

EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

KANTON BERN

### ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 17

"Obere Moosgasse"

zur ZPP Nr. 4 "Obere Moosgasse"

### ÜBERBAUUNGSPLAN Nr. 17 A M. 1 : 500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- dem Überbauungsplan Nr. 17 a im M. 1 : 500
- den Überbauungsvorschriften Nr. 17 b
- dem Anhang mit Geländeschnitten und Höhenkoten

- 2. geringfügige Änderung nach Artikel 122 Bauverordnung
  - Änderung Überbauungsplan für die Erstellung von 12 zusätzlichen Parkplätzen, davon 9 ober- und 3 unterirdisch,
  - und etwas andere Fusswegführungen und Baumstandorte

3302 Moosseedorf, 28. Juni 1999

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 12.02.93-14.03.93

VORPRUEFUNG VOM 19.07.93

2. MITWIRKUNGS-/ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG VOM 22.09.93

PUPLIKATION IM AMTSBLATT VOM 18.09.93, IM AMTSZEIGER VOM 17.09.93

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 17.09.93 BIS 17.10.93

EISPRACHEVERHANDLUNG AM KEINE

RECHTSVERWAHRUNGEN KEINE

ERLEDIGTE EINSPRACHEN KEINE

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN KEINE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29.11.93

### BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

AM 13.01.94

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE  
PRAESIDENTIN SEKRETAERIN



*Irina Sautter* *N. Marte*  
I. SAUTTER N. MARTE

DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN BESCHIEGT

MOOSSEEDORF, DEN 13.1.1994 DIE GEMEINDESCHREIBERIN *N. Marte*

N. MARTE

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR 16. März 1994  
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG sig. P. Geissler

### 2. geringfügige Änderung der Überbauungsordnung gemäss Artikel 122 Bauverordnung

Der zustimmende Grundeigentümer der Parzelle Nr. 822:

Moosseedorf, 28.6.99 *H.R. Bigler* H. R. Bigler

Publikation gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV  
im Amtsblatt vom ..... im Amtszeiger vom 9. Juli 1999

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 9. Juli 1999 bis 9. Aug. 1999

Einsprachen: ..0..

Rechtsverwarungen: ..0..

Erledigte Einsprachen: .....

Unerledigte Einsprachen: .....

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. Aug. 1998

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Die Präsidentin Die Sekretärin

*Irina Sautter* *N. Marte*  
Irina Sautter Nicole Marte

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, 23. Sep. 1999

Die Gemeindegemeinschaft

*N. Marte*

Nicole Marte

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Burgdorf,

Der Kreisvorsteher:

- 5. Nov. 1999

3302 Moosseedorf, 28. Juni 1999 bw

V:\BPK\ueo\BMO11T.DOC

### LEGENDE

■ ■ ■ PERIMETER DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

### VERKEHR

STRASSE

FUSSWEG

INTERNE FUSSWEGE

HAUSZUGANG, UNGEFAEHRE LAGE

OBERIRDISCHE PARKIERUNG KUNDEN

UNTERIRDISCHE PARKIERUNG BESUCHER

CONTAINERSTANDPLATZ

OEFFENTLICHER FUSSWEG

BASIS  
ERSCHLIESSUNG

HAUS  
ANSCHLUSS

ALTE TROTTOIRFUHRUNG

NEUE TROTTOIRFUHRUNG

PP rot NEUE PARKPLATZE

### BAUTEN

3G BAUFELD FUER HAUPTGEBAEUDE 3 GESCHOSSE MIT DACHAUSBAU ODER ATTIKA

2G BAUFELD FUER HAUPTGEBAEUDE 2 GESCHOSSE MIT DACHAUSBAU

1G ZWISCHENBAU 1 GESCHOSS FLACHDACH

STOECKLI

BAUFELD FUER NEBENBAUTEN

BAULINIE FUER MOEGLICHER QUERGIEBEL

F FIRSTRICHTUNG

F/A FIRSTRICHTUNG ODER ATTIKA

### GESTALTUNGSELEMENTE

PRIVATER GRUENBEREICH

GEMEINSCHAFTLICHER GRUENBEREICH

OEFFENTLICHER PLATZ

VORBEREICH (VORGARTEN ODER VORPLATZ)

SPIELPLAETZE

GROSSKRONIGER LAUBBAUM, LINDE

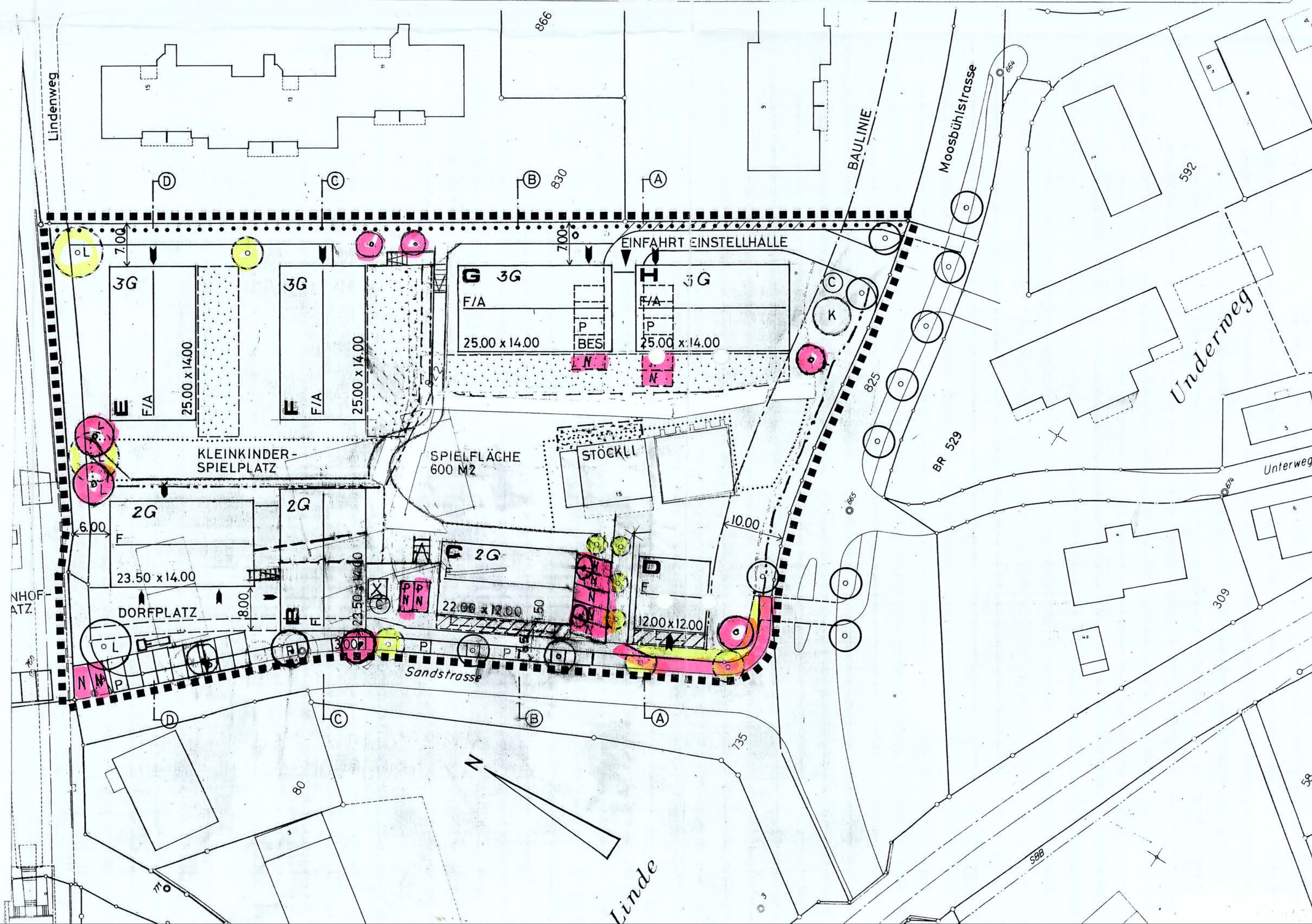
MITTELKRONIGER LAUBBAUM

KLEINKRONIGER LAUBBAUM

MOEGLICHER KOMPOSTPLATZ

ALTER STANDORT

NEUER STANDORT





EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

KANTON BERN

## **ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 17**

**"Obere Moosgasse"**

zur ZPP Nr. 4 "Obere Moosgasse"

## **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 17 b**

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- dem Überbauungsplan Nr. 17 a im M. 1 : 500
- den Überbauungsvorschriften Nr. 17 b
- dem Anhang mit Geländeschnitten und Höhenkoten

1. Geringfügige Änderung nach Artikel 122 Bauverordnung  
- von Artikel 3 Nutzung (Wenn im EG ein Laden oder Restaurant erstellt wird, 220 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzung für Gewerbe im UG, Baufelder A + B)  
- von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b + 0.00 Kote EG (Wenn im EG Wohnungen sind, maximal 50 cm höher als das Trottoir)

2. Geringfügige Änderung nach Artikel 122 Bauverordnung  
- Änderung Überbauungsplan für die Erstellung von 12 zusätzlichen Parkplätzen

3302 Moosseedorf, 28. Juni 1999

EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

KANTON BERN

## Überbauungsordnung Nr. 17 "Obere Moosgasse"

### Überbauungsvorschriften Nr. 17 b "Obere Moosgasse"

#### ARTIKEL 1

Wirkungsbereich Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften "obere Moosgasse" gelten für das im Überbauungsplan mit schwarzen Quadraten umrandete Gebiet.

#### ARTIKEL 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Moosseedorf (BauR) vom 31. März 1993.

#### ARTIKEL 3

Nutzung

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der WG 2 und WG 3.
- 2 Innerhalb der Baufelder A bis H dürfen maximal 6'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche erstellt werden.
- 3 In den Baufeldern A bis H kann unter folgenden Bedingungen maximal 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mehr realisiert werden:
  - a) Das bestehende Stöckli wird nach den Regeln der Baukunst renoviert.
  - b) Das Dach wird so rekonstruiert, dass die östliche Dachtraufe durchgehend auf die gleiche Höhe zu liegen kommt wie die bestehende Westliche. Ein gleicher Quergiebel wie auf der Westseite ist möglich.
- 4 Im Erdgeschoss in den Baufeldern A und B sind vorwiegend publikumsorientierte Gewerbenutzungen wie, Läden, Gastwirtschafts- oder Dienstleistungsbetriebe etc. zu erstellen. Wohnnutzung ist, ausgenommen die nordöstliche Hälfte vom Baufeld B, ausgeschlossen. Werden im Erdgeschoss Läden oder ein Gastwirtschaftsbetrieb erstellt, können im Untergeschoss zusätzlich 220 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzung realisiert werden.
- 5 Für das ganze Überbauungsplangebiet gilt für Lärmimmissionen die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Störende Betriebe sind nicht zulässig.

## ARTIKEL 4

- Überbauungsplan Der Überbauungsplan stellt verbindlich dar:
- Lage und Abmessung der Baufelder
  - die arealinternen Verkehrswege und -anlagen und Autoabstellplätze
  - die Aussenraumgestaltung, umfassend hochstämmige Bäume, Grün- und Spielbereiche
  - Containerstandplatz
  - möglicher Kompostplatz

## ARTIKEL 5

- Architektonische Gestaltung Die folgenden Gestaltungsgrundsätze sollen verwirklicht werden:
- a) Einfache und gut gestaltete Baukörper von angemessener Grösse. Entlang der Sandstrasse sind ruhig wirkende Steildächer vorzusehen. Quergiebel sind möglich.
  - b) Zeitgemässe Architektur und Bauten in denen die Anforderungen der heutigen Generation auf Wohnqualität verwirklicht werden können.
  - c) Bauten mit denen der Raum entlang der Sandstrasse neu definiert wird und zu den dort bestehenden Altbauten in guter Beziehung stehen.
  - d) Die Gestaltung des Platzes vor den Baufeldern A und B ist auf die bestehende Umgebung abzustimmen.

**Hauptgebäude**

## ARTIKEL 6

- Gebäudehöhen <sup>1</sup> In den Baufeldern A, B, C und D wird die Gebäudehöhe ab der jeweiligen Kote  $\pm 0.00$  im Erdgeschoss gemessen. Zusätzlich werden Traufhöhen, gemessen ab Erdgeschosskote  $\pm 0.00$  bis oberkant Dachrinne, festgelegt.

Es gelten folgende maximalen Masse:

	Kote $\pm 0.00$ Erdgeschoss in m. ü. M	Gebäude- höhe ab $\pm 0.00$	Trauf- höhe ab $\pm 0.00$
a) in den Baufeldern A und B	536.50	7.50 m	6.50 m
b) In den Baufeldern C und D darf die $\pm 0.00$ Kote Erdgeschoss maximal 20 cm höher als die Kote des bestehenden Trottoirs an der Sandstrasse, gemessen auf der Achse in Gebäudemitte, liegen. Werden im Erdgeschoss nur Wohnungen erstellt, kann die $\pm 0.00$ Kote um 50 cm erhöht werden. Die Gebäudehöhen werden aber nach wie vor ab der grundsätzlich definierten $\pm 0.00$ Kote im EG gemessen.		6.50 m	6.00 m

2 In den Baufeldern E, F, G und H werden die Gebäudehöhen gemäss Art. 34 BauR gemessen.

Es gelten folgende maximalen Masse:

- a) in den Baufeldern E, F, und G 10.00 m
- b) im Baufeld H:
  - auf der Westfassade 10.00 m
  - auf der Ost-, Nord-, und Südfassade 11.00 m

3 Geländer auf Flachdächern die wenigstens 1.00 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind, werden nicht zur Gebäudehöhe mitgezählt.

#### ARTIKEL 7

- Baufelder 1 Die Gebäude müssen innerhalb der Baufelder liegen. Offene sowie geschlossene Bauteile dürfen gemäss Art. 30 BauR die Baufelder überragen.
- Gebäudebreite 2 Innerhalb der Baufelder A, B, C und D dürfen die Gebäude eine maximale Breite von 12.00 m, und innerhalb der Baufelder E, F, G und H von 12.50 m aufweisen.

#### ARTIKEL 8

- Dachgestaltung 1 Die Hauptgebäude in den Baufeldern A, B, C und D müssen mit Satteldächern versehen werden. Die Hauptgebäude in den Baufeldern E, F, G und H können mit Satteldächern oder Flachdächern mit Attikageschoss versehen werden. Die einmal gewählte Dachform ist bei den nachfolgenden Gebäuden zu übernehmen. Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- 2 Im übrigen gelten für die Dachgestaltung die Artikel 39, 40 und 41 des Gemeindebaureglementes (BauR).

### Zwischenbau

#### ARTIKEL 9

- Zwischenbau 1 Die Baufelder A und B können mit einem 1-geschossigen Flachdach-Zwischenbau von max. 4.50 m Höhe verbunden werden. Die Fassade des Zwischenbaus, muss von den Hauptfassaden der Gebäude auf den Baufeldern mindestens 1.00 m zurückversetzt werden.
- 2 Die zum öffentlichen Raum (Bahnhofplatz, Sandstrasse) hin orientierten Fassaden im Erdgeschoss müssen einheitlich gestaltet und strukturiert sein. Der Einbau von Schaufenstern ist erwünscht.

## Nebenbauten

### ARTIKEL 10

Baupolizeiliche  
Masse/Standort/  
Gestaltung

- 1 Die Baufelder für Nebenbauten definieren die Bereiche, wo eingeschossige, unbewohnte Bauten sowie Energiegewinnungswintergärten von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> pro Erdgeschosswohnung erstellt werden können.
- 2 Nebengebäude wie z.B. Velounterstände, die weniger als 12 m<sup>2</sup> aufweisen, können auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. In diesem Falle gilt Art. 26 BauR.
- 3 Die Gebäudehöhe darf max. 3,0 m, gemessen ab fertigem Terrain, betragen.
- 4 Die Nebenbauten sind sorgfältig zu gestalten und in die Überbauung zu integrieren.
- 5 Die Sicht von der Moosbühlstrasse auf das Stöckli darf nicht durch Nebenbauten eingeschränkt werden.

## Gemeinschaftsbauten

### ARTIKEL 11

Parkierung

- 1 Vorbehältlich der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung (Umweltschutzgesetz [USG] und Massnahmenpläne) richtet sich der Bedarf an Autoabstellplätzen nach Art. 15 BauR.
- 2 Die zulässigen Autoabstellplätze für Kunden und die Besucherparkplätze für die Wohnungen sind im Plan dargestellt.
- 3 Alle übrigen für die Wohnungen und das Betriebspersonal erforderlichen Autoabstellplätze sind unterirdisch in einer Einstellhalle anzulegen.

## Umgebung

### ARTIKEL 12

Umgebungsgestaltung  
allgemein, Bepflanzung

- 1 Für die Umgebungsgestaltung im Allgemeinen und den Umgebungsgestaltungsplan gilt Art. 12 BauR.
- 2 Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich. Es sind standortheimische Bäume zu pflanzen. Entlang dem Lindenweg sind Linden zu pflanzen. Die minimale Baumhöhe beim Anpflanzen muss 3,0 m betragen.
- 3 Der Vorbereich der Baufelder C und D ist bei Gewerbenutzung als Vorplatz und bei Wohnnutzung als Vorgarten zu gestalten.
- 4 Die Bäume sind jeweils mit der Fertigstellung der zugehörigen Fusswege zu pflanzen. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
- 5 Die Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung, Kinderspielplätzen und Spielflächen ist mit den jeweiligen Hauptgebäuden auszuführen.

## Erschliessung

### ARTIKEL 13

Erschliessung Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt wie im Plan dargestellt ab Moosbühlstrasse. Die Zufahrten sind sorgfältig in die Überbauung einzupassen.

## Energie

### ARTIKEL 14

Gasanschluss- und Bezugspflicht Das Überbauungsplangebiet "obere Moosgasse" ist dem Überbauungsplan und den Sonderbauvorschriften "Gasversorgung" der Einwohnergemeinde Moosseedorf vom 14. November 1985 unterstellt.

## Versickerung

### ARTIKEL 15

Versickerungspflicht

- 1 Sämtliches Dach- und Platzwasser aller Bauten muss zur Versickerung gebracht oder in einem Sammelbecken gespeichert werden.
- 2 Das Wasser aus dem Sammelbecken darf nur in Mengen von maximal 50 l pro Sekunde an die Kanalisation abgegeben werden.
- 3 Die Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenentwässerungen sind im Baugesuchsverfahren zu prüfen und werden von der zuständigen Behörde in der Gewässerschutzbewilligung festgelegt.

## Abfälle

### ARTIKEL 16

Gewerbeabfälle

- 1 Die Abfuhr des Kehrichts von Gewerbebetrieben ist gemäss Abfallreglement der Einwohnergemeinde Moosseedorf mittels einer Vereinbarung zu regeln.

Kompostierung

- 2 Der Kehricht der Wohnungen muss nach kompostierbarem und brennbarem Kehricht getrennt gesammelt werden. Der Standort des Kompostplatzes, auf dem die kompostierbaren Abfälle der Überbauung zu Komposterde umgewandelt werden können, ist im Plan eingetragen.

## Anpassung ÜBO Nr. 6, Sonderbauvorschriften mit Gestaltungsplan "Moosgass" Nr. 1

### ARTIKEL 17

Anpassung Perimeter Gestaltungsplan "Moosgass" Nr. 1 Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung Nr. 17 "Obere Moosgass" wird die Überbauungsordnung Nr. 6 umfassend den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Moosgass" Nr. 1 vom 4. Juni 1982 aufgehoben.

## Inkrafttreten

### ARTIKEL 18

Die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 12. Februar bis 14. März 1993

Vorprüfung vom 19. Juli 1993

Zweite Mitwirkungs-Orientierungsversammlung vom 22. September 1993

Publikation im Amtsblatt vom 18. September 1993, im Amtsanzeiger vom 17. September 1993

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 17. September 1993 bis 17. Oktober 1993

Einspracheverhandlung am: keine

Rechtsverwahrungen keine

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. November 1993**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13. Januar 1994**

### EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

Die Präsidentin: Die Sekretärin:

Sig. I. Sautter

Sig. N. Marte

**Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:**

Moosseedorf, 1. März 1994

Die Gemeindeschreiberin:

Sig. N. Marte

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

Bern, 16. März 1994

Sig. P. Geissler



## 1. Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung gemäss Artikel 122 Bauverordnung

Die zustimmenden Grundeigentümer der Parzelle Nr. 822:

24. Januar 1996

Sig. H. R. Bigler

Publikation gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV  
im Amtsblatt vom 27. Januar 1996, im Amtsanzeiger vom 26. Januar 1996

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 26. Januar bis 26. Februar 1996

Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Januar und 15. April 1996:**

### **GEMEINDERAT MOOSSEEDORF**

Die Präsidentin: Die Sekretärin:

Sig. I. Sautter      Sig. N. Marte

**Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:**

Moosseedorf, 22. April 1996

Die Gemeindeschreiberin:

Sig. N. Marte

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

Burgdorf, 29. April 1996

Der Kreisvorsteher

## 2. Geringfügige Änderung Überbauungsplan gemäss Artikel 122 Bauverordnung

Der zustimmende Grundeigentümer der Parzelle Nr. 822:

Moosseedorf, 28. Juni 1999



..... H. R. Bigler

Publikation gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV im Amtsanzeiger vom 9. Juli 1999

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 9. Juli 1999 bis 9. August 1999


Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. August 1998**

### GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Die Präsidentin Die Sekretärin



Irina Sautter

Nicole Marte

**Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:**

Moosseedorf, **23. Sep. 1999**

Die Gemeindeschreiberin:



Nicole Marte

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

Burgdorf, **- 5. Nov. 1999**

Der Kreisvorsteher:



3302 Moosseedorf, 23. September 1999 /bw