



## **ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 28 "AESCHMATTE" (Spinne)**

Zur ZPP Nr. 9 "Spinne"

## **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 28 a „Aeschmatte“ (Spinne)**

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- den Überbauungsvorschriften Nr. 28 a „Aeschmatte“ (Spinne)
- dem Überbauungsplan im M. 1 : 500 Nr. 28 b „Aeschmatte“ (Spinne)

3302 Moosseedorf, 11. Mai 2006

AX 417

## **Überbauungsvorschriften Nr. 28 a "Aeschmatte" (Spinne)**

### **Artikel 1**

#### **Wirkungsbereich**

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan Nr. 28 b "Aeschmatte" (Spinne) bezeichnete Gebiet.

### **Artikel 2**

#### **Stellung zu den übrigen Bauvorschriften**

Soweit die Überbauungsvorschriften Nr. 28 a „Aeschmatte“ nichts anderes festlegen, gelten das kantonale Baugesetz (BauG), die kantonale Bauverordnung (BauV) und das Baureglement der Gemeinde Moosseedorf (BauR).

### **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 2'775 m<sup>2</sup> festgelegt. Davon können maximal 2'100 m<sup>2</sup> BGF in den Normalgeschossen und die verbleibende BGF im Dachgeschoss realisiert werden.
- 2 In den Baufeldern 1 bis 5 sind Wohnbauten zu erstellen. Stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungsnutzung) ist gestattet.
- 3 Die Baufelder für eingeschossige An- und Nebenbauten sind für folgende Nutzungen bestimmt:
  - Baufeld W: Wintergärten, Pergolen, offene und gedeckte Sitzplätze
  - Baufeld V: Eingangsvordächer, Hauseingänge
  - Baufeld E: gedeckte Einstellhallenrampe, Treppe, Abstellplätze Fahrräder
  - Baufeld PP: gedeckte Parkplätze
  - Baufeld C: Kehrichtsammelstelle, Container
- 4 Im Bereich für unterirdische Parkieranlagen, Energielagerung und Wärmeerzeugung 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. 28 b „Aeschmatte“ stellt verbindlich dar:

- die Lage und die Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- die Lage und Abmessung der Baufelder für An- und Nebenbauten
- die maximalen Höhenkoten von Bauten und Bauteilen
- die Koten der fertigen Terrainhöhe
- die Koten der Gebäudehöhe
- die Firstrichtungen
- die Detailerschliessung öffentliche Fusswege
- die interne und externe Erschliessung
- der Bereich für die unterirdische Parkierungsanlage mit Ein- und Ausfahrt
- die ungedeckten Besucherparkplätze
- die Strassenanschlüsse
- die Aussenraumgestaltung wie Hauszugänge, Quartierplatz, Grünstreifen
- die privaten Aussenbereiche
- die Hochstammbäume
- die Kehrachtsammelstelle
- den Kompostplatz
- die Versickerungsmulde
- die Hecken, die optischen Trennelemente, die Begrenzungsmauern

## Artikel 6

### Baulinien, Baufelder

- 1 Die im Überbauungsplan durchgezogenen Baulinien gelten für Baufelder für zweigeschossige Hauptbauten.
- 2 Innerhalb der Baufelder können die Gebäudegrundrisse frei gestaltet werden.
- 3 Zweigeschossige Gebäude im Baufeld 5 dürfen eine Gebäudelänge von maximal 25.00 m aufweisen. Für eingeschossige Gebäude bestehen innerhalb eines Baufeldes keine Längenbeschränkungen.
- 4 Innerhalb der Baufelder für eingeschossige An- und Nebenbauten dürfen Wintergärten, Pergolen, offene und gedeckte Sitzplätze sowie Eingangsvordächer bis an die interne Parzellengrenze erstellt werden.
- 5 Die im Überbauungsplan gestrichelten Baulinien gelten für Balkone. Innerhalb der Baulinien für Balkone können diese bis an die interne Parzellengrenze erstellt werden.
- 6 Die im Überbauungsplan strichpunktieren Baulinien gelten für eingeschossige unbewohnte Nebenbauten. Innerhalb der Baulinien für Nebenbauten können diese bis an die interne Parzellengrenze erstellt werden.

**Artikel 7****Gebäudehöhe**

- 1 Für die Gebäudehöhe und Geschosszahl gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.
- 2 Für die Baufelder 1-5 gelten folgende maximale Höhenkoten:

**Baufeld 1**

Oberkante fertiger Erdgeschossboden	555.50 m ü.M.
Oberkante Dachsparren in Fassadenflucht (Gebäudehöhe max. 6.50)	562.00 m ü.M.

**Baufeld 2 und 3**

Oberkante fertiger Erdgeschossboden	556.50 m ü.M.
Oberkante Dachsparren in Fassadenflucht (Gebäudehöhe max. 6.50)	563.00 m ü.M.

**Baufeld 4 und 5**

Oberkante fertiger Erdgeschossboden	557.30 m ü.M.
Oberkante Dachsparren in Fassadenflucht (Gebäudehöhe max. 6.50)	563.80 m ü.M.

- 3 Die Höhen der Nebenbauten und gedeckten Gartensitzplätze dürfen das neu erstellte Terrain im Mittel aller Fassaden gerechnet, bis maximal 3.00 m überragen oder ab gewachsenem Terrain maximal 3.50 m.

**Artikel 8****Anbauten**

- 1 Als Anbauten gelten:  
Eingeschossige und an das Hauptgebäude angebaute und bewohnte Gebäudeteile
- 2 Als Nebenbauten gelten:  
Eingeschossige nur von Kleintieren bewohnte oder unbewohnte freistehende Gebäude mit einer maximalen Höhe gemäss Art. 7 Abs. 3.
- 3 Bewohnte Anbauten und Nebenbauten sowie Wintergärten dürfen zusammen eine Grundfläche von bis zu 20 % der im Hauptgebäude vorhandenen Bruttogeschossfläche oder maximal 30 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit aufweisen.
- 4 Unbewohnte Nebenbauten dürfen zusammen eine Grundfläche von bis zu 25 % der im Hauptgebäude vorhandenen Bruttogeschossfläche oder maximal 40 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit aufweisen. Davon abgezogen werden die Flächen von bewohnten An- und Nebenbauten gemäss Art. 3.

**Artikel 9****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 Materialien und Farben zur Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde einzureichen.

- 3 Wintergärten zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur an den besonnten Fassaden zulässig. Sie dürfen maximal 4.00 m über das Hauptbaufeld hinausragen und sind gut in die Gebäudegestaltung zu integrieren. Bei Reihenhäusern dürfen sie ohne spezielle Zustimmung des Nachbareigentümers bis auf die baufeldinterne Grundstücksgrenze erstellt werden.
- 4 Es dürfen Erker von maximal 2.00 m Auskragung und einer Länge von maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge erstellt werden. Sie dürfen nirgends über die Hauptbaufeldbegrenzung hinausragen und nur ab dem Erd- und in den Obergeschossen erstellt werden.

## Artikel 10

### Dachgestaltung

- 1 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Hauptdachflächen müssen in allen Baufeldern gegenseitig die gleiche Dachneigung und das gleiche Bedachungsmaterial aufweisen. Im weiteren gelten die Bestimmungen vom Baureglement.
- 2 Nebenbauten können auch mit extensiv begrünten Flachdächern versehen werden.
- 3 Für Wintergärten sind verglaste Flachdächer zulässig.
- 4 Begehbare Flachdachteile sind mit Grünpflanzen (Pflanztröge, Pflanztöpfe u.Ä.) zu versehen.

## Artikel 11

### Dachaufbauten

- 1 Auf den besonnten Dachseiten dürfen die Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht mehr als 40 %, und mit Dachflächenfenstern dazu nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses 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 12

### Umgebungsgestaltung

- 1 Bis zum Zeitpunkt des Abgehens vom heute bestehenden Kirschbaum (auf dem Überbauungsplan mit KB bezeichnet) bleibt die bestehende Ausfahrt der Parzelle Nr. 743 auf die Tannackerstrasse unverändert bestehen. Vor dem pflanzen des Ersatzbaumes ist diese Zufahrt entsprechend dem Überbauungsplan umzugestalten und dieser danach am neuen Standort zu setzen. 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).
- 2 Der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit den dazugehörigen Schnittplänen aller wesentlichen Umgebungselemente beizulegen.

- 3 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.
- 4 Begrenzungsmauern und optische Trennelemente der privaten Gartenbereiche dürfen ab höher gelegenem fertigem Terrain gemessen, eine Maximalhöhe von 1.80 m aufweisen. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände im Bereich Balkone, Vorplätze und Wintergärten.
- 5 Der Kehrriech der Wohnungen muss nach kompostierbarem und brennbarem Kehrriech getrennt gesammelt werden. Im Gebiet des Überbauungsplanes ist ein Kompostplatz vorzusehen, auf dem die kompostierbaren Abfälle der Überbauung zu Komposterde umgewandelt werden können.
- 6 Der Standort vom Abfallcontainer- und Kompostplatz werden im Überbauungsplan 28 b festgelegt.

### **Artikel 13**

#### **Bepflanzung**

Im Perimeter des Überbauungsplans sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu setzen. Wo möglich sind Feldhecken und Magerwiesen anzulegen.

### **Artikel 14**

#### **Autoabstellplätze**

- 1 Die Autoabstellplätze für Bewohner sind in einer unterirdischen Autoeinstellhalle und im Baufeld für gedeckte Parkplätze zu erstellen. Die Bemessung der Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung.
- 2 Die Abluft der Autoeinstellhalle ist gemäss den gesetzlichen Bestimmungen in oder an einem Hauptgebäude hochzuführen und über der Gebäudefirst auszublasen.
- 3 Die Abstellplätze für Zweiräder sind gemäss den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung zu erstellen.

### **Artikel 15**

#### **Energie**

Im Überbauungsplangebiet gilt die Gasanschlusspflicht gemäss BauR.

*(Kommentar: d.h. nur wenn weniger als 50 % vom Energiebedarf mit Elektrizität, oder erneuerbaren, einheimischen Energien wie Umweltwärme, Holz, Sonne und dergleichen gedeckt wird, ist Gas vorgeschrieben.)*

## **Artikel 16**

### **Versickerungspflicht**

- 1 Sämtliches Dach- und Platzwasser aller Bauten muss zur Versickerung gebracht werden.
- 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.



3005 1412 J 0

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 3. April 2006

Publikation im Amtsanzeiger Fraubrunnen Nr. 25 vom 23. Juni 2006

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 23. Juni 2006 bis am 24. Juli 2006

Einspracheverhandlung 0

Rechtsverwahrungen 0

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Juni 2006**

Gemeinderat Moosseedorf

Der Präsident



Peter Bill

Der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, den ~~23~~ **23** Aug. 2006

Der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

01. SEP. 2006



3302 Moosseedorf, 16. August 2006