



---

Überbauungsordnung (UeO) Nr. 30. „Lochacker“  
Geringfügige Änderung gemäss BauV Art. 122 Abs. 7  
Überbauungsvorschriften

---

Bern, 10. November 2014

**GENEHMIGUNG**

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

### Art. 1

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung „Lochacker“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

### Art. 2

Planungszweck Mit der UeO „Lochacker“ wird die Gewährleistung eines Werkhofes mit landschafts- und ortsbildverträglicher Gestaltung von Bauten und Anlagen bezweckt.

### Art. 3

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) der Perimeter der Überbauungsordnung
- b) die Baulinie des Werkhofareals
- c) die Lage, Abmessung und Bezeichnung des Baufeldes für eine Betonmischanlage
- d) die Detailerschliessungsstrasse
- e) die Bereiche für Autoabstellplätze
- f) die Zu- und Wegfahrt für PW
- g) die Zu- und Wegfahrt für PW und LKW
- h) die Lage des öffentlichen Fuss- und Radweges
- i) der Fussweg
- j) der Wartebereich Bushaltestelle (optional)
- k) der Freihaltekorridor Verbindungsstrasse
- l) die Lage der Feldhecke
- m) die begrünten Flächen
- n) der Bereich für Sickermulde / Bereich für Sickermulde (optional)
- o) die Pflanzbereiche Hochstammbäume
- p) die Landeskoordinaten Eckpunkte Baufeld

### Art. 4

Art der Nutzung <sup>1</sup> Es handelt sich um eine Arbeitszone A gemäss Art. 11 Baureglement (BR). Es ist nur Werkhofnutzung für Hoch- und Tiefbau sowie betriebseigene Dienstleistungsnutzung gestattet.

<sup>2</sup> In Baufeld A kann eine Betonmischanlage erstellt werden. Der maximale jährliche Betonausstoss beträgt 20'000 m<sup>3</sup>. Das Abrechnungs- und Kontrollverfahren wird in einer privatrechtlichen Vereinbarung festgelegt (Art. 12).

<sup>3</sup> Wird der maximale jährliche Betonausstoss von 20'000 m<sup>3</sup> überschritten, bedingt dies eine Änderung der Überbauungsordnung, welche wiederum die Gemeindeversammlung beschliesst.

<sup>4</sup> Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) für Dienstleistungsnutzung beträgt 22'000 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

## Art. 5

Gestaltung

<sup>1</sup> Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie landschafts- und ortsbildverträglich sind. Es sind zurückhaltende Farben und Materialien zu verwenden, die sich gut in die Umgebung integrieren. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Nötigenfalls ist eine Ummantelung offener Werkanlagen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Flachdächer und nicht überdachte Terrassen dürfen nicht als Abstellflächen, Parkplätze usw. genutzt werden.

<sup>3</sup> Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 1'500 m<sup>2</sup> sowie die Betonmischanlage in Baufeld A sind im Baubewilligungsverfahren dem Fachausschuss Baugestaltung der Gemeinde zur Beurteilung vorzulegen.

Wird die Gebäudegestaltung vom Fachausschuss als ungenügend beurteilt, kann das Gebäude nicht baubewilligt werden.

## Art. 6

Baufelder / Baulinien

<sup>1</sup> Das gesamte Werkhofareal wird als Baubereich mit einer Baulinie festgelegt.

<sup>2</sup> Das spezielle Baufeld A für eine Betonmischanlage wird durch Baulinien gemäss Art. 90 des Kant. Baugesetzes (BauG) begrenzt.

## Art. 7

Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe für Gebäude und Anlagen im Werkhofareal beträgt 15.0 m. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe der Betonmischanlage in Baufeld A beträgt 24.0 m, darüber sind lediglich Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 3.0 m gestattet.

## Art. 8

Gebäudeabstände /  
Gebäuelänge /  
Gebäudebreite

<sup>1</sup> Innerhalb des Werkhofareals sind die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände aufgehoben.

<sup>2</sup> Die maximale Gebäuelänge beträgt 120.0 m, die maximale Gebäudebreite 70.0 m.

<sup>3</sup> Bezüglich Gebäudedimensionen und -abständen sind zudem die Bestimmungen und Weisungen der GVB und der Feuerwehr zu beachten.

## Art. 9

Erschliessung, Autoab-  
stellplätze

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Werkhofareals ab Bernstrasse und Seedorffeldstrasse ist im Überbauungsplan festgelegt. Lastwagenzu- und wegfahrten erfolgen ausschliesslich über die Bernstrasse.

<sup>2</sup> Die Erschliessung aller für die bauliche Nutzung nötigen Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

<sup>3</sup> Eine gute ÖV-Erschliessung ist bei einer kunden- und arbeitsplatzintensiven Nutzung mittels einer privaten oder öffentlichen Busverbindung sicherzustellen und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

<sup>4</sup> Der im Plan bezeichnete Fussweg dient als interne Erschliessung. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

<sup>5</sup> Entlang der Seedorffeldstrasse und der Detailerschliessungsstrasse können in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen Autoabstellplätze erstellt werden.

## Art. 10

Feldhecke, Pflanzbereiche  
Hochstammbäume

<sup>1</sup> Das Werkhofareal ist mit einer dichten feldheckenartigen Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern zu umfrieden. Die Anpflanzung und Pflege dieser Feldhecke hat gemäss Wegleitung (Anhang) zu erfolgen.

<sup>2</sup> Arealeinzäunungen haben vom Strassenrand einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

<sup>3</sup> An den im Überbauungsplan bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume, resp. Baumgruppen zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen und die Baumart sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

#### **Art. 11**

Sickermulde

Die Bereiche für Sickermulden dienen der Oberflächenentwässerung und sind zweckmässig zu begrünen. Die nördliche Sickermulde ist optional, bei Verzicht gilt Art. 10 Abs. 1.

#### **Art. 12**

Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

#### **Art. 13**

Vereinbarung

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

#### **Art. 14**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern in Kraft.

## Genehmigungsvermerke der geringfügigen Änderung

Publikationen im Amtlichen Anzeiger vom	21. November 2014
öffentliche Auflage vom	21. November bis 22. Dezember 2014
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. November 2014

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Stellvertreterin Leiter Verwaltung

Peter Bill

Nadine Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den

Die Stellvertreterin Leiter Verwaltung

Nadine Schneider

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

## 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, 2x 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 des zu hoch wachsenden Unkrautes (Gipfeltrieb der Gehölze muss besonnt sein).
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.

