



## Überbauungsordnung Nr. 27 "Garbenweg" " Teil A

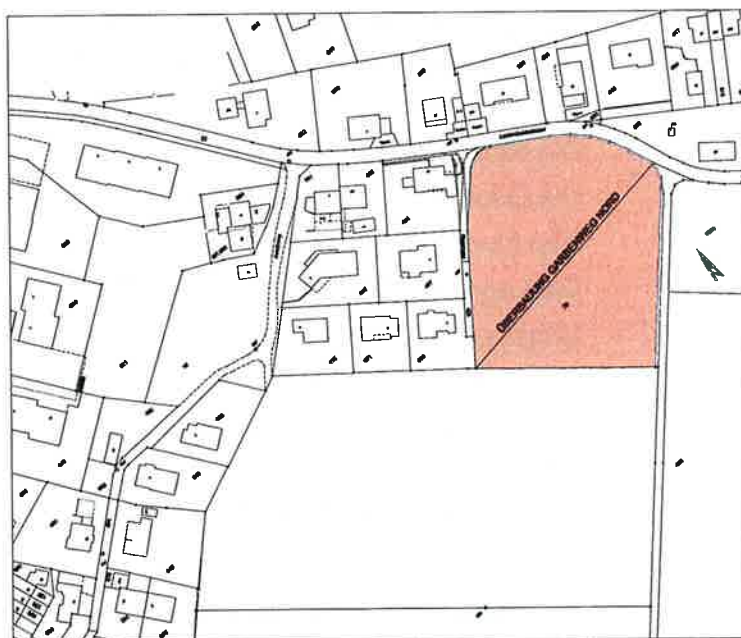
**Genehmigung** vom **15. Februar 2007**

### Überbauungsvorschriften Nr. 27a "Garbenweg" Teil A

zur ZPP Nr. 6 „Garbenweg“ 1. Etappe

Die Überbauungsordnung Nr. 27 "Garbenweg" Teil A beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften Nr. 27a "Garbenweg" Teil A
- Überbauungsplan M. 1 : 500 Nr. 27b "Garbenweg" Teil A
- Erläuterungsbericht Nr. 27c "Garbenweg" Teil A (mit hinweisendem Charakter)



# Überbauungsvorschriften „Garbenweg“ Teil A

## ARTIKEL 1

**Wirkungsbereich** Die Überbauungsvorschriften Nr. 27a „Garbenweg“ Teil A gelten für das im Überbauungsplan Nr. 27 b gepunktet umrandete Gebiet.

## ARTIKEL 2

**Stellung zu den übrigen Bauvorschriften** Soweit durch die Überbauungsvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gelten:

- a) das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung
- b) das kantonale Energiegesetz und die kantonale Energieverordnung
- c) das gültige Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Moosseedorf
- d) Vorbehalten bleiben weitere gesetzliche Vorschriften.

## ARTIKEL 3

**Nutzung**

- 1) Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone W2 gemäss Baureglement.
- 2) Auf dem Baufeld 4 sind Geschosswohnungen zu erstellen.

## ARTIKEL 4

**Überbauungsplan**

- 1) Der Überbauungsplan stellt verbindlich dar:
  - Lage und Abmessung der Baufelder
  - Basiserschliessung mit Trottoir
  - Detailerschliessung
  - Hauszufahrten
  - Aussenraumgestaltung wie Spielplätze, Fusswege, Notzufahrt (für Feuerwehr etc.), Zügelwege, und Bepflanzung
  - Firstrichtung
  - Die Strassenanschlüsse,
  - Die Gestaltung der Aussenräume und Grünflächen
  - Den Quartierplatz
  - Die Lage und Art der Autoabstellplätze und Einstellhalle
  - Ungedeckte und gedeckte Besucherparkplätze
  - Die Containerstandorte
  - Die Lage der anzupflanzenden hochstämmigen Bäume und Hecken
  - Versickerungsflächen für Reinabwasser wenn sich der Baugrund für die Versickerung eignet.
- 2) Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren von der Baukommission gestattet werden, sofern das architektonische Konzept nicht beeinträchtigt, und die Ausnützung eingehalten wird.

## ARTIKEL 5

### Ausnützung

Die Bruttogeschossfläche (BGF) für den ganzen Perimeter wird auf maximal 3'813 m<sup>2</sup> festgelegt. Sie ist aufgeteilt in:

Bruttogeschossfläche für Normalgeschosse BGF<sub>N</sub> von max. 2'796 m<sup>2</sup>  
und Bruttogeschossfläche für Dachgeschosse BGF<sub>D</sub> von max. 1'017 m<sup>2</sup>

## ARTIKEL 6

### Baulinien, Baufelder

1) Die im Plan durchgezogenen Baulinien gelten für die Hauptbauten und umschreiben jeweils ein Baufeld.

2) Innerhalb der Baufelder können die Gebäudegrundrisse frei gestaltet werden; einzig die im Plan eingetragene Firstrichtung ist verbindlich.

3) Die im Plan strichpunktiert eingetragenen Baulinien gelten für sämtliche An- Nebenbauten sowie Einfriedigungen und Hecken, welche höher als 1.20 m sind.

(Nebenbauten siehe Artikel 10)

## ARTIKEL 7

### Bauabstände

1) Wenn innerhalb der Baufelder Hauptgebäude nicht auf der Grenze zusammengebaut werden, so gelten folgende Abstände:

- a. Grenzabstand min. 3.00 Meter
- b. Gebäudeabstand min. 6.00 Meter

2) Bewohnte eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude dürfen, auch wenn die maximale Gebäudebreite gemäss Baureglement überschritten wird, max. 3.00 m über das Baufeld hinausragen. Die Nebenbaulinien müssen eingehalten werden. Falls innerhalb der Baufelder die Anbauten nicht gegenseitig an die Parzellengrenze gebaut werden, beträgt der Gebäudeabstand 2.00 m. Der Grenzanbau ist zulässig, wenn dem Nachbar ebenfalls ein Grenzanbaurecht erteilt wird und die Parallelfassade zur Grenze keine Türen, Fenster, sonstige Öffnungen und vorspringende Bauteile aufweist.

3) Unbewohnte Nebenbauten dürfen bis an die Nebenbaulinien gebaut werden.

4) Freistehende unbewohnte Nebenbauten haben einen Grenzabstand von min. 1.00 m und einen Gebäudeabstand von min. 2.00 m einzuhalten.

5) Mit Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin der unmittelbar angrenzenden Parzelle kann der Zusammenbau und der Einbau von Fenstern oder anderen Öffnungen in die parallel zu Grenze liegenden Fassaden bewilligt werden.

6) Vorspringende Bauteile dürfen in keinem Fall über die Nebenbaulinie oder Grenze hinausragen.

7) Zäune, Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern jeglicher Art, die 25 cm höher als der angrenzende interne Fahr- und Fussweg sind, müssen von diesem mindestens 50 cm Abstand einhalten; dasselbe gilt für Grünhecken und Bäume.

**ARTIKEL 8**

Geschosszahl/  
Gebäudehöhen

- 1) Die Hauptbauten innerhalb der Hauptbaulinien müssen zwei Normalgeschosse aufweisen.
- 2) Die Hauptgebäude müssen eine minimale Gebäudehöhe von 5.00 m aufweisen.
- 3) Das Erdgeschoss darf das gewachsene Terrain, am höchsten Punkt gemessen, maximal 40 cm oder im Mittel aus allen Gebäudeecken, maximal 80 cm überragen.

**ARTIKEL 9**

Parkierung /  
Erschliessung

Garagen dürfen maximal 50 cm unter oder über dem davorliegenden öffentlichen Zufahrtsweg angeordnet werden. Die Zufahrten zu den Individualgaragen dürfen nicht steiler als 10 % erstellt werden, wobei mindestens 1 m ab dem Zufahrtsweg eben ausgeführt werden muss. Für den Bau der Zufahrtsrampe, zu der im Überbauungsplan definierten Autoeinstellhalle, gelten die Bestimmungen der Baugesetzgebung.

**ARTIKEL 10**

An- und Nebenbauten

- 1) Als Anbauten gelten:
  - eingeschossige, an das Hauptgebäude angebaute und bewohnte Gebäudeteile.
- 2) Als Nebenbauten gelten:
  - eingeschossige, nur von Kleintieren bewohnte oder unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile
  - Stützmauern und Einfriedungen, Zäune, Treppen

die eine Höhe von 1.20 m ab gewachsenem Terrain überschreiten.

3) Bewohnte Anbauten dürfen eine Grundfläche von zusammen bis zu 20 % der im Hauptgebäude vorhandenen Bruttogeschossfläche erreichen oder maximal 30 m<sup>2</sup> aufweisen. Unbewohnte Nebenbauten dürfen eine Grundfläche bis maximal 40 % oder maximal 60 m<sup>2</sup> der im Hauptgebäude vorhandenen Bruttogeschossfläche erreichen, abzüglich allfälliger Fläche von bewohnten An- und Nebenbauten.

4) Angrenzend an den Quartierplatz können, innerhalb der Nebenbaulinie, eingeschossige Nebenbauten (gemäss Art. 6 BauR) für Gemeinschaftsanlagen und –einrichtungen wie Gartenpavillons, Unterstände etc. erstellt werden.

**ARTIKEL 11**

Architektonische  
Gestaltung

Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind harmonisch zu gliedern und dürfen nicht überladen wirken.

**ARTIKEL 12****Dachgestaltung**

- 1) Es sind Satteldächer zu erstellen. Innerhalb eines Baufeldes müssen alle Gebäude die gleiche Dachneigung und Dachfarbe aufweisen. Können sich die Baugesuchsteller nicht auf eine Dachneigung einigen, so ist die Dachneigung und -farbe vorgeschrieben für welche die erste Baubewilligung des entsprechenden Baufeldes erteilt wurde.
- 2) Der Überbauungsplan bestimmt die Firstrichtung in den Baufeldern. Hauptdachflächen müssen gegenseitig die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 3) Es gelten folgende Dachneigungen: min. 25° bis max. 35° a.T.

**ARTIKEL 13****Dachaufbauten**

- 1) Auf den besonnten Dachseiten dürfen die Dachaufbauten und Dach-einschnitte zusammen nicht mehr als 40 %, und mit Dachflächenfenstern dazu nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschos-ses aufweisen. Vor den Dachaufbauten sind das Dach und die Traufe durchgehend zu erstellen. Im weiteren gelten die Bestimmungen vom Baureglement.
- 2) Bauliche Massnahmen zum Nutzen der Sonnenenergie sind nur auf den besonnten Dachseiten (Osten-Süd-Westen) zulässig. Sie sind gut in die Dachgestaltung zu integrieren und werden nicht als Dachaufbauten gezählt. Sie dürfen bis 50 cm an eine Dach-, First- oder Gratlinie sowie an Dachaufbauten heranreichen.

**ARTIKEL 14****Umgebungs-gestaltung**

- 1) Der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit den dazugehör-enden Schnittplänen aller wesentlichen Umgebungselemente beizulegen.
- 2) Die internen Verbindungswege, die Hauszugänge und die Hausein-gänge sind rollstuhlgängig zu gestalten. Der Hauszugang ist so anzu-legen, dass die Eingangstüre ohne Treppentritte über eine Rampe von maximal 6 % Steigung vom Zugangsweg her erreicht werden kann.
- 3) Die definitiven Baumstandorte sind im Umgebungsgestaltungsplan der Baueingabe einzuzeichnen und können in der Lage geringfügig vom Überbauungsplan abweichen (in einem Umkreis von maximal 5.00 m Ø).
- 4) Begrenzungsmauern und optische Trennelemente der privaten Gar-tenbereiche dürfen, ab höhergelegenen Terrain gemessen, eine Maxi-malhöhe von 1.80 m aufweisen.

**ARTIKEL 15****Fusswege und  
Quartierplatz**

- 1) Die im Überbauungsplan eingezeichneten Wege und der Quartierplatz, der mit einem lärmdämmenden Belag auszuführen ist, sind in Lage und Anordnung verbindlich. Kleinere Verschiebungen können von der Baubewilligungsbehörde beim Baugesuch bewilligt werden.
- 2) Die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 42 bis 46) sind einzuhalten.

**ARTIKEL 16****Bepflanzung**

- 1) im gesamten Überbauungsplangebiet Garbenweg sind einheimische und standortgerechte Pflanzen sowie Feldhecken anzulegen.
- 2) Das Erstellen von Pflanzgärten in den privaten Aussenräumen ist erlaubt.

**ARTIKEL 17****Regenwasser-  
versickerung /  
Sickermulden**

- 1) im gesamten Überbauungsplangebiet Garbenweg ist das unverschmutzte Regenwasser in geeigneten Sickermulden mit Oberbodenpassage örtlich zur Versickerung zu bringen. Die Lage der Sickermulden ist im Überbauungsplan eingezeichnet. Sollte deren Sickerleistung nicht ausreichend sein, sind weitere Sickeranlagen einzurichten. Kann nachgewiesen werden, dass eine örtliche Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist, kann das Regenwasser unter Vorschaltung einer Rückhalteeinrichtung (Rückhalteteich, -becken, Einstauen von Flachdächern oder Plätzen o.ä.) in die Kanalisation eingeleitet werden.
- 2) Die Sickermulden oder andere Rückhalteeinrichtungen sind so zu erstellen, dass bei starken Regenfällen kein Wasser auf die an den Perimeter Garbenweg angrenzenden Grundstücke überlaufen kann.
- 3) Für die Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen sind die Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser des GSA (Ausgabe 1999) zu berücksichtigen.

**ARTIKEL 18**

Autoabstell- und  
-einstellplätze

- 1) Die Autoabstellplätze für die Baufelder 1 - 4 sind in einer unterirdischen Autoeinstellhalle zu erstellen.
- 2) Die Autoeinstellhalle ist gemäss den gesetzlichen Bestimmungen zu belüften. Sofern eine mechanische Entlüftung eingebaut werden muss, ist die Abluft in oder am Hauptgebäude im Baufeld 1 hochzuführen und über der Gebäudefirst auszublauen.
- 3) Bei den Baufeldern 5 - 7 können dezentrale Autoabstellplätze (ungedeckte oder gedeckte) sowie Garagen mit Zufahrt ab dem zwischen den Baufeldern liegenden Zufahrtsweg erstellt werden.
- 4) Für Besucher sind auf dem Baufeld für Besucherparkplätze 4 ungedeckte Besucherparkplätze zu erstellen.
- 5) Die Abstellplätze für Zweiräder sind gemäss den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung zu erstellen.

**ARTIKEL 19**

Energie

- 1) Wo immer möglich sind erneuerbare Energien zu nutzen.

Minergie

- 2) Die Gemeinde als Landeigentümerin wird bei der Weitergabe des Baulandes Verhandlungen bezüglich Bauen nach MINERGIE-Standard führen.

zentrale Holz-  
heizung

- 3) Im Baufeld für Heizzentrale kann eine zentrale Holzfeuerungsanlage oder eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonde erstellt, und während der jährlichen Heizperiode dauernd betrieben werden. In dieser ist die für die Beheizung und die Warmwasserbereitung in der Heizperiode benötigte Wärmeenergiemenge für alle Gebäude zu produzieren.

Wärmeverbund

- 4) Wird eine zentrale Holzheizung oder eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonde erstellt, sind alle Gebäude an die zentrale Wärmeversorgung anzuschliessen und müssen ihren Wärmeenergiebedarf während der Heizperiode ab dieser Versorgung beziehen. Zur Ergänzung der Wärmeversorgung ausserhalb der Heizperiode kann die Warmwasseraufbereitung mit einer anderen Energie (z. B. Solar, Strom o.ä.) erfolgen. Solaranlagen können zur Unterstützung der Wärmeversorgung auch ganzjährig betrieben werden.

- 5) Holzheizungen sind mit geeigneten Filteranlagen auszurüsten.

**ARTIKEL 20**

Zentralheizungs-  
kamine und  
Ablufteinrich-  
tungen

In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen können Zentralheizungskamine oder Abluftkanäle von Autoeinstellhallen hochgeführt werden. Sie sind entsprechend der Gesetzgebung auszuführen und genügend hoch über die Firsthöhe der angrenzenden Bauten hochzuziehen.

**ARTIKEL 21**

Inkrafttreten

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

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: Mitwirkungsversammlung vom 18. August 2003,  
und Mitwirkungsaufgabe vom 1. Juli bis 1. September 2003,

Mitwirkungseingaben: 47

Vorprüfung vom 22. Mai 2006

Publikation im Amtsanzeiger Nr. 33 vom 18. August 2006

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 18. August bis 18. September 2006

Einspracheverhandlung: vom 22. und 31. Januar 2007

Rechtsverwahrungen: 5

Erledigte Einsprachen: 6

Unerledigte Einsprachen: 3

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. März 2007**

**Gemeinderat Moosseedorf**

  
P. Bill  
Gemeindepräsident

  
P. Schöll  
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, 23. April 2007

Der Gemeindeschreiber:

  
P. Schöll

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14 JUNI 2007**

  
.....

3302 Moosseedorf, 15. Februar 2007 Im