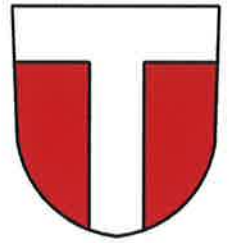


Einwohnergemeinde Münsingen



**ZPP H "ROSENWEG", ABSCHNITT H3
ÜBERBAUUNGSORDNUNG MÜHLETHAL**

ÜBERBAUUNGSPLAN

Genehmigung

Die Überbauungsordnung Mühlethal besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab: 1:500

Verfasser: König + Partner
Architekten AG
Rebackerweg 7
3110 Münsingen

Datum: 2. Oktober 1996 / 21. März 2001 / 30. Oktober 2002

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. Januar 1996
1. Publikation Amtsblatt vom Amtsanzeiger vom	12. und 16. Oktober 1996, Nrn. 76 und 77 11. und 18. Oktober 1996, Nrn. 41 und 42
2. Publikation Amtsblatt vom Amtsanzeiger vom	13. und 16. Juni 2001, Nrn. 42 und 44 8. und 15. Juni 2001, Nrn. 23 und 24
1. Öffentliche Auflage vom	14. Oktober bis 12. November 1996
2. Öffentliche Auflage vom	13. Juni bis 12. Juli 2001
3. Öffentliche Auflage vom	11. November bis 10. Dezember 2002
Einsprachenverhandlungen am	--
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	--
Unerlediget Einsprachen	--

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2. OKTOBER 1996, 21. MÄRZ 2001 UND 30. OKTOBER 2002

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Sekretär:


E. Feller


G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den 18. Dez. 2002

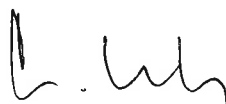
der Gemeindeschreiber:


G. Spichiger

GENEHMIGT DURCH DAS AMT

FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM

07. FEB. 2003

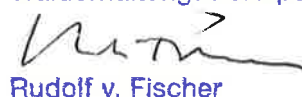


GENEHMIGT DURCH DAS AMT

FÜR WALD DES KANTONS BERN AM

31. Jan. 2003

Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei


Rudolf v. Fischer





Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Bauten



Hauptfeld



Baufeld für Erschliessungsbauten



Baufeld für unbewohnte An- und Nebenbauten



Baufeld für unterirdische Nebenräume

562.61

Max. Höhenkoten der Flachdachbauten exkl. Brüstungen



Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss



Anbaumöglichkeit für geschlossene Vorbauten



Waldabstandslinie

Erschliessung



Fussgängerzugang



Zufahrt Autoabstellplätze



Besucherparkplätze



Abfallentsorgung

Aussenraum



Grünzone gemäss Art. 47 GBR



Allgemeiner Grünbereich



Sitzplatz zu Gemeinschaftsraum



Spielplatz



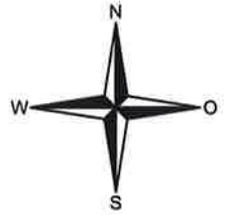
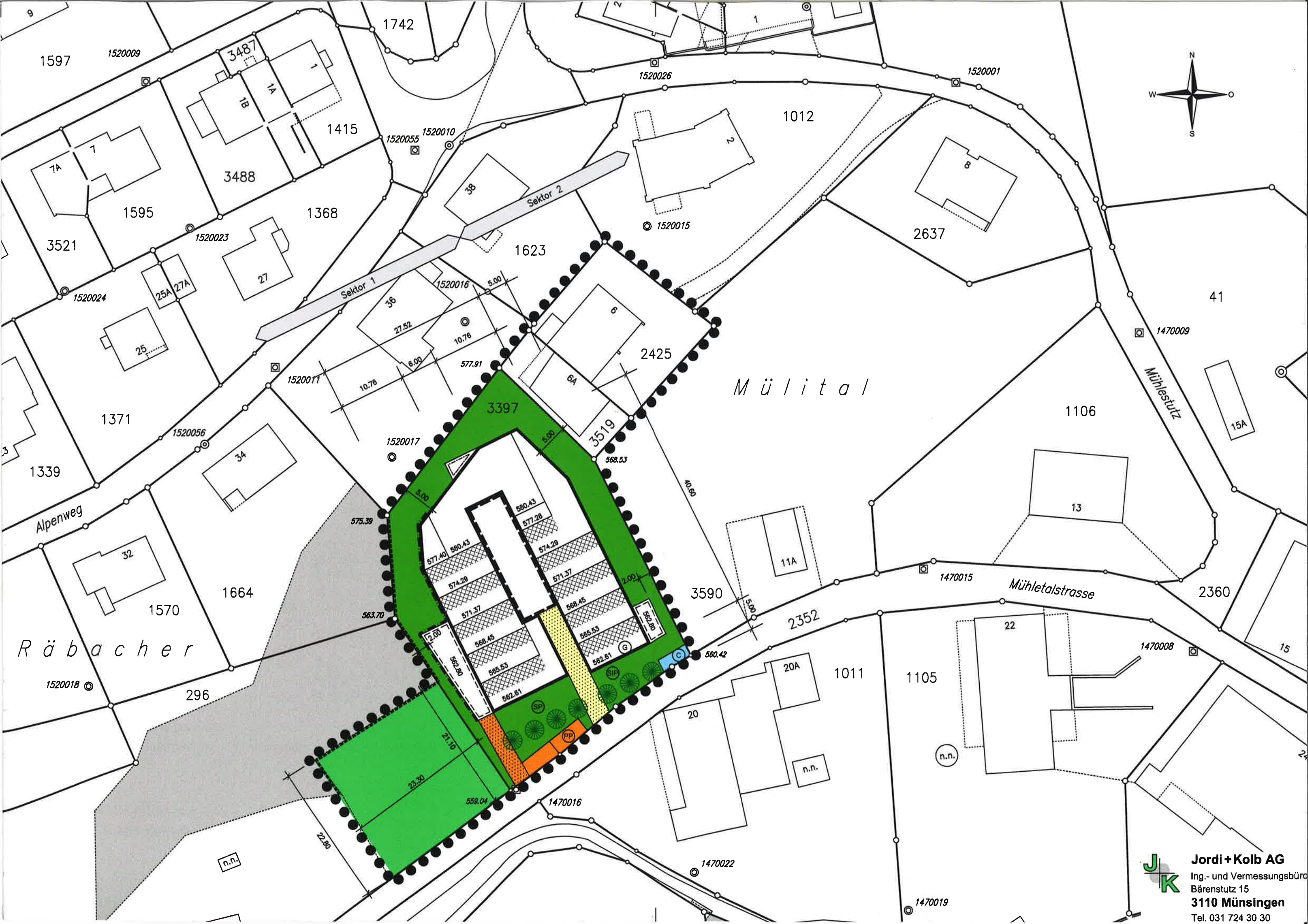
Neu zu pflanzende Bäume

559.04

Terrainkoten



Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG



Jordi + Kolb AG
Ing.- und Vermessungsbüro
Bärenstutz 15
3110 Münsingen
Tel. 031 724 30 30



ZPP H "ROSENWEG", Abschnitt H3 ÜBERBAUUNGSORDNUNG MÜHLETAL

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung Mühletal besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Verfasser:

König + Partner
Architekten AG
Rebackerweg 7
3110 Münsingen

und

Bauverwaltung Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen

Datum:

2. Oktober 1996/21. März 2001/30. Oktober 2002

Artikel 1

Zweck

Gemäss Art. 53 Abs. 7 GBR bezweckt die Überbauungsordnung Mühletal, ZPP H Rosenweg, Abschnitt H3, folgendes:

- Schaffung einer gut gestalteten Terrassensiedlung mit hoher Wohnqualität;
- Optimale Eingliederung der Überbauung in den Hang sowie das Landschafts- und Ortsbild
- Freihaltung des schützenswerten Feldgehölzes

Sie regelt die Gestaltung der Gebäude, des Aussenraumes sowie die rationelle Erschliessung.

Artikel 2

Wirkungsbereich

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

Artikel 3

Sektoren

Die Überbauungsordnung ist in Sektor 1 und 2 unterteilt. Im Sektor 2 gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss GBR. Auf Sektor 2 wird im Rahmen der UeO nicht weiter eingegangen.

Artikel 4

Stellung zur Grundordnung

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

Artikel 5

Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung des Hauptbaufeldes mit Höhenkoten (exkl. Brüstungen)
- b) Lage und Abmessung des Baufeldes für Erschliessungsbauten
- c) Lage und Abmessung der Baufelder für unbewohnte An- und Nebenbauten und Nebenräume im Erdgeschoss mit Höhenkoten (exkl. Brüstungen)
- d) Lage und Abmessungen des Baufeldes für unterirdische Nebenräume
- e) Lage der Waldabstandslinie
- f) Lage des Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoss
- g) Lage der Anbaumöglichkeit für geschlossene Vorbauten
- h) Lage der Fussgängererschliessung
- i) Lage des Fahrbereichs
- k) Zufahrt zu den Autoabstellplätzen
- l) Standort der Besucherparkplätze
- m) Standort der Abfallentsorgung

- n) der allgemeine Grünbereich
- o) Lage des Hofes zum Gemeinschaftsraum
- p) Standort des Spielplatzes
- q) Lage der Grünzone gemäss Art. 47 GBR
- r) Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG

² Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- a) Standorte der neu zu pflanzenden Bäume
- b) Terrainkoten

Artikel 6

Architektonische Gestaltung

¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung des Baukörpers, der Terrassen und der Fassaden sowie der Material- und Farbauswahl.

² Es sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind als begehbare Terrassen zu gestalten oder zu begrünen.

Artikel 7

Art der Nutzung

¹ In der gesamten Überbauung ist Wohnnutzung gemäss Zone W2 zugelassen.

² Im Erdgeschoss (559.50 m ü.M.) ist ein Gemeinschaftsraum von 40 - 60 m² vorzusehen, mit dazugehörendem Aussenraum von min. 20 m².

Artikel 8

Mass der Nutzung

Die maximale Bruttogeschossfläche i.S. von Art. 93 Abs. 2 BauV beträgt für die gesamte Überbauung 1'704 m².

Artikel 9

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Erdgeschoss (559.50 m ü.M.) anzuordnen, mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten Besucherparkplätze.

Artikel 10

Abstellplätze für Zweiräder

Abstellplätze für Motor- und Fahrräder sind gedeckt im Erdgeschoss anzuordnen.

Artikel 11

Aussenraum

¹ Die Terrassen dienen der jeweiligen Wohnung als direkt zugeordneter Aussenraum und sind einheitlich zu gestalten.

² Allseitig geschlossene Vorbauten wie Wintergärten und dgl. sind nur im Bereich der im Überbauungsplan bezeichneten Felder erlaubt.

³ Allseitig offene Vorbauten sind auf der ganzen Terrasse erlaubt.

⁴ Die vordersten 70 cm der Terrassen sind zu bepflanzen.

⁵ Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen

Artikel 12

Umgebungsgestaltungsplan

Im Überbauungsplan ist die Umgebungsgestaltung generell dargestellt. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan für den ganzen Sektor 1 einzureichen. Die Vorgaben des Landschaftsrichtplanes der Gemeinde Münsingen, insbesondere der Massnahme Nr. 5 sind zu berücksichtigen.

Artikel 13

Energie

Das Gebäude ist so zu planen, dass es energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden kann.

Artikel 14

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen (Eigentums- und Benützungsrechte, Kostenbeteiligungen und dergleichen) vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

Artikel 15

Altlasten

Das Areal liegt auf einer ehemaligen Deponie, in der u.a. Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es ist im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Kantons Bern als Deponie aufgeführt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept für diese Altlast auszuarbeiten, welches vom Gewässerschutzamt des Kantons Bern genehmigt werden muss.

Artikel 16

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	10. Januar 1996
1. Publikation	Amtsblatt vom 12. und 16. Oktober 1996, Nrn. 76 und 77 Amtsanzeiger vom 11. und 12. Oktober 1996, Nrn. 41 und 42
2. Publikation	Amtsblatt vom 13. und 16. Juni 2001, Nrn. 42 und 43 Amtsanzeiger vom 08. und 15. Juni 2001, Nrn. 23 und 24
1. Öffentliche Auflage vom	14. Oktober bis 12. November 1996
2. Öffentliche Auflage vom	13. Juni bis 12. Juli 2001
3. Öffentliche Auflage vom	11. November bis 10. Dezember 2002
Einspracheverhandlung am	-
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

**BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2. OKTOBER 1996,
21. MÄRZ 2001 UND 30. OKTOBER 2002**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:


E. Feller

Der Sekretär:


G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den 18. Dez. 2002

Der Gemeindeschreiber:


G. Spichiger

**GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN**

07. FEB. 2003



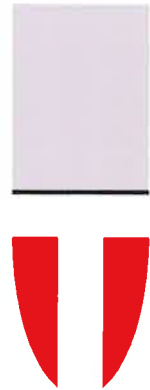
**GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN**

31. Jan. 2003

Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei


Rudolf v. Fischer





Ä N D E R U N G

**ZPP H "ROSENWEG", Abschnitt H3
ÜBERBAUUNGSORDNUNG MÜHLETAL vom 31.1.2003**

**im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 5
BauV**

ÜBERBAUUNGSPLAN

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung Mühletal besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Datum:

7. April 2004 / 2. Februar 2005

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation	Amtsblatt vom Amtsanzeiger vom	28. April 2004 23. und 30. April 2004
Öffentliche Auflage vom		26. April bis 26. Mai 2004
Einspracheverhandlungen am		23. August 2004
Rechtsverwahrungen		-
Erledigte Einsprachen		3
Unerledigte Einsprachen		-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2. FEBRUAR 2005

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:


E. Feller


G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den 17. März 2005

Der Gemeindeschreiber:


G. Spichiger

**GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN
AM 21. März 2005**





Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

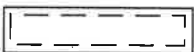
Bauten



Hauptfeld



Baufeld für Erschliessungsbauten



Baufeld für unbewohnte An- und Nebenbauten



Baufeld für unterirdische Nebenräume

580.43

Max. Höhenkote der Flachdachbauten exkl. Brüstungen



~~Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss~~



Anbaumöglichkeit für geschlossene Vorbauten



Waldabstandslinie



aufgehoben



neu

Erschliessung



Fussgängerzugang



Zufahrt Autoabstellplätze



Besucherparkplätze



Abfallentsorgung

Aussenraum



Grünzone gemäss Art. 47 GBR



Allgemeiner Grünbereich



~~Sitzplatz zu Gemeinschaftsraum~~



Spielplatz



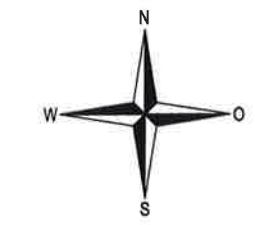
~~Neu zu pflanzende Bäume~~

559.04

Terrainkoten



Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG





Ä N D E R U N G

**ZPP H "ROSENWEG", Abschnitt H3
ÜBERBAUUNGSORDNUNG MÜHLETAL vom 31. Januar 2003
im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV**

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigung

Die Überbauungsordnung Mühletal besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Datum: 7. April 2004 / 2. Februar 2005

Artikel 1

Zweck

Gemäss Art. 53 Abs. 7 GBR bezweckt die Überbauungsordnung Mühletal, ZPP H Rosenweg, Abschnitt H3, folgendes:

- Schaffung einer gut gestalteten Terrassensiedlung mit hoher Wohnqualität;
- Optimale Eingliederung der Überbauung in den Hang sowie das Landschafts- und Ortsbild
- Freihaltung des schützenswerten Feldgehölzes

Sie regelt die Gestaltung der Gebäude, des Aussenraumes sowie die rationelle Erschliessung.

Artikel 2

Wirkungsbereich

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

Artikel 3

Sektoren

Die Überbauungsordnung ist in Sektor 1 und 2 unterteilt. Im Sektor 2 gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss GBR. Auf Sektor 2 wird im Rahmen der UeO nicht weiter eingegangen.

Artikel 4

Stellung zur Grundordnung

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

Artikel 5

Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung des Hauptbaufeldes mit einer max. Höhenkote (exkl. Brüstungen)
- b) Lage und Abmessung des Baufeldes für Erschliessungsbauten
- c) Lage und Abmessung der Baufelder für unbewohnte An- und Nebenbauten und Nebenräume
- d) Lage und Abmessungen des Baufeldes für unterirdische Nebenräume
- e) Lage der Waldabstandslinie
- ~~f) Lage des Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoss~~
- ~~fg)~~ Lage der Anbaumöglichkeit für geschlossene Vorbauten
- ~~gh)~~ Lage der Fussgängererschliessung
- ~~hi)~~ Lage des Fahrbereichs
- ~~ik)~~ Zufahrt zu den Autoabstellplätzen
- ~~kl)~~ Standort der Besucherparkplätze
- ~~lm)~~ Standort der Abfallentsorgung
- ~~mn)~~ der allgemeine Grünbereich

- ~~o) Lage des Hofes zum Gemeinschaftsraum~~
- ~~np) Standort des Spielplatzes~~
- ~~oe) Lage der Grünzone gemäss Art. 47 GBR~~
- ~~pf) Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG~~

² Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- ~~a) Standorte der neu zu pflanzenden Bäume~~
- ~~b) Terrainkoten~~

Artikel 6

Architektonische Gestaltung

¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung des Baukörpers, der Terrassen und der Fassaden sowie der Material- und Farbauswahl.

² Es sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind als begehbare Terrassen zu gestalten oder zu begrünen.

Artikel 7

Art der Nutzung

¹ In der gesamten Überbauung ist Wohnnutzung gemäss Zone W2 zugelassen.

~~² Im Erdgeschoss (559.50 m ü. M.) ist ein Gemeinschaftsraum von 40 – 60 m² vorzusehen, mit dazugehörigem Aussenraum von min. 20 m².~~

Artikel 8

Mass der Nutzung

Die maximale Bruttogeschossfläche i.S. von Art. 93 Abs. 2 BauV beträgt für die gesamte Überbauung 1'704 m².

Artikel 9

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Untergeschoss (560.25 m ü. M.) ~~Erdgeschoss (559.50 m ü. M.)~~ anzuordnen, mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten Besucherparkplätze.

Artikel 10

Abstellplätze für Zweiräder

Abstellplätze für Motor- und Fahrräder sind gedeckt im Untergeschoss ~~Erdgeschoss~~ anzuordnen.

Artikel 11

Aussenraum

¹ Die Terrassen dienen der jeweiligen Wohnung als direkt zugeordneter Aussenraum und sind einheitlich zu gestalten.

² Allseitig geschlossene Vorbauten wie Wintergärten und dgl. sind nur im Bereich der im Überbauungsplan bezeichneten Felder erlaubt.

³ Allseitig offene Vorbauten sind auf der ganzen Terrasse erlaubt.

⁴ ~~Die vordersten 70 cm der Terrassen sind zu bepflanzen.~~

⁵⁴ Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen

Artikel 12

Umgebungsgestaltungsplan

Im Überbauungsplan ist die Umgebungsgestaltung generell dargestellt. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan für den ganzen Sektor 1 einzureichen. Die Vorgaben des Landschaftsrichtplanes der Gemeinde Münsingen, insbesondere der Massnahme Nr. 5 sind zu berücksichtigen.

Artikel 13

Energie

Das Gebäude ist so zu planen, dass es energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden kann.

Artikel 14

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauung ist soweit erforderlich mit privatrechtlichen Vereinbarungen (Eigentums- und Benützungsrechte, Kostenbeteiligungen und dergleichen) vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

Artikel 15

Altlasten

Das Areal liegt auf einer ehemaligen Deponie, in der u.a. Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es ist im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Kantons Bern als Deponie aufgeführt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept für diese Altlast auszuarbeiten, welches vom Gewässerschutzamt des Kantons Bern genehmigt werden muss.

Artikel 16

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation	Amtsblatt vom Amtsanzeiger vom	28. April 2004 23. und 30. April 2004
Öffentliche Auflage vom		26. April bis 26. Mai 2004
Einspracheverhandlungen am		23. August 2004
Rechtsverwahrungen		-
Erledigte Einsprachen		3
Unerledigte Einsprachen		-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2. FEBRUAR 2005

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Sekretär:


E. Feller


G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den 7. März 2005

Der Gemeindeschreiber:


G. Spichiger

**GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN
AM 21 März 2005**

