

Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg",  
Abschnitt H4 "Mühlestutz"

---

**Überbauungsplan**  
**GENEHMIGUNG**

---

20. Oktober 2004

Rev. Auflage: 11.08.04

Mst 1:500

Die Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg", Abschnitt  
H4 "Mühlestutz" besteht aus Überbauungsplan und  
Überbauungsvorschriften.

Weitere Unterlagen: Erläuterungsbericht

---

Überbauungsordnung

Adrian Strauss

Büro für Raumplanung Städtebau Architektur

Optingenstrasse 54  
Postfach 459  
3000 Bern 25

Tel 031 335 10 10  
Fax 031 335 10 11  
info@straussplan.ch

# Legende



Wirkungsbereich Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg",  
Abschnitt H4 "Mühlstutz"



Wirkungsbereich Sektoren 1 und 2



Baufeld für oberirdische Hauptgebäude



Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptbauten



Baufeld für Dachgeschoss



Baufeld für Sockelgeschoss

**A**

Bezeichnung Baufeld

+552.00

max. Gebäudehöhenkote in M.ü.Meer

● 589.00

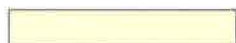
Terrainhöhenkote M.ü.Meer



Zu- Wegfahrt unterirdische Autoeinstellhalle



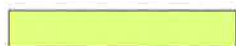
Bereich für offene Autoabstellplätze für Besucher



siedlungsinterne Zugänge und Plätze



Gebäudezugänge



private Gartenbereiche



siedlungsinterne Grünbereiche



Pflanzbereich für Hochstammbäume



best. Abwasserleitung (folgt später)

01

Koordinatenpunkte

|    |                        |    |                        |    |                        |
|----|------------------------|----|------------------------|----|------------------------|
| 01 | 610/160.82//191/926.80 | 05 | 610/189.17//191/949.15 | 09 | 610/217.13//191/950.57 |
| 02 | 610/170.00//191/917.60 | 06 | 610/191.63//191/936.39 | 10 | 610/203.05//191/951.82 |
| 03 | 610/185.58//191/933.13 | 07 | 610/203.72//191/938.71 |    |                        |
| 04 | 610/176.40//191/942.34 | 08 | 610/215.98//191/937.62 |    |                        |

## Hinweise



Abzubrechende Gebäude



# Genehmigungsvermerke

---

Vorprüfung vom

21. 05. 2004

Publikation im Amtsblatt vom  
im Amtsanzeiger vom

25. 08. 2004, Nr. 35  
20. + 27. 08. 2004, Nr. 34 + 35

öffentliche Auflage vom

23. 08. 2004 - 21. 09. 2004

Einspracheverhandlungen vom

-

Erledigte Einsprachen

-

Unerledigte Einsprachen

-

Rechtsverwahrungen

-

---

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

20. 10. 2004

Gemeinderat Münsingen

Der Präsident

Der Sekretär

  
E. Feller

  
G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Münsingen, den 25. Okt. 2004

Der Gemeindeschreiber

  
G. Spichiger

---

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM:

**29. Okt. 2004**





## Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg", Abschnitt H4 "Mühlestutz"

---

# Überbauungsvorschriften

# GENEHMIGUNG

---

20. Oktober 2004

Rev., Auflage: 11.08.04

Die Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg", Abschnitt H4 "Mühlestutz" besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften.

Weitere Unterlagen: Erläuterungsbericht

---

Überbauungsordnung

Adrian Strauss

Büro für Raumplanung Städtebau Architektur

Optingenstrasse 54  
Postfach 459  
3000 Bern 25

Tel 031 335 10 10  
Fax 031 335 10 11  
info@straussplan.ch

**Zweck****Art. 1**

Die Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg", Abschnitt H4 "Mühlestutz" bezweckt eine Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern von hoher Wohnqualität mit guter Eingliederung in Topografie, Landschafts- und Ortsbild zu schaffen.

**Wirkungsbereich****Art. 2**

Die Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg", Abschnitt H4 "Mühlestutz" gilt für das im Überbauungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

**Stellung zur Grundordnung****Art. 3**

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen.

**Sektoren 1 und 2****Art. 4**

<sup>1</sup> Für den Sektor 1 gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss Art. 41 und Art. 48 Baureglement (BauR).

<sup>2</sup> Für Sektor 2 gelten die nachfolgenden Vorschriften.

**Inhalt des Überbauungsplanes****Art. 5**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Wirkungsbereich der Sektoren 1 und 2
- c) Die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
- d) Die Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
- e) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Dach- und Sockelgeschosse
- f) Die maximalen Gebäudehöhenkoten (M.ü.Meer) und die Terrainhöhenkoten fertiges Terrain (M.ü.Meer)
- g) Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle
- h) Die Lage der offenen Autoabstellplätze für Besucher
- i) Die Lage der siedlungsinternen Zugänge und Plätze
- j) Die Lage der Gebäudezugänge

- k) Die Lage der privaten Gartenbereiche
- l) Die Lage der siedlungsinternen Grünbereiche
- m) Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume

#### Gestaltung

#### Art. 6

<sup>1</sup> Die Gesamtanlage von Bauten und Aussenraum ist als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung und den bestehenden Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es ist Rücksicht auf die Topografie zu nehmen. Der Hang muss in der unmittelbaren Umgebung sicht- und spürbar bleiben.

<sup>3</sup> Die Aussenraumgestaltung hat möglichst naturnah und nach einem ökologischen Gesamtkonzept zu erfolgen. Dieses ist spätestens mit dem ersten Baugesuch einzureichen (siehe Art. 15 Abs. 2).

#### Art der Nutzung

#### Art. 7

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W gemäss Art. 41 BauR.

#### Mass der Nutzung

#### Art. 8

Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Art. 93 Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung (BauV) für Sektor 2 beträgt 1'735 m<sup>2</sup>. Die minimale BGF pro Baufeld beträgt 650 m<sup>2</sup>.

#### Baufelder/ Baulinien

#### Art. 9

<sup>1</sup> Die Baufelder werden durch Baulinien und Baulinien mit Anbaupflicht gemäss Art. 90ff des Kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baufelder sind offene Bauteile wie Vordächer, gedeckte Sitzplätze, Rankengerüste und dergleichen gestattet.

<sup>3</sup> Balkone dürfen in Abweichung von Art. 28 Abs. 1 BauR durchgehend erstellt werden. Seitlich dürfen sie maximal 0,5 m, auf der besonnten Längsseite 2,2 m über das Baufeld hinausragen. Auf der Rückseite der Gebäude sind keine Balkone gestattet.

Gebäude- und Terrainhöhenkote

**Art. 10**

<sup>1</sup> Die maximale Gebäudehöhe ist im jeweiligen Baufeld durch Gebäudehöhenkoten (M.ü.Meer) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung gemessen.

<sup>2</sup> Das Niveau des fertigen Terrains wird durch Terrainhöhenkoten festgelegt (M.ü.Meer). Diese dürfen um maximal 0.50 m über- bzw. unterschritten werden.

Dachgestaltung, Dachgeschoss

**Art. 11**

<sup>1</sup> Für Hauptgebäude dürfen nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (max. 10%) errichtet werden.

<sup>2</sup> Nicht als Dachterrassen begehbare und nicht verglaste Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Innerhalb der speziellen Baufelder ist ein Dachgeschoss gestattet. Über dem Dachgeschoss ist kein Attikageschoss zugelassen.

Autoabstellplätze

**Art. 12**

<sup>1</sup> Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer zentralen Autoeinstellhalle mit Zufahrt ab Mühletalstrasse unterzubringen.

<sup>2</sup> Für Besucher sind im bezeichneten Bereich offene Autoabstellplätze zu erstellen.

<sup>3</sup> Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach Art. 50 BauV.

Zweiradabstellplätze

**Art. 13**

Im Baugesuchsverfahren ist nachzuweisen, dass in direkter Nähe der Hauszugänge ausreichend Zweiradabstellplätze gemäss Art. 52 BauV erstellt werden.

**Abfallbereitstellungsposten Art. 14**

Im Baugesuchsverfahren ist ein zweckmässiger und gut integrierter und sorgfältig gestalteter Abfallbereitstellungsposten auszuweisen.

**Siedlungsinterne Zugänge, Plätze und Grünbereiche Art. 15**

<sup>1</sup> Die siedlungsinternen Zugänge, Plätze und Grünbereiche dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 bis 45 BauV.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der siedlungsinternen Grünbereiche hat nach dem ökologischen Gesamtkonzept gemäss Art. 6 Abs. 3 zu erfolgen. Der natürliche Geländefluss des bestehenden Terrains ist zu beachten, Mauern und Steilböschungen sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

<sup>3</sup> Abweichungen in der Lage sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

**Private Gartenbereiche Art. 16**

Private Gartenbereiche dienen den Wohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume. Die Wohnungen dürfen durch Hecken angemessen abgeschirmt werden.

**Pflanzbereiche für Hochstammbäume Art. 17**

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

**Vereinbarung Art. 18**

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

**Inkrafttreten Art. 19**

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR in Kraft.

# Genehmigungsvermerke

---

Vorprüfung vom

21. 05. 2004

Publikation im Amtsblatt vom  
im Amtsanzeiger vom

25. 08. 2004, Nr. 35  
20. + 27. 08. 2004, Nr. 34 + 35

öffentliche Auflage vom

23. 08. 2004 - 21. 09. 2004

Einspracheverhandlungen vom

-

Erledigte Einsprachen

-

Unerledigte Einsprachen

-

Rechtsverwahrungen

-

---

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

20. 10. 2004

Gemeinderat Münsingen

Der Präsident

Der Sekretär

  
E. Feller

  
G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Münsingen, den 25. Okt. 2004

Der Gemeindeschreiber

  
G. Spichiger

---

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM:

29. Okt. 2004

