



Überbauungsordnung Nr. 30 "Lochacker" mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

27. Mai 2011

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung "Lochacker" besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Änderung Zonenplan und Baureglement

Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung Nr. 30 "Lochacker" werden aufgehoben

- Überbauungsordnung Nr. 7 "Lochacker" vom 16. Sept. 1982
- Überbauungsordnung Nr. 29 "Lochackerweg" vom 8. Juni 2009
- Baureglement, Anhang 1, Artikel A "UeO Nr. 7, Lochacker" vom 16. Sept. 1982
- Baureglement, Anhang 1, Artikel B "ZPP Nr. 18, Lochackerweg" vom 12. Juni 2009

Wirkungsbereich

Art. 1

Die Überbauungsordnung „Lochacker“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Planungszweck

Art. 2

Mit der UeO „Lochacker“ wird die Gewährleistung eines Werkhofes mit landschafts- und ortsbildverträglicher Gestaltung von Bauten und Anlagen bezweckt.

Inhalte des Überbauungsplanes

Art. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) der Perimeter der Überbauungsordnung
- b) die Baulinie des Werkhofareals
- c) die Lage, Abmessung und Bezeichnung des Baufeldes für eine Betonmisanlage
- d) die Detailerschliessungsstrasse
- e) die Zu- und Wegfahrt für PW
- f) die Zu- und Wegfahrt für PW und LKW
- g) die Lage des öffentlichen Fuss- und Radweges
- h) der Wartebereich Bushaltestelle
- i) der Freihaltekorridor Verbindungsstrasse
- j) die Lage der Feldhecke
- k) die begrünteten Flächen
- l) die Landeskoordinaten Eckpunkte Baufeld

Art der Nutzung

Art. 4

¹ Es handelt sich um eine Arbeitszone A gemäss Art. 11 Baureglement (BR). Es ist nur Werkhofnutzung für Hoch- und Tiefbau sowie betriebseigene Dienstleistungsnutzung gestattet.

² In Baufeld A kann eine Betonmisanlage erstellt werden. Der maximale jährliche Betonausstoss beträgt 20'000 m³. Das Abrechnungs- und Kontrollverfahren wird in einer privatrechtlichen Vereinbarung festgelegt (Art. 12).

³ Wird der maximale jährliche Betonausstoss von 20'000 m³ überschritten, bedingt dies eine Änderung der Überbauungsordnung, welche wiederum die Gemeindeversammlung beschliesst.

⁴ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) für Dienstleistungsnutzung beträgt 22'000 m².

⁵ Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngigienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Gestaltung

Art. 5

¹ Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie landschafts- und ortsbildverträglich sind. Es sind zurückhaltende Farben und Materialien zu verwenden, die sich gut in die Umgebung integrieren. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Nötigenfalls ist eine Um-mantelung offener Werkanlagen vorzunehmen.

² Flachdächer und nicht überdachte Terrassen dürfen nicht als Ab-stellflächen, Parkplätze usw. genutzt werden.

³ Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 1'500 m² sowie die Betonmischanlage in Baufeld A sind im Baubewilligungsverfahren dem Fachausschuss Baugestaltung der Gemeinde zur Beurteilung vorzulegen.

Wird die Gebäudegestaltung vom Fachausschuss als ungenügend beurteilt, kann das Gebäude nicht baubewilligt werden.

Baufelder/ Baulinien

Art. 6

¹ Das gesamte Werkhofareal wird als Baubereich mit einer Baulinie festgelegt.

² Das spezielle Baufeld A für eine Betonmischanlage wird durch Baulinien gemäss Art. 90 des Kant. Baugesetzes (BauG) begrenzt.

Gebäudehöhe

Art. 7

¹ Die Gebäudehöhe für Gebäude und Anlagen im Werkhofareal be-trägt 15,0 m. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.

² Die Gebäudehöhe der Betonmischanlage in Baufeld A beträgt 24,0 m, darüber sind lediglich Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m gestattet.

Gebäudeabstände /
Gebäuelänge /
Gebäudebreite**Art. 8**

¹ Innerhalb des Werkhofareals sind die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände aufgehoben.

² Die maximale Gebäudelänge beträgt 120,0 m, die maximale Gebäudebreite 70,0 m.

³ Bezüglich Gebäudedimensionen und -abständen sind zudem die Bestimmungen und Weisungen der GVB und der Feuerwehr zu beachten.

Erschliessung

Art. 9

¹ Die Erschliessung des Werkhofareals ab Bernstrasse und Seedorfeldstrasse ist im Überbauungsplan festgelegt. Lastwagenzu- und wegfahrten erfolgen ausschliesslich über die Bernstrasse.

² Die Erschliessung aller für die bauliche Nutzung nötigen Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

³ Eine gute ÖV-Erschliessung ist bei einer kunden- und arbeitsplatzintensiven Nutzung mittels einer privaten oder öffentlichen Busverbindung sicherzustellen und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

Feldhecke

Art. 10

¹ Das Werkhofareal ist mit einer dichten feldheckenartigen Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern zu umfrieden. Die Anpflanzung und Pflege dieser Feldhecke hat gemäss Wegleitung (Anhang) zu erfolgen.

² Arealeinzäunungen haben vom Strassenrand einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 11

Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Vereinbarung

Art. 12

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

Inkrafttreten

Art. 13

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	22. Oktober bis 22. November 2010
Vorprüfung	11. Februar 2011
Publikation im Amtsanzeiger vom	18. März 2011 / 25. März 2011
Publikation im Amtsblatt vom	23. März 2011
öffentliche Auflage vom	18. März bis 18. April 2011
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

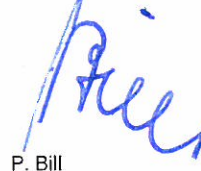
Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Februar 2011

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 27. Mai 2011

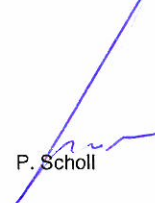
Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär



P. Bill

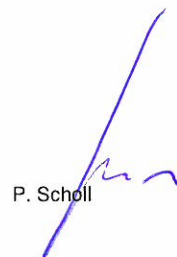


P. Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den - 4. JULI 2011

Der Gemeindeschreiber



P. Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

8. JULI 2011



J. Wiedner

Anhang

Wegleitung für die Anpflanzung und Pflege von Feldhecken

Pflanzenanleitung

Vorbereitung des Bodens	Auf Wiesland wird ein Streifen von mind. 2 (-6) m Breite gepflügt und mit Egge oder Bodenfräse bearbeitet. Bei Anlage auf Rohboden: Mutterbodenauftrag (Humus) von mindestens 40 cm Stärke.
Pflanzmaterial	Einheimische Junggehölze aus Forstbaumschule. Idealgrösse 60/100 cm, 2x verschult. Mischung nach speziell zu erstellender Liste (je nach Standort verschieden) Faustregel: Sträucher ca. 50% Bäume ca. 50%.
Pflanzung	2 (-6) Reihen Reihenabstand ca. 70 cm Pflanzabstand ca. 70 cm Pflanzung in Gruppen von 3 - 7 Stück nach speziellem Pflanzschema (siehe Abbildung) Angiessen der Pflanzen. Abdecken des Bodens mit Stroh, Grasabfällen oder dergleichen, um den Boden feucht zu erhalten und den Unkrautwuchs einzuschränken.

Pflegeanleitung

1. Jahr	Im Sommer: einmaliges Niedertreten des zu hoch wachsenden Unkrautes (Gipfeltrieb der Gehölze muss besonnt sein).
2. – 5. Jahr	Kein Unterhalt.

Ab ca. 5. Jahr

Ausholzen zu dicht wachsender Sträucher. (Wurzelstock im Boden belassen). Entfernen zu dicht stehender Bäume, um den verbleibenden Exemplaren mehr Platz zu gewähren. Das Laub soll nicht aus der Hecke entfernt werden (Humusbildung), ebenso kann das Schnittholz in der Hecke liegen gelassen werden. Es stellt sich von Natur aus am Boden eine standortgerechte Krautvegetation ein, die den Boden abdeckt, so dass kein „Unkraut“ aufkommen kann.

