



Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 „Sandstrasse“

Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Bern, 10. Dezember 2018

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ besteht aus

- Überbauungsplan Nr. 21b (UeP)
- Besonderer Plan Nr. 21c (BeP)
- Überbauungsvorschriften Nr. 21a (UeV)

Weitere Unterlagen

- Änderung Baureglement (Anhang 1)
- **Erläuterungsbericht nach Art. 47 PRV**



Impressum

Auftraggeber Einwohnergemeinde Moosseedorf
 Gemeinderat

Kontakt

Gemeindeverwaltung Moosseedorf
Schulhausstrasse 1
3302 Moosseedorf
Tel. 031 850 13 13
gemeinde@moosseedorf.ch

Auftragnehmer Raumplanung Entwicklung Städtebau
 Büro Adrian Strauss
 Optingenstrasse 54
 3013 Bern
 Tel. 031 335 10 10
 info@straussplan.ch
 www.straussplan.ch

Inhalt

1. Ausgangslage und Termine	4
1.1 Worum es geht	4
1.2 Planerlassverfahren und Termine	5
2. Grundlagen	6
2.1 Baurechtliche Grundordnung	6
2.1.1 Zonenplan (ZP)	6
2.1.2 Baureglement (BauR)	7
2.2 Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“	7
2.2.1 Überbauungsplan (UeP) Nr. 21b und Besonderer Plan (BeP) Nr. 21c	7
2.2.2 Überbauungsvorschriften (UeV) Nr. 21a	9
2.3 Bauinventar der Gemeinde	9
2.4 Nachweis Nutzungsmass	9
3. Änderung der baurechtlichen Grundordnung	11
3.1 Geringfügigkeit der Planänderungen	11
3.2 Baureglement (BauR)	11
4. Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“	13
4.1 Änderung Überbauungsplan (UeP) Nr. 21b	13
4.2 Änderung Besonderer Plan (BeP) Nr. 21c	14
4.3 Änderung Überbauungsvorschriften (UeV) Nr. 21a	15
5. Planerlassverfahren	17
5.1 Öffentliche Auflage	17
5.2 Beschlussfassung und Genehmigung	17
6. Anhang	18

1. Ausgangslage und Termine

1.1 Worum es geht

Das im Jahr 1855 erbaute und heute schützenswerte Bauernhaus mit Scheune (K-Objekt) befindet sich in der Gemeinde Moosseedorf. Planungsrechtlich liegt das Gebäude in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 „Sandstrasse“ in der im nordwestlichen Teil die Bestimmungen der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ gelten.

Der Grundeigentümer beabsichtigt den westlichen Ökonomieteil auszubauen. Der östliche Bereich des Bauernhauses soll erhalten bleiben. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege (KDP) sind insgesamt vier neue Wohnungen (2.5- und 3.5-Zimmer) und ein Studio in Planung.

Um die bauliche Erweiterung an der Sandstrasse Nr. 60 in Moosseedorf zu ermöglichen ist einerseits eine geringfügige Änderung des Baureglements (BauR) Anhang 1 (ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“) notwendig. Andererseits muss eine Anpassung der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ nach Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung (BauV) durchgeführt werden.



Orthofoto, Ausschnitt UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“, Datenquelle: swisstopo

1.2 Planerlassverfahren und Termine

In einem geringfügigen Planerlassverfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgt die Änderung des Baureglements (ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“) und die Anpassung der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“. Es ist das folgende approximative Terminprogramm vorgesehen:

Entwurf Änderung ZPP Nr. 5 / UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ (ALT/NEU)	Oktober 2017
Verabschiedung durch Planungskommission zur öffentlichen Auflage	22. November 2017
Verabschiedung durch Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	11. Dezember 2017
Öffentliche Auflage	Februar / März 2018
Einspracheverhandlungen	Dezember 2018
Beschluss durch Gemeinderat	10. Dezember 2018
Bürgerrechtsbeschwerde	Januar 2019
Genehmigung Kanton	ab Februar 2019

2.1.2 Baureglement (BauR)

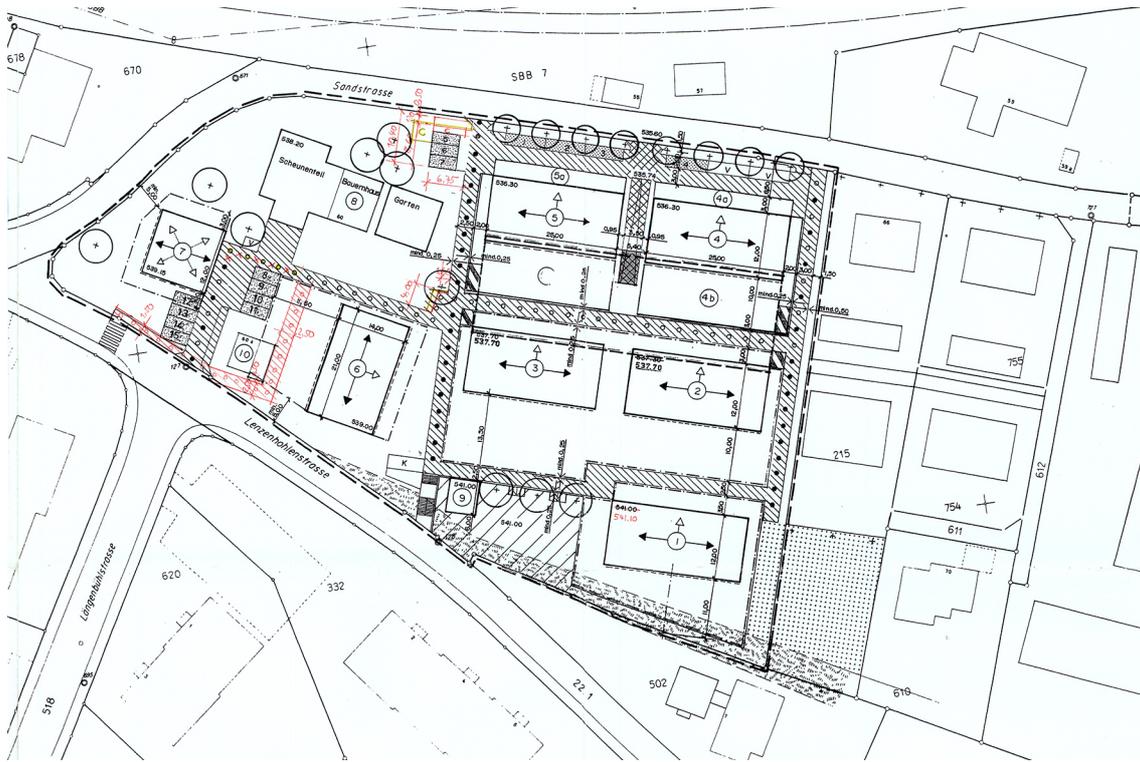
Gemäss BauR Anhang 1 gelten für die ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“ folgende Bestimmungen:

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH in m	AZ/BGF min.	AZ/BGF max.	Planungszweck	Grundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“		2	6.5	0.35	0.64	<p>Sicherstellung einer der Situation mit dem bestehenden schützenswerten Bauern- und Ofenhaus gerecht werdenden Überbauung.</p> <p>Die zum Schutz dieser Gebäude erforderlichen Freiräume sind zu respektieren.</p> <p>Die Überbauungsordnung kann in Etappen erarbeitet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einfache klare Gebäudevolumen und Dachformen. - gut geordnete Aussenräume. - Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen. - Ein Sport- und Spielplatz für die Bewohner (Art. 15 BauG und Art. 42 ff. BauV). - Natürlicher Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone. - Erschliessung ab Sandstrasse. - Parkierung weitgehend unterirdisch. - Die Zufahrt zum Bauernhaus Sandstrasse Nr. 60 und einem Neubau in der Westecke ist ab der Lenzenhohlestrasse festzulegen. - Für die Wohnzone im südlichen Teil der Parzelle Nr. 130 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Bauten mit lärmempfindlicher Nutzung (vgl. Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1+2 der Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986) dürfen nur erstellt werden, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Räume und der Nationalstrasse A1 mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von ≥ 34 dBA erzielt wird. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. 	
Nördliches Teilgebiet	M							III
Südliches Teilgebiet	W							II

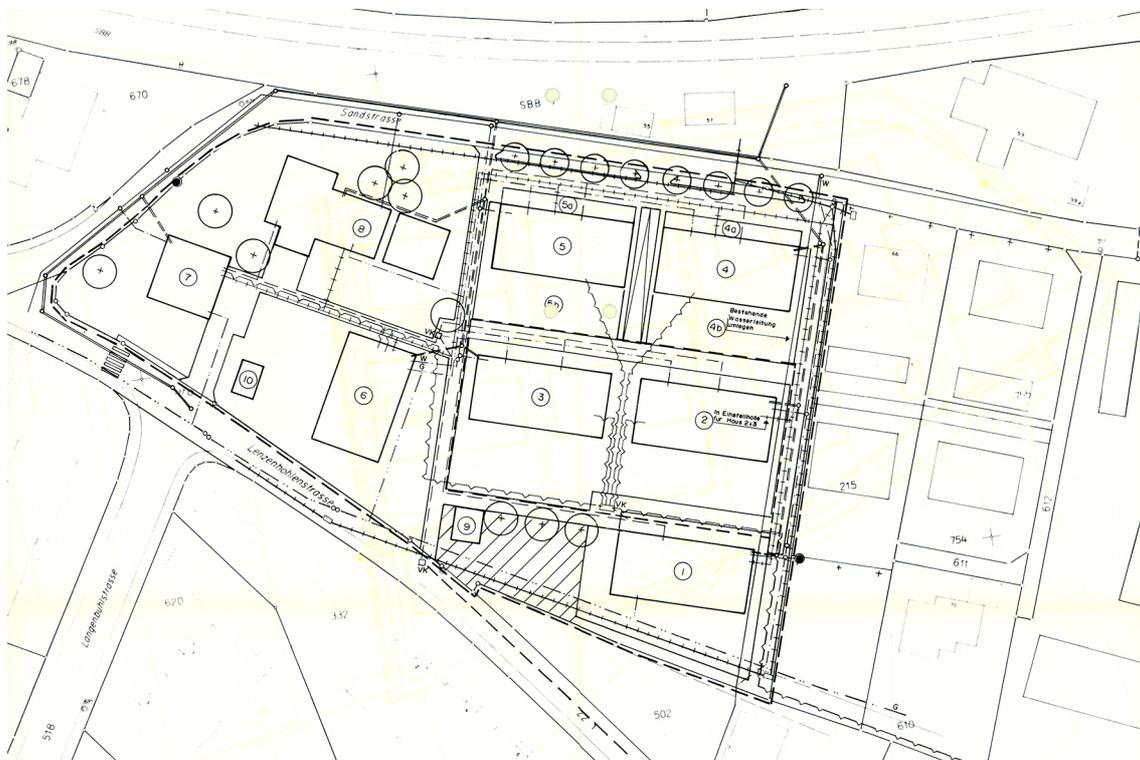
2.2 Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“

2.2.1 Überbauungsplan (UeP) Nr. 21b und Besonderer Plan (BeP) Nr. 21c

In der ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“ gelten im nordwestlichen Teilgebiet planungsrechtlich die Bestimmungen der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“. Diese besteht aus einem UeP Nr. 21b, dem BeP Nr. 21c sowie den UeV Nr. 21a und wurde am 20. November 1996 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. In der Zwischenzeit wurden insgesamt drei geringfügige UeO-Änderungen durchgeführt. Die letzte Änderung (Überbauungsplan Nr. 21b) wurde am 7. August 2014 durch den Kanton (AGR) genehmigt.



Überbauungsplan Nr. 21b vom 20. November 1996, es gilt der Originalmassstab 1/500



Besonderer Plan Nr. 21c vom 20. November 1996, es gilt der Originalmassstab 1/500

2.2.2 Überbauungsvorschriften (UeV) Nr. 21a

Die Vorschriften regeln alle Inhalte, die weder im UeP noch im BeP dargestellt sind. Soweit die Vorschriften nicht anderes bestimmen, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Moosseedorf.

2.3 Bauinventar der Gemeinde

Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude sind im Bauinventar der Gemeinde Moosseedorf abgebildet. Gemäss Bauinventar wird das Bauernhaus mit Scheune (Sandstrasse Nr. 60) als ein schützenswertes K-Objekt aufgeführt. Nach Baureglement Art. 18 ist bei Planungen, in denen erhaltenswerte und schützenswerte Baudenkmäler betroffen sind, die kantonale Denkmalpflege (KDP) in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.



Bauinventar der Gemeinde, schützenswertes Bauernhaus mit Scheune (Sandstrasse Nr. 60)

2.4 Nachweis Nutzungsmass

In der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ wird in Art. 3 UeV die Bruttogeschossfläche (BGF) auf maximal 6'255 m² festgelegt. Aufgrund der bisher eingegangenen Baugesuche wurden in den Baufeldern Nr. 1 bis 7 sowie Nr. 9 und Nr. 10 insgesamt 4'651 m² BGF realisiert. Folglich kann unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege (KDP) und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzfläche des geschützten Bauernhauses und der Scheune (Baufeld Nr. 8) eine BGF von maximal 1'604 m² beansprucht werden.

Das Vorprojekt vom Büro atelier r Architekten, Mattstetten vom 30. Dezember 2017 (vgl. Anhang b) weist mit dem geschützten Bauernhaus (618 m²) und dem Um- und Anbauprojekt (860 m²) im Total eine BGF von 1'478 m² auf. Aufgrund dieser Tatsache ergibt sich im gesamten Wirkungsbereich der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ eine BGF-Reserve von 126 m². Folglich wird das maximale Nutzungsmass von 6'255 m² eingehalten.

2.5 Denkmalpflegerische Beurteilung

Das Bauernhaus mit Scheune an der Sandstrasse Nr. 60 gilt gemäss Bauinventar als ein schützenswertes K-Objekt. Folglich müssen bei einer baulichen Erweiterung die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zwingend eingehalten werden. Sie bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Objekt prägenden Elemente und Merkmale. Entsprechend haben Neu- resp. Erweiterungsbauten in ihrer Volumetrie, Gebäudehöhe und Dachgestaltung auf das bestehende schützenswerte Bauernhaus Bezug zu nehmen.

Die kantonale Denkmalpflege (KDP) wurde von Beginn an in das Planungsverfahren miteinbezogen. Sie unterstützt die bauliche Erweiterung an der Sandstrasse Nr. 60. Das nun vorliegende Projekt vom 30. Dezember 2017 (vgl. Anhang b) wurde in enger Zusammenarbeit mit der KDP erarbeitet und dient als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“. Die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und Genehmigungsvorbehalte wurden in den vorliegenden Unterlagen berücksichtigt.

3. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

3.1 Geringfügigkeit der Planänderungen

Der Gemeinderat kann geringfügige Änderungen von Vorschriften und Plänen ohne die Durchführung einer öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung beschliessen. Der Beschluss über die geringfügige Änderung ist öffentlich bekanntzumachen (gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV).

Für die Beurteilung der Geringfügigkeit ist auf die Planänderung abzustellen. Die Änderung umfasst im vorliegenden Fall die Zu- und Wegfahrt der neuen Autoeinstellhalle (Bauernhaus Nr. 60). Diese erfolgt neu ab der Sandstrasse, statt wie bisher vorgesehen ab der Lenzenhohlestrasse. Aufgrund der vorherrschenden engen Platzverhältnisse südlich des Bauernhauses Nr. 60 ist eine Erschliessung ab der Lenzenhohlestrasse mit Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle (Rampe) nicht möglich. Die Erschliessung für die westlichen Bauten (Parzellen Nrn. 959 und 1138) erfolgt nach wie vor ab der Lenzenhohlestrasse. Zudem werden zwei neue Baufelder 8b und 8c festgelegt. Das Nutzungsmass (Art. 3 Abs. 1 UeV) wird nicht erhöht. Der Gemeinderat beabsichtigt die geplante Baureglementsänderung (siehe Kap. 3.2) und Anpassung der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ (siehe Kap. 4) im geringfügigen Planerlassverfahren durchzuführen.

3.2 Baureglement (BauR)

Es wird davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der ZPP-Erarbeitung mit „Neubau in der Westecke“ (gemäss BauR Anhang 1, ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“) die heute realisierten Bauten der Parzellen Nrn. 959 und 1138 gemeint waren. Diese seien ab der Lenzenhohlestrasse zu erschliessen. Ein möglicher Neubau westlich des bestehenden Bauernhauses Nr. 60 stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Diskussion. Entsprechend wird im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens das BauR Anhang 1 (ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“) geringfügig geändert (Änderungen in rot). Es handelt sich um eine Präzisierung der Erschliessungssituation.

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH in m	AZ/BGF min.	AZ/BGF max.	Planungszweck	Grundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“		2	6.5	0.35	0.64	Sicherstellung einer der Situation mit dem bestehenden schützenswerten Bauern- und Ofenhaus gerecht werdenden Überbauung. Die zum Schutz dieser Gebäude erforderlichen Freiräume sind zu respektieren. Die Überbauungsordnung	– Einfache klare Gebäudevolumen und Dachformen. – gut geordnete Aussenräume. – Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen. – Ein Sport- und Spielplatz für die Bewohner (Art. 15 BauG und Art. 42 ff. BauV). – Natürlicher Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone. – Erschliessung ab Sandstrasse. – Parkierung weitgehend unterirdisch.	
Nördliches Teilgebiet	M						– Die Zu- und Wegfahrt zum Bauernhaus Sandstrasse Nr. 60 (inkl. Erweiterungsbauten) erfolgt ab Sandstrasse. – Die Erschliessung für westliche Bauten (Parzellen Nrn. 959	III
Südliches Teilgebiet	W							II

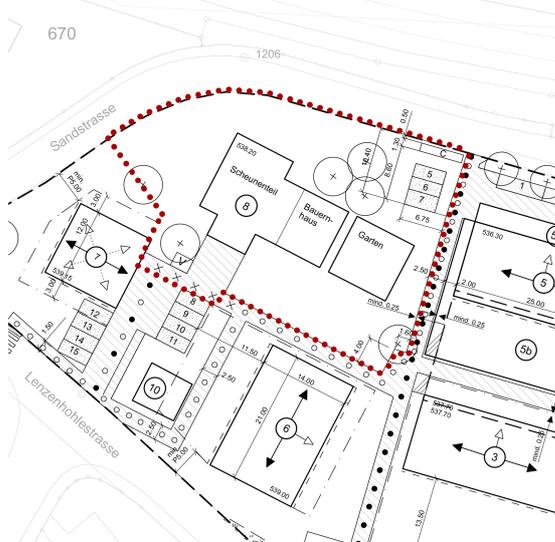
					<p>kann in Etappen erarbeitet werden.</p>	<p>und 1138) und einem Neubau in der Westecke ist erfolgt ab der Lenzenhohlestrasse festzulegen.</p> <p>– Für die Wohnzone im südlichen Teil der Parzelle Nr. 130 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Bauten mit lärmempfindlicher Nutzung (vgl. Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1+2 der Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986) dürfen nur erstellt werden, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Räume und der Nationalstrasse A1 mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von ≥ 34 dBA erzielt wird. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.</p>	
--	--	--	--	--	---	---	--

4. Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“

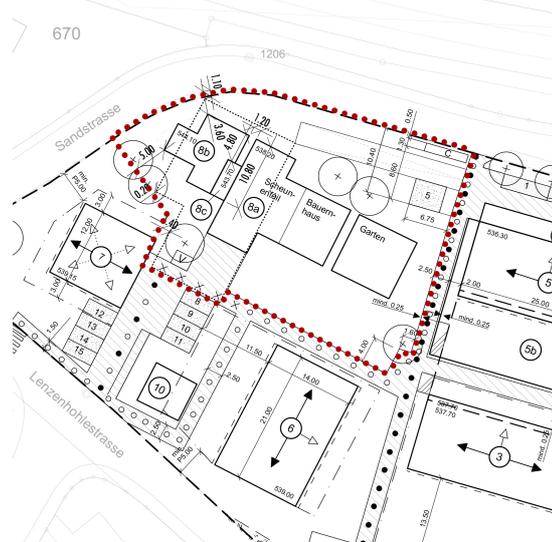
4.1 Änderung Überbauungsplan (UeP) Nr. 21b

Um die bauliche Erweiterung an der Sandstrasse Nr. 60 in Moosseedorf zu ermöglichen ist zwingend ein neues Baufeld 8b festzulegen. In diesem ist Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung zugelassen. Des Weiteren wird ein Baufeld 8c festgelegt in dem ein Zwischenbau mit Erschliessungsfunktion gestattet ist. Zudem wird die Lage der Autoeinstellhalle verortet. Die aufgrund der neuen Zufahrt zur Einstellhalle verlorenen Parkplätze werden neu in der Einstellhalle angeboten. Ebenfalls für Ersatz gesorgt wird für die Entfernung der Baumpflanzung im Bereich der Rampe zur Autoeinstellhalle. Die Änderung der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt und liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Sie tritt mit der Genehmigung durch das AGR in Kraft.

ALT



NEU



Änderung Überbauungsplan Nr. 21b, es gilt der Originalplan im Mst. 1/500

Legende

Festlegungen			
•••••	Wirkungsbereich der Änderung		Zufahrt Autoabstellfläche ungedeckt
---	Wirkungsbereich Überbauungsordnung Sandstrasse Teil A		Zugang Einstellhalle
	Baufelder Nr. 1 - 7		Zu- und Wegfahrt der Autoeinstellhalle (Baufelder Nr. 8a und 8b)
	Baufelder Nr. 4a und 5a Büro- und Gewerbenutzung (zweigeschossig)		Besucherparkplätze Nr. 1 - 4 Hartbelag, ungedeckt
	Baufelder Nr. 4b und 5b gemischte Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung (eingeschossig)		Besucherparkplätze Nr. 5 - 16 begrünt, ungedeckt
	Baufeld Nr. 8a bestehendes Bauernhaus und Scheunenteil		Veloabstellplätze
	Baufeld Nr. 8b Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung (zweigeschossig)		Fusswege und Plätze
	Baufeld Nr. 8c Zwischenbau mit Erschliessungsfunktion (zweigeschossig)		Öffentlicher Fussweg, nicht über 6% Gefälle
	Baufeld Nr. 9 Pavillon Spielbereich		Fusswegrecht für das Baufeld 7
	Baufeld Nr. 10 bestehendes Ofenhaus		Notzufahrt (Feuerwehr)
	Firstichtung		Spielplatz
	Dachgefälle bei Puttdach		Hochstamm - Laubbäume
	Gratrichtung bei Pyramindendach		Kehrichtcontainer
	Baulinie für An- und Nebenbauten		Kompostplatz
	Besonnte Fassade für Wintergarten		Referenzvermessung
	Bereich für unterirdische Autoeinstellhalle		Gewachsene Böschung mit Magerwiese und einheimischen Feldgehölzen
	Zufahrt Autoabstellfläche gedeckt		Richtplan
			Spielbereich

4.2 Änderung Besonderer Plan (BeP) Nr. 21c

Die Änderungen die im UeP Nr. 21b neu festgelegt werden (siehe Kap. 3.1.2), sind im BeP Nr. 21c zu übertragen. Bei den Werkleitungen werden keine Änderungen vorgenommen, bei diesen gilt die Lage des aktuellen Werkleitungsplans der Gemeinde Moosseedorf.

ALT



NEU



Änderung Besonderer Plan Nr. 21c, es gilt der Originalplan im Mst. 1/500

Legende

Festlegungen

- Wirkungsbereich der Änderung
- — — — — Wirkungsbereich Überbauungsordnung Sandstrasse
- ①-⑦ Baufelder Nr. 1 - 7
- ④⑤ Baufelder Nr. 4a und 5a Büro- und Gewerbenutzung (zweigeschossig)
- ④⑤ Baufelder Nr. 4b und 5b gemischte Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung (eingeschossig)
- ⑧ Baufeld Nr. 8a bestehendes Bauernhaus und Scheunenteil
- ⑧ Baufeld Nr. 8b Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung (zweigeschossig)
- ⑧ Baufeld Nr. 8c Zwischenbau mit Erschliessungsfunktion (zweigeschossig)
- ⑨ Baufeld Nr. 9 Pavillon Spielbereich
- ⑩ Baufeld Nr. 10 bestehendes Ofenhaus
- ⋯ Bereich für unterirdische Autoeinstellhalle
- ⋯ Zu- und Wegfahrt der Autoeinstellhalle (Baufelder Nr. 8a und 8b)
- Fusswege und Plätze
- ▨ Spielplatz
- ⊗ Hochstamm - Laubbäume
- 10.00 — Referenzvermessung

Werkleitungen

- | Bestehend
Basisserschl. | Projektiert
Hauszuleitungen | |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------|
| ===== | ===== | Kanalisation |
| —○— | —○— | Kontrollschächte |
| —●— | —●— | Wasserversorgung |
| — | — | Hydrantenstandorte |
| — | — | Gasversorgung |
| — | — | Elektrizität |
| — | — | Verteilkabine |
| —x—x— | —x—x— | Telefon |
| —x—x— | —x—x— | Verteilsäule |
| — | — | TV-Anlage |
| — | — | Verstärkerkasten |

4.3 Änderung Überbauungsvorschriften (UeV) Nr. 21a

In den UeV Nr. 21a werden folgende Änderungen (in rot) vorgesehen. Der Art. 17 Abs. 2 regelt neu die Inkraftsetzung der vorgesehenen Änderungen.

Art. 3

Nutzung

¹ ...

² ...

³ ...

⁴ Das **Baufeld 8a** umfasst das bestehende geschützte Bauernhaus und den angebauten Scheunenteil. Das Bauernhaus und der Scheunenteil können unter Beizug der Kantonalen Denkmalpflege umgebaut und umgenutzt werden. Im Bauernhaus ist Büro- und Wohnnutzung, im Scheunenteil ist Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung zulässig.

⁵ *Im **Baufeld 8b** kann unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege eine zweigeschossige Baute mit Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung erstellt werden. Das **Baufeld 8c** dient einem Zwischenbau mit Erschliessungsfunktion. Zur Illustration der Bebauungsidee und der Aussenraumgestaltung dient das Vorprojekt vom 30. Dezember 2017. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.*

⁶ ...

Art. 6

Gebäudehöhe

¹ ...

**Wohn-, Büro- und Gewerbe-
bauten**

² ...

³ *In den **Baufeldern für Wohn-, Büro- und Gewerbebauten** gelten folgende Gebäudehöhen **resp. Gebäudehöhenkoten (m.ü.M.)**:*

Deren genaue Messweise ist in den Skizzen im Anhang definiert.

a) *In den **Baufeldern 4a und 5a** 7.00 m
Dabei darf an der **Baufeldgrenze** zum **Hauptbaufeld** (Nr. 4 oder 5) die **maximale Gebäudehöhe** von 7.00 m nicht überschritten werden.*

b) *In den **Baufeldern 4b und 5b** 3.50 m
Wobei **durchsichtige oder durchbrochene Geländer** 0.50 m über diese **maximale Höhe** hinaufreichen dürfen.*

c) *Für das **Baufeld 8b** 544.10 m.ü.M.
Offene oder geschlossene Brüstungen sind über dieser **maximalen Gebäudehöhenkote** nicht gestattet.*

d) *Für das **Baufeld 8c** 543.70 m.ü.M.
Offene Brüstungen von max. 1.0 m sind über dieser **Gebäudehöhenkote** gestattet. **Geschlossene Brüstungen** sind nicht zulässig.*

⁴ ...

Art. 9

Nutzung ¹ ...

² ...

³ Für Bauten in den Baufeldern 8b und 8c sind nur Flachdächer gestattet. Dieses sind, soweit sie nicht für Sonnenenergieanlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen haben sich unter Berücksichtigung der Schutzziele der kantonalen Denkmalpflege in die Flachdachbauten gestalterisch zu integrieren.

⁴ ...

⁵ ...

Art. 10

Dachaufbauten ¹ Die Dachaufbauten dürfen maximal 50 % der Länge der darunterliegenden Fassade aufweisen. Vor den Dachaufbauten sind das Dach und die Traufe durchgehend zu erstellen. Für die maximale Breite der einzelnen Dachaufbauten gelten die Bestimmungen des Baureglements. Auf Pultdächern dürfen nur Dachflächenfenster erstellt werden.

Dachflächenfenster haben folgende minimalen Abstände einzuhalten:

a) zu anderen Dachaufbauten 1.00 m

b) zu First, Grat, Kehle, Traufe und Ort 1.50 m

Vorbehalten bleiben Dachaufbauten auf dem geschützten Bauernhaus und dem Scheunenteil (Baufeld 8a). Das verträgliche Mass ist mit der kantonalen Denkmalpflege zu bestimmen.

² ...

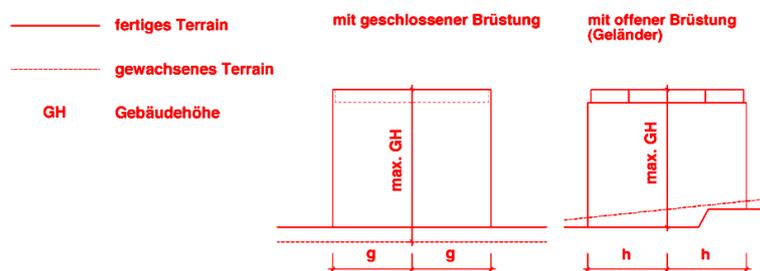
Art. 17

Inkrafttreten ¹ Diese Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Die Änderungen des UeP Nr. 21b, des BeP Nr. 21c sowie der UeV Nr. 21a treten gemäss BauV Art. 110 am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Anhang (Messweisen der Gebäudehöhen)

Gebäudehöhen Baufelder 8b und 8c, Art. 6 Abs. 3 c)



Eine Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen resp. die Umstellung auf die Verordnung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

5. Planerlassverfahren

5.1 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat am 11. Dezember 2017 die vorliegende Änderung der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ mit Anpassung des Baureglements Anhang 1 (ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“) zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die Publikation im Amtlichen Anzeiger erfolgte am 9. Februar 2018 und 16. Februar 2018. Die Akten lagen vom 9. Februar 2018 bis 12. März 2018 in der Bauverwaltung Moosseedorf öffentlich auf. Innert der Auflagefrist konnte gegen die geplante Änderung und das geringfügige Verfahren bei der Bauverwaltung Moosseedorf schriftlich und begründet Einsprache und Rechtsverwahrung eingereicht werden. Innerhalb der Auflagefrist wurden zwei Einsprachen eingereicht. An der Einspracheverhandlung vom 11. Dezember 2018 ist es zu keiner Annäherung der unterschiedlichen Positionen gekommen. Die Einsprachen wurden zugleich in eine Rechtsverwahrung umgewandelt und werden als unerledigt der Genehmigungsbehörde (AGR) weitergeleitet.

5.2 Beschlussfassung und Genehmigung

Der Gemeinderat hat das vorliegende Planungsgeschäft am 10. Dezember 2018 beschlossen.

Das vorliegende Planungsgeschäft wurde dem Kanton (AGR) zur Genehmigung eingereicht und am genehmigt.

6. Anhang

- a) Bauinventar der Gemeinde, Auszug Sandstrasse Nr. 60 vom 9. Februar 2017
- b) Vorprojekt, atelier r Architekten, Mattstetten vom 30. Dezember 2017

a) Bauinventar der Gemeinde, Auszug Sandstrasse Nr. 60 vom 9. Februar 2017

Gemeinde Moosseedorf

Sandstrasse 60

Bewertung schützenswert, K-Objekt

Grundstücks-Nr. 69
Koordinaten 2603742 / 1206872

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Kultur
Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
Telefon 031 633 40 30
denkmalpflege@erz.be.ch



Beschreibung

Ehem. Bauernhaus von 1855, restauriert 1999, heute Wohnhaus

Gut proportionierter Riegbau unter Viertelwalmdach mit Anhenken. Östl. Giebelseite mit Ründi. Traufseitige OG-Lauben; die nördl. Laube ausgebaut. Schöne Laubenbrüstung mit längsrechteckigen Feldern. Diese wie alle Rieg- und Holzteile in eleganten Graugrün-Tönen gefasst, ansonsten keine Zierformen. Ökonomietrakt und rückwärtiger Anbau teilweise jünger und breiter als der Wohnteil. Das sorgfältig restaurierte und gut unterhaltene Haus bildet zusammen mit dem Ofenhaus Nr. 60 A und einer Wagnerwerkstatt ein beschauliches Ensemble.



Einwohnergemeinde Moosseedorf, Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“,
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Genehmigung, 10. Dezember 2018

b) Vorprojekt, atelier r Architekten, Mattstetten vom 30. Dezember 2017

Umnutzung Oekonomieeteil
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

Stefan Spillmann
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

atelier:
jugenstorfstrasse 26
3322 mattsellen
079 544 87 25

-1.Untergeschoss

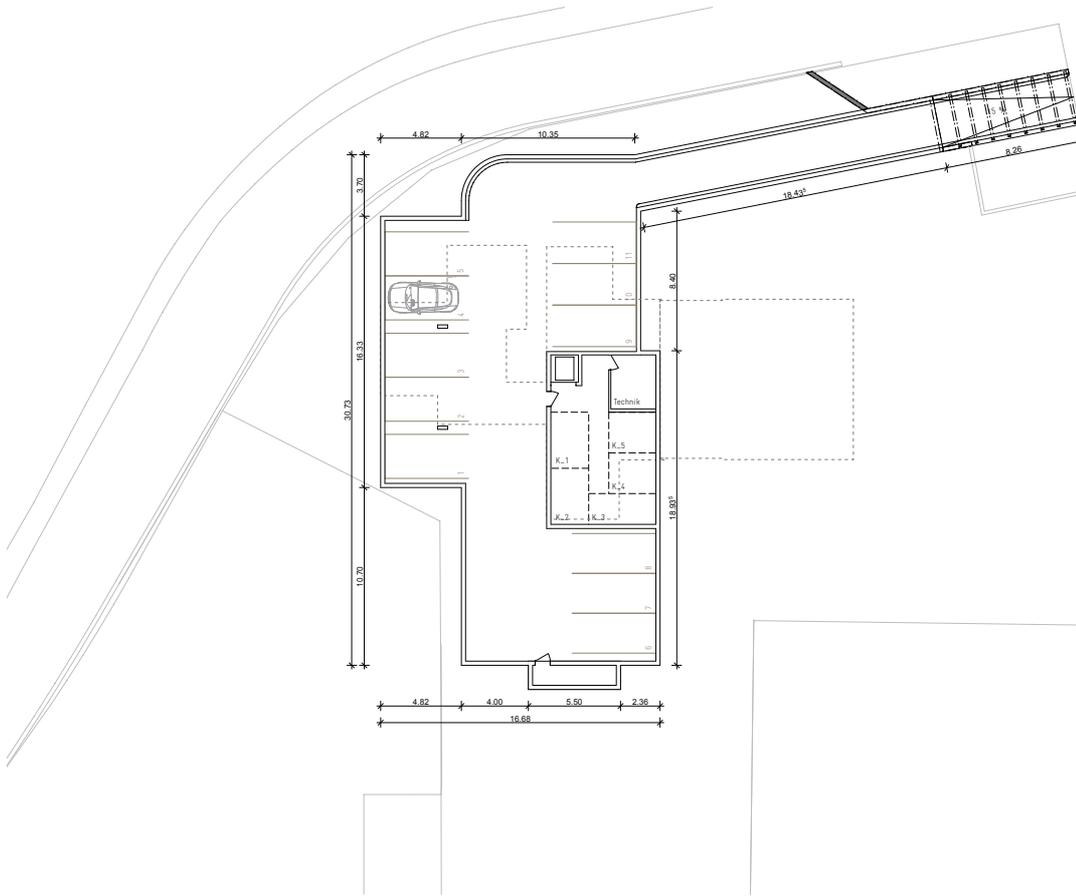


Mst: 1:100
Gr: A3
Date: 16.09.2017 mz
Rev.: Änderung DFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03

V.01



Umnutzung Oekonomieeteil
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

Stefan Spillmann
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

atelier:
jugenstorfstrasse 26
3322 mattsellen
079 544 87 25

Erdgeschoss

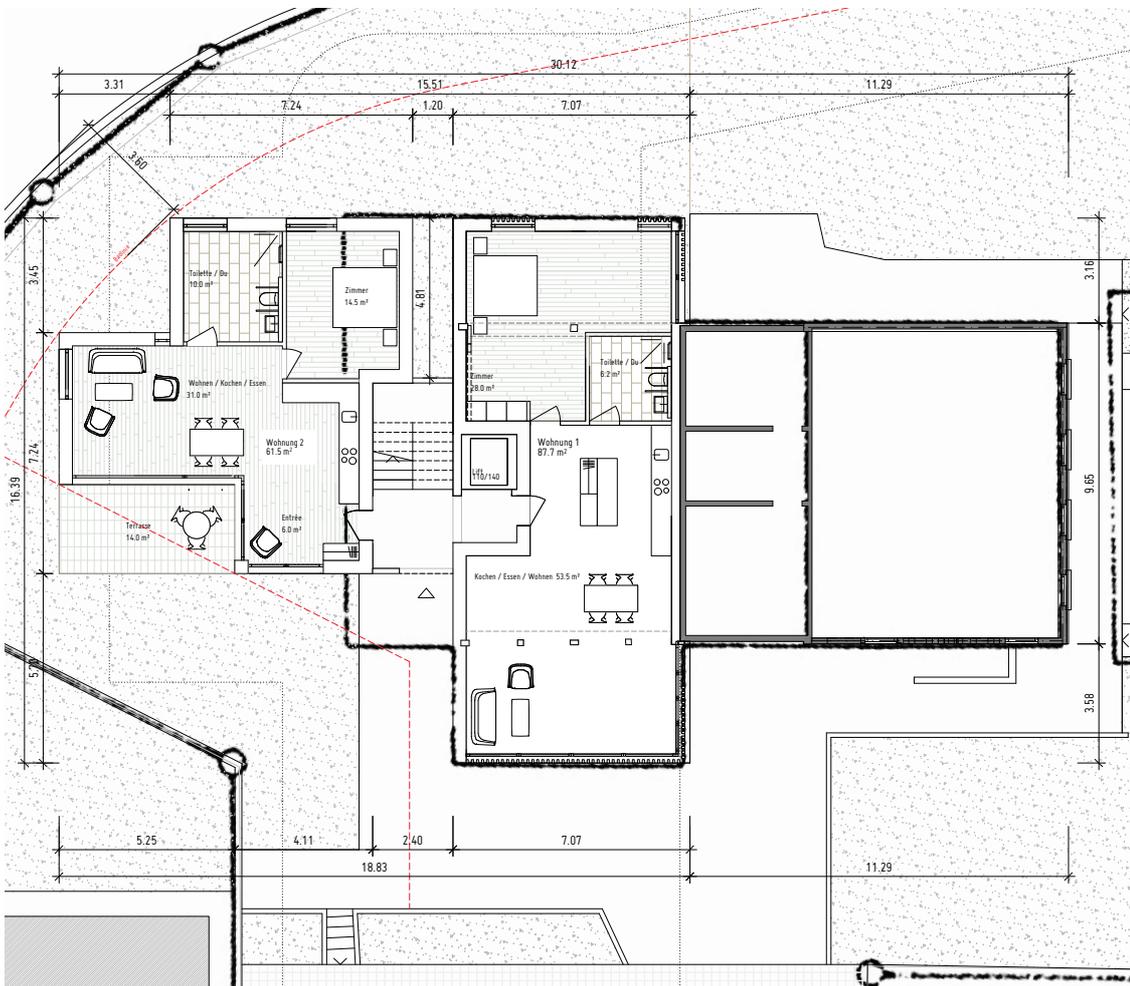


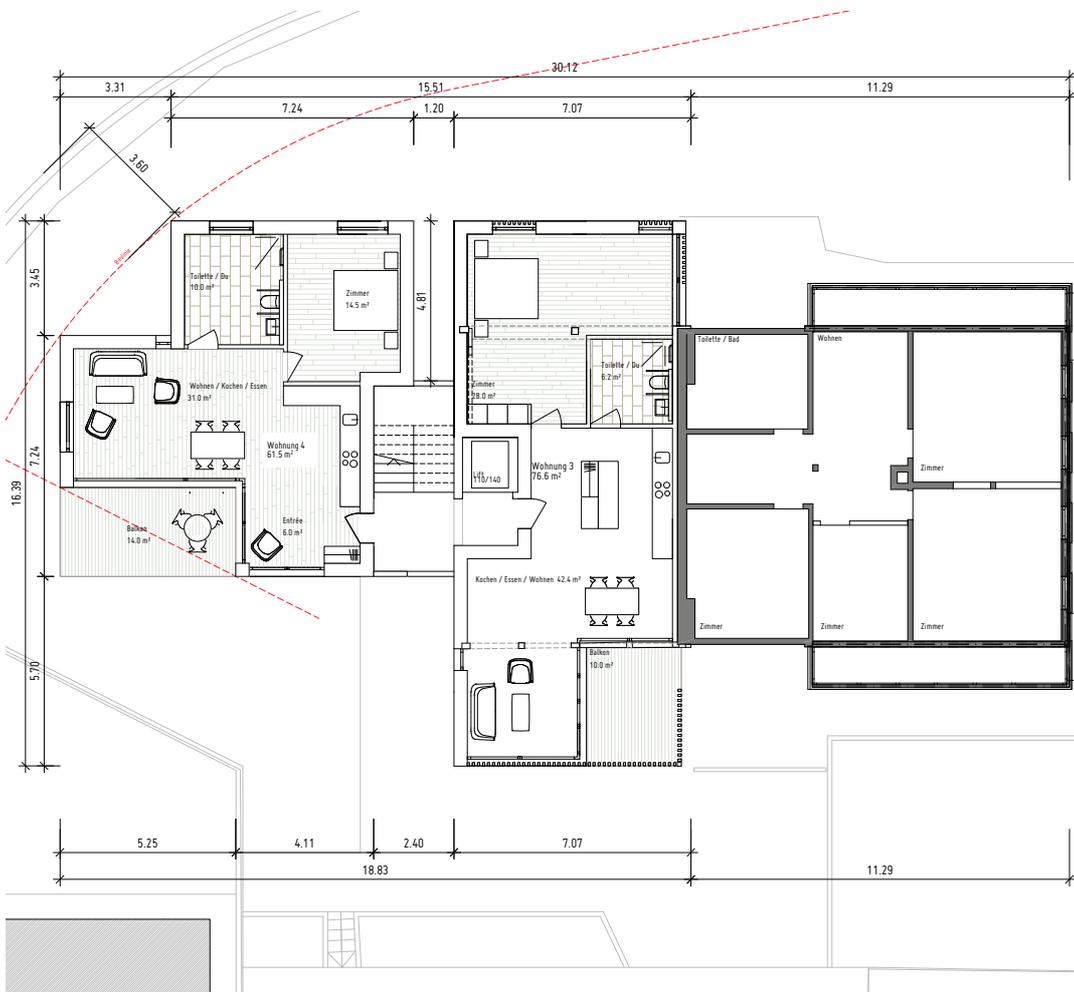
Mst: 1:100
Gr: A3
Date: 16.09.2017 mz
Rev.: Änderung DFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03

V.02





**Umnutzung Oekonomieeteil
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf**

Stefan Spillmann
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

atelier:
jegenstorferstrasse 25
3322 maltschellen
079 544 87 25

1.Obergeschoss

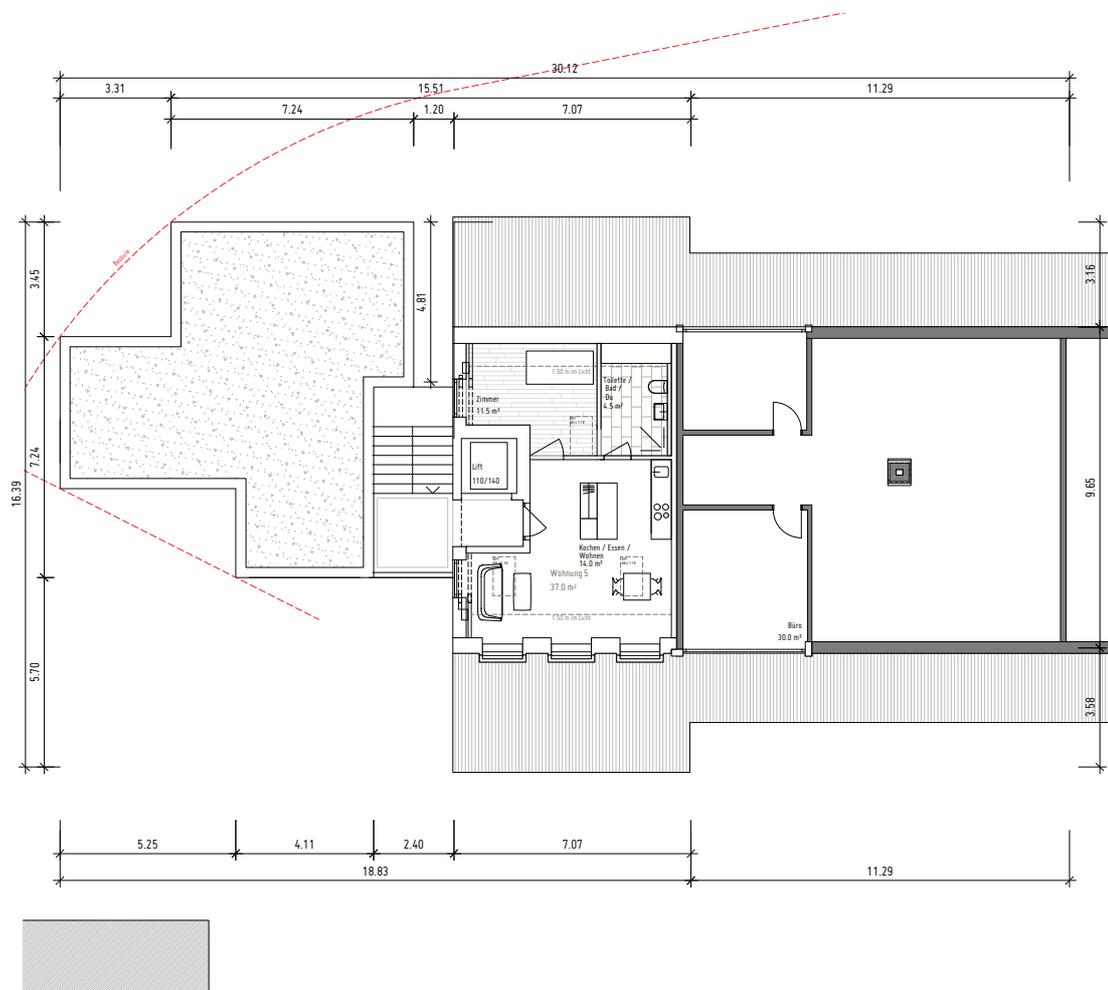


Mt: 1:100
Gr: A3
Datum: 16.09.2017 mz
Rev.: Änderung GFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03

V.03



**Umnutzung Oekonomieeteil
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf**

Stefan Spillmann
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

atelier:
jegenstorferstrasse 25
3322 maltschellen
079 544 87 25

Dachgeschoss



Mt: 1:100
Gr: A3
Datum: 28.10.2017 mz
Rev.: Änderung GFF 30.12.2017 mz

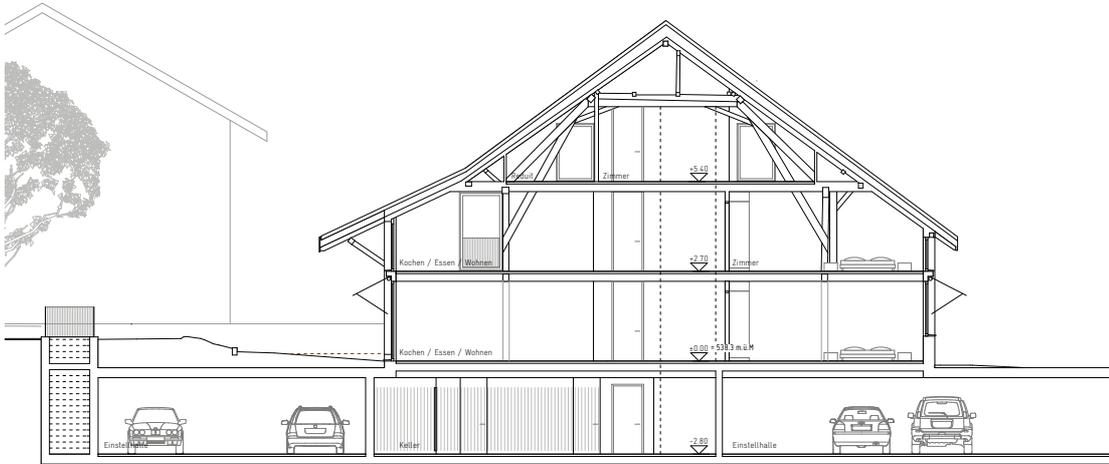
Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03

V.04

Umnutzung Oekonomieeteil
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

Stefan Spillmann
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf



atelier:
jugenstorfrasse 26
3322 maltsätten
079 544 87 25

Querschnitt

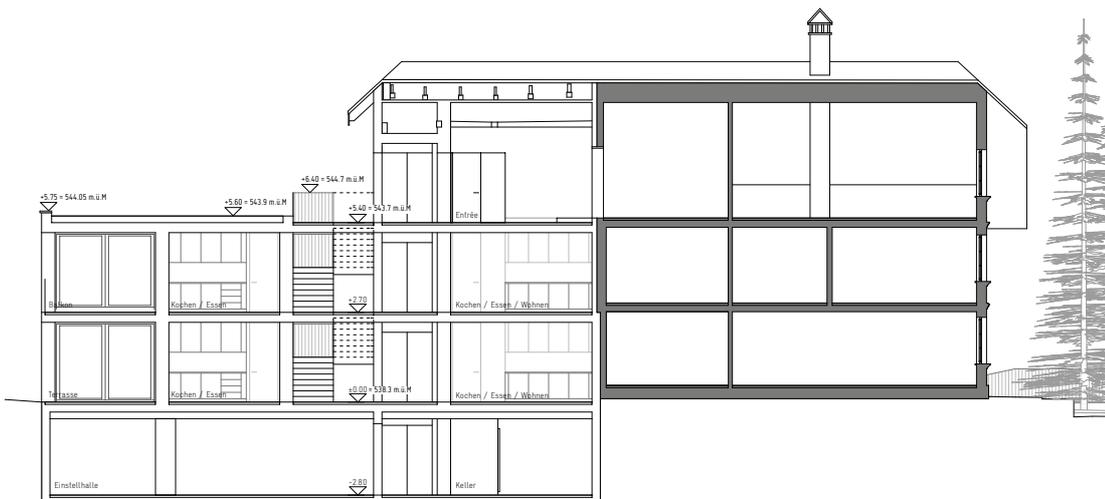
Mst: 1:100
Gr: A3
Date: 28.10.2017 mz
Rev.: Änderung DFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03 V.05

Umnutzung Oekonomieeteil
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

Stefan Spillmann
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf



atelier:
jugenstorfrasse 26
3322 maltsätten
079 544 87 25

Längsschnitt

Mst: 1:100
Gr: A3
Date: 28.10.2017 mz
Rev.: Änderung DFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03 V.06

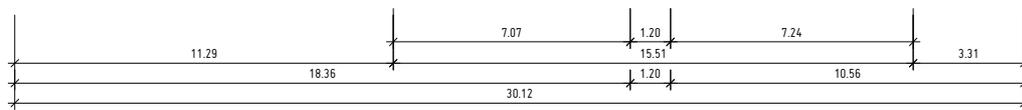
Umnutzung Oekonomieeteil
 Sandstrasse 60
 3302 Moosseedorf



Stefan Spillmann
 Sandstrasse 60
 3302 Moosseedorf

atelier:
 jugenstorferstrasse 26
 3322 matschellen
 079 544 87 25

Ansicht Nord



Mst: 1:100
 Gr: A3
 Date: 28.10.2017 mz
 Rev.: Änderung DFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03 V.07

Umnutzung Oekonomieeteil
 Sandstrasse 60
 3302 Moosseedorf



Stefan Spillmann
 Sandstrasse 60
 3302 Moosseedorf

atelier:
 jugenstorferstrasse 26
 3322 matschellen
 079 544 87 25

Ansicht Ost

Mst: 1:100
 Gr: A3
 Date: 28.10.2017 mz
 Rev.: Änderung DFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03 V.08

Umnutzung Oekonomieeteil
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

Stefan Spillmann
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

atelier:
jugenstorstrasse 26
3322 matschellen
079 544 87 25

Ansicht Süd



Mst: 1:100
Gr: A3
Date: 28.10.2017 mz
Rev.: Änderung DFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03

V.09

Umnutzung Oekonomieeteil
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

Stefan Spillmann
Sandstrasse 60
3302 Moosseedorf

atelier:
jugenstorstrasse 26
3322 matschellen
079 544 87 25

Ansicht West



Mst: 1:100
Gr: A3
Date: 28.10.2017 mz
Rev.: Änderung DFF 30.12.2017 mz

Projekt N°: Phase Plan N°:

2017.03

V.10