

Genehmigungsexemplar

Überbauungsvorschriften



und

- Bericht zur Mitwirkung
- Erläuterungsbericht

Burgdorf, 9. April 2009

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Überbauungsvorschriften	1
2. Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2007	11
2.1.1 Mitwirkungsaufgabe	11
2.1.2 Auflageakten zur Mitwirkung	11
2.1.3 Mitwirkungseingabe	11
3. Erläuterungsbericht	12
3.1. Perimeter	12
3.1.1 räumliche Gliederung, Fläche	12
3.1.2 Planungsrechtlicher Rahmen	12
3.2. heutige Nutzung	12
3.3. Kurz und mittelfristige Bauvorhaben	13
3.3.1 Otterbachstrasse 22 bis 24a	13
3.3.2 Moosbühlweg 12 bis 28	13
3.4. Zielsetzungen der UeO	14
3.5. Akteure	14
3.6. Grundlagen, planungsrechtlicher Rahmen	15
3.7. Zielfindung / Projektentstehung	15
3.8. Planungskonzept	16
3.8.1 Grundsätzliches, Zeithorizont der baulichen Veränderung	16
3.8.2 Nutzungsdichte, Ausbaureserven der Genossenschaft	16
3.9. Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften	17
3.9.1 Nördlicher Teil des UeO Gebietes	17
3.9.2 Südlicher Teil des UeO Gebietes	17
3.9.3 Verkehrserschliessung	18
3.9.4 Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder	18
3.9.5 Flächennachweis für Kinderspielplätze	19
3.9.6 Dachform	20
3.10. Abweichungen zu baupolizeil. Bestimmungen des BauR	20
3.10.1 Gebäudelängen	20
3.10.2 Gebäudehöhe / Geschosszahl	21
3.10.3 Gebäudeabstände	21
3.11. Verfahren	21
3.11.1 kant. Vorprüfung	21
3.11.2 Auflage	22

1. Überbauungsvorschriften

Vorbemerkung:

Die Teil -Überbauungsordnung stützt sich auf die Bestimmungen zur ZPP Nr.1 Moosbühl des Gemeindebaureglements.

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im Baugesetz geregelt (Art. 3,11,82). Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

Art. 1

Zweck

Die Teil -Überbauungsordnung Moosbühl Sektor A ist die Grundlage für die bauliche Entwicklung im genannten Sektor. Gemäss Baureglement, ZPP Nr. 1 Moosbühl, bezweckt sie insbesondere:

- die Sicherstellung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Lebensformen, die gleichermassen Wohnen, Arbeiten sowie gemeinsame Freizeitaktivitäten der Genossenschaft umfassen
- eine ästhetisch befriedigende Ergänzung der bestehenden Bebauung
- eine gute Nutzung der noch zur Überbauung vorgesehenen Flächen sowie
- die Regelung der Erschliessung

Art. 2

Wirkungsbereich

¹ Die Teil -Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

² Die nach Art. 16 ausgewiesene Parkierung kann auch ausserhalb des Wirkungsbereiches der Teil- UeO jedoch innerhalb des ZPP- Perimeters Moosbühl vorgesehen werden.

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung

Die Teil -Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung von Linden (Baureglement, Zonenplan) vor. Die Vorschriften der Grundordnung gelten ergänzend.

Art. 4

Inhalt der Teil -Überbauungsordnung

¹ Die Teil -Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften mit Anhang.

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessungen der Baufelder
- Dachform / Firstrichtung
- Erschliessung
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Platz/ Hofbereich Genossenschaft
- Standort für mögliche Spielfläche nach Art. 42 ff BauV
- Grünbereiche und Bepflanzung mit neuen Laubbäumen
- Gewässerabstandslinie

² Die Überbauungsvorschriften enthalten die Vorschriften der Teil -Überbauungsordnung Moosbühl Sektor A.

Art. 5

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone M. Im Besonderen sind folgende Nutzungen zulässig:

Baufelder Otterbachstrasse 22, 22a, 24 und 24a

1. Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Alters- und Pflegeheimes wie Bewohnerzimmer gemeinsame Aufenthalts-, Therapie- und Aktivierungsräume usw.
2. Arztpraxis
3. Dem Genossenschaftszweck (Methernitha) dienende Ess-, Aufenthalts- und Versammlungsräume.
4. Wohnnutzungen sowie mässig störende Arbeitsnutzungen wie die Gemeinschaftsküche sowie Näherei, Wäscherei, Coiffure u.a.

Übrige Bereiche und Baufelder im Sektor A (M'bühlweg Nr. 12 bis 28)

5. Wohnnutzungen sowie mässig störende Arbeitsnutzungen mit kleinem Kundenverkehr.
6. Dem Genossenschaftszweck (Methernitha) dienende Aufenthalts- und Versammlungsräume.
7. Abstellräume nach Art. 47 BauV
8. Nutzungen im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhalt der genossenschaftlichen Gartenanlage wie Erholungsnutzungen, gemeinschaftliche Freizeitanlagen wie Schwimmbad, Spiel- und Begegnungsplätze, etc..

9. Die drei bestehenden Windräder können erneuert oder abgebrochen und an einem anderen Standort wieder aufgebaut werden, wenn sie
 - a) der Energieerzeugung dienen
 - b) sich in das Orts- und Landschaftsbild integrierenSie dürfen eine Höhe von max. 25 m nicht überschreiten.

Art. 6

Kinderspielplatz und Spielfläche gem. Art. 15 BauG

¹ Wird mit dem Abbruch des bestehenden Kinderspielplatzes oder dem Bau von Familienwohnungen bzw. der Umnutzung von Einzelzimmer zu Familienwohnungen die Erstellung einer Spielfläche gemäss Art. 43ff BauV notwendig, so ist diese in den dafür vorgesehenen Grünbereichen „Hofbereich Genossenschaft“ anzulegen.

² Grösse und Gestaltung der Spielfläche sowie des Kinderspielplatzes und der Aufenthaltsflächen sind im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Art. 7

Baufelder (Lage und Ausdehnung)

¹ Die Baufelder bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der oberirdischen Bauten. Ausser vorspringenden offenen oder verglasten Bauteilen gemäss BauR, dürfen keine Bauten bzw. Bauteile die Baufelder überragen. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Überdachung des Haupteingangs an der Otterbachstrasse 22a. Im dem dafür vorgesehenen Vordachbereich beim Haupteingang ist eine Überdachung gestattet, wobei ein minimaler Strassenabstand von 1.5m einzuhalten ist.

² Ausmass und Abgrenzungen der Bauten in den im Überbauungsplan bezeichneten Baufelder für Vorbauten und Balkone sind im jeweiligen Baugesuch auszuweisen. Dabei gilt die im Überbauungsplan bezeichnete Begrenzung des Baufeldes für Vorbauten- und Balkone als Maximalabmessung.

³ Freistehende und unbewohnte An- und Nebenbauten wie Gartenhallen, Gerätehäuschen, Kunstbauten, sowie Velounterstände bis zu einer Grundfläche von 30m² und einer Gebäudehöhe von 3.5m können auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baufelder bewilligt werden.

Art. 8

Baufeld für gedeckter Durchgang

¹ Dieses Baufeld stellt eine freie Fusswegverbindung zwischen der Anlage an der Otterbachstrasse und dem Genossenschaftsplatz bei Gebäude Moosbühlweg Nr. 12 sicher.

² Das Baufeld darf überdacht und als Verbindung zwischen Gebäude Moosbühlweg Nr. 16 und 18 genutzt und ausgestaltet werden. Traufe und First der Verbindungsbaute dürfen die beiden anstossenden Gebäude bzw. deren First und Traufe nicht überragen.

Art. 9

Baufeld Einwandung Schwimmbad

¹ Dieses Baufeld soll eine saisonal unabhängige Nutzung des bestehenden Schwimmbades und die Errichtung von Umkleideraum und WC ermöglichen.

² Zulässig sind offene oder geschlossene ortsfeste Bauten in Leichtbau- oder Holzkonstruktion oder flexible Schieb- bzw. Faltsysteme.

³ Als Fassadenbekleidung nicht zulässig sind Blachen oder rostende Bleche.

Art. 10

Mass der Nutzung

Die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) innerhalb des ZPP- Perimeters beträgt 0.5. Ein Nutzungstransport unter den einzelnen Sektoren ist zulässig (BGF- Transport in den Sektoren A,B,C).

Art. 11

Höhenlage der Baufelder / EG- Koten

Die EG Koten der Neubau Baufelder Otterbachstrasse Nr. 22, 22a, 24 und 24a und Moosbühlweg 16, 18 und 20 dürfen im Sinne von Maximalkoten nicht überschritten, jedoch um maximal 0.50 m unterschritten werden:

Baufeld Otterbachstr. Nr. 22	910.15 m.ü.M (Niveau Zugang Nord)
Baufeld Otterbachstr. Nr. 22a-24a	910.10 m.ü.M (Niveau Zugang Nord)
Baufelder Moosbühlweg Nr. 16-20	906.50 m.ü.M (Niveau Zugang Süd)

Die Koten entsprechen +/- 15 cm dem heutigen Niveau des Terrains. Als Referenzhöhe gilt o.k. des fertigen Bodens des Erdgeschosses auf dem Niveau der Otterbachstrasse (vgl. Anhang Überbauungsvorschriften).

Art. 12

Gebäudehöhen

¹ Soweit in Art. 11 und 12 keine besonderen Verhältnisse geregelt sind, gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7m.

² Die Dachkoten* der Neubau Baufelder Otterbachstrasse Nr. 22, 22a, 24 und 24a und Moosbühlweg 16 bis 20 dürfen im Sinne von Maximalkoten nicht überschritten werden:

Baufeld Otterbachstr. Nr. 22	916.70 m.ü.M
Baufeld Otterbachstr. Nr. 22a	914.20* m.ü.M
*= o.k. Brüstung, exkl. Aufbaute Treppenhaus gemäss Art. 14 Abs.1	
Baufeld Otterbachstr. Nr. 24	914.20 m.ü.M
Baufeld Otterbachstr. Nr. 24a	914.10 m.ü.M
Baufeld Moosbühlweg Nr. 16-20	913.30 m.ü.M

Baufeld Einwandung Schwimmbad GH max. 4.5 m

³ *Die Dachkote gemäss Abs. 2 ist identisch mit dem Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (Schnittpunkt Fassade / oberkant Dachsparren respektive o.k. Brüstungsmauer beim Flachdach).

Art. 13

Architektonische Gestaltung

¹ Baukörper

Die Lage der Bauten und deren Ausrichtung (Firstrichtung) sind durch die Baufelder im Überbauungsplan definiert. Im weiteren gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- entlang der Otterbachstrasse: An- und Neubauten sind so zu gestalten, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht; d.h. in Formgebung und Ausdruck sind einfache Verbindungsbauten anzustreben. Die Eckbauten sollen durch die Ergänzungsbauten in Volumen und Ausprägung nicht konkurrenziert werden.
- am Moosbühlweg; in Formgebung und Ausdruck einfache annähernd gleichgerichtete Baukörper, stellenweise zu Zeilen verdichtet. Ausnahmen bilden die Gebäude, Moosbühlweg 16a (Lagergebäude), Moosbühlweg 26 und 28 (Gemeinschaftshaus), sie sind Solitärbauten.

² Materialisierung und Gliederung der Fassaden

Die Fassaden sollen eine klare Ordnung aufweisen und dürfen nicht mit Elementen unterschiedlichster Art überladen werden. Die an den Neu- und Ergänzungsbauten verwendeten Materialien sind mit den vorherrschenden Holz- und verputzten Mauerwerkskonstruktionen abzustimmen. Die Baube-

willigungsbehörde kann zu jedem Baugesuch, das einen äusseren Bauteil betrifft, ein Material- und Farbkonzept einfordern.

³ Dachgestaltung

Im Baufeld Otterbachstr. Nr 22a ist ein Flachdach zulässig. Für alle übrigen Baufelder gelten die Bestimmungen des BauR (Satteldächer).

Art. 14

Dachaufbauten

¹ Otterbachstrasse 22a

Auf dem Flachdach sind innerhalb des Baufeldes „Dachaufbau Treppenhaus“ folgende Dachaufbauten zulässig (vgl. Schemaschnitt im Anhang):

- Aufbau für Lift- und Treppenhaus von max. 3.5m Konstruktionshöhe (KH*)
- unterhalb des Vordaches von Gebäude Otterbachstrasse 22 (OB 22) ist überdies eine einläufige geschlossene Treppenanlage mit einer max. Breite von 1.60m und einer Höhe von max. 2.75m zur wettergeschützten Erschliessung des Dachgeschosses von OB 22 zulässig. Das Vordach darf durch die Aufbaute in seiner Erscheinung nicht verändert werden (durchgehende, einheitlich ziegelgedeckte Dachfläche von OB 22).
- Kamin- / Lüftungsaufbauten bis 3.6m KH*
- Geländer

Dachaufbauten sind auf die gute Gesamtwirkung mit den übrigen Gebäuden der Otterbachstrasse zu überprüfen.

* Konstruktionshöhe KH = Höhe ab fertig Boden Flachdach bis zum höchsten Punkt des Bauteiles.

² Übrige Dachaufbauten inkl. Dachflächenfenster

Für die übrigen Dachaufbauten oder Dachflächenfenster innerhalb des Perimeters gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Linden.

Art. 15

Firstrichtung

Die im Überbauungsplan bezeichneten Firstrichtungen sind für Hauptbauten verbindlich.

Art. 16

Verkehrerschliessung

Die Erschliessung durch Motorfahrzeuge erfolgt ab der Otterbachstrasse. Die Zufahrt Moosbühlweg kann im Rahmen der Besitzstandsgarantie weiter

genutzt und unterhalten werden. Die Fuss- und Radwegerschliessung erfolgt zusätzlich auch über das Gridenbühlmoos.

Art. 17

Parkierung

¹ Bedarf

Die Bemessung des Parkplatzbedarfes richtet sich grundsätzlich nach Art. 49 ff der kant. BauV (Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder).

Massgebend für die Festlegung der benötigten Anzahl Abstellplätze innerhalb der gesetzlichen Bandbreite ist der effektive Bedarf des Grundeigentümers. Dieser stellt im Rahmen des Baugesuches einen begründeten Antrag wie mit dem Ermessenspielraum gemäss der Arbeitshilfe „Leitfaden zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 49 bis 56 BauV“ zu verfahren sei.

Lässt sich aufgrund spezieller Wohnformen die Basisgrösse „Wohnung“ nicht abgrenzen, so tritt an dessen Stelle die Berechnungsart nach Art. 52 BauV, wobei als massgebende vergleichbare Nutzungsart „Spital, Heim“ anzunehmen ist (Die Mehrzahl der Bewohner teilen sich heute Küchen, Stuben, Sanitärräume sowie die Fahrzeuge).

² Angebot innerhalb UeO Sektor A

Die oberirdischen Abstellflächen für Personenwagen, Motorfahräder und Fahrräder ausserhalb der Baufelder sind im Überbauungsplan festgelegt (Bereiche für die oberirdische Parkierung). Die Anordnung von Abstellflächen in den im Plan ausgewiesenen Baufeldern ist nicht beschränkt (Abstellplätze innerhalb der Gebäude).

³ Angebot Sektoren B und C

Zusätzliche Anwohner- und Besucherparkierung kann sektorenübergreifend auch in den Sektoren B und C geplant und realisiert werden.

⁴ Abstellflächen für Fahr- und Motorfahräder

Anzahl, Lage und Ausgestaltung sind im jeweiligen Baugesuch detailliert auszuweisen.

⁵ Gestaltung

Die im Überbauungsplan ausgeschiedene oberirdische Parkierung kann überdacht werden. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind die Parkfelder entlang der Otterbachstrasse (vor den Gebäuden Nr. 22A und 24), die nicht überdacht werden dürfen.

Art. 18

Umgebungsgestaltung

¹ Mit jeder Baueingabe, die auch Eingriffe in der Umgebung der Baute vorsieht, ist ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen. Es gelten folgende Grundsätze:

- Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass die Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen erkennbar sind (Otterbachstrasse)
- Grossflächig versiegelte Aussenräume beschränken sich auf die im Plan bezeichneten Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie die Plätze und Vorplätze. Bereiche unter 20m² gelten als kleine Flächen.
- Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind in der Regel wasser-durchlässig zu gestalten (ohne Sitzplätze)

² Der Anteil an heimischen Laubbäumen ist innerhalb des Perimeters sukzessive zu vergrössern, indem die, im Plan ausgewiesenen Neupflanzungen ausschliesslich und eine allfällige Ersatzpflanzung innerhalb der bestehenden Gartenanlage, nach Möglichkeit durch heimische Laubbäume erfolgt.

Art. 19

Energie

Beheizte Neu- und Ersatzbauten sind wenn möglich dem bestehenden Fernwärmenetz anzuschliessen.

Art. 20

Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

ES III

Art. 21

Brandschutz

Die Einhaltung der geltenden kantonalen Brandschutz- Bestimmungen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu überprüfen.

Art. 22

Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 23

Infrastrukturvertrag

Es ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

Art. 24

Inkrafttreten

Diese Überbauungsvorschriften treten am Tag nach der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 15.06. 2007 bis 02.07. 2007

Vorprüfung vom 8. Mai 2008

Publikation im Amtsanzeiger vom 5.2.2009

Öffentliche Auflage vom 9.2.2009 bis 10.3.2009

Einspracheverhandlung am keine

Rechtsverwahrungen keine

Erledigte Einsprachen - Unerledigte Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. APR. 2009

Namens der Einwohnergemeinde

Präsidentin

Rinder

Sekretärin

i.v. Ch. Schmid

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Linden, den 16. APR. 2009

Die Gemeindeschreiberin

i.v. Ch. Schmid

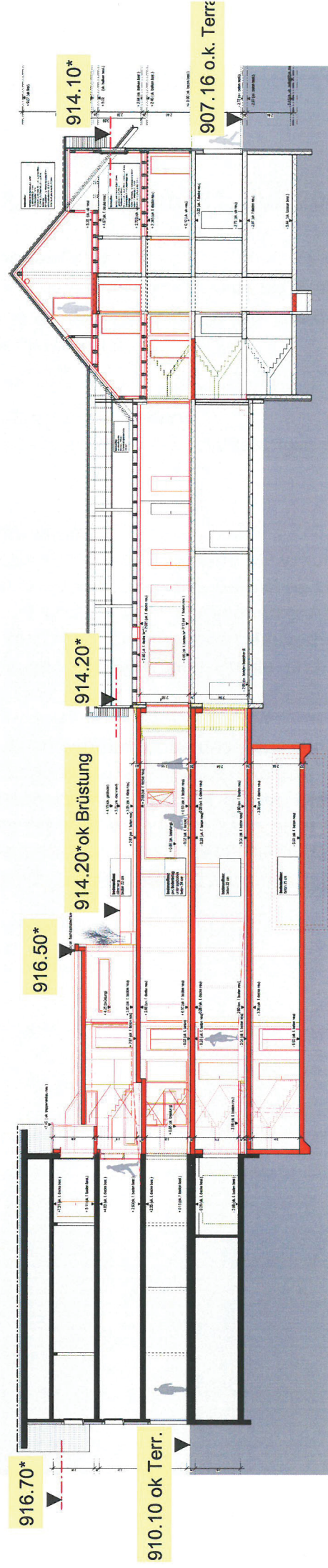
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. Aug. 2009

J. Wiedner

Anhang Überbauungsvorschriften

Otterbachstrasse 22 bestehend	Otterbachstrasse 22a Neubau	Otterbachstrasse 24 (Schulhaus) bestehend	Otterbachstrasse 24a bestehend
----------------------------------	--------------------------------	--	-----------------------------------



Schemaschnitt A-A; Gebäude Otterbachstrasse 22 bis 24a mit verbindlichen Maximal-Koten

* Für die Ermittlung der Gebäudehöhe massgebende Kote (Schnittpunkt Fassadenflucht- Oberkante Dachsparren bzw. o.k. Brüstung)

2. Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2007

2.1.1 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 15. Juni bis 2. Juli 2007 mit einer Auflage der Unterlagen auf der Gemeindekanzlei und der Publikation auf der Homepage der Gemeinde statt.

2.1.2 Auflageakten zur Mitwirkung

1. Überbauungsvorschriften mit Erläuterungsbericht vom 6.6.2007
2. Überbauungsplan vom 4.6.2007

2.1.3 Mitwirkungseingabe

Innerhalb der bezeichneten Frist ging **eine** Mitwirkung ein. Der Mitwirkende sprach sich gegen die Überbauung des Bereiches zwischen den Gebäuden Otterbachstrasse 22 und 24 aus (Verhinderung Abfluss Oberflächenwasser). Im Übrigen sprach er dem geplanten Bauvorhaben die Wirtschaftlichkeit ab und bemängelt die fehlenden Profile und ungenügenden Fluchtwege.

Der Eingabe ist zu entgegnen, dass das bezeichnete Baufeld nicht in einem bekannten Gefahrengebiet liegt. Der Abfluss von Oberflächenwasser wurde mit der Strassensanierung 2004 gelöst. Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit eines privaten Vorhabens kann nicht Gegenstand des öffentlich rechtlichen Planerlassverfahrens sein. Die in der Überbauungsordnung festgesetzten Regelungen verhindern zweckmässige Detaillösungen nicht.

3. Erläuterungsbericht

3.1. Perimeter

3.1.1 räumliche Gliederung, Fläche

Das Planungsgebiet umfasst Sektor A der ZPP Nr.1 Moosbühl, und lässt sich räumlich in 4 Teile gliedern:

- den Hangfuss an der Otterbachstrasse mit den bestehenden Gebäuden Otterbachstrasse 22, 24 und 24a.
- die Senke mit den bestehenden Gebäuden Moosbühlweg 12, 14, 16, 16a, 18, 20, 22, 24, 26 und 28.
- den Hang südlich der Gebäude Moosbühlweg 12, 14
- die Geländeplatte am Moosbühlweg

Die Perimeterfläche beträgt ca. 17'000 m².

Die Parkierung zur Teil Überbauungsordnung befindet sich zum Teil ausserhalb des Planungsperrimeters an bereits bestehenden Standorten (Sektor C). Gemäss Planskizze zur ZPP ist im Vollausbau des ZPP- Areal eine Gemeinschaftsparkierung im Sektor B vorgesehen.

3.1.2 Planungsrechtlicher Rahmen

Das gesamte Areal der ZPP Nr.1 ist nördlich von der Otterbachstrasse und westlich vom Moosbühlweg begrenzt und wird allseitig von der Landwirtschaftzone umschlossen. Mit der revidierten Ortsplanung 2008 sind die Anforderungen an die ZPP Nr. 1 neu definiert worden. Die vorliegende Teil- UeO umfasst den Sektor A. Dieser Sektor mit Versammlungs- und Pflegehaus, Gemeinschaftsküche und Gartenanlage mit Schwimmbad bildet heute das Kernstück der genossenschaftlichen Anlage im Moosbühl.

3.2. heutige Nutzung

Charakteristisch für die Genossenschaft Methernitha und den Standort Moosbühl ist das Wirken der Genossenschafter in der Gemeinschaft mit der Berufstätigkeit in den eigenen Gewerbebetrieben in Linden. Die Durchdringung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Erholung ist historisch bedingt über die Jahre gewachsen und wird nach wie vor praktiziert. Während das Moosbühl den Schwerpunkt für Wohnen und die gemeinschaftliche Infrastruktur der Genossenschaft bilden (Al-



terswohnen, Gemeinschaftsküche, Versammlungsräume, Gartenanlage, u.a.), sind die emissionsträchtigeren Nutzungen wie der Schreinereibetrieb und der metallverarbeitende Betrieb im Gridenbühl ausserhalb des Planungsgebietes, in erreichbarer Fusswegdistanz angesiedelt.

Künftig soll sich das Planungsgebiet (Moosbühl Sektor A) als eigentlicher Kernbereich der Genossenschaft und deren Dienstleistungen etablieren. Damit sind Nutzungen wie Alters- und Pflegeheimbereiche, Gemeinschaftsküche, Ess- und Versammlungsräume, Wäscherei / Näherei und Empfangsräume an der Otterbachstrasse und die Wohngemeinschaften, das Genossenschaftshaus, die Bäckerei, das Genossenschaftlerlädeli, das Filmstudio und das Brockenhaus im übrigen Moosbühl gemeint. Der südliche Bereich auf der Geländeplatte mit dem Schwimmbad und den kleinen Gartenhäuschen dient als gemeinschaftlicher Grün- und Erholungsbereich.

3.3. Kurz und mittelfristige Bauvorhaben

3.3.1 Otterbachstrasse 22 bis 24a

Auslöser der UeO- Planung ist die notwendige Erweiterung der Pflegeabteilung an der Otterbachstrasse 22 von 6 auf 12 Pflegeplätze. Mit dem Ausbau der Alterspflege und dem dafür benötigten Neubau sollen auch bestehende räumliche und betriebliche Defizite der Gemeinschafts- Infrastruktur im Moosbühl behoben werden. Vorgesehen sind u.a. die Neugestaltung eines Empfangs- und Aufenthaltsbereiches, des gemeinsamen Essraumes, die Integration einer Arztpraxis aber auch die luftmässige Erschliessung der Küche, die Vergrösserung der Lagerräume für Lebensmittel sowie die Verlagerung der Wäscherei/ Näherei, Apotheke und des Coiffurezimmers vom Moosbühlweg in den Gebäudekomplex an der Otterbachstrasse.

Von der Betriebserweiterung sind die bestehenden Bauten Otterbachstr. Nr. 22, 24 sowie 24a betroffen. Die geplante Erweiterung bedingt einen Verbindungs-Neubau zwischen den Gebäuden Nr. 22 und 24. Dieser ermöglicht einen wetterunabhängigen und effizienten Betrieb der Altenpflege. Die Zusicherung für 6 zusätzliche Pflegeplätze läuft Ende 2009 aus. Mit der baulichen Erweiterung der Pflegeabteilung wurde bereits im Frühling 2008 begonnen (Umbau Otterbachstrasse 24 und 24a).

3.3.2 Moosbühlweg 12 bis 28

Im übrigen Planungsgebiet ist kurz- und mittelfristig folgender bauliche Handlungsbedarf auszumachen:

Instandsetzung alter und im Einzelfall baufälliger Bauten:

- Instandsetzungsarbeiten und Umbauten zur energietechnischen Sanierung und oder Erneuerung von Sanitäranlagen (Wohnen)
- Wohnraumerweiterungen der Privatzimmer (Wohnen)

Insbesondere bei den Gebäuden Moosbühlweg Nr. 12, 18 und 20 sind zumindest Teile der Bausubstanz baufällig oder weisen gravierende wärmetechnische Mängel

auf, die kurzfristig behoben werden müssen. Im Gegensatz zum Gebäude Nr. 12 ist eine Investition in die bestehende Substanz der Gebäude Moosbühlweg Nr. 18 und 20 sehr fragwürdig, ein Abriss und die Erstellung eines Neubaus ist wirtschaftlicher. Im Rahmen der UeO sind daher auf Basis des 1988 eingereichten Bauprojektes Baufelder für Ersatzbauten ausgeschieden.

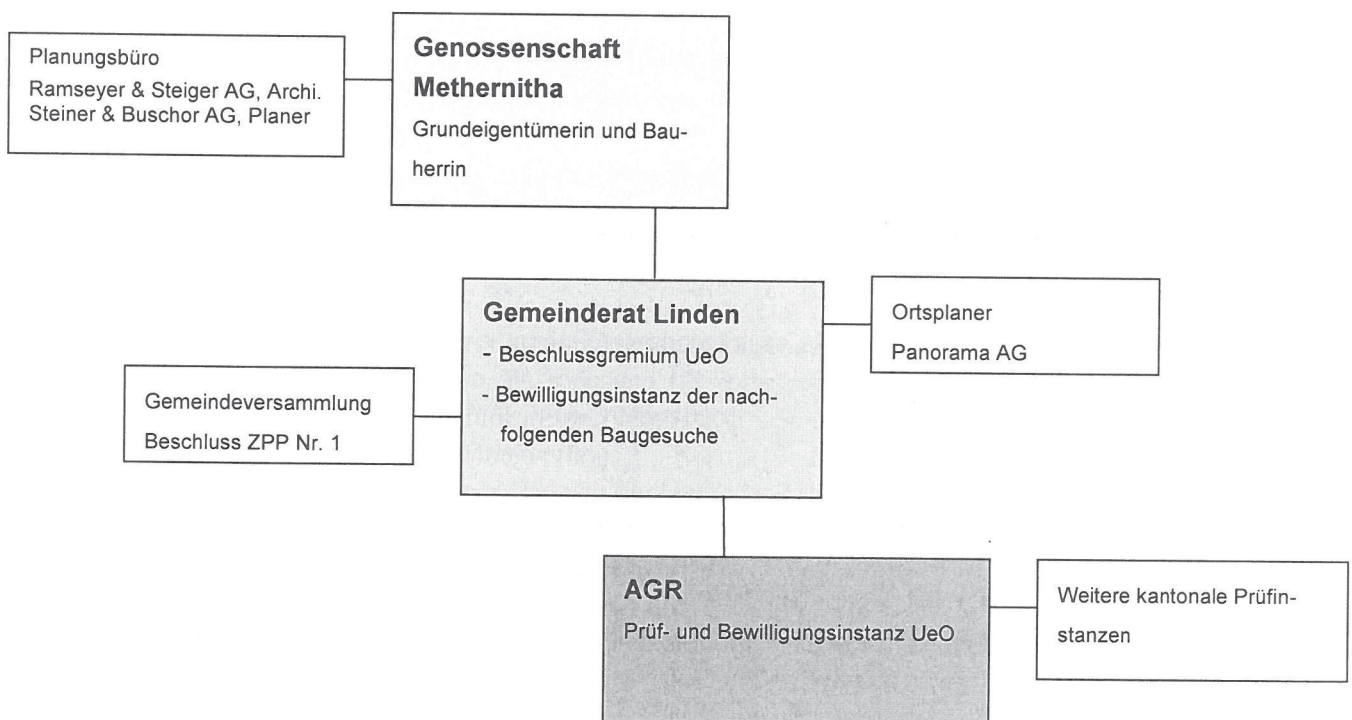
Im Überbauungsplan wird für einige Bauten im Moosbühl Spielraum zur Erweiterung geschaffen (Süderweiterungen der Privatzimmer inform von Wintergärten oder Balkonanbauten). Eine diesbezügliche Bautätigkeit ist aber erst mittelfristig, also in 8 bis 10 Jahren zu erwarten.

3.4. Zielsetzungen der UeO

Mit der Überbauungsordnung (UeO) soll die bauliche Nutzung und Erschliessung im Moosbühl zusammenhängend beplant und damit künftige grössere Bauvorhaben wie die anstehende Erweiterung der Pflegeabteilung in ein Gesamtkonzept integriert werden. Aufgrund des Zeitdruckes zur Erweiterung der Pflegeabteilung müssen Bauprojektierung und Überbauungsplanung inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt werden. Weil die Bestimmungen zur ZPP Nr. 1 angepasst werden mussten, ist die öffentliche Auflage und Beschluss der Teil- UeO mit der Revision der Ortsplanung abzustimmen. Teil- Überbauungsordnung und Revision der Ortsplanung werden voraussichtlich gemeinsam aufgelegt.

3.5. Akteure

Am Gelingen der Überbauungsordnung sind verschiedene Stellen beteiligt:



3.6. Grundlagen, planungsrechtlicher Rahmen

Für die Planung stehen folgende Grundlagen zur Verfügung.

- Baureglement und Zonenplan 2008 (neue Ortsplanung)
- Bauprojekt für den Umbau Otterbachstrasse 24 und 24a (bewilligt 13.12.07)
- Vorprojekt für die Umbaute Otterbachstrasse 22 und Neubaute 22a.

Die baurechtlichen Bestimmungen für die Überbauungsordnung sind in den Bestimmungen zur ZPP Nr.1 im Baureglement der Gemeinde Linden festgelegt.

3.7. Zielfindung / Projektentstehung

Im Mai 2005 ist ein erster Entwurf zur Erweiterung der Pflegeabteilung vom Architekturbüro erstellt worden. Rasch wurde von der genossenschaftlichen Baukommission festgestellt, dass darin aktuelle Bedürfnisse nicht berücksichtigt waren. So entstand eine Vorprojektvariante. Mit Vorliegen der Variante wurde das Planungsbüro in den Zielfindungsprozess beigezogen. Steiner & Buschor AG hatte die Schnittstelle zur Überbauungsordnung zu koordinieren und sollte bei der Zielfindung behilflich sein. Mit Arbeitsbeginn wurde der Ist-Zustand der heutigen Nutzungen erhoben und die Bestandesaufnahme in Geschossplänen im Mst. 1:200 und einer A4 Liste dargestellt. Neben der gegenwärtigen Nutzung aller Räumlichkeiten wurde durch Mitglieder der Methernitha auch der bauliche Zustand und die Qualität der technischen Installationen erhoben. Diese Arbeit bot sodann die Grundlage zur Erstellung eines Raumprogramms. Dieses wurde innerhalb der Genossenschaft diskutiert und durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es bildet fortan die Richtschnur für die Bauprojektierung und die Überbauungsplanung.

Im August 2006 wurde der Auftrag für die Vorprojektierung der Neu- und Umbauten an der Otterbachstrasse erteilt (Ramseyer+Steiger Architekten, Bern).

Im August 2006 legte der Verwaltungsrat das weitere Vorgehen und zusammen mit den Büro Steiner & Buschor AG ein Zeitprogramm fest. Darin sind folgende Meilensteine festgehalten (infolge Verzögerungen wurden die Termine inzwischen angepasst):

▪ Erstellen Vorprojekt Otterbachstrasse 22a bis 24a	Ende Dez. ,06
▪ Methernitha, Projektbeschluss Vorprojekt	Jan. ,07
▪ Erstellen Entwurf UeO Moosbühl	Ende Jan. ,06
▪ Start Bauprojektierung	Jan. ,07
▪ Öffentliche Mitwirkung der UeO (ca. 3 Wo)	Juni ,07
▪ 1. Kant. Vorprüfung UeO	Juli. 07 bis Sept. 07
▪ 2. Kant. Vorprüfung UeO	Mai 08
▪ Öffentliche Auflage UeO	Sommer 08
▪ Genehmigung UeO	Herbst 08
▪ Erteilung Baubewilligung	Februar 09
▪ Baubeginn	Frühling 09

3.8. Planungskonzept

3.8.1 Grundsätzliches, Zeithorizont der baulichen Veränderung

Die Überbauungsordnung baut auf den heutigen Bestand auf. Die Genossenschaft geht davon aus, dass mit dem Neubau an der Otterbachstrasse Nr. 22a und den damit zusammenhängenden Umbauten in den angrenzenden Gebäuden Otterbachstr. Nr. 22, 24 und 24a ein Grossteil der Raumbedürfnisse der Genossenschaft am Standort Moosbühl für 10-15 Jahren befriedigt sein wird (Planungshorizont der UeO). Mit der Überbauungsplanung wird eine auf die Genossenschaft und deren Lebensform und den heutigen Baubestand abgestimmte Siedlungsform angestrebt. Es gilt, mit vernünftigen Mittel die vorhandenen Qualitäten zu stärken. Die im Überbauungsplan ausgeschiedenen Wohn- und Arbeitsbereiche an der Otterbachstrasse und am Moosbühlweg bilden zusammen mit der Grünanlage die Grundlage für gutes Wohnen in allen Lebenslagen, von der Kinderstube bis ins Alter. Im Gegensatz zu den individualisierten Wohn- und Siedlungsformen im übrigen Gemeindegebiet bedingt dies allerdings die Möglichkeit zur Abweichung zu Normbestimmungen des Baureglements (vgl. Kap. 3.10) wie Gebäudelänge, Dachform und Parkierung.

3.8.2 Nutzungsdichte, Ausbaureserven der Genossenschaft

AZ – Berechnung (Maximale)

Perimeterfläche (GF)	17'000 m2
BGF bei Vollobau der ausgeschiedenen Baufelder	ca. 5'000 m2
BGF bei Vollobau der ausgeschiedenen Vorbauten	ca. 1'000 m2
Total BGF	6'000 m2

realisierte AZ bei Vollobau (GF/total BGF)	0.35
--	------

Das Planungsgebiet weist auch nach der Realisierung der in Kap. 3.3 geschilderten baulichen Optionen eine für den Ort vertretbare bauliche Dichte aus (Ausnutzungsziffer max. 0,5). Die Dichte ist mit bestehenden Wohnquartieren von Linden vergleichbar. Von einer weitergehenden Verdichtung des Planungsgebietes wird vorderhand abgesehen. Weitere Bauland-Reserven stehen in den Sektoren B und C zur Verfügung. Sie eignen sich für die künftige Erweiterung der bestehenden Anlage.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist die Thematik der Nutzungsdichte durch ein Einzonungsbegehren der Methernitha im Ortsteil Mösli aufgegriffen worden. Einer Nutzungsumlagerung inform einer Reduktion der AZ. im Gebiet Moosbühl zugunsten der angestrebten Neueinzonung im Mösli, haben sowohl Grundeigentümer wie Gemeinde zugestimmt. Allerdings wurde dieser Antrag vom AGR abgewiesen mit der Begründung, dass ein Verzicht auf einen Teil der Ausnutzung rechtlich nicht für eine Einzonung genügt. Die angestrebte Nutzungs-transfer ins Mösli musste in der Folge von Grundeigentümer und Gemeinde zurückgezogen werden.

3.9. Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften

3.9.1 Nördlicher Teil des UeO Gebietes

Im Überbauungsplan sind sogenannte Baufelder ausgeschieden, sie definieren Standort und maximale Ausdehnung der künftigen oberirdischen Haupt- und Nebenbauten. In den Baufelder für Vorbauten und Balkone sind Wohnraumerweiterungen (Wintergärten) oder aber vorgesetzte Balkone zulässig. Allerdings muss der Vorbau als solcher gestaltet, offen oder verglast sein und darf nicht als Lochfassade in Erscheinung treten.

Unbewohnte eingeschossige Kleinbauten wie Velounterstände, Pergolen und Gartenhäuschen können ausserhalb der Baufelder realisiert bzw. im Baugesuchsverfahren bewilligt werden (Art. 7 Abs. 3 UeV).

3.9.2 Südlicher Teil des UeO Gebietes

Das als Garten gestaltete rund 8'000 m² grosse Areal südlich der Wohngebäude im Moosbühl wurde schon immer als Erholungsbereich der Genossenschaft genutzt und dementsprechend mit Gehwegen, Schwimmbad und Gartenhäuschen besetzt und mit Hecken und Bäumen bepflanzt. Der südlichste Zipfel (ca. 3000 m²) wird heute noch landwirtschaftlich genutzt. Es ist denkbar, dass die Gartenanlage künftig südwärts erweitert wird (z.B. Einrichten eines Spielfeldes).

Künftige Nutzung durch Bauten und Anlagen gemäss Überbauungsplan

- Einwandung des Gemeinschafts-Schwimmbades; es besteht der Wunsch die kurze Badesaison zu verlängern. Windschutz der Badenden und die reduzierte Abkühlung des bestehenden Beckens können durch eine mobile oder ortsfeste eingeschossige Anlage verbessert werden.
- Privater Gartenteil; etwa die Hälfte des Gartens ist einzelnen Wohngruppen der anliegenden Gebäude zugeteilt und wird durch diese gepflegt. Die bestehende Nutzung (inkl. Gartenhäuschen) soll weitergeführt werden.
- Gemeinschaftlicher Gartenteil; dieser Teil des Gartens soll weiterhin allen Mitglieder der Genossenschaft für Erholung und Freizeitgestaltung offen stehen. Eine bessere rollstuhlgängige Erschliessung und die Weiterführung der Energieerzeugung durch die 3 bestehenden Windräder wird angestrebt.
- einer übermässigen Bestockung bzw. Verschattung soll durch sporadisches Ausholzen und Zurückschneiden der Bäume und Hecken begegnet werden.

3.9.3 Verkehrserschliessung

Die Verkehrsanbindung zum Ortszentrum geschieht über die Otterbachstrasse. Die Feinerschliessung der Bauten im Moosbühl erfolgt über Stichstrassen; im Norden ab der Otterbachstrasse und im Westen ab dem Moosbühlweg (bestehende Erschliessung für die Gebäude Nr. 12-20). Die beiden privaten Stichstrassen werden vornehmlich vom Langsamverkehr genutzt und dienen daneben dem motorisierten Privat- und Anlieferverkehr zur Genossenschaft. Fremdverkehr ist nicht zu verzeichnen. Ein Ausbau der bestehenden Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit der Realisierung der mit der UeO geschaffenen Nutzungserweiterungen drängt sich nicht auf. Wie die suboptimalen Verhältnisse bei der Einmündung der nördlichen Stichstrasse in die Otterbachstrasse behoben werden sollen, ist mit der Überbauungsplanung Sektor B zu prüfen und deren Umsetzung aufzuzeigen (vgl. BauR, ZPP Nr.1).

Der Bedarf bezüglich besserer rollstuhlgängiger Wegerschliessungen zu wichtigen Erholungs- und Versammlungsstandorten ist erkannt.

3.9.4 Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder

Die im Überbauungsplan ausgewiesenen Fahr- und Motorfahräder basieren auf folgender Berechnung des potentiellen Bedarfes:

- bestehende Veloabstellplätze	ca. 40 AP _F
- Kennwerte zur Berechnung neuer Abstellplätze Fahr- und Motorfahräder:	
Wohnnutzung in Neubauten (Nr. 18, 20, 26a)	ca. 1000 m ²
Pflegeheim / Essraum neu (Nr. 22a)	ca. 450 m ²

Minimalbedarf Fahr- und Motorfahräder für Neubauten	
Wohnnutzung (BGF/ 70m ² *2 AP _F)	28 AP _F
Pflegeheim / Essraum (BGF/ 100m ² *1 AP _F)	5 AP _F
potentieller zusätzlicher Bedarf	33 AP _F

Der voraussichtliche Zusatzbedarf soll wie folgt abgedeckt werden:

- Pflegeheim / Essraum: bei den Eingängen Otterbachstrasse 22a und 24a
- Wohnnutzung in Neubauten (Nr. 18, 20, 26a): ½ in den Velokeller und ½ im Vorplatz der jeweiligen Bauten. Die Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder im Freien sind in der nachfolgenden Skizze verzeichnet.

Die definitive Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder wird im Baugesuch festgelegt.



3.9.5 Flächennachweis für Kinderspielflächen

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Sicherstellung genügender Flächen für Kinderspielflächen verlangt. Zwar sind zur Zeit im Planungsgebiet keine Kinder wohnhaft, aufgrund möglicher Veränderungen muss aber die Erstellung genügender Aufenthalts- und Kinderspielflächen im Überbauungsplan ausgewiesen und damit sichergestellt werden. Der Flächenbedarf der im Überbauungsplan ausgewiesenen Baufelder ist wie folgt errechnet:

Max. BGF Wohnflächen (ohne Vereinshaus, Filmstudio und ohne Alters- und Pflegeheim Otterbachstrasse 22 bis 24a)	3200 m ²
Fläche für Kinderspielflächen (min. 15%) gem. Art. 45 BauV	480 m ²
Spielflächen gem. Art. 15 Abs. 2 BauG	400 m ²
Fläche für Aufenthaltsbereiche (min. 5%) gem. Art. 45 BauV	160 m ²

Die im Überbauungsplan ausgewiesenen Flächen betragen:

- Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche südlich O'bachstrasse 22/24 ca.600 m²
- Spielflächen und Aufenthaltsbereiche beim Schwimmbad ca. 450 m²

3.9.6 Dachform

Gemäss den Vorschriften zur ZPP Nr. 1 (BauR) sind Flachdachbauten zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Das Projekt für die Erweiterung des Alters- und Pflgetraktes an der Otterbachstrasse sieht für den Ergänzungsbau an der Otterbachstrasse 22a ein Flachdach über dem Erdgeschoss vor. Das Flachdach soll begehbar ausgebildet werden und ist per Lift mit dem Empfangs- Aufenthaltsraum im EG und mit dem Genossenschafts- Essraum im UG verbunden. Die sehr gute Erschliessung und die erhöhte Lage macht die geplante Dachterrasse als Aufenthalts- und Aussichtsort sehr attraktiv. Bezogen auf's Orts- und Landschaftsbild kann das Flachdach eine Chance für Bewältigung des grossen Bauvolumens sein, welches an der Otterbachstrasse entsteht. Zu bedenken ist, dass durch die steile, einsehbare Hanglage, die volle Gebäudelänge sichtbar ist.

3.10. Abweichungen zu baupolizeil. Bestimmungen des BauR

Art. 5 des neuen BauR bildet die gesetzliche Grundlage für die Regelung der baupolizeilichen Masse der Bauten im ZPP- Perimeter. Demnach gelten die Bestimmungen der M2 als wegweisende „Richtmasse“. Zur höheren Transparenz der vorliegenden Planung sind nachfolgend Abweichungen der Überbauungsvorschriften gegenüber den Richtmassen aufgelistet.

3.10.1 Gebäudelängen

Die Gebäudelänge ist in der M2 auf 35m beschränkt (vgl. BauR). Der Gebäudekomplex Otterbachstrasse 22 bis 24a wird nach der Erweiterung des Alters- und Pflgetraktes rund 69m lang. Die Verbindung der bestehenden Bauten durch den Neubau ist betrieblich- und durch die ebenerdige Anordnung sämtlicher 12 Pflegezimmer bzw. der zugehörigen Aufenthaltsräume bedingt.

Die bestehenden Gebäude Moosbühlweg Nr. 16 bis 24 sind abstandsfrei aneinandergereiht. Die Gesamtlänge dieser Gebäude beträgt ca. 86m. Die möglichen Neubauten bzw. Ersatzbauten Moosbühl Nr. 18 und 20 sind so positioniert, dass a) ein genügend grosser Gebäudeabstand zum Gebäude Nr. 12 entsteht und b) ein offener 2m breiter Durchgang zum Gebäude Moosbühlweg Nr. 16 entsteht. Mit den beiden Ersatzbauten 18 und 20 wird die Gesamtlänge aller Bauten (16 bis 24) nicht erweitert.



3.10.2 Gebäudehöhe / Geschosszahl

Die Gebäudehöhe ist in der M2 auf 7m beschränkt (vgl. BauR). Bedingt durch die Topografie sind in den Baufelder Otterbachstrasse 22 bis 24a und Moosbühlweg 18 und 20 stellenweise 3m Höhenunterschied zwischen Nord- und Südfassade zu verzeichnen. Um keine künstlichen und fremd wirkenden Vertikalversätze / Terrainaufschüttungen zu erzwingen, ist die Gebäudehöhe in diesen Bereichen anzupassen (Art. 11 UeV).

3.10.3 Gebäudeabstände

Die Bestimmungen zu den Gebäudeabständen gemäss BauR sind innerhalb des Planungsgebietes aufgehoben. Es gelten die Abstände gemäss dem Überbauungsplan. Der im BauR normalerweise für freistehende Wohngebäude geforderte Minimalabstand von 8m wird heute durch die Mehrzahl der bestehenden Bauten am Moosbühlweg nicht eingehalten. Problematisch wirkt sich dieser Umstand lediglich für die Gebäude Moosbühlweg Nr. 18 und 20 aus (Beschattung durch Gebäude Moosbühlweg Nr. 12). Da bei diesen Gebäuden ohnehin ein grosser Sanierungsbedarf besteht, sind im UeP Baufelder ausgeschieden, die eine minimale Besonnung sicherstellen. Bei Ersatz der Gebäude Moosbühlweg Nr. 18 und 20 verkleinert sich der Gebäudeabstand zum bestehenden Lagergebäude Nr. 16a auf ca. 4m.

3.11. Verfahren

3.11.1 kant. Vorprüfung

Die Unterlagen wurden im Juli 2007 ein erstes Mal zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Bericht vom Oktober 2007 wird festgestellt, dass die UeO nicht in allen Punkten den Bestimmungen der ZPP entspricht. Es wurde eine inhaltliche Abstimmung mit der laufenden Ortsplanungsrevision empfohlen. Obwohl die Verknüpfung eine verfahrensmässige Abhängigkeit bedeutet und damit der Gemeindeversammlungsbeschluss des geänderten Baureglementsartikels zur ZPP Nr. 1 abgewartet werden muss; wurde die Empfehlung angenommen und eine Abstimmung zwischen ZPP- und UeO Artikel vorgenommen. Mit den revidierten Unterlagen, die im Februar 2008 eingereicht wurden, konnten die meisten Genehmigungsvorbehalte ausgeräumt werden. Der Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2008 verzeichnete demzufolge nur noch bescheidenen Änderungsbedarf bezüglich den Überbauungsvorschriften (Windräder, einzelne Gebäudehöhen, Veloabstellplätze und Baufeld Schwimmbad).

3.11.2 Auflage

Die öffentliche Planaufgabe fand während 30 Tagen vom 9.2.09 bis 10.3.09 zeitgleich mit der Auflage der Revision der Ortsplanung statt. Gegen die Überbauungsordnung ging keine Einsprache ein. Die Gemeindeversammlung hat am 2. April 2009 die Revision der Ortsplanung beschlossen und den geänderten ZPP- Artikel Nr. 1 Moosbühl damit verankert.

Steiner & Buschor AG / HH



Gemeinde Linden

Genehmigungsexemplar

Teilüberbauungsordnung Moosbühl (ZPP 1)

Überbauungsplan Sektor A

Massstab: 1 : 500

Datum: Februar 2007
rev: 04. Dezember 2008
26. August 2008
29. Mai 2008
07. Februar 2008

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

Gotthelfstrasse 52 • Postfach 1523 • 3401 Burgdorf
Telefon 034 420 80 00 • Telefax 034 420 80 01

Auftrag Nr. 5315.20
Index: 101.42_1

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 15. Juni - 2. Juli 2007

Vorprüfung vom 8. Mai 2008

Publikation im Amtsanzeiger vom 5.2.2009

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 9.2.2009 bis 10.3.2009

Einspracheverhandlung am keine

Rechtsverwahrung keine

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. APR. 2009

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

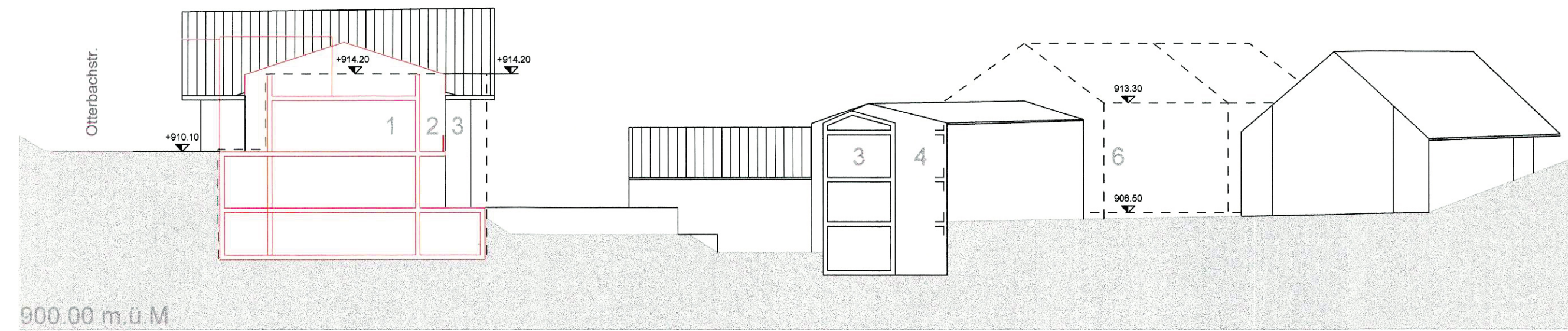
Linden, den -3. JULI 2009 die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

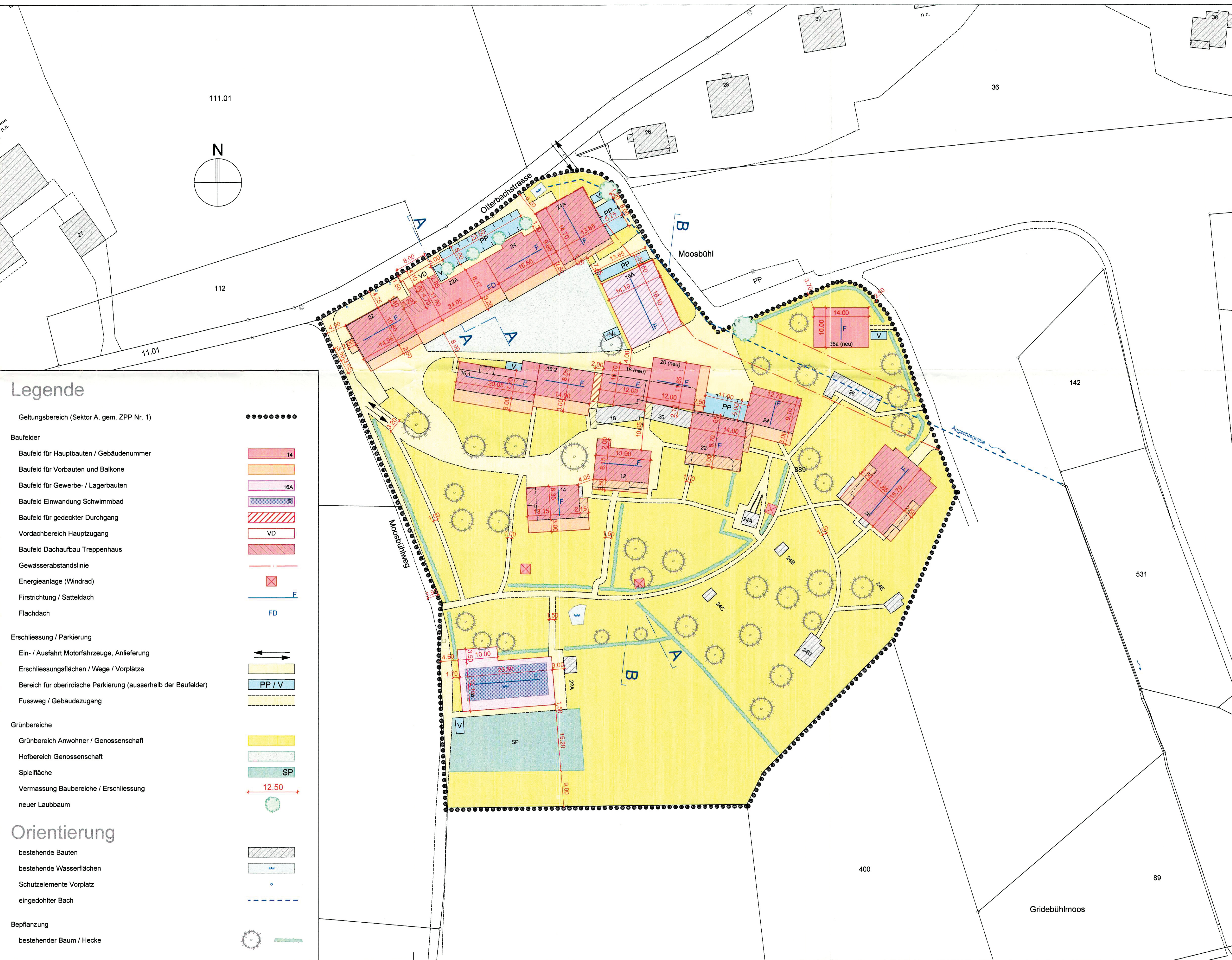
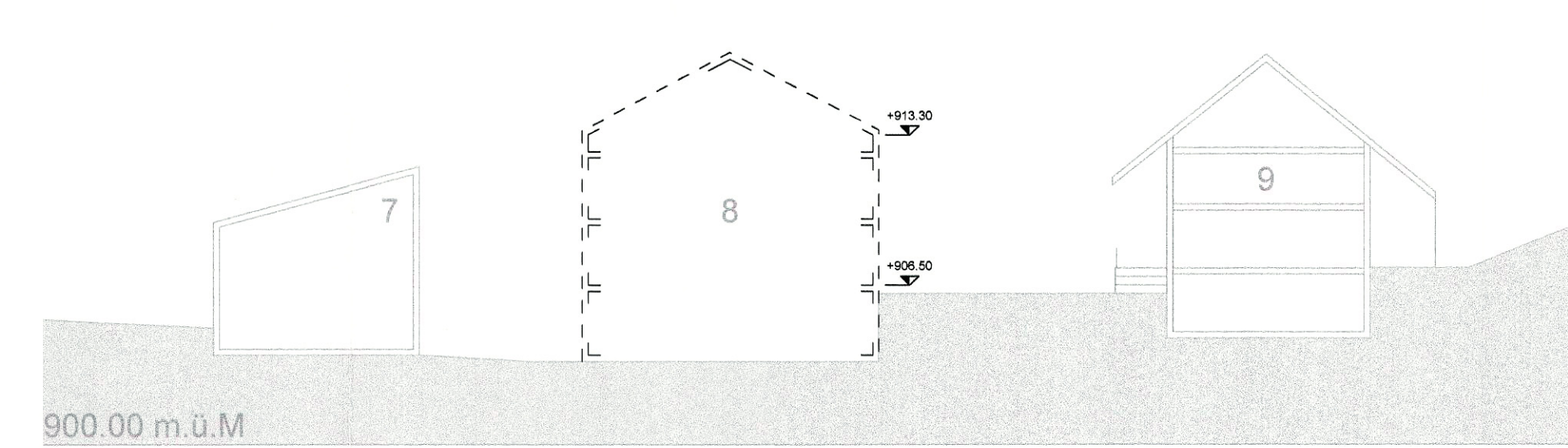
25. AUG. 2009

Gemeinderat Linden
Die Präsidentin Die Sekretärin
Rüdiger IV. K. K.

Schemaschnitt A - A 1:250 (Orientierender Inhalt)



Schemaschnitt B - B 1:250 (Orientierender Inhalt)



Legende

Geltungsbereich (Sektor A, gem. ZPP Nr. 1)

Baufelder

Baufeld für Hauptbauten / Gebäudenummer

Baufeld für Vorbauten und Balkone

Baufeld für Gewerbe- / Lagerbauten

Baufeld Einwandung Schwimmbad

Baufeld für gedeckter Durchgang

Vordachbereich Hauptzugang

Baufeld Dachaufbau Treppenhaus

Gewässerabstandslinie

Energieanlage (Windrad)

Firsttrichtung / Satteldach

Flachdach

Erschliessung / Parkierung

Ein- / Ausfahrt Motorfahrzeuge, Anlieferung

Erschliessungsflächen / Wege / Vorplätze

Bereich für oberirdische Parkierung (ausserhalb der Baufelder)

Fussweg / Gebäudezugang

Grünbereiche

Grünbereich Anwohner / Genossenschaft

Hofbereich Genossenschaft

Spielfläche

Vermassung Baubereiche / Erschliessung

neuer Laubbaum

Orientierung

bestehende Bauten

bestehende Wasserflächen

Schutzelemente Vorplatz

eingedöhlter Bach

Bepflanzung

bestehender Baum / Hecke