

Überbauungsordnung «Giessenpark»
(ZPP N Dorfmat)

Überbauungsplan 1:1000

- Die UeO besteht aus:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Landerwerbsplan

- Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
 - Gestaltungskonzept
 - Verkehrsgutachten

23. Januar 2013

Genehmigt am:
Nachgeführt bis: 11.02.2013

AV-Daten vom Januar 2012
munsingen.gisserver/4444_130729_gisphoto



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der UeO «Giessenpark»
- Baufeld für Hauptbauten mit Begrenzung, Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- Baufeld für Sockelgeschoss
- Bereich für vorspringende Gebäudeeile
- Bereich für An- und Nebenbauten (ungefähre Lage)
- Bereich für Einstellenzulant (ungefähre Lage)
- max. Gebäudehöhe in m.ü.M.
- 50.00
- 52.7.90
- min. 2500 m²
- öffentlicher Uferaum (Abgrenzung an Gemeinde)
- öffentlicher befestigter Aussenraum (ungefähre Lage)
- gemeinschaftlicher Grünraum (ungefähre Lage)
- privater Aussenraum (ungefähre Lage)
- Baumreihe (ungefähre Lage)
- Hochstamm- oder Mehrstammäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- Basserschliessung
- Detailerschliessung / Umgestaltung Dorfmatweg
- öffentliche Fusswegverbindung
- öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

Hinweise:

- halboffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- Hauszugänge
- velobesteplatzte (ungefähre Lage)
- Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- Wendemöglichkeit (ungefähre Lage)
- Nutzfahrt
- grosere Spielfläche von 600 m² (ungefähre Lage)
- Mischabwasserleitung mit leitungsabstand
- geschützter Uferbereich
- Lichtraumprofil öffentlicher Fussweg
- projektierte Gebäude auf der Parzelle Nr. 1483
- öffentlich zugängliche Grünflächen und Aufenthaltsbereiche (ungefähre Lage)
- Ein- und Ausfahrt
- Containerstellplätze (ungefähre Lage)
- Stützmauern (ungefähre Lage)
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
- Gewässer
- mögliche Bustrasse



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 03.05.2012
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23.08. und 30.08.2012
Publikation im Amtsblatt vom 22.08.2012

Öffentliche Auflage vom 24.08. bis 24.09.2012
Einspracheverhandlungen vom 14., 19., 20., 21. und 26.11.2012
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwehungen

7
stehe Genehmigung AGR

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.01.2012 23.01.2013

Der Präsident

Der Gemeindevorstand

Erzli Feller

Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen, 15.02.2013

Der Gemeindevorstand

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

-8. Mai 2013

A. A. A.



GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung «Giessenpark» (ZPP N Dorfmatte)

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Gestaltungskonzept
- Verkehrsgutachten

23. Januar 2013

Genehmigt am:

Nachgeführt bis: 11.02.2013

Überbauungsvorschriften

Allgemeines

Art. 1

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

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten der Zonenplan und das Baureglement der Einwohnergemeinde Münsingen, insbesondere die Vorschriften zur ZPP N «Dorfmatte».

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- der Wirkungsbereich der UeO Giessenpark
- die Baufelder für Hauptbauten mit Begrenzung, Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- das Baufeld für ein Sockelgeschoss
- die Bereiche für vorspringende Gebäudeteile
- die Bereiche für An- und Nebenbauten (ungefähre Lage)
- die Bereiche für Einstellhallenzufahrten (ungefähre Lage)
- die maximalen Gebäudehöhen in m.ü.M.
- die fertigen Terrainhöhen in m.ü.M.
- der öffentliche Uferraum (Abtretung an Gemeinde)
- die öffentlichen befestigten Aussenräume (ungefähre Lage)
- die gemeinschaftlichen Grünräume (ungefähre Lage)
- die privaten Aussenräume (ungefähre Lage)
- die Baumreihen (ungefähre Lage)
- die Hochstamm- oder Mehrstammbäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- die Basiserschliessungsanlagen
- die Detailerschliessungsanlagen mit der Umgestaltung auf dem Dorfmatte
- die öffentlichen Fusswegverbindungen und die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen
- die halböffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen
- die Hauszugänge
- die Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- die Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- die Wendemöglichkeiten (ungefähre Lage)
- die Notzufahrt (ungefähre Lage)
- die grössere Spielfläche von 600 m² (ungefähre Lage)
- die Mischabwasserleitungen mit Leitungsabstand
- der geschützte Uferbereich
- das Lichtraumprofil des öffentlichen Fusswegs

Überbauungsvorschriften

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die projektierten Gebäude auf der Parzelle Nr. 1483
- die öffentlich zugänglichen Grünflächen und Aufenthaltsbereiche
- die Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr
- die Containerabstellplätze (ungefähre Lage)
- die Stützmauern (ungefähre Lage)
- das Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
- die Gewässer
- die mögliche Bushaltestelle auf dem Dorfmattheweg

Art und Mass der Nutzung

Art. 4

Art der Nutzung

¹ Wohnen nach den Bestimmungen der Wohnzonen W.

² Im Baufeld 15 gelten entlang der Belpbergstrasse die Nutzungsbestimmungen der Mischzone M, wobei im Erdgeschoss entlang der Belpbergstrasse eine gewerbliche Nutzung mit Bezug zum Strassenraum anzuordnen ist.

³ Im Baufeld für ein Sockelgeschoss sind nur eine Einstellhalle oder Kellerräume zulässig.

Art. 5

Mass der Nutzung

¹ Die maximale Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 24'660 m² BGF (AZ 0.6). Bei einer Überbauung nach MINERGIE-P-Standard erhöht sich die AZ darüber hinaus um 2055 m² BGF (AZ 0.05). Das minimale Nutzungsmass beträgt 20'550 m² BGF (AZ 0.5). Für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden minimalen und maximalen Nutzungsmasse:

Baufelder	min. und max Anzahl Vollgeschosse	min. BGF pro Baufeld	max. BGF pro Baufeld	max. BGF inkl. MINERGIE-P-Bonus pro Baufeld
1 – 3	2	1100 m ²	1250 m ²	1350 m ²
4 – 14	3	1150 m ²	1620 m ²	1750 m ²
15	3 (oberhalb des Sockelgeschosses)	3800 m ²	4200 m ²	4550 m ²
Total		20'550 m ²	24'660 m ²	26'715 m ²

² Umfasst das Baugesuch nicht alle Baufelder, ist vom Gesuchsteller aufzuzeigen, dass die in Abs. 1 verlangten minimalen und maximalen Nutzungsmasse in den verbleibenden Baufeldern erreicht werden können.

Überbauungsvorschriften

³ Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es sich entweder nach den Vorschriften des Baureglements richtet oder die folgenden Bestimmungen alle einhält:

- Die Grundfläche des Attikageschosses beträgt maximal 65% des darunterliegenden Vollgeschosses.
- Das Attikageschoss weist mindestens auf einer Längs- und einer Seitenfassade einen minimalen Rücksprung von 2.00 m auf.
- Das Attikageschoss reicht höchstens auf einer Längs- und einer Seitenfassade mit einem Rücksprung von mindestens 25 cm an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses heran.
- In den Baufeldern 1 und 2 muss das Attikageschoss entlang des Dorf-mattwegs um mindestens 2.00 m von der darunterliegenden Fassade zurückspringen.

Treppenhaus und Lift dürfen an die Fassade des darunter liegenden Voll-geschosses heranreichen. Für Vordächer von Attikageschossen gilt Art. 9 Abs. ~~2~~ 3

siehe Genehmigung AGR

⁴ Für die maximale Gebäudehöhe gelten die im Überbauungsplan pro Bau-feld bezeichneten Höhenkoten in m.ü.M..

⁵ Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand werden von den Baufeldern definiert. Für deren Eckpunkte sind die Koordinaten im Anhang dieser Vorschriften massgebend.

Art. 6

Lärmempfindlich-
keitsstufen

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, im Baufeld 15 entlang der Belp-bergstrasse die ES III.

Art. 7

Bauten und Anla-
gen ausserhalb
der Baufelder

¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Vordächer sind nur in den Baufeldern und in den dafür vorgesehenen 2.50 m tiefen Bereichen er-laubt. An die BGF anrechenbare Gebäudeteile sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche ist der Anteil der vorspringenden Bauteile nicht begrenzt.

² Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie unbewohnte An- und Ne-benbauten mit mehr als 5.00 m² Grundfläche wie überdachte Einstellhal-lenzufahrten, Trafostationen, Velo- und Containerabstellplätze oder die Technikzentrale sind nur in den im Überbauungsplan vorgesehenen Berei-chen gestattet, wobei ihre exakte Abmessung und Lage im Baubewilli-gungsverfahren festgelegt wird. Ihre maximale Höhe beträgt 3.00 m ab fer-tigem Terrain. Innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche ist die Fläche der An- und Nebenbauten nicht begrenzt.

Überbauungsvorschriften

³ Bewilligungsfreie unbewohnte An- und Nebenbauten mit bis zu 5.00 m² Grundfläche wie beispielsweise Geräteboxen sind nur im privaten Aussenraum zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 3.00 m ab fertigem Terrain.

⁴ Technisch bedingte Anlagen wie Treppenabgänge, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Oblichter und kleinere Versorgungsanlagen wie Verteilkabinen sind im befestigten Aussenraum sowie im gemeinschaftlichen Grünraum möglich, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

Baugestaltung

Art. 8

Gesamtgestaltung
der Bauten

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, 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.

² Für die Beurteilung der in Abs. 1 verlangten Gestaltung sind die Fachberatungen «Einordnung und Gestaltung» und «Ortsplanung» beizuziehen.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Auf Hauptbauten und Attikageschossen sind Flachdächer zu erstellen. Auf Nebenbauten sind Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20% zulässig. Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

² In den Baufeldern 1 und 2 sind die Brüstungen der Flachdächer sichtdurchlässig auszugestalten.

³ Für Vordächer von Attikageschossen gelten die folgenden Bestimmungen:

- Die Aufsicht des Attikadaches inkl. Vordach darf maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (inkl. vorspringende Bauteile) bedecken.
- Das Attika-Vordach muss auf mindestens einer Längs- und einer Seitenfassade einen minimalen Rücksprung von 2.00 m aufweisen.
- Das Vordach des Attikageschosses darf weder über die Baufeldbegrenzung noch über die Fassade des darunterliegenden Geschosses (exkl. vorspringende Bauteile) hinausragen.
- Attika-Vordächer sind nur über Fassaden zulässig, vor denen der Überbauungsplan einen Bereich für vorspringende Bauteile vorsieht.

Aussenraumgestaltung

Art. 10

Gesamtgestaltung
der Aussenräume

¹ Mittels einer differenzierten Abfolge von Plätzen und Grünräumen ist eine attraktive Aussenraumgestaltung sicherzustellen.

² Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem Gestaltungskonzept «Freiraum».

³ Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren. Zäune und Absturzsicherungen sind möglichst in Hecken zu integrieren.

Art. 11

Terraingestaltung

¹ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.

² Für die Höhe des fertigen Terrains gelten die im Überbauungsplan bezeichneten Terrainkoten in m.ü.M.. Diese dürfen um maximal 0.35 m über- oder unterschritten werden.

³ Das Sockelgeschoss im dafür vorgesehen Baufeld östlich des Baufelds 15 darf maximal 1.50 m aus dem fertigen Boden ragen, wobei ein transparentes Geländer nicht angerechnet werden muss. Das Sockelgeschoss, insbesondere dessen nordöstliche Ansicht und das Geländer sind sorgfältig zu gestalten.

⁴ Für die Höhe und die Abstände der übrigen Terrainsprünge gelten die Bestimmungen des Baureglements und die zivilrechtlichen Vorschriften gemäss Einführungsgesetz zum ZGB.

Art. 12

Öffentlicher Ufer-
raum und ge-
schützter Uferbe-
reich

¹ Der im Überbauungsplan dargestellte öffentliche Uferraum ist hinsichtlich der Nutzung durch die Öffentlichkeit gestalterisch und ökologisch weiter aufzuwerten. Dabei ist ein harmonischer Übergang zwischen der Überbauung und der Giesse und insbesondere zwischen den gemeinschaftlichen Grünräumen und dem öffentlichen Uferraum herbeizuführen. Ausserhalb des im Überbauungsplan dargestellten geschützten Uferbereichs sind An- und Nebenbauten im öffentlichen Interesse zulässig.

² Die gestalterische und ökologische Aufwertung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung des letzten der Baufelder 4 bis 7 und 11 bis 14 zu realisieren.

Überbauungsvorschriften

Art. 13

öffentlicher be-
festigter Aussen-
raum

¹ Der im Überbauungsplan dargestellte öffentliche befestigte Aussenraum dient im Wesentlichen der Realisierung von Fuss- und Velowegen, Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen und Besucherparkplätzen, der Sicherstellung der Notzufahrten sowie der sinnvollen Anordnung der Containerabstellplätze.

² Die Flächen sind möglichst attraktiv zu gestalten und müssen durchgängig begehbar sein. Die im öffentlichen befestigten Aussenraum vorgesehenen Bereiche für An- und Nebenbauten sind Bauten und Anlagen wie Pergolas, Sonnensegel, Sonnendecks oder Containerabstellplätzen vorbehalten. Mit Ausnahme der Containerabstellplätze sind sie auf mindestens zwei Seiten offen zu gestalten.

³ Die öffentlichen befestigten Aussenräume sind möglichst sickerfähig auszuführen oder vor Ort über die Schulter zu entwässern.

Art. 14

Gemeinschaftli-
cher Grünraum

¹ Der gemeinschaftliche Grünraum dient den Bewohnern der gesamten Überbauung im UeO-Perimeter. Sie sind zugänglich und attraktiv zu gestalten.

² Innerhalb des gemeinschaftlichen Grünraums sind versiegelte Flächen zu vermeiden. Vorbehalten bleiben befestigte Hauszugänge und technisch bedingte Anlagen gemäss Art. 7 Abs. 4.

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

Art. 15

öffentlich zugäng-
liche Grünräume
und Aufenthalts-
bereiche

Die im Überbauungsplan als Hinweise dargestellten öffentlich zugänglichen Grünräume und Aufenthaltsbereiche dienen der grösseren Spielfläche und anderen der Öffentlichkeit zugänglichen Nutzungen. Sie sind attraktiv zu gestalten.

Überbauungsvorschriften

Art. 16

Privater Aussen-
raum

¹ Die als privater Aussenraum bezeichneten Flächen dienen ausschliesslich den anstossenden Wohnungen.

² Im privaten Aussenraum beträgt der minimale Anteil von grünen, unbefestigten Flächen 50%. Es sind nur Kleingehölze zulässig, die ausgewachsen eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten.

³ Die privaten Aussenräume können mit einer geometrisch geschnittenen Hecke von den gemeinschaftlichen Grünräumen abgegrenzt werden. Die Heckenhöhe beträgt mindestens 1.00 m und höchstens 1.80 m. Die Heckenbreite muss zwischen 0.80 m und 1.50 m messen.

⁴ Die Bepflanzung soll mehrheitlich mit einheimischen, standortgerechten Arten erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bepflanzungskonzept inkl. Artenbezeichnung einzureichen.

Art. 17

Baumpflanzungen

¹ Entlang des Dorfmatthewegs, des Jungfrauwegs und der Stichstrasse ab der Belpbergstrasse sind zur Aufwertung der öffentlichen Verkehrsachsen Baumreihen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen zu pflanzen.

² Die übrigen im Überbauungsplan dargestellten Hochstamm- oder Mehrstammbäume dienen der Aufwertung des gemeinschaftlichen Grünraums und sollen der Überbauung durch ihre Verteilung und Anzahl einen parkartigen Charakter vermitteln. Die im Überbauungsplan dargestellte Anzahl der Bäume ist nicht verbindlich.

³ Die exakte Lage der Baumreihen sowie die Lage und Anzahl der Hochstamm- oder Mehrstammbäume werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Die Baumreihen entlang des Dorfmatthewegs, entlang des Jungfrauwegs und entlang der Stichstrasse ab der Belpbergstrasse werden von der Gemeinde übernommen und unterhalten.

Art. 18

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

¹ Die in der kantonalen Bauverordnung verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44 und 45 BauV) sind im gemeinschaftlichen Grünraum sowie im befestigten Aussenraum zulässig und sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Überbauungsvorschriften

² Die Gestaltung der Kinderspielplätze soll verschiedenen Altersgruppen und Bedürfnissen gerecht werden. Die einzelnen Kinderspielplätze sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.

³ Die im Überbauungsplan dargestellte grössere Spielfläche (Art. 46 BauV) ist westlich des Baufelds 15 anzubieten und hat eine Mindestfläche von 600 m² aufzuweisen. Sobald 20 Familienwohnungen fertiggestellt sind, muss eine grössere Spielfläche zur Verfügung stehen.

Art. 19

Sicherheit und Behindertengerechtigkeit im öffentlichen Raum

¹ 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.

² In der gesamten Überbauung und insbesondere im Bereich der öffentlichen Räume ist eine behindertengerechte Erschliessung sicherzustellen. Die geltenden Normen für behindertengerechtes Bauen sind einzuhalten, wobei vor allem die SIA-Norm 500 «Hindernisfreies Bauen» zu beachten ist.

Erschliessung

Art. 20

Erschliessung MIV, Detailerschliessung

¹ Das Gebiet wird über je eine Stichstrasse ab der Belpbergstrasse und ab dem Dorfmattheweg erschlossen. Die Lage der beiden Ein- und Ausfahrten ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Am Ende beider Stichstrassen ist eine Wendemöglichkeit für Kehrlichfahrzeuge mit einem Wendekreis von 25.00 m Aussendurchmesser zu schaffen. Zwischen Dorfmattheweg und Belpbergstrasse ist keine durchgehende Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zulässig.

² Die Detailerschliessung auf der Nordostseite des Baufelds 15 dient zur Erschliessung der bestehenden Bauten entlang des Jungfrauwegs.

³ Die Parkierung zum Kindergarten Giesse erfolgt auf dem gemeinsamen Parkplatz bei der Ein- und Ausfahrt zur Wohnüberbauung ab Dorfmattheweg. Dieser ist mit einem öffentlichen Fussweg mit dem Kindergarten verbunden.

⁴ Die ausserhalb des Wirkungsbereichs liegende bestehende Zufahrt zum Kindergarten dient nur noch der Anlieferung und als Notzufahrt sowie für Fussgänger, Velos und Unterhaltsfahrzeuge.

Überbauungsvorschriften

Art. 21

Fuss- und Veloweg-
verbindungen,
Hauszugänge

¹ Zwischen dem Dorfmattheweg und der Belpbergstrasse ist eine direkte öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zu schaffen. Sie ist mit einer Breite von mindestens 3.50 m zu erstellen. Der zwischen den Baufeldern 2 und 4 verlaufende östliche Zugang zum Kindergarten Giesse muss befestigt werden und eine Breite von mindestens 2.50 m aufweisen.

² Die halböffentliche Fuss- und Velowegverbindung dient den Bewohnern des Giessenparks. Sie ist mit einer Breite von mindestens 3.50 m zu erstellen.

³ Entlang der Giesse ist ein mäandrierender Fussweg zu erstellen, der auch der Fussgängererschliessung des Kindergartens dient. Dieser Weg ist mit einem sickerfähigen Belag auszugestalten und muss eine minimale Breite von 2.50 m und ein Lichtraumprofil von mindestens 3.50 m aufweisen, damit der Unterhalt des öffentlichen Uferraums sichergestellt werden kann. Bei der Festlegung der exakten Lage und der Erstellung des Fusswegs ist die Fällung gesunder Bäume zu vermeiden.

⁴ Die exakte Lage der Fuss- und Velowege sowie der Hauszugänge werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Diese dürfen befestigt werden.

Art. 22

Auto- und Velo-
abstellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze gilt die kantonale Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).

² Autoabstellplätze für Bewohner sind in Einstellhallen anzuordnen.

³ Besucherparkplätze sowie allfällige Kundenparkplätze beim Baufeld 15 sind oberirdisch vorzusehen. Ihre ungefähre Lage ist im Überbauungsplan dargestellt. Insgesamt drei der am Dorfmattheweg vorgesehenen Besucherparkplätze sind für den Kindergarten Giesse zu reservieren.

⁴ Bei Bedarf ist im nördlichen und südlichen Bereich der Überbauung je ein Carsharingparkplatz anzubieten.

⁵ Die nach Art. 54a BauV verlangten oberirdischen Veloabstellplätze sind an den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Standorten in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen und möglichst zu überdachen. Die exakte Lage und Abmessung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Überbauungsvorschriften

Art. 23

- Autoeinstellhallen
- ¹ Die Einstellhallenzufahrten sind im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage und Abmessung dargestellt.
- ² Die Einstellhallen sind möglichst natürlich zu belüften. Die Lage und Abmessung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und Oblichter ist mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen.

Art. 24

- Werkleitungen
- ¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Mischabwasserleitungen sind im Bestand zu schützen.
- ² Innerhalb der im Überbauungsplan dargestellten Leitungsabstände sind nur kleine und leicht entfernbare Bauten und Anlagen nach Art. 28 BauG zulässig. Deren baupolizeiliche Masse richten sich nach Art. 7 Abs. 2 – 3.
- ³ Die Erschliessung mit Werkleitungen (Hausanschlüsse) ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Umwelt

Art. 25

- Energie- und Wärmeversorgung
- ¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.
- ² Für im Zusammenhang mit Heizwerken stehende Bauten und Anlagen gilt, soweit sie nicht innerhalb der Baufelder realisiert werden können, Art. 7 Abs. 2 und 3.

Art. 26

- Gewässerschutz, Hochwasserentlastung der Giesse
- ¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist – wenn geologisch möglich – versickern zu lassen, wobei eine Überlaufanschluss an die Giesse möglich ist.
- ² Werden in den Baufeldern 7 und 14 Bauten erstellt, die sich mit dem Gefahrengbiet von mittlerer Gefährdung überschneiden, sind im Baubewilligungsverfahren geeignete Massnahmen zur Gefahrenabwendung zu treffen. Dabei ist nachzuweisen, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Weitere Bestimmungen

Art. 27

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, die öffentliche Baumreihe entlang des Dorfmatthewegs, der öffentliche Uferraum) und die allfällig erforderliche Umlegung bestehender Werkleitungen ist vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung eine Grundsatzvereinbarung und vor deren Genehmigung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

² Im Übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung (Neuordnung Grundeigentum, öffentliche Wegrechte, Raumbedarf öffentlicher Strassenraum etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

Art. 28

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	03.05.2012
Publikation im Anzeiger vom	23.08. und 30.08.2012
Publikation im Amtsblatt vom	22.08.2012
Öffentliche Auflage vom	24.08. bis 24.09.2012
Einspracheverhandlungen vom	14., 19., 20., 21. und 26.11.2012
Erledigte Einsprachen	3 5
Unerledigte Einsprachen	11 8 6
Rechtsverwahrungen	7

siehe Genehmigung AGR

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23.01.2013

Der Präsident

Erich Feller

Der Gemeindeschreiber

Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen, 15.02.2013

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

- 8. Mai 2013

A. Bil.

Überbauungsvorschriften

Anhang: Koordinaten der Baufelder

Baufeld	Eckpunkt	R(Y)	H(X)
1	A	608688.994	191190.532
	B	608696.921	191166.400
	C	608678.585	191160.377
	D	608670.658	191184.508
2	A	608643.582	191175.613
	B	608651.509	191151.482
	C	608633.173	191145.458
	D	608625.246	191169.590
3	A	608701.915	191151.200
	B	608707.938	191132.864
	C	608683.807	191124.936
	D	608677.784	191143.272
4	A	608654.529	191129.881
	B	608666.593	191114.816
	C	608646.766	191098.940
	D	608634.703	191114.005
5	A	608682.607	191102.017
	B	608698.483	191082.190
	C	608683.418	191070.127
	D	608667.541	191089.954
6	A	608708.093	191069.388
	B	608720.157	191054.323
	C	608700.330	191038.447
	D	608688.267	191053.512
7	A	608657.635	191065.688
	B	608673.512	191045.861
	C	608658.446	191033.797
	D	608642.570	191053.624
8	A	608744.379	191089.989
	B	608760.255	191070.162
	C	608745.190	191058.098
	D	608729.314	191077.925
9	A	608767.680	191054.969
	B	608783.557	191035.143
	C	608768.491	191023.079
	D	608752.615	191042.906

Überbauungsvorschriften

Baufeld	Eckpunkt	R(Y)	H(X)
10	A	608796.445	191024.966
	B	608812.322	191005.139
	C	608797.257	190993.076
	D	608781.380	191012.902
11	A	608715.753	191019.026
	B	608731.629	190999.199
	C	608716.564	190987.136
	D	608700.688	191006.962
12	A	608755.070	191002.083
	B	608767.133	190987.018
	C	608747.306	190971.142
	D	608735.243	190986.207
13	A	608789.704	190979.469
	B	608805.580	190959.643
	C	608790.515	190947.579
	D	608774.639	190967.406
14	A	608796.445	191024.966
	B	608812.322	191005.139
	C	608797.257	190993.076
	D	608781.380	191012.902
15	A	608846.279	190959.692
	B	608900.408	190892.094
	C	608887.919	190882.093
	D	608833.792	190949.693

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 03.05.2012
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23.08. und 30.08.2012
Publikation im Amtsblatt vom 22.08.2012
Öffentliche Auflage vom 24.08. bis 24.09.2012
Einspracheverhandlungen vom 14., 19., 20., 21. und 26.11.2012
Erledigte Einsprachen ~~3~~
Un erledigte Einsprachen ~~11~~ 8
Rechtsverwahrungen 7
siehe Genehmigung AGR

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23.01.2012 23.01.2013

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Erich Feller Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen, 15.02.2013

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

- 8. Mai 2013



Einwohnergemeinde
Münsingen

GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung «Giessenpark» (ZPP N Dorfmat)

Landerwerbsplan 1:1000

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Gestaltungskonzept
- Verkehrsgutachten

23. Januar 2013

Genehmigt am:

Nachgeführt bis: 11.02.2013

Landerwerb zugunsten der Öffentlichkeit

	Detailerschließung
	Detailerschließung
	Wendeplatz
	öffentlicher Ufferraum

	öffentliche Fuss- und Velowegverbindung (3,50 m Breite)
	öffentlicher Fuss- und Unterhaltungsweg (2,50 m Breite)
	Zufahrt und Parkplätze zu Gunsten ZÖN Nr. 27
	Begrünung des öffentlichen Raums (wird von der Gemeinde unterhalten)

	Wirkungsbereich der UeO «Glessenpark»
	Basisschliessung im Eigentum der Gemeinde
	Detailschliessung im Eigentum der Gemeinde

