



Teil-Überbauungsordnung (UeO) Moosbühl, Sektor B

Überbauungsvorschriften (UeV)

Genehmigungsexemplar

Kunde
Methernitha Genossenschaft
Moosbühlweg 2
3673 Linden

Datum
17. Januar 2014



Impressum

Datum

17. Januar 2014

Bericht-Nr.

70124.140117_UeV SektorB

Verfasst von

Heh/nia/anm

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

Bernstrasse 30
CH-3280 Murten
T +41 26 672 99 77

Verteiler

Methernitha/Gemeinde Linden

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	1
Artikel 1 Planungszweck	1
Artikel 2 Geltungsbereich, Bestandteile	1
Artikel 3 Stellung zur Grundordnung	1
 Überbauung	 2
Artikel 4 Nutzung, Baupolizeiliche Masse	2
Artikel 5 Baulinien mit Anbaupflicht	2
Artikel 6 Architektonische Gestaltung	2
Artikel 7 Dachgestaltung	3
Artikel 8 Energie	3
Artikel 9 Überdachungen/ Nebenbauten	3
 Aussenraum	 3
Artikel 10 Grünbereich	3
Artikel 11 Bepflanzung	4
Artikel 12 Spielplatz	4
Artikel 13 Schutzobjekte	4
 Erschliessung und Parkierung	 4
Artikel 14 Zufahrten, Hauszugänge	4
Artikel 15 Parkierung	4
Artikel 16 Freizuhaltender Sichtbereich Verkehr	5
 Baubewilligungsverfahren	 5
Artikel 17 Abweichungen, Sachverständige, Umgebungsgestaltungsplan	5
Artikel 18 Infrastrukturvertrag	5
Artikel 19 Etappierung	5
 Schlussbestimmung	 6
Artikel 20 Inkrafttreten	6
 Genehmigungsvermerke	 7

Allgemeines

Artikel 1

Planungszweck

Die Teil-Überbauungsordnung bezweckt:

- Die Sicherstellung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Lebensformen, die gleichermassen Wohnen, Arbeiten sowie gemeinsame Freizeitaktivitäten der Genossenschaft umfassen.
- Die effiziente Nutzung der noch zur Überbauung vorgesehenen Flächen mit einer ästhetisch befriedigenden Ergänzung der bestehenden Bebauung und Berücksichtigung der einsehbaren Hangparzelle.
- Die Regelung der Erschliessung

Artikel 2

Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

² Die Teil-Überbauungsordnung Moosbühl Sektor B umfasst den Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften und den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV.

³ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Grenz- und Strassenabstände
- Firstrichtungen und Firstpositionen
- Baufelder
- Oberirdische Parkierung
- Hausvorplatz / Zufahrt
- Detailerschliessung Moosweg
- Freizuhaltende Sichtbereiche
- Gewässerbereich gem. Art. 28 BauR
- Pufferzone Flachmoor
- Grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
- Grünbereich und übergeordnete Baumbepflanzung
- Hauszugänge
- Koordinatenpunkte

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements.

Überbauung

Artikel 4

Nutzung, Baupolizeiliche Masse

¹ Innerhalb des Perimeters Sektor B darf die zulässige Ausnutzungsziffer überschritten werden, solange sie innerhalb der ZPP1 eingehalten ist. Die nicht realisierte Ausnutzung darf in die übrigen Sektoren A und C der ZPP1 transportiert werden.

² Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baufelder definiert.

³ In den Baufeldern 1 bis 4 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10.00 m, in den Baufeldern 5 bis 8 beträgt sie 7.00 m.

⁴ Talseits ist am Hang eine Mehrhöhe von max. 1.00 m zulässig. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt.

⁵ Für die bestehenden Bauten gilt Besitzstandsgarantie. In den Baufelder 5 bis 7 sind Abbruch und Wiederaufbau nur unter Wahrung der bestehenden Bauvolumina zulässig. Bezüglich der architektonischen Gestaltung gilt Artikel 6 dieser Vorschriften.

Artikel 5

Baulinien mit Anbaupflicht

¹ Mittels Baulinie mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassade der Hauptgebäude verbindlich festgelegt. Mindestens 2/3 der Gebäudelänge muss auf dieser Baulinie liegen.

² Rückstaffelungen der Fassaden in den Baufeldern 1 bis 4 sind bis maximal 1.50 m zulässig. Zurückgestaffelte Balkone bis 2.50 m sind zulässig sofern die Balkonbrüstungen fassadenbündig ausgeführt werden.

³ Offene Balkone und Vordächer dürfen die Baufeldbegrenzung um höchstens 1.50 m überragen. Der Dachvorsprung des Hauptgebäudes wird von der Fassadenflucht des Hauptkörpers aus gemessen.

Artikel 6

Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten sind bezüglich ihrer äusseren Gestaltung untereinander und auf die Umgebung abzustimmen.

² Dabei sind die folgenden Punkte besonders zu beachten:

- _ einheitliche Gestaltung der Bauvolumina jeweils entlang der Otterbachstrasse und des Moosweges
- _ deutliche Gliederung von Baukörper und Fassaden
- _ einfache, orthogonal angelegte Baukörper mit einheitlichen Dächern
- _ Verwendung traditioneller Baumaterialien Holz / Mauerwerk

³ In den Baufeldern 5 bis 7 haben sich Annexbauten optisch dem Hauptgebäude klar unterzuordnen. Sie sind als Anbauten oder eigenständige Baukörper mittels Verbindungstrakt zum Hauptgebäude zu erstellen.

Dachgestaltung

Artikel 7

¹ Die Hauptgebäude der Baufelder 1 – 8 sind mit Satteldächern zu versehen. Deren Firstrichtungen und Firstpositionen sind im Überbauungsplan verbindlich geregelt. Für Dachaufbauten gilt das Baureglement der Gemeinde.

² Die Satteldächer müssen mit naturroten oder braunen Ziegeln eingedeckt werden. Sie müssen mindestens 0.60 m über die Fassade hinausragen.

³ In den Baufeldern 5 bis 7 sind Annexbauten mit einheitlicher Dachform zu erstellen. Zulässig sind folgende Dachformen:

- _ geneigtes Sattel- oder Pultdach
- _ Flachdach

Energie

Artikel 8

¹ Für die Energieversorgung der Baufelder ist ein Anschluss an die bestehende Holzschnitzelheizung Moosbühlweg 2 vorgesehen.

² Eine zusätzliche Energieversorgung mit Solaranlagen oder Wärmepumpen ist anzustreben.

³ Die neuen Anbauten in den Baufeldern 5 bis 8 können vorerst mit der Energieversorgung der bereits vorhandenen Bauten gekoppelt werden; spätestens mit der Realisierung der Baufelder 1 bis 4 werden diese an die bestehende Holzschnitzelheizung Moosbühlweg 2 angeschlossen.

Überdachungen/ Nebenbauten

Artikel 9

¹ Auf den Hausvorplätzen dürfen Unterstände für Velos, Mofas, Autos, Kehricht, etc. erstellt werden. Die Gebäudehöhe beträgt max. 3.00 m ab gewachsenem Terrain. Als Überdachungen sind begrünte Flachdächer oder Pultdächer bis 20° a.T. zulässig.

² Unbewohnte Nebenbauten sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig. In diesem Falle gelten die baupolizeilichen Bestimmungen zu den unbewohnten Nebenbauten im Baureglement der Gemeinde.

Aussenraum

Grünbereich

Artikel 10

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete genossenschaftliche Grünbereich dient als Erholungsraum, allenfalls dem extensiven bodenabhängigen Gartenbau oder der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Standortgebundene, für die erwähnten Nutzungen benötigte eingeschossige Bauten gemäss Artikel 9 Abs. 2 dieser Vorschrift, Pergolen und Ruheplätze sowie eine fussläufige Wegerschliessung sind zulässig.

² Abgrabungen, Terrainaufschüttungen und die Erstellung von notwendigen Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken. Stützmauern dürfen in der Höhe 1.20 m nicht übersteigen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern ist den Erdgeschosswohnungen ein angemessener privater Gartenraum zuzuordnen.

Bepflanzung

Artikel 11

¹ Es sind standorttypische Pflanzen zu setzen.

² Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich. Vom Standort einzelner Bäume kann abgewichen werden, wenn dadurch die gestalterische Qualität der Bepflanzung verbessert wird. Sie sind gleichzeitig mit der Fertigstellung der Umgebungsgestaltung der entsprechenden Hochbauten bzw. der Anlagen zu pflanzen.

Spielfläche

Artikel 12

Die im Überbauungsplan ausgewiesene Grössere Spielfläche ist für den Bedarf gemäss Art. 15 BauG bzw. Art. 42 ff BauV reserviert und mit der Parkierungsanlage zu realisieren.

Schutzobjekte

Artikel 13 Schutzobjekte

¹ Innerhalb der Pufferzone im Perimeter der Überbauungsordnung sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen nicht zulässig. Die Pufferzone ist naturnah zu begrünen und zu unterhalten (1 bis 2 Schnitte pro Jahr). Das Ausbringen von Dünger und Pestiziden ist untersagt. Für die Bauphase sind in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle Schutzmassnahmen vorzusehen.

² Der Gewässerbereich des eingedolten Äggschtegrabens ist als extensives Grünland zu nutzen. Mit Zustimmung des Kantons können standortgebundene Bauten und Anlagen bewilligt werden. Eine Renaturierung ist anzustreben.

³ Hecken sind gem. Art. 18 NHG geschützt.

Erschliessung und Parkierung

Zufahrten, Hauszugänge

Artikel 14

¹ Detailerschliessung, Hauszufahrt und Parkierungsfelder sind im Überbauungsplan ausgewiesen.

² Der Ausbau der Detailerschliessungstrasse ist Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten in den Baufeldern 1 bis 4 oder einer internen Parkierungsanlage.

³ Die Lage der Hauszugänge ist approximativ.

⁴ Art der Versiegelung sowie Lage, Masse der Hauszufahrten von den Baufeldern 1 bis 4 richten sich nach den lokalen Geländeverhältnissen und den konkreten Bauvorhaben. Sie sind im Baubewilligungsverfahren anzugeben.

Parkierung

Artikel 15 Parkierung

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Autos richtet sich nach dem spezifischen Bedarf der Methernitha-Genossenschaft und berücksichtigt einen Anstieg des Motorisierungsgrades um 20%. Art. 51 BauV ist einzuhalten.

² Die oberirdisch zulässigen Autoabstellplätze ausserhalb der Gebäude sind im Überbauungsplan bezeichnet. Der übrige Bedarf ist innerhalb der Baufelder abzudecken.

³ Der Bedarf an Abstellplätze für Velos und Zweiräder richtet sich nach Art. 54a BauV. Veloabstellplätze sind innerhalb der Baufelder und / oder Hauszufahrten unterzubringen und zu mindestens 50 % zu überdachen.

Freizuhaltender Sichtbereich
Verkehr

Artikel 16 Freizuhaltender Sichtbereich Verkehr

Die Fläche ist dauerhaft mit kleinwüchsigen Pflanzen von einer Wuchshöhe bis max. 0.50 m zu versehen. Es sind in diesem Bereich keine Hochbauten oder sonstige sichteinschränkende Elemente gestattet.

Baubewilligungsverfahren

Abweichungen, Sachverständige,
Umgebungsgestaltungsplan

Artikel 17 Abweichungen, Sachverständige, Umgebungsgestaltungsplan

¹ Zur Überprüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 23 BewD zuziehen. Eine Kontaktaufnahme mit der Gemeinde im frühen Stadium des Bauprojekts ist empfehlenswert.

² Zur Einhaltung der maximalen Ausnützungsziffer innerhalb des gesamten Wirkungsbereiches der ZPP Nr. 1 führt die Gemeinde eine Übersicht über den aktuellen Stand der realisierten Bruttogeschossflächen.

³ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- _ Gliederung der Aussenräume nach verschiedenen Nutzungen (privat/ gemeinsam)
- _ Art und Weise der baulichen Abgrenzung
- _ Lage und Ausstattung von Spiel- und Quartierplätzen und Aufenthaltsbereichen
- _ Hauszugänge, Wegführungen
- _ Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern mit Höhenkoten
- _ Gestaltung der Parkplätze
- _ Bepflanzung
- _ Belagsarten von Fusswegen und Plätzen

Infrastrukturvertrag

Artikel 18 Infrastrukturvertrag

¹ Die Gemeinde regelt die Einzelheiten zu den Erschliessungsanlagen zusammen mit der Grundeigentümerin in einem Infrastrukturvertrag, soweit dies öffentliche Anlagen betreffen.

² Der Infrastrukturvertrag muss vor der Beschlussfassung unterzeichnet sein.

Etappierung

Artikel 19 Etappierung

Der Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung soll aus städtebaulichen Gründen in Etappen von West nach Ost überbaut werden.

Schlussbestimmung

Artikel 20

Inkrafttreten

Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 13.05.2013 und vom 11.11.2013

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 28.11.2013 und 05.12.2013

Öffentliche Auflage vom 28.11.2013 bis 03.01.2014

Einspracheverhandlungen am ---

Rechtsverwahrungen ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.01.2014

Namens der Einwohnergemeinde:

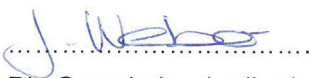



.....
Die Gemeindepäsidentin


.....
Die Gemeindegemeinsamer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Linden, den ...21.1.2014


.....
Die Gemeindegemeinsamer



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

24. Feb. 2014





Teil-Überbauungsordnung (UeO) Moosbühl Sektor B

Erläuterungsbericht

Genehmigungsexemplar

Kunde
Methernitha Genossenschaft
Moosbühl
3673 Linden

Datum
17. Januar 2014



Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis	3
2.	Ausgangslage	4
2.1	Bedarf an Wohnflächen	4
2.2	Perimeter ZPP Moosbühl	5
2.3	Planungsgebiet	5
3.	Ziele	6
3.1	Nutzung und Bedarf Methernitha	6
3.2	Erschliessung und Parkierung	6
3.3	Aussen- und Grünraum	6
3.4	Bauliche Gestaltung	7
3.5	Spezielles	7
4.	Planungsablauf und Termine	7
4.1	Meilensteine	7
5.	Grundlagen	8
5.1	Bestimmte Planungsrechtliche Vorgaben gemäss BauR zur ZPP 1	8
5.2	Weitere planungsrechtliche Vorgaben gemäss Baureglement	8
5.3	Naturgefahren und Flachmoor	9
6.	Konzept und Nachweise	11
6.1	Variante Radial Plus	11
6.2	Nutzung	11
6.3	Bebauung	11
6.4	Ausnützung	12
6.5	Erschliessung	12
6.6	Parkierung	13
6.7	Aufenthalts- und Kinderspielplätze	14
6.8	Schutzobjekte	14
7.	Vorschriften und Überbauungsplan	15
7.1	Übergeordnete Regeln	15
7.2	Überbauungsvorschriften	15
7.3	Überbauungsplan	16
8.	Verfahren	17
8.1	Ergebnisse der Vorprüfung	17
8.2	Öffentliche Auflage und Beschluss	18
	Anhang 1 Varianten	
	Anhang 2 Kosten	
	Anhang 3 Wendenische	
	Anhang 4 Sichtweiten	
	Anhang 5 Parkplatzbedarf	
	Anhang 6 Spielfläche	
	Anhang 7 Flachmoor	

Anhang 8 Schnitte

1. Abkürzungsverzeichnis

BauR	Baureglement der Gemeinde Linden
BGF	Bruttogeschossfläche
EFH	Einfamilienhaus
LW	Lastwagen
MFH	Mehrfamilienhaus
PPH	Personen pro Haushalt
PP	Parkplatz
PW	Personenwagen
WE	Wohneinheit
WH	Wohnhaus
WHG	Wohnung
AP	Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge
Fz.	Fahrzeug
Bew.	Bewohner

2. Ausgangslage

2.1 Bedarf an Wohnflächen

Zone mit Planungspflicht

Das Areal der Genossenschaft im Moosbühl ist im Zonenplan als Zone mit Planungspflicht (ZPP 1 Moosbühl) ausgeschieden. Nachdem für den Sektor A im Zusammenhang mit dem Neubau des Pflegeheimes bereits 2009 eine Überbauungsordnung erstellt wurde, soll nun der Sektor B planerisch bearbeitet werden. Auslöser für die Planung sind interne Anfragen von Genossenschaftsmitgliedern, welche im Sektor B Wohnraum realisieren möchten.

Altersgerechtes Wohnen

Darüber hinaus haben Vorarbeiten (Vorphase Moosbühl) gezeigt, dass der gegenwärtige Baubestand schlecht geeignet ist für altersgerechte Wohnnutzung. Mit dem gegenwärtigen Vollbestand der Wohneinheiten ist die effiziente, strukturelle Umbautätigkeit aber kaum möglich. Die Studie geht aufgrund der Altersverteilung der Genossenschafter davon aus, dass in den nächsten Jahren ein erheblicher Bedarf entstehen wird. Die Realisierung von Neubauten bietet die Chance, die Altbauten der Genossenschaft diesen Bedürfnissen anzupassen.

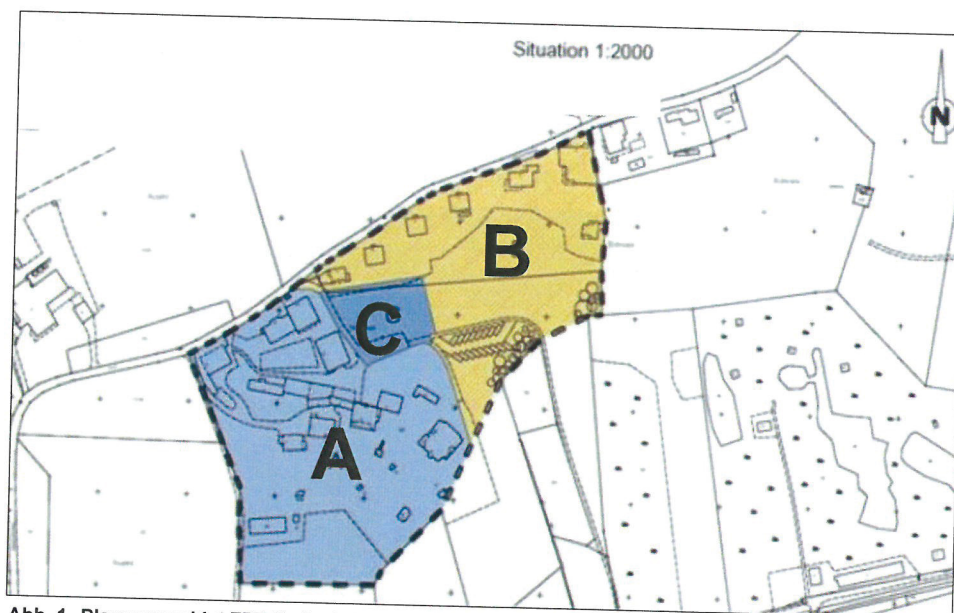


Abb. 1 Planungsgebiet ZPP Nr.1 mit Sektoren, Prinzipienskizze gemäss Baureglement

Sektor C

Für Sektor C bestehen im Moment keine konkreten Vorstellungen bezüglich Nutzung und Bebauung. Das zentral gelegene Areal ist für den künftigen Ausbau der Gemeinschaftsräume reserviert.

Auftragnehmerin

Der Auftrag für die Erarbeitung der Teil-Überbauungsordnung Moosbühl, Sektor B wurde im I. Quartal 2011 dem Planungsbüro Basler & Hofmann West AG übertragen (Verfasser Teil-Überbauungsordnung Moosbühl Sektor A, Steiner & Buschor).

Sektor B/C

2.2 Perimeter ZPP Moosbühl

Der Planungsperimeter der Teil-Überbauungsordnung Moosbühl Sektor B umfasst den gesamten Sektor B sowie einen geringfügigen Teil des Bereichs C. Der Einbezug von Teilen des Sektors C ergibt sich aus dem Flächenbedarf für die der Erschliessung einerseits und aus dem Bebauungskonzept andererseits.

Die Erschliessung des südlichen Arealteiles am Hangfuss erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Otterbachstrasse. Um einen nötigen Ausbau der Zufahrt planerisch zu sichern, ist dieser Bereich dem Planungsperimeter zugeschlagen.

Die vorliegende Überbauungsordnung regelt die Überbauung des Sektors B.

Vgl. Abb. 2

Sektor B

2.3 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist rund 1.20 ha gross, davon sind gut 7'500 m² unüberbaut. Der überbaute Teil reiht sich entlang der Otterbachstrasse in Form von 4 giebelständigen Chaletbauten, dem traufständigen Haus Nr. 34 und dem alten Bauernhaus Otterbachstrasse 36 auf. Der übrige Teil des nach Süden exponierten Hangs und die Senke sind unüberbaut und werden heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hangfuss und Senke sind von einem Flurweg abgetrennt, welcher die Wohn- und Arbeitsgebiete der Genossenschaft praktisch frei von motorisiertem Verkehr miteinander verbindet (Moosbühl mit dem Moos und dem Griedenbühl).



Abb. 2 Situationsplan Sektoren B und C

3. Ziele

3.1 Nutzung und Bedarf Methernitha

Altersgerechtes Wohnen

Aufgrund der sonnigen Hanglage inmitten der Landschaft bzw. landwirtschaftlicher Kulturen eignet sich das Planungsgebiet insbesondere für die Wohnnutzung. Im Vordergrund steht die Befriedigung des eigenen Wohnbedarfes der Genossenschaft und weniger der Verkauf an Dritte.

Der Bedarf an altersgerechten Kleinwohnungen wird laut Kurzbericht zur Vorphase Teil-Überbauungsordnung Moosbühl Sektor B in den kommenden Jahren markant zunehmen. Andererseits besteht ein Mangel an geeignetem Wohnraum für Familien mit Kindern. Die Nutzungs- bzw. Bebauungskonzeption ist auf diese beiden Zielgruppen auszurichten. Ein Teil der Gebäude ist so zu konzipieren, dass darin beide Wohnungstypen realisiert werden können. Dabei ist der Ortsbild- und Landschaftsschutz zu berücksichtigen.

3.2 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung Moosweg erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Otterbachstrasse. Deren Tauglichkeit zur Aufnahme zusätzlichen Verkehrs ist aufgrund des starken Längsgefälles und der geringen Strassenbreite nur beschränkt gegeben. Die Erschliessung der Bauten entlang der Otterbachstrasse erfolgt wie bisher direkt ab der Gemeindestrasse.

Parkierung

Eine Umfrage im Frühjahr 2012 zeigt, dass 118 Genossenschaftsmitglieder 38 Fahrzeuge besitzen. Die Quote liegt somit unter dem schweizerischen Mittel bei ca. 0.32 Fahrzeugen je Person. Das Parkplatzangebot im Sektor B soll den Umstand des geringeren Bedarfes berücksichtigen. Zudem soll der Komfort der Parkierungsanlagen auf einem vernünftigen Level gehalten und mehrheitlich oberirdisch realisiert werden. Die Notwendigkeit Parkierungsanlagen direkt bei den Wohngebäuden anzubieten, entfällt. Diese können in einer Fusswegdistanz bis ca. 75.00 m angelegt werden.

Besucherverkehr

Besondere Anlässe der Methernitha, die zusätzlichen Besucherverkehr erzeugen (z.B. an Weihnachten, Ostern, sonstige Feiertagen), müssen nicht berücksichtigt werden. Die zusätzlichen Fahrzeuge finden auf dem Trigonormareal genügend Parkierungsmöglichkeiten.

3.3 Aussen- und Grünraum

Naturverbundenheit

Der Aussenraum spielt in der Methernitha eine grosse Rolle, da die Naturverbundenheit zu den Grundwerten der Genossenschaft gehört. Die Aussenräume sind wenn immer möglich als grosszügige, zusammenhängende Grünflächen zu gestalten, sofern sie nicht private Vorbereiche der Wohngebäude betreffen. Die Flächen sind mit einem Wegnetz zu versehen und für alle Genossenschafter zugänglich zu halten. Sie dienen als allgemeine Erholungsbereiche und können als Nutz- und/ oder Blumengärten oder landwirtschaftlich extensiv genutzte Fläche angelegt werden. Die Bepflanzung soll ausschliesslich durch einheimische Sträucher, Nadel-, Laub- und Obstbäume erfolgen.

3.4 Bauliche Gestaltung

Bestehende Gebäude

Das Moosbühl ist geprägt durch eine Vielzahl von Bauten mit unterschiedlichen Erstellungsdaten, Ausführungen und Baustilen. Einige Bauten sind ursprünglich andernorts errichtet und als Provisorien im Moosbühl platziert worden, wo sie bis zum heutigen Tag der Wohnnutzung dienen. Andere Bauten sind ohne gestalterisches Konzept über die Jahre an- und ausgebaut worden. Insbesondere die Bauten in den Baufeldern 5, 6 und 7 sollen als eigenständige, symmetrische und klar ablesbare Solitärbauten weiterhin bestehen.

Neubauten

Die vorgesehenen Neubauten haben dieser Umgebung Rechnung zu tragen. Alt und Neu sollen durch eine geschickte Anordnung in Beziehung zueinander treten. Einfache klare Hausgrundformen, einheitliche Dachformen und ein beschränkter Formensatz an An- und Vorbauten (z.B. Balkonen) sollen die Neubauten prägen. Die Neubauten haben sich der bestehenden Bebauung anzupassen, sodass ein ruhiges landschaftliches und städtebauliches Gesamtbild entsteht. Demzufolge haben sich auch Annexbauten den Hauptgebäuden unterzuordnen und optisch anzupassen. Eine einheitliche Materialisierung von Fassade und Dach soll die Verbundenheit der Gesamtanlage zum Ausdruck bringen.

3.5 Spezielles

Hangbereich

Der steilere Hangbereich südlich der bestehenden Chalets ist der heikelste und damit anspruchsvollste Teil des Planungsgebietes. Die flächendeckende Überbauung des Bereiches bedingt eine zusätzliche Fahrerschliessung sowie aufwendige Baugrundarbeiten. Die Genossenschaft hat am 08. Juni 2012 beschlossen, diesen Bereich als Grünfläche unbebaut zu lassen.

4. Planungsablauf und Termine

4.1 Meilensteine

Phase	Quartal / Jahr	Meilenstein
	2009	Abschluss der Teil-Überbauungsordnung ZPP 1 Sektor A
	2010	Methernitha äussert Wunsch nach mehr Bauland
1	I / 2011	Auftrag über Erstellung Teil-Überbauungsordnung Sektor B Start Grundlagenermittlung
2	III / 2011	Start Planung zur Teil-Überbauungsordnung in mehreren Varianten
3	III / 2012	Entscheid des Gemeinderates über die zu verfolgende Teil-Überbauungsordnung-Variante Start Ausarbeitung der Teil-Überbauungsordnung (Plan, Vorschriften, Bericht)
3	I – III / 2013	Kantonale Vorprüfung (Vorprüfung AGR 13. Mai 2013, ergänzende Vorprüfung AGR XX.XX.XXXX)
3	IV / 2013	Öffentliche Auflage (30 Tage) Beschluss des Gemeinderates

5. Grundlagen

5.1 Bestimmte Planungsrechtliche Vorgaben gemäss BauR zur ZPP 1

gemäss Zonenplan und Baureglement Bestimmungen zur ZPP Nr. 1 Moosbühl

Art. 5 Abs. 3 Baureglement

1. Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 Moosbühl bezweckt die Sicherstellung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Lebensformen, die gleichermassen Wohnen, Arbeiten sowie gemeinsame Freizeitaktivitäten der Genossenschaft umfassen einer ästhetisch befriedigenden Ergänzung der bestehenden Bebauung, einer guten Nutzung der noch zur Überbauung vorgesehenen Flächen, eine natürliche Einpassung in die gut einsehbare Hangparzelle (Sektor B) sowie die Regelung der Erschliessung.
2. Die Planung kann entsprechend den Sektoren A, B und C in Etappen ausgearbeitet werden.
3. Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Mischzone M. In allen Sektoren sind insbesondere Wohn- und Arbeitsnutzungen in den Sektoren A und C zusätzlich Gemeinschaftsräume zulässig. Die baupolizeilichen Masse werden in den Überbauungsordnungen festgelegt. Die zulässige Ausnützungsziffer über die ganze Zone beträgt 0.5.
4. Es sind einfache, in den Hang eingepasste Baukörper zu wählen. Flachdachbauten sind im Überbauungsplan auszuweisen. Sie sind zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Die Fassaden sollen eine klare Ordnung aufweisen und dürfen nicht mit Elementen unterschiedlichster Art überladen werden.
5. Der Umgebungsgestaltung ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Verlangt wird ein natürlich bepflanzter Siedlungsrand in Richtung Griedbühlmoos Sektor B. Es sind in Gruppen gefasste, einheimische Feldgehölze und Laubbäume zu wählen.
6. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab Otterbachstrasse. Die bestehende oder neu geplante Einmündung in die Otterbachstrasse ist übersichtlich auszubilden, so dass die Sicherheit für den Durchgangsverkehr nicht gefährdet ist. Deren Ausgestaltung ist mit der Teilüberbauungsordnung Sektor B festzulegen. Die bestehende Erschliessung ab Moosbühlweg darf im bisherigen Umfang genutzt werden.
7. Die Anwohner- und Besucherparkierung kann sektorenübergreifend einzeln oder in Gruppen zusammengefasst geplant und realisiert werden.
8. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

5.2 Weitere planungsrechtliche Vorgaben gemäss Baureglement

Art. 8 Dachgestaltung

- 1 Die Verwendung von auffälligen Bedachungsmaterialien ist untersagt.
- 2 Für Hauptgebäude sind Schrägdächer gestattet. Für bewohnte und unbewohnte Nebengebäude und für eingeschossige Bauten bis max. 60 m² sind auch Flachdächer zulässig. In der Arbeitszone sind Flachdächer auch bei grösseren Bauten zulässig.
- 3 Für Dächer gelten folgende Dachneigungen:
 - a) Schrägdächer: min. 20°, max. 35°
 - b) Flachdächer: max. 5°

4 Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten bewohnten Geschosses aufweisen. Sie dürfen in keinem Teil näher als 60 cm an die First- oder Trauflinie heranreichen. Dachaufbauten dürfen nicht über die Fassadenfront hinausreichen.

5 Das maximale Ausmass für Dachaufbauten inklusive Dachflächenfenster, Dachreiter und Glasziegel beträgt 50% des obersten Vollgeschosses. Nebst Dachflächenfenster, Firstoblichtern und Lukarnen sind pro Dachseite max. noch eine Art von Dachaufbauten gestattet. Weitere Kombinationen sind untersagt.

6 Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

7 Zur Erstellung von Energiegewinnungsanlagen kann von den Vorschriften der Dachaufbauten abgewichen werden.

5.3 Naturgefahren und Flachmoor

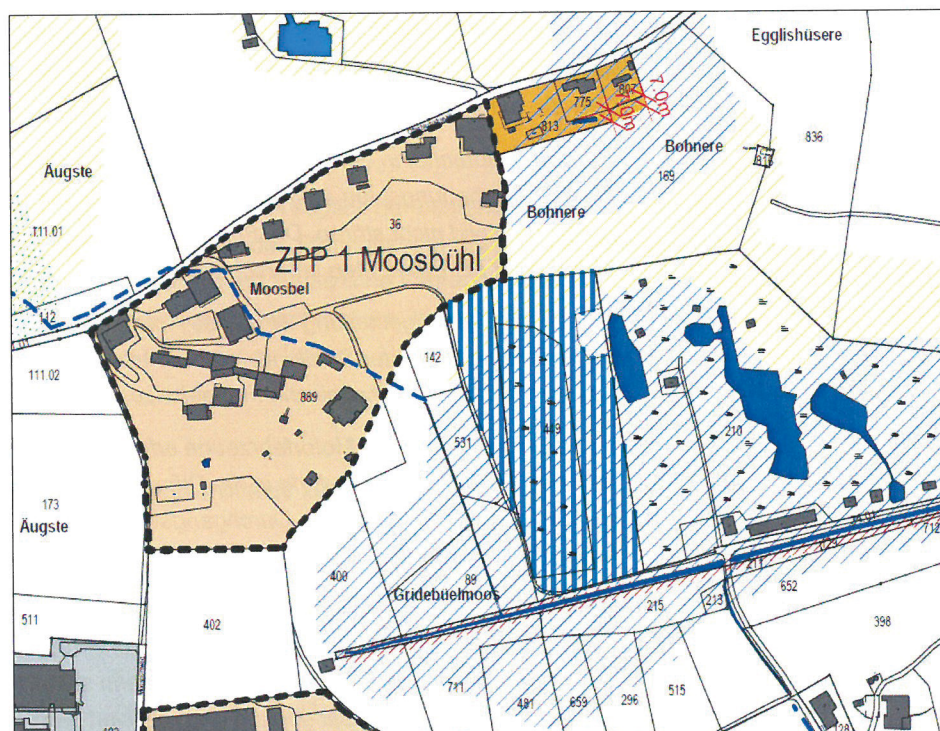


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan (nicht genehmigte Fassung vom 02.04.2009)

Hochwassergefahr

Das östliche Areal der ZPP1 ist durch Hochwasser gering gefährdet (gelbe Schraffur). Nach eigenen Erhebungen ergibt sich die Hochwassergefahr (blaue Schraffur) aus der Gefahr eines Rückstaus des Grädebüelmoos-Kanals. Gemäss Geoportal des Kantons besteht innerhalb des Perimeters keine Gefährdung durch Hochwasser. Jedoch ist der östliche Bereich der ZPP (allenfalls Baufeld 4) von Rutschgefahren niedrigen bis mittleren Niveaus betroffen. Allenfalls ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass keine Gefährdung von Mensch, Tier oder Gebäude vorliegt. Das Erstellen eines Gefahrengutachtens ist empfehlenswert.

Flachmoor

An der süd-östlichen Perimetergrenze schliesst ein regionales Flachmoor an den Perimeter an (breite blaue Schraffur). Gemäss Art. 16 BauR sind Erhalt und Aufwertung als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten Schutzziel des

Feuchtgebietes. Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6.00 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten. Der Pufferstreifen wurde auf 8.00 m festgelegt (vgl. Anhang 8).

Äugschtegrabe

Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung Moosbühl Sektor B wird vom Äugschtegrabe durchkreuzt. Dieser ist eingedolt und liegt unterhalb des Moosweges sowie des Grünbereiches im Süden des Perimeters (blau gestrichelte Linie).

6. Konzept und Nachweise

6.1 Variante Radial Plus

Radial Plus

Aus den verschiedenen Bebauungsvarianten wurde von der Generalversammlung der Genossenschaft die Variante Radial Plus mit Sattel- anstelle von Flachdächern als Bestvariante und folglich zur Grundlage für die Überbauungsordnung bestimmt. Diese Variante zeichnet sich dadurch aus, dass sie das Bauvolumen an den Rändern konzentriert und den steileren Hangbereich als Grünfläche belässt. Neben der erwünschten Wirkung für das Ortsbild und die bestehenden Bauten wird ein attraktiver Grünraum geschaffen und teure Erschliessungsanlagen bzw. aufwändige Aushubarbeiten vermieden. Dies bedingt den Verzicht auf die vollständige Realisierung der rechtlich möglichen Ausnützungsziffer.

Chalet

Nicht weiter verfolgt wurde die **Variante „Chalet“**.

Die Idee dieser Bebauungsvariante basiert auf der grösstmöglichen baulichen Nutzung des Planungsgebietes. Die Grenzen für die Verdichtung bietet einerseits die maximal zulässige Ausnützungsziffer, die Bau-, Grenz- und Strassenabstände zu bestehenden und neuen Bauten sowie das Terrain bzgl. Besonnung-, Aussicht, Orts- und Landschaftsbild.

Vgl. Anhang 1: Variante Radial Plus und Variante Chalet
sowie Anhang 5: Variantenvergleich und Parkplatzbedarf

Die nachfolgenden Beschriebe in diesem Kapitel basieren auf der gewählten Variante Radial Plus.

6.2 Nutzung

Nutzung

Im Planungsgebiet können Wohnnutzung sowie nicht störende kleingewerbliche Nutzungen wie Coiffure, Näherei, Lingerie, dem Wohnen zugehörige Atelier-, Bastelräume sowie kleinere Gemeinschaftsräume realisiert werden. Also Nutzungen, welche traditionell im Moosbühl bereits bestehen. Die freizuhaltenen Grünflächen, abgesehen von den Vorgärten, sind dem Gartenbau-, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung oder der Erholung dienende Grünanlage vorbehalten.

6.3 Bebauung

Entlang der Otterbachstrasse

Hauptbauten:

Die bestehenden Hauptbauten Nr. 28, 30 und 32 sind als solche in ihrem Bauvolumen zu erhalten. Das bestehende durch die Solitärbauten geprägte Strassenbild soll erhalten bleiben.

Annexbauten:

Annexbauten sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptbauten klar unterordnen, Sie sollen so wenig Einfluss wie möglich auf das bestehende Strassenbild nehmen. Aus diesem Grund gelten für die Annexe strikte Regelungen zur Dachgestaltung.

Bereich Hang

Der Hangbereich ist von Bebauung freizuhalten. Möglich sind eingeschossige, für die Nutzung des Grünbereiches benötigte Klein- / Nebenbauten.

Südlicher Hangfuss

Mehrfamilienhäuser:

Sie decken den Bedarf an altersgerechten Kleinwohnungen und an geeignetem

Wohnraum für Familien mit Kindern. Im Rahmen der Vorarbeiten zur Teil-Überbauungsordnung wurden von einer Projektgruppe zwei Gebäudetypen entwickelt, die die Zielsetzung nach den modularartig zusammenlegbaren Wohneinheiten berücksichtigen. Neubauten in Form von Zwei- oder Dreispänner ermöglichen mit wenig Aufwand die optionale Wandlung von jeweils zwei Klein- in eine Gross- oder Familienwohnung.

Ebene / Moos

Grünbereich und Parkierungsanlage:

Idee ist, die benötigten Abstellplätze als zwei "Inseln" in eine Grünanlage zu integrieren, d.h. minimaler Eingriff in die Landschaft und minimaler Verbrauch an Grünfläche. Die bauliche Ausrüstung der Parkierungsanlage beschränkt sich ebenfalls auf ein Minimum; filigrane Überdachung und zweckmässige Einwandungen auf der Wetterseite in nicht massiver Bauweise sind denkbar.

Nachweis Ausnützung

6.4 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer im gesamten Perimeter der UeO Moosbühl Sektoren A,B,C beträgt 0.5.

Die Perimeterfläche beträgt für:

Planungsgebiet A:	ca. 17'000.00 m ²
Planungsgebiet B:	ca. 12'876.00 m ²
Total Perimeterfläche UeO Moosbühl A-C:	ca. 29'876.00 m ²

Ausnützungsziffer 0.5 * 29'876.00 m²: 14'938.00 m²

Überbaubare / überbaute Flächen:

Sektor A ausgeschiedene Baufelder:	ca. 6'000.00 m ²
Sektor B bereits überbaut:	ca. 1'496.00 m ²
Sektor B neue Baufelder:	ca. 6'073.00 m ²
Sektor C Restfläche:	ca. 1'369.00 m ²
Total überbaubare / überbaute Fläche:	ca. 14'938.00 m ²

Bei der Perimeterfläche von ca. 29'876.00 m² im Geltungsbereich der UeO Moosbühl Sektoren A-C ist es zulässig bei einer Ausnützungsziffer von 0.5 eine Fläche von 14'938.00 m² zu überbauen. Unter Rücksicht der ausgeschiedenen Baufelder im Sektor A, der bisher überbauten Flächen im Sektor B und der Restfläche vom Sektor C, sind die neu ausgeschiedenen Baufelder im Sektor B von 6'000.00 m² zulässig.

Detailerschliessung

6.5 Erschliessung

Basiserschliessung für das Planungsgebiet bildet die Otterbachstrasse bzw. die bestehende Einfahrt zwischen Otterbachstrasse 24a und 26. Die Otterbachstrasse weist eine Breite zwischen 4.50 m und 5.00 m und lässt das Kreuzen von zwei PWs zu. Bereits 2008 hat die Fa. Steiner & Buschor eine Projektskizze zur Entschärfung des bestehenden Knotens und der anschliessenden Stichstrasse ins Moosbühl erarbeitet. Das nun erweiterte Konzept sieht vor bis und mit dem Sektor C die Erschliessungsstrasse grösstenteils mit 4.50 m auszubauen und anschliessend auf 3.50 m einspurig

weiterzuführen. Damit soll dem Wegcharakter der Verbindung zum Moos und der geringen Verkehrsbelastung auf diesem Abschnitt Rechnung getragen werden.

Vgl. Anhang 2: Detailerschliessung

Wenden

LWs von 9.40 m Länge können mittels Wendenische, welche sich auf der östlichen zentralen Parkfläche befindet, wenden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad gering gehalten.

Vgl. Anhang 3: Wendenische

Sichtweiten

Unter Rücksicht der projektierten Geschwindigkeit auf dem Moosweg zwischen 30 und 40 km/h und dem starken Gefälle von 13 % wird mittels Sichtweitennachweis gemäss VSS SN 640 273a Sichtverhältnisse in Knoten ein von Bauten und höheren Pflanzen freizuhaltender Bereich festgehalten. Somit wird gewährleistet, dass den Verkehrsknoten das Gefahrenpotential genommen und allen Nutzern auf der Strasse ein Sicherheitskomfort gewährleistet werden kann. Dies ist vor allem bei der vorgesehen Nutzung der Detailerschliessungsstrasse als Aufenthaltsfläche und Verbindungsglied zwischen Wohnbauten und Spielfläche von Bedeutung. Im Knoten Otterbachstrasse – Moosweg ist sicher zu stellen, dass die Sichtverhältnisse entsprechend o.g. VSS-Norm eingehalten werden.

Vgl. Anhang 4: Sichtweitennachweis

6.6 Parkierung

Bedarfsdeckung

Im Baubewilligungsverfahren ist die Erstellung genügender Parkplätze nach Art. 49 bis 56 BauV nachzuweisen. Aufgabe der Überbauungsordnung ist es, den Raumbedarf für die oberirdische Parkierung und die Zufahrten zu unterirdischen Anlagen freizuhalten und mit Groberschliessung und Bebauung abzustimmen. Das Konzept zur Teil-Überbauungsordnung Moosbühl sieht vor, den Parkplatzbedarf der Genossenschaft aus Kostengründen oberirdisch abzudecken.

Die nachfolgende approximative Bedarfsberechnung (gemäss AHOP Abstellplätze für Fahrzeuge)¹ zeigt den „worst case“ betreffend Platzbedarf:

„worst case“ Wohnungsspiegel = 31 „2 PPH“-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von ca. 90.00 m².

Anzahl PP Motorfahrzeuge

Gesetzliches Minimum: 0.75 Abstellplätze pro Wohnung (ab 6 WHG im Gebäude), d.h. mind. 24 PP;

Gesetzliches Maximum: 1.27 Abstellplätze pro Wohnung, d.h. max. 40 PP.

Gemäss einer Erhebung im März 2012 kommen in der Methernitha-Gesellschaft 0.4 Fahrzeuge auf einen Bewohner. Bei einem 20%igen Anstieg des Motorisierungsgrades innerhalb von 15 Jahren wird mit 0.48 Fahrzeugen je Bewohner gerechnet. 16 Parkplätze befinden sich entlang der Otterbachstrasse. Im Überbauungsplan sind oberirdisch 20 PP im Moosbel geplant. Das Minimum von 24 Parkplätzen ist damit gedeckt. Eine weitergehende im Baubewilligungsverfahren nachzuweisende Parkierung hat entweder innerhalb der Baufelder oder unterirdisch als Autoeinstellhalle zu erfolgen.

Vgl. Anhang 5: Variantenvergleich und Parkplatzbedarf

¹ Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern: Arbeitshilfe Ortsplanungen, Leitfaden zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 49 bis 56 BauV, März 2000

Anzahl PP Velos

Gesetzliches Minimum: 3 Abstellplätze pro Wohnung ($> 70.0 \text{ m}^2$), d.h. min. 93 PP

Gemäss Art. 54a BauV sind 93 Veloabstellplätze im Perimeter sicher zu stellen. Bei 2.0 m^2 Platzbedarf je Velo² besteht ein Gesamtflächenbedarf von 186.0 m^2 . Dieser kann innerhalb der Baufelder und / oder auf Hauszufahrten sichergestellt werden.

Aufenthaltsbereiche

6.7 Aufenthalts- und Kinderspielplätze

Im Rahmen des Baugesuches sind gemäss Art. 15 BauG beim Bau von Mehrfamilienhäusern Aufenthaltsbereiche für Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen. Zudem ist in Wohnsiedlungen, die aufgrund einer Überbauungsordnung erstellt werden, eine angemessene grössere Spielfläche zu erstellen (Art. 46 BauV). Im Rahmen der Teil-Überbauungsordnung gilt es, die entsprechenden Flächen sicherzustellen.

Bedarfsdeckung

Die approximative Bedarfsberechnung zeigt betreffend Platzbedarf den „worst case“. Bei insgesamt 14 neuen Familienwohnungen ist eine grössere Spielfläche von ca. 400.00 m^2 nach Art. 46 BauV erforderlich (gilt bis 20 Familienwohnungen). Diese ist im südlichen Bereich des Überbauungsplans mit 435.00 m^2 ausgewiesen.

Weitere Möglichkeiten zur Realisierung von Kinderspielplätzen bestehen zwischen den Bauflächen 1 bis 4, im Umfeld der Bauten an der Otterbachstrasse oder im Grünbereich im Hang. Für die Anordnung der erforderlichen Aufenthaltsfläche (77.00 m^2) steht genügend Raum im Hangbereich zur Verfügung.

Vgl. Anhang 6: Spiel- und Aufenthaltsflächen

6.8 Schutzobjekte

Flachmoor

Am 22.07.2013 fand mit Vertretung vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern eine Ortsbegehung statt. Es wurde festgestellt, dass das bauliche Vorhaben keine Risiken für das Flachmoor und dessen Wasserhaushalt birgt und deswegen ein Pufferbereich von 8.0 m als ausreichend gilt. Dieser Pufferbereich wird erst ab der Flachmoorvegetationsgrenze gemessen. Die rechtskräftige Flachmoorgrenze weicht um ca. 10 m bis 4 m von der tatsächlichen Vegetationsgrenze ab. Somit kann das Vorhaben umgesetzt werden ohne ein Risiko für das Flachmoor darzustellen.

Vgl. Anhang 7: Flachmoor, Aktennotiz

² ASTRA: Veloparkierung, Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb, 2008

7. Vorschriften und Überbauungsplan

7.1 Übergeordnete Regeln

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung keine speziellen Regelungen trifft, gilt das Baureglement der Gemeinde.

7.2 Überbauungsvorschriften

Art. 2 Geltungsbereich	Die ZPP 1 setzt sich aus den Sektoren A, B und C zusammen. Die vorliegende Überbauungsordnung umfasst den Sektor B sowie den Bereich des Sektors C, welcher der Erschliessung von Sektor B dient und somit nicht ausgeklammert werden darf.
Art. 4 Baupolizeiliche Masse	In der gesamten ZPP 1 gilt eine Ausnützungsziffer von 0.5. In einzelnen Sektoren kann diese über- oder unterschritten werden. Jedoch ist dabei zwingend, dass die Ausnützungsziffer für den Wirkungsbereich der ZPP 1 insgesamt 0.5 nicht überschreitet.
Art. 5 Baulinien	Lage und Abmessung der Baukörper entsprechen einem sensiblen städtebaulichen und landschaftlichen Konzept, welches in enger Zusammenarbeit mit der Methernitha Genossenschaft erarbeitet wurde. Die Baulinien mit Anbaupflicht bestimmen die Lage und Ausrichtung der Bauten und schränken den Spielraum zur Gestaltung der Gebäudekubatur ein, um die Einhaltung des Gestaltungskonzeptes soweit wie möglich und nötig zu gewährleisten.
Art. 6 Gestaltung	Bestehende Gebäude, Annexbauten und Neubauten haben sich dem Orts- und Landschaftsbild zu unterwerfen. Ziel ist es, gemässigt auf topografische Bedingungen, vorhandene Baukörper, -stile und Nutzungsansprüche zu reagieren. Die Methernitha Genossenschaft vertritt traditionelle Werte. Dem soll mit Hilfe der Überbauung Ausdruck verliehen werden.
Art. 7 Dachgestaltung	Die Hauptbauten auf den Baufeldern sind mit Satteldach in Nord-Süd-Ausrichtung des Firsts zu erstellen. Dies ermöglicht ein einheitliches Landschaftsbild und gute giebelseitige Sicht über Hang und Landschaft hinaus. Annexe sind als eigenständige, den Hauptbauten untergeordnete Volumina zu errichten. Aus diesem Grund ist ihre Dachform strikt reglementiert.
Art. 10 Grünbereich	Der steile Hangbereich ist von Überbauungen weitestgehend frei zu halten. Somit wird gewährleistet, dass grosse Bereiche des Sektors B ihr natürliches Erscheinungsbild beibehalten und nur minimale Eingriffe ins Terrain unternommen werden. Zusammenhängende Grünflächen haben zudem einen höheren ökologischen Wert als vereinzelte Freiflächen der gleichen Grösse. Um dem Bedürfnis nach privatem Freiraum nachzukommen, sind für die Erdgeschosswohnungen private Gartenflächen anzulegen.
Art. 14 Parkierung	Parkierungsmöglichkeiten werden aus Kostengründen in erster Linie oberirdisch realisiert.
Art. 16 Abweichungen, Sachverständige, Umgebungsgestaltungsplan	Zur Gewährleistung eines abgestimmten Gesamtbildes ist zu jedem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser verdeutlicht Erschliessung, Nutzungsmöglichkeit, Terrainveränderungen, Begrünung, Versiegelung etc. und dessen Wirkung auf die Umgebung. Eine Übersicht zur realisierten und noch zu realisierenden Bruttogeschossfläche ermöglicht das vorhandene Überbauungspotential zu ermitteln (vgl. Art. 4 Abs. 1).

7.3 Überbauungsplan

Perimeter	Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung umfasst 12'876.00 m ² . Sektor B und Teile von Sektor C liegen innerhalb des Perimeters.
Bauflächen	Es ist eine offene Bauweise zu realisieren. Auf Grund der Hanglage und der baupolizeilichen Beschränkungen sind optimale Sichtverhältnisse für die Bewohner der Überbauungen gegeben. Die Bebauung in erhobener Lage und mit beschränkter Gebäudehöhe ermöglicht eine weitläufige Sicht in die Landschaft. Vgl. Anhang 8: Schnitte Die grossen Bauflächen ermöglichen grosszügige Freiflächen und das Unterbringen einer grösseren Anzahl von Wohneinheiten, welche ausbaufähig sind und somit flexibel an künftige Bedürfnisse angepasst werden können (bspw. durch Zusammenlegen einzelner Wohneinheiten).
Parkierung	Der südliche Bereich des Überbauungsperimeters bietet sich für Parkflächen an. Die geplanten Park- und Spielflächen nehmen der Hangbebauung weder Sicht noch Sonnenlicht. Die zentralen Parkflächen dienen nicht nur Bewohnern der Bauflächen 1 bis 4 sondern auch den Nutzern der angrenzenden vielfältigen Bebauung des Sektors A. An der Otterbachstrasse kann in geordneten Verhältnissen senkrecht zur Fahrbahn geparkt werden.
Erdgeschosskote	Auf Grund des unebenen Terrains und starken Gefälles (innerhalb des Perimeters von ca. 12% bis 40% von West nach Ost) sind die Erdgeschosskoten je Baufeld im Überbauungsplan festgehalten. Somit wird sichergestellt, dass die Sichtverhältnisse der Gebäude eingehalten, das Bebauungsbild einheitlich bleibt und die Gebäude sich in das Terrain integrieren.
Hausvorplatz und -zugang	Die Hausvorplätze gewährleisten eine vielfältige Nutzungen sowie einen indirekten, geschützten Zugang zum Gebäude. Ihre Abmessungen richten sich nach dem Gelände. Da Stützmauern über 1.20 m vermieden werden müssen, sind die genaue Lage und Masse der Hausvorplätze und -zugänge im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
Detailerschliessung	Der Perimeter wird über den Moosweg erschlossen. Der bezeichnete Weg wird als Detailerschliessungsstrasse ausformuliert. LW bis 8.00 m Länge können auf der östlichen der beiden zentralen Parkflächen wenden.
Freizuhaltende Sichtachsen Verkehr	Die Sichtachsen visualisieren in jedem Verkehrsknoten die Blickrichtung des Lenkers in Rücksicht auf Geländetopografie und Geschwindigkeit der potentiell nahenden Fahrzeuge auf dem Moosweg. Hindernisse innerhalb dieser Sichtachse sind aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.
Freizuhaltender Sichtbereich Verkehr	Der freizuhaltende Sichtbereich Verkehr ergibt sich gemäss freizuhaltender Sichtachsen Verkehr. Hindernisse innerhalb dieser Flächen sind aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.
Grössere Spielfläche	Die grössere Spielfläche nutzt optimal den Perimeter am südlichsten Bereich der Überbauungsordnung aus. Diese ist auf Grund ihrer spitzwinkligen Form für Überbauungen ungeeignet und verlangt eine Nutzung mit flexiblem Flächenbedarf. Mit der Spielfläche werden die Sichtverbindung zwischen Überbauung und Landschaft aufrechterhalten. Die Spielfläche befindet sich in angemessener Entfernung von der

Bebauung. Spielende Kinder stören die Anwohner nicht, können jedoch von den Gebäuden aus beobachtet werden.

Grünbereich

Der Grünbereich umfasst das gewachsene Terrain am Hang. Abgesehen von vereinzelt hochstämmigen Bäumen erfährt er keine weitere Gestaltung. Er sorgt für angemessenen Abstand zwischen der nördlichen kleistrukturierten und der südlichen grossvolumigen Bebauung, dient der allgemeinen Erholung und in eingeschränktem Masse dem privaten Nutzungszweck.

Bepflanzung

Die Baumreihe entlang des Moosweges dient dessen strassenräumlicher Definition und der begrünenden Begleitung der Giebelbauten. Sie verhindert den direkten Blick auf Hang und Geländesprung und sorgt somit für Privatsphäre. Weitere Baumpflanzungen beleben das Landschaftsbild und sorgen für Schatten ohne negativ die Wohngebäude zu beeinträchtigen.

8. Verfahren

8.1 Ergebnisse der Vorprüfung

Vom 01. Februar 2013 bis 13. Mai 2013 fand die kantonale Vorprüfung statt. Vom 24. Oktober 2013 bis 11. November 2013 fand die abschliessende Vorprüfung statt. Folgende wichtigste Sachverhalte wurden beanstandet und behoben:

Perimeter

Der Perimeterkonflikt zwischen den Teil-Überbauungsordnungen Sektor A und Sektor B wurden behoben.

Baufelder

Baufelder 1 bis 4 wurden verkürzt und um ein Geschoss erhöht, um massive Terrainbewegungen zu vermeiden und die Hangsituation optimal zu nutzen. Für Baufelder 5 bis 7 wurde das Verhältnis zwischen Hauptbaukörper und Annexe konkretisiert und gesichert. Sie sind nicht mehr unter einem gemeinsamen Satteldach zu errichten. Auf die Festlegung von Erdgeschosskoten wird generell verzichtet. Der Umgang mit bestehenden Bauten ohne Baufelder wurde geregelt.

Gewässerbereich

Beidseits des Äguschtegrabens wird ein Gewässerbereich von 8.00 m ausgeschieden und innerhalb des UeO-Perimeters dargestellt.

Flachmoor

Der Flachmoorperimeter wird angepasst. Es wird ein Pufferbereich entlang der tatsächlichen Vegetationsgrenze ausgeschieden und nur innerhalb des UeO-Perimeters dargestellt.

Wendenische

Die Wendenische, welche ursprünglich östlich der zentralen Parkflächen lag, wurde aus Gründen der sparsamen Bodenversiegelung auf eine solche Parkfläche gelegt.

Geländesprung

Auf einen Geländesprung soll verzichtet werden. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.2 m nicht überschreiten. Die Hauszufahrten werden entsprechend angepasst.

Parkflächen

Sämtliche oberirdische Parkflächen wurden im Plan verortet. Der gesetzliche Minimalbedarf an Veloparkplätzen wird ermittelt. Lösungsvorschläge werden aufgezeigt. Die Flächen werden vermasst.

8.2 Öffentliche Auflage und Beschluss

Die öffentliche Auflage fand vom 28. November 2013 bis 3. Januar 2014 statt. Es sind keine Einsprachen eingereicht worden. Der Gemeinderat hat die UeO Moosbühl am 14. Januar 2014 beschlossen.

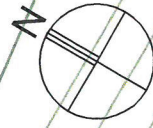
Anhang 1

Variante „Radial Plus“ und Variante „Chalet“

- Plan Variante „Radial Plus“
- Modellfoto Variante „Radial Plus“
- Plan Variante „Chalet“
- Modellfoto Variante „Chalet“

UeO Moosbühl, Sektor B,C, Linden
Variante Radial-PLUS

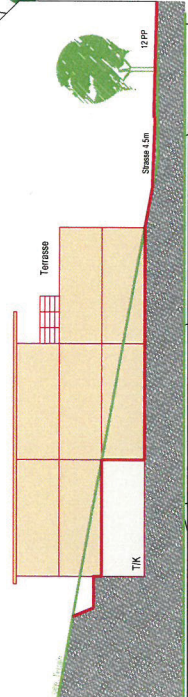
927



Basler & Hofmann
 MAE/28.03.2012



Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen à 2 PPH
 Maß: 1:300



12/03/2012



12/03/2012





Variante
Radial - Chalet





Anhang 2

Kosten Detailerschliessung

_ Schätzung

Datum	1. Oktober 2012
Dokument Nr.	60017.67_Grobkosten Hangerschliessung
Erstellt von	Hermann Huber, Anne-Lene Mage, Basler & Hofmann West AG

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und
Berater

—
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

—
www.baslerhofmann.ch

Grobkostenermittlung Hangerschliessung (ca. 135 m)

1. Annahmen

- _ Strassenbreite 3.5 m (exkl. Bankett)
- _ kein Trottoir, mit Strassenentwässerung
- _ mit Werkleitungen in Strasse: Meteorwasser, Schmutzwasser, Frischwasser, Medien
- _ Hangseitige Stützmauer, Beleuchtung

2. Kostenbasis gemäss AHOP Erschliessungsprogramm¹

Leistung	Kosten [CHF/m]
Strassenbau 3.5m mit Strassenentwässerung	1'260.-
Elektroleitung mit Strassenbeleuchtung	400.-
Stützmauer Annahme	1'000.-
Kanalisation (NW 250)	650.-
Wasserleitung (NW 125)	750.-
Radio/TV	110.-
Summe	4'170.-
TOTAL	135 m à CHF 4'170.-
	563'000.-

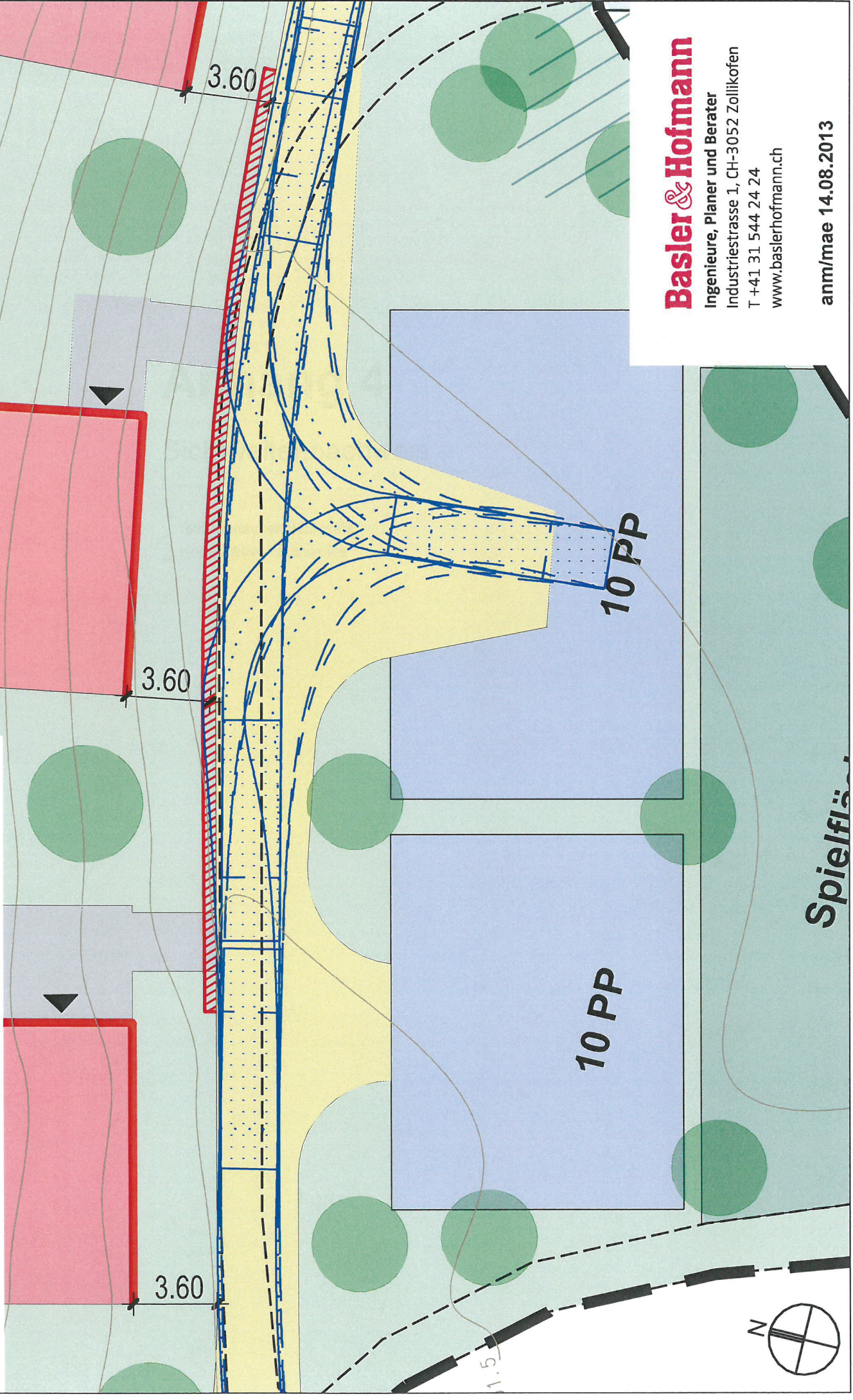
¹ Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern: Arbeitshilfe für die Ortsplanung, Hinweise und Methoden zum Erlass eines EP, Sept. 1996

Anhang 3

Wendenische

_ Schleppkurvennachweis

UEO Moosbühl Linden 1:200
Schleppkurvenachweis



Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

anm/mae 14.08.2013

Anhang 4

Sichtweitennachweis

- Rechnerischer Nachweis
- Konstruktive Nachweise

Datum	23. Juli 2013
Dokument Nr.	70124.121210_AN_Sichtweitennachweis
Erstellt von	Anne-Lene Mage, Basler & Hofmann West AG
Verteiler	Anhang Erläuterungsbericht

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und
Berater

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

UeO Moosbühl Sektor B/C, Linden

Sichtweitennachweise

1. Geometrisches Normalprofil Moosweg

Aktuelles Profil Moosbühlweg im Überbauungsplan: 4.50 m

Geometrisches Normalprofil I [m] gemäss VSS SN 640 201 für 30 km/h:

4.40								
0.1	1.80	0.1	0.2	0.2	0.1	1.80	0.1	
B	PW	B	S	S	B	PW	B	

Geometrisches Normalprofil II [m] gemäss VSS SN 640 201 für 40 km/h:

4.70								
0.1	1.80	0.1	0.2	0.3	0.2	0.1	1.80	0.1
B	PW	B	S	G	S	B	PW	B

S = Sicherheitszuschlag

B = Bewegungsspielraum

PW = Personenwagen

G = Gegenverkehrszuschlag

Es kann angenommen werden, dass die projektierte Geschwindigkeit auf Grund des geometrischen Normalprofiles von 4.50m auf dem Moosweg zwischen 30 und 40 km/h liegt.

2. Projektierungsgeschwindigkeit in den Knoten

Projektierungsgeschwindigkeit im Knoten 24A Einfahrt Otterbachstrasse-Moosweg gemäss VSS SN 640 080b Projektierung, Grundlagen:

$$V_{P1} = \text{Wurzel } (127 \cdot R \cdot (f_R + p))$$

R = Radius = 13.5 m

f_R = radialer Anteil des Reibungskoeffizienten = 0.22 bei 40 km/h

p = Querneigung = 7% = 0.07

$$\underline{V_{P1} = \text{Wurzel } (127 \cdot 13.5 \cdot (0.22 + 0.07)) = 21 \text{ km/h}}$$

Projektierungsgeschwindigkeit im Knoten 16A Einfahrt Sektor A-Moosweg gemäss VSS SN 640 080b Projektierung, Grundlagen:

$$V_{P2} = \text{Wurzel } (127 \cdot R \cdot (f_R + p))$$

R = Radius = 12.0 m

f_R = radialer Anteil des Reibungskoeffizienten = 0.22 bei 40 km/h

p = Querneigung = 7% = 0.07

$$\underline{V_{P2} = \text{Wurzel } (127 \cdot 12 \cdot (0.22 + 0.07)) = 22 \text{ km/h}}$$

Die Projektierungsgeschwindigkeit in den Knoten liegt bei 21 km/h bzw. 22 km/h.

3. Zusammenfassung Zufahrtsgeschwindigkeit

Auf geraden Strecken des Moosweges wird mit einer projektierten Geschwindigkeit zwischen 30 und 40 km/h gerechnet. Die Fahrzeuge bremsen in den Knoten auf 21 bis 22 km/h ab.

Für den Sichtweitennachweis wird demnach mit einer Zufahrtsgeschwindigkeit von **30 km/h** auf dem Moosbühlweg gerechnet. Der Sichtweitennachweis erfolgt gemäss VSS SN 640 273a Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene.

4. Sichtweitennachweis Knoten 24A Einfahrt Otterbachstrasse-Moosweg

Bei 50 km/h Zufahrtsgeschwindigkeit auf der Otterbachstrasse und einer Steigung von 7% ist eine Knotensichtweite von 70.0 m einzuhalten.

Trotz der starken Steigung des Moosweges von 13 %, dem engen Kurvenradius sowie der Einfahrt zum Gebäude Nr. 26 und der nötigen Stützmauer können die 70.0 m Knotensichtweite aktuell bei einer Beobachtungsdistanz von 3.00 m ab Fahrbahnrand Otterbachstrasse und 5.00 m ab Fahrbahnrand Moosweg eingehalten werden. Es ist sicher zu stellen, dass weder Stützmauer noch Zaun

oder Begrünung die Sichtverhältnisse behindern (nicht höher als 0.6 m über Fahrbahnniveau).

5. Sichtweitennachweis Knoten 16A Einfahrt Sektor A-Moosweg

Der Beobachtungspunkt wird gemäss Fahrbahnrand Moosweg ermittelt. Bei einer projektierten Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h auf dem Moosweg ist in Blickrichtung Nord bei einer Steigung von 13 % eine Knotensichtweite von 35.0 m einzuhalten. In Blickrichtung Osten ist eine konservative Knotensichtweite von 30.0 m einzuhalten.

6. Sichtweitennachweise übriger Knoten

In den übrigen Knoten ist bei einer projektierten Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h auf dem Moosweg in jede Blickrichtung eine Knotensichtweite von 20.0 m einzuhalten.

UEO Moosbühl Linden 1:500 Einfahrt Otterbachstrasse - Moosweg



Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen

T +41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

anm/joz 22.08.2013

UEO Moosbühl Linden 1:200
Einfahrt Sektor A - Moosweg

Sektor C
Reserve Genossenschafts Zentrum

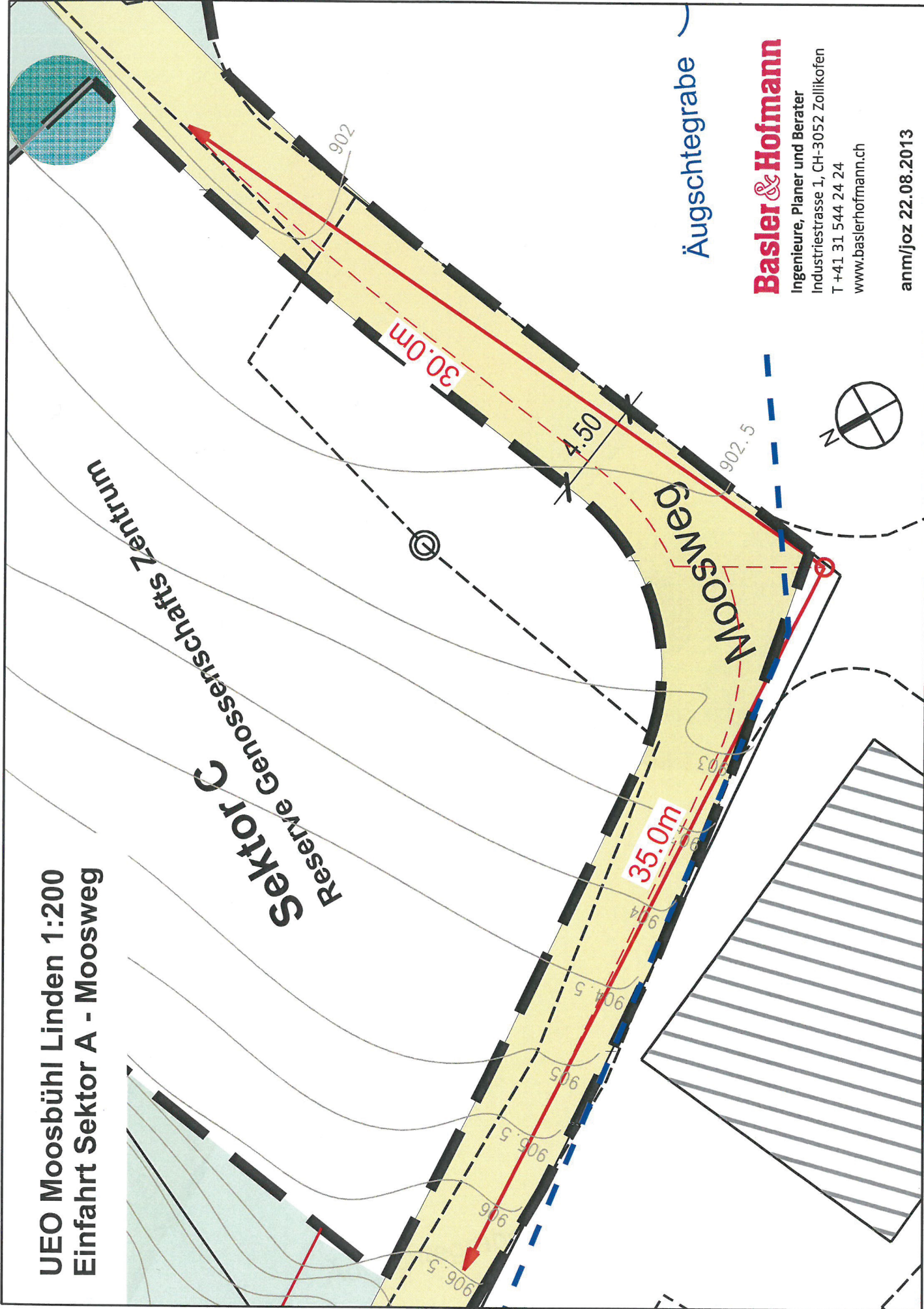
Moosweg

Äugschtegrabe

Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

anm/joz 22.08.2013



UEO Moosbühl Linden 1:200

Einfahrt Zubringer Moosbühlweg 28 - Moosweg



BF 1

F

3.60

20.0m

Äugschtegrabe

Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater

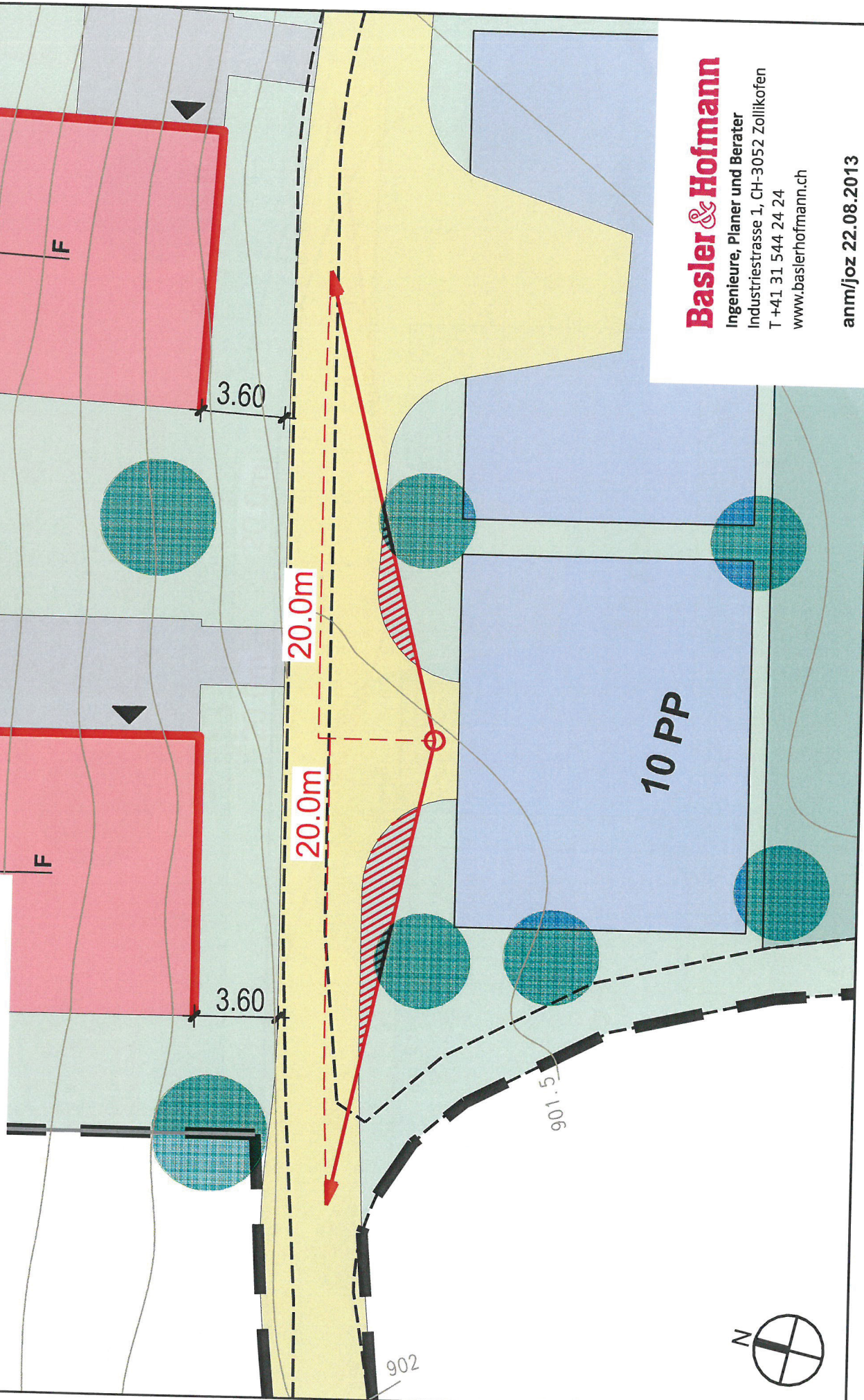
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen

T+41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

anm/joz 22.08.2013

UEO Moosbühl Linden 1:200 Einfahrt Parkfeld 1 - Moosweg



Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater

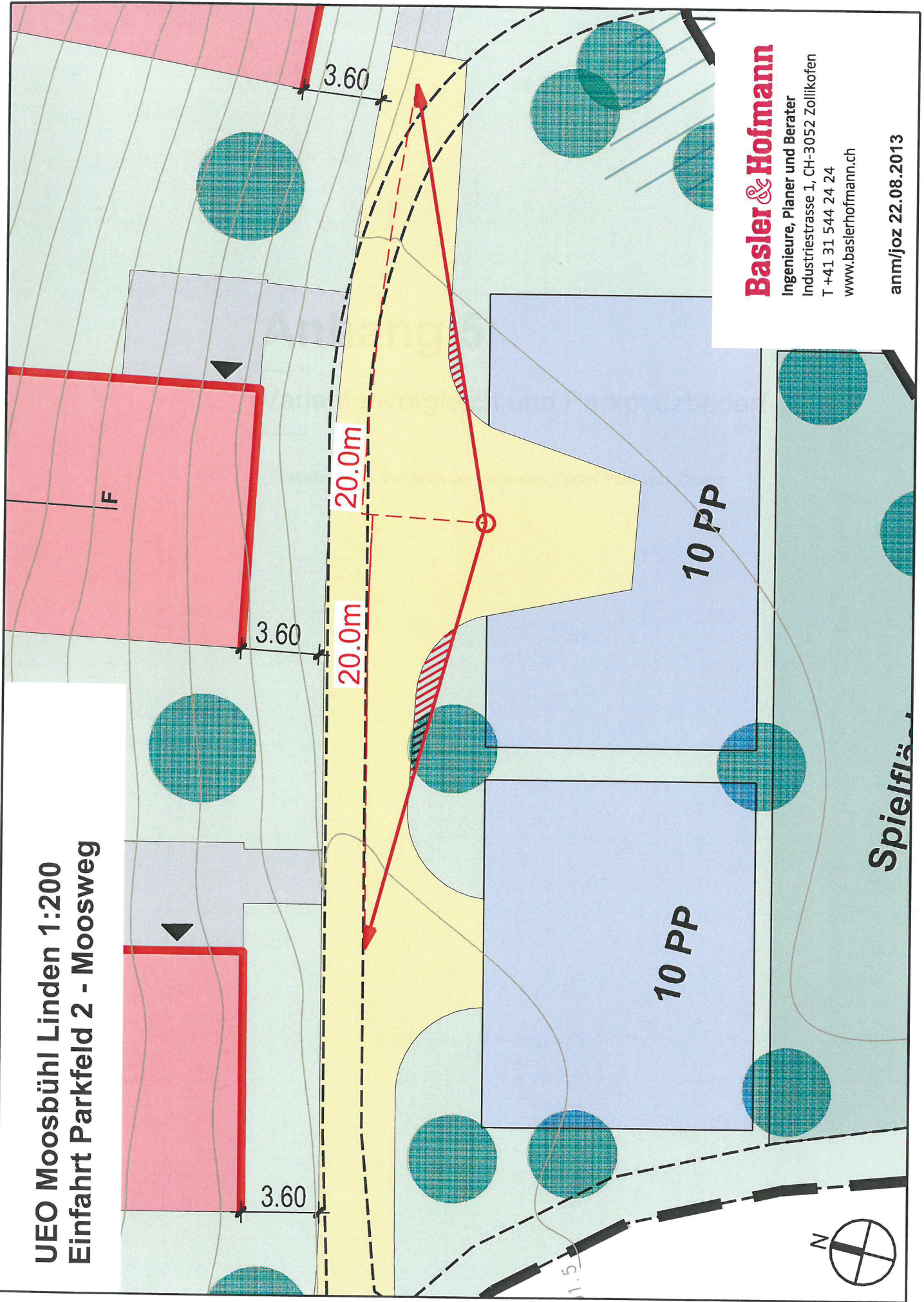
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen

T +41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

anm/joz 22.08.2013

UEO Moosbühl Linden 1:200 Einfahrt Parkfeld 2 - Moosweg



Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

anm/joz 22.08.2013

Anhang 5

Variantenvergleich und Parkplatzbedarf

_ Tabellarischer Vergleich der Varianten „Radial Plus“ und „Chalet“

Variantenvergleich und PP-Nachweis Radial zu Radial Chalet

Bemerkungen:

- zu Haustypen
- Haustyp A Dreispänner max. 3 Whg. (Wohnungen) * 1.6 Personenhaushalte (PPH) pro Vollgeschoss (abhängig vom Terrain); L*B, 22*12m
 - Haustyp B Zweispänner 2*1.6 PPH pro Vollgeschoss L*B, 17.5*12m
 - Haustyp C Chalet (Eispänner 1*1.6 PPH pro Vollgeschoss L*B, 9*12m
 - Annex zu best. Chaletbauten 1*1.6 PPH pro Vollgeschoss L*B ca. 7*15m oder ostseitige Erweiterung des Hauptgebäudes

Kenngrösse	Variante Radial	Var. Radial Chalet	Bemerkung
Wohneinheiten	Haustyp A Haustyp B Haustyp C Annex Verschiedene Total	1Stk.*7Whg.*1.6 PPH 1Stk.*6Whg.*1.6 PPH 2Stk.*5Whg.*1.6 PPH 0 0 3Stk.*2Whg.*1.6 PPH 1Stk.*2Whg.*1.6 PPH 31 Whgen.	BF 1 BF 2 BF 3 und 4 BF 5 bis 7 BF 8
Potential Bewohner	50 Bewohner	70 Bewohner	Mittlere Belegung 1.6 PPH
Strassenfläche neu (total)	Total ca. 990 m ² *	Total ca. 1'325 m ²	*inkl. Stichstrasse ab Otterbachstrasse und Wendeplatz für 9,40 m Lastwagen
Parkplätze Angebot oberirdisch	Otterbachstrasse 16 untere Strasse 18	Otterbachstrasse 16 mittlere Strasse 6 untere Strasse 20	Bedarf Methernitha 2012 rund 0.4 Fz./Bew. (Erhebung März 2012)
Zusätzlicher Parkplatzbedarf Methernitha insgesamt davon Haustyp A-C und Annex/ Verschiedene	50 Bew. *0.48 = 24 PP 37*0.48 = 18 PP 13*0.48 = 6 PP	70*0.48 = 34 PP 67*0.48 = 32 PP 3*0.48 = 2 PP	Aktueller Bedarf inkl. Reserve 20% (Anstieg Motorisierungsgrad bis in 15 Jahren)
Flexibilität Klein- Grosswohnung Anteil aller Whgen, die umgewandelt werden können	82%	43%	durch Zusammenlegen von 2 Kleinwohnungen kann eine Familien- oder WG-Wohnung entstehen. Die grössere Zahl von Kleinbauten in Var. Radial Chalet hat einen deutlich geringeren Anteil zur Folge.
Behindertenfreundliches Bauen	28	27	Anzahl ebenwegs oder mit Lift erreichbare Wohnungen. Die Drei-, evt. auch die Zweispänner, verfügen über einen Personenlift.
Wirtschaftlichkeit m ² Erschliessung pro WE m Kunstbauten/ Hangsicherungen Durchschn. Flächenverbrauch 1.6 PPH	ca. 24 m ² ca. 50 m ca. 90 m ²	ca. 30 m ² ca. 200 m 104m ²	Bruttoangabe; empfohlene Minimalfäche netto =67m2 (Brutto=80m2); gemäss Bericht Vorphase.
Etaplierung Otterbachstrasse Untere Strasse Mittlere Strasse	frei West nach Ost -	frei West nach Ost West nach Ost	

Anhang 6

Spiel- und Aufenthaltsflächen

_ Ermittlung des Flächenbedarfs

Datum 04. April 2012
 Dokument Nr. 70016.67_Platzbedarf Spielfläche
 Erstellt von Herrmann Huber, Anne-Lene Mage
 Basler & Hofmann West AG

Basler & Hofmann West AG
 Ingenieure, Planer und
 Berater

Industriestrasse 1
 CH-3052 Zollikofen
 T +41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

Schätzung für Platzbedarf einer Spielfläche¹

Anzahl WE [Stk.]	Wohnungs- typ	Anzahl Fam.- WHG [Stk.]	BGF [m²]	Erforderlicher Kinderspielplatz 15% [m²] 15% der BGF	Erforderliche Aufenthaltsbereiche		
					[m²] 5% der BGF	Reduktion Balkone	Bedarf effektiv
1. Hangfuss							
9 WE in MFH	2 PPH à 80 m²	---	720	---	36	9 * 6	---
2 * 4 WE in MFH	4 PPH à 164 m²	8	1312	197	66	2 * 4 * 7	10
2. Otterbachstrasse							
2 * 3 WE in Annex	4 PPH à 180 m²	6	1080	162	54	---	54
3 in EFH	2 PPH à 95 m²/ 75 m	---	265	---	13	---	13
Wohnüberbauung mit 31 WE davon 14 Fam. WHG				359			77

¹ Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern: Arbeitshilfe für die Ortsplanung, Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen, Juni 1992

Anhang 7

Flachmoor

- _ Stellungnahme ANF
- _ Visualisierung der effektiven Flachmoorgrenze und der Pufferzone

Datum	8. August 2013
Dokument Nr.	70124.130808_AN_Flachmoor
Erstellt von	Anne-Lene Mage, Basler & Hofmann West AG
Verteiler	Anhang Erläuterungsbericht

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und
Berater

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

UeO Moosbühl Sektor B, Linden

Flachmoor

Am 22.07.2013 fand eine Begehung vor Ort mit Herrn F. Meyer, Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Abteilung Naturförderung statt. Auslöser war der Vorprüfungsbericht vom 13.05.2013, nachfolgend „Fachbericht“ genannt. Bezüglich des Flachmoorschutzes fasst Herr Meyer Folgendes zusammen:

»...«

- 1) Entgegen der Beurteilung im Fachbericht befindet sich entlang dem Westrandes des Flachmoors keine Hecke im Sinne von Art. 28 Naturschutzgesetz, sondern eine Baumreihe (Birken). -> soll nicht als geschützte Hecke, sondern als Baumreihe bezeichnet werden
- 2) Puffer zum Flachmoor auf Parzellen-Nr. 449 und 889:
Im Gelände hat sich mit Hilfe des freigelegten Grenzsteins (PN 169/ 449 / 889) herausgestellt, dass die (aktuelle) Kultur- resp. Bewirtschaftungsgrenze nicht mit der Parzellengrenze entlang dem Hangfuss übereinstimmt, sondern ca. 4-5m südlich von der Parzellengrenze 169/449 entfernt ist, ziemlich genau entlang dem Geländefuss/-Knick.
- 3) Das Flachmoor wird **nicht** wesentlich durch oberflächlich sichtbare Quellwasseraustritte im Hang der Überbauung resp. des Perimeters gespiesen, für welche es im Gelände klare Anzeichen geben würde (Quellflur, Zeigerpflanzen wie Binsen usw.).
 - Der technische Eingriff (Baugrube) birgt geringere Risiken für das Flachmoor und dessen Wasserhaushalt. Deshalb darf der Puffer statt 10m (Fachbericht) auch 8m betragen. Die 4m Abstand innerhalb der Parzelle 449 ab der Parzellengrenze bis zur heutigen Bewirtschaftungsgrenze des Flachmoors werden angerechnet.
 - Damit ist mit 8m Bauabstand des geplanten Hochbaus BF4 zur effektiven Flachmoorfläche das Minimum erreicht. Das Baufeld BF4 muss nicht nach Norden verschoben werden.
- 4) Im Teil des inventarisierten Flachmoors auf der Parzellen-Nr. 889 besteht aktuell auf der Seite der Überbauung in den ersten ca. 5m keine

Flachmoorvegetation im engeren Sinn (mehr). Daher wäre für eine nicht asphaltierte Zufahrt ein minimaler Bauabstand von 2m ab Parzellengrenze PN 449 aus Sicht Naturschutz möglich. Dies bedingt aber die Erschliessung des Baufelds BF4 neu von der Westseite her.

Mit den genannten Ergänzungen und Angaben können die Anträge gemäss Fachbericht Naturschutz erfüllt resp. bereinigt werden. Eine Einarbeitung in die Überbauungspläne ist nötig, und meiner Meinung auch in die Überbauungsvorschriften. Das Vorhaben sollte auf Stufe Bauprojekt durch die ANF geprüft werden. ...“



Heute
keine
Flachmoor-
Vegetation

↑ Baumreihe

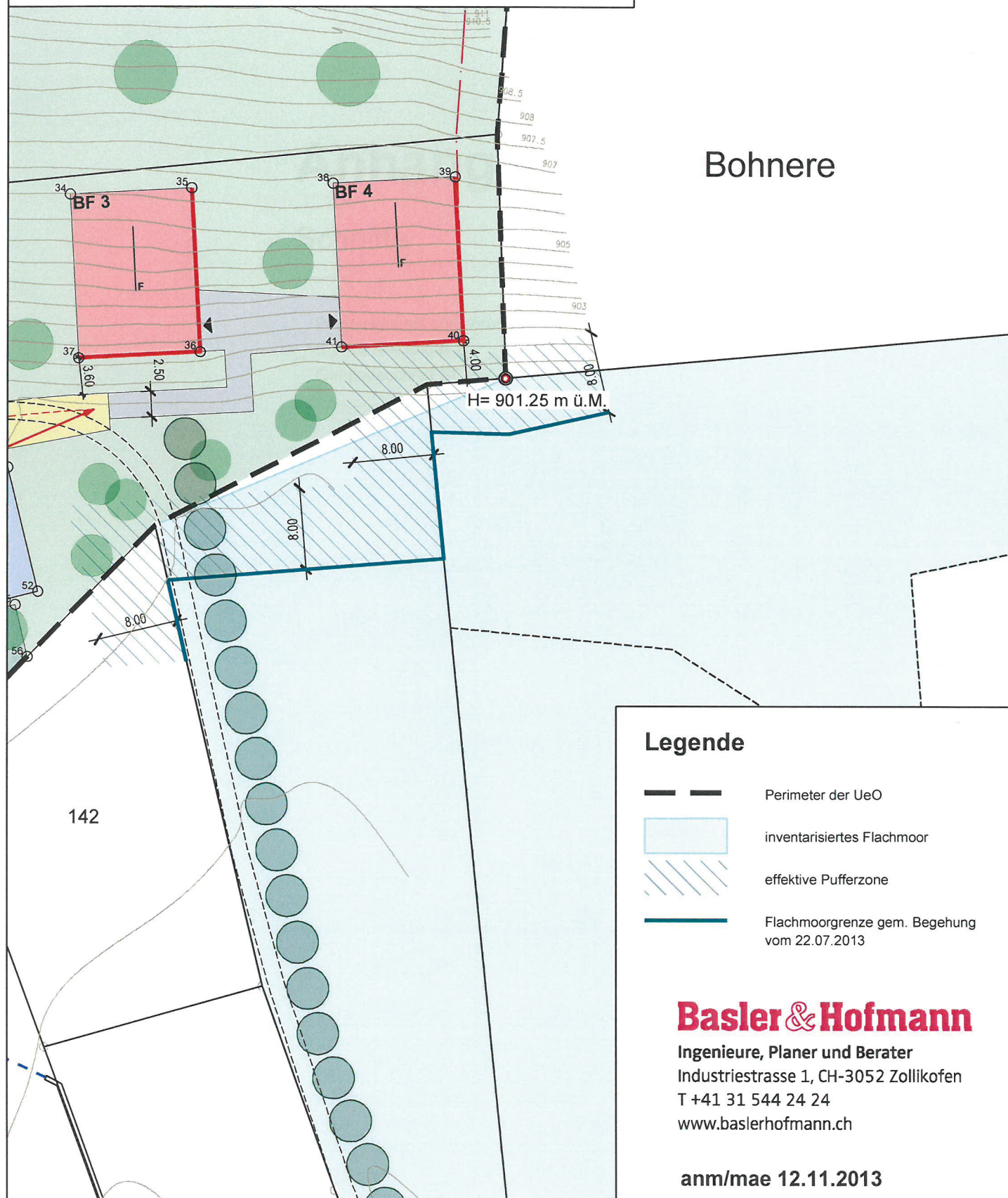
Foto: Blick nach Osten (22.7.2013)



UeO Moosbühl Linden 1:500 Flachmoor regionaler Bedeutung Perimeter und Pufferzone



Bohnere



Legende

-  Perimeter der UeO
-  inventarisiertes Flachmoor
-  effektive Pufferzone
-  Flachmoorgrenze gem. Begehung vom 22.07.2013

Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

anm/mae 12.11.2013

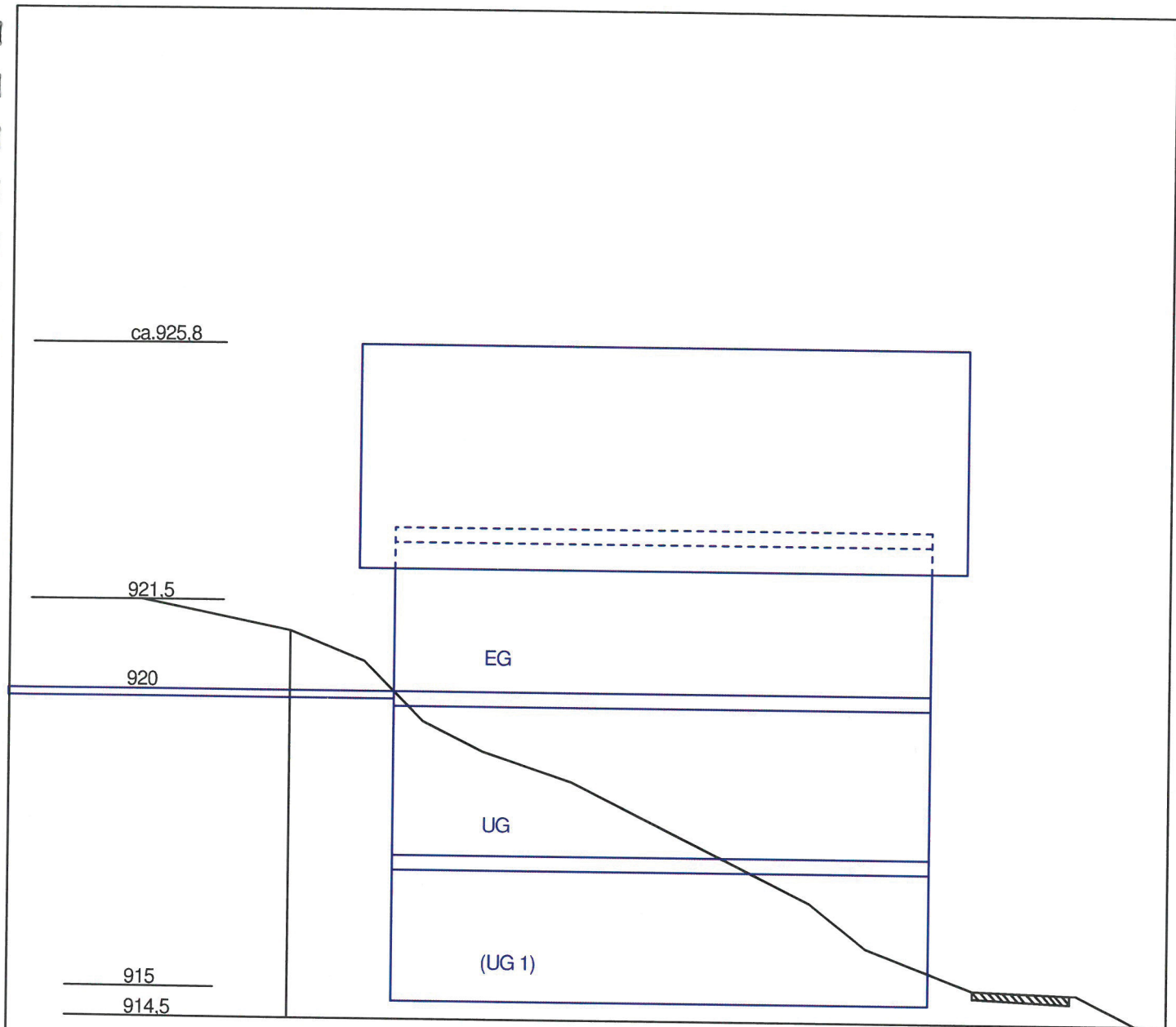
Anhang 8

Schnitte

- _ Planausschnitt zur Verortung der Schnitte
- _ Schnitt A-A und B-B
- _ Gebäudeschnitt BF 8







Projekt:						UeO Linden Moosbühl Sektor B			
gezeichnet		Datum		Plangröße		Objekt		Maßstab	
bi		28.11.2012		A4		<u>Querschnitt Baufeld 8</u>		1:100	
METHERNITHA Genossenschaft								Q BF 8	



Einwohnergemeinde Linden

Teil-Überbauungsordnung Moosbühl, Sektor B

Überbauungsplan 1:500

Genehmigungsexemplar

Basler & Hofmann

Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

And.		Datum	Gez.	Visiert
-	Erstellt	13.07.2012	nid	nia
A	Wendehammer hinzugefügt	02.10.2012	mae	anm
B	Bereinigung gem. Vorprüfung vom 13.05.2013	22.08.2013	joz	nia
C	Bereinigung gem. Vorprüfung vom 11.11.2013	18.11.2013	mae	anm
D	Genehmigungsexemplar	17.01.2014	paw	anm
E				
Plan Nr.: 70124.04-D		Format 84 / 50	Plotdatum 17.01.2014	Filename 140117_UeP Moosbühl Sektor B.2d

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 13.05.2013 und vom 11.11.2013
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 28.11.2013 und 05.12.2013
Öffentliche Auflage vom 28.11.2013 bis 03.01.2014

Einspracheverhandlungen am ---
Rechtsverwahrungen ---
Erledigte Einsprachen ---
Unerledigte Einsprachen ---

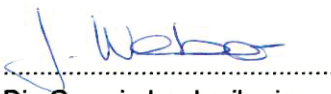
Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.01.2014

Namens der Einwohnergemeinde:


Die Gemeindepräsidentin

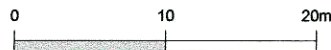
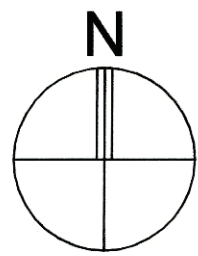
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Linden, den 21.1.2014


Die Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

24. Feb. 2014 J. Wiedner



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter der UeO
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Firstrichtung und -position
- Baufelder für Hauptbauten BF 1-8
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Hausvorplatz / Hauszufahrt
- Detailschliessung Moosweg
- Freizuhaltende Sichtachsen Verkehr
- Freizuhaltender Sichtbereich Verkehr
- Gewässerbereich
- Pufferzone Flachmoor von regionaler Bedeutung
- Grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV
- Grünbereich
- Hauszugänge (Lage schematisch)
- Hochstämmige Bäume neu (Lage schematisch)
- Parkbepflanzung (Lage schematisch)
- Koordinaten Punkte

Orientierender Inhalt

- bestehende Gebäude
- bestehende Hauszufahrten
- bestehende Hecke
- Hochstämmiger Baum bestehend
- bestehende Baumreihe
- eingedolter Bach
- Radius
- Höhenkurven: Äquidistanz 0.50 Meter
- amtliche Höhenkote
- Grenz- und Strassenabstände gem. BauR
- Feuchtgebiet: Flachmoor von regionaler Bedeutung

Koordinatenverzeichnis

Punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate	Punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	618496.721	188934.568	38	618614.297	188920.879
2	618506.883	188936.327	39	618626.279	188921.528
3	618505.945	188941.779	40	618627.144	188905.551
4	618508.030	188943.222	41	618615.161	188904.902
5	618514.929	188944.410	42	618563.076	188976.341
6	618518.132	188925.806	43	618572.472	188979.895
7	618498.798	188922.482	44	618574.236	188975.217
8	618519.852	188950.998	45	618564.836	188971.672
9	618530.124	188952.749	46	618545.089	188883.933
10	618529.278	188957.851	47	618560.628	188887.746
11	618531.393	188959.155	48	618563.607	188875.607
12	618538.206	188960.286	49	618548.068	188871.794
13	618541.324	188942.176	50	618562.085	188888.104
14	618521.996	188938.853	51	618582.362	188893.079
15	618543.634	188964.115	52	618585.341	188880.940
16	618553.946	188965.841	53	618565.064	188875.946
17	618553.433	188968.905	54	618547.601	188870.907
18	618555.627	188969.728	55	618583.133	188879.626
19	618562.531	188970.884	56	618584.314	188874.567
20	618565.016	188956.048	57	618552.319	188908.884
21	618545.607	188952.646	58	618579.261	188909.481
22	618598.547	188966.315	59	618552.807	188857.623
23	618610.540	188965.904	60	618616.620	188999.147
24	618610.232	188956.909	61	618620.207	189000.916
25	618598.239	188957.320	62	618622.419	188996.432
26	618534.712	188909.281	63	618618.831	188994.662
27	618546.363	188912.154	64	618609.521	188995.505
28	618550.193	188896.619	65	618613.963	188997.800
29	618538.542	188893.746	66	618614.881	188996.023
30	618560.822	188915.898	67	618610.439	188993.728
31	618572.630	188918.037	68	618521.433	188956.816
32	618575.482	188902.293	69	618526.340	188960.269
33	618563.674	188900.154	70	618529.217	188956.180
34	618588.455	188919.760	71	618524.310	188952.727
35	618600.438	188920.397	72	618500.348	188942.232
36	618601.286	188904.419	73	618505.341	188945.559
37	618589.303	188903.783	74	618503.120	188938.071
			75	618588.249	188889.296