

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Gemeinde Moosseedorf

Akten-Nr.:

23. APR. 2004

Gemeindepflichtamt  GS  
 Passoffverordn.  Bau  
 \_\_\_\_\_  Finanzen  
Kopie an:

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 77 75  
Telefax 031 633 73 21

oundr.agr@jgk.be.ch  
www.be.ch/agr  
wohlfahrt  
G/Nr. 150 04 192

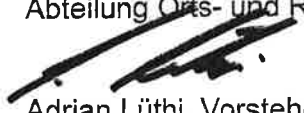
23.4.2004

**Moosseedorf: Ueberbauungsrodung Nr. 8 „Moosbühl“ Teil C „Fachmarktcenter“:  
Aenderung Ueberbauungsvorschriften Art. 14 Abs. 3 und 4 sowie Anhang  
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV  
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**

1. Die vom Gemeinderat von Moosseedorf am 19. Januar 2004 beschlossene Aenderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Moosseedorf wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Aenderung mit normaler Post eröffnet:
  - der Gemeinde Moosseedorf (2 Ex.)
  - dem Regierungsstatthalteramt von Fraubrunnen (1 Ex.)
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Aenderungen sind für das Amtsassiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

  
Adrian Lüthi, Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)  
- PAN (intern)



## Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl"

### Teil C "Fachmarktcenter"

## Überbauungsvorschriften Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter"

Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter" beinhaltet

- Überbauungsplan Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter"
- Überbauungsvorschriften Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter"
- Erläuterungsbericht Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter"  
(mit hinweisendem Charakter)

### 1. Geringfügige Aenderung nach Art. 122 Bauverordnung

- Ergänzung von Artikel 14, Absatz 3  
dass die Fläche von Rasengitterelementen aus Kunststoff darf mit 75 % zur Grünfläche angerechnet werden.
- und Artikel 14, Absatz 6  
dass Sträucher entlang der Gewerbestrasse maximal 80 cm hoch sein dürfen.
- Korrektur im Anhang in der Pflegeanleitung der Hecken bei den Bestimmungen für das 1. Jahr.



## **Art. 1 Wirkungsbereich**

Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter" gilt für das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

## **Art. 2 Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften**

- 1 Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter" ist Bestandteil des Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften Nr. 8 "Moosbühl".
- 2 Im Teil C „Fachmarktcenter“ der Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" werden die bestehenden Sonderbauvorschriften Nr. 8 „Moosbühl“ durch die Überbauungsvorschriften und den Überbauungsplan Teil C „Fachmarktcenter“ ersetzt. Die Sonderbauvorschriften Nr. 8 „Moosbühl“ gelten aber immer noch im ganzen übrigen Perimeter „Moosbühl“.
- 3 Soweit in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan Teil C „Fachmarktcenter“ nichts anders festgelegt ist, gilt das Gemeindebaureglement und der Zonenplan.

## **Art. 3 Ziel und Zweck**

Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter" bezweckt die Realisierung eines Fachmarktcenters innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung.

## **Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes**

Der Überbauungsplan stellt verbindlich dar:

- die Strassenbaulinien
- die Lage und Abmessung der Baufelder
- die interne und externe Erschliessung
- die Strassenanschlüsse, Notzufahrten (für Feuerwehr etc.) und Fusswege
- die Gestaltung der Aussenräume und Grünflächen
- die Lage und Art der Autoabstellplätze
- die ungefähre Lage der anzupflanzenden hochstämmigen Bäume und Hecken
- die Lage der Lärmschutzbauten

## **Art. 6 Bauabstände von öffentlichen Strassen**

Für die Bauabstände von öffentlichen Strassen gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Baulinien.

## **Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände, Baufeld**

- 1 Die Anordnung der Bauvolumen innerhalb des Baufeldes ist frei.
- 2 Eingangspartien, Vordächer, einzelne Treppenanlagen und dergleichen dürfen über die Baufelderbegrenzung hinausragen, wobei von den Nachbargrundstücken ein Mindestabstand von 6.00 m einzuhalten ist. Die Grundfläche dieser Bauteile darf höchstens 500 m<sup>2</sup> betragen.
- 3 Unterstände für Einkaufswagen, Velos, Container u.ä. mit maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.50 m Gebäudehöhe dürfen ausserhalb vom Baufeld erstellt werden. Die gesamte Grundfläche dieser Nebenbauten darf höchstens 250 m<sup>2</sup> betragen. Die Grenz- und Strassenabstände gemäss Baureglement sind einzuhalten.

## **Art. 8 Art der Nutzung**

- 1 Es dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten sowie ein Fachmarktcenter mit den zugehörigen Nebenräumen und -anlagen erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.
- 2 Im Baufeld dürfen maximal 21'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. Davon dürfen maximal 15'000 m<sup>2</sup> als Fachmarkt- Verkaufsfläche genutzt werden.
- 3 Maximal 30 % der BGF dürfen als Lagerraum genutzt werden.

## **Art. 9 Gebäudehöhe und Geschosszahl**

- 1 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 15 m.
- 2 Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe sind drei Normal- und ein Attikageschoss zulässig.
- 3 Unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen BGF ist, ungeachtet der zulässigen Geschosszahl, der Einbau von Zwischengeschossen für Galerien, Büros, Personalräumen, Nebenräumen etc. gestattet. Ihre BGF darf maximal 15 % der gesamten BGF betragen.

## **Art. 10 Gebäudegestaltung**

- 1 Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich ins Landschaftsbild einordnen. Es sind unauffällige Farben und Materialien zu verwenden. Insbesondere sind keine glänzende Bedachungsmaterialien und keine grelle oder ausgefallene Farbtöne zulässig.
- 2 Der guten Gebäudegestaltung kommt grosse Bedeutung zu. Der in gestalterischer Hinsicht angemessenen Gliederung grosser Gebäudevolumen ist die erforderliche Beachtung zu schenken.
- 3 Die architektonische Gestaltung des Projekts, insbesondere der Fassaden, ist während der Planungsphase, mit dem Fachausschuss der Gemeinde abzusprechen.

- 4 Vor Baubeginn sind Materialwahl und Farbgebung der Gebäudehülle mit genügend grossen Modellen oder Materialbeispielen zu bemustern und der Baupolizeibehörde zur Genehmigung vorzulegen.

#### **Art. 11 Dachgestaltung**

- 1 Auf dem Dach sind ausschliesslich folgende Aufbauten gestattet:
  - Rauch- und Lüftungskamine
  - Oberlichter, Lichtkuppeln und Sonnenkollektoren
  - Liftaufbauten, welche die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.00 m überragen
  - Nottreppen
  - Einzelne Lüftungsanlagen mit einer Maximalhöhe von 3.00 m ab ok. Dachrand gemessen, die einen Mindestabstand von 6.00 m von der Fassade einhalten und deren Grundfläche zusammen nicht mehr als 15 % der Dachfläche aufweisen.
- 2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

#### **Art. 12 Strassenmässige Erschliessung**

Mit baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass der motorisierte Kundenverkehr (Zu- und Wegfahrt) nur über die Parzelle Nr. 91 (Shopyland) mit Überbauungsordnung Nr. 9 "Moosmatt (Areal Migros)" erfolgt.

#### **Art. 13 Autoabstellplätze**

- 1 Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung sind maximal 350 Abstellplätze für PW's und maximal 10 Abstellplätze für Lastwagen zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis der Umweltverträglichkeit.
- 2 Die Parkieranlage darf auf zwei Niveaux angeordnet werden. Das Niveau des oberen Parkgeschosses darf eine maximale obere Kote von 529.00 m über Meer aufweisen. Die für die Absturzsicherheit nötigen Geländer dürfen diese Kote um maximal 1.00 m überragen.
- 3 Das Oberflächenwasser der Parkieranlage ist innerhalb vom Perimeter zu versickern oder mittels geeigneter Retentionseinrichtungen zurückzuhalten.

#### **Art. 14 Umgebungsgestaltung/Grünflächen**

- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit den dazugehörenden Schnittplänen aller wesentlicher Umgebungsgestaltungselemente, den Bepflanzungen und dem möglichen Kompostplatz einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert sein.
- 2 Es gilt ein Grünflächenanteil (Anteil Grünfläche von der Grundstücksfläche) von 20 %.

- 3 Zur Berechnung der Grünfläche werden begrünte, wasserdurchlässige Flächen wie Schottergras, Rasengittersteine o.ä. zu 50 % solche mit Rasengitterelementen aus Kunststoff zu 75 % zur Grünfläche angerechnet. Begrünte Flachdächer werden nicht angerechnet.
- 4 Die Aufteilung der erforderlichen Gesamtfläche in einzelne Teilgrünflächen ist zulässig.
- 5 Angerechnet werden Grünflächen mit einer Mindestbreite von 1.50 m.
- 6 Im Grünstreifen längs der Gewerbestrasse ist durch eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine intensive und dichte Bepflanzung zu schaffen. Der Anhang zu diesen Überbauungsvorschriften gilt als Wegleitung für die Anpflanzung und Pflege dieser Grünanlage. Aus Sicherheitsgründen sind hier die Sträucher auf eine Höhe von maximal 80 cm zurückzuschneiden.
- 7 Im Grünstreifen entlang der Autobahn Bern-Biel sind, sofern es die Lage der Gasleitung erlaubt, hochstämmige Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- 8 Für die Begrünung von Autoabstellplätzen gilt der Anhang zu diesen Überbauungsvorschriften als Wegleitung.
- 9 Der Standort des Abfallcontainerplatzes ist im Baugesuchsverfahren der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

#### **Art. 15 Lärmschutz**

Entlang der Gewerbestrasse sind geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen. Diese müssen ab Niveau Gewerbestrasse eine Mindesthöhe von 2.00 m aufweisen.

#### **Art. 16 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter " tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

## Anhang

### Wegleitung für die Anpflanzung und Pflege von Feldhecken

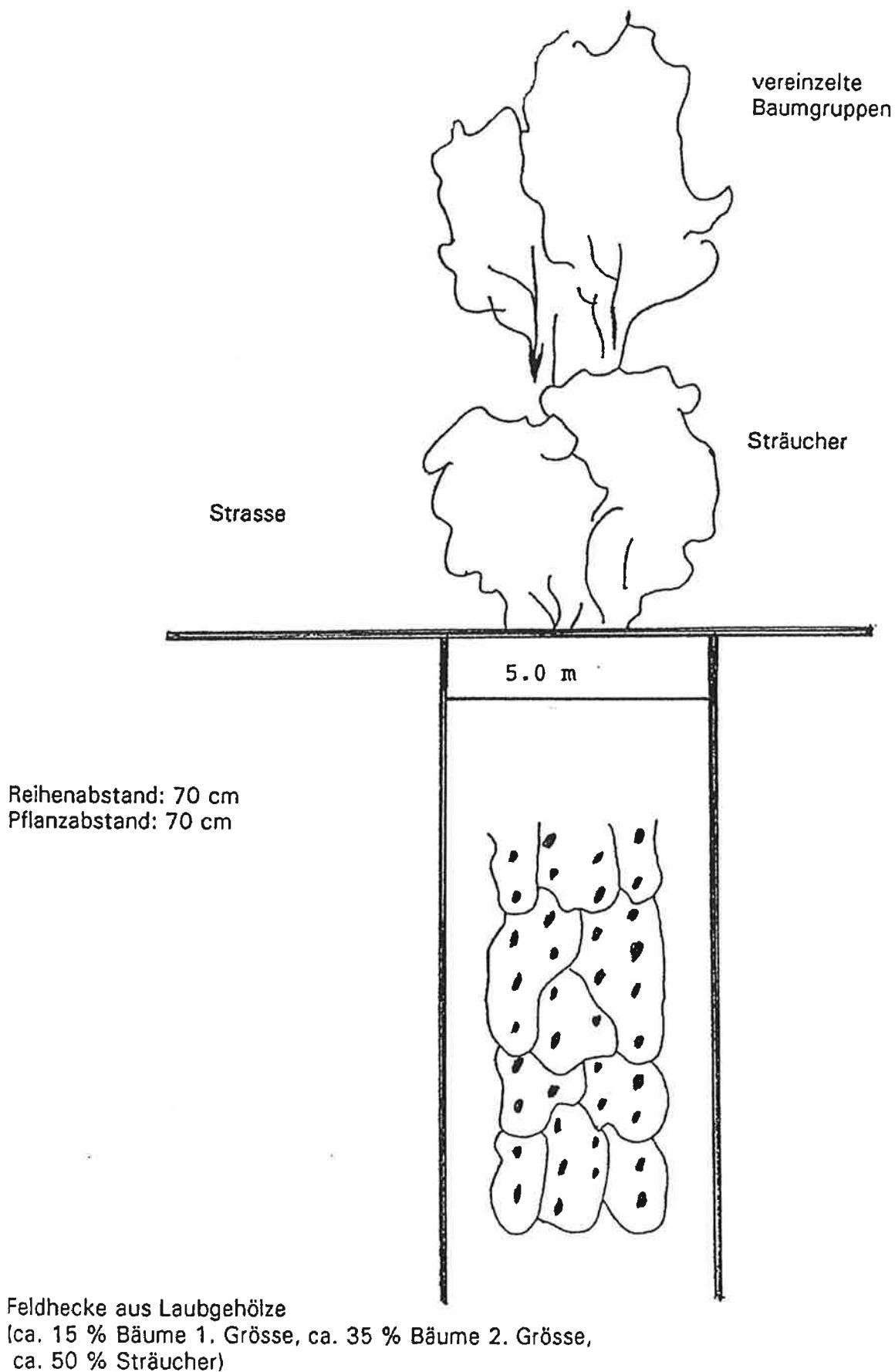
#### Pflanzenanleitung

- Vorbereitung des Bodens: Auf Wiesland wird ein Streifen von mind. 2 (-6) m Breite gepflügt und mit Egge oder Bodenfräse bearbeitet.  
Bei Anlage auf Rohboden:  
Mutterbodenauftrag (Humus) von mindestens 40 cm Stärke.
- Pflanzmaterial: Einheimische Junggehölze aus Forstbaumschule. Idealgrösse 60/100 cm, 2 x verschult. Mischung nach speziell zu erstellender Liste (je nach Standort verschieden)  
Faustregel: Sträucher ca. 50 %  
Bäume ca. 50 %
- Pflanzung: 2 (-6) Reihen  
Reihenabstand ca. 70 cm  
Pflanzabstand ca. 70 cm  
Pflanzung in Gruppen von 3 - 7 Stück nach speziellem Pflanzschema (siehe Abbildung) Angiessen der Pflanzen. Abdecken des Bodens mit Stroh, Grasabfällen oder dergleichen, um den Boden feucht zu erhalten und den Unkrautwuchs einzuschränken.

#### Pflegeanleitung

1. Jahr: Im Sommer: einmaliges Niedertreten der zu hoch wachsenden Gräser (Gipfeltrieb der Gehölze muss besonnt sein). Allfälliges Unkraut ist rechtzeitig, bevor es absamen kann, zu entfernen und zu entsorgen.
2. - 5. Jahr: Kein Unterhalt
- Ab ca. 5. Jahr: Ausholzen zu dicht wachsender Sträucher. (Wurzelstock im Boden belassen). Entfernen zu dicht stehender Bäume, um den verbleibenden Exemplaren mehr Platz zu gewähren.  
Das Laub soll nicht aus der Hecke entfernt werden (Humusbildung), ebenso kann das Schnittholz in der Hecke liegen gelassen werden. Es stellt sich von Natur aus am Boden eine standortsgerechte Krautvegetation ein, die den Boden abdeckt, so dass kein "Unkraut" aufkommen kann.





## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	Mitwirkungsabend Freitag, 12. November 1999 in der Aula der Mehrzweckhalle, Schulhausstr. 23, 3302 Moosseedorf. Mitwirkungsaufgabe vom 22. Oktober - 6. Dezember 1999, Mitwirkungsbeiträge 12
Vorprüfung vom	4. Juli 2000
Publikation im Amtsanzeiger vom	17. und 24. November 2000
Öffentliche Auflage vom	17. November bis 18. Dezember 2000
Einspracheverhandlungen am	14. März 2001
Rechtsverwahrungen	2
Erladigte Einsprachen	Keine
Unerladigte Einsprachen	5
Beschlossen durch den Gemeinderat am	23. März 2001
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Moosseedorf	an der Urnenabstimmung vom 10. Dezember 2001 mit 870 ja zu 549 nein Stimmen angenommen
Der Präsident	Der Gemeindschreiber
<i>sig. Bill</i> ..... Peter Bill	<i>sig. Scholl</i> ..... Peter Scholl
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Moosseedorf, den 27. März 2002	Der Gemeindschreiber  <i>sig. Scholl</i> ..... Peter Scholl

## Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

18. Juni 2002 *sig. Hafner*

*Nach dem Beschwerdeverfahren mit der Auflage,  
dass Artikel 13 Absatz 2 der Überbauungsvorschriften nicht genehmigt wird  
am 14. Mai 2003 von der  
Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern genehmigt*

# 1. Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Bauverordnung

- Ergänzung von Artikel 14, Absatz 3  
dass die Fläche von Rasengitterelementen aus Kunststoff darf mit 75 % zur Grünfläche angerechnet werden.
- und Artikel 14, Absatz 6  
dass Sträucher entlang der Gewerbestrasse maximal 80 cm hoch sein dürfen.
- Korrektur im Anhang in der Pflegeanleitung der Hecken bei den Bestimmungen für das 1. Jahr.

Die zustimmende Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 815  
Jowa AG, Erlenwiesenstrasse 9, 8604 Volketschwil

Ort, Datum: Volketswil, 9/13/04.....2004

sig. 

Die zustimmende Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 827:  
Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl

Ort, Datum: Schönbühl, 30.3.2004.....2004

sig. 

Publikation der geringfügigen Änderung im Amtsanzeiger vom 23. Januar 2004


Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV  
vom 23. Januar 2004 bis am 23. Februar 2004

Einspracheverhandlung: ..... Erledigte Einsprachen: .....

Rechtsverwahrungen: ..... Unerledigte Einsprachen: .....

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Januar 2004**

**GEMEINDERAT MOOSSEEDORF**

  
Der Präsident:  
Peter Bill

  
Der Sekretär:  
Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, ..... 19. X.....2004

Der Gemeindeschreiber:

  
Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....2004

**23. April 2004**

Moosseedorf, 3. März 2004



AWOL 2A

S. S. 1005

