

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Moosseedorf

Teil-Überbauungsordnung Nr. 34 ZPP 5 «Sandstrasse», Bereich Mitte

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2014

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck Die Teil-Überbauungsordnung Nr. 34 «Sandstrasse», Bereich Mitte bezweckt die Sicherstellung und Ergänzung der bestehenden Überbauung mit gemischter Nutzung innerhalb eines Gesamtkonzepts mit hohem Siedlungswert sowie die Sicherstellung der Durchwegung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

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

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baufelder für Hauptbauten mit Begrenzung und Bezeichnung
- die Baufelder Autounterstand
- die Hauszufahrten
- die privaten Vorgärten und Gärten
- die Grenze der Empfindlichkeitsstufe.

2. Nutzung

Art. 5

Bruttogeschoss-
fläche, Nutzungsart

Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt maximal 2'760 m² und minimal 1'512 m². Sie wird wie folgt auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt:

Baufeld	min. BGF in m ²	max. BGF in m ²	Nutzungsart
1	260	480	Mischnutzung
2	260	480	Mischnutzung
3	260	480	Wohnnutzung
4	290	520	Wohnnutzung
5	221	400	Wohnnutzung
6	221	400	Wohnnutzung
Total	1'512	2'760	

Art. 6

Baupolizeiliche
Masse

¹ Die Geschosszahl ist auf 2 Vollgeschosse mit Dach- oder Attikageschoss beschränkt.

² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.50 m.

³ Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge frei.

⁴ Südlich der „Grenze Empfindlichkeitsstufe“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, nördlich die ES III gem. Art. 43 LSV.

Art. 7

Baufelder

¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der dafür bestimmten Baufelder erstellt werden.

² Die Bauten sind parallel zur Baufeldbegrenzung auszurichten.

³ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Balkone, Aussentreppen und dergleichen dürfen über die Baufeldbegrenzungen herausragen.

⁴ Geschlossene oder offene Autounterstände dürfen nur innerhalb der dafür bestimmten Baufelder und innerhalb der Baufelder für Hauptbauten erstellt werden.

Art. 8

An- und Neben-
bauten

In den Vorgärten und Gärten sind An- und Nebenbauten für Geräte und als Sitzplatzüberdeckung bis zu maximal 12 m² Grundfläche gestattet.

Art. 9

Vorgärten
und Gärten

¹ Vorgärten und Gärten dienen den angrenzenden Bauten als Hauserschliessung und Aussenraum. Sie sind mehrheitlich begrünt zu gestalten, wobei für die Bepflanzung standortgerechte Arten zu verwenden sind. Pro Baufeld für Hauptbauten ist mindestens ein Hochstammbaum zu pflanzen.

² Vor den Autounterständen sind offene Autoabstellplätze zulässig.

³ Feste Einfriedungen zur Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Höhe von 2 m gestattet. Mit Zustimmung des Nachbarn können sie auf die Grenze gestellt werden.

3. Gestaltung

Art. 10

Gestaltung und
Koordination

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume (Vorgärten und Gärten) sowie anderer wichtiger Einheiten so zu gestalten, dass mit der westlichen Überbauung eine städtebaulich-architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 11

Hauszufahrten

Die Hauszufahrten dienen der Erschliessung der Baugrundstücke innerhalb des Perimeters.

Art. 12

Abstellplätze

¹ Die Bemessung der Abstellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Lage und Anzahl der Abstellplätze für Container an der Sandstrasse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 13

Energie

¹ 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, dabei hat die Wärmedämmung nach den Vorschriften der KEnV (Art. 14ff) zu erfolgen.

² Für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung ist ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Energie einzusetzen.

Art. 14

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Für Dachwasser sind die notwendigen Retentionsmassnahmen vorzusehen.

² 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. 15

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	06.02.2013
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	1.+8. März 2013/15.+22. Nov. 2013
Öffentliche Auflage vom	1. März – 2. April 2013
2. Öffentliche Auflage vom	15. Nov. – 16. Dez. 2013
Einspracheverhandlungen vom	17. Juni 2013
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Febr. 2013 / 11. Nov. 2013

Präsident Sekretär

Peter Bill Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Moosseedorf,

Gemeindeschreiber

Peter Scholl

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