

EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

KANTON BERN

## ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 18

" BADWEG "

zu ZPP Nr. 3 Badweg

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 18 c

Die Überbauungsordnung umfasst:

- den Überbauungsplan Nr. 18a
- den besonderen Plan Nr. 18b
- die Überbauungsvorschriften Nr. 18c

30. Oktober 1995

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 18 c "BADWEG"

### ARTIKEL 1

**Wirkungsbereich** Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 "Badweg", d.h. das im Überbauungsplan mit Punkten umrandete Gebiet.

### ARTIKEL 2

**Stellung zur Grundordnung** Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Moosseedorf, insbesondere die Vorschriften der Dorfzone D.

### ARTIKEL 3

- Inhalte des Überbauungsplanes**
- 1) Im Überbauungsplan Nr. 18a werden verbindlich geregelt:
    - Lage und Abmessungen der Baufelder inkl. Bereiche für Quergiebel, Vorbauten und eingeschossige Eingangsvorbauten
    - Bereich für eingeschossige gedeckte Verbindungsgänge
    - Verlauf der Baulinien
    - erhaltenswerte Bausubstanz
    - Firstrichtungen
    - Teilbereich für unterirdische Autoeinstellhalle
    - Bereich für überdeckte Einstellhallenzufahrt
    - Zu- und Wegfahrten zu den Autoabstellplätzen
    - verkehrsberuhigte Strassenflächen
    - Zufahrten, Fusswege, Plätze, Autoabstellplätze
    - Abfallcontainerplatz und Standort für möglichen Kompostplatz
    - erhaltenswerter Grünbereich
    - gemeinschaftliche und private Aufenthaltsbereiche im Freien
    - bestehende erhaltenswerte Bäume
    - anzupflanzende, hochstämmige Laubbäume
    - Hecken
    - rollstuhlgängige Wegverbindungen
  
  - 2) Im besonderen Plan Nr. 18b ist die ungefähre Lage der Ver- und Entsorgung dargestellt.
- Inhalte des besonderen Planes**

**ARTIKEL 4****Art und Mass  
der Nutzung**

1) Die Art der Nutzung sowie die Ausnützung richten sich nach den Bestimmungen der Dorfzone D. Anstelle der Ausnützungsziffer wird die pro Baufeld oder Grundstück zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt, wobei diese nicht in BGF für Normal- oder BGF für Dachgeschosse aufgeteilt wird.

Im speziellen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Baufeld A: Wohnen, Alterswohnungen sowie Geschäfts- und Büroräume; Bruttogeschossfläche maximal 1'065 m<sup>2</sup>.
  - Baufeld B: Wohnungen vorzugsweise Alters- und Pflegewohnungen sowie dazugehörige zentrale Dienste sowie im Erdgeschoss Geschäfts- und Büroräume;
  - Baufeld C: Wohnungen vorzugsweise Alters- und Pflegewohnungen sowie dazugehörige zentrale Dienste;
  - Baufeld D: Nebenbau für Gemeinschaftsraum, Cafeteria oder Raum für zentrale Dienste der Alters- und Pflegewohnungen;
  - Die Bruttogeschossfläche für die Baufelder B, C und D darf zusammen maximal 1'308 m<sup>2</sup> betragen. Für die Erstellung eines öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsraumes (Aufenthaltsraum für Besucher, Cafeteria o.ä.) im Baufeld D kann die maximal zulässige BGF um 100 m<sup>2</sup> auf 1'408 m<sup>2</sup> erhöht werden.
  - Auf der Parzelle Nr. 243 können maximal 1'620 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) erstellt werden. Bei der Berechnung ist die BGF des bestehenden erhaltenswerten Gebäudes (Restaurant Eintracht) mitzuzählen.
- 2) Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

**ARTIKEL 5****Architektonische  
Gestaltung**

- 1) Bezüglich der architektonischen Gestaltung von Gebäuden und Anlagen gelten die Grundsätze von Artikel 32 GBR sowie die Vorschriften über das Bauen in der Dorfzone. Insbesondere sind einfache Gebäudevolumen und Dachformen zu wählen sowie die Fassaden streng zu gliedern.
- 2) Das Gebäude im Baufeld A soll als eigenständiger Baukörper in Erscheinung treten. Die Projektierung des Gebäudes inkl. dessen Umgebungsgestaltung hat in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- 3) Der Neubau beim Restaurant Eintracht hat sich in Volumen und Struktur dem bestehenden Gebäude anzupassen, soll aber als Bau aus unserer Zeit erkennbar sein. Die Projektierung dieses Neubaus hat in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- 4) Ein Verbindungsbau zwischen dem bestehenden Restaurant und einem Neubau auf Parzelle 243 hat sich den Hauptgebäuden klar unterzuordnen und ist gegenüber diesen um mindestens 1.00 m zurückzusetzen.

**ARTIKEL 6**Gebäudekoten/  
Gebäudehöhen

1) Damit zwischen den Baufelder A bis D rollstuhlgängige Verbindungen sichergestellt werden können, haben die Gebäude folgende Erdgeschosskoten (+ 0.00 EG) einzuhalten:

- im Baufeld A: max. 528.50 m üM
- im Baufeld B: max. 527.40 m üM
- im Baufeld C: max. 527.20 m üM

2) Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für die Gebäude in den:

- Baufeldern A, B und C 6.70 m
- Baufeld D 4.00 m

ab der Erdgeschosskote, gemessen auf Oberkante Dachsparren, oder o.k. Aufbordung des Flachdaches beim Baufeld D, in der Fassadenflucht.

- Für das übrige Gebiet im Perimeter richtet sie sich nach den Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.

3) Die zulässige Traufhöhe beträgt für die Gebäude im:

- Baufeld A, Südwest-Fassade 5.90 m Quergiebel 6.30 m
- Baufeld A, Nordost-Fassade 6.10 m
- Baufeldern B, C und D 6.10 m Quergiebel 6.30 m

gemessen ab der Erdgeschosskote bis Oberkante Traufe.

**ARTIKEL 7**Baufelder/  
Gebäudetiefen

1) Die Baufelder geben die Bereiche an, innerhalb welcher neue Gebäude errichtet werden können.

2) Die maximale Gebäudetiefe, ohne Vorbauten, Quergiebel u.ä. darf für einen Neubau auf Parzelle 243 12.50 m betragen.

3) An den Giebelfassaden dürfen Balkone, die den Bestimmungen von Art. 30 GBR entsprechen, 1.85 m und im Baufeld C an beiden Längsfassaden 2.00 m über das Baufeld hinausragen.

**HAUPTBAUTEN****ARTIKEL 8**Bestehende Haupt-  
gebäude

1) Das im Plan als erhaltenswert bezeichnete Gebäude muss in seinen bestehenden Abmessungen erhalten bleiben. Es darf im Sinne von Art. 63 GBR umgebaut oder umgenutzt werden.

2) Die übrigen bestehenden Gebäude können abgebrochen werden.

**ARTIKEL 9****Dachgestaltung**

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit Satteldächern versehen werden. Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- 2) Der eingeschossige Nebenbau im Baufeld D darf mit einem begrün- ten Flachdach, mit einer mindestens 15 cm dicken Humusschicht, oder mit einem flach geneigten Dach ausgeführt werden.
- 3) Im Baufeld A darf auf der südwestlichen Dachseite in Ergänzung zu den Quergiebeln eine Lukarne erstellt werden.
- 4) Quergiebel und Dreiecklukarnen dürfen eine maximale Dachnei- gung von 45° aufweisen.
- 5) Die Dachneigung eines Neubaus auf Parzelle 243 muss dem be- stehenden erhaltenswerten Gebäude (Restaurant Eintracht) ange- passt werden.
- 6) Das Erstellen von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum darf 93 % der darunterliegenden Geschossfläche nicht übersteigen.

**NEBENBAUTEN****ARTIKEL 10**

Der Nebenbau für die Trafostation ist sorgfältig zu gestalten und in die Überbauung zu integrieren.

**ARTIKEL 11****Parkierung**

- 1) Oberirdische Parkplätze können entsprechend dem Überbauungs- plan angelegt werden. Sie sind mittels Bepflanzungen einzufassen.
- 2) Die übrigen Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Autoein- stellhalle zu erstellen. Die Anzahl der in der Einstellhalle zu erstellen- den Autoabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren nach den ge- setzlichen Bestimmungen festgelegt (GBR Art. 15, BauG, BauV, Um- weltschutzgesetzgebung und Massnahmenpläne).
- 3) Die innerhalb der Baulinie auf Parzelle 243 liegenden Autoabstell- plätze ab Nr. 19 bis 38 können beim Erstellen eines Neubaus in die- sem Bereich aufgehoben und andernorts auf dem Grundstück neu er- stellt werden.

## UMGEBUNG

### ARTIKEL 12

- Gestaltung von Wegen und Plätzen 1) Die Fussgängerwege und -bereiche, Hausvorplätze, nichtgrünen Spielbereiche sowie die oberirdischen Autoabstellplätze haben sich im Belag voneinander und von den eigentlichen Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge zu unterscheiden (z.B. Verbundplatten, verschiedenartige Pflästerungen, Rasengittersteine für Parkplätze, Juraschotter gewalzt etc.). Entsprechende Materialangaben müssen im Umgebungsgestaltungsplan enthalten sein.
- Rollstuhlgängigkeit 2) Die im Überbauungsplan bezeichneten Fusswege sind rollstuhlgängig zu erstellen (keine Tritte oder Absätze, Gefälle nirgends über 6 %).
- Kompostierung 3) Der Kehricht der Wohnungen muss nach kompostierbarem und brennbarem Kehricht getrennt gesammelt werden. Im Gebiet des Überbauungsplanes "Badweg" ist ein Kompostplatz vorzusehen, auf dem die kompostierbaren Abfälle der Überbauung zu Komposterde umgewandelt werden können.

### ARTIKEL 13

- Bepflanzung 1) Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Laubbäume sind verbindlich. Es sind standortgerechte einheimische Bäume zu wählen. Beim Anpflanzen haben die Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm aufzuweisen.
- 2) Die Bäume sind mit der Fertigstellung der jeweiligen Bauetappe oder Wege zu pflanzen. Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden. Die Baumbepflanzung auf dem Parkplatz von Parzelle 243 hat mit der Fertigstellung eines An- oder Neubaus ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens vom Restaurant Eintracht zu erfolgen. Vorbehalten bleibt eine frühere Baumpflanzung entlang der Bernstrasse, wenn diese im Zusammenhang mit deren Umgestaltung nötig wird.
- 3) Die im Plan bezeichneten Bäume (Linde und Platane) sind zu erhalten.
- Hecken 4) Die im Überbauungsplan eingezeichneten Hecken sind als Elemente der Gartengestaltung zu pflanzen.

### ARTIKEL 14

- Umgebungsgestaltung allgemein 1) Für die Umgebungsgestaltung allgemein und den Umgebungsgestaltungsplan gilt Art. 12 Gemeindebaureglement.
- 2) Die Terraindifferenzen zwischen dem Fussweg und der Einstellhalenzufahrt einerseits und den umgebenden Grünflächen andererseits sind sorgfältig und mit den nötigen Abschränkungen versehen zu gestalten.

**ERSCHLIESSUNG****ARTIKEL 15**

- Erschliessung 1) Die Erschliessung für Motorfahrzeuge ist entsprechend dem Überbauungsplan wie folgt geregelt:
- a) Baufeld A:
    - Zufahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle und
    - eine Notzufahrt über den internen Fussweg, beide ab der Kirchgasse.
  - b) Baufelder B, C und D:
    - Zufahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle ab der Kirchgasse.
    - Besucherparkplätze und eine Notzufahrt über den Badweg.
  - c) Bestehendes erhaltenswertes Gebäude (Restaurant) und Neubau:
    - Bestehende Zu- und Wegfahrt auf die Bernstrasse (Staatsstrasse).
    - Eine Zufahrt auf den Parkplatz direkt ab der Kirchgasse.
    - Eine Zu- und Wegfahrt auf den Badweg.
    - Bestehende zivilrechtlich geregelte Zu- und Wegfahrt über die Parzelle Nr. 764 (Badweg 8).
    - Wenn im Neubau auf Parzelle Nr. 243 Gewerbe- oder Büronutzungen realisiert werden, muss die Zufahrt zu diesen Bauten über den bestehenden Parkplatz erfolgen (Nicht über den verkehrsberuhigten Teil vom Badweg)
- Verkehrsberuhigung 2) Die Einmündung des Badweges in die Kirchgasse ist gemäss Überbauungsplan umzugestalten. Der Badweg innerhalb des Perimeters ist entsprechend dem Überbauungsplan verkehrsberuhigt auszugestalten.
- Fusswege 3) Die internen Fusswege sind entsprechend dem Überbauungsplan zu erstellen.

**ARTIKEL 16**

- Energie Für die Baufelder A bis D und den Neubau auf Parzelle Nr. 243 im Überbauungsplangebiet "Badweg" gilt die Gasanschluss- und Bezugspflicht gemäss Art. 4 Gasreglement.

**ARTIKEL 17**

- Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

# **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Mitwirkung vom 16. April bis 15. Mai 1993

Vorprüfung vom 22. Dezember 1993

Publikation im Amtsblatt vom 29. Januar 1994, im Amtsanzeiger vom 28. Januar 1994

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 28. Januar bis 27. Februar 1994

Einspracheverhandlung am 06. April 1994

Rechtsverwahrungen            1

Erledigte Einsprachen        1

Unerledigte Einsprachen     0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. April 1994**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 27. Mai 1994**

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 5. September 1994**

Sig. P. Geissler

## **1. Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften**

Gemäss Art. 122 BauV

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Januar 1995**

Publikation im Amtsblatt vom 21. Januar 1995, im Amtsanzeiger vom 20. Januar 1995

Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung vom 21. Januar bis 20. Februar 1995

Einsprachen                    keine  
Rechtsverwahrungen        keine

**GEMEINDERAT MOOSSEEDORF**

Der Vizepräsident            Die Sekretärin  
sig. B. Benz                    sig. N. Marte

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, 18. Juli 1995

Die Gemeindeschreiberin  
sig. N. Marte

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. Juli 1995**

sig. W. Hafner



## 2. Geringfügige Änderung des Überbauungsplanes

Gemäss Art. 122 BauV

Vergrösserung vom Baufeld T für BKW-Trafostation von 5.00 x 3.70 m auf 5.00 x 4.00 m.

Grundeigentümerin: Einwohnergemeinde Moosseedorf

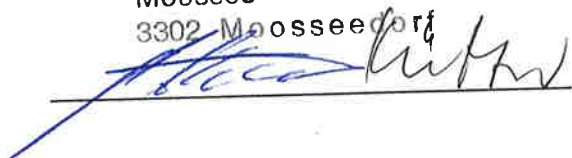
Die zustimmende Baurechtsinhaberin, Wohnbaugenossenschaft Moossee,  
p/A Herr P. Bühler, Staffelweg 28, 3302 Moosseedorf:

Datum:

2 3. Nov. 1995

Unterschrift:

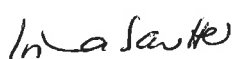
Wohnbaugenossenschaft  
Moossee Kassier  
3302 Moosseedorf



Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. Oktober 1995

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Die Präsidentin: Die Sekretärin:



I. Sautter



N. Marte

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, 2 4. Nov. 1995

Die Gemeindeschreiberin



N. Marte

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 1. Dez. 1995

