



Überbauungsordnung Nr. 22 "Kanalweg Teil A"

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff

Überbauungsplan

25. März 2014

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 22 "Kanalweg Teil A" besteht aus

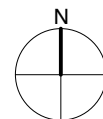
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Änderung Zonenplan ZPP Nr. 14 "Kanalweg"

Mst 1 : 1'000
Format: 30/84

0 10 20 30 40 50 m



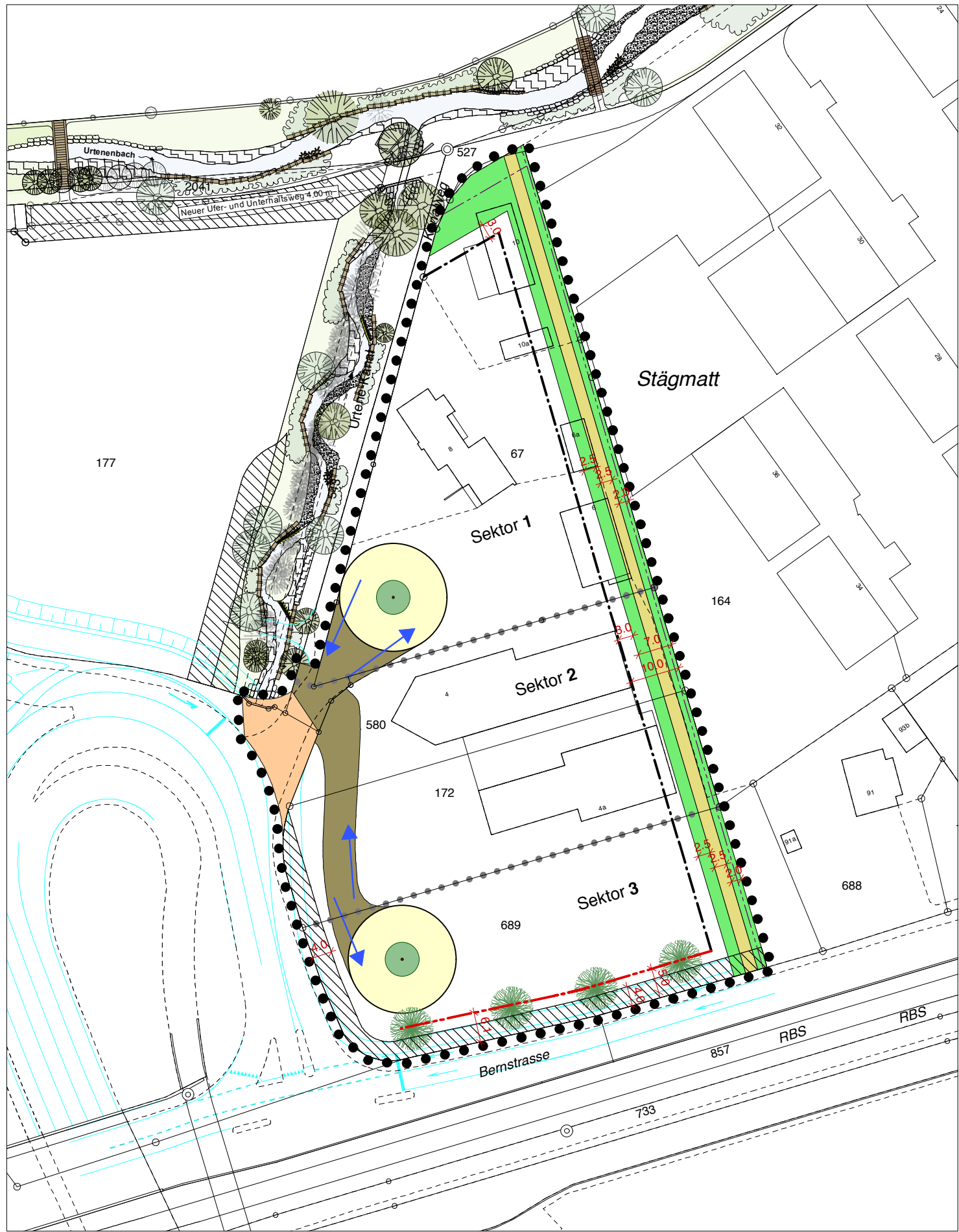
Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@straussplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.straussplan.ch

Legende

- Festlegungen**
- • • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - • • / 1 Sektorengrenze und Bezeichnung
 - — — Baulinie
 - — — Baulinie mit Anbaupflicht
 - Detailerschliessungsstrasse
 - Hauszufahrt
 - Freihaltekorridor Strassenausbau
 - Wendeplatz
 - Werkleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektro)
 - private Fusswegverbindung
 - Grünfläche
 - Pflanzbereich Hecken
 - Pflanzbereich Bäume
 - Referenzvermessung
- Hinweise**
- Zu- und Wegfahrt Arealerschliessung
 - Strassenprojekt
 - Amtliche Vermessungsdaten



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	06. September 2013
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	10. und 17. Januar 2014
öffentliche Auflage vom	10. Januar bis 10. Februar 2014
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am	09. Dezember 2013
Der Präsident	Der Sekretär
P. Bill	P. Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Moosseedorf, den

Der Gemeindeverwalter

P. Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



Überbauungsordnung Nr. 22 "Kanalweg Teil A"

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff

Überbauungsvorschriften

25. März 2014

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 22 "Kanalweg Teil A" besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Änderung Zonenplan ZPP Nr. 14 "Kanalweg"

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) wird die UeO vom 04. März 1999 aufgehoben.

Art. 1

Zweck Gemäss Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 14a „Kanalweg“ wird der Planungszweck verfolgt, auf dem Areal eine angemessene Arbeitsnutzung mit Regelung der Erschliessung sowie Festlegung einer guten Randbepflanzung zu realisieren.

Art. 2

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 22 „Kanalweg Teil A“ gilt für das im Überbauungsplan durch den schwarz punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nicht anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Moosseedorf.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorengrenzen und Bezeichnung
- Baulinien
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Detailerschliessungsstrasse
- Hauszufahrt
- Freihaltekorridor Strassenausbau
- Wendeplatz
- private Fusswegverbindung
- Grünfläche
- Pflanzbereiche für Bäume und Hecken
- Referenzvermessung

Art. 5

Art der Nutzung Es sind Kleinbetriebe mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Reine Lagerbetriebe sowie Betriebe mit grossen Aussenanlagen oder grossen Lärmemissionen sind nicht zulässig.

Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal und die Betriebsinhaber zugelassen, sofern durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird und mit baulichen Massnahmen die Vorschriften der Lärmschutzverordnung (ES III) eingehalten werden.

Art. 6**Mass der Nutzung**

¹ Das maximale Mass der Nutzung ergibt sich aus den gemäss baupolizeilichen Vorschriften definierten Gebäudevolumen.

² Gemäss ZPP Nr. 14a „Kanalweg“ beträgt die maximale Verkaufsfläche (VF) im gesamten Teilperimeter 200 m², mit folgender Aufteilung nach Sektor:

Sektor 1 max. 86 m² VF

Sektor 2 max. 59 m² VF

Sektor 3 max. 55 m² VF

Total max. 200 m² VF

³ In den Sektoren 2 und 3 gelten für einen Betrieb des Autohandelsgewerbes bei einem Neubau jeweils 10% der Ausstellungsfläche als Verkaufsfläche im Sinne von Abs. 2.

Art. 7**Geschosszahl
Gebäudehöhe**

¹ Es sind maximal 3 Vollgeschosse gestattet, dabei darf die Gebäudehöhe gemessen ab oberkant offene oder geschlossene Brüstung max. 10.0 m betragen. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht gestattet.

Art. 8**Baulinien**

¹ In allen Sektoren ist die maximale Gebäudeausdehnung mittels Baulinien, Strassen- und Grenzabständen definiert. Es gilt ein Grenzabstand von 6.0 m. Der Zusammenbau über die Sektorengrenze ist gestattet.

² In Sektor 3 sind oberirdische Hauptbauten, entlang der Bernstrasse sowie entlang des Autobahnanschlusses, an die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen.

³ Entlang dem Autobahnanschluss gilt ein Strassenabstand von 6.0 m ab Trottoirrand. Gegenüber dem Kanalweg gilt ein Strassenabstand von 5.0 m.

⁴ Ausserhalb der Baulinien sind nur vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Windschutzwände, Rankengerüste, Veloabstellplätze sowie Trafostationen gestattet.

⁵ Im Sektor 3 wird anstelle des gewachsenen Bodens die Kote ab Niveau ok Bernstrasse 526.5 m.ü.M. (+/-1.0m) als verbindliche Referenz festgelegt. Unterirdische Bauten dürfen an die, in Absprache mit dem Oberin-

genieurskreis III festzulegende, Begrenzung des neuen Strassenunterbaus gestellt werden.

⁶ Entlang der Kantonsstrasse und des Autobahnanschlusses (Sektoren 2 und 3) ist ein Korridor von 4 m ab Fahrbahnkante für den Strassenausbau von jeglichen Hochbauten frei zu halten.

Art. 9

Architektonische Gestaltung

¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbgebung sorgfältig zu gestalten. Es sind einfache, funktionsgerechte Baukörper mit klaren Fassadenstrukturen zu wählen.

² Der Baueingabe sind Fassadenpläne mit den vorgesehenen Materialien und Farben zur Genehmigung durch die Baukommission beizulegen.

Art. 10

Dachgestaltung

Für Hauptbauten sind nur Flachdächer gestattet.

Art. 11

Umgebungs- und Aussenraumgestaltung, Bepflanzung

¹ Die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung ist mit einer sorgfältigen Begrünung und Bepflanzung – speziell der Zugangsbereiche mit Laubbäumen – sicherzustellen. Sie hat nach einem Gesamtkonzept mit einem Umgebungsgestaltungsplan zu erfolgen mit detaillierten Aussagen zu den Aussenanlagen. Darin sind auch die Retentionsmassnahmen für das Meteorwasser zu integrieren und nachzuweisen. Dieses Gestaltungskonzept Aussenraum ist spätestens mit der Baueingabe einzureichen.

² An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Bäume resp. artenreiche geschnittene und unterbrochene Naturhecken zu pflanzen die gemäss Art. 11 im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen sind. Die weitere Bepflanzung und die Pflanzenarten sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 12

Grünfläche

¹ Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünfläche dient als Übergangsbereich zum Urtenenbach. Dieser Bereich ist extensiv zu begrünen.

² Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Unterirdische Bauten sowie Parkieranlagen sind nicht zugelassen.

Art. 13

Detailerschliessung und
Fahrtenkontingent

¹ Die Zu- und Wegfahrt für das gesamte Areal erfolgt ab Kanalweg. Für Lastwagen gilt ein Linksabbiegeverbot (keine LKW-Wegfahrten aus dem Areal in Richtung Schönbühl / Moosseedorf).

² Für das gesamte Planungsgebiet gilt ein Fahrtenkontingent von maximal 600 Fahrten pro Tag (DTV), welche zum Kanalweg links einbiegen (Zufahrt) und vom Kanalweg links abbiegen (Wegfahrt). Das Rechtsabbiegen zum Kanalweg (Zufahrt) und Rechtsabbiegen vom Kanalweg (Wegfahrt) ist frei.

Die Anzahl Fahrten pro Sektor ist wie folgt festgelegt:

Sektor 1	260 DTV
Sektor 2	176 DTV
<u>Sektor 3</u>	<u>164 DTV</u>
Total	600 DTV

Es wird jede Fahrt einzeln gezählt.

³ Im Rahmen der Baubewilligungen ist ein detaillierter Nachweis der zu erwartenden Fahrten zu erbringen (Fahrtenberechnung). Die effektive Anzahl Fahrten ist im ersten Betriebsjahr von Neubauprojekten, danach nur bei Bedarf auf Verlangen der Gemeinde oder des ASTRA zu erheben und per Bericht der Gemeinde zuzustellen. Die Kosten dafür tragen die Grundeigentümer.

⁴ Bei Überschreitung der vorgeschriebenen Fahrtenzahl können zusätzliche Massnahmen, wie ein generelles Linksabbiegeverbot aus dem Kanalweg (Wegfahrt) in Richtung Bernstrasse oder eine Lichtsignalanlage, in Kraft gesetzt werden. Die zusätzlichen Massnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 14

Hauszufahrt / Wende-
plätze

¹ In Sektor 2 muss die Verkehrserschliessung von Sektor 3 als Hauszufahrt sichergestellt werden.

² Bei gemeinsamer Bau- und Erschliessungskonzeption der Sektoren 2 und 3 kann ein gemeinsamer Wendeplatz lageunabhängig innerhalb der Sektoren 2 und 3 erstellt werden.

Art. 15

Abstellplätze für Autos
und Velos

¹ Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV.

² Die Abstellplätze für Velos sind gemäss den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung zu erstellen.

Art. 16

Private Fusswegverbindung

Es ist eine mind. 2.0 m breite private Fusswegverbindung sicherzustellen.

Art. 17

Energie

Der gesamte Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit mindestens 50 % erneuerbarer Energie zu decken.

Art. 18

Meteorwasser

¹ Das Meteorwasser muss zur Versickerung gebracht, oder via Rückhaltebecken in den Vorfluter (Urtenenbach) eingeleitet werden.

² Das Wasser aus dem Rückhaltebecken darf nur in Mengen von maximal 20 l pro Sekunde an den Vorfluter abgegeben werden.

³ Die Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenentwässerungen sind im Baugesuchverfahren zu prüfen und werden von der zuständigen Behörde in der Gewässerschutzbewilligung festgelegt.

Art. 19

Infrastrukturvertrag

Die Umsetzung der Überbauungsordnung ist mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung zu regeln.

Art. 20

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung Nr. 22 „Kanalweg Teil A“ tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 Kant. Bauverordnung).

² Die bestehende Überbauungsordnung Nr. 22 „Kanalweg Teil A“ vom

4. März 1999 tritt mit der Genehmigung der vorliegenden UeO durch den Kanton ausser Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	06. September 2013
Publikation im Amtsanzeiger vom	10. und 17. Januar 2014
öffentliche Auflage vom	10. Januar bis 10. Februar 2014
Einspracheverhandlung am	-
Rechtsverwahrungen	0
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am

09. Dezember 2013

Der Präsident

Der Sekretär

P. Bill

P. Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den

Der Gemeindeverwalter

P. Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am