

EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

KANTON BERN

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG
" GERBISTALL "**

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "GERBISTALL"

Überbauungsvorschriften "Gerbistall"

9. Juli 1992

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften "Gerbistall" gelten für das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften

Soweit durch die Überbauungsvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Moosseedorf.

Art. 3 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan stellt verbindlich dar:

- Lage und Abmessung der Baufelder
- die arealinternen Verkehrswege und -anlagen
- die Aussenraumgestaltung, umfassend die Hecken, Hochstämme und Grünbereiche

Art. 4 Nutzungsvorschriften

1 Im Überbauungsplangebiet dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen vielseitig gewerblich genutzt werden. Als Bestandteil von auf dem Areal ansässigen Betrieben dürfen dazugehörige Verkaufsräume erstellt werden. Der Verkaufsflächenanteil darf mindestens 50 m² und maximal 15% der Bruttogeschossfläche (BGF) pro Betrieb betragen. Insgesamt sind im Perimetergebiet maximal Verkaufsflächen von 4'500 m² BGF zulässig. Die Fläche von Lagerräumen mit Kundenzutritt wird zu 50 % als Verkaufsfläche gerechnet.

2 Der Betrieb eines Einkaufszentrums im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG und Art. 24 Abs. 1 BauV sowie reine Ladengeschäfte sind untersagt.

3 Neubauten dürfen unter Vorbehalt von Abs. 4 nur für nichtpublikumsoffene Arbeitsplatznutzungen errichtet werden.

4 Nutzungen, die einen höheren Bedarf als die in Artikel 11 Absatz 1 genannten 220 Autoabstellplätze verursachen, dürfen nur bewilligt werden, wenn eine andere Verkehrslösung durch den Grundeigentümer geschaffen und sichergestellt wird (z.B. Buszubringer ab Bahnhof).

5 Für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal können im Baufeld vier Wohnungen erstellt werden, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Die Bruttogeschossfläche je Wohnung (alle Räume der Wohnung, die Umfassungs- und Trennwände eingerechnet) muss minimal 90 m² und darf maximal 200 m² betragen.

6 Für das ganze Überbauungsplangebiet gilt für Lärmemissionen die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Art. 5 Gebäudegestaltung

1 Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich im Landschaftsbild gut einordnen. Nicht gestattet sind glänzende Bedachungsmaterialien und grelle Farbtöne.

2 Der ästhetischen Gestaltung und Farbgebung der Bauten ist die nötige Beachtung zu schenken. Die Gemeindebehörde kann verlangen, dass zusammen mit dem Baugesuch ein farblich gestaltetes Modell sowie detaillierte und angefarbte Fassadenpläne oder Fotomontagen eingereicht werden. Zudem sind Material- und Farbmuster vorzulegen. Gestützt auf Art. 21 des Gemeindebaureglementes kann einer störenden Gestaltung die Bewilligung versagt werden.

3 Für die Gestaltung des Gebäudevolumens und der Fassaden gelten die im Anhang generell dargestellten Fassadenvarianten als richtungsweisend.

4 Mit geeigneten Einrichtungen ist die Ostfassade entlang der SBB-Linie Bern - Biel partiell zu bepflanzen und zu begrünen.

5 Reklameschriften und Leuchtreklamen sind gemäss den gesetzlichen Bestimmungen bewilligungspflichtig.

Art. 6 Dachgestaltung

1 Für die Hauptgebäude sind Flachdächer oder Sheddächer mit maximal 70 % (35 °) Neigung, am Sparren gemessen, zulässig. Der Shed darf auf der Fensterseite eine maximale Neigung von 90 ° aufweisen.

2 Für Nebenbauten sind Flachdächer oder Satteldächer von maximal 40 % (22 °) Neigung, am Sparren gemessen, zulässig.

³ Auf dem Dach sind nur folgende Aufbauten, die maximal 1/3 der gesamten Dachfläche, bei Satteldächern 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen dürfen, gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Lüftungsaggregate
- Oberlichter, Lichtkuppeln, Dachflächenfenster, Lukarnen
- Liftaufbauten, welche die zulässige Gebäudehöhe höchstens um 1.00 m überragen
- Sonnenkollektoren mit sichtbarer Glasoberfläche

⁴ Sonnenkollektoren, die in das Dachmaterial integriert sind, gelten nicht als Dachaufbauten.

⁵ Flachdächer und Terrassen sind nach Möglichkeit zu begrünen und dürfen nicht als Lager-, Abstell- oder Autoabstellflächen usw. genutzt werden. Ueberdachte Terrassen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten, sind zulässig.

⁶ Vordächer, die maximal 6.00 m über dem gewachsenen Terrain am Gebäude angebracht werden, dürfen maximal 5.00 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen. Sie sind mit Pflanzentrögen zur Fassadenbegrünung zu versehen.

Art. 7 Gebäudehöhe und Geschosszahl

¹ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Maximum 15.00 m.

² Innerhalb der maximalen Gebäudehöhe sind beim Neubau drei Normalgeschosse und zwei Kellergeschosse zulässig. Der bestehende Altbau darf nicht unterkellert werden. Der Einbau mehrerer Stockwerke in die bestehenden Hallen ist nur zulässig, soweit dafür die in Art. 11 maximal erlaubte Anzahl Autoabstellplätze ausreicht.

³ Innerhalb der im Überbauungsplan eingezeichneten Begrenzungen kann ein Attikageschoss erstellt werden.

⁴ Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es, im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das neu gestaltete Terrain um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen vom bestehenden Terrain, die weniger als 1/5 der jeweiligen Fassadenlänge betragen, werden nicht angerechnet. Im Baufeld darf der Erdgeschossboden die Kote von 556.50 m über Meer nicht übersteigen.

Art. 8 Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten eingeschossige, nicht unterkellerte Bauten und Überdachungen, die eine mittlere Gebäudehöhe, an der Traufe oder oberkant Brüstung oder oberkant Geländer gemessen, von 5.00 m nicht übersteigen.

Art. 9 Gebäudelänge und Gebäudebreite

- 1 Für Hauptgebäude ist die Gebäudelänge und -breite innerhalb des Baufeldes frei.
- 2 Für Nebenbauten beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50.00 m und die maximale Gebäudebreite 15.00 m.

Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Der minimale Gebäudeabstand zwischen Nebenbauten innerhalb des Baufeldes beträgt 5.00 m.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand zwischen Haupt- und Nebengebäuden innerhalb des Baufeldes beträgt 7.00 m.
- 3 Der minimale Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden innerhalb des Baufeldes beträgt 10.00 m.

Art. 11 Motorfahrzeug- und Fahrradabstellplätze

- 1 Vorbehältlich der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung (Umweltschutzgesetz [USG] und Massnahmeplänen) dürfen innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung maximal 165 Abstellplätze erstellt werden. Zusätzlicher nachgewiesener Eigenbedarf kann, in Anwendung der gesetzlichen Vorschriften, bis zu maximal 220 Abstellplätzen von der Gemeinde Moosseedorf, nach Rücksprache mit der Gemeinde Münchenbuchsee, bewilligt werden.
- 2 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen im Freien angelegt werden. Sie sind mit Schottergras oder Rasengittersteinen auszuführen. Mindestens ein Autoabstellplatz pro Wohnung muss überdacht werden.
- 3 Von den gemäss Art. 52 Abs. 4 BauV verlangten Abstellplätzen für Zweiräder sind mindestens 75 % zu überdachen.

Art. 12 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für das gesamte im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes "Gerbistall" liegende Terrain erfolgt über die bestehende Detailerschliessungsstrasse gemäss Überbauungsplan vom Gebiet der Gemeinde Münchenbuchsee her.
- 2 Vor Baubeginn der Hallen IX und X sind die bestehenden, auf den in der Gemeinde Münchenbuchsee liegenden Waldeckweg (Münchenbuchsee GB Nr. 22) ausmündenden Ausfahrten ab dem Areal "Gerbistall" aufzuheben. Gleichzeitig ist entlang dem Waldeckweg auf Parzelle Moosseedorf GB Nr. 452 der im Überbauungsplan eingezeichnet 2.50 m breite Grünstreifen zu erstellen.

Art. 13 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

1 Auf dem im Überbauungsplan eingezeichneten Grünstreifen sowie entlang der SBB-Linie ist durch eine feldheckenähnliche Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern eine intensive und dichte Bepflanzung zu schaffen.

2 Zusätzlich sind zur Auflockerung im Areal einheimische Baum- und Sträuchergruppen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

3 Die Genehmigung der Anpflanzung entlang der Eisenbahnlinie durch die SBB bleibt vorbehalten.

4 Mit dem Baugesuch ist ein von einem Fachmann erstellter Bepflanzungsplan einzureichen.

Art. 14 Versickerung

1 Sämtliches Dach- und Platzwasser aller Bauten muss zur Versickerung gebracht oder in einem Sammelbecken gespeichert werden.

2 Das Wasser aus dem Sammelbecken darf nur in Mengen von maximal 60 l pro Sekunde an die Kanalisation abgegeben werden.

3 Die Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenentwässerungen sind im Baugesuchsverfahren zu prüfen und werden vom kantonalen Gewässerschutzamt in der Gewässerschutzbewilligung festgelegt.

Art. 15 Kehrichtentsorgung

1 Der Kehricht der Gewerbebetriebe muss vom Grundeigentümer auf eigene Kosten entsorgt werden.

2 Der Kehricht der Wohnungen muss nach kompostierbarem und brennbarem Kehricht getrennt gesammelt und in mindestens zwei separaten Kehrichtcontainern zur Abfuhr bereitgestellt werden. In allen Küchen innerhalb des Perimeters sind Doppelsackhalter einzubauen.

Art. 16 Inkrafttreten

Die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 28. September - 28. Oktober 1990

Vorprüfung vom 25. September 1991

Publikation im Amtsblatt vom 21. März 1992 im Amtsanzeiger vom 20. März 1992

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 20. März bis 20. April 1992

Einspracheverhandlung am 21. Mai 1992

Rechtsverwahrungen 2

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. August 1992

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 16. Oktober 1992

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Der Sekretär

Hina Sauter
.....

[Handwritten Signature]
.....



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, dem **3. Dez. 1992** Der Gemeindeschreiber *[Handwritten Signature]*.....

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT

gemäss Beschluss vom 18. DEZ. 1992

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

[Handwritten Signature]