





## GENEHMIGUNG

# Überbauungsordnung «Lorymatte» (ZPP I «Loryheim»)

mit Zonenplanänderung (im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7

## Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanausschnitt
- Gestaltungskonzept
- Lärmgutachten

4. Februar 2015

---

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Münsingen  
Thunstrasse 1  
3110 Münsingen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH  
Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

## 1. Allgemeines

### Art. 1

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck | Die Überbauungsordnung (UeO) «Lorymatte» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer dichten, zweckmässig etappierten Wohn- und Gewerbeüberbauung, die Neugestaltung des Ortseingangs unter Erhaltung des Sichtbezugs zur schützenswerten Liegenschaft Thunstrasse 14 «Loryheim» sowie die Erhaltung der Baumreihe entlang der Thunstrasse. |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 2

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

### Art. 3

|                           |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellung zur Grundordnung | Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen und die übergeordnete Gesetzgebung. |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 4

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt des Überbauungsplans | <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– der Wirkungsbereich der UeO</li><li>– die Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung und Nummerierung</li><li>– die maximale Geschosshöhe</li><li>– die maximale Gebäudehöhenkote in m.ü.M.</li><li>– die Terrainhöhenkoten</li><li>– die Bereiche für An- und Nebengebäude</li><li>– die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle</li><li>– die Aufgänge der Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)</li><li>– die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen</li><li>– der halböffentliche befestigte Aussenraum (ungefähre Lage)</li><li>– die halböffentlichen Aufenthaltsbereiche (ungefähre Lage)</li><li>– die Abstandsbereiche</li><li>– der gemeinschaftliche Grünraum (ungefähre Lage)</li><li>– die privaten Aussenräume</li><li>– die grössere Spielfläche (ungefähre Lage)</li><li>– die geschützte Baumreihe mit Grünstreifen bestehend (ungefähre Lage)</li><li>– die neuen Hochstammbäume (ungefähre Lage)</li><li>– die Kantonsstrasse</li><li>– die halböffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen</li></ul> |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- die Rampen / Treppenanlagen im Bereich Aeschistrasse (ungefähre Lage)
- die Hauszugänge (ungefähre Lage)
- die Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- die Besucherparkplätze
- die Containerabstellplätze (ungefähre Lage)
- die Notzufahrt
- die Gas- und Fernwärmeleitung mit Leitungsabständen

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die abzubrechenden Bauten und Anlagen
- die zu fällenden Bäume
- der Bereich für Carsharing-Parkplätze
- die Gebäudeflucht EG (ungefähre Lage)
- die Containerbereitstellungsplätze
- die Hausnummern

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Mischzonen M.

### Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die maximale Ausnützungsziffer (AZ) im Wirkungsberiech der UeO beträgt 0.75 (19'607 m<sup>2</sup> BGF), die minimale AZ 0.5 (13'073 m<sup>2</sup> BGF).

<sup>2</sup> Die maximale AZ erhöht sich darüber hinaus um 0.1 (2'615 m<sup>2</sup> BGF) auf 0.85 (22'222 m<sup>2</sup> BGF) wenn die Gesamtüberbauung (alle Gebäude) nach MINERGIE-P-Standard realisiert wird. Wird der Nutzungsbonus beansprucht, ist keine etappierte Baubewilligung möglich.

<sup>3</sup> Im Erdgeschoss des Baubereichs 1 ist ein minimaler Fassadenrücksprung von 2.00 m einzuhalten. Im Erdgeschoss sind zugunsten einer guten Durchwegung mindestens zwei geschosshohe, Richtung Ost-West verlaufende Durchgänge mit einer minimalen Breite von 3.00 m zu realisieren. Falls aufgrund des Flächenbedarfs einer Erdgeschossnutzung ein zweiter Durchgang nicht möglich ist, kann im Baubewilligungsverfahren darauf verzichtet werden.

## Art. 7

Geschlosszahlen,  
Gebäudehöhen und  
Attikageschosse

<sup>1</sup> Die maximal zulässige Geschlosszahl der Bauten wird im Überbauungsplan für den jeweiligen Baubereich festgelegt.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es sich nach den Bestimmungen des Baureglements richtet.

<sup>3</sup> Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im Überbauungsplan mit einer Gebäudehöhenkote in m.Ü.M. für den jeweiligen Baubereich A1, B1 – B4 und C1 – C3 festgelegt.

## Art. 8

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich des UeO-Perimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## Art. 9

Bauten und Anlagen  
ausserhalb der  
Baubereiche

<sup>1</sup> Vorspringende, nicht an die BGF anrechenbare Gebäudeteile wie beispielsweise Vordächer, Aussentreppen oder Balkone sind nur in den Abstandsbereichen zulässig. Die Abstandsbereiche dürfen nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Im Baubereich A1 dürfen über die Baubereichsbegrenzung hinaus keine Vordächer erstellt werden.

<sup>3</sup> Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie unbewohnte An- und Nebenbauten wie Pergolen, gedeckte Velo- und Containerabstellplätze, überdachte Einstellhallenzufahrten oder Treppen sind nur innerhalb der Baubereiche oder in den Bereichen für An- und Nebenbauten gestattet. Ihre exakte Lage und Abmessung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Ihre maximale Höhe beträgt 3.00 m ab fertigem Terrain.

<sup>4</sup> Im Bereich der Hauszugänge sind vorspringende Flügelmauern mit einer max. Höhe von 5.00 m zulässig. Sie dürfen maximal 4.00 m von der fertigen Fassade vorstehen. Die Flügelmauern dürfen die Sicherheit der Langsamverkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen. Die erforderlichen Sichtweiten sind mit entsprechenden gestalterischen Massnahmen einzuhalten.

<sup>5</sup> Darüber hinaus sind ausserhalb der Bereiche für An- und Nebenbauten weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie An- und Nebenbauten zulässig.

#### **Art. 10**

Unterirdische Bauten Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

### **3. Baugestaltung**

#### **Art. 11**

Allgemeine Gestaltungsvorschriften Bauten und Anlagen sind in Bezug auf die Architektur, das Material und die Farbe einheitlich zu gestalten, so dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

#### **Art. 12**

Dachgestaltung <sup>1</sup> Alle Hauptbauten und Attikageschosse sind mit Flachdächern zu versehen.

<sup>2</sup> Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 13**

Gesamtgestaltung Aussenraum <sup>1</sup> Der Aussenraum ist mit einer differenzierten Abfolge von Grünräumen, Plätzen, Aufenthalts- und Spielflächen attraktiv und interessant zu gestalten.

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

<sup>3</sup> Das Gestaltungskonzept der extra Landschaftsarchitekten illustriert die Aussenraumgestaltung und ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

#### **Art. 14**

Terraingestaltung <sup>1</sup> Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind möglichst stufenlos zu gestalten, so dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.

<sup>2</sup> Für die Höhe des fertigen Terrains gelten die im Überbauungsplan bezeichneten Terrainkoten in m. Ü. M.. Diese dürfen um maximal 0.30 m über- oder unterschritten werden.

#### Art. 15

Halböffentlicher  
befestigter Aussen-  
raum

<sup>1</sup> In dem im Überbauungsplan dargestellten halböffentlichen befestigten Aussenraum sind folgende Nutzungen zulässig:

- Erschliessungsanlagen inkl. Wendemöglichkeit
- Notzufahrt
- Containerbereitstellungsplätze
- Flügelmauern bis zu einer Höhe von max. 5.00 m gemäss Art. 9 Abs. 4
- Aussenbestuhlung zwischen den Baubereichen A und B
- Schächte für die natürliche Entlüftung sowie Oblichter der Einstellhalle
- begrünte Gestaltungselemente
- Möblierung
- Spielgeräte

<sup>2</sup> Diese Flächen sind möglichst attraktiv zu gestalten und müssen durchgängig und hindernisfrei begehbar sein. Für die Sicherstellung der Notzufahrt ist ein mindestens 4.00 m breiter und 4.00 m hoher Korridor freizuhalten.

#### Art. 16

Halböffentliche  
Aufenthaltsbereiche

<sup>1</sup> Die halböffentlichen Aufenthaltsbereiche sind in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet. Sie dienen den Bewohnern der gesamten Überbauung im UeO-Perimeter.

<sup>2</sup> Die Aufenthaltsbereiche sind zugänglich und mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Arten sowie Sitzgelegenheiten attraktiv zu gestalten. Spielgeräte sind in diesen Bereichen zulässig.

<sup>3</sup> Der westliche Bereich ist als Abschluss der Überbauung zu gestalten und gegenüber der Aeschistrasse mit standortgerechten, einheimischen Hochstammbäumen zu bepflanzen. Es ist darauf zu achten, dass genügend Schattenplätze geschaffen werden.

#### Art. 17

Abstandsbereich

<sup>1</sup> Die den Bauten in den Baubereichen B1 – B4 und C1 – C3 vorgelagerten Abstandsbereiche sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.

<sup>2</sup> Die Abstandsbereiche sind den jeweils angrenzenden Bauten zugeordnet und bilden den räumlichen Abschluss der Bauten zum halböffentlichen befestigten Aussenraum. Die Bereiche schaffen den nötigen Abstand zu den privaten Innenräumen. Hauszugänge sowie Flügelmauern gemäss Art. 9 Abs. 4 sind in diesen Bereichen zulässig.

<sup>3</sup> Die Bereiche sind mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Arten zu bepflanzen. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

#### **Art. 18**

Gemeinschaftlicher  
Grünraum

Der im Überbauungsplan dargestellte gemeinschaftliche Grünraum dient den Bewohnern der Überbauung als Aufenthaltsfläche. Er ist mit einer standortgerechten, von einheimischen Arten geprägten Bepflanzung abwechslungsreich zu gestalten. Versiegelte Flächen sind zu vermeiden.

#### **Art. 19**

Freihaltebereich

<sup>1</sup> Der dem gemeinschaftlichen Grünraum zugeordnete Vorraum südlich der Liegenschaft Thunstrasse 14 «Loryheim» unterliegt den Nutzungsbestimmungen der Grünzonen (gemäss Art. 79 BauG) und ist ab Gartentor Umfassungsmauer bis an die Thunstrasse auf einer Tiefe von mindestens 45.00 m freizuhalten.

<sup>2</sup> Der Freihaltebereich dient der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner der Überbauung «Lorymatte». Die Freifläche und insbesondere deren Randbereiche sind attraktiv zu gestalten. Für die Gestaltung des Freihaltebereichs vor dem schützenswerten Haus Thunstrasse Nr. 14 ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

#### **Art. 20**

Privater Aussenraum

Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenräume dienen ausschliesslich den anstossenden Wohnungen. Sie dürfen nur grüne, unbefestigte Flächen aufweisen.

#### **Art. 21**

Spielplätze und  
grössere Spielfläche

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Spielplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Sie können im gemeinschaftlichen Grünraum, im halböffentlichen befestigten Aussenraum sowie in den halböffentlichen Aufenthaltsbereichen erstellt werden.

<sup>2</sup> Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage dargestellt. Sie hat eine minimale zusammenhängende Fläche von 600 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Die Fläche muss den Bewohnern zum Zeitpunkt der Realisierung der 20. Familienwohnung zur Verfügung stehen.

#### **Art. 22**

Baumpflanzungen

<sup>1</sup> Die bestehende geschützte Baumreihe ist fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Zur Aufwertung und Begrünung der gesamten Überbauung sind standortgerechte, überwiegend einheimische Hochstamm- oder Mehrstammbäume und Gehölze zu pflanzen. Ihre exakte Lage und Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### **5. Erschliessung und Parkierung**

#### **Art. 23**

Erschliessung MIV

<sup>1</sup> Das Areal wird über die Thunstrasse erschlossen. Die Zufahrt und die beiden Wegfahrten sind im Überbauungsplan dargestellt. Die für die Zu- und Wegfahrt im Süden des Areals erforderliche Anpassung der Kantonsstrasse ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt vorzunehmen und richtet sich nach Art. 24 der kantonalen Strassenverordnung.

<sup>2</sup> Die Zufahrt für Kunden und Besucher erfolgt über die Einfahrt im Süden des Areals, die Wegfahrt erfolgt im Norden.

<sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrt für die Bewohner erfolgt über den Zugang zur Einstellhalle im Süden des Areals.

<sup>4</sup> Der befestigte Aussenraum im Bereich zwischen dem Baubereich A und der Thunstrasse dient ausschliesslich der Erschliessung und Parkierung für Besucher und Kunden. Der Verkehr wird im Einbahnregime geführt.

#### **Art. 24**

Fuss- und Velowegverbindungen

<sup>1</sup> Die halböffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen dienen den Bewohnern der Überbauung als interne Erschliessung für den Langsamverkehr.

<sup>2</sup> Die hindernisfreie Erschliessung des Areals über die Aeschstrasse sowie der Anschluss an das Bahnhofquartier und das übergeordnete Langsamverkehrsnetz der Gemeinde ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

#### **Art. 25**

Hauszugänge

Die Hauszugänge sind in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan gekennzeichnet. Ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### **Art. 26**

Auto- und Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV (Fassung vom 7. Mai 2014).

<sup>2</sup> Die Autoabstellplätze für Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

<sup>3</sup> Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind oberirdisch in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zu realisieren.

<sup>4</sup> Die Berechnung der notwendigen Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 54c BauV (Fassung vom 7. Mai 2014). Die gemäss Art. 54c BauV notwendigen oberirdischen Veloabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche oder in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen vorzusehen und möglichst zu überdachen.

<sup>5</sup> Bei Bedarf sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen bis zu zwei Carsharing-Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung ist der Bedarf seitens Mobility oder eines anderen Carsharing-Unternehmens.

#### **Art. 27**

Autoeinstellhalle

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle ist in ihrer ungefähren Lage und Abmessung im Überbauungsplan gekennzeichnet.

<sup>2</sup> Die Einstellhalle ist möglichst natürlich zu belüften. Die Lage und Abmessung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und Oblichter ist mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen.

#### **Art. 28**

Containerabstellplätze

Die notwendigen Containerabstellplätze sind an den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stellen vorzusehen.

## **Art. 29**

Werkleitungen

<sup>1</sup> Innerhalb der im Überbauungsplan dargestellten Leitungsabstände sind nur kleine und leicht entfernbare Bauten und Anlagen nach Art. 28. BauG zulässig. Deren baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 9 Abs. 2 – 3. **Im Leitungsabstandsbereich sind stammbildende Pflanzungen untersagt**

<sup>2</sup> Die Erschliessung mit Werkleitungen (Hausanschlüsse) ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. siehe Genehmigung AGD

<sup>3</sup> Die Groberschliessung ist im Ver- und Entsorgungsplan der Markwalder + Partner AG vom 15. Mai 2014 dargestellt.

## **6. Umwelt**

### **Art. 30**

Energie- und  
Wärmeversorgung

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

<sup>2</sup> Es gelten die übergeordnete Gesetzgebung und die Bestimmungen der Grundordnung.

## **7. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 31**

Vertragliche  
Sicherstellung

Die Umsetzung der UeO ist, soweit erforderlich, vertraglich sicherzustellen.

### **Art. 32**

Inkrafttreten

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

### Genehmigungsvermerke

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Vorprüfung vom                    | 22. September 2014                   |
| Publikation im amtl. Anzeiger vom | 4. und 11. Dezember 2014             |
| Öffentliche Auflage vom           | 5. Dezember 2014 bis 15. Januar 2015 |
| Einspracheverhandlungen am        | -                                    |
| Erledigte Einsprachen             | -                                    |
| Unerledigte Einsprachen           | -                                    |
| Rechtsverwahrungen                | -                                    |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. Februar 2015

Der Präsident

Beat Moser

Der Sekretär

Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Münsingen, 23.03.2015

der Gemeindeschreiber

Thomas Krebs

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

-7. Juli 2015