

GENEHMIGUNG

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Münsingen

Überbauungsordnung zur ZPP C «Erlenau (Abschnitt C1)»

Überbauungsplan 1:500

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

24. August 2011

münsingen/ueo erlenau/4/überbauungsplan/
uep_110824_al/ph

ecoptima - Spitalgasse 34 - Postfach - 3001 Bern - Telefon 031 310 50 80 - Fax 031 310 50 81 - www.ecoptima.ch - info@ecoptima.ch

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	22.03.2011
Publikation im Anzeiger vom	16.06.2011 und 23.06.2011
Publikation im Amtsblatt vom	15.06.2011
Öffentliche Auflage vom	16.06.2011 bis 16.07.2011
Einspracheverhandlungen vom	19.08.2011
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	5
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24.08.2011

Der Präsident

Erich Feller
Erich Feller

Der Gemeindeschreiber

Peter Bühler
Peter Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen, *30.8.2011*

Gemeindeschreiber

Peter Bühler

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

10. NOV. 2011

A. Ail.

Legende

Inhalte:

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Baufelder für Hauptbauten mit Begrenzung und Bezeichnung
• 537.00 • 525.65	max. Gebäudehöhe / Höhe fertiges Terrain
	Fahrbahn (Detailerschliessung)
	öffentliche Fusswege und Plätze (Detailerschliessung)
	öffentliche Fusswegverbindung (Detailerschliessung)
	halböffentliche Fusswege und Plätze
	halböffentliche Grünräume
	geschützte Linde (ungefähre Lage)
	Uferbereich (Giessenraum)
	Flächen für Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

öffentliche Werkleitungen

	Abwasser-Entlastungskanal (NW 1200)
	Sickerstrang
	Wasserleitungen
	Elektroleitungen
	Fernwärmeleitung

Hinweise:

	Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht «Erlenau»
	Zu- und Wegfahrten Autoeinstellhallen (ungefähre Lage)
	Ortsbushaltestelle (ungefähre Lage)
	neue Alleebäume (ungefähre Lage)
	neue Einzelbäume (ungefähre Lage)
	neue Hecke (ungefähre Lage)
	Bereiche für Sickermulden (ungefähre Lage)
	Gewässer innerhalb / ausserhalb des Wirkungsbereichs



GENEHMIGUNG

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Münsingen

Überbauungsordnung zur ZPP C «Erlenau (Abschnitt C1)»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

24. August 2011

Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur
Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Münsingen.

Art. 3

Inhalt des
Überbauungs-
plans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- die Baufelder für Hauptbauten mit Begrenzung und Bezeichnung
- die maximale Gebäudehöhe und die Höhe des fertigen Terrains
- die Fahrbahn (Detailerschliessung)
- die öffentlichen und die halböffentlichen Fusswege und Plätze (Detailerschliessung)
- die öffentlichen Fusswegverbindungen (Detailerschliessung)
- die halböffentlichen Grünräume
- die geschützte Linde
- der Uferbereich (Giessenraum)
- die Flächen für Erschliessung, Parkierung und Entsorgung
- die Lage der öffentlichen Werkleitungen

² Als Hinweise werden im Überbauungsplan dargestellt:

- der Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht «Erlenau»
- die Zu- und Wegfahrten zu den Autoeinstellhallen (ungefähre Lage)
- die Ortsbushaltestelle (ungefähre Lage)
- die neuen Allee- und die neuen Einzelbäume (ungefähre Lage)
- die neue Hecke im Norden des Wirkungsbereichs (ungefähre Lage)
- die Bereiche für Sickermulden (ungefähre Lage)
- Gewässer innerhalb/ausserhalb des Wirkungsbereichs

Art und Mass der Nutzung

Art. 4

- Art der Nutzung ¹ Die Art der Nutzung richtet sich vorbehältlich Abs. 2 nach den Bestimmungen der Wohnzone.
- ² Im Baufeld 3 sind im Erdgeschoss nur gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Publikumsorientierte Nutzungen wie z.B. Restaurantsbetriebe, Kindertagesstätten oder Quartierläden mit Bezug zum öffentlichen Platz sind anzustreben.

Art. 5

- Mass der Nutzung ¹ Pro Baufeld gelten die folgenden minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen (BGF):
- Baufelder 1 bis 3 (pro Baufeld):
- minimale BGF: 2250 m²
 - maximale BGF ohne Attikageschoss: 2833 m²
- Baufelder 4 bis 6 (pro Baufeld):
- minimale BGF: 1750 m²
 - maximale BGF ohne Attikageschoss: 2125 m²
- ² Über die maximalen Bruttogeschossflächen hinaus dürfen unter den Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 Attikageschosse erstellt werden.

Art. 6

- Baupolizeiliche Masse ¹ Die Gebäudehöhe ist pro Baufeld durch eine maximale Kote (Höhe über Meer) festgelegt.
- ² Attikageschosse dürfen ohne Anrechnung an die Gebäudehöhe unter folgenden Voraussetzungen an die Nord-, Ost-, und Südfassade gestellt werden:
- Die Fläche des Attikageschosses darf maximal 55 % des obersten Normalgeschosses aufweisen.
 - In den Baufeldern 1 bis 3 sind Attikageschosse nur bei Gebäuden mit Minergie-Standard zulässig.
 - In den Baufeldern 4 bis 6 sind Attikageschosse nur bei Gebäuden mit Minergie-P-Standard zulässig.
- ³ Das maximale Niveau des fertigen Terrains wird durch eine Kote beschränkt, wobei diese um höchstens 20 cm überschritten werden darf. Das fertige Terrain darf jedoch darunter liegen.

Art. 7

Anlagen ausserhalb der Baufelder

¹ Balkone dürfen um 5.00 m über die südlichen Baufeldbegrenzungen herausragen, wenn sie weniger als 50% der Fassadenfläche bedecken. Beim Baufeld 6 dürfen sie nicht über die südliche Flucht des Gebäudes Lindenberg 5A–5D herausragen.

² Andere vorspringende offene Bauteile wie Vordächer oder Vortreppen dürfen ausser auf der Ostseite um 2.00 m über die Baulinien herausragen.

³ Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie An- und Nebenbauten sind auf den im Überbauungsplan dargestellten halböffentlichen Fusswegen und Plätzen sowie auf der Fläche für Erschliessung, Parkierung und Entsorgung gestattet. Auf den öffentlichen Fusswegen und Plätzen sowie im halböffentlichen Grünraum dürfen sie nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde erstellt werden.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 8

Gesamtgestaltung

¹ Bauten und Anlagen inkl. Strassen und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten und Anlagen, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Hauptbauten dürfen nur mit Flachdächern eingedeckt werden. Nicht begehbare sowie nicht mit Solaranlagen belegte Flachdachflächen sind zu begrünen.

² Die Überdachungen von Veloabstellplätzen, von Zufahrten zu den Einstellhallen oder von anderen unbewohnten An- und Nebenbauten sind auf die Gestaltung der Hauptbauten abzustimmen.

Art. 10

Öffentliche Fuss-
wege, Plätze und
Fusswegverbindun-
gen

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten öffentlichen Fusswege und Plätze sind Anlagen der Detailerschliessung und im Überbauungsplan in ihrer Lage und Abmessung verbindlich festgelegt.

² Die im Überbauungsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind mit einer Breite von mindestens 2.50 m zu erstellen. Ihre exakte Breite sowie allfällige geringfügige Verschiebungen der Linienführungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die im Uferbereich liegende Fusswegverbindung entlang der Giesse ist unbefestigt auszuführen.

³ Der öffentliche Platz südlich des Baufelds 3 ist als einheitlich gestalteter Quartierplatz mit Bezug zur gewerblichen oder Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss zu erstellen. Er soll als Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen und entsprechend ausgestattet werden.

⁴ Die Fahrbahn des Lindenwegs und der öffentlicher Platz sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die im Überbauungsplan als Hinweis dargestellte Haltestelle des Ortsbusses am Lindenweg ist geeignet zu möblieren.

⁵ Östlich des Baufelds 6 ist ein Wendehammer für Kommunal- und Notfallfahrzeuge sowie den Verkehr der östlich angrenzenden Arbeitszone sicherzustellen.

Art. 11

Halböffentliche
Fusswege und
Plätze

¹ Die halböffentlichen Fusswege und Plätze dienen den Bewohnern des Quartiers, sind möglichst attraktiv zu gestalten, entsprechend auszustatten und müssen nördlich jedes Baufelds zwischen dem Erlenauweg und dem Wegnetz des westlich angrenzenden Quartiers durchgängig begehbar sein.

² Geringfügige Abweichungen von der Lage der halböffentlichen Fusswege und Plätze sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Art. 12

Halböffentliche
Grünräume

¹ Die halböffentlichen Grünräume dienen den Bewohnern der gesamten Überbauung im UeO-Perimeter, insbesondere jedoch denjenigen in den angrenzenden Baufeldern und müssen zugänglich und attraktiv gestaltet werden.

² Innerhalb der öffentlichen Grünräume sind versiegelte Flächen möglichst zu vermeiden. Von Bauteilen wie Balkonen überdeckte Bereiche, sind so zu gestalten, dass sie mit den anschliessenden Grünräumen eine optische Einheit bilden.

³ Die Bepflanzung soll artenreich und mit einheimischen, standortgerechten Arten erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bepflanzungskonzept einzureichen.

⁴ Die im Überbauungsplan als Hinweise dargestellten Bereiche für Sickermulden dienen der Entwässerung der gesamten Überbauung im UeO-Perimeter. Ihre exakte Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 13

Geschützte Linde	Die im Überbauungsplan bezeichnete geschützte Linde ist ein Schutzobjekt gemäss Art. 10 BauG. Es sind alle Massnahmen verboten, die das geschützte Objekt gefährden oder beeinträchtigen.
------------------	---

Art. 14

Baumpflanzungen	An den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stellen sind einheimische, standortgerechte Alleebäume und Einzelbäume zu pflanzen, wobei deren exakte Lage im Baubewilligungsverfahren noch präzisiert werden kann.
-----------------	--

Art. 15

Uferbereich (Giessenraum)	¹ Der im Überbauungsplan dargestellte Uferbereich (Giessenraum) ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die Gemeinde legt die definitive Gestaltung im Baubewilligungsverfahren fest.
---------------------------	--

² Die gestalterische und ökologische Aufwertung ist als Fortsetzung des westlich angrenzenden Abschnitts des Giessenraums zu planen und gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 16

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen

¹ Die in der kantonalen Bauverordnung verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 45 BauV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die grössere Spielfläche (Art. 46 BauV) ist im Sektor C2 anzubieten.

³ Die Gestaltung der Kinderspielplätze soll verschiedenen Altersgruppen und Bedürfnissen gerecht werden. Die einzelnen Kinderspielplätze sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.

Art. 17

Sicherheit im öffentlichen Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der Aussenräume, der Fusswege und der Autoeinstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer sowie den Bedürfnissen von behinderten Personen durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

Art. 18

Flächen für Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

¹ Die im Überbauungsplan dargestellte Fläche für Erschliessung, Parkierung und Entsorgung dient im wesentlichen der öffentlichen Fusswegverbindung entlang des Erlenauwegs, der oberirdischen Parkierung, sowie der sinnvollen Anordnung der Abfallbereitstellungsposten.

² Die nicht für Erschliessungs-, Parkierungs- und Entsorgungsanlagen benötigten Flächen sind zu begrünen.

³ Die exakte Anordnung der Anlagen gemäss Abs. 1 und Grünflächen gemäss Abs. 2 sowie deren Abstimmung auf die Strassengestaltung und -bepflanzung sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 19

Auto- und Velo-
abstellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze gilt die kantonale Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

² Autoabstellplätze für Bewohner sind in Einstellhallen anzuordnen.

³ Besucher- und Kundenparkplätze sind mehrheitlich oberirdisch vorzusehen. Alle oberirdischen Autoabstellplätze sind rechtwinklig zum Erlenauweg anzuordnen und müssen eine Breite von mindestens 2.50 m aufweisen. Eine Mehrfachnutzung ist anzustreben.

⁴ Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind gut erreichbar, ebenerdig und wo nötig abschliessbar anzubieten. Sie sind grundsätzlich zu überdachen, wobei die Überdachungen auf die Gestaltung der Hauptbauten abzustimmen sind.

⁵ Sofern sich die in Abs. 4 verlangten Veloabstellplätze nicht unmittelbar bei den Hauseingängen befinden, sind dort zusätzlich offene Veloabstellplätze anzulegen.

⁶ Bei Bedarf sind bis zu drei oberirdische Mobility-Carsharing-Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

Art. 20

Autoeinstellhallen

¹ Autoeinstellhallen und andere unterirdische Bauten dürfen das fertige Terrain nicht überragen. Zulässig sind Oblichter, deren Lage und Abmessung mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen ist.

² Die Einstellhallen sind weitmöglichst natürlich zu belüften und zu belichten.

³ Die Zu- und Wegfahrten sind speziell bezeichnet; sie dürfen überdacht werden.

Art. 21

Werkleitungen

- ¹ Die Erschliessung mit Werkleitungen ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.
- ² Müssen bestehende Werkleitungen durch die Bauarbeiten oder aufgrund von Baumpflanzungen verlegt werden, hat die Bauherrin der Überbauung die entsprechenden Kosten zu tragen.
- ³ Muss die Fernwärmeleitung verlegt werden, sind die entsprechenden Bauarbeiten in der warmen Jahreszeit anzusetzen.

Umwelt

Art. 22

Energie- und Wärmeversorgung

- ¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.
- ² Das Planungsgebiet ist für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung mit erneuerbarer Energie zu versorgen oder an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
- ³ Wird nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen, ist für alle im UeO-Perimeter projektierten Gebäude ein gemeinsames Heizwerk zu errichten, wobei sich dieses auch ausserhalb des Perimeters befinden darf. Unter dem Nachweis gleichbleibender oder besserer Energieeffizienz sind auch mehrere Heizwerke möglich.
- ⁴ Für im Zusammenhang mit Heizwerken stehende Bauten und Anlagen gilt, soweit sie nicht innerhalb der Baufelder realisiert werden können, Art. 7 Abs. 3.
- ⁵ Spätestens mit dem Baugesuch sind folgende Unterlagen vorzulegen:
 - Energieversorgung
 - Wärmegewinnung
 - Wärmeerzeugung
 - Wärmeverteilung
 - Energie- und Emissionsbilanz
 - Regelung betreffend Trägerschaft, Finanzierung, Betrieb und Unterhalt der Anlagen

Art. 23

- Gewässerschutz
- ¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist versickern zu lassen, wobei ein Überlauf-Anschluss an die Entlastungsleitung ab Regenauslaufschacht Nr. 5 beziehungsweise an die Giesse möglich ist. Spielbereiche sollen unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen (bfu) möglichst in das Entwässerungskonzept einbezogen werden.
- ² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickertfähig zu gestalten.

Weitere Bestimmungen

Art. 24

- Vertragliche Regelungen
- ¹ Für die Erstellung und den Ausbau der Detailerschliessung, die Erschliessung der Baufelder mit Werkleitungen, die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter (Wege und Plätze, Giessenraum) und die allfällig erforderliche Umlegung bestehender Werkleitungen ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.
- ² Im Übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung (Neuordnung Grundeigentum, öffentliche Wegrechte, Raumbedarf öffentlicher Strassenraum, Raumbedarf Trafostation etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 25

- Inkrafttreten
- Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	22.03.2011
Publikation im Anzeiger vom	16.06.2011 und 23.06.2011
Publikation im Amtsblatt vom	15.06.2011
Öffentliche Auflage vom	16.06.2011 bis 16.07.2011
Einspracheverhandlungen vom	19.08.2011
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	5
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. August 2011

Präsident



Erich Feller

Sekretär



Peter Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen, 30.8.2011

Gemeindeschreiber



**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

10. NOV. 2011

