



Einwohnergemeinde Moosseedorf

Genossenschaft Migros Aare, Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik

Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 „Moosbühl Süd“

Ordentliches Verfahren gemäss Art. 58 ff. Baugesetz (BauG)

Überbauungsvorschriften

Bern, 22. August 2016

AUFLAGE

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 „Moosbühl Süd“ besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Zonenplan- und Baureglementsänderung im Gebiet „Moosbühl“ und „Moosmatt“
- Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 8 „Moosbühl“
- Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“
- Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 9 „Moosmatt (Migros Aare)“
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 9 „Moosmatt (Migros Aare)“, Gebäudenutzungsplan Nr. 9c
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 15 „Moosmatt Süd“
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 PRV
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB-HU)

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 „Moosbühl Süd“ bezweckt die langfristige Sicherstellung der Logistikdienstleistungen der Genossenschaft Migros Aare (Wareneingang bis zur Filialbelieferung und der Retourenlogistik).

Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO Nr. 16 „Moosbühl Süd“ gilt für das im Überbauungsplan (UeP) durch einen schwarz punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Moosseedorf, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Baubereiche
- c) die Bezeichnung der Baubereiche
- d) die Strassenbaulinie
- e) die Abstandslinie zur Gasleitung
- f) die Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche
- g) der Anschluss Überführung Autobahn A6 (ungefähre Lage)
- h) der Anschluss Logistikförderband (ungefähre Lage)
- i) der Anschluss Erschliessung Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ (ungefähre Lage)
- j) der Anschluss Zu- und Wegfahrt (siehe Art. 13 Abs. 1 UeV)
- k) der Anschluss Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle via Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ (ungefähre Lage)
- l) die Referenzvermessung

Art. 5

Art der Nutzung

Es sind Gewerbe-, Industrie-, Büro- und Dienstleistungsbauten sowie alle im direkten Zusammenhang mit der Betriebs- und Verteilzentrale der Genossenschaft Migros Aare stehenden Gebäude gestattet. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird und mit baulichen Massnahmen die Vorschriften der Lärmschutzverordnung (ES III) eingehalten werden. Fachmärkte und Verkaufsnutzungen sind nicht gestattet. Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche sowie oberirdische LKW- und Autoabstellplätze für Angestellte sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

Das maximale oberirdische Bauvolumen wird mittels Baulinien und der Gesamthöhe der Gebäude definiert.

Art. 7

Baubereiche, Baulinien

¹ Die Baubereiche werden durch Baulinien gemäss Kant. Baugesetzes BauG Art. 90 ff. umschrieben.

² Untergeschosse sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig, Unterniveaubauten (unterirdische Bauten) wie z.B. Retentionsbecken sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO gestattet.

Art. 8

Gesamthöhe der Gebäude

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt in den Baubereichen A und B max. 22.0 m. Darüber sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Klimazentralen, Wärmetauscher, Liftaufbauten und Sonnenenergieanlagen sowie Oblichter von max. 3.0 m gestattet, soweit übergeordnete Vorschriften nichts anderes vorschreiben.

Art. 9

Anschluss Logistikförderband

Der Anschluss für ein Logistikförderband über die A6 ist im Überbauungsplan bezeichnet. Ab Autobahnniveau A6 ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 5.5 m freizuhalten. Die maximal zulässigen Abmessungen des Logistikförderbands betragen in der Höhe 4.5 m und in der Breite 5.8 m.

Art. 10

Gestaltung

Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass unter Einbezug von Topografie und Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Gestaltung von Neubauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Art. 11

Dachgestaltung

Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Sonnenenergienutzung genutzt werden.

Art. 12

Zu- und Wegfahrt, Zugangs-
Aufenthalts- und Erschlies-
sungsbereiche

¹ Die Erschliessung für den LKW- resp. Anlieferungsverkehr erfolgt über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich der Zu- und Wegfahrt mit Autobahnüberführung A6 [via Parzelle Nr. 91, Überbauungsordnung Nr. 9 "Moosmatt (Areal Migros)"]. Die Gewerbestrasse darf nicht mit Mehrverkehr (LKW- resp. Anlieferungsverkehr) belastet werden. Die Lage des Anschlusses für die Verkehrserschliessung an die Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ ist im Überbauungsplan festgelegt.

² Die Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet. LKW- und Autoabstellplätze für Angestellte sind in diesem Bereich gestattet.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle via Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ wird im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 13

Fahrtenkontingente

¹ Auf der Gewerbestrasse sind Richtung Moosbühl / Moosbühlkreuzung maximal 180 LKW-Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) zulässig. Dieser entspricht allen LKW-Fahrten pro Jahr, geteilt durch 365. Eine Hin- und eine Rückfahrt zählt als zwei Fahrten.

² Die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen. Eine Überschreitung der Fahrten muss im Folgejahr kompensiert werden. Gelingt dies nicht, sind weitergehende Massnahmen zu treffen. In der Baubewilligung sind die detaillierten Bestimmungen für das Fahrten-Controlling anzuordnen.

Art. 14

Autoabstellplätze Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach BauV Art. 49 ff. und ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Art. 15

Aussenraumgestaltung und Retentionsflächen Die standortgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums sowie die notwendigen Retentionsflächen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 16

Fliessgewässer¹ Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung handelt es sich um ein dicht überbautes Gebiet. Zur Sicherstellung des Zugangs zum Gewässer für Unterhaltsarbeiten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ab Mittelachse des Gewässers ein Abstand von mind. 2.0 m nachzuweisen.
² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind gemäss Wasserbauverordnung des Kantons Bern Art. 39 entlang eingedolter Gewässer innerhalb von 15.0 m ab Mittelachse Gesuche für Bauten und Anlagen dem Kant. Tiefbauamt einzureichen.

Art. 17

Lärm und Energie¹ Für das ganze Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
² Auf Seite der Gewerbestrasse sind geeignete Lärm- und Sichtschutzmassnahmen zu treffen.
³ Bei Neubauten dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 18

Infrastrukturvertrag Die Umsetzung der Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ ist mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen, z.B. zur Mehrwertabschöpfung, zu regeln.

Art. 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ tritt gemäss BauV Art. 110 am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	20. April 2016 bis 9. Mai 2016
Vorprüfung vom	15. Juli 2016
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	2. September 2016 / 9. September 2016
Publikation im Amtsblatt vom	7. September 2016 / 14. September 2016
Öffentliche Auflage vom	7. September 2016 bis 7. Oktober 2016
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am -
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am -

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Peter Bill

Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Moosseedorf, den

Der Gemeindeschreiber

Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern