

EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

KANTON BERN

## **ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 22**

### **"Kanalweg Teil A"**

Zur ZPP Nr. 14 a „Kanalweg Teil A“

## **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 22 a**

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- den Überbauungsvorschriften Nr. 22 a
- dem Überbauungsplan im M. 1 : 200 Nr. 22 b
- dem besonderen Plan im M. 1 : 200 Nr. 22 c

3302 Moosseedorf, 25. Januar 1999

## Überbauungsvorschriften Nr. 22 „Kanalweg Teil A“

### Artikel 1

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan Nr. 22 b dick gestrichelt umrandete Gebiet.

### Artikel 2

Stellung zu den übrigen Bauvorschriften Soweit die Überbauungsvorschriften nicht 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 richtet sich nach den Bestimmungen der Gewerbezone G gemäss Baureglement. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Überbauungsziffer (ÜZ). Die Grundfläche bestehender Bauten ist bei der Berechnung der ÜZ miteinzubeziehen.
- 2) Das bestehende Gebäude (Kanalweg Nr. 8) in den Baufeldern 2 und 3 kann vorbehältlich der Einhaltung der Bestimmungen der Lärmschutzgesetzgebung auch für Wohnzwecken genutzt werden.

### Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplanes Der Überbauungsplan stellt verbindlich dar:

- Lage und Abmessung der Baufelder
- die Firstrichtung
- interne und externe Erschliessung
- Strassenanschluss und Notzufahrten (für Feuerwehr etc.)
- Aussenraumgestaltung wie Fusswege, und hochstämmige Bäume
- Kehrlichtcontainerabstellplatz und den möglichen Kompostplatz

### Artikel 5

Baulinien  
Baufelder

- 1) Die im Überbauungsplan durchgezogenen Baulinien gelten für dreigeschossige Hauptbauten und umschreiben jeweils ein Baufeld.
- 2) Innerhalb der Baufelder können die Gebäudegrundrisse frei gestaltet, und die Gebäude bis auf die Parzellengrenze erstellt werden. Werden die Gebäude nicht zusammengebaut, gilt innerhalb der Baufelder ein minimaler Gebäudeabstand von 4.00 m. Dieser minimale Gebäudeabstand gilt auch zwischen Erkern, Balkonen etc.

3) Für die nachfolgend aufgeführten Baufelder gelten folgende spezielle Bestimmungen:

Baufeld Nr. spezielles:

**3.2** Gebäudelänge maximal 37.50 m innerhalb des Baufeldes oder zum Baufeld 2 mindestens ein minimaler Gebäudeabstand von 8.00 m. Gebäudegrundfläche maximal 600 m<sup>2</sup>.

**6** Mindestens zwei separate Gebäude mit max. 44.00 m Gebäudelänge. Innerhalb des Baufeldes ein Gebäudeabstand von min. 14.50 m. In diesem Gebäudeabstand können Verbindungsbauten gemäss Art. 7 Abs. 3 erstellt werden.

4) Werden in den nachfolgend aufgeführten Baufeldern Neubauten erstellt, so sind die entsprechenden bestehenden Altbauten abzurechen oder so umzubauen, dass sie nicht mehr ausserhalb der Baufeldbegrenzung liegen.

Baufeld Nr. zu korrigierender Altbau:

**3.2** Kanalweg Nr. 6 und Kanalweg Nr. 6 a  
Solange am bestehenden Gebäude keine Aufstockung vorgenommen wird, kann es ausserhalb des Baufeldes bestehen bleiben. In diesem Falle ist auch ein Anbau mit der gleichen Höhe wie das bestehende Gebäude, innerhalb der neuen Baufeldbegrenzungen zulässig.

### Artikel 6

Gebäudehöhe  
Geschosszahl

1) Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.00 m. Innerhalb dieser Gebäudehöhe dürfen maximal 3 Geschosse erstellt werden. Zusätzliche Zwischengeschosse sind nicht zulässig.

Höhe der An-  
und Nebenbauten

2) An- und Nebenbauten und gedeckte Gartensitzplätze dürfen das neue Terrain, im Mittel aller Fassaden gerechnet, bis maximal 3.50 m überragen oder ab gewachsenem Terrain gemäss Baureglement maximal 4.00 m.

### Artikel 7

Anbauten/  
Nebenbauten

1) Als An- und Nebenbauten gelten:

eingeschossige, an das Hauptgebäude angebaute oder freistehende, nur von Kleintieren bewohnte oder unbewohnte Gebäudeteile mit einer maximalen Höhe gemäss Art. 6 Abs. 2.

2) Die An- und Nebenbauten dürfen zusammen eine Grundfläche von bis maximal 10 % der Parzellenfläche erreichen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Überbauungsziffer.

3) Eingeschossige transparente Verbindungsbauten die eine Gebäudehöhe von max. 5.00 m aufweisen, und deren Fassaden mindestens 1.50 m von den Fassaden der Hauptbauten zurückversetzt sind, können vorbehaltlich der Bestimmungen der Überbauungsziffer zwischen den Baufeldern 5 und 6 erstellt werden. Zusammen mit den An- und Nebenbauten dürfen sie eine Grundfläche von maximal 10 % der Parzellenfläche erreichen.

**Artikel 8**

- Architektonische Gestaltung 1) Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Es sind einfache, funktionsgerechte Baukörper mit klaren Fassadenstrukturen zu wählen.
- Farbgestaltung 2) Der Baueingabe sind Fassadenpläne mit den vorgesehenen Farben zur Genehmigung durch die Baukommission beizulegen. Einer unbefriedigenden Gestaltung und Farbgebung kann die Baubewilligung verweigert werden.

**Artikel 9**

- Dachgestaltung 1) Die Gebäude sind mit Satteldächern oder extensiv begrünten Flachdächern (max. Neigung 3° a.T.) mit einer dafür genügend dicken Wachstumschicht (Humus oder ähnliches) zu versehen. Die Hauptdachflächen von Satteldächern müssen innerhalb eines Baufeldes gegenseitig die gleiche Dachneigung und das gleiche Bedachungsmaterial aufweisen. Im weiteren gelten die Bestimmungen des Baureglementes. (Dachneigungen siehe Art. 40 Abs. Buchstabe e) BauR, min. 10° und max. 30° a.T.)
- 2) Auf An- und Nebenbauten können bei guter Gestaltung auch Pultdächer bewilligt werden. Für geschlossene verglaste Vorbauten sind verglaste Flachdächer zulässig. Diese sind aber im Randbereich mittels geeigneter Kletterpflanzen zu begrünen. Begehbare Dachterrassen, die nicht flächig begrünt werden können, sind an ihrer Begrenzung zu begrünen.
- 3) Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- Bedachungsmaterial 4) Innerhalb dem Überbauungsplanperimeter müssen die Hauptdachflächen mit braunem Bedachungsmaterial eingedeckt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind an die Fassaden angebaute auskragende Vordächer von max. 2.50 m Breite.

**Artikel 10**

- Dachaufbauten Die Dachaufbauten dürfen maximal 50 % der Länge der darunterliegenden Fassade aufweisen. Vor den Dachaufbauten sind das Dach und die Traufe durchgehend zu erstellen. Für die maximale Breite der einzelnen Dachaufbauten gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

**Artikel 11**

- Umgebungsge-  
staltung
- 1) Der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit den dazugehö-  
renden Schnittplänen aller wesentlichen Umgebungselemente beizulegen.
- Rollstuhlgängig-  
keit
- 2) Die internen Verbindungswege, die Hauszugänge und die Hausein-  
gänge 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.
- 3) Zum Durchgrünen des Areals sind auch hochstämmige Bäume zu Pflan-  
zen und zu unterhalten. Deren Standorte sind im Umgebungsgestaltungs-  
plan im Baugesuchsverfahren festzulegen. Die im Überbauungsplan einge-  
tragenen Bäume sind zu pflanzen, wenn die daneben liegenden Neubauten  
erstellt werden. Bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge können zur Begrü-  
nung Anstelle von Bäumen auch Büsche oder Gerüste mit Kletterpflanzen  
plaziert werden.

**Artikel 12**

- Bepflanzung
- Im Überbauungsplangebiet „Kanalweg Teil A“ sind einheimische und orts-  
übliche Pflanzen zu setzen. Wo möglich aber insbesondere im Bereich der  
Grünzone sind Feldhecken und Magerwiesen anzulegen.

**Artikel 13**

- Autoabstell- und  
-einstellplätze
- 1) Die Autoabstellplätze für die Bewohner von Wohnungen sind zu über-  
dachen.
- 2) Es dürfen maximal 35 Autoabstellplätze errichtet werden.  
20 % dieser Abstellplätze sind zu überdachen.
- 3) Ausstellungsflächen für zu verkaufende Autos gelten nicht als Autoab-  
stellplatz. Sie sind so zu gestalten oder zu umzäunen, dass sie weder vom  
Betriebspersonal noch von Kunden als Autoabstellplatz benützt werden  
können.
- 4) Die Abstellplätze für Zweiräder sind gemäss den Bestimmungen der  
kantonalen Bauverordnung zu erstellen.

**Artikel 14**

- Energie
- Das Überbauungsplangebiet „Kanalweg Teil A“ liegt im Bereich der Erdgas-  
versorgung der Einwohnergemeinde Moosseedorf und ist somit den Be-  
stimmungen von Art. 44 Baureglement unterstellt.

**Artikel 15**

Versickerungspflicht

- 1) Sämtliches Dachwasser und Platzwasser, welches nicht verschmutzt wird muss zur Versickerung gebracht, oder via Rückhaltebecken in den Vorfluter eingeleitet werden.
- 2) Das Wasser aus dem Rückhaltebecken darf nur in Mengen von maximal 20 l pro Sekunde an den Vorfluter abgegeben werden.
- 3) Die Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenentwässerungen sind im Baugesuchsverfahren zu prüfen und werden von der zuständigen Behörde in der Gewässerschutzbewilligung festgelegt.

**Artikel 16**

Kompostierung

Der Kehrriech muss nach kompostierbarem und brennbarem Kehrriech getrennt gesammelt werden.  
Im Gebiet des Überbauungsplanes „Kanalweg Teil A“ ist ein Kompostplatz vorzusehen, auf dem die kompostierbaren Abfälle der Überbauung zu Komposterde umgewandelt werden können.

**Artikel 17**

Inkrafttreten

Diese Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom 4. Juli 1997 bis 4. August 1997

1. Vorprüfung vom 22. Dezember 1997    2. Vorprüfung vom 27. Juli 1998

Publikation im Amtsblatt vom 19. September 1998,  
im Amtsanzeiger vom 18. September 1998

öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 18. September 1998 bis am  
19. Oktober 1998

Einspracheverhandlung                    5. Januar 1999

Rechtsverwahrungen                    1

Erledigte Einsprachen                    2

Unerledigte Einsprachen                    0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Januar 1999**

## GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Die Präsidentin:    Die Sekretärin:

 

I. Sautter

N. Marte

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf,    1 1. Feb. 1999

Die Gemeindeschreiberin:



N. Marte

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

4. März 1999



