.

Das abfliessende Rest-Dachwasser wird auf dem Gelände der Überbauung über muldenförmige Retentionsbecken geleitet. Bei grösserem Regenfall sammelt sich das Wasser im Becken, um anschliessend zu versickern.

BEPFLANZUNG UND GRÜNFLÄCHEN

Auch im Siedlungsraum sollen wo immer möglich naturnahe Lebensräume geschaffen werden, die den Bewohnern mehr Lebensqualität bieten, die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren fördern und durch ihren geringen Pflegeaufwand die Umwelt nicht unnötig belasten.

Gartenzone und Sitzplatz

Als Rasenersatz wird einen buntblühender artenreicher Blumenrasen angesät. Er besteht aus ca. 30 verschiedenen Gräser-, Kräuter- und Leguminosenarten, kennzeichnet sich durch eine langsame, besonders flache Wuchsform aus, ist trittfest, trockenheitsresistent und schnittverträglich.

Randzonen

Eine artenreiche Blumenwiesen-Mischung besiedelt die Randgebiete. Die vielfältige Blütenpracht zieht Schmetterlinge, Bienen und andere Insekten an und dient ihnen als Nahrungsquelle.

Bepflanzung

Die Bepflanzung erfolgt pflanzensoziologisch mit standortgerechten Baum- und Straucharten, die Vögeln und Säugetieren als Unterschlupf und Nahrungsquelle dienen und zudem durch Wuchsform und Blütenpracht oder Fruchtschmuck faszinieren.

Im Bereich von Verkehrswegen und Parkplätzen ist die Wahl der Gehölze den dort vorkommenden eher heissen und trockenen Verhältnissen angepasst, während in den eher feuchteren Bereichen der Versickerungszonen auf feuchtigkeitsliebende Bäume und Sträucher geachtet wird.