



Einwohnergemeinde Moosseedorf

Genossenschaft Migros Aare, Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik

Überbauungsordnung (UeO) Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff. Baugesetz (BauG)

Überbauungsvorschriften

Bern, 10. Dezember 2016

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Zonenplan- und Baureglementsänderung im Gebiet „Moosbühl“ und „Moosmatt“
- Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 8 „Moosbühl“
- Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 9 „Moosmatt (Migros Aare)“
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 9 „Moosmatt (Migros Aare)“, Gebäudenutzungsplan Nr. 9c
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 15 „Moosmatt Süd“
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 „Moosbühl Süd“
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 PRV
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB-HU)

Änderungen gegenüber der rechtskräftigen UeO in rot

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3013 Bern

Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter" gilt für das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Art. 2

Stellung zu den übrigen
Gemeindebauvorschriften

¹ Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter" ist Bestandteil des Überbauungsplans mit ~~Sonderbauvorschriften~~ ~~Überbauungsvorschriften~~ Nr. 8 "Moosbühl".

² Im Teil C „Fachmarktcenter“ der Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" werden die bestehenden ~~Sonderbauvorschriften~~ ~~Überbauungsvorschriften~~ Nr. 8a „Moosbühl“ durch die Überbauungsvorschriften und den Überbauungsplan Teil C „Fachmarktcenter“ ersetzt. Die ~~Sonderbauvorschriften~~ ~~Überbauungsvorschriften~~ Nr. 8a „Moosbühl“ gelten aber immer noch im ganzen übrigen Perimeter „Moosbühl“.

³ Soweit in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan Teil C „Fachmarktcenter“ nichts anders festgelegt ist, gilt das Gemeindebaureglement und der Zonenplan, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 3

Ziel und Zweck

Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter" bezweckt die Realisierung eines Fachmarktcenters innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung.

Art. 4

Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 5

Inhalt des Überbauungs-
planes

Der Überbauungsplan stellt verbindlich dar:

- der Perimeter Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“ Teil C „Fachmarktcenter Moosbühl“
- die Lage und Abmessung der Baufelder
- die Strassenbaulinie
- der Bereich Zu- und Wegfahrt Kunden (ungefähre Lage ~~Strassenanschlüsse, Notzufahrten (für Feuerwehr etc.) und Fussweg~~

- der Bereich Anlieferung und Warenumschat
- der Bereich bestehender Fussweg (Trottoir)
- die öffentliche Fussgängerpasserelle mit Anschluss der Weiterführung (ungefähre Lage)
- der Anschluss Erschliessung Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ (ungefähre Lage)
- der Anschluss Zu- und Wegfahrt Anlieferung und Warenumschat (ungefähre Lage)
- der Anschluss Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle der Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ (ungefähre Lage)
- ~~— die interne und externe Erschliessung~~
- die Parkierung mit Bepflanzung (generell) ~~die Lage und Art der Autoabstellplätze~~
- der Grünstreifen ~~die Gestaltung der Aussenräume und Grünflächen~~
- ~~— die ungefähre Lage der anzupflanzenden hochstämmigen Bäume und Hecken~~
- die Lärm- und Sichtschutzwand ~~die Lage der Lärmschutzbauten~~
- die Referenzvermessung

Art. 6

Bauabstände von öffentlichen Strassen

Für die Bauabstände von öffentlichen Strassen gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Baulinien.

Art. 7

Grenz- und Gebäudeabstände, Baufeld

¹ Die Anordnung der Bauvolumen innerhalb des Baufeldes ist frei.

² Eingangspartien, Vordächer, einzelne Treppenanlagen und dergleichen dürfen über die Baufelderbegrenzung hinausragen, wobei von den Nachbargrundstücken ein Mindestabstand von 6.00 m einzuhalten ist. Die Grundfläche dieser Bauteile darf höchstens 500 m² betragen.

³ Unterstände für Einkaufswagen, Velos, Container u.ä. mit maximal 40 m² Grundfläche und 3.50 m Gebäudehöhe dürfen ausserhalb vom Baufeld erstellt werden. Die gesamte Grundfläche dieser Nebenbauten darf höchstens 250 m² betragen. Die Grenz- und Strassenabstände gemäss Baureglement sind einzuhalten.

Art. 8

Art der Nutzung

¹ Es dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten sowie ein Fachmarktcenter mit den zugehörigen Nebenräumen und -anlagen erstellt werden.

Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.

² Im Baufeld dürfen maximal 21'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. Davon dürfen maximal 15'000 m² als Fachmarkt-Verkaufsfläche genutzt werden.

³ Maximal 30 % der BGF dürfen als Lagerraum genutzt werden.

Art. 9

Gebäudehöhe und Geschosszahl

¹ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 15.0 m.

² Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe sind drei Normal- und ein Attikageschoss zulässig.

³ Unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen BGF ist, ungeachtet der zulässigen Geschosszahl, der Einbau von Zwischengeschossen für Galerien, Büros, Personalräumen, Nebenräumen etc. gestattet. Ihre BGF darf maximal 15 % der gesamten BGF betragen.

Art. 10

Gebäudegestaltung

¹ Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich ins Landschaftsbild einordnen. Es sind unauffällige Farben und Materialien zu verwenden. Insbesondere sind keine glänzende Bedachungsmaterialien und keine grelle oder ausgefallene Farbtöne zulässig.

² Der guten Gebäudegestaltung kommt grosse Bedeutung zu. Der in gestalterischer Hinsicht angemessenen Gliederung grosser Gebäudevolumen ist die erforderliche Beachtung zu schenken.

³ Die architektonische Gestaltung des Projekts, insbesondere der Fassaden, ist während der Planungsphase, mit dem Fachausschuss der Gemeinde abzusprechen.

⁴ Vor Baubeginn sind Materialwahl und Farbgebung der Gebäudehülle mit genügend grossen Modellen oder Materialbeispielen zu bemustern und der Baupolizeibehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Auf dem Dach sind ausschliesslich folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter, Lichtkuppeln und Sonnenkollektoren
- Liftaufbauten, welche die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.00 m überragen

- Nottreppen
- Einzelne Lüftungsanlagen mit einer Maximalhöhe von 3.00 m ab ok. Dachrand gemessen, die einen Mindestabstand von 6.00 m von der Fassade einhalten und deren Grundfläche zusammen nicht mehr als 15 % der Dachfläche aufweisen.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Art. 12

Strassenmässige Erschliessung

¹ Mit baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass der motorisierte Kundenverkehr (Zu- und Wegfahrt) nur über die Parzelle Nr. 91 (Shoppyländ) mit Überbauungsordnung Nr. 9 "Moosmatt (Areal Migros)" erfolgt.

² Die Lage des Anschlusses für Verkehrserschliessung an die Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ ist im Überbauungsplan festgelegt.

Art. 13

Autoabstellplätze

¹ Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung sind maximal 350 Abstellplätze für PW und maximal 10 Abstellplätze für LKW zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis der Umweltverträglichkeit.

² Für die Festlegung der Anzahl Autoabstellplätze finden die Bestimmungen von Art. 49 bis 56 BauV keine Anwendung.

³ Die Parkieranlage darf auf zwei Niveau angeordnet werden. Das Niveau des oberen Parkgeschosses darf eine maximale obere Kote von 529.00 m über Meer aufweisen. Die für die Absturzsicherheit nötigen Geländer dürfen diese Kote um maximal 1.00 m überragen.

⁴ Das Oberflächenwasser der Parkieranlage ist innerhalb vom Perimeter zu versickern oder mittels geeigneter Retentionseinrichtungen zurückzuhalten.

⁵ Der Anschluss für die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle der Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ wird im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 14

Umgebungsgestaltung/Grünflächen

¹ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit den dazugehörenden Schnittplänen aller wesentlicher Umgebungsgestaltungselemente, den Bepflanzungen und dem möglichen Kompost-

platz einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert sein.

² Es gilt ein Grünflächenanteil (Anteil Grünfläche von der Grundstücksfläche) von 20 %.

³ Zur Berechnung der Grünfläche werden begrünte, wasserdurchlässige Flächen wie Schottergras, Rasengittersteine o.ä. zu 50 %, solche mit Rasengitterelementen aus Kunststoff zu 75 % zur Grünfläche angerechnet. Begrünte Flachdächer werden nicht angerechnet.

⁴ Die Aufteilung der erforderlichen Gesamtfläche in einzelne Teilgrünflächen ist zulässig.

⁵ Angerechnet werden Grünflächen mit einer Mindestbreite von 1.50 m.

~~⁶ Im Grünstreifen längs der Gewerbestrasse ist durch eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine intensive und dichte Bepflanzung zu schaffen. Der Anhang zu diesen Überbauungsvorschriften gilt als Wegleitung für die Anpflanzung und Pflege dieser Grünanlage. Aus Sicherheitsgründen sind hier die Sträucher auf eine Höhe von maximal 80 cm zurückzuschneiden.~~

⁶ Im Grünstreifen entlang der Autobahn Bern-Biel sind, sofern es die Lage der Gasleitung erlaubt, hochstämmige Bäume und Sträucher zu pflanzen.

⁷ Für die Begrünung von Autoabstellplätzen gilt der Anhang zu diesen Überbauungsvorschriften als Wegleitung.

⁸ Der Standort des Abfallcontainerplatzes ist im Baugesuchsverfahren der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 15

Lärm- und Sichtschutz

Entlang der Gewerbestrasse ~~sind~~ ist eine Lärm- und Sichtschutzwand zu erstellen ~~geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen~~. Diese ~~müssen~~ muss ab Niveau Gewerbestrasse eine ~~Mindesthöhe~~ Höhe von ~~2.00~~ mindestens 3.60 m, maximal 4.00 m aufweisen und ist mit standortheimischen Pflanzen zu begrünen. Lagerregale sind im Bereich Anlieferung und Warenumschlag gestattet und dürfen die Lärm- und Sichtschutzwand nicht überragen.

Art. 16

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl" Teil C "Fachmarktcenter" tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

² Die Änderungen des Überbauungsplans und der Überbauungsvorschriften treten gemäss BauV Art. 110 am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Anhang

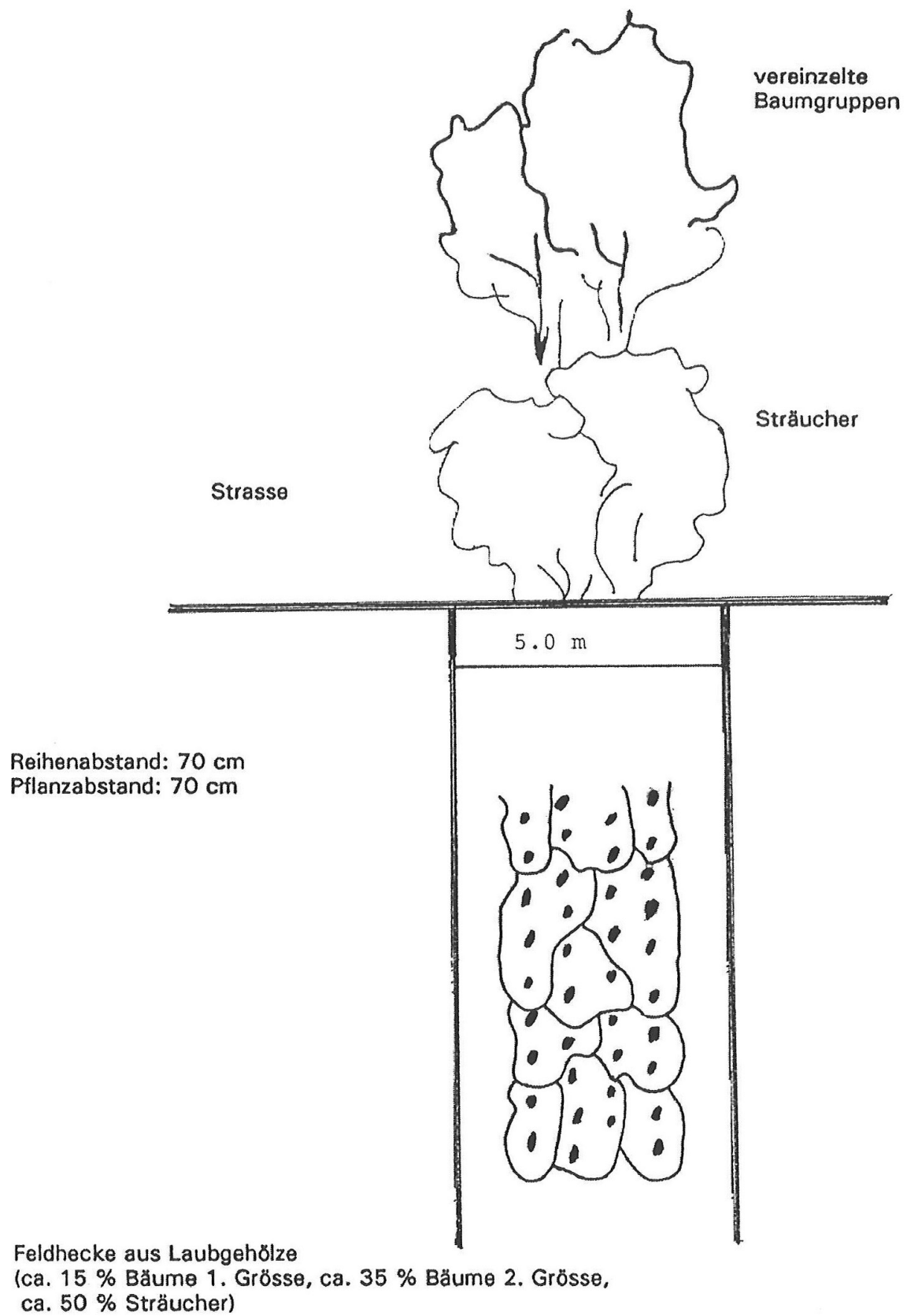
Wegleitung für die Anpflanzung und Pflege von Feldhecken

Pflanزانleitung

Vorbereitung des Bodens	Auf Wiesenland 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 der zu hoch wachsenden Gräser (Gipfeltrieb der Gehölze muss besonnt sein). Allfälliges Unkraut ist rechtzeitig, bevor es absamen kann, zu entfernen und zu entsorgen.
2. bis 5. Jahr	Kein Unterhalt
Ab ca. 5. Jahr	Ausholzen zu dicht wachsender Sträucher (Wurzelstöcke 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 Standortsgerechte Krautvegetation ein, die den Boden abdeckt, so dass kein „Unkraut“ aufkommen kann.



Genehmigungsvermerke

2. Änderung im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG (NEU)

Mitwirkung vom	20. April 2016 bis 9. Mai 2016
Vorprüfung vom	15. Juli 2016
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	2. September 2016 / 9. September 2016
Publikation im Amtsblatt vom	7. September 2016 / 14. September 2016
Öffentliche Auflage vom	7. September 2016 bis 7. Oktober 2016
Einspracheverhandlungen am	26. Oktober 2016 / 5. Dezember 2016
erledigte Einsprachen	2
unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am	22. August 2016 / 10. Oktober 2016
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	10. Dezember 2016

Namens der Einwohnergemeinde
Der Vizegemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Stefan Meier

Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Moosseedorf, den

Der Gemeindeschreiber

Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Genehmigungsvermerke

1. Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV (ALT)

Die zustimmende Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 815:
Jowa AG, Erlenwiesenstrasse 9, 8604 Volketswil

Ort, Datum: Volketswil, 9. März 2004



Die zustimmende Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 827:
Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl

Ort, Datum: Schönbühl, 30. März 2004



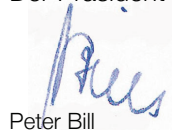
GENOSSENSCHAFT MIGROS AARE

Publikation im Amtsanzeiger vom	23. Januar 2004
Öffentliche Auflage vom	23. Januar bis am 23. Februar 2004
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Januar 2004

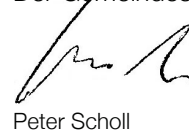
Gemeinderat Moosseedorf

Der Präsident



Peter Bill

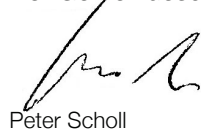
Der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Moosseedorf, 19. Januar 2004

Der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
am 23. April 2004



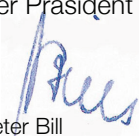
Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsabend	12. November 1999
Mitwirkung vom	22. Oktober bis 6. Dezember 1999
Vorprüfung vom	4. Juli 2000
Publikation im Amtsanzeiger vom	17. und 24. November 2000
Öffentliche Auflage vom	17. November bis 18. Dez 2000
Einspracheverhandlungen am	14. März 2001
erledigte Einsprachen	Keine
unerledigte Einsprachen	5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. März 2001
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Moosseedorf am 10. Dezember 2001 mit
870 Ja
549 Nein

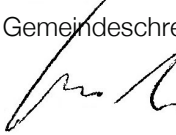
Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Peter Bill

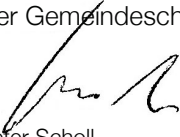
Der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Moosseedorf, den 27. März 2002

Der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Juni 2002



Nach dem Beschwerdeverfahren der Auflage, dass Artikel 13 Absatz 2 der
Überbauungsvorschriften nicht genehmigt wird,
am 14. Mai 2003 von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern genehmigt

GENEHMIGUNG

- Zonenplan- und Baureglementsänderung im Gebiet "Moosbühl" und "Moosmatt"
- Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 8 "Moosbühl"
- Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 9 "Moosmatt (Migros Aare)"
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 9 "Moosmatt (Migros Aare)", Gebäudenutzungsplan
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 15 "Moosmatt Süd"
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 "Moosbühl Süd"
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB-HU)



Bemerkung:
Planinhalte ausserhalb des Perimeters sind Hinweise,
sie werden nicht mit dieser UeO geregelt.

This detailed site plan shows a building complex with several distinct areas and features:

- Central Building:** A large blue rectangular area labeled "Zugangsbereich" (entrance area) with dimensions of 200.0 by 70.0.
- Parking Areas:** Multiple parking lots are indicated by circular symbols and lines. One is labeled "Parkierung" near the top, and another "Parkierung / Warenumschlag" (loading/unloading) is located to the right of the central building.
- Access and Roads:**
 - "Zugangsbereich" (entrance area) is labeled near the top of the central building.
 - "Anlieferung" (delivery) is labeled on an orange-colored access road at the bottom.
 - "Gewerbstrasse" (commercial street) runs along the bottom and right sides.
 - "Autobahn 16" is shown at the top of the plan.
 - "Seemattgrabe" (sea mat ditch) is a water feature at the top.
 - "Baulinie ASTRA" (ASTRA building line) is a boundary line on the right.
- Other Features:**
 - "Tor" (gate) is marked on the right side of the central building.
 - "Moosmatte" (moss mat) is a water feature at the bottom right.
 - Various numbered points (e.g., 544.02, 829, 813, 812, 791, 731, 811, 282, 299, 858, 62, 441, 41) are scattered throughout the plan, likely representing specific locations or elevations.

This detailed site plan shows a property with several distinct areas and dimensions. The central feature is a large blue rectangular area labeled 'Zugangsbereich' (Access Area) with dimensions 200.0 by 70.0. To its north is a parking area labeled 'Parkierung' with 12 parking spaces. To the east of the blue area is a red rectangular area labeled 'Warenumschlag' (Goods Handling) with dimensions 10.5 by 8.5. To the south of the blue area is an orange rectangular area labeled 'Tor' (Gate) with dimensions 7.0 by 10.0. The property is bounded by 'Gewerbstrasse' (Commercial Street) to the west and south, and 'Baulinie ASTRA' (ASTRA Building Line) to the east. A 'Seemattgrabe' (Sea Matt Gravel) area is located to the north, and a 'Moosmatte' (Moss Mat) area is located to the south. The plan also shows various other dimensions and labels, including '544.02', 'Autobahn 16', '62', '41', '829', '60', '813', '812', '791', '731', '810', '299', '811', and '282'.

Peter Scholl

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