

ÜBERBAUUNGSPLAN AESCHFELD
VARIANTE 3B

PARZELLE 323
M. 1:500

PLAN NR 1 GEZ 20782 IM 9.1.1986 Stn. 17.2.1986 Stn. 20.8.1986 Stn. 20.8.1986 Stn. 29.9.1986 Stn. 20.2.1989 Stn. 11.9.1989 Stn. 27.6.1994 Stn. 16.8.2002 Stn. 09.12.2002 Stn. GRÖSSE: 60 / 126

DER PROJEKTVERFASSER: EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

VORPRÜFUNG VOM 26. OKT. 1983
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 13. + 18. 2. 84. IM AMTSANZEIGER VOM 7. + 17. 2. 84
ÖFFENTLICHE AUFLEGE DER PLANE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 17. 2. BIS 18. 3. 1984
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUMER AM: GEMEINDE IST GRUND-EIGENTUMERIN.
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: _____
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: _____
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: _____
RECHTSVERWAHRUNGEN 1

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 27 JUNI 1983

GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNERGE-MEINDE MOOSSEEDORF:

AM 20.9.1984 MIT 150 JA _____
NEIN _____
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER PRÄSIDENT: sig. i.V. Frei
DER SEKRETÄR: sig. Rösch

GERINGFÜEGIGE ÄNDERUNG DES ÜBERBAUUNGSPLANES GEMAESS
ART. 135 BAUV. : 26. NOV. 1984
GRUNDEIGENTUMERIN: EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 7. JAN. 1985
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER PRÄSIDENT: sig. i.V. Frei
DER SEKRETÄR: sig. Rösch

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
MOOSSEEDORF, DEN 16. JAN. 1985 DER GEMEINDESCHREIBER: sig. Rösch

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAU-DIREKTION AM:

BERN, DEN 15. MAI 1985 DER DIREKTOR: sig. Bürki

GERINGFÜEGIGE ÄNDERUNG DES ÜBERBAUUNGSPLANES GEMAESS
ART. 135 BAUV. : 9. JAN. 1986
GRUNDEIGENTUMERIN: EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 17. FEBR. 1986
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER PRÄSIDENT: sig. Schneeberger
DER SEKRETÄR: sig. Rösch
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER BENACHBARTEN GRUND-EIGENTUMER NACH ART. 122, ABS. 2 BAUV. AM: 15. SEPT. 1986
EINSPRACHEFRIST BIS: 29. SEPT. 1986
EINGEGANGENE EINSPRACHEN: KEINE

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
MOOSSEEDORF, DEN 5. NOV. 1986 DER GEMEINDESCHREIBER: sig. Rösch

ÄNDERUNG GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION AM:
BERN, DEN 23. DEZ. 1986 DER DIREKTOR: sig. Bürki

GERINGFÜEGIGE ÄNDERUNG DES ÜBERBAUUNGSPLANES GEMAESS
ART. 122 ABS. 5 BAUV.: 5. JUNI 1989
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17. 6. 89, IM AMTSANZEIGER VOM 16. 6. 1989
ÖFFENTLICHE AUFLEGE DER GERINGFÜEGIGEN ÄNDERUNG VOM 16. 6. BIS 17. 7. 1989
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: KEINE RECHTSVERWAHRUNGEN: KEINE
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 11. SEPT. 1989
DER PRÄSIDENT: sig. A. Schneeberger
DER SEKRETÄR: sig. A. Rösch

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
MOOSSEEDORF, DEN 09. OKT. 1989 DER GEMEINDESCHREIBER: sig. A. Rösch

GENEHMIGT GEMAESS BESCHLUSS VOM 28. DEZ. 1989
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN:
DER DIREKTOR: sig. G. Bürki

SAEMTLICHE MASSE WURDEN VOM KREISGEOMETER, UNTER
BERUECKSICHTIGUNG DER VORGEgebenEN BAUFELDER UND
ABSTÄNDE, KONTROLLIERT.

FRAUBRUNNEN, DEN 20. AUG. 1986
DER KREISGEOMETER:



LEGENDE:

- WIRKUNGSBEREICH DER SONDERBAUVORSCHRIFTEN
- BAUFELDER
- VORGESCHRIEBENE BESONNTE GEBÄUDESEITE
- NEBENBAULINIE
- GRENZABSTÄNDE GEMÄSS BAUREGLEMENT
- BAUFELD FÜR GARAGEN
- BAUFELD FÜR UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLE
- BAUFELD FÜR UNTERIRDISCHEN SAMMELSCHUTZRAUM
- Exis- Detail- Erschliessungsanlagen
- SPIELPLATZE
- ZUFAHRTEN
- AUTOABSTELLFLÄCHE MIT RASENGITTERSTEINEN
- RADWEGE
- FUSSWEGE
- FEUERWEHR-, NOTFALL- UND ZÜGELWEG
- BAUMGRUPPEN
- BEGRÜNUNGSFLÄCHEN
- ZONE MIT DACHWASSERVERSICKERUNG
- BAUFELD - NUMMER
- FIRSTRICHTUNG

CONTAINER KEHRICHTCONTAINERPLATZ
368 m²
NG 320-470
BAUFELD - FLÄCHE
MINIMAL UND MAXIMAL ZULAESSIGE
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE DER
NORMALGESCHOSS DES BETREFFENDEN
BAUFELDES
MAX. ZUL. BGF IM DACHGESCHOSS
MAX. ZUL. BGF IM UNTERGESCHOSS
DG 150
UG 100
HOEHENKOTEN GEMAESS ART. 8, ABS. 2 SBV:
EG. Max. EG. - Höhe
UG. Min. UG. - Höhe

GERINGFÜEGIGE ÄNDERUNG DES ÜBERBAUUNGSPLANES GEMAESS
ART. 122 ABS. 5 BAUV.: 27. JUNI 1994
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 08. 10. 1994, IM AMTSANZEIGER VOM 07. 10. 1994
ÖFFENTLICHE AUFLEGE DER GERINGFÜEGIGEN ÄNDERUNG VOM 08. 10. 1994 BIS 07. 11. 1994
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 0 RECHTSVERWAHRUNGEN 0
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 0
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 27. JUNI 1994
DIE PRÄSIDENTIN:
DIE SEKRETÄRIN:
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
MOOSSEEDORF, DEN DIE GEMEINDESCHREIBERIN:
GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG:

6. Änderung der Überbauungsordnung

Ergänzungen in Art. 3 Abs. 3 Nutzung und Art. 5 Abs. 1 - 3 Ausnützung
Ergänzungen im Überbauungsplan Nutzungsanteilen pro Baufeld
Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im Amtsanzeiger vom 16. und 23. August 2002
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 16. Aug. bis 16. Sept. 2002
Einspracheverhandlung:
Rechtsverwarungen:
Erledigte Einsprachen:
Un erledigte Einsprachen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Juni 2002

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2002
ohne Gegenantrag zugestimmt.

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF
Der Präsident: Der Sekretär:
P. Bill P. Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt
Moosseedorf, den
Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
3. März 2003

EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF

KANTON BERN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 12

"AESCHFELD"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 12 b

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- den Überbauungsplan Nr. 12 a im Massstab 1 : 500
- die Überbauungsvorschriften Nr. 12 b mit Anhang

6. Änderung :

Ergänzungen in Art. 3 Abs. 3 Nutzung und Art. 5 Abs. 1 - 3 Ausnützung

Ergänzungen im Überbauungsplan Nutzungszuteilungen pro Baufeld

Überbauungsvorschriften Aeschfeld

Artikel mit *: siehe Erläuterungen dazu im Anhang

ARTIKEL 1

Wirkungsbereich Die Überbauungsvorschriften Aeschfeld gelten für die ganze Parzelle Nr. 323, welche im Überbauungsplan gestrichelt umrandet ist.

ARTIKEL 2

Stellung zu den übrigen Bauvorschriften Soweit durch die Überbauungsvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gelten:

- a) das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung
- b) das kantonale Energiegesetz und die kantonale Energieverordnung
- c) das gültige Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Moosseedorf
- d) Vorbehalten bleiben weitere gesetzliche Vorschriften.

ARTIKEL 3

Nutzung

- 1) Im Überbauungsordnungsgebiet Aeschfeld sind Wohnhäuser zu errichten. Der Einbau von Arbeitsräumen im Untergeschoss gemäss Absatz 3 sowie von einzelnen Arbeitsräumen für Hausbewohner im Erd- und den Obergeschossen sind zugelassen für Gewerbe, die weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.
- 2) Die Erschliessung, Bauform und Gestaltung sind innerhalb des Überbauungsplangebietes aufeinander abzustimmen.
- 3) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Der Dachausbau ist ~~bis zu 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche~~ gestattet. Im Untergeschoss dürfen bis zu 50 % der darüberliegenden Geschossfläche als Wohn- oder gewerbliche Arbeitsräume genutzt werden; vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 66).
- 4) In geeigneten Ställen dürfen Kleintiere gehalten werden.

ARTIKEL 4

Überbauungsplan

- 1) Der Überbauungsplan stellt verbindlich dar:
 - Lage und Abmessung der Baufelder
 - Interne und externe Erschliessung
 - Einstellhalle und Strassenanschlüsse
 - Aussenraumgestaltung wie Spielplätze, Fusswege, Notzufahrt und Zügelwege, Autoabstellplätze und Bepflanzung
 - die Zonen, in welchen das Dachwasser versickert werden muss.
- 2) Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren von der Baukommission gestattet werden, sofern das architektonische Konzept nicht beeinträchtigt,

die Ausnützung eingehalten und die kantonalen Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) nicht überschritten werden. Gegenüber angrenzenden Privatgrundstücken sind jedoch die baureglementarischen Mindestabstände einzuhalten.

ARTIKEL 5

Ausnützung

- 1) ~~Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0,35.~~ **Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 10'900 m². Davon dürfen maximal 6'950 m² in den Normal-, 1'650 m² Unter- und 2'300 m² in den Dachgeschossen erstellt werden.** Zur Kontrolle führt das Bauinspektorat Moosseedorf einen Ausnutzungskataster.
- 2) Die Überbauung muss so gestaltet werden, dass eine ~~Ausnutzung~~ **Bruttogeschossfläche** von mindestens 6'300 m² ~~0,32 und maximal 0,35~~ erreicht wird.
- 3) Die im Überbauungsplan in den Baufeldern eingetragenen minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen, **aufgeteilt in BGF die nur in Unter-, nur in Normal- und nur in Dachgeschossen erstellt werden darf**, müssen eingehalten werden.

ARTIKEL 6

Baulinien, Baufelder

- 1) Die im Plan durchgezogenen Baulinien gelten für die zweigeschossigen Hauptbauten und umschreiben jeweils ein Baufeld.
- 2)* Innerhalb der Baufelder können Gebäudegrundrisse frei gestaltet werden; einzig die im Plan eingetragene Firstrichtung ist innerhalb eines Winkels von +/- 15° a.T. verbindlich.
- 3) Die im Plan strichpunktiert eingetragenen Baulinien sind für sämtliche Nebenbauten sowie Einfriedigungen, welche höher als 1.20 m gemacht werden, verbindlich.

(Nebenbauten siehe Artikel 12)

ARTIKEL 7

Bauabstände

- 1)* Wenn innerhalb der Baufelder Hauptgebäude nicht auf der Grenze zusammengebaut werden, so gelten folgende Abstände:

- I. Grenzabstände
 - a) an nichtbesonnten Gebäudeseiten 2.00 Meter
 - b) an besonnten Gebäudeseiten 10.00 Meter
- II. Gebäudeabstände
 - a) zwischen nichtbesonnten Gebäudeseiten 4.00 Meter
 - b) zwischen einer besonnten und einer nichtbesonnten Gebäudeseite 16.00 Meter

2)* Bewohnte eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude dürfen auf den nicht besonnten Baufelderseiten bis 3.00 m über diese hinausragen, jedoch maximal bis an die Nebenbaulinien gebaut werden. Falls innerhalb der Baufelder die Anbauten nicht gegenseitig an die Parzellengrenze gebaut werden, beträgt der Gebäudeabstand 2.00 m. Der Grenz-anbau ist zulässig, wenn dem Nachbarn ebenfalls ein Grenzanbaurecht erteilt wird und die Parallelfassade zur Grenze keine Türen, Fenster, sonstige Öffnungen und vorspringende Bauteile aufweist. An den anderen Fassaden dieser Anbauten sind nur bis 50 cm an die Parallelfassade zur Grenze heran Türen, Fenster oder sonstige Öffnungen zulässig. Mit Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin der unmittelbar angrenzenden Parzelle kann in diesen Bereichen der Einbau von Fenstern bewilligt werden.

3)* Unbewohnte Nebenbauten dürfen bis an die Nebenbaulinien oder Grenze gebaut werden. An den Parallelfassaden zu den Grenzen und innerhalb eines Abstandes von 50 cm dazu dürfen sie keine Türen, Fenster oder sonstige Öffnungen aufweisen. Mit Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin der unmittelbar angrenzenden Parzelle kann in diesen Bereichen der Einbau von Fenstern bewilligt werden.

4)* Vorspringende Bauteile dürfen in keinem Fall über die Nebenbaulinie oder Grenze hinausragen.

5)* Zäune, Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern jeglicher Art, die 25 cm höher als der angrenzende Fussweg sind, müssen von diesem mindestens 50 cm Abstand einhalten; dasselbe gilt für Grünhecken und Bäume.

ARTIKEL 8

Gebäudehöhen

1)* Zweigeschossige Bauten dürfen die Gebäudehöhe gemäss Baureglement von 6.50 m nicht überragen.

2)* Das Erdgeschoss darf das gewachsene Terrain am höchsten Punkt gemessen maximal 20 cm oder im Mittel aus allen Gebäudeecken maximal 60 cm überragen. Vorbehalten bleiben die im Überbauungsplan in den Baufeldern eingetragenen maximalen Erdgeschoss- und minimalen Untergeschoss-Höhenkoten.

3) Die im Überbauungsplan in den Baufeldern eingetragenen minimalen Untergeschoss-Höhenkoten dürfen nicht unterschritten werden.

4)* Eingeschossige An- und Nebenbauten dürfen das gewachsene Terrain im Mittel aller vier Fassaden gerechnet bis maximal 3.00 m überragen.

ARTIKEL 9

- Gebäudelänge
- 1) Die Gebäudelänge richtet sich unter Vorbehalt von Absatz 2 nach der Länge der Baufelder.
 - 2) Die maximale Gebäudelänge beträgt 50.00 m. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Mehrlängenzuschläge gemäss Baureglement.

ARTIKEL 10

- Gebäudetiefe
- Die maximal zulässige Gebäudetiefe richtet sich nach der Baustreifentiefe, darf jedoch 16.00 m nicht übersteigen.

ARTIKEL 11

- Zuordnung der Bauten zum öffentlichen Siedlungsraum
- 1) Die Hauszugänge sind auf einen internen öffentlichen Zugangsweg auszurichten.
 - 2)* Der Hauszugang ist so zu gestalten, dass die Eingangstüre ohne Treppentritte über eine Rampe von maximal 6 % Steigung vom öffentlichen Zugangsweg erreicht werden kann.
 - 3)* Wo der Überbauungsplan den Einbau von Garagen in die Haupt- oder Nebengebäude erlaubt, darf diese maximal 50 cm unter oder über dem davorliegenden öffentlichen Zufahrtsweg angeordnet werden. Die Zufahrtsrampe darf nicht steiler als 10 % gemacht werden, wobei mindestens 1 m ab dem Zufahrtsweg eben ausgeführt werden müssen.

ARTIKEL 12

- An- und Nebenbauten
- 1) Als Anbauten gelten:
 - eingeschossige, an das Hauptgebäude angebaute und bewohnte Gebäudeteile.
 - 2)* Als Nebenbauten gelten:
 - eingeschossige, nur von Kleintieren bewohnte oder unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile
 - Stützmauern und Einfriedungen, Zäune, Treppen
- die eine Höhe von 1.20 m ab gewachsenem Terrain überschreiten.
- 3) Bewohnte Anbauten für Menschen und Nebenbauten für Kleintiere dürfen eine Grundfläche von zusammen bis zu 20 % der im Hauptgebäude vorhandenen Bruttogeschossfläche erreichen oder maximal 30 m². Unbewohnte Nebenbauten dürfen eine Grundfläche bis maximal 40 % oder maximal 60 m² der im Hauptgebäude vorhandenen Bruttogeschossfläche erreichen, abzüglich allfälliger Fläche von bewohnten An- und Nebenbauten.
 - 4) Auf den allgemeinen Grün- und Parkplätzen können eingeschossige Nebenbauten (gemäss Art. 8 Abs. 4) für Gemeinschaftsanlagen, und –einrichtungen wie Gartenpavillons, Clublokale, Autounterstände etc. erstellt werden.

ARTIKEL 13**Architektonische
Gestaltung**

- 1) Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung muss jedoch lebendig sein; jede Eintönigkeit ist zu vermeiden.
- 2) Die Gebäude innerhalb eines Baufeldes sind als eine Gruppe zu gestalten und müssen aufeinander abgestimmt werden.
- 3) Die Fassadenfarben und Materialien sind auf die Nachbarbauten abzustimmen. Der Baueingabe sind Fassadenpläne mit den vorgesehenen Farben angelegt zur Genehmigung durch die Baukommission zu unterbreiten. Einer unbefriedigenden Gestaltung und Farbgebung kann die Bewilligung verweigert werden.
- 4) Erker von maximal 1.2 m Auskragung und einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m, dürfen über die Baufelder hinausragen, jedoch die Nebenbaulinie nirgends überschreiten. Sie dürfen nur ab dem Erdgeschoss und in den Obergeschossen gebaut werden. Innerhalb der Baufelder dürfen keine Erker in den Gebäudeabstand von 4.00 m (gemäss Art. 7 Abs. 1 Ziffer II a) hinausragen.
- 5)* Balkone und Loggien von maximal 1/2 der jeweiligen Fassadenfläche dürfen nur maximal 1.50 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen. Die Nebenbaulinien dürfen nirgends überschritten werden. Innerhalb der Baufelder dürfen keine Balkone und Loggien in den Gebäudeabstand von 4.00 m (gemäss Art. 7 Abs. 1 Ziffer II a) hinausragen. An den Giebelseiten sind im Dachgeschoss nur Balkone zulässig, die sich harmonisch in die Dachkonstruktion einfügen. Durchsichtige oder undurchsichtige Balkonseitenwände dürfen maximal 1.50 m über die Baufelder hinausragen.
- 6)* Innerhalb von Reihenhäusern dürfen die Gebäude so gestaltet werden, dass die Wohneinheit auch übereinander im Sinne von Eigentumswohnungen gestaltet werden. Jede Wohnung hat aber Anspruch auf einen eigenen privaten Baugrund oder Gartenanteil.

ARTIKEL 14**Dachgestaltung**

- 1)* Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Die Baukommission kann bei nachgewiesener Energiesparwirkung und ästhetisch guter Gestaltung auch Pultdächer bewilligen.
- 2)* Auf An- und Nebenbauten können natürlich begrünte Flachdächer bewilligt werden. Der Überbauungsplan bestimmt die Hauptfirstrichtung. Die Hauptflächen müssen gegenseitig die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Dachneigung auf Hauptbauten muss mindestens 25 °, auf Pultdächern und Nebenbauten mindestens 20 ° a. T. betragen (maximale Neigung gemäss Baureglement Art. 23 Abs. 3 = 50 ° a. T.).
- 3)* Die Kniewandhöhe, gemessen über der Decke des darunterliegenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit oberkant Dachsparren, darf über dem Erdgeschoss 80 cm und über dem 1. Obergeschoss 40 cm nicht überschreiten.

- 4) Die Dächer sind mit braunem Bedachungsmaterial einzudecken.
- 5)* Bauliche Massnahmen zum Nutzen der Sonnenenergie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen und werden nicht als Dachaufbauten gezählt.
- 6)* Dacheinschnitte sind nur innerhalb der Orientierung von 135° bis 225° zur Nordrichtung zulässig.
- 7)* Dachaufbauten sind gemäss Anhang zu gestalten.

ARTIKEL 15

Gebäudeorientierung, Besonnung

- 1)* Um eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreichen zu können, darf die besonnte Seite der Gebäude in beiden Richtungen Ost und West nur maximal 45° von der geografischen Südrichtung abweichen.
- 2)* Als besonnte Seite gilt die im Überbauungsplan gepunktet eingetragene Baufeldseite.

ARTIKEL 16

Umgebungsgestaltung

- 1) Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit dazugehörigen Schnittplänen aller wesentlichen Umgebungsgestaltungselemente einzureichen.
- 2)* Der im Überbauungsplan eingetragene private Aussenraum darf mit Zäunen oder Hecken bis zu maximal 1.20 m Höhe abgegrenzt werden. Innerhalb der Nebenbaulinien dürfen Zäune und Hecken bis maximal 1.70 m Höhe gemacht werden.
- 3) Das Vorland, die Zäune, Hecken und Gartenmauern sind so zu gestalten, dass eine geordnete und abgestimmte Gesamtgestaltung der Umgebung entsteht. Die Baubewilligungsbehörde kann Richtlinien für die Umgebungsgestaltung erlassen und die Gestaltungsmassnahmen koordinieren.
- 4) Zur Gliederung der Siedlung sind im Erschliessungsbereich Bäume anzupflanzen. Die Bepflanzungsangaben im Überbauungsplan, insbesondere in den Bepflanzungs- und Grünflächen, haben begleitenden Charakter. Die definitive Bepflanzung ist im Baugesuchsverfahren der Baukommission zur Genehmigung zu unterbreiten.

ARTIKEL 17

Spielplätze und Fusswege

- 1) Die im Überbauungsplan eingezeichneten Wege und Spielplätze sind in Lage und Anordnung verbindlich. Kleinere Verschiebungen können von der Baubewilligungsbehörde beim Baugesuch bewilligt werden.
- 2) Die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 42 bis 46) sind einzuhalten.

ARTIKEL 18**Bepflanzung**

- 1) Wo möglich sind im gesamten Überbauungsplangebiet Aeschfeld einheimische und ortsübliche Pflanzen sowie Feldhecken und Magerwiesen anzulegen.
- 2) Das Erstellen von Pflanzgärten in den privaten Aussenräumen ist erlaubt.

ARTIKEL 19**Autoabstellplätze
und Einstellhallen**

- 1) Für die Berechnung des Parkflächenbedarfs gilt Artikel 26 Gemeindebaureglement. Zusätzlich sind jedoch 10 % Besucherparkplätze anzuordnen und zu reservieren.
- 2) Die Einstellhalle, die privaten Garagen und die Parkplätze sind gemäss Überbauungsplan anzulegen.
- 3) Die Parkplätze dürfen auch mit Wohngebäuden überbaut werden, falls sie in den Baustreifen liegen.
- 4) Mindestens 50 % der nicht überdeckten Autoabstellplätze sind mit Rasensteinen auszuführen.

Schutzraum**ARTIKEL 20**

- 1) Für den gesamten Perimeter ist in der Autoeinstellhalle gemäss Überbauungsplan ein Sammelschutzraum zu erstellen.
- 2) Der Bau von Einzelschutzräumen in den Häusern ist untersagt. Ausnahmen von dieser Bestimmung müssen gemacht werden, falls die im Sammelschutzraum vorhandene Anzahl Schutzplätze den Bedarf des Überbauungsplangebietes nicht abzudecken vermag.

ARTIKEL 21**Energie**

- 1) Wo immer möglich sind die natürlichen Energien der Umwelt zu nutzen.
- 2) Die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und die Energieverordnung sind einzuhalten.
- 3)* Gewächshäuser und Wintergärten für Sonnenenergienutzung sind auf den von 90° bis 270° ausgerichteten Fassadenflächen bis zu 80 % der jeweiligen Fassade zulässig; wenn auch die Seitenwände verglast sind, dürfen sie maximal 1.50 m über das Baufeld hinausragen, sonst werden sie wie Balkone oder Loggien gemäss Artikel 13 Absatz 5 behandelt.
- 4)* In den von 315° bis 45° orientierten Fassaden dürfen die unumgänglichen Fenster die Grösse von 15 % der Bodenfläche des dazugehörigen Raumes nicht überschreiten.

5)* Zum Einbauen von bewohnten Räumen im Untergeschoss darf das neue Terrain gegenüber dem gewachsenen an den Fassaden mit einer Orientierung von 90° bis 270° auf 3/4 der jeweiligen Fassadenlänge bis auf die Tiefe von unterkant Kellerboden abgesenkt werden. Die davorliegende Böschung darf einen Winkel von maximal 20° nicht übersteigen und nur bis an die Baulinie für Nebenbauten reichen.

6)* Vor Fassaden, die von 270° bis 90° nach Norden orientiert sind, darf das neue Terrain bis 1.20 m über die mittlere gewachsene Terrainhöhe angeschüttet werden. An den Marchen der an das Gebiet Aeschfeld angrenzenden Privatparzellen muss die bestehende Terrainhöhe übernommen werden.

7) Im Perimeter des Überbauungsplangebietes Aeschfeld (Parzelle 323) besteht für alle Gebäude die Gasanschlusspflicht gemäss Artikel 4 Absatz 2 des Gasreglementes von Moosseedorf. Im weiteren besteht auch die Bezugspflicht für Gas zur Gebäudeheizung und Warmwasseraufbereitung. Für Kochzwecke ist der Gasbezug erlaubt.

8) Die Bedingungen für die Gasanschluss- und Bezugspflicht richten sich nach den Bestimmungen des Gasreglementes, des Gastarifes und/oder der besonderen Gaslieferungsverträge und besonderen Bestimmungen der Gemeinde Moosseedorf.

9) Für Gebäude, die mit erneuerbaren und/oder anderen umweltfreundlichen Energieerzeugungsanlagen versehen sind, die mehr als 50 % des Gesamtenergiebedarfes des Gebäudes für Heizzwecke und Warmwasseraufbereitung abdecken können, besteht keine Gasanschluss- und Bezugspflicht.

10) Wärmepumpenanlagen sind mit Gas zu betreiben, auch wenn diese gemäss Absatz 9 mehr als 50 % des Gesamtenergiebedarfes des Gebäudes abdecken können.

ARTIKEL 22

Inkrafttreten

Diese Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

ARTIKEL 23

Änderung der Überbauungsvorschriften

Für geringfügige Änderungen der Überbauungsvorschriften kommt das in Artikel 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Artikel 61 BauG bleibt vorbehalten.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 26. Oktober 1983

Publikation im Amtsblatt vom 13. und 18. Februar 1984

Publikation im Amtsanzeiger vom 7. und 17. Februar 1984

Öffentliche Auflage der Pläne mit Sonderbauvorschriften vom 17. Februar bis 18. März 1984

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 1

Genehmigt durch den Gemeinderat am 27. Juni 1983

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde Moosseedorf am 20. September 1984

1. Geringfügige Änderung des Überbauungsplanes

gemäss Art. 135 BauV

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. Januar 1985

Genehmigt mit Änderungen gemäss Beschluss vom 15. Mai 1985

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: sig. G. Bürki

2. Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften und des Überbauungsplanes

gemäss Art. 122 BauV: 9. Januar 1986

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Februar 1986

Persönliche Benachrichtigung der benachbarten Grundeigentümer nach Art. 122 Abs. 2 BauV
am 15. September 1986

Eingegangene Einsprachen: 0

Genehmigt gemäss Beschluss vom 23. Dezember 1986

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: sig. G. Bürki

3. Änderung der Überbauungsvorschriften und des Überbauungsplanes

gemäss Art. 122 BauV: 5. Juni 1989

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. September 1989

Publikation im Amtsblatt vom 17. Juni 1989

Publikation im Amtsanzeiger vom 16. Juni 1989

Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung vom 16. Juni bis 17. Juli 1989

Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	0

Genehmigt gemäss Beschluss vom 28. Dezember 1989

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: sig. G. Bürki

4. Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

gemäss Art. 122 Bauverordnung

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. Juni 1994

Publikation gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV im Amtsblatt vom 8. Oktober 1994 und Amtsanzeiger vom 7. Oktober 1994

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 8. Oktober 1994 bis 7. November 1994

Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Die Präsidentin: Die Sekretärin:

sig. I. Sautter sig. N. Marte

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, 4. Januar 1995

Die Gemeindeschreiberin

sig. N. Marte

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Januar 1995

Sig. P. Geissler

5. Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

gemäss Art. 122 Bauverordnung

von Artikel 7 Absätze 2 und 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. März 1998

Publikation gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV im Amtsblatt vom 5. April 1998
und Amtsanzeiger vom 4. April 1998

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 4. April 1998 bis am 4. Mai 1998

Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Die Präsidentin: Die Sekretärin:

Sig. I. Sautter Sig. N. Marte

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, 11. Mai 1998

Die Gemeindeschreiberin:

Sig. N. Marte

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 8. Juni 1998

sig. B. Küenzi

6. Änderung der Überbauungsordnung

Ergänzungen in Art. 3 Abs. 3 Nutzung und Art. 5 Abs. 1 - 3 Ausnützung
Ergänzungen im Überbauungsplan Nutzungszuteilungen pro Baufeld

Publikation im Amtsblatt vom ---

Publikation im Amtsanzeiger vom 16. und 23. August 2002

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 16. August bis 16. September 2002

Einspracheverhandlung: keine

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Juni 2002

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2002

ohne Gegenantrag zugestimmt

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident:

Der Sekretär:



P. Bill



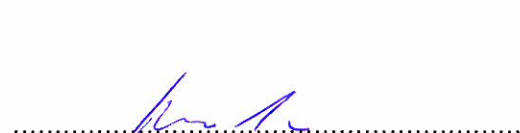
P. Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

Moosseedorf, den



Der Gemeindschreiber


Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

3. März 2003 

6. Änderung der Überbauungsordnung

Ergänzungen in Art. 3 Abs. 3 Nutzung und Art. 5 Abs. 1 - 3 Ausnützung
Ergänzungen im Überbauungsplan Nutzungszuteilungen pro Baufeld

Publikation im Amtsblatt vom ---

Publikation im Amtsanzeiger vom 16. und 23. August 2002

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 16. August bis 16. September 2002

Einspracheverhandlung: keine

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Juni 2002

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2002

ohne Gegenantrag zugestimmt

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident:

Der Sekretär:



P. Bill




P. Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt
Moosseedorf, den

20. März 2003

Der Gemeindeschreiber


Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 3. März 2003



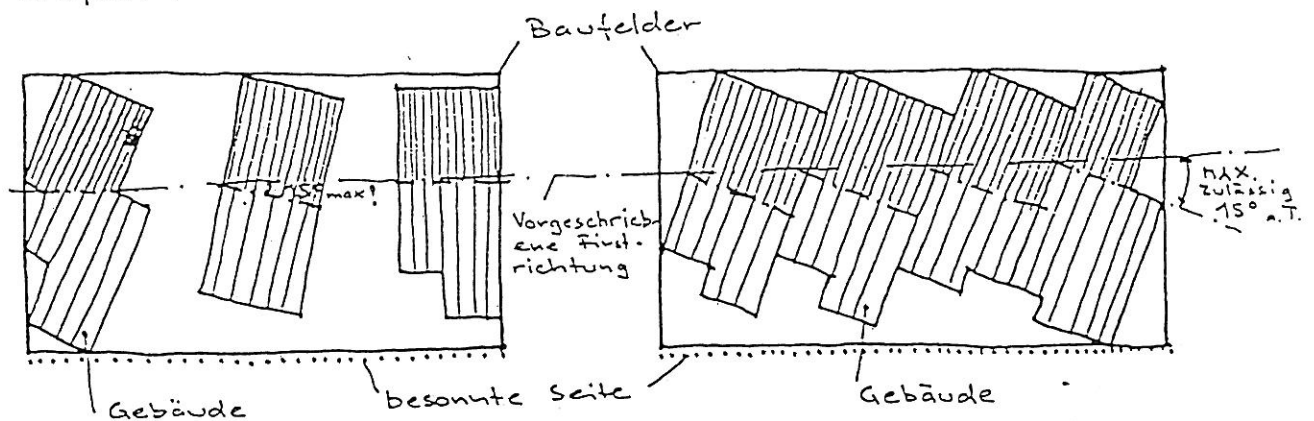
Ueberbauung Parzelle 323 im Aeschfeld

Anhang zu den Sonderbauvorschriften

Dieser Anhang ergänzt die Sonderbauvorschriften in gestalterischer Hinsicht und ergänzt diese mit detaillierteren Angaben.

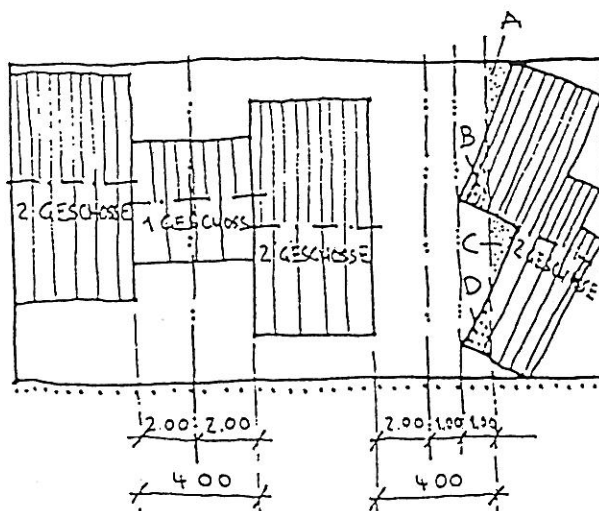
Zu Art. 6 Abs. 2 Gebäudegrundrisse - Firstrichtung

Beispiel :



Zu Art. 7 Abs. 1 Grenzabstand - Gebäudeabstand

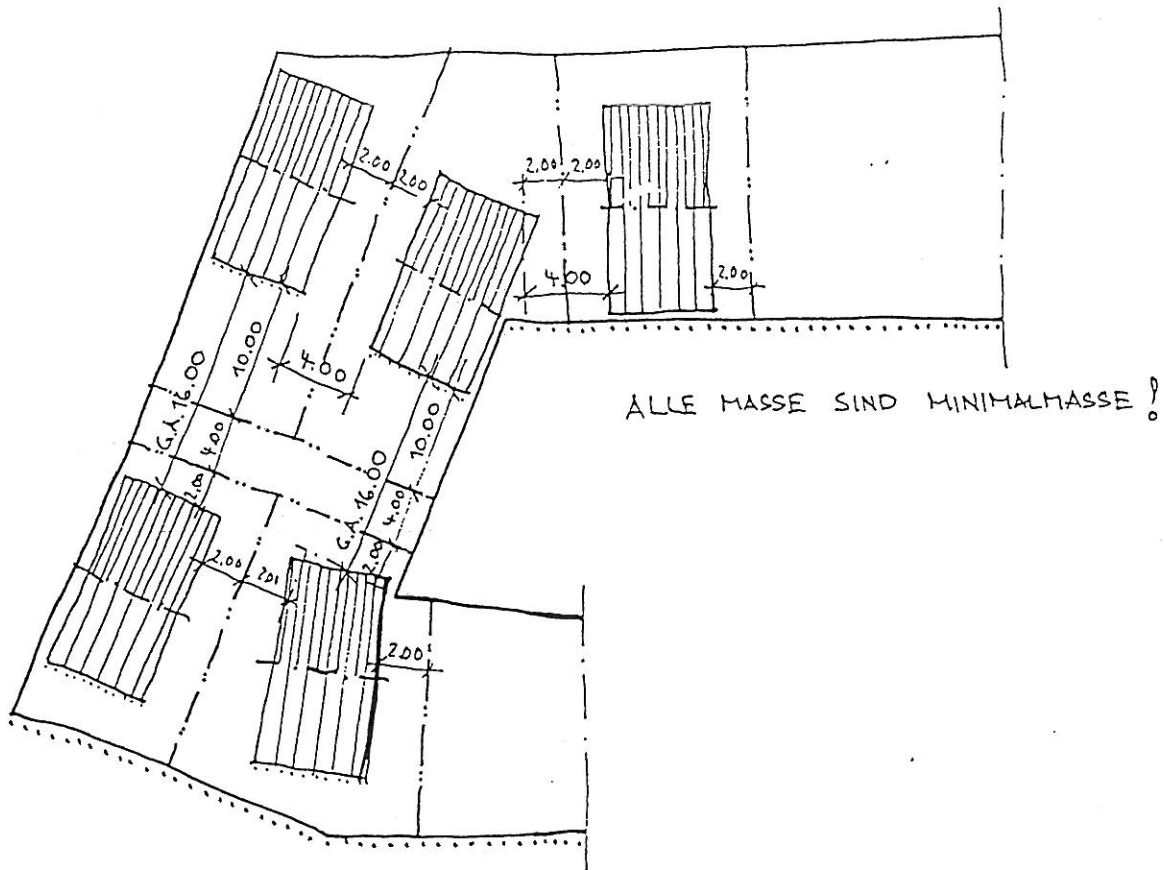
Beispiele :



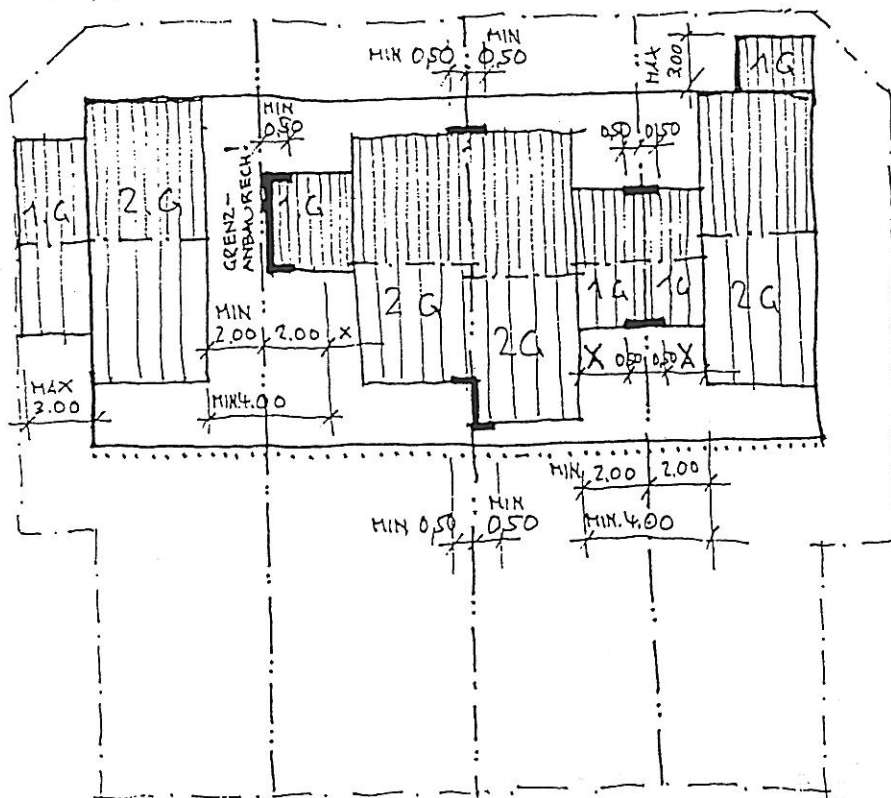
LEGENDE:

- GRENZE / PARZELLENGRENZE
- MINIMALER GRENZABSTAND BEI UNREGELMÄSSIGEN GRUNDRISSSEN = 1.00 m
- NUR ZULÄSSIG WENN: FLÄCHENAUSGLEICH BIS ZUM NORMALEN GRENZABSTAND VON 2.00 m
- FLÄCHEN $B + D = A + C$?

Zu Art. 7 Abs. 1 Fortsetzung Beispiele



Zu Art. 7 Abs. 2 bewohnte eingeschossige Anbauten
Beispiele :

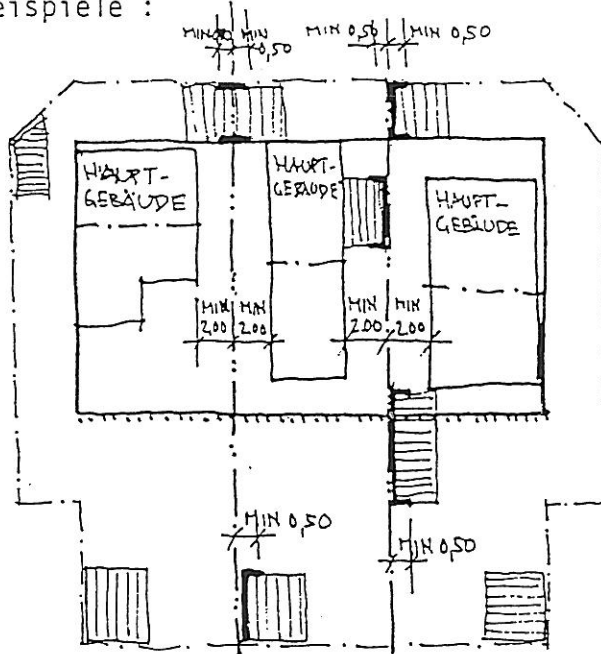


LEGENDE:

- BAUFELD BEGRENZUNG
- BESONNTE BAUFELDSEITE
- GRENZE DER PARZELLEN
- - - NEBENBAULINIE
- FIRST
- FENSTER NICHT ZULÄSSIG !

Zu Art. 7 Abs. 3 unbewohnte eingeschossige Nebenbauten

Beispiele :

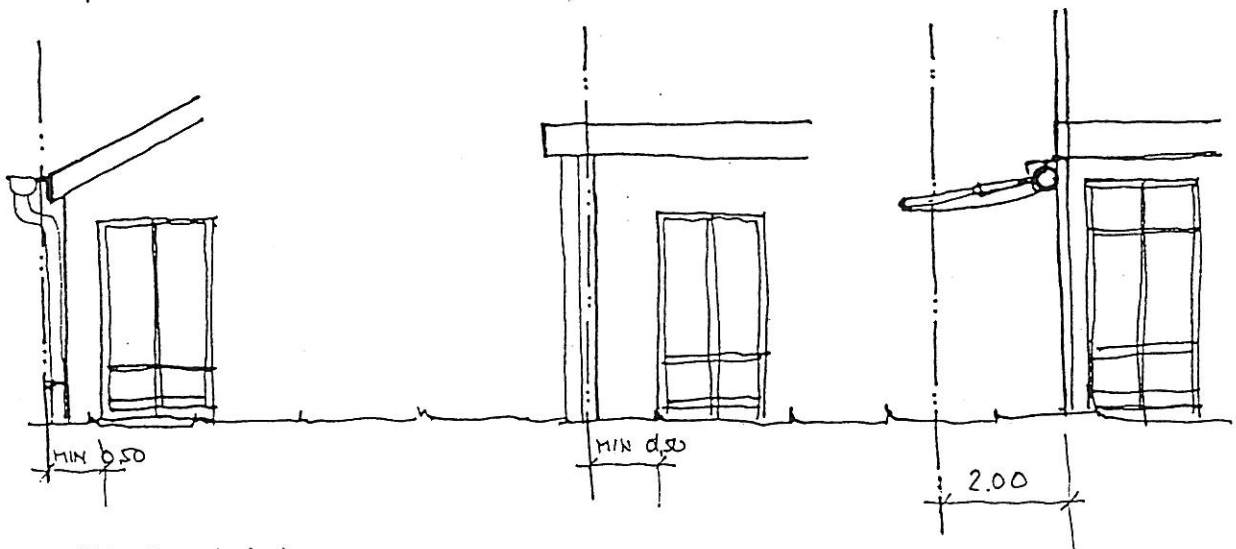


LEGENDE :

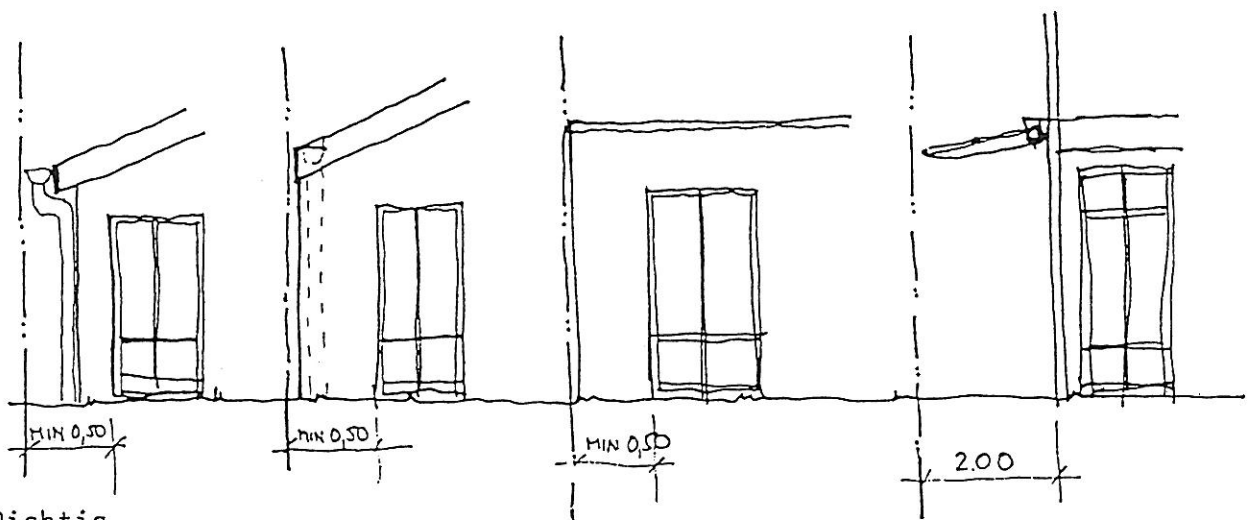
- BAUFELDBEGRENZUNG
- BESONNTE BAUFELDSEITE
- GRENZE DER PARZELLEN
- - - NEBENBAULINIE
- . - FIRST
- └ FENSTER NICHT ZULÄSSIG !

Zu Art. 7 Abs. 4 vorspringende Bauteile

Beispiele :



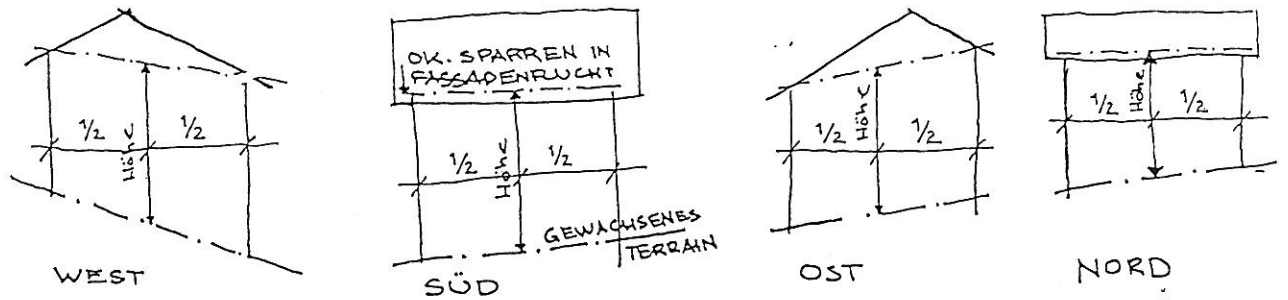
unzulässige !!!



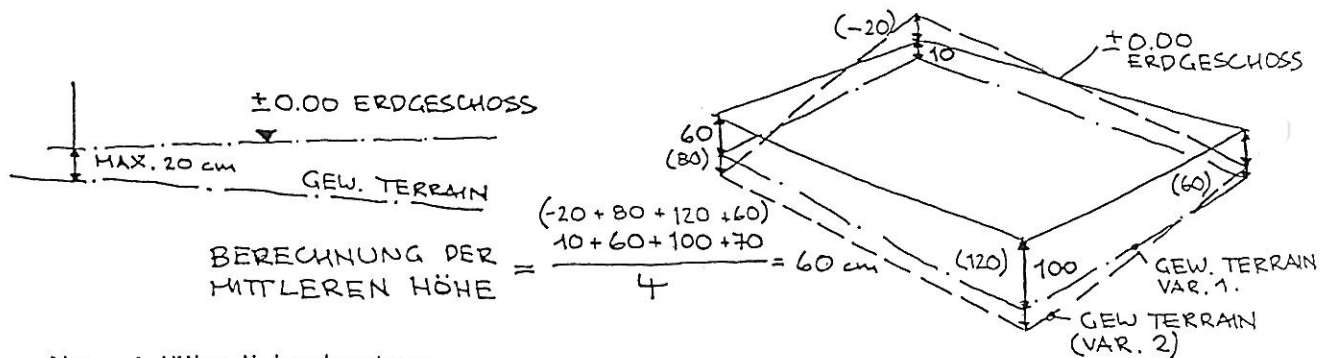
Richtig

Zu Art. 8 Gebäudehöhen

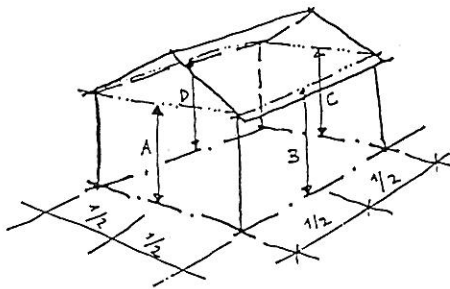
Abs. 1 Messweise:



Zu Art. Abs. 2 Erdgeschossshöhe:



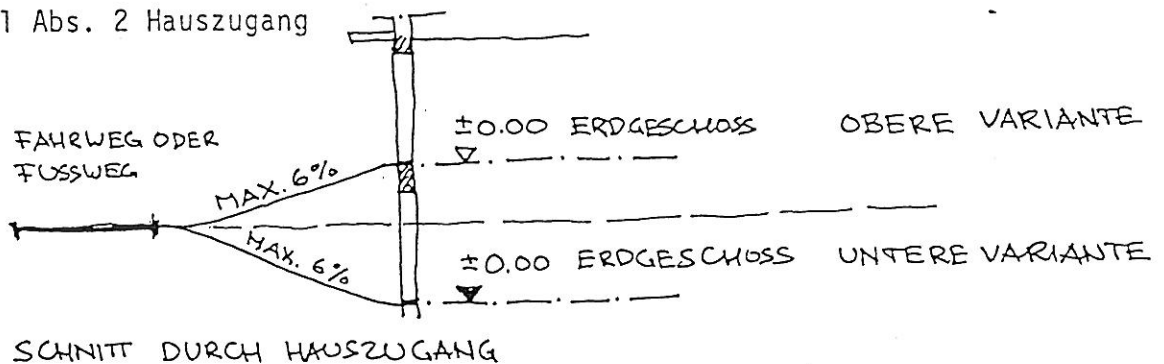
Zu Art. Abs. 4 Höhe Nebenbauten:



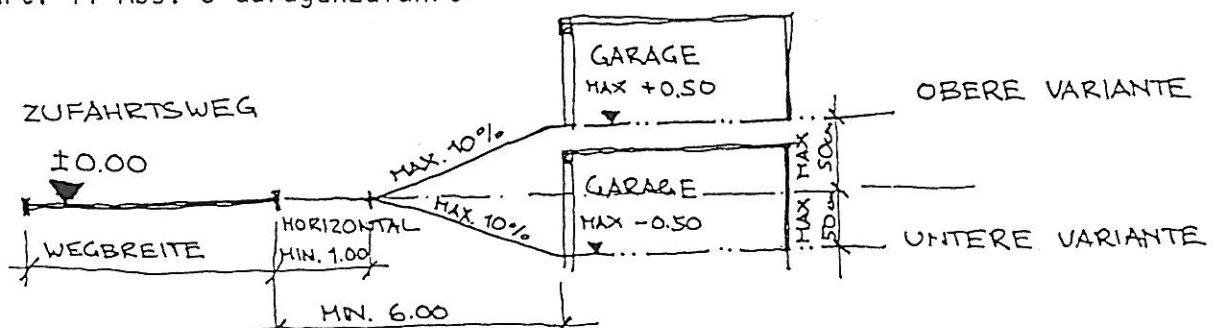
BERECHNUNGSART :

$$\text{HÖHEN} = \frac{A+B+C+D}{4} = \text{max. } 3.00 \text{ m}$$

Zu Art. 11 Abs. 2 Hauszugang

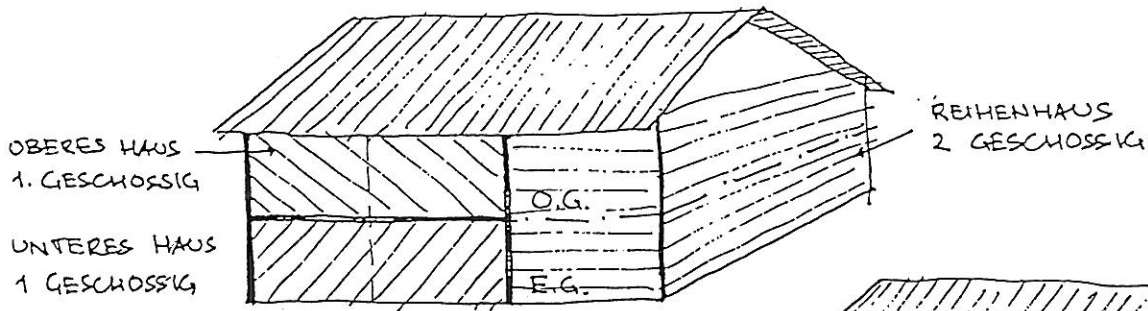


Zu Art. 11 Abs. 3 Garagenzufahrt



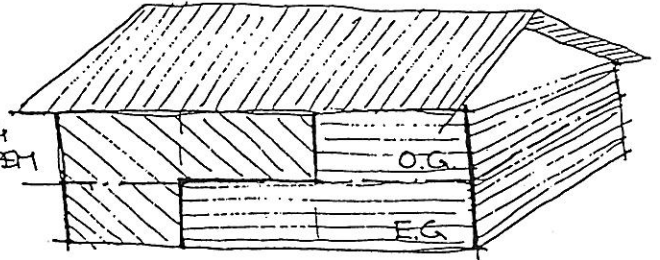
zulässig

Zu Art. 13 Abs. 6 übereinanderliegende Wohneinheiten



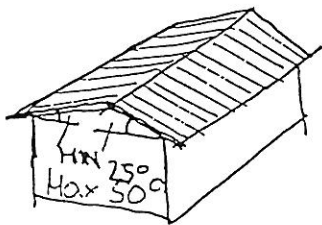
BEISPIEL ①

HAUS 2 GESCHOSSIG
MIT ÜBERGREIFENDEM
MITTEL TEIL
BEISPIEL ②



Zu Art. 14 Dachgestaltung
Abs. 1 + Abs. 2

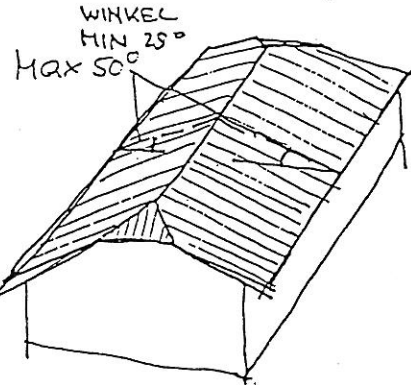
SATTEL DACH :



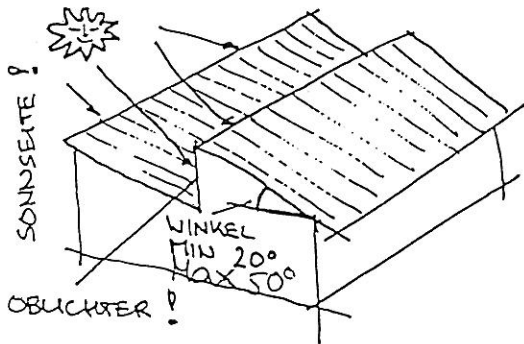
WALMDACH :



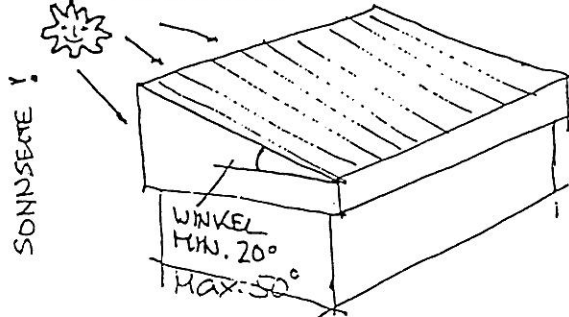
KRÜPPELWALMDACH :



DOPPEL PULT DACH :

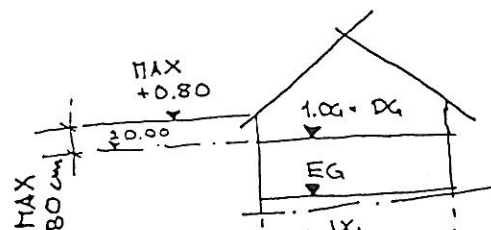
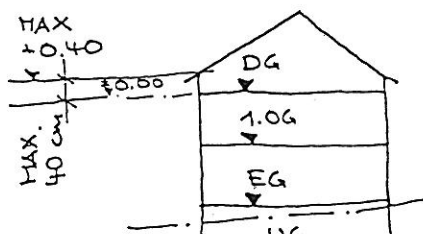


PULT DACH :

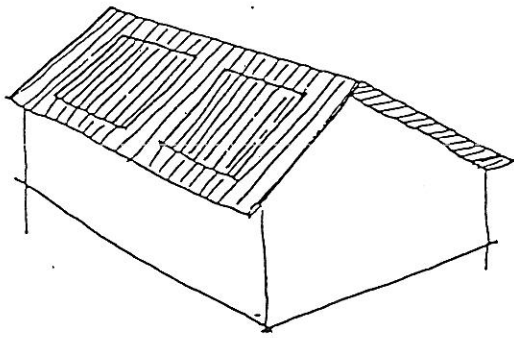


Zu Art. 14 Abs. 3

KNIEWAND HÖHE :



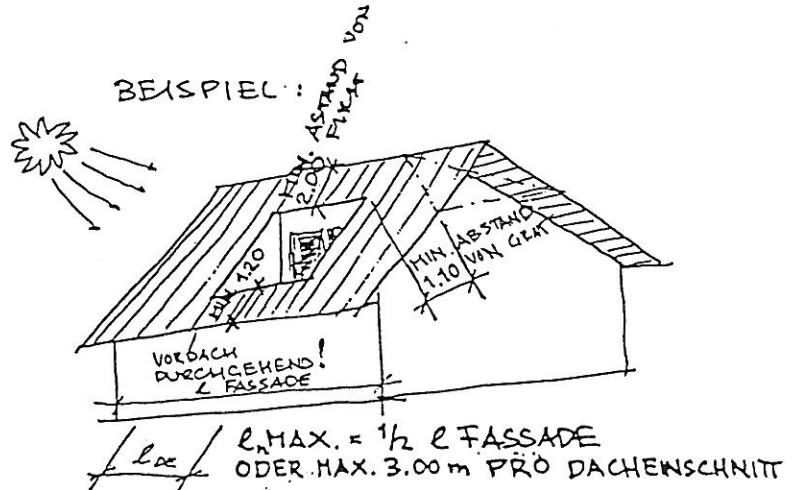
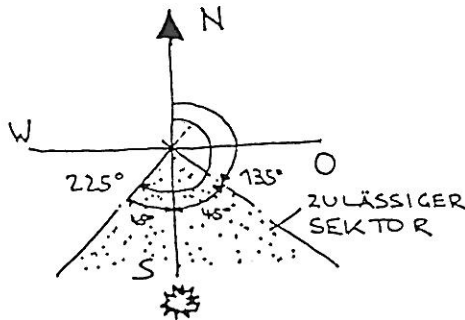
Zu Art. 14 Abs. 5 Bauliche Massnahmen zum Nutzen der Sonnenenergie



liegende Sonnenkollektoren

- a) aus glänzendem Material; maximal 1/3 der Dachfläche
- b) aus mattem Material; maximal 2/3 der Dachfläche
- c) im Dach integriert (Energiedach), Farbe den Ziegeln angepasst; maximal ganze Dachfläche

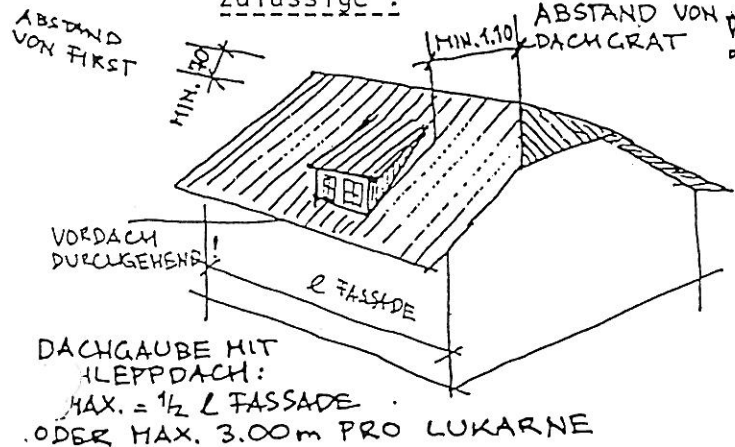
Zu Art. 14 Abs. 6 Dacheinschnitte



Zu Art. 14 Abs. 7 Dachaufbauten

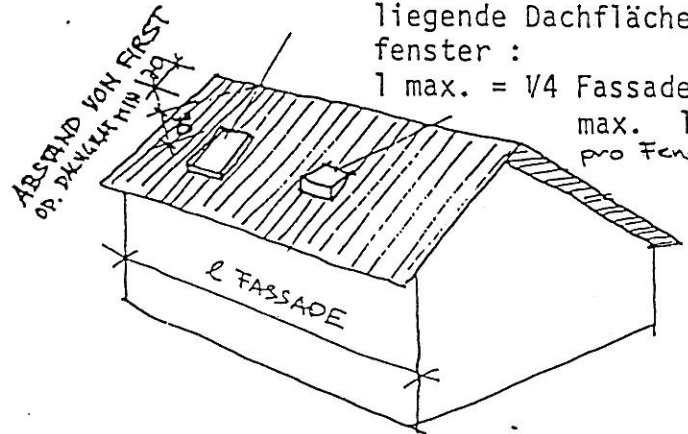
$l_{\text{max. der Dachaufbauten}} = \frac{1}{2} l \text{ Fassade oder max. } 3.00 \text{ m pro Aufbau}$

zulässige:

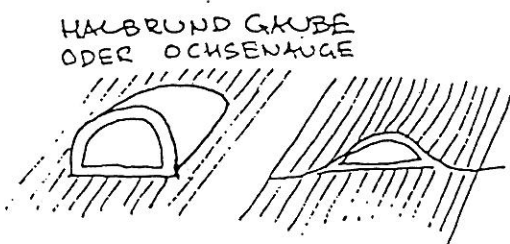


liegende Dachflächenfenster:

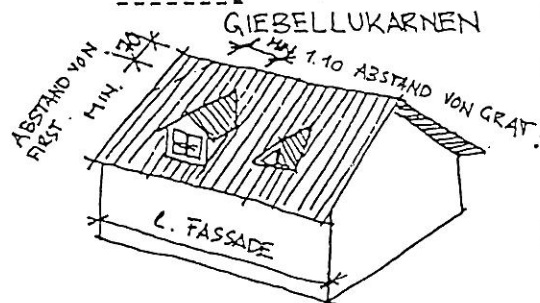
$l_{\text{max.}} = \frac{1}{4} \text{ Fassade oder max. } 1.50 \text{ m pro Fenster!}$



unzulässig:



zulässig:

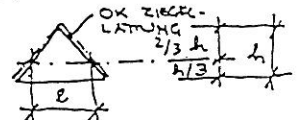


MESSWEISE DER AUFBAUTEN:

1. LUKARNE



2. 3-ECK GIEBEL



Berechnungsart der Dachaufbauten bei Reihenhäusern:



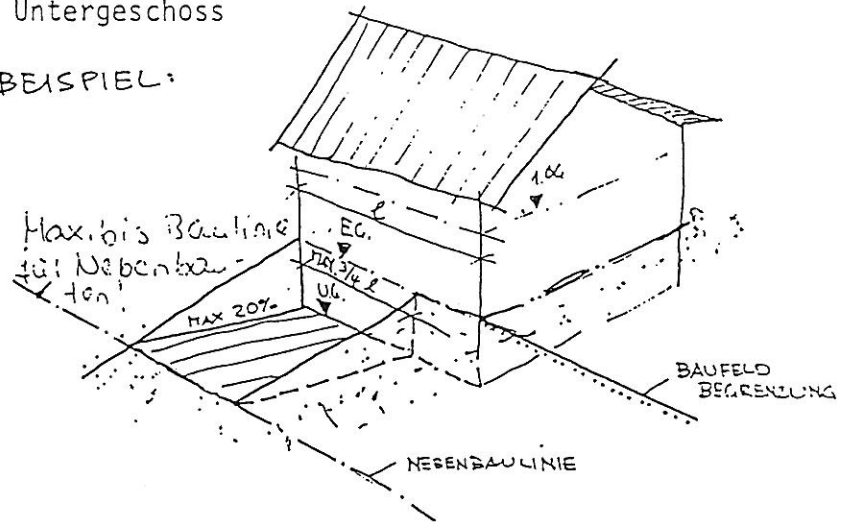
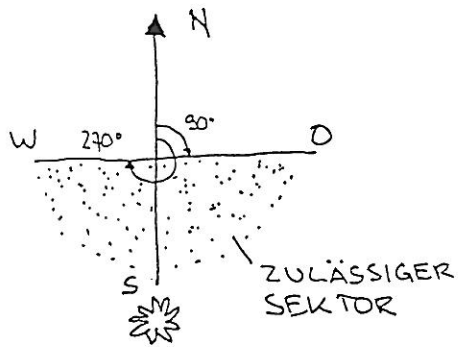
$l_{A-D \text{ MAX.}} = \frac{1}{2} l_{A-D} \text{ ODER MAX. } 3.00 \text{ m PRO DACHAUFBAU}$

DIE MAX. ZULÄSSIGE DACHAUFBAUTENLÄNGE ERGIBT SICH AUS DER SUMME DER PRO REIHENHAUS (HÄUSER A-D) MAX. ZULÄSSIGEN DACHAUFBAUTENLÄNGE. (ENTWEDER PRO HAUS $\frac{1}{2} l_{A-D}$ ODER 3.00 m)

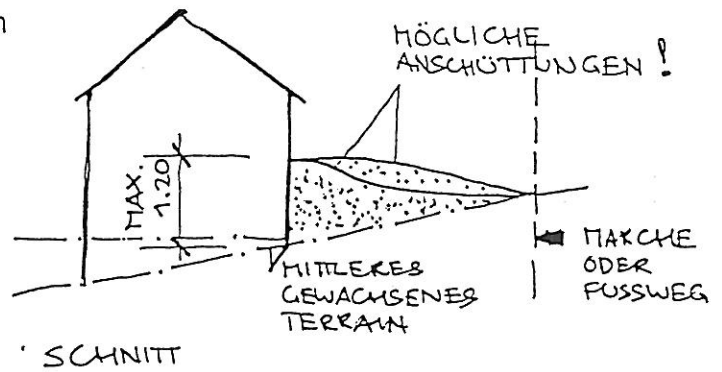
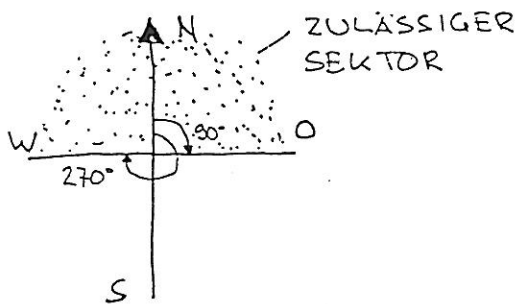
$$= \sum l_{A_{\text{max}}} + l_{B_{\text{max}}} + l_{C_{\text{max}}} + l_{D_{\text{max}}}$$

Zu Art. 21 Abs. 5 Bewohnte Räume im Untergeschoss

BEISPIEL:



Zu Art. 21 Abs. 6 Terrainanschlüttungen



Allfällig gewünschte Schattendiagramme werden gemäss Anhang III Ziffer 6 des Kreisschreibens Nr. 13 der Baudirektion des Kantons Bern erstellt.

Weitere Planungshinweise: