

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Moosseedorf**

### **Überbauungsordnung ZPP 15 «Stägmatt» (Teilgebiete Ost und West)**

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die ÜO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt
- Baugrunduntersuchung
- Lärmgutachten

November 2011

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung «Stägmatt» bezweckt die Realisierung einer gut gestalteten Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert.

<sup>2</sup> Sie bestimmt unter Berücksichtigung der Gewässerraumgestaltung die durchgehende Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Aussenraumes sowie der Bauten, regelt die rationelle Erschliessung, legt die Etappierung fest und stellt die Koordination mit den Wasserbauvorhaben sicher.

### Art. 2

Wirkungsbereich <sup>1</sup> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Erweiterungs- und Änderungsperimeter <sup>2</sup> Der Erweiterungs- und der Änderungsperimeter haben rein orientierenden Charakter. Sie zeigen die Anpassungen gegenüber der Teil-Überbauungsordnung vom 29. März 2011 auf.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Moosseedorf.

### Art. 4

Richtprojekt Das Richtprojekt ist für die Projektierung und Gestaltung von Bauten und Aussenanlagen wegleitend.

### Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- der Wirkungsbereich
- die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- die Baufeldbegrenzung und -nummerierung
- die Lage und Abmessung des Baufeldes für unterirdische Einstellhalle / Keller
- die maximalen Gebäudehöhe-Koten
- die Lage von Vorgärten und Gärten
- der Grünraum
- die Spielfläche
- die Detailerschliessungsstrasse
- der Erschliessungsbereich inkl. oberirdische Besucherparkplätze

- die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle
- die halböffentlichen Wege und Plätze
- die öffentlichen Fahrrechte
- die Schranken
- die Bepflanzungsbereiche für Einzelbäume und Gehölze in ungefährer Lage

<sup>2</sup> Als Hinweis sind im Überbauungsplan dargestellt:

- die öffentlichen Wege
- die Gewässer und der Gewässerraum
- die Gemeindegrenze
- die bestehenden Einzelbäume und Gehölze
- die Fussweg-Fortsetzungen zur Gemeinmatt sowie orientierungshalber
- die Strassen- und Wegverbindungen ausserhalb des Wirkungsbereichs

#### **Art. 6**

Wohnungsangebot

<sup>1</sup> Es ist ein marktgerechtes Angebot von verschiedenen Wohnungsgrössen und -formen anzustreben, das auch alters- und behindertengerecht erschlossene Wohnungen enthalten soll.

<sup>2</sup> Mindestens 55 % aller Wohnungen sind hindernisfrei zu erschliessen.

## **2. Nutzung**

#### **Art. 7**

Bruttogeschossfläche

Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 15'406 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung auf die einzelnen Baufelder erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

#### **Art. 8**

Baupolizelliche Masse

<sup>1</sup> Die Geschoszahl ist auf 3 Vollgeschosse ohne Attikageschoss beschränkt.

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe ist mit den Koten im Überbauungsplan festgelegt.

<sup>3</sup> Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge frei.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gem. Art. 43 LSV.

### **Art. 9**

- Baufelder
- <sup>1</sup> Hauptbauten und unterirdische Bauteile dürfen nur innerhalb der dafür bestimmten Baufelder erstellt werden.
- <sup>2</sup> Die Bauten sind auf einheitliche Fluchten auszurichten.
- <sup>3</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Aufgangs- und Vortreppen, Belichtungs- und Belüftungsschächte, Flügelmauern der Gartengestaltung dürfen über die Baufeldbegrenzung herausragen.

### **Art. 10**

- An- und Nebenbauten
- An- und Nebenbauten sind nur in den Vorgärten und Gärten sowie in den halböffentlichen Plätzen gestattet.

### **Art. 11**

- Vorgärten und Gärten
- <sup>1</sup> Vorgärten und Gärten dienen den angrenzenden Wohnungen. Sie sind gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen sowie den Zufahrten und den Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedungen (Garten-Laubhecke) und dergleichen abzutrennen und vor Einblicken zu schützen.
- <sup>2</sup> Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke bis auf eine Höhe von 1.90 m und Verbindungen zur Einstellhalle sind gestattet.

### **Art. 12**

- Grünraum / Gemeinsame Spielfläche
- <sup>1</sup> Der Grünraum dient allen Bewohnern und Benützern des Quartiers und muss entsprechend zugänglich und attraktiv gestaltet sein.
- <sup>2</sup> Die gemeinsamen Spielflächen sind als Sportplatz oder Rasenspielfeld zu gestalten und spätestens auf den Bezug des ersten Gebäudes zu erstellen.

## **3. Gestaltung**

### **Art. 13**

- Gestaltung und Koordination
- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen inkl. Strassen und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume (Vorgärten und Gärten) sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit

der Bebauung Gmeinmatt eine städtebaulich-architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Für die Bauten 1, 2, 3 und 14 gelten folgende akustische und gestalterische Vorgaben:

a) Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen dürfen nicht ausschliesslich über die Schmalseiten der Gebäude gegenüber der Bernstrasse belüftet werden;

b) Die Belüftung der Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen auf den Längsseiten bedarf einer Abschirmung mittels massiven Seitenblenden von mind. 2.4 m Länge.

#### **Art. 14**

Baum- und Heckenpflanzungen

An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume und Gehölze / Hecken zu pflanzen.

#### **Art. 15**

Gewässerraum

<sup>1</sup> Die Gestaltung und ökologische Aufwertung des Gewässerraums obliegt dem wasserbaupflichtigen Verband.

<sup>2</sup> Der im Überbauungsplan vorgesehene Bereich ist dazu zur Verfügung zu stellen.

#### **Art. 16**

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Es dürfen nur Flachdächer errichtet werden.

<sup>2</sup> Nicht begehbare sowie nicht verglaste Flachdächer und Flachdachteile sind zu begrünen.

### **4. Erschliessung, Parkierung und Etappierung**

#### **Art. 17**

Detailerschliessung

<sup>1</sup> Die Detailerschliessung dient der Erschliessung der Wohnbauten im Wirkungsbereich der UeO.

<sup>2</sup> Die Strasse ist gemäss Überbauungsplan mit einem Trottoir und geeigneten Einrichtungen zur Verhinderung von Durchgangsverkehr auszurüsten. Ab den im Überbauungsplan eingetragenen Schranken ist sie dem Langsamverkehr und den öffentlichen Diensten vorbehalten.

### Art. 18

- Halböffentliche Wege und Plätze <sup>1</sup> Die halböffentlichen Wege und Plätze dienen den Bewohnern des Quartiers und sind möglichst attraktiv für alle Benützer zu gestalten.
- Öffentliches Fahrrecht <sup>2</sup> Das öffentliche Fahrrecht ist auf Velos und Notfallfahrzeuge eingeschränkt.

### Art. 19

- Autoeinstellhalle /Rampe <sup>1</sup> Die Einstellhalle ist mit offenen Oberlichtern zu belichten.
- <sup>2</sup> Die Rampe zur Einstellhalle darf überdacht werden.

### Art. 20

- Abstellplätze <sup>1</sup> Unterirdische Autoabstellplätze sind nur innerhalb des entsprechenden Baufeldes gestattet.
- <sup>2</sup> Die Besucherparkplätze sind im Erschliessungsbereich anzuordnen und als solche dauernd zur Verfügung zu stellen.
- <sup>3</sup> Zweiradabstellplätze sind in erster Linie bei den Hauseingängen bereitzustellen. Ein Teil davon kann in der Einstellhalle oder im Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze angeboten werden.
- <sup>4</sup> Abstellplätze für Container, etc. sind im Baubewilligungsverfahren gemäss Eintrag im Überbauungsplan zu konkretisieren.

### Art. 21

- Etappierung <sup>1</sup> Die Realisierung der Wohnüberbauung hat ohne Unterbruch zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Unabhängig der Wohnüberbauung werden die Gewässerräume durch den Wasserbauverband Urtenen renaturiert. Die Weganlage im Gewässerraum ist im Baubewilligungsverfahren abzustimmen.

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 22

Energiekonzept

<sup>1</sup> Die Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch gelten die Grenzwerte für Neubauten gemäss SIA-Empfehlung 380/1.

<sup>2</sup> Das Planungsgebiet ist wenn möglich für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung mit erneuerbarer Energie zu versorgen.

### Art. 23

Entwässerung

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Dachwasser ist mit Retentionsmassnahmen in die Vorfluter abzuleiten. Es gelten die Einleitungsvorgaben des Wasserbauverbands.

<sup>2</sup> Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:

- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002
- Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen

### Art. 24

Infrastrukturvertrag

<sup>1</sup> Der Infrastrukturvertrag vom 18. April 2007 und der Erschliessungsvertrag vom 20. Februar 2009 sind Grundlage dieser Überbauungsordnung. Darin sind u.a. die Erschliessung über das Gemeindegebiet von Urtenen-Schönbühl und die Grundsätze der Übernahme der Detailerschliessungstrasse durch die Gemeinden geregelt.

<sup>2</sup> Die Details der Erschliessung und deren Übernahme sowie des Gewässerraums sind vor Erteilung einer Baubewilligung zwischen den Erschliessungsträgern und der Bauträgerschaft vertraglich zu regeln.

### Art. 25

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

<sup>2</sup> Mit in Kraft treten dieser Überbauungsordnung wird die Teil-Überbauungsordnung ZPP 15 «Stägmatt» vom 29. März 2011 ausser Kraft gesetzt.

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	6. September 2011
Publikation im Anzeiger vom	23. + 30. September 2011
Publikation im Amtsblatt vom	28. September 2011
Öffentliche Auflage vom	23. Sept.–24. Okt. 2011
Einspracheverhandlungen vom	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. November 2011

Präsident

  
Peter Bill

Sekretär

  
Peter Schöll

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Moosseedorf,

Gemeindeschreiber

Peter Schöll 

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

29. NOV. 2011

