

Teil-Überbauungsordnung Strahmmatte, Sektor Ost

Überbauungsplan

Genehmigung

- Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:
- **Überbauungsplan**
 - Überbauungsvorschriften
 - Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 6. April 2020
1821_390_GN_UeP_Teil_UeO_Ost_Strahmhof_200406_vwx - PH/mo

Massstab: 1:500
Planformat: 105/29.7cm

Legende

Festlegungen

A Allgemeines

Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung

B Nutzung und Bebauung

- A Baubereich
D Baubereich Trafostation
Referenzhöhe (Fixpunkt)
Gestaltungsbaulinie 1
Gestaltungsbaulinie 2

D Aussenraum

- Grünraum
Bereich für Spielplatz
Emissionsbereich Trafostation
Strassenvorland
Gemeinschaftlicher Aussenraum

E Erschliessung

- Erschliessungsfläche
Zufahrtsbereich Einstellhalle
Bereich für oberirdische Parkierung
Bereich für Fusswegverbindung
Erschliessungsoption Parzelle Nr. 28
Notzufahrt / Güterumschlag

F Weitere Bestimmungen

- Bereich für Kehrrichtentsorgung

Hinweise

- bestehende Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten)
Wirkungsbereich Strassenprojekt gem. Teil-UeO Strahmmatte, Sektor West
Gebäudeflucht Hochbauten Richtprojekt (Stand Mai 2019)
Grundriss bestehendes Gebäude im UeO Bereich
Gewässerraum Fließgewässer

Art. 2

Art. 6 - 8

Art. 6, 8

Art. 7

Art. 9

Art. 9

Art. 16

Art. 17

Art. 16, 17

Art. 18

Art. 19

Art. 21

Art. 21

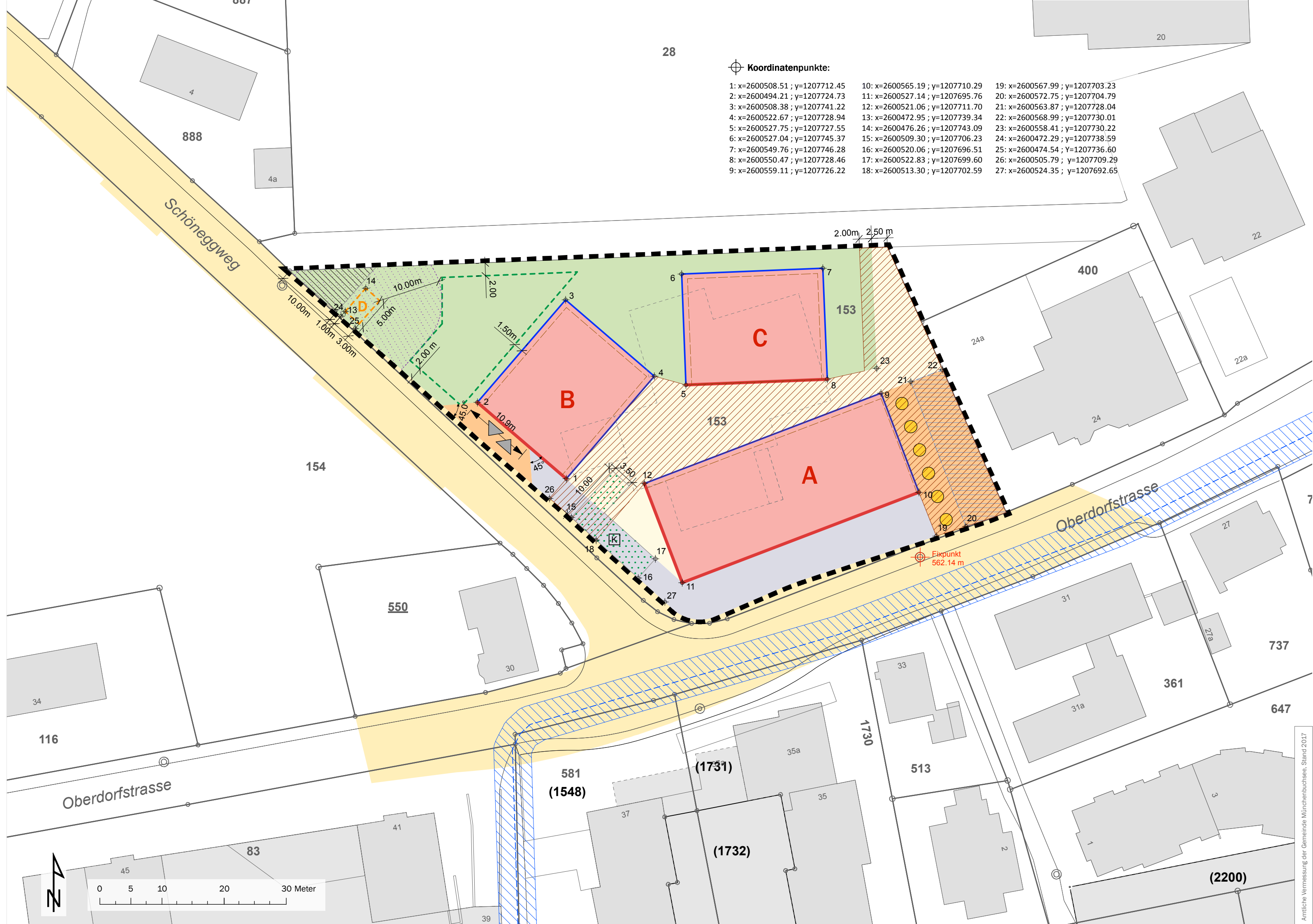
Art. 22

Art. 24

Art. 26

Art. 27

Art. 28



Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom

31. Oktober 2019

Publikation im Amtsblatt vom

19. Februar 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

21. Februar 2020

Öffentliche Auflage vom

21. Februar bis 23. März 2020

Einspracheverhandlung am

keine

- Erledigte Einsprachen

keine

- Unerledigte Einsprachen

keine

- Rechtsverwarungen

keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2020

Namens der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung am

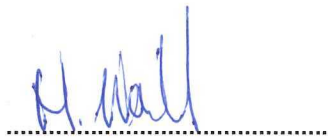
Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom	31. Oktober 2019
Publikation im Amtsblatt vom	19. Februar 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	21. Februar 2020
Öffentliche Auflage vom	21. Februar bis 23. März 2020
Einspracheverhandlung am	keine
- Erledigte Einsprachen	keine
- Unerledigte Einsprachen	keine
- Rechtsverwahrungen	keine

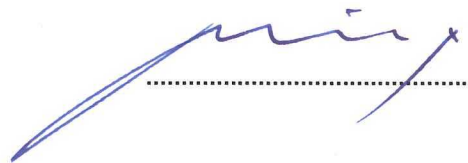
Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2020

Namens der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee:

Der Präsident



Der Gemeindeschreiber

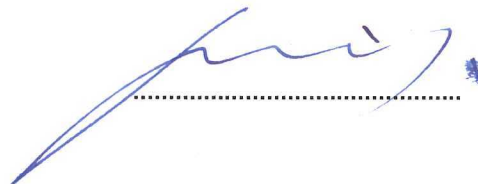


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, den

14. April 2020

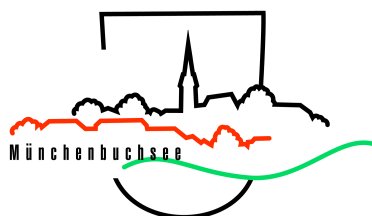
Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung am

25. Aug. 2020





Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Teil-Überbauungsordnung Strahmmatte, Sektor Ost

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Strassenprojekt
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

6. April 2020

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	6
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 6	Art der Nutzung	6
Art. 7	Mass der Nutzung	6
Art. 8	Baubereiche	7
Art. 9	Gestaltungsbaulinien	8
Art. 10	Vor- und rückspringende Gebäudeteile	8
Art. 11	An- und Kleinbauten	8
C	Gestaltung	8
Art. 12	Grundsatz	8
Art. 13	Fassadengestaltung	9
Art. 14	Dachgestaltung	9
D	Aussenraum	9
Art. 15	Grundsätze	9
Art. 16	Grünraum	9
Art. 17	Spielplatz und Spielfläche	10
Art. 18	Strassenvorland	10
Art. 19	Gemeinschaftlicher Aussenraum	10
Art. 20	Baumbepflanzung	11
E	Erschliessung	11
Art. 21	Erschliessung	11
Art. 22	Parkierung	11
Art. 23	Veloabstellplätze und Motorfahrträder	12
Art. 24	Fusswege	12
Art. 25	Gebäudezugänge	12
Art. 26	Erschliessungsoption Parzelle Nr. 28	12
Art. 27	Notzufahrt / Güterumschlag	12
F	Weitere Bestimmungen	13
Art. 28	Bereich für Kehrrichtentsorgung	13
Art. 29	Energie	13
Art. 30	Vereinbarungen	13
Art. 31	Inkrafttreten	13
	Genehmigungsvermerke	15

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1
	¹ Die Teil-Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichte Zentrumsüberbauung mit hoher Wohnqualität und einer Aufwertung der bestehenden Aussenräume im Sektor Ost der ZPP Nr. 19 Strahmmatte.
	² Sie regelt die Erschliessung, stimmt diese mit einer optimierten Verkehrsinfrastruktur ab und stellt in der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 153 die langfristige Erschliessung der Parzelle Nr. 28 sicher.
	³ Sie stellt die Möglichkeit zur Realisierung einer Trafostation sicher.
Wirkungsbereich	Art. 2
	Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3
	¹ Die Teil-Überbauungsordnung basiert auf der im Baureglement festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 19 Strahmmatte.
	² Soweit die Teil-Überbauungsordnung Strahmmatte, Sektor Ost, nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee, sofern nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vorgehen.
Bestandteile	Art. 4
	¹ Verbindliche Bestandteile der Teil-Überbauungsordnung Strahmmatte, Sektor Ost, sind: - Überbauungsplan im Massstab 1:500 - Überbauungsvorschriften
	² Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: - Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) - Richtprojekt „Strahmhof“ (05/2019)¹

¹ Das Richtprojekt Strahmhof der Bauart Architekten und Planer AG vom Dezember 2017 mit Überarbeitung vom Mai 2019 ist in der ZPP Nr. 19 verankert.

Inhalte des Überbauungsplans	Art. 5	
	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:	
	• Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung	Art. 2
	• Baubereich	Art. 6 - 8
	• Baubereich Trafostation	Art. 6, 8
	• Referenzhöhe (Fixpunkt)	Art. 7
	• Gestaltungsbaulinien	Art. 9
	• Grünraum	Art. 16
	• Bereich für Spielplatz	Art. 17
	• Emissionsbereich Trafostation	Art. 16, 17
	• Strassenvorland	Art. 18
	• Gemeinschaftlicher Aussenraum	Art. 19
	• Erschliessungsfläche	Art. 21
	• Zufahrtsbereich Einstellhalle	Art. 21
	• Bereich für oberirdische Parkierung	Art. 22
	• Bereich für Fusswegverbindung	Art. 24
	• Erschliessungsoption Parzelle Nr. 28	Art. 26
	• Notzufahrt / Güterumschlag	Art. 27
	• Bereich für Kehrrichtentsorgung	Art. 28

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	Art. 6	
	1	Die Teil-Überbauungsordnung Strahmmatte, Sektor Ost, ist für eine Wohnüberbauung mit zusätzlichen gewerblichen Nutzungen bestimmt. Zulässig sind Wohnen, stilles Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Nutzungen (wie beispielsweise Trafostation). Weiter zugelassen ist optional die Erstellung einer gemeinsamen Heizanlage für die Gesamtüberbauung in beiden Sektoren ZPP Nr. 19.
	2	In den Baubereichen B und C sind ausschliesslich Nutzungen im Sinne der Wohnzone zulässig.
	3	Der Baubereich D ist der Anordnung einer Trafostation vorbehalten.
Mass der Nutzung	Art. 7	
	1	Es gelten die folgende Nutzungsmasse: • Für Gebäude mit Hauptnutzungen gilt eine Geschossfläche oberirdisch (G_{fo}) von mind. 2'800 m²; max. 4'500 m². • Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die G_{fo} angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

- 2 Das massgebende Terrain sowie der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Gesamthöhe) sind mittels nachfolgender Höhenkoten festgelegt. Als Referenzhöhe dient der im Überbauungsplan bezeichnete Fixpunkt mit der Höhenkote 562.14 m ü. M.

• massgebendes Terrain:	562.75 m ü. M.
• Baubereich A:	573.05 m ü. M.
• Baubereich B:	576.50 m ü. M.
• Baubereich C:	575.70 m ü. M.

- 3 Die Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses in Baubereich A muss mindestens 3,50 m betragen.
- 4 In den Baubereichen ist die vorgeschriebene Anzahl Vollgeschosse einzuhalten. Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse
A	3
B	4
C	4

- 5 Für unterirdische Bauten gelten die folgenden Abstände:
- Kantonsstrasse: Strassenabstand von 5.00 m ab Fahrbahnrand
 - Gemeindestrasse: abweichend zu den Bestimmungen des Gemeindebaureglements kann der Strassenabstand Gemeindestrasse ab Hinterkante Gehweg wie folgt reduziert werden:
 - Im Bereich zwischen den Koordinatenpunkten 24 und 25 gemäss Überbauungsplan auf minimal 1.00 m.
 - Im Bereich zwischen den Koordinatenpunkten 26 und 27 gemäss Überbauungsplan auf einer maximalen Breite von 2.00 m auf einen minimalen Strassenabstand von 0.20 m.
 - Grenzabstand von 1.00 m zu übrigen nachbarlichen Parzellen, vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung zum Näherbaurecht.

Art. 8

Baubereiche

- Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche A, B und C entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude und Untergeschosse. Die Erstellung von An- und Kleinbauten richtet sich nach Art. 11 UeV.
- Der Baubereich D dient der Realisierung einer teilweise im Strassenabstand Gemeindestrassen liegenden unter- und/oder oberirdischen Trafostation. Es gelten die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten gemäss Art. 11 UeV.
- Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der zu wahrenenden Strassen- und Grenzabstände ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche um maximal 0.90 m überragen und maximal um dieses Mass in den Grenzabstand hineinragen.

- Gestaltungsbaulinien**
- Art. 9**
- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Gestaltungsbaulinien definieren den Bereich mit Anbaupflicht für sämtliche Vollgeschosse.
 - ² Von der Gestaltungsbaulinie 1 kann nach innen um max. 0,40 m abgewichen werden.
 - ³ Von der Gestaltungsbaulinie 2 kann nach innen um max. 1,20 m abgewichen werden.
- Vor- und rückspringende Gebäudeteile**
- Art. 10**
- ¹ Vorspringende Gebäudeteile sind grundsätzlich weder innerhalb der Baubereiche, noch über diese hinausreichend, zulässig. Davon ausgenommen sind: Vordächer in leichter Bauweise für Hauszugänge und Veloabstellplätze, Sonnenschutz, konstruktive Fassadenteile.
 - ² Für rückspringende Gebäudeteile gilt:
 - Baubereich A: zulässige Tiefe max. 2,50 m; zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 60%.
 - Baubereiche B und C: zulässige Tiefe max. 3,50 m; zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 20%.
- An- und Kleinbauten**
- Art. 11**
- ¹ Die Erstellung von An- und Kleinbauten sind auf dem gesamten UeO-Perimeter zulässig, jedoch nicht in Erschliessungsflächen und im Strassenvorland. Die Strassen- und Grenzabstände gemäss Gemeindebaureglement sind vorbehältlich Art. 7 Abs. 5 Bst. b und Art. 8 Abs. 2 UeV zu berücksichtigen. Im Bereich für Spielplatz gemäss Art. 17 UeV sind An- und Kleinbauten nur unter Einhaltung der Vorgaben von Art. 42 ff. BauV zulässig.
 - ² Für An- und Kleinbauten gelten folgende Masse:
 - Gesamthöhe: max. 3,00 m
 - anrechenbare Gebäudefläche: max. 60 m²

C Gestaltung

- Grundsatz**
- Art. 12**
- ¹ Die Gesamtanlage ist als architektonische Einheit zu gestalten, welche die Aussenräume gut strukturiert und entlang der Oberdorfstrasse den Strassenraum gliedert.
 - ² Die Bebauung entlang der Oberdorfstrasse ist als eine strassenbegleitende und parallel zur Strasse ausgerichtete Bebauungszeile anzuordnen.
 - ³ Das im Überbauungsplan bezeichnete Strassenvorland nach Art. 18 UeV ist als Aufenthalts- und Zentrumsbereich mit hoher Qualität auszugestalten.

- Fassadengestaltung**
- Art. 13**
- ¹ Die Struktur und Materialisierung der Fassaden ist über alle Baubereiche in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.
 - ² Balkone sind als Loggien auszugestalten und dürfen nicht beheizt werden. In den obersten Geschossen müssen sie nicht gedeckt sein. Allfällige Verglasungen haben nach einem durch die Bauherrschaft festgelegten, einheitlichen System zu erfolgen.
 - ³ Sonnenschutzmassnahmen sind über die gesamte Neubebauung einheitlich und zurückhaltend zu gestalten.
- Dachgestaltung**
- Art. 14**
- ¹ Als Dachform sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen.
 - ² Technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 1,20 m sowie die Errichtung und der Betrieb von Solar-Anlagen (wie Anlagen für Warmwasseraufbereitung, Photovoltaik-Anlagen) sind zulässig. Sie dürfen die höchsten Punkte der Dachkonstruktion gemäss Höhenkoten in Art. 7 UeV überragen.
 - ³ Aussenraumnutzungen auf den Flachdächern sind, soweit sie nicht dem Unterhalt von technisch bedingten Aufbauten sowie von allfälligen Solar-Anlagen dienen, nicht zulässig.
 - ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten und allfällige Solar-Anlagen sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten. Sie müssen gut in die Dachlandschaft integriert sein.

D Aussenraum

- Grundsätze**
- Art. 15**
- ¹ Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.
 - ² Die Aussenräume sind offen und durchlässig zu gestalten. Areal-trennende Elemente sind nicht zulässig.
 - ³ Entlang von Wegverbindungen und auf den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind genügend Sitzmöglichkeiten (beispielsweise Sitzbänke, Sitzmauern, Sitzkanten usw.) zu erstellen.
 - ⁴ Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Die darin darzustellenden Inhalte regelt das Baureglement.
- Grünraum**
- Art. 16**
- ¹ Der Grünraum ist ein Freiraum und dient dem Aufenthalt, dem Spiel und der Retention. Innerhalb des Emissionsbereichs der Trafostation sind Aufenthalt und Spiel nicht zugelassen.

- 2 Der Grünraum ist ausserhalb des Spielbereichs grundsätzlich unversiegelt zu gestalten (mehrheitlich extensive Wiese) und zu bepflanzen.
- 3 Im Grünraum sind entlang der Fassaden der Baubereiche B und C befestigte gedeckte oder ungedeckte Aussensitzplätze mit einer Tiefe bis max. 3.5 m und einem Anteil des Fassadenabschnitts eines Baukörpers bis max. 40 % zulässig. Gedeckte Aussensitzplätze dürfen eine Gesamthöhe von 3.00 m nicht überschreiten.
- 4 Entlang der auf den Bereich für Spielplatz ausgerichteten NW –Fassade des Baubereichs B sind keine Aussensitzplätze gemäss Abs. 3 hievord gelassen.

Art. 17**Spielplatz
und Spielfläche**

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich für den Spielplatz ist als attraktiver Spielplatz auszugestalten und zu bepflanzen sowie mit entsprechendem Mobiliar auszustatten.
- 2 Der Bereich Spielplatz ist so anzuordnen, dass die Anforderungen an Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) im Sinne von Art. 3 Abs. 3 NISV sichergestellt werden. Der Bereich Spielplatz ist mit gestalterischen Massnahmen hinreichend vom Emissionsbereich der Trafostation abzugrenzen.
- 3 Bestand und Zugänglichkeit der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46 BauV sind grundbuchlich auf der benachbarten Parzelle Nr. 154 sicherzustellen.

Art. 18**Strassenvorland**

- 1 Das Strassenvorland ist als attraktiver Aufenthalts- und Zentrumsbereich auszugestalten. Es dient der Anordnung von Fusswegen und Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder sowie von Sitzgelegenheiten und Baumbepflanzungen. Die Anordnung von unversiegelten Aussensitzplätzen ist zulässig.
- 2 Im Strassenvorland entlang der Oberdorfstrasse vor dem Baubereich A ist zudem die Pflanzung von Hochstammbäumen zulässig, soweit die Bestimmungen des übergeordneten Rechts dies zulassen und dies technisch möglich ist.

Art. 19**Gemeinschaftlicher
Aussenraum**

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichnete Fläche zwischen den drei Baubereichen ist als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum zu gestalten.
- 2 Der gemeinschaftliche Aussenraum dient grundsätzlich den Hauszugängen inkl. deren allfälligen Vordächern, als siedlungsinterne Aufenthalts- und Spielfläche, der Anordnung von Fusswegen, den Abstellplätzen für Fahrräder.
- 3 Sofern der gemeinschaftliche Aussenraum nicht durch oben genannte Anlagen genutzt wird, sind die Flächen sickerfähig auszugestalten.

- Baumbepflanzung**
- Art. 20**
- ¹ Im Strassenvorland vor dem Baubereich A ist mindestens ein standortangepasster Hochstammbaum zu pflanzen. Die Pflanzung mehrerer Hochstammbäume ist zulässig.
 - ² Im übrigen Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung Strahmmatte, Sektor Ost, sind mindestens weitere vier standortheimische Hochstammbäume zu pflanzen
 - ³ Bei der Anordnung und Pflanzung von Hochstammbäumen sind die Bestimmungen des übergeordneten Rechts einzuhalten. Die genaue Lage, die Geometrie und die Sichtfelder sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die Lage der Werkleitungen ist zu berücksichtigen.

E Erschliessung

- Erschliessung**
- Art. 21**
- ¹ Die Erschliessung der Neubauten für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Oberdorfstrasse und ab dem Schöneggweg über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen.
 - ² Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan eingetragenen Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle.
 - ³ Die Zu- und Wegfahrt zu den Besucher-Parkplätzen östlich des Baubereichs A erfolgt über die hierzu vorgesehene Erschliessungsfläche.
 - ⁴ Betrieb und Gestaltung der Anlagen auf Erschliessungsflächen sind auf das Strassenprojekt der Teil-UeO Strahmmatte, Sektor West, abzustimmen (beispielweise Trottoirüberfahrt, Bus-Haltekante im Übergangsbereich Strassenvorland/Erschliessungsfläche vor Baubereich A).
 - ⁵ Die Standards zur Verkehrssicherheit, insbesondere der Sichtweiten der privaten Erschliessungen auf die übergeordneten Strassen, sind zu berücksichtigen. Mit Zustimmung durch den Obergeringenieurkreis III bzw. der Gemeinde ist mit betrieblichen, baulichen und/oder gestalterischen Massnahmen ein regelkonformer, sicherer Verkehrsbetrieb dauerhaft zu gewährleisten (z.B. Ausfahrtssteuerung der Ausfahrt auf Kantonsstrasse mittels Lichtsignalanlage). Bauliche und betriebliche Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

- Parkierung**
- Art. 22**
- ¹ Die zulässige Parkplatzzahl bemisst sich an den Bestimmungen des Gemeindebaureglements, sofern nicht die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung vorgehen.
 - ² Die Parkierung für die Neubebauung hat unterirdisch zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Fahrzeuge von Besuchern.

- ³ Oberirdische Abstellplätze für Autos von Besuchern sind im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für oberirdische Parkierung zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Art. 23**Veloabstellplätze
und Motorfahräder**

- ¹ Oberirdisch sind Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder innerhalb des Strassenvorlands, des gemeinschaftlichen Aussenraums und der Erschliessungsflächen zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- ² Pro Gebäude sind jeweils mindestens zehn Veloabstellplätze in der-Nähe der Hauseingänge zu realisieren.

Art. 24**Fusswege**

- ¹ Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für Fusswegverbindung
- a) ist eine Verbindung für den Fussverkehr in West-Ost-Richtung über das Strassenvorland und den gemeinschaftlichen Aussenraum zu errichten;
- b) ist östlich der Baubereiche A und C eine Verbindung für den Fussverkehr von der Oberdorfstrasse über die Erschliessungsfläche, den gemeinschaftlichen Aussenraum und bei Bedarf über den Grünraum zum Sportplatz mit einer Mindestbreite von 2.00 m in Süd-Nord-Richtung zu errichten.
- ² Für die Fusswegverbindungen sind öffentliche Fusswegrechte zugunsten der Gemeinde grundbuchlich sicherzustellen. Deren Sicherstellung ist auf den Zeitpunkt der Genehmigung hin zu erbringen.

Art. 25**Gebäudezugänge**

Die Hauptzugänge zu den Wohnnutzungen innerhalb der Baubereiche sind auf den gemeinschaftlichen Aussenraum auszurichten.

Art. 26**Erschliessungsoption
Parzelle Nr. 28**

- ¹ Die im Überbauungsplan festgelegte Erschliessungsoption dient der langfristigen Sicherung einer möglichen Erschliessung von Parzelle Nr. 28.
- ² Die Fläche ist bis zur Erstellung der Erschliessung im Sinne des Grünraums gem. Art. 16 UeV zu nutzen.
- ³ Die Erstellung von oberirdischen Bauten und Anlagen ist in diesem Bereich untersagt. Unterirdische Nebenanlagen der Trafostation (wie Zugangsschächte o.ä.) sind zulässig, soweit die Überfahrt für Fahrzeuge (inkl. LKW) sichergestellt ist.

Art. 27**Notzufahrt / Güterumschlag**

- ¹ Die Notzufahrt für Blaulichtorganisationen und den Güterumschlag erfolgt über die östliche Erschliessungsfläche.
- ² Die Zufahrt muss eine Mindestbreite von 4.00 m aufweisen und ist dauernd freizuhalten.

F Weitere Bestimmungen

Bereich für Kehrichtentsorgung	Art. 28 Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für Kehrichtentsorgung ist eine Container-Sammelstelle zu errichten. Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
Energie	Art. 29 ¹ Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um mindestens 10% zu unterschreiten. ² Gebäude, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind an den Wärmeverbund Zentrum anzuschliessen. ³ Die Realisierung einer gemeinsamen Heizzentrale für die Bebauungen im gesamten Wirkungsbereich der ZPP Nr. 19 ist im Sektor Ost der Teil-UeO Strahmmatte zulässig. Die Heizzentrale ist unterirdisch anzuordnen.
Vereinbarungen	Art. 30 Privatrechtliche und zur Umsetzung der Teil-UeO relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
Inkrafttreten	Art. 31 Die vorliegende Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom	31. Oktober 2019
Publikation im Amtsblatt vom	19. Februar 2020
Publikation im Fraubrunner Anzeiger Nr. 8 vom	21. Februar 2020
Öffentliche Auflage vom	21. Februar 2020 bis 23. März 2020
Einspracheverhandlung am	keine
- Erledigte Einsprachen	keine
- Unerledigte Einsprachen	keine
- Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am	6. April 2020

Namens der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee:

Der Präsident

H. Wall

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, den

14. April 2020

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

25. Aug. 2020

[Signature]

