GEMEINDE

GEMEINDE MOOSSEEDORF
UEBERBAUUNGSORDNUNG
"OBERE LENZENHOHLE" TEILB

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 16a
TEIL B 1:200

DIESE UEBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:
- UEBERBAUUNGSPLAN M. 1: 200 NR. 16 a
- DEM BESONDEREN PLAN M. 1: 200 NR. 16 b
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 16 c

H+E ARCHITEKTEN AG
CHAUMONTWEG 20 3095 SPIEGEL TEL. 031 971.71.11
PL.GR. 168/30 9.4.1992 PH

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 24. APRIL BIS 24. MAI 1992
VORPRUEFUNG VOM 23. OKTOBER 1992
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 31. DEZ. 1992 IM AMTSANZEIGER VOM 24. DEZ. 1992
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
VOM 24. DEZ. 1992 BIS 29. JAN. 1993
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 0
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 0
RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 15. FEB. 1993

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
DIE PRAESIDENTIN DER SEKRETAER

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINGT:
MOOSSEEDORF, DEN 4. März 1993 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss Beschluss vom 24.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin

PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
BAUFELD FUER 2-GESCHOSSIGE HAUPTBAUTEN
BAUFELD FUER ANBAUTEN: WOHN- UND ARBEITSRAEUME IM UNTERGESCHOSS / FLACHDACH BEGRUENT
BAUFELD FUER NEBENBAUTEN: VELOUNTERSTAND, KLEINTIERSTALL, DACH FUER CHEMIEREDOLZLAGER ETC.
BAUFELD FUER GEDECKTE AUTOABSTELLPL., VELO- UND MOFAABSTELLRAUM, ENTSORGUNGSRAUM, TECHNIKRAUM
FIRSTRICHTUNG HAUPTBAUTEN
VERKEHRSFLAECHE FAHRZEUGE / PARKPLAETZE UNGEDECKT
ZU- UND WEGFAHRT FAHRZEUGE
VERKEHRSFLAECHE FUSSGAENGER OEFFENTLICH (TROTTOIR)
ZUGANG FUSSGAENGER
ZUGANGSSEITE HAUPT- UND ANBAUTEN
AUFGANG FUSSGAENGER VON PARKIERUNGSEBENE
MOEGLICHKEIT FUER ZUSAETZLICHEN AUFGANG FUSSGAENGER VON PARKIERUNGSEBENE
FUSSGAENGERBEREICH OFFEN
FUSSGAENGER- UND SPIELBEREICH MIT PERGOLAAEHNLICHER LEICHTKONSTR. KANN MIT TRANSPARENTEM MATERIAL UEBERDACHT WERDEN
EINGANGSHOF
ALLGEMEINE GRUENFLAECHE
GARTEN PRIVATBEREICHE
MOEGLICHE NUTZUNG ALS GRUENFLAECHE GEMEINSAM ODER UNTERTEILUNG ALS PRIVATE GEMUESE- BLUMEN- ODER OBSTBAUMGAERTEN
MOEGLICHER BEREICH FUER GROSSWACHSENDE BAEUME (STANDORT BAUMSTAMM)
HOCHSTAEMMIGER BAUM, LAGE UNGEFAEHR BESTIMMT
RECHT ZUR ERRICHTUNG EINER TERRASSE MIT PERGOLAAEHNLICHER LEICHTKONSTRUKTION. TEILWEISE UEBERDACHUNG MOEGLICH
RECHT ZUR ERRICHTUNG EINES GARTENSITZPLATZES MIT PERGOLAAEHNLICHER LEICHTKONSTRUKTION
RECHT ZUR ERRICHTUNG EINER OPTISCHEN TRENNUNG DER PRIVATEN GARTENBEREICHE MIT: (1. LAGE APPROXIMATIV, ENTSPRECHEND GRUNDSTUECKSAUFTEILUNG)
PFLANZEN: HECKE / STRAEUCHER
LEICHTKONSTRUKTION: HOLZWAND / METALL - DRAHTKONSTRUKTION MIT KLETTERPFLANZEN BEWACHSEN
-559.40 HOEHENKOTE BESTEHEND, BLEIBT UNVERAENDERT
-561.75 APPROXIMATIVE HOEHENKOTE NEU
566.50 MAXIMAL MOEGLICHE HOEHENKOTE
CONTAINER - BEREITSTELLPLATZ (TEMPORAER)
ABSTANDSLINIE ZU FELDWEG
STRASSENBAULINIE
FREIHALTEBEREICH FUER EV. SPAETERE TROTTOIRFORTSETZUNG

SITUATION MST. 1:1000

HOEHENFIXPUNKT:
TRIANGULATIONSPUNKT 1147 - 033 = 566.42 m ü.M.

20.11.1992
Luder Perroulaz Partner
Ingenieure und Vermessungsbüro
Postfach 3312 Fraubrunnen
Tel. 031 767 85 86 Fax 031 767 87 52

GEMEINDE

EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

KANTON BERN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 16
"Obere Lenzenhohle " Teil b

zur ZPP Nr. 7 Teilgebiet b obere Lenzenhohle

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 16 c

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- dem Überbauungsplan im M. 1 : 200 Nr. 16 a
- dem besonderen Plan im M. 1 : 200 Nr. 16 b
- den Überbauungsvorschriften Nr. 16 c

3302 Moosseedorf, 20. November 1992

Einwohnergemeinde Moosseedorf Kanton Bern

Überbauungsordnung obere Lenzenhohle

Überbauungsvorschriften

20. November 1992

Artikel 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften **obere Lenzenhohle** gelten für das im Plan mit Punkten umrandete Gebiet.

Artikel 2

Stellung zu den übrigen Bauvorschriften

Soweit die Überbauungsvorschriften **obere Lenzenhohle** nichts anderes festlegen, gelten:

a) das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung;

b) das kantonale Energiegesetz und die kantonale Energieverordnung;

c) das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Moosseedorf;

d) vorbehalten bleiben weitere gesetzliche Vorschriften.

Artikel 3

Nutzung

1 Im Überbauungsplangebiet **obere Lenzenhohle** sind Wohnhäuser zu errichten. Die Ausnützung (AZ) darf 0,6 nicht überschreiten, wobei nicht zwischen Ausnützung Normalgeschoss (AZN) und Ausnützung Dachgeschoss (AZD) unterschieden wird.

Arbeitsräume

2 Der Einbau von Arbeitsräumen im Untergeschoss gemäss Art. 6 Abs. 3 sowie von Arbeitsräumen für Hausbewohner im Erdgeschoss und im Dachgeschoss ist zugelassen. Gewerbliche Nutzungen dürfen nicht publikumsorientiert sein und weder durch ihren Betrieb (Lärm, Erschütterungen, Gerüche, etc.) noch durch den verursachten Fahrzeugverkehr störend wirken.

Artikel 4

Überbauungsplan

Der Überbauungsplan stellt verbindlich dar:

- Die Lage und Abmessung der Baufelder
- die interne und externe Erschliessung
- die gedeckten und ungedeckten Autoabstellplätze und den Strassenanschluss
- die Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Spielplätze und Bepflanzung
- die Firstrichtung

Artikel 5

Höhenkoten

1 Die im Überbauungsplan für jedes Baufeld eingetragenen Erdgeschosskoten und die Koten von oberkant Sparren in Fassadenflucht und oberkant Sparren an der First sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

2 Die gedeckten Gartensitzplätze und andere Nebenbauten dürfen das neue Terrain im Mittel aller Fassaden gerechnet bis maximal 2.75 m überragen.

Artikel 6

Geschosszahl

1 Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

2 Der Dachausbau ist über der ganzen darunterliegenden Geschossfläche zulässig, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss zählt.

3 Das Untergeschoss (Eingangsgeschoss) zählt als Vollgeschoss, wenn in diesem mehr als 3/4 der darüberliegenden Geschossfläche Wohn- oder Arbeitsräume (die zur Bruttogeschossfläche zählen) erstellt werden.

Artikel 7

Hauszugänge

Die Hauszugänge sind auf den internen öffentlichen Zugangsweg respektive den Eingangshof auszurichten.

Artikel 8

Anbauten

1 Es sind nur eingeschossige Anbauten zulässig.

Nebenbauten

2 Als Nebenbauten gelten eingeschossige, nur von Kleintieren bewohnte oder unbewohnte freistehende Gebäude mit max. 30 m2 Grundfläche und maximaler Höhe gemäss Art. 5 Abs. 2.

Artikel 9

Architektonische Gestaltung

1 Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbgebung sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung sollte aber dennoch lebendig sein.

2 Der Baueingabe sind Fassadenpläne mit den vorgesehenen Farben angelegt zur Genehmigung durch die Baukommission beizulegen. Einer unbefriedigenden Gestaltung und Farbgebung kann die Baubewilligung verweigert werden.

3 Wintergärten zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur an den besonnten Fassaden zulässig. Sie dürfen maximal 2.50 m über das Baufeld hinausragen und sind gut in die Gebäudegestaltung zu integrieren.

Artikel 10

Dachgestaltung

1 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Hauptdachflächen müssen gegenseitig und in allen drei Baufeldern die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dachneigungen wie folgt:

- auf Hauptbauten	mindestens	25 °
	maximal	40 °
- auf Nebenbauten	mindestens	15 °
	maximal	25 °

(Grad alter Teilung)

2 Auf An- und Nebenbauten können bei guter Gestaltung auch Flachdächer oder Pultdächer bewilligt werden.

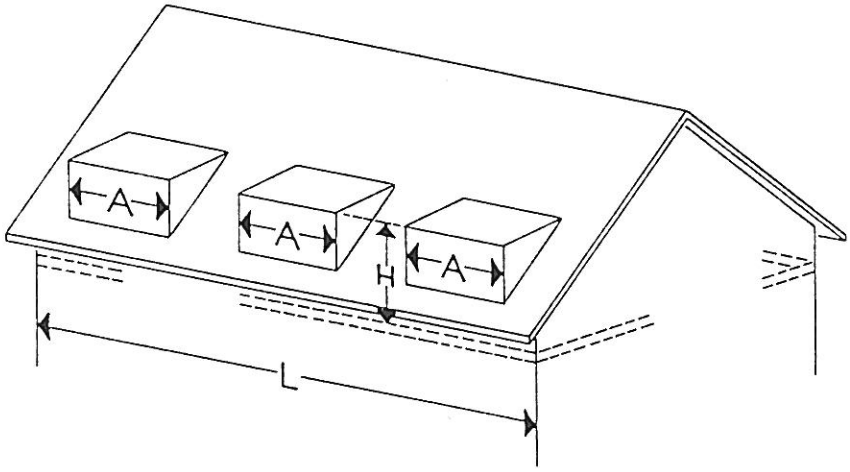
3 Die Kniewandhöhe (Schnittpunkt der Fassadenflucht mit oberkant Dachsparren) darf 1.20 m nicht überschreiten.

4 Die Dächer aller Hauptbauten sind mit identischem Bedachungsmaterial einzudecken.

Artikel 11

Dachaufbauten

1 Die Dachaufbauten dürfen maximal 60 % der Länge der darunterliegenden Fassade aufweisen. Vor den Dachaufbauten ist das Dach und die Traufe durchgehend zu erstellen. Damit eine gute Dachgestaltung erreicht werden kann, sind nur die in der nachfolgenden Skizze mit ihren maximalen Abmessungen dargestellten Dachaufbauten zulässig.



$$A_{max.} = \frac{1}{3} \times \frac{60 \times L}{100}$$

$H_{max.}$ = 2.90 m (ok. fertiger Boden Dachgeschoss bis ok. Lukarne)

Neigung des Lukarnenschleppdaches = max. 6 %

2 Bauliche Massnahmen zum Nutzen der Sonnenenergie sind nur auf den süd-westlichen Dachseiten zulässig. Sie sind gut in die Dachgestaltung zu integrieren und werden nicht als Dachaufbauten gezählt.

Artikel 12

Umgebungs-gestaltung

1 Der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit den dazugehörenden Schnittplänen aller wesentlichen Umgebungselemente beizulegen.

2 Die definitiven Baumstandorte sind im Bepflanzungsplan der Baueingabe einzuzeichnen und können in der Lage geringfügig vom Überbauungsplan abweichen.

3 Die Beflanzung in einem 1.00 m breiten Streifen entlang dem Feldweg darf diesen maximal 30 cm überragen.

4 Die Begrenzungsmauern der Eingangshöfe und Terrassen sowie die optischen Trennelemente der privaten Gartenbereiche dürfen ab höhergelegenem Terrain gemessen, eine Maximalhöhe von 2.20 m aufweisen.

5 Die Stützmauer zur Schaffung des Geländesprunges (Fassade Autounterstände) ist aus Beton zu erstellen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Artikel 13

Bepflanzung

Im Überbauungsplangebiet **obere Lenzenhohle** sind einheimische und ortsübliche Pflanzen zu setzen. Wo möglich sind Feldhecken und Magerwiesen anzulegen.

Artikel 14

Autoabstell- und -einstellplätze

1 Autoabstellplätze dürfen nur dort, wo sie im Überbauungsplan eingezeichnet sind, erstellt werden.

2 Die gedeckten Autobstellplätze dürfen nur mit Garagetoren versehen werden, wenn die Tore in ihrem Erscheinungsbild gut aufeinander abgestimmt werden.

Artikel 15

Inkrafttreten

Diese Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 24. April bis 24. Mai 1992

Vorprüfung vom 23. Oktober 1992

Publikation im Amtsblatt vom 31. Dez. 1992
im Amtsanzeiger vom 24. Dez. 1993

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 24. Dez. 1992
bis 29. Jan. 1993

Einspracheverhandlung am keine

Rechtsverwahrungen 1

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Februar 1993

Im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin Der Sekretär

Sautter

I. Sautter A. Rösch

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, den - 4. März 1993 Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 2.4.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin: Schnell