



Kanton Bern

Genehmigungsexemplar

Gemeinde Moosseedorf Überbauungsordnung Nr. 24 "Prodega" zur ZPP Nr. 13

Überbauungsplan

Massstab: 1 : 500

Datum: 14. Dezember 2000
07. September 2001

Auftrag Nr. 5183.00

GR VON GRAFFENRIED AG
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

MARKTGASS-PASSAGE 7 · 3000 BERN 7
TELEFON 031 311 92 45 · FAX 031 329 33 76

Goththelfstrasse 52 · Postfach 844 · 3401 Burgdorf
Telefon 034 422 03 22 · Telefax 034 422 85 19

Genehmigungsvermerke Gemeinde Moosseedorf

Mitwirkungsverfahren vom	14. Dezember 2000 bis 15. Januar 2001
Vorprüfung vom	18. April bis 20. Juni 2001
Publikation im Amtsanzeiger vom	13. und 20. Juli 2001
Öffentliche Planaufgabe vom	13. Juli 2001 bis 13. August 2001
Einspracheverhandlung am:	keine
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwarungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat

am: 17. Sept. 2001

Im Namen des Gemeinderates

Präsident

Peter Bill

Sekretär

Peter Schöll

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den 20. Sept. 2001

der Gemeindegemeinderat

Peter Schöll

Genehmigt durch das kant. Amt
für Gemeinden und Raumordnung

14. Nov. 2001

[Signature]



Legende

- Perimeter
- Baulinie
- Baufeld A An- und Belieferung (Rampenbereich) H = 6.00m
- Baufeld B Belieferungsplattform, Parkierung, Büros H = 15.00m
- Baufeld C Einstellhalle: unterirdische Parkplätze
- Vermessung Baufelder
- Bereich für technische Aufbauten
- Lärmschutz
- Bereich für nicht überdachte Parkplätze (mit abertägigen Beleg) P1 = Personenzug P2 = Lieferwagen
- Neue Erschliessungstrasse
- neue Zufahrten
- Vorplätze VPI und VPII
- neue Grünbereiche, Rabatten, Bankette
- Ruderalflächen
- Standort Retentionsanlage
- Durchfahrtsperre
- neue einheimische, hochstämmige Bäume

Hinweise

- bestehende Gebäude
- bestehende Erschliessungstrasse
- bestehende Zufahrten
- Gemeindegrenze

Die Lage der Leitungen ist schematisch dargestellt. Dem Plan können keine Masse entnommen werden. Er dient nicht als Bauprojekt.

Werkleitungen

- Übertragungsleitung SBB mit Abstandslinien
- Unterirdischer Brennstofftank
- Kanalisation bestehend
- Kanalisation neu
- Elektrizität bestehend
- Elektrizität neu

original

GEMEINDE MOOSSEEDORF
Kanton Bern

Überbauungsordnung Nr. 24
„Prodega“ zur ZPP Nr. 13

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplare
07. September 2001

Steiner & Buschor

Ingenieure und Planer AG

Gotthelfstrasse 52 · Postfach 844 · 3401 Burgdorf
Telefon 034 - 422 03 22 · Telefax 034 - 422 85 19

ABKÜRZUNGEN

BUND

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	vom	22. Juni 1979
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	vom	7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung	vom	5. Dezember 1986

KANTON

BauG	Baugesetz	vom	9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung	vom	6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret	vom	22. März 1994
EnG	Energiegesetz	vom	14. Mai 1981
EnV	Energieverordnung	vom	17. Februar 1982
NBRD	Normalbaudekret mit Änderung	vom vom	10. Februar 1970 11. September 1984
SBG	Strassenbaugesetz mit Änderung	vom vom	2. Februar 1964 29.9.1968, 7.6.1970 6.11.1974, 12.2.1985
SFG	See- und Flussufergesetz	vom	6. Juni 1982
SFV	See- und Flussuferverordnung	vom	29. Juni 1983
WBG	Wasserbaugesetz	vom	14. Februar 1989
GV	Gemeindeverordnung	vom	30. November 1977
KUVPU	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	vom	18. Dezember 1996

GEMEINDE

GBR	Gemeindebaureglement
UeV	Überbauungsvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN.....	4
Allgemeines	4
Hauptgebäude	5
Gemeinschaftsanlagen	6
Baubewilligungsverfahren.....	6
Umgebung.....	7
Erschliessung/Energie	8
Weitere Bestimmungen.....	9
Genehmigungsvermerke	10

1. Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Prodega“

Allgemeines

Artikel 1

- Planungszweck
- Der Überbauungsordnung liegen die folgenden Anliegen zugrunde:
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes. Vorgesehen sind neue Logistikflächen, die Erweiterung der Einstellhalle, eine neue Zu- und Wegfahrt sowie die Erweiterung des Bürotraktes.
 - Festlegung der Verkehrserschliessung und Parkierung
 - Umgebungsgestaltung mit Bepflanzung

Artikel 2

- Wirkungsbereich
- Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan „Prodega“ durch eine gestrichelte, rote Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 3

- Stellung zur Grundordnung
- Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Gewerbezone G (Art. 11 GBR) und die Rahmenbedingungen zur ZPP Nr. 13 Prodega (vgl. Anhang 1 GBR). Das Gebiet der Überbauungsordnung wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 11 GBR) zugewiesen.

Artikel 4

- Inhalt der Überbauungsordnung
- 1) Die Überbauungsordnung „Prodega“ besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.
 - 2) In der Überbauungsordnung werden verbindlich festgelegt:
 - Nutzung
 - Gestaltungsgrundsätze
 - Baupolizeiliche Masse, Baufelder
 - Umgebungsgestaltung, Bepflanzung
 - Verkehrstechnische Erschliessung
 - Parkierung
 - Versickerung

Artikel 5

Gestaltung

Die Gebäude und Anlagen sollen aufgrund ihrer Höhen und damit ihrer Sichtbarkeit mittels einer guten Gestaltung, einer ablesbaren Struktur und einer sorgfältigen Gliederung soweit möglich in die umgebende Bebauung und die Landschaft eingebettet werden. Insbesondere ist zu beachten, dass

- die Gestaltung der Fassaden,
- die Materialwahl,
- die Umgebungsgestaltung samt Bepflanzung

zusammen mit den bestehenden Gebäuden der Prodega eine Einheit ergeben.

Hauptgebäude

Artikel 6

Baulinien Grenzabstand

- 1) Die Baulinien grenzen die Baufelder ab. Sie sind rechtwinklig vermasst.
- 2) Die Baulinien gehen den reglementarischen Bauabständen vor.

Gebäudelänge

- 3) Innerhalb der Baufelder der UeO Prodega kann die Gebäudelänge beliebig gewählt werden. Bei den im Überbauungsplan angegebenen Massen handelt es sich um Maximalmasse, die unterschritten werden dürfen.

Vordächer/ Fassadenvorbauten

- 4) Vordächer dürfen max. 1.50 m, andere Fassadenvorbauten wie Putzstege, "brise soleils" u.ä. dürfen max. 75 cm über die Baufeldbegrenzung vom Baufeld B hinaus ragen.

Etappen

- 5) Die Erstellung der Neubauten kann in Etappen erfolgen. Zur Gewährleistung der baulichen Einheit muss jede Etappe im Rahmen des generellen Gesamtprojektes liegen.

Artikel 7

Gebäudehöhen/ Nutzungen

- 1) Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximalen Gebäudehöhen (ohne technisch bedingte Aufbauten):

Baufeld	Nutzung	Höhe
A	Anlieferung, Belieferung	6.00 m
B	Belieferungsplattform, überdachte Parkplätze, Büros	15.00 m
C	Erweiterung Einstellhalle	-

Bereiche für technische Aufbauten

- 2) Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich für technische Aufbauten ist von der Fassade aus gemessen auf der Nord- und Westseite mind. 2.0 m, auf der Südseite mindestens 5.0 m zurückzusetzen. Auf der Ostseite können technische Aufbauten im Maximum bündig mit der Fassade des bestehenden Gebäudes erstellt werden. Die maximale Höhe der technischen Aufbauten beträgt 4.0 m.

Artikel 8

- Dachgestaltung
- 1) Es sind nur Flachdächer bis max. 3° Neigung (a.T.) zugelassen. Bei Flachdächern ist mit geeigneten Massnahmen das Niederschlagswasser zurückzuhalten und anschliessend breitflächig zu versickern. Flachdächer von Neubauteilen sind zu begrünen.
 - 2) Oberlichter zur Ausleuchtung von Arbeits- und Verkehrsflächen sind zulässig.

Artikel 9

- Fassadengestaltung
- Mit dem Ausführungsprojekt ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Spätestens vor der Bauausführung hat die Baubewilligungsbehörde über das Detailkonzept aufgrund von grossflächigen Mustern zu befinden. Beim Material- und Farbkonzept ist das bestehende Gebäude miteinzubeziehen.

Gemeinschaftsanlagen

Artikel 10

- Abstellplätze für Autos und Zweiräder
- 1) Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung dürfen maximal 230 Abstellplätze für Autos realisiert werden.
 - 2) Die vorgeschriebenen Auto- und Zweiradabstellplätze sind oberirdisch oder in der Einstellhalle unterirdisch anzulegen
 - 3) Die Anordnung der ober- und unterirdischen Autoabstellplätze sind im Überbauungsplan festgelegt.
 - 4) Die oberirdischen Parkplätze P* sind soweit möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
 - 5) Für Velo und Motorfahräder sind mindestens 30 Abstellplätze, wovon die Hälfte überdacht, zu erstellen.
- Lärmschutzwand
- 6) Die im Überbauungsplan eingetragene Lärmschutzwand entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 209 ist verbindlich. Die maximal 2 m hohe Lärmschutzwand ist zu begrünen.

Baubewilligungsverfahren

Artikel 11

- Baubegleitung
- Für spezielle Fragen kann die Baubewilligungsbehörde Sachverständige im Sinne von Art. 23 BewD beziehen. Eine Kontaktnahme mit der Gemeinde im Vorprojektstadium ist empfehlenswert.

Umgebung

Artikel 12

Grünflächenziffer Die Grünflächenziffer darf 14 % (=14% der Parzellenfläche) nicht unterschreiten.

Artikel 13

Umgebungsgestaltung

- 1) Mit dem generellen Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan wird mit der generellen Baubewilligung rechtsgültig. Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden und muss mindestens folgende Angaben enthalten:
 - Terrainveränderungen, Böschungen und Mauerkronen mit Höhenkoten
 - Zufahrten, Hauszugänge, Wegführungen mit Angabe der Belagsart
 - Gestaltung der Parkplätze mit Angaben über die Entwässerungsart (soweit möglich im Trennsystem oder Versickerung)
 - Bepflanzung (Art der hochstämmigen Bäume und Sträucher)
- 2) Die Verkehrs- und Umgebungsflächen sind, soweit möglich und zweckmässig, aus wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.
- 3) Autoabstellplätze sollen sich von den mit bituminösem Belag versehenen Verkehrsflächen unterscheiden (Rasengittersteine, Pflasterung, Juramergel, Kies etc.), soweit es die Gewässerschutzvorschriften erlauben.

Artikel 14

Grünbereich

Die im Überbauungsplan bezeichneten Grünbereiche haben Gliederungsfunktion. Insbesondere wird der Übergang Bernstrasse – Areal Prodega ablesbar gemacht.

Artikel 15

Bepflanzung

- 1) Die Standorte der gross- und kleinkronigen Hochstammbäume können in der Lage geringfügig vom Überbauungsplan abweichen (in einem Umkreis von max. 2.00 m). Es sind, entsprechend der im Überbauungsplan festgelegten Anzahl, Hochstammbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung entlang der Bernstrasse wird im entsprechenden Strassenprojekt geregelt.
- 2) Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen
- 3) Mit Ausnahme der Hochstammbäume entlang der Bernstrasse ist die arealinterne Bepflanzung Sache der Prodega.

Artikel 16

Ruderalstandort Die im Plan festgelegten Ruderalstandorte dürfen nur in Notsituation durch Feuerwehr, Krankenwagen und dergleichen befahren werden. Sie dienen jedoch zum Teil als Veloabstellplätze. Sie sollen von Ruderalpflanzen besiedelt werden. Im Überbauungsplan ist aufgezeigt, wo Massnahmen gegen ein missbräuchliches Befahren durch Motorfahrzeuge vorzunehmen sind (z. Bsp. Absperrung durch Pfosten).

Artikel 17

Retentions- und Versickerungsfläche

- 1) Unverschmutztes Regenabwasser ist mindestens teilweise zu versickern. Der Rest ist den im Überbauungsplan bezeichneten Retentionsanlagen zuzuführen.
- 2) Das Wasser aus der Retentionsanlage darf nur in Mengen von max. 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.

Erschliessung/Energie

Artikel 18

Verkehrstechnische Erschliessung

- 1) Die Erschliessung des Areals erfolgt einerseits über den Lochackerweg (PW für Kunden zur bestehenden Einstellhalle und PW für Personal zur neuen Parkieranlage), andererseits über die neu zu erstellende Zufahrt ab der Bern- resp. Zürichstrasse (Warentransport mit LKW, Ausfahrt PW in Notsituationen). Die Versorgung der Tankstelle erfolgt über den Lochackerweg.
- 2) Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse ist der Lochackerweg zusammen mit dem ganzen Anschlussbereich an die Bernstrasse leicht anzuheben und übersichtlich zu gestalten. Ferner wird der Lochackerweg, soweit er zur Erschliessung der Prodega dient, auf 4,2 m verbreitert. Die Kostenteilung zwischen Gemeinde und Prodega ist im Erschliessungsvertrag (Art 21 UeV) zu regeln.
- 3) Der Vorplatz VP I dient primär der Zu- und Wegfahrt für Personen- und Lieferwagen. Zusammen mit der Umgestaltung des Anschlusses an die Bernstrasse ist die Verkehrsführung zu vereinfachen und gestalterisch aufzuwerten.
- 4) Der Vorplatz VP II dient als Wende- und Manövriertfläche zu den Andockstellen der Lastwagen.
- 5) Alle innerhalb dem Perimeter der UeO liegenden Verkehrswege und Plätze dienen der Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 ff BauG. Über den Lochackerweg wird zudem die Landwirtschaftszone erschlossen.

Artikel 19

- Ver- und Entsorgung
- 1) Alle noch zu erstellenden Infrastrukturleitungen (Schmutzabwasser, Sauberwasser, Elektrizität, Tf/TV etc.) sind Hausanschlüsse (Art. 106 ff BauG). Die Kosten für Bau und Unterhalt dieser Leitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
 - 2) Die Anschlussgebühren gemäss bestehenden Reglementen bleiben vorbehalten.

Artikel 20

Energie

Für die Verwendung von Energie und für Energiesparmassnahmen sind die Bestimmungen von Art 15 GBR massgebend.

Weitere Bestimmungen

Artikel 21

- Infrastrukturvertrag
- 1) Sämtliche Fragen der Erschliessung sind im zwischen der Gemeinde Moosseedorf und der Prodega abzuschliessenden Infrastruktur- oder Erschliessungsvertrag zu regeln (Art 89 Abs 4 BauG).
 - 2) Zur Regelung der Kosten bezüglich Ausbau, Unterhalt und eventuell erforderlichem Lärmschutz beim Anschluss Prodega an die Bern resp. Zürichstrasse ist für den gemeinsam genutzten Bereich auf der Parzelle Nr. 405 ein Vertrag zwischen der BVA und der Prodega abzuschliessen. Zur Beurteilung des Lärms gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 3 UeV).
 - 3) Beide Verträge sind integrierende Bestandteile der Überbauungsvorschriften und haben vor der Genehmigung allseitig unterzeichnet vorzuliegen.

Artikel 22

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, umfassend Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

Genehmigungsvermerke

Gemeinde Moosseedorf

Mitwirkungsverfahren vom 14. Dezember 2000 bis 15. Januar 2001

Vorprüfung vom 18. April bis 20. Juni 2001

Publikation im Amtsanzeiger vom 13. und 20. Juli 2001

Öffentliche Planaufgabe vom 13. Juli 2001 bis 13. August 2001

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 17. Sept. 2001

Im Namen des Gemeinderates

Präsident

Sekretär



Peter Bill



Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den 20. Sept. 2001,

der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

**Genehmigt durch das kant. Amt
für Gemeinden und Raumordnung**

14. Nov. 2001

