



Teil-Überbauungsordnung (UeO) Nr. 35 „Garbenweg Teil B“

Erlass im ordentlichen Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff

Überbauungsvorschriften

Bern, 26. Januar 2015

GENEHMIGUNG

Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan (UeP)
- **Überbauungsvorschriften (UeV)**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnete Fläche.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Moosseedorf.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Perimeter der Überbauungsordnung
- Baufelder für Hauptbauten
- Baufelder für An- und Nebenbauten
- Baufeld Infrastrukturanlagen
- Bereich für Zufahrt
- Einstellhallenzufahrt
- Besucherparkplätze
- Bereich für Fusswege
- Weganschlüsse für weitere Bauetappe
- Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume
- Extensive Grünbereiche
- Bereich für private Aussenräume
- Bereich für Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Laubbäume (ungefähre Lage)
- Hecken (ungefähre Lage)
- Licht- und Schallschutzmauer
- Referenzvermessung

Art. 4

Art der Nutzung ¹Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W.

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 5

Mass der Nutzung

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 5'574 m². Die minimale BGF beträgt 3'251 m².

² Die Geschoszahl ist auf 2 Vollgeschosse mit Attikageschoss beschränkt.

³ Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge frei.

Art. 6

Baufelder für Hauptbauten

¹ Hauptbauten sind innerhalb der bezeichneten Baufelder zu errichten. Diese werden durch Baulinien gemäss Art. 90 ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.

² Ausserhalb der Baufelder sind keine auskragenden Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer usw. zulässig. Art. 7 bleibt vorbehalten.

³ Innerhalb der Baufelder sind Sitzplatz- und Loggiaverglasungen gestattet, welche als nicht isolierende Konstruktionen ausgeführt sind.

Art. 7

Baufelder für An- und Nebenbauten

In den Baufeldern für An- und Nebenbauten dürfen Hauszugänge mit Vordächern, Treppenabgänge und An- und Nebenbauten wie Velo-unterstände und Abstellräume bis zu einer Höhe von 3.00 m erstellt werden.

Art. 8

Baufeld Infrastrukturanlagen

Es ist ein Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 3.5 m für Zufahrtsrampe Autoeinstellhalle und Abfallcontainer und dgl. gestattet.

Art. 9

Gestaltung

¹ Bauten und Aussenräume sind als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren.

² Die Aussenraumgestaltung hat naturnah zu erfolgen. Die Gestaltung der Aussenräume ist in einem Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 10

Dachgestaltung

¹ Es dürfen nur Flachdächer erstellt werden.

² Nicht verglaste Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen und/oder zur Solarenergienutzung genutzt werden.

Art. 11

Zu- und Wegfahrt

Die Verkehrserschliessung erfolgt über den nördlichen Aeschweg. Die Parzellen Nr. 385 und 475 sind mit geeigneten Massnahmen (z.B. Mauer) vor übermässigen Licht- und Schallemissionen der zu- und weggehenden Autos zu schützen.

Art. 12

Abstellplätze

¹ Autoabstellplätze für die Bewohnenden sind in einer Einstellhalle unterzubringen.

² In dem im Plan bezeichneten Bereich sind Besucherparkplätze zu erstellen.

Art. 13

Fusswege /
Anschlüsse 3. Etappe

¹ Die Fusswege dienen der siedlungsinternen Erschliessung und als Spiel- und Aufenthaltsbereich gemäss Art. 43 bis 45 BauV.

² Der im Plan bezeichnete Fussweg ist bis an die Parzellengrenze zu errichten. Die weiteren Fusswege werden mit der Realisierung der 3. Etappe mit dem Fusswegnetz der 3. Etappe verbunden. Bis zu diesem Zeitpunkt dient die Fläche als gemeinschaftlicher Aussenraum gemäss Art. 14.

Art. 14

Private Aussenräume

¹ Die privaten Aussenräume dienen den Wohnungen als direkt zugeordnete private Gärten und Vorgärten. Sie sind gegenüber den gemeinschaftlichen Aussenräumen durch geeignete Einfriedungen abzugrenzen.

² In den privaten Aussenräumen können Gärten, Terrassen, Sitzplätze und bewilligungsfreie, unbewohnte Geräteschöpfe mit bis zu

3.00 m² Grundfläche wie beispielsweise Geräteboxen mit einer maximalen Höhe von 2.00 m ab fertigem Terrain errichtet werden.

Art. 15

Gemeinschaftliche Aussenräume

Die gemeinschaftlichen Aussenräume dienen den Bewohnenden als Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz gemäss Art. 43 bis 45 BauV. Für ihre Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Ihre Gestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan auszuweisen.

Art. 16

Extensive Grünbereiche

¹ Die extensiven Grünbereiche dienen als Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone und den angrenzenden Siedlungen. Sie sind mit standortheimischen Pflanzen zu bepflanzen. Ihre Gestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan auszuweisen.

² Die angrenzenden Liegenschaftsparzellen können zwecks Abgrenzung des Übergangsbereichs im Baubewilligungsverfahren die Erstellung eines Zaunes verlangen. Dazu ist eine privatrechtliche Vereinbarung notwendig.

Art. 17

Spielfläche

In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine Rasenspielfläche von mindestens 600 m² gemäss Art. 46 Kant. Bauverordnung (BauV) zu erstellen.

Art. 18

Bepflanzung

An den im Überbauungsplan und im Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 8 bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Laubbäume und Hecken zu pflanzen und zu pflegen.

Art. 19

Energie- und Wärmeversorgung

Maximal 50% des zulässigen Wärmebedarfs dürfen mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Wird die Warmwasseraufbereitung mittels thermischer Sonnenkollektoren realisiert, erhöht sich der Anteil des zulässigen Wärmebedarfs mit nicht erneuerbarer Energie auf max. 60%.

Art. 20

Vereinbarung

Die Umsetzung der UeO (Nutzungsrechte, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw.) ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicher zu stellen.

Art. 21

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	05. September 2014
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	14. November 2014
Öffentliche Auflage vom	14. November bis 15. Dezember 2014
Einspracheverhandlungen am	13. Januar 2015

Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am	26. Januar 2015
--------------------------------------	-----------------

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