Einwohnergemeinde Moosseedorf

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

Moosseedorf, 26. März 2020

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**

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3013 Bern

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

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 15
4.3 Änderung Überbauungsvorschriften (UeV) Nr. 21a 16
5. Planerlassverfahren 18
5.1 Öffentliche Auflage 18
5.2 Beschlussfassung und Genehmigung 18
6. Anhang 19
Anhang a) Bauinventar der Gemeinde, Auszug Sandstrasse Nr. 60 vom 9. Feb 2017 20
Anhang b) Vorprojekt, Atelier r Architekten, Mattstetten vom 13. Feb 2020 21

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:

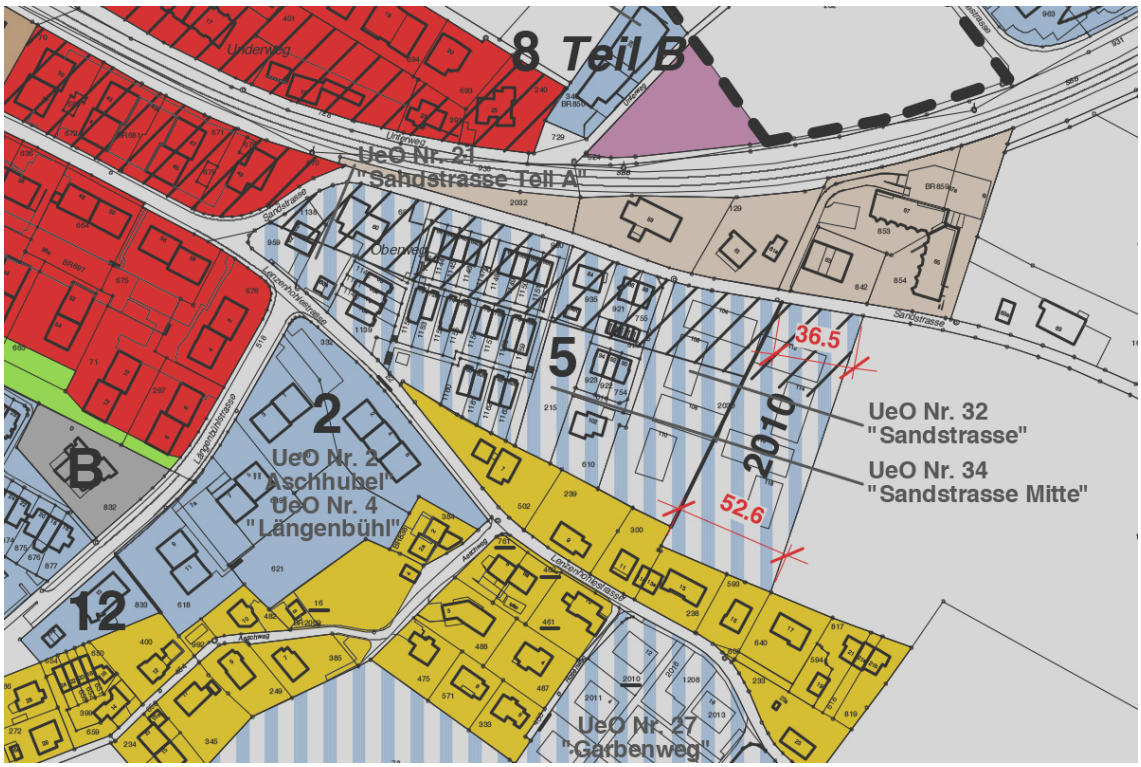
Entwurf Änderung ZPP Nr. 5 / UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ (ALT/NEU)	Oktober 2017
Verabschiedung durch Planungskommission zur öffentlichen Auflage	22. November 2017
Verabschiedung durch Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	11. Dezember 2017
Öffentliche Auflage	Februar / März 2018
Einspracheverhandlungen	11. Dezember 2018
Beschluss durch Gemeinderat	2. März 2020
Genehmigung Kanton	ab Mai 2020

2. Grundlagen

2.1 Baurechtliche Grundordnung

2.1.1 Zonenplan (ZP)

Gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Moosseedorf vom 12. Juni 2009, bestehend aus Zonenplan (ZP) und Baureglement (BauR), liegt das Planungsgebiet in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 „Sandstrasse“, in der im nördlichen Teilgebiet die Bestimmungen der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ gelten (siehe Kapitel 2.2).



Zonenplan Moosseedorf vom 12. Juni 2009, Ausschnitt im Gebiet „Sandstrasse“

2.1.2 Baureglement (BauR)

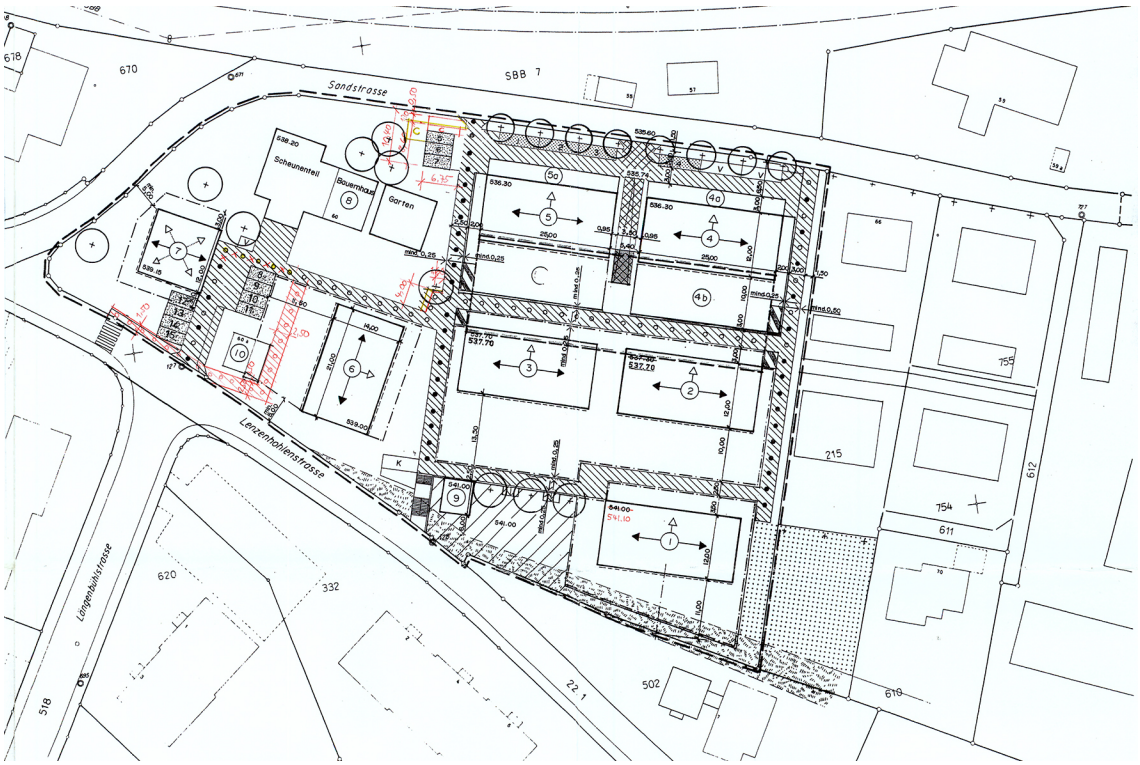
Gemäss BauR Anhang 1 gelten für die ZPP Nr. 5 „Sandstrasse“ folgende Bestimmungen:

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*	*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 kann in Etappen erarbeitet werden.*	*– 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*

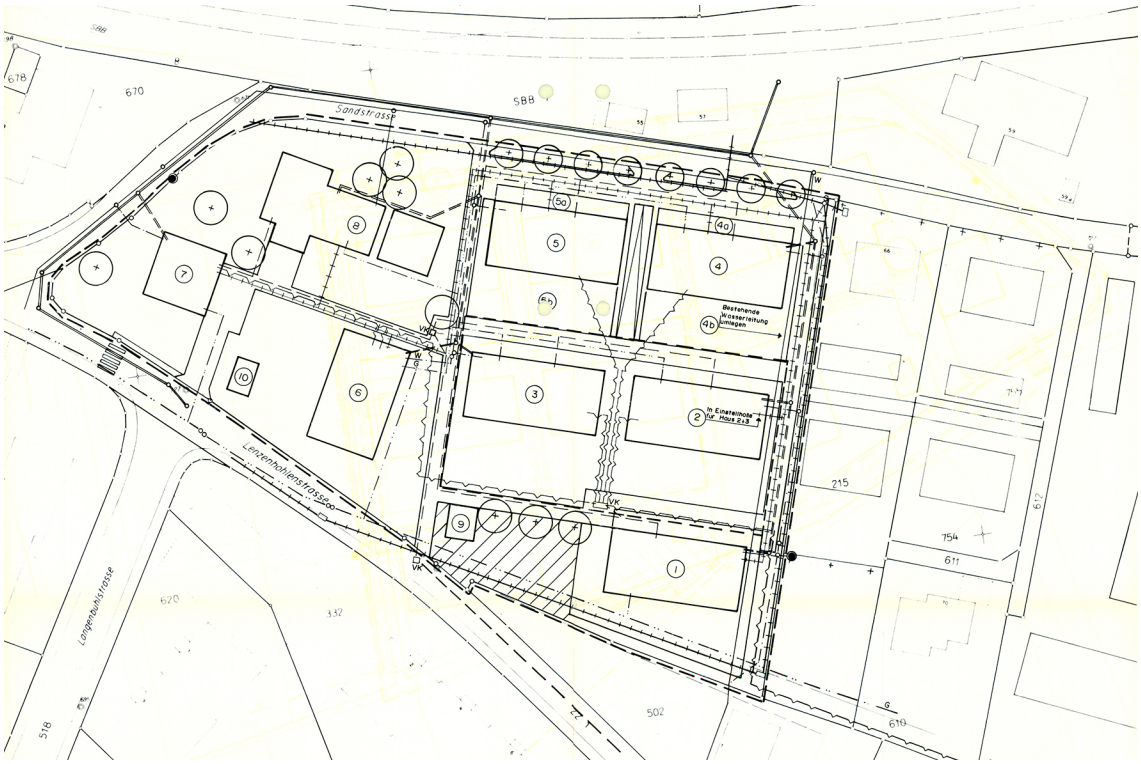
2.2 Überbauungsordnung (UeO) Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“

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 m^2 festgelegt. Aufgrund der bisher eingegangenen Baugesuche wurden in den Baufeldern Nr. 1 bis 7 sowie Nr. 9 und Nr. 10 insgesamt 4'651 m^2 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 m^2 beansprucht werden.

Das Vorprojekt vom Büro atelier r Architekten, Mattstetten vom 30. Dezember 2017 (vgl. Anhang b) weist mit dem geschützten Bauernhaus (618 m^2) und dem Um- und Anbauprojekt (860 m^2) im Total eine BGF von 1'478 m^2 auf. Aufgrund dieser Tatsache ergibt sich im gesamten Wirkungsbereich der UeO Nr. 21 „Sandstrasse Teil A“ eine BGF-Reserve von 126 m^2. Folglich wird das maximale Nutzungsmass von 6'255 m^2 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.*	*– 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 Zu- und Wegfahrt zum Bauernhaus Sandstrasse Nr. 60 (inkl. Erweiterungsbauten) erfolgt ab Sandstrasse.*	
Nördliches Teilgebiet	*M*							*III*
Südliches Teilgebiet	*W*							*II*

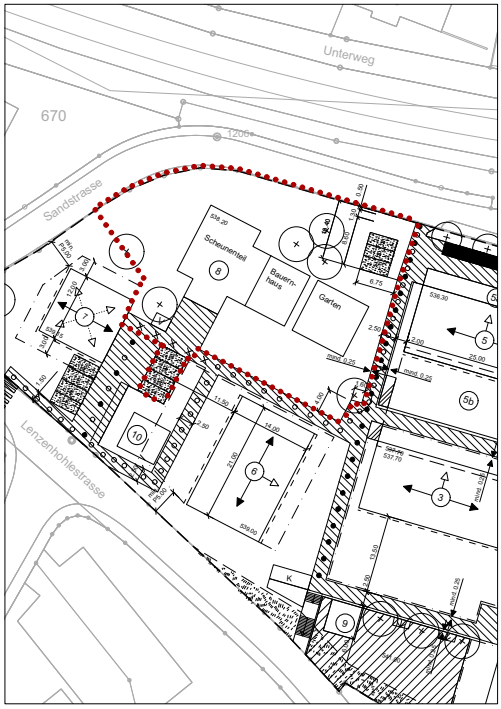
						Die Überbauungsordnung kann in Etappen erarbeitet werden.	– *Die Erschliessung für westliche Bauten (Parzellen Nrn. 959 und 1138)* ~~*und einem Neubau in der Westecke ist*~~ *erfolgt ab* ~~*der*~~ *Lenzenhohlestrasse* ~~*festzulegen*~~. – *Für die Wohnzone im südlichen Teil der Parzelle Nr. 130 gilt 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.*	

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

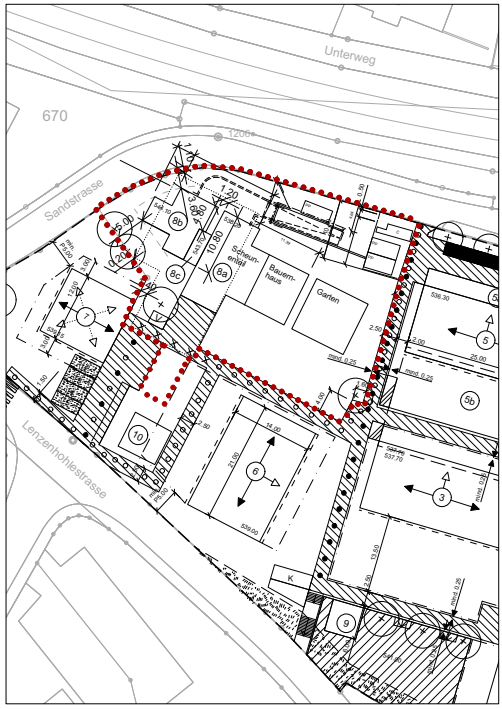
4.1 Änderung Überbauungsplan (UeP) Nr. 21b

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

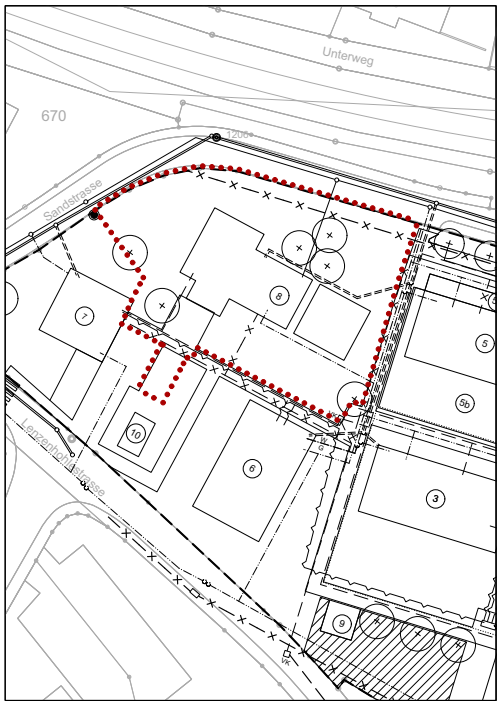
Richtplan

- Spielbereich

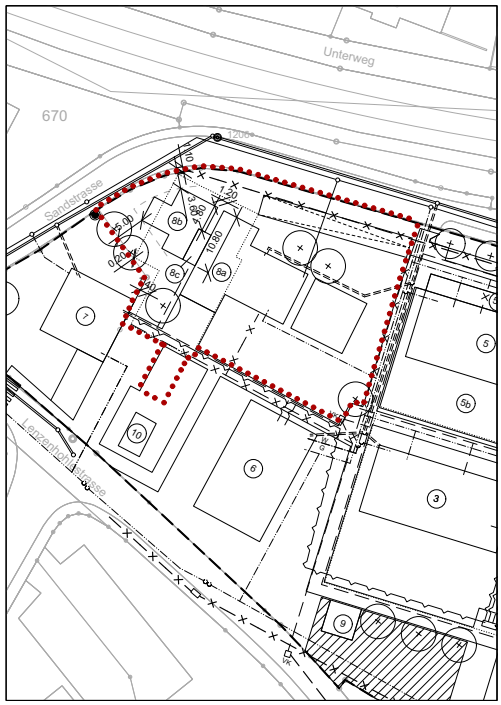
4.2 Änderung Besonderer Plan (BeP) Nr. 21c

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
- 4a 5a Baufelder Nr. 4a und 5a Büro- und Gewerbenutzung (zweigeschossig)
- 4b 5b Baufelder Nr. 4b und 5b gemischte Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung (eingeschossig)
- 8a Baufeld Nr. 8a bestehendes Bauernhaus und Scheunenteil
- 8b Baufeld Nr. 8b Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung (zweigeschossig)
- 8c 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 Referenzvermassung

Werkleitungen

Bestehend Basiserschl.	Projektiert Hauszuleitungen	
		Kanalisation
		Kontrollschächte
	W	Wasserversorgung
		Hydrantenstandorte
	G	Gasversorgung
		Elektrizität
	VK	Verteilkabine
	S	Telefon
		Verteilsäule
		TV-Anlage
	VK	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 Wohn-, Büro- und Gewerbebauten

1 ...

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

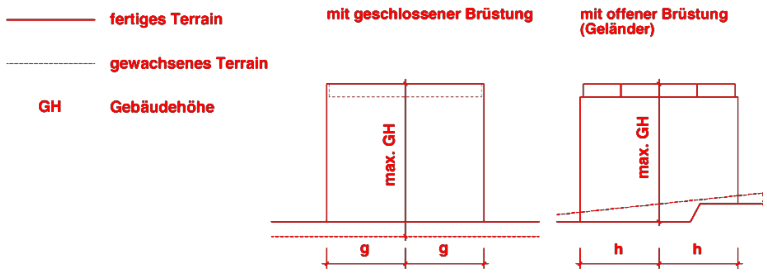
Inkrafttreten

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

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

Anhang b) Vorprojekt, atelier r Architekten, Mattstetten vom 13. Feb 2020

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

Gemeinde Moosseedorf

Sandstrasse 60

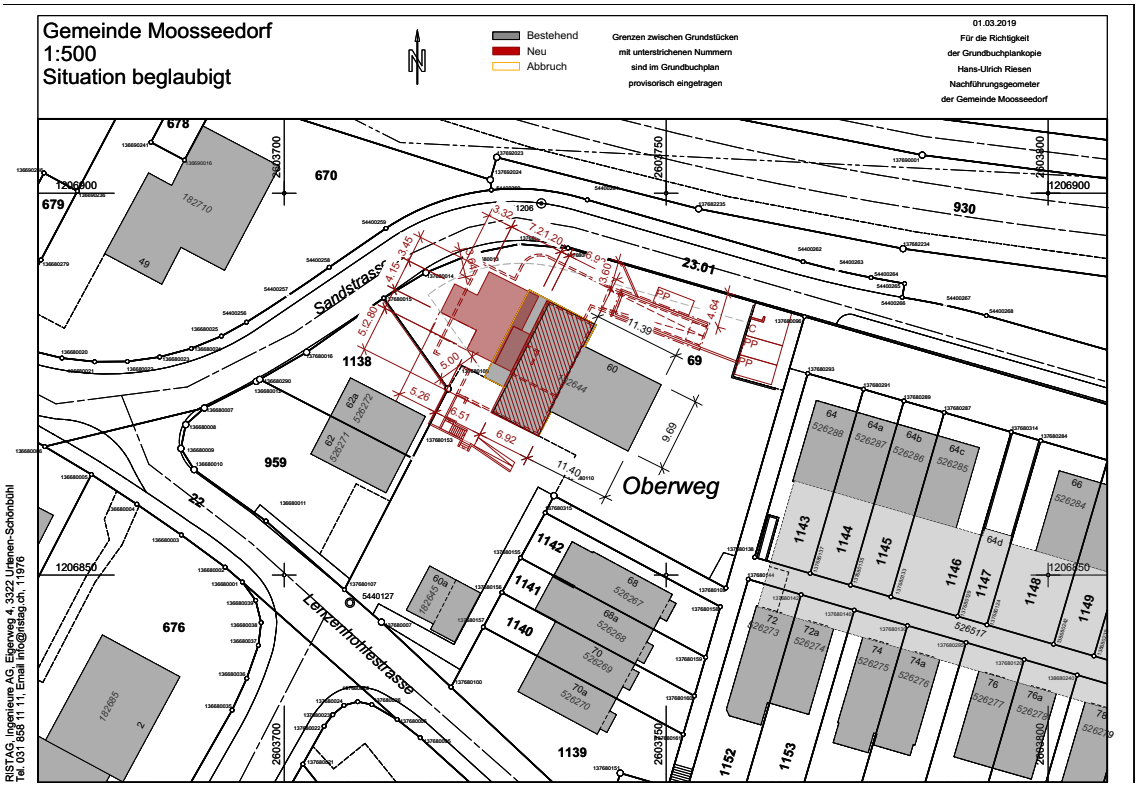
Bewertung schützenswert, K-Objekt

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.

Anhang b) Vorprojekt, Atelier r Architekten, Mattstetten vom 13. Feb 2020



Grundstückliste **Gemeinde 544 Moosseedorf**

Grundstück	E-GRID	Art	Fläche m²	Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)		Bemerkungen
22	CH 94354 68328 62	LIG	5'966	Alleineigentum Einwohnergemeinde Moosseedorf	 3302 Moosseedorf, Schweiz	
23	CH 37358 82346 01	LIG	9'869	Alleineigentum Einwohnergemeinde Moosseedorf	 3302 Moosseedorf, Schweiz	
69	CH 77358 32046 16	LIG	1'959	Alleineigentum Spillmann Stephan	 Sandstrasse 60, 3302 Moosseedorf, Schweiz	
959	CH 24354 68528 03	LIG	432	Alleineigentum Mazza Giuseppe	 Sandstrasse 62, 3302 Moosseedorf, Schweiz	
960	CH 25284 68535 07	LIG	1'890	Anmerkungsgrundstück Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von: 544 959 544 1139 544 1141 544 1143 544 1145 544 1148 544 1150 544 1152 544 1154 544 1156 544 1158 544 1160 544 1162	 544 1138 544 1140 544 1142 544 1144 544 1146 544 1149 544 1151 544 1153 544 1155 544 1157 544 1159 544 1161 544 1163	
1138	CH 39469 78135 74	LIG	252	Gesamteigentum Duss-Kalt André Duss-Kalt Silvia	 Holligenstrasse 45, 3008 Bern, Schweiz Holligenstrasse 45, 3008 Bern, Schweiz	
1139	CH 30973 58146 70	LIG	353	Alleineigentum Bill Werner	 Sandstrasse 70a, 3302 Moosseedorf, Schweiz	

Erstelldatum 13.03.2019 Seite 1 / 2