



Genossenschaft Migros Aare, Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik

Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 "Moosbühl Süd"

Geringfügiges Verfahren gemäss Bauverordnung (BauV) Art. 122 Abs. 1 bis 3

Überbauungsplan

Bern, 11. Mai 2017

UNTERSCHRIFTENEXEMPLAR

Die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 "Moosbühl Süd" besteht aus

Überbauungsplan

Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 9 "Moosmatt (Migros Aare)"

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Mst 1 : 1'000

Format: 30 cm x 168 cm

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54

3013 Bern

Tel 031 335 10 10

info@straussplan.ch

www.straussplan.ch

Legende

Festlegungen

• • • Wirkungsbereich der Änderung

• • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

■ Baubereiche

A Bezeichnung der Baubereiche

— Strassenbaulinie

— Abstandslinie zur Gasleitung

— Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche

→ Anschluss Überführung Autobahn A6 (ungefähre Lage)

→ Anschluss Logistikförderband (ungefähre Lage)

→ Anschluss Erschliessung Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl", Teil C "Fachmarktcenter" (ungefähre Lage)

↔ Anschluss Zu- und Wegfahrt (siehe Art. 13 Abs. 1 UeV)

↔ Anschluss Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle via Überbauungsordnung Nr. 8 "Moosbühl", Teil C "Fachmarktcenter" (ungefähre Lage)

6.00 Referenzvermessung

Hinweise

— bestehende Bauten (gemäss AV-Daten)

— Baulinie des Bundesamts für Strassen (Autobahn A6)

— Interessenslinie der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB)

— Abstandslinie zur SBB-Hochspannungsleitung (magnetische Flussdichte)

— Gasleitung

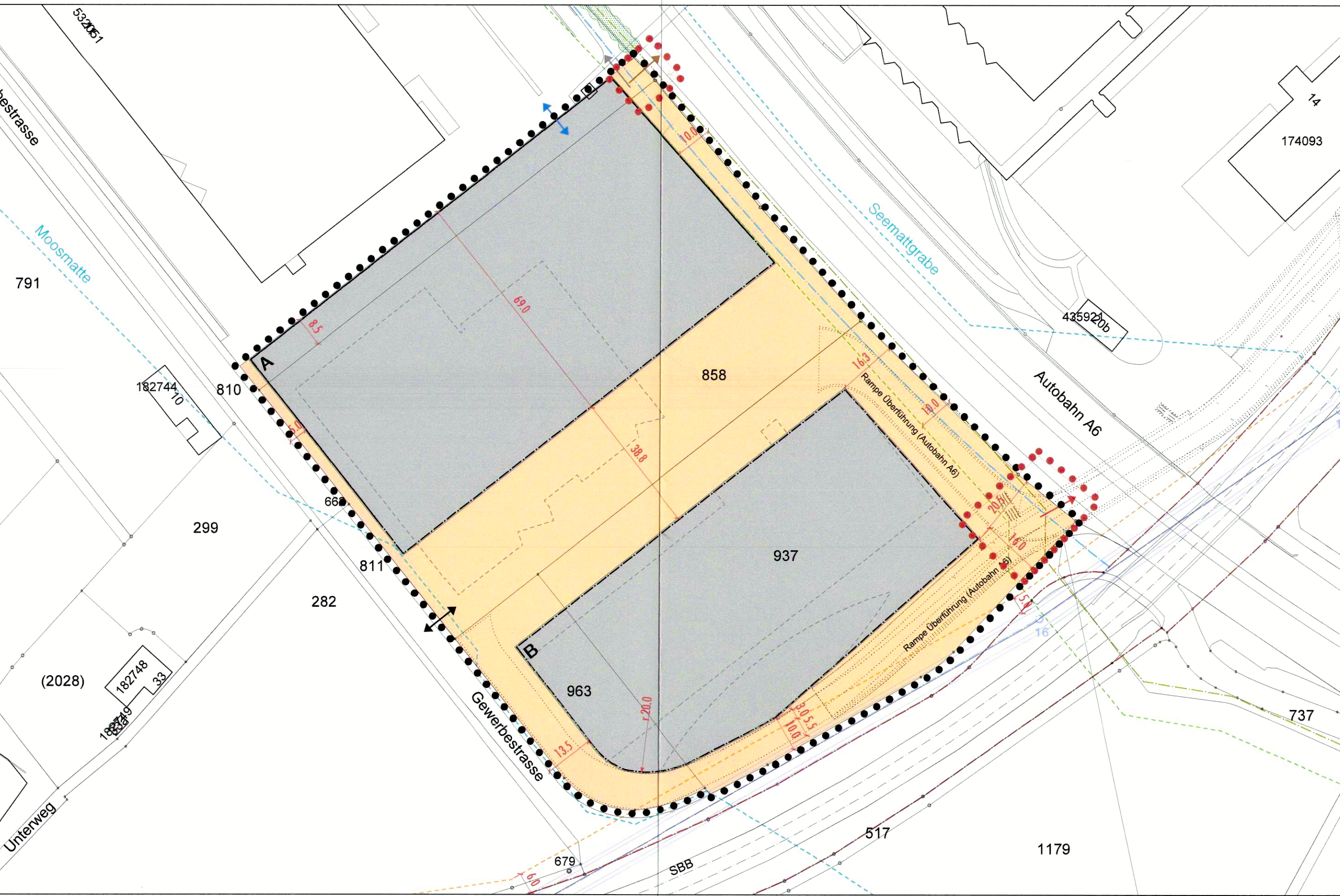
— SBB-Hochspannungsleitung

— Überführung (Autobahn A6)

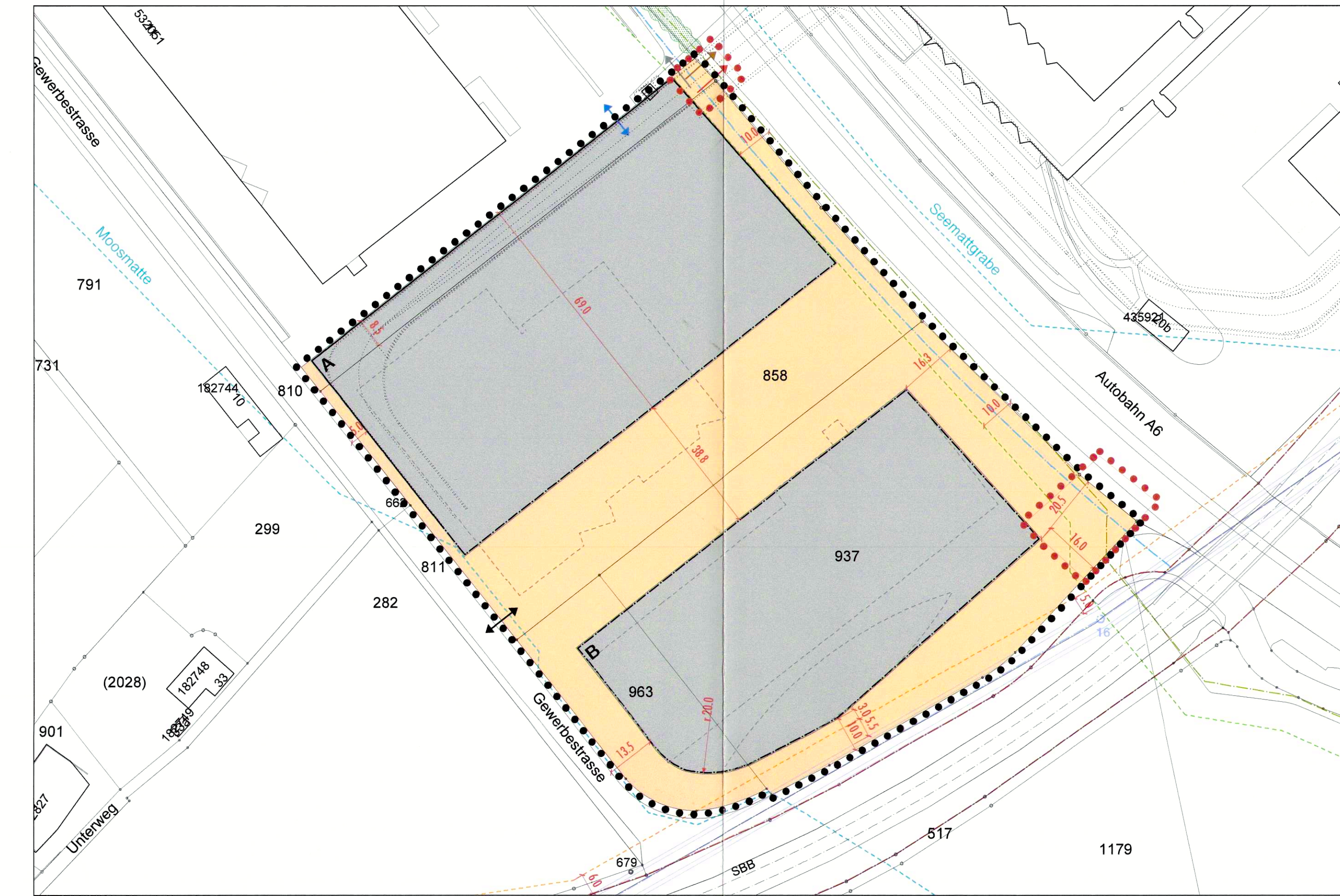
— Hecken / Uferbestockung (gemäss Zonenplan)

— eingedolte Fließgewässer

Überbauungsplan ALT



Überbauungsplan NEU



Genehmigungsvermerke

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 Sekretär
sig. Stefan Meier sig. Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Moosseedorf, den 13. Februar 2017
Der Gemeindevorsteher

sig. Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 27. März 2017

Genehmigungsvermerke (geringfügige Änderung gemäss BauV Art. 122 Abs. 1 bis 3)

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Grundeigentümer Parzellen Nr. Datum / Unterschrift

Genossenschaft Migros Aare (GMA) 91, 858

Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl

Ara "B" Immobilien AG 937, 963

c/o UBS AG, Bubenbergplatz 3, 3011 Bern

Bundesamt für Strassen (ASTRA) 544

Mühlestrasse 2, 3063 Ittigen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29.5.2017

Namens der Einwohnergemeinde Der Vizegemeindepräsident Der Sekretär

sig. Stefan Meier sig. Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Moosseedorf, den 29.5.2017
Der Gemeindevorsteher

sig. Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 7. Juli 2017



Genossenschaft Migros Aare, Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik
Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 „Moosbühl Süd“
Geringfügiges Verfahren gemäss Bauverordnung (BauV) Art. 122 Abs. 1 bis 3
Überbauungsvorschriften

Bern, 11. Mai 2017

UNTERSCHRIFTENEXEMPLAR

Die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 „Moosbühl Süd“ besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Änderungen Überbauungsordnung (UeO) Nr. 9 „Moosmatt (Migros Aare)“
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 PRV

Änderungen in rot

Art. 1

Zweck

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 16 „Moosbühl Süd“ bezweckt die langfristige Sicherstellung der Logistikdienstleistungen der Genossenschaft Migros Aare (Wareneingang bis zur Filialbelieferung und der Retourenlogistik).

Art. 2

Wirkungsbereich

Die UeO Nr. 16 „Moosbühl Süd“ gilt für das im Überbauungsplan (UeP) durch einen schwarz punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Moosseedorf, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Baubereiche
- c) die Bezeichnung der Baubereiche
- d) die Strassenbaulinie
- e) die Abstandslinie zur Gasleitung
- f) die Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche
- g) der Anschluss Überführung Autobahn A6 (ungefähre Lage)
- h) der Anschluss Logistikförderband (ungefähre Lage)
- i) der Anschluss Erschliessung Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ (ungefähre Lage)
- j) der Anschluss Zu- und Wegfahrt (siehe Art. 13 Abs. 1 UeV)
- k) der Anschluss Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle via Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ (ungefähre Lage)
- l) die Referenzvermessung

Art. 5

Art der Nutzung

Es sind Gewerbe-, Industrie-, Büro- und Dienstleistungsbauten sowie alle im direkten Zusammenhang mit der Betriebs- und Verteilzentrale der Genossenschaft Migros Aare stehenden Gebäude gestattet. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Massnahmen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird und mit baulichen Massnahmen die Vorschriften der Lärmschutzverordnung (ES III) eingehalten werden. Fachmärkte und Verkaufsnutzungen sind nicht gestattet. Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche sowie oberirdische LKW- und Autoabstellplätze für Angestellte sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

Das maximale oberirdische Bauvolumen wird mittels Baulinien und der Gesamthöhe der Gebäude definiert.

Art. 7

Baubereiche, Baulinien

¹ Die Baubereiche werden durch Baulinien gemäss Kant. Baugesetz BauG Art. 90 ff. umschrieben.

² Untergeschosse sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig, Unterniveaubauten (unterirdische Bauten) wie z.B. Retentionsbecken sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO gestattet.

Art. 8

Gesamthöhe der Gebäude

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt in den Baubereichen A und B max. 22.0 m. Darüber sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Klimazentralen, Wärmetauscher, Liftaufbauten und Sonnenenergieanlagen sowie Oblichter von max. 3.0 m gestattet, soweit übergeordnete Vorschriften nichts anderes vorschreiben.

Art. 9

Anschluss Logistikförderband

Der Anschluss für ein Logistikförderband über die A6 ist im Überbauungsplan bezeichnet. Ab Autobahnniveau A6 ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 5.5 m freizuhalten. ~~Die maximal zulässigen Abmessungen des Logistikförderbands betragen in der Höhe 4.5 m und in der Breite 5.8 m.~~

Art. 10

Gestaltung

Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass unter Einbezug von Topografie und Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Gestaltung von Neubauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Art. 11

Dachgestaltung

Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Sonnenenergienutzung genutzt werden.

Art. 12

Zu- und Wegfahrt, Zugangs-
Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche

¹ Die Erschliessung für den LKW- resp. Anlieferungsverkehr erfolgt über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich der Zu- und Wegfahrt mit Autobahnüberführung A6 [via Parzelle Nr. 91, Überbauungsordnung Nr. 9 "Moosmatt (Areal Migros)"]. Die Gewerbestrasse darf nicht mit Mehrverkehr (LKW- resp. Anlieferungsverkehr) belastet werden. Die Lage des Anschlusses für die Verkehrserschliessung an die Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ ist im Überbauungsplan festgelegt.

² Die Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet. LKW- und Autoabstellplätze für Angestellte sind in diesem Bereich gestattet.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle via Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, Teil C „Fachmarktcenter“ wird im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 13

Fahrtenkontingente

¹ Auf der Gewerbestrasse sind Richtung Moosbühl / Moosbühlkreuzung maximal 180 LKW-Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) zulässig. Dieser entspricht allen LKW-Fahrten pro Jahr, geteilt durch 365. Eine Hin- und eine Rückfahrt zählt als zwei Fahrten.

² Die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen. Eine Überschreitung der Fahrten muss im Folgejahr kompensiert werden. Gelingt dies nicht, sind weitergehende Massnahmen zu treffen. In der Baubewilligung sind die detaillierten Bestimmungen für das Fahrten-Controlling anzuordnen.

Art. 14

Autoabstellplätze

Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach BauV Art. 49 ff. und ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Art. 15

Aussenraumgestaltung und
Retentionsflächen

Die standortgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums sowie die notwendigen Retentionsflächen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 16

Fliessgewässer

¹ Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung handelt es sich um ein dicht überbautes Gebiet. Zur Sicherstellung des Zugangs zum Gewässer für Unterhaltsarbeiten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ab Mittelachse des Gewässers ein Abstand von mind. 2.0 m nachzuweisen.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind gemäss Wasserbauverordnung des Kantons Bern Art. 39 entlang eingedolter Gewässer innerhalb von 15.0 m ab Mittelachse Gesuche für Bauten und Anlagen dem Kant. Tiefbauamt einzureichen.

Art. 17

Lärm und Energie

¹ Für das ganze Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Auf Seite der Gewerbestrasse sind geeignete Lärm- und Sichtschutzmassnahmen zu treffen.

³ Bei Neubauten dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 18

Infrastrukturvertrag

Die Umsetzung der Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ ist mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen, z.B. zur Mehrwertabschöpfung, zu regeln.

Art. 19

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ tritt gemäss BauV Art. 110 am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

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

Genehmigungsvermerke

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 Sekretär

sig. Stefan Meier

sig. Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den 13. Februar 2017

Der Gemeindeschreiber

sig. Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am
27. März 2017

Genehmigungsvermerke (geringfügige Änderung gemäss BauV Art. 122 Abs. 1 bis 3)

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Grundeigentümer

Parzellen Nr.

Datum / Unterschrift

Genossenschaft Migros Aare (GMA)
Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl

91, 858

Ara „B“ Immobilien AG
c/o UBS AG, Bubenbergrplatz 3, 3011 Bern

937, 963

Bundesamt für Strassen (ASTRA)
Mühlestrasse 2, 3063 Ittigen

544

**SGI Schweizerische Gesellschaft
für Immobilien AG**

17.5.17

18.5.17

16.05.17

Beschlossen durch den Gemeinderat am

- 29.5.2017

Namens der Einwohnergemeinde

Der Vizegemeindepräsident

Der Sekretär



Stefan Meier

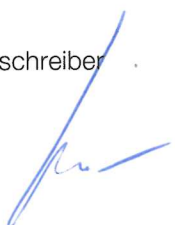


Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

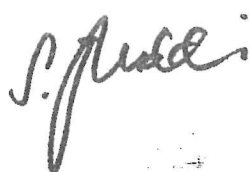
Moosseedorf, den 29.5.2017

Der Gemeindeschreiber



Peter Scholl

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



- 7. Juli 2017

