

~~Geringfügige Änderung~~ der Überbauungsordnung
ZPP H "Rosenweg" (Abschnitt H2, Rübacher, Teil 1) ~~gemäss Art. 122 BauV~~ **siehe Genehmigung**

AGR

Überbauungs- und Detailerschliessungsplan mit Waldfeststellungsverfahren

GENEHMIGUNG

12. April 2011

Mst 1 : 500

Format: 105 / 30

Die Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg" (Abschnitt H2, Rübacher, Teil 1) besteht aus

- **Überbauungs- und Detailerschliessungsplan**
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Überbauungsleitplan für Teil 2 (Parzellen Nr. 1612, 1611)

Änderungen in rot

Überbauungskonzept

H + R Architekten AG

Sonneggweg 11
Postfach 1314
3110 Münsingen

Tel 031 720 43 43
Fax 031 720 43 44
info@hr-architekten.ch

Überbauungsordnung

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@straussplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.straussplan.ch

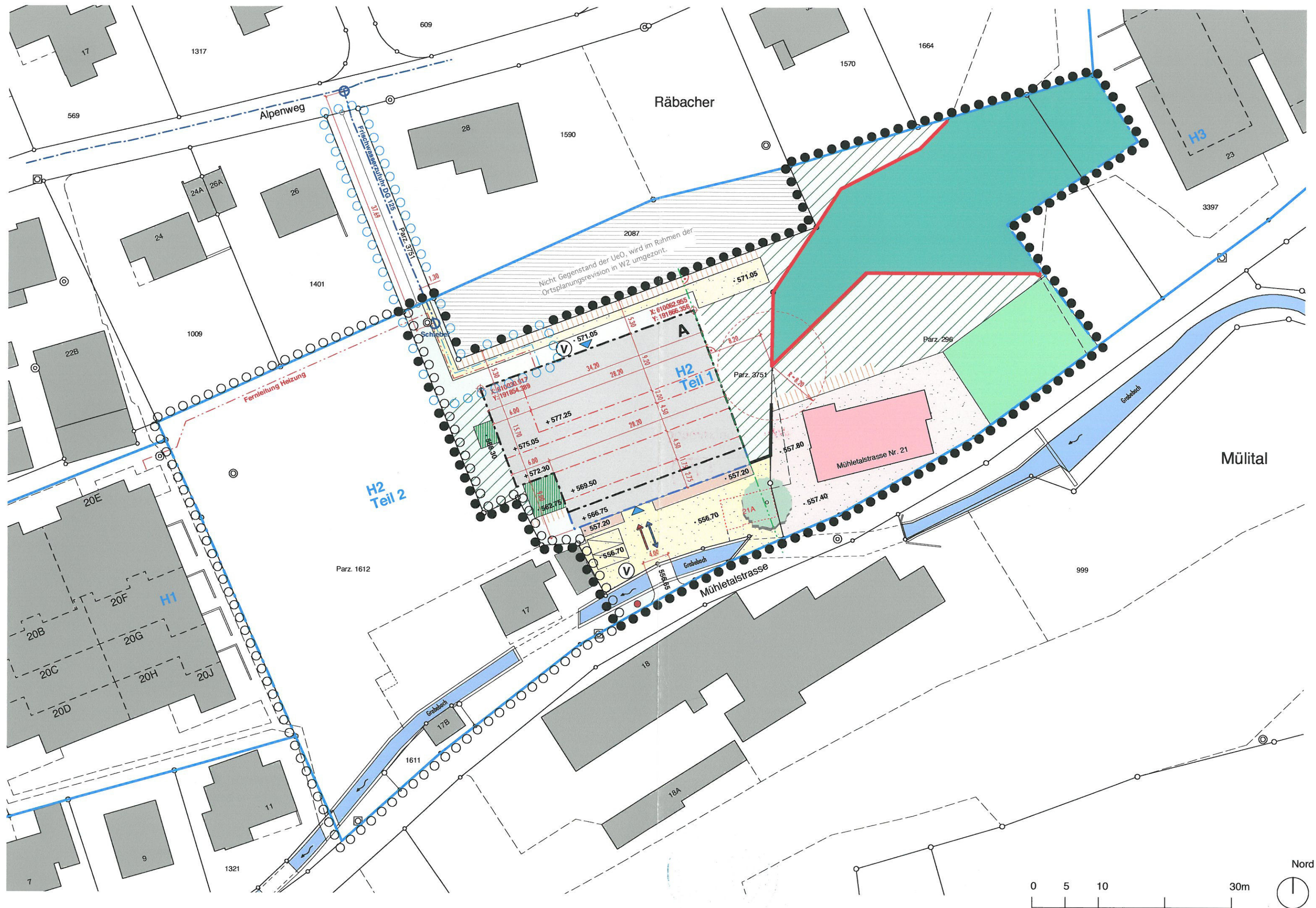
Legende

Festlegungen

● ● ● ●	Wirkungsbereich Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg" (Abschnitt H2, Rübacher, Teil 1)
○ ○ ○ ○	Wirkungsbereich Detailerschliessungsplan
■	Wald
—	Waldgrenze gem. Art. 10 Waldgesetz (WaG)
- - -	Waldabstandslinie
— — —	Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
A	Bezeichnung Baufeld
- - -	Geschossabgrenzungslinie
— — —	Baufeld für Sockelgeschoss und Balkone
+ 532.00	max. Gebäudehöhenkote (m.ü.M.)
• 522.50	Terrainhöhenkote (m.ü.M.)
□	offene Abstellplätze für Autos, Roller und Motorräder
↔	Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle
←	Notzufahrt
ⓧ	Bereich für überdachte Veloabstellplätze
▼	Gebäudezugänge
●	Bereitstellungsplatz Abfallentsorgung
■	Bereich für Sitzstufen
—	Stützmauer, OK max. 559.0 m.ü.M.
■	siedlungsinterne Wege und Plätze
■	Grünbereiche
■	Privatgärten
■	Umgebungsbereich Mühletalstrasse Nr. 21
■	Bauerngarten
■	Wiesland
■	Bereich für begrünte Stützwand
●	Pflanzbereich Hochstammbäume
—	Werkleitung Wasser (privat)
—	Frischwasserzufuhr DG 125 (öffentliche Detailerschliessung)
⊕ X: 604552.271 Y: 192863.683	Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder

Hinweis

■	Perimeter ZPP H "Rosenweg"
— H2	Abschnittsbegrenzungslinien ZPP H "Rosenweg", Abschnitte H1, H2, H3
○ ○ ○ ○	Wirkungsbereich Überbauungsleitplan (Abschnitt H2, Rübacher, Teil 2)
■	geschütztes Objekt gemäss Kant. Bauinventar
■	bestehende Gebäude
■	abzubrechende Gebäude
■	Gewässer
—	private Fernleitung Heizung

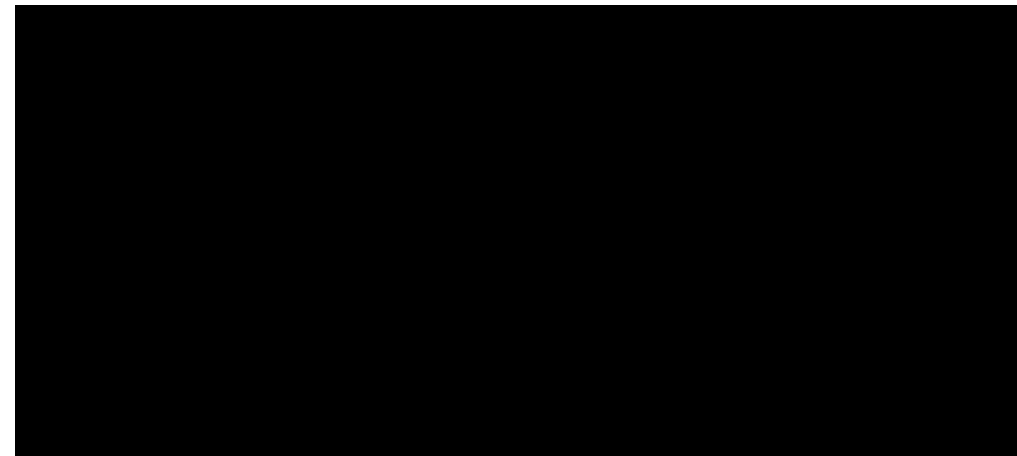


Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	11.11.2008
Publikation im Amtsblatt vom	04.03.2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	05.03.2009 und 12.03.2009
Öffentliche Auflage vom	06.03.2009 bis 06.04.2009
Einspracheverhandlungen am	17.06.2009
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
2. öffentliche Auflage vom	11.12.2009 bis 20.01.2010

Mit der Änderung einverstanden:

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 3751:



siehe Genehmigung

AGR

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

Gemeinderat Münsingen

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber


Erich Feller


Peter Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Münsingen, den 29.4.2011

Der Gemeindeschreiber


Peter Bühler

GENEHMIGT DURCH

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM

AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN AM

Amt für Wald des Kantons Bern
Fachbereich Waldrecht

27. MAI 2011

Reto Sauter





~~Geringfügige Änderung~~ der Überbauungsordnung
ZPP H "Rosenweg" (Abschnitt H2, Rübacher, Teil 1) **siehe Genehmigung**
~~gemäss Art. 122 BauV~~

AGR

Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNG

12. April 2011

Die Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg" (Abschnitt H2, Rübacher, Teil 1) besteht aus

- Überbauungs- und Detailerschliessungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Überbauungsleitplan für Teil 2 (Parzellen Nr. 1612, 1611)

Änderungen in rot

Überbauungskonzept

H + R Architekten AG

Sonneggweg 11
Postfach 1314
3110 Münsingen

Tel 031 720 43 43
Fax 031 720 43 44
info@hr-architekten.ch

Überbauungsordnung

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@straussplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.straussplan.ch

Zweck**Art. 1**

Mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) H „Rosenweg“ (Abschnitt H2, Räbacher, Teil 1) wird folgender Planungszweck verfolgt:

- Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung
- Optimale Eingliederung der Überbauung in den Hang, das Landschafts- und Ortsbild
- Berücksichtigung des Waldabstandes

Wirkungsbereich**Art. 2**

Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP H „Rosenweg“ (Abschnitt H2, Räbacher, Teil 1) gilt für das im Überbauungsplan durch einen schwarz punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung**Art. 3**

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

Inhalt des Überbauungsplanes**Art. 4**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Wirkungsbereich Detailerschliessungsplan
- c) (ZPP H, Abschnitt H2, Räbacher, Teil 1)
- d) die Lage des Waldes, der Waldgrenze gem. Art. 10 Waldgesetz und die Lage der Waldabstandslinie
- e) die Lage, Abmessung und Bezeichnung des Baufelds für oberirdische Hauptgebäude
- f) die Lage der Geschossabgrenzungslinien
- g) die Lage und Abmessung des Baufelds für Sockelgeschoss und Balkone
- h) die Höhenkoten der Baustufen
- i) die Terrainhöhenkoten (m.ü.M.)
- j) die Lage der offenen Abstellplätze für Autos, Roller und Motorräder
- k) die Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle und Notzufahrt
- l) die Lage der überdachten Veloabstellplätze
- m) die Lage der Gebäudezugänge
- n) die Lage des Bereitstellungsplatzes Abfallentsorgung
- o) der Bereich für Sitzstufen
- p) die Lage und max. Höhe der Stützmauer
- q) die Lage der siedlungsinternen Wege und Plätze
- r) die Lage der Grünbereiche und Privatgärten

- s) die Lage des Umgebungsbereichs Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 und des Bauerngartens
- t) die Lage des extensiv genutzten Wieslandes
- u) die Lage der Bereiche für begrünte Stützwände
- v) die Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- w) die Werkleitung Wasser (privat)
- x) die Lage der Frischwasserzufuhr DG 125 (öffentliche Detailerschliessung)
- y) die Landeskoordinaten der Eckpunkte des Baufeldes für oberirdische Hauptgebäude

Gestaltung

Art. 5

¹ Die Gesamtanlage der Terrassenüberbauung und der Aussenräume ist als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren.

² Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden umliegenden Bauten sowie den angrenzenden Strassen- und Grünräumen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Besondere Rücksicht ist auf das geschützte Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 und dessen näherer Umgebung zu nehmen.

³ Die Aussenraumgestaltung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Dieses ist spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

Art der Nutzung

Art. 6

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen gemäss Art. 41 Gemeindebaureglement (GBR).

Mass der Nutzung

Art. 7

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt für Baufeld A 1'786 m².

² Für das geschützte Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 sind maximal 400 m² BGF gestattet.

Wald

Art. 8

¹ Die Lage der Waldgrenze gemäss Art. 10 Kant. Waldgesetz (WaG) ist im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Lage der Waldabstandslinie ist im Überbauungsplan bezeichnet. Sie definiert den minimalen Abstand zwischen Hochbauten und Wald.

³ Gemäss Art. 26 Abs. 3 Waldgesetz ist vor Genehmigung der UeO zwischen Gemeinde und Waldeigentümer eine Regelung über die künftige Waldrandpflege zu treffen.

Baufelder/Baulinien

Art. 9

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.
Ausserhalb der Baufelder sind nur offene Bauteile wie Rankengerüste, leichte Vordächer für Hauseingänge und dergleichen gestattet.

² Vordächer dürfen nordseitig im Eingangsbereich höchstens 2,2 m über das Baufeld hinausragen.

Geschossabgrenzungslinien

Art. 10

¹ Bereiche innerhalb des Baufeldes für oberirdische Hauptgebäude mit unterschiedlicher Geschosszahl sind durch Geschossabgrenzungslinien in verschiedene Geschossbereiche getrennt.

² Südseitig sind ausserhalb der Geschossabgrenzungslinien gedeckte Sitzplätze mit einer Grundfläche von max. 30 m² / Sitzplatz gestattet.

Baufeld für Sockelgeschoss und Loggien

Art. 11

¹ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Baufeld für Sockelgeschoss ist nur ein Sockelgeschoss und darüber liegende Loggien in Leichtbauweise gestattet.

² Eine Aussenverglasung der Loggien ist nicht zulässig.

Geschütztes Objekt

Art. 12

Das Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 ist ein geschütztes Objekt gemäss Kant. Bauinventar. Bei einem Umbau sind die kantonalen Fachstellen (siehe Art. 22 Abs. 3 Kant. Baubewilligungsdekret, BewD) beizuziehen.

Höhen der Baustufen, Terrainhöhenkoten

Art. 13

- ¹ Die Höhen der einzelnen Baustufen sind im jeweiligen Baufeld, resp. Geschossbereich durch Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt. Sie werden oberkant offene oder geschlossene Brüstung gemessen.
- ² Das Niveau des fertigen Terrains wird durch Terrainhöhenkoten festgelegt (m.ü.M.). Diese dürfen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.

Dachgestaltung, Dachgeschoss

Art. 14

- ¹ Für Hauptgebäude dürfen nur Flachdächer erstellt werden.
- ² Nicht als Dachterrassen begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Autoabstellplätze, Zufahrt und Notzufahrt

Art. 15

- ¹ Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer natürlich belichteten und belüfteten Autoeinstellhalle im Sockelgeschoss unterzubringen. Die Zufahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet.
- ² Für Besucherinnen und Besucher sind an der bezeichneten Stelle offene Abstellplätze für Autos, Roller und Motorräder zu erstellen.
- ³ Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach Art. 50 der Kant. Bauverordnung (BauV).
- ⁴ Die Notzufahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Veloabstellplätze

Art. 16

Im bezeichneten Bereich dürfen überdachte Veloabstellplätze erstellt werden. Weitere Veloabstellplätze können im Innern der Gebäude und in der Autoeinstellhalle untergebracht werden. Im Baugesuchverfahren ist nachzuweisen, dass ausreichend Veloabstellplätze gemäss Art. 52 BauV erstellt werden.

Bereitstellungsplatz
Abfallentsorgung

Art. 17

An der bezeichneten Stelle ist ein Bereitstellungsplatz Abfallentsorgung zu erstellen.

Bereich für Sitzstufen,
Stützmauer

Art. 18

¹ An der bezeichneten Stelle ist ein Sockel mit Sitzstufen zu erstellen.

² Die maximale Höhe der im Überbauungsplan bezeichneten Stützmauer liegt bei 559.0 m.ü.M. Die präzise Lage ist im Baugesuchungsverfahren festzulegen, wobei auf den Umgebungsbereich des Gebäudes Mühletalstrasse Nr. 21 besondere Rücksicht zu nehmen ist. Die Stützmauer ist zurückhaltend zu gestalten und möglichst in Naturstein auszuführen.

Siedlungsinterne Wege,
Plätze und Grünbereiche

Art. 19

¹ Die siedlungsinternen Wege und Plätze sowie die siedlungsinternen Grünbereiche dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 bis 46 BauV.

² Abweichungen in der Lage und Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

³ Die Grünbereiche sind naturnah und ohne Stützmauern zu gestalten.

Privatgärten

Art. 20

Privatgärten dienen den Wohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume.

Umgebungsbereich Mühletalstr. Nr. 21, Bauerngarten

Art. 21

¹ Der bezeichnete Umgebungsbereich gehört zum privaten Aussenraum des geschützten Gebäudes Mühletalstrasse Nr. 21 und ist sorgfältig zu gestalten. Abweichungen in der Lage sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

² Der bestehende Bauerngarten ist zu erhalten.

Wiesland

Art. 22

Das im Überbauungsplan bezeichnete Wiesland ist von jeder Bebauung freizuhalten. Massgebend ist der Verlauf des gewachsenen Terrains. Bepflanzungen sind möglich. Zäune und Anlagen dürfen nur für zwingend notwendige Sicherheitsvorkehrungen erstellt werden.

Bereich für begrünte Stütz-
wand

Art. 23

An den bezeichneten Stellen sind Höhendifferenzen im Terrain mit begrünbaren Stützwandsystemen aufzunehmen.

Hochstammbäume, Büsche
und Sträucher

Art. 24

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte einheimische Hochstammbäume oder Büsche und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzenarten und die weitere Bepflanzung sind im Gesamtkonzept gemäss Art. 5 Abs. 3 festzulegen.

Naturgefahren

Art. 25

Der Perimeter der UeO liegt entsprechend der Gefahrenkarte in einem Überflutungs- resp. Hangmurengelbiet. Für die Baugesuche sind entsprechend Objektschutzmassnahmen einzuplanen.

Lärmempfindlichkeits-
stufe

Art. 26

Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Energie

Art. 27

Im Abschnitt H2 ist ein gemeinsames Heizwerk zur Nutzung erneuerbarer Energie für die Abschnitte H1 + H2 zu realisieren, sofern dazu eine Nachfrage besteht. Wegleitend ist der Richtplan Energie der Gemeinde.

Inkrafttreten

Art. 28

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



Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kanton Bern

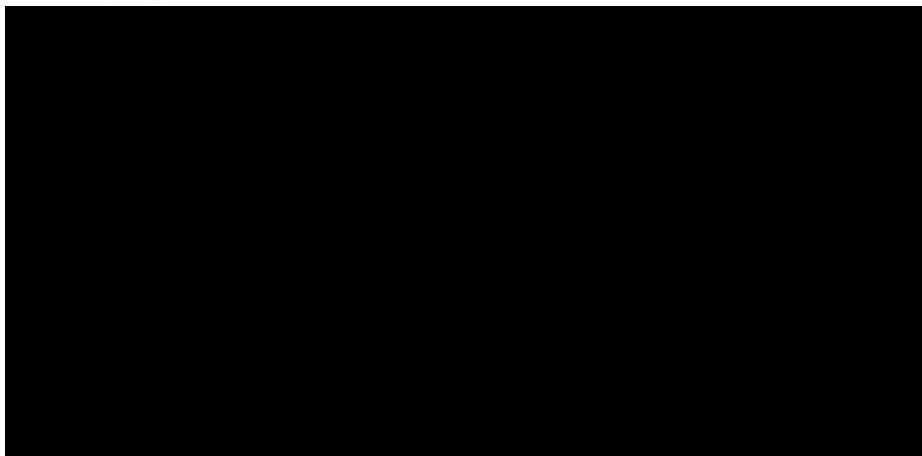
17. Mai 2011
Betreff: Energie

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	11.11.2008
Publikation im Amtsblatt vom	04.03.2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	05.03.2009 und 12.03.2009
Öffentliche Auflage vom	06.03.2009 bis 06.04.2009
Einspracheverhandlungen am	17.06.2009
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
2. öffentliche Auflage vom	11.12.2009 bis 20.01.2010

Mit der Änderung einverstanden:

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 3751:



siehe Genehmigung

AGR

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

Gemeinderat Münsingen

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Erich Feller

Peter Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Münsingen, den 27.4.2011

Der Gemeindeschreiber

Peter Bühler

GENEHMIGT DURCH

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM

23. JUNI 2011

AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN AM

27. MAI 2011

Amt für Wald des Kantons Bern
Fachbereich Waldrecht

Reto Sauter





Planung

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP H „ROSENWEG“ (ABSCHNITT H2, RÄBACHER TEIL 1)

Geringfügige Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 BauV

Die Änderung besteht aus:

- **Überbauungsvorschriften mit Änderung (Änderung rot)**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Datum: 08.06.2015

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

Zweck

Art. 1

Mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) H „Rosenweg“ (Abschnitt H2, Räbacher, Teil 1) wird folgender Planungszweck verfolgt:

- Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung
- Optimale Eingliederung der Überbauung in den Hang, das Landschafts- und Ortsbild
- Berücksichtigung des Waldabstandes

Wirkungsbereich

Art. 2

Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP H „Rosenweg“ (Abschnitt H2, Räbacher, Teil 1) gilt für das im Überbauungsplan durch einen schwarz punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

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

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Wirkungsbereich Detailerschliessungsplan
- c) (ZPP H, Abschnitt H2, Räbacher, Teil 1)
- d) die Lage des Waldes, der Waldgrenze gem. Art. 10 Waldgesetz und die Lage der Waldabstandslinie
- e) die Lage, Abmessung und Bezeichnung des Baufelds für oberirdische Hauptgebäude
- f) die Lage der Geschossabgrenzungslinien
- g) die Lage und Abmessung des Baufelds für Sockelgeschoss und Balkone
- h) die Höhenkoten der Baustufen
- i) die Terrainhöhenkoten (m.ü.M.)
- j) die Lage der offenen Abstellplätze für Autos, Roller und Motorräder
- k) die Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle und Notzufahrt
- l) die Lage der überdachten Veloabstellplätze
- m) die Lage der Gebäudezugänge
- n) die Lage des Bereitstellungsplatzes Abfallentsorgung
- o) der Bereich für Sitzstufen
- p) die Lage und max. Höhe der Stützmauer
- q) die Lage der siedlungsinternen Wege und Plätze
- r) die Lage der Grünbereiche und Privatgärten

- s) die Lage des Umgebungsbereichs Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 und des Bauerngartens
- t) die Lage des extensiv genutzten Wieslandes
- u) die Lage der Bereiche für begrünte Stützwände
- v) die Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- w) die Werkleitung Wasser (privat)
- x) die Lage der Frischwasserzufuhr DG 125 (öffentliche Detailerschliessung)
- y) die Landeskoordinaten der Eckpunkte des Baufeldes für oberirdische Hauptgebäude

Gestaltung

Art. 5

¹ Die Gesamtanlage der Terrassenüberbauung und der Aussenräume ist als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren.

² Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden umliegenden Bauten sowie den angrenzenden Strassen- und Grünräumen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Besondere Rücksicht ist auf das geschützte Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 und dessen näherer Umgebung zu nehmen.

³ Die Aussenraumgestaltung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Dieses ist spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

Art der Nutzung

Art. 6

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen gemäss Art. 41 Gemeindebaureglement (GBR).

Mass der Nutzung

Art. 7

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt für Baufeld A ~~1'786 m²~~ **1797 m²**.

² Für das geschützte Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 sind maximal 400 m² BGF gestattet.

Wald

Art. 8

¹ Die Lage der Waldgrenze gemäss Art. 10 Kant. Waldgesetz (WaG) ist im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Lage der Waldabstandslinie ist im Überbauungsplan bezeichnet. Sie definiert den minimalen Abstand zwischen Hochbauten und Wald.

³ Gemäss Art. 26 Abs. 3 Waldgesetz ist vor Genehmigung der UeO zwischen Gemeinde und Waldeigentümer eine Regelung über die künftige Waldrandpflege zu treffen.

Baufelder/Baulinien

Art. 9

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.
Ausserhalb der Baufelder sind nur offene Bauteile wie Rankengerüste, leichte Vordächer für Hauseingänge und dergleichen gestattet.

² Vordächer dürfen nordseitig im Eingangsbereich höchstens 2,2 m über das Baufeld hinausragen.

Geschossabgrenzungslinien

Art. 10

¹ Bereiche innerhalb des Baufeldes für oberirdische Hauptgebäude mit unterschiedlicher Geschosszahl sind durch Geschossabgrenzungslinien in verschiedene Geschossbereiche getrennt.

² Südseitig sind ausserhalb der Geschossabgrenzungslinien gedeckte Sitzplätze mit einer Grundfläche von max. 30 m² / Sitzplatz gestattet.

Baufeld für Sockelgeschoss und Loggien

Art. 11

¹ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Baufeld für Sockelgeschoss ist nur ein Sockelgeschoss und darüber liegende Loggien in Leichtbauweise gestattet.

² Eine Aussenverglasung der Loggien ist nicht zulässig.

Geschütztes Objekt

Art. 12

Das Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 ist ein geschütztes Objekt gemäss Kant. Bauinventar. Bei einem Umbau sind die kantonalen Fachstellen (siehe Art. 22 Abs. 3 Kant. Baubewilligungsdekret, BewD) beizuziehen.

Höhen der Baustufen, Terrainhöhenkoten

Art. 13

- ¹ Die Höhen der einzelnen Baustufen sind im jeweiligen Baufeld, resp. Geschossbereich durch Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt. Sie werden oberkant offene oder geschlossene Brüstung gemessen.
- ² Das Niveau des fertigen Terrains wird durch Terrainhöhenkoten festgelegt (m.ü.M.). Diese dürfen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.

Dachgestaltung, Dachgeschoss

Art. 14

- ¹ Für Hauptgebäude dürfen nur Flachdächer erstellt werden.
- ² Nicht als Dachterrassen begehbbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Autoabstellplätze, Zufahrt und Notzufahrt

Art. 15

- ¹ Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer natürlich belichteten und belüfteten Autoeinstellhalle im Sockelgeschoss unterzubringen. Die Zufahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet.
- ² Für Besucherinnen und Besucher sind an der bezeichneten Stelle offene Abstellplätze für Autos, Roller und Motorräder zu erstellen.
- ³ Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach Art. 50 der Kant. Bauverordnung (BauV).
- ⁴ Die Notzufahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Veloabstellplätze

Art. 16

Im bezeichneten Bereich dürfen überdachte Veloabstellplätze erstellt werden. Weitere Veloabstellplätze können im Innern der Gebäude und in der Autoeinstellhalle untergebracht werden. Im Baugesuchverfahren ist nachzuweisen, dass ausreichend Veloabstellplätze gemäss Art. 52 BauV erstellt werden.

Bereitstellungsplatz
Abfallentsorgung

Art. 17

An der bezeichneten Stelle ist ein Bereitstellungsplatz Abfallentsorgung zu erstellen.

Bereich für Sitzstufen,
Stützmauer

Art. 18

- ¹ An der bezeichneten Stelle ist ein Sockel mit Sitzstufen zu erstellen.
- ² Die maximale Höhe der im Überbauungsplan bezeichneten Stützmauer liegt bei 559.0 m.ü.M. Die präzise Lage ist im Baugesuchsverfahren festzulegen, wobei auf den Umgebungsbereich des Gebäudes Mühletalstrasse Nr. 21 besondere Rücksicht zu nehmen ist. Die Stützmauer ist zurückhaltend zu gestalten und möglichst in Naturstein auszuführen.

Siedlungsinterne Wege,
Plätze und Grünbereiche

Art. 19

- ¹ Die siedlungsinternen Wege und Plätze sowie die siedlungsinternen Grünbereiche dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 bis 46 BauV.
- ² Abweichungen in der Lage und Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.
- ³ Die Grünbereiche sind naturnah und ohne Stützmauern zu gestalten.

Privatgärten

Art. 20

Privatgärten dienen den Wohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume.

Umgebungsbereich Mühle-
talstr. Nr. 21, Bauerngarten

Art. 21

- ¹ Der bezeichnete Umgebungsbereich gehört zum privaten Aussenraum des geschützten Gebäudes Mühletalstrasse Nr. 21 und ist sorgfältig zu gestalten. Abweichungen in der Lage sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.
- ² Der bestehende Bauerngarten ist zu erhalten.

Wiesland

Art. 22

Das im Überbauungsplan bezeichnete Wiesland ist von jeder Bebauung freizuhalten. Massgebend ist der Verlauf des gewachsenen Terrains. Bepflanzungen sind möglich. Zäune und Anlagen dürfen nur für zwingend notwendige Sicherheitsvorkehrungen erstellt werden.

Bereich für begrünte Stützwand

Art. 23

An den bezeichneten Stellen sind Höhendifferenzen im Terrain mit begrünbaren Stützwandsystemen aufzunehmen.

Hochstammbäume, Büsche und Sträucher

Art. 24

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte einheimische Hochstammbäume oder Büsche und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzenarten und die weitere Bepflanzung sind im Gesamtkonzept gemäss Art. 5 Abs. 3 festzulegen.

Naturgefahren

Art. 25

Der Perimeter der UeO liegt entsprechend der Gefahrenkarte in einem Überflutungs- resp. Hangmurengelbiet. Für die Baugesuche sind entsprechend Objektschutzmassnahmen einzuplanen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 26

Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Energie

Art. 27

Im Abschnitt H2 ist ein gemeinsames Heizwerk zur Nutzung erneuerbarer Energie für die Abschnitte H1 + H2 zu realisieren, sofern dazu eine Nachfrage besteht. Wegleitend ist der Richtplan Energie der Gemeinde.

Inkrafttreten

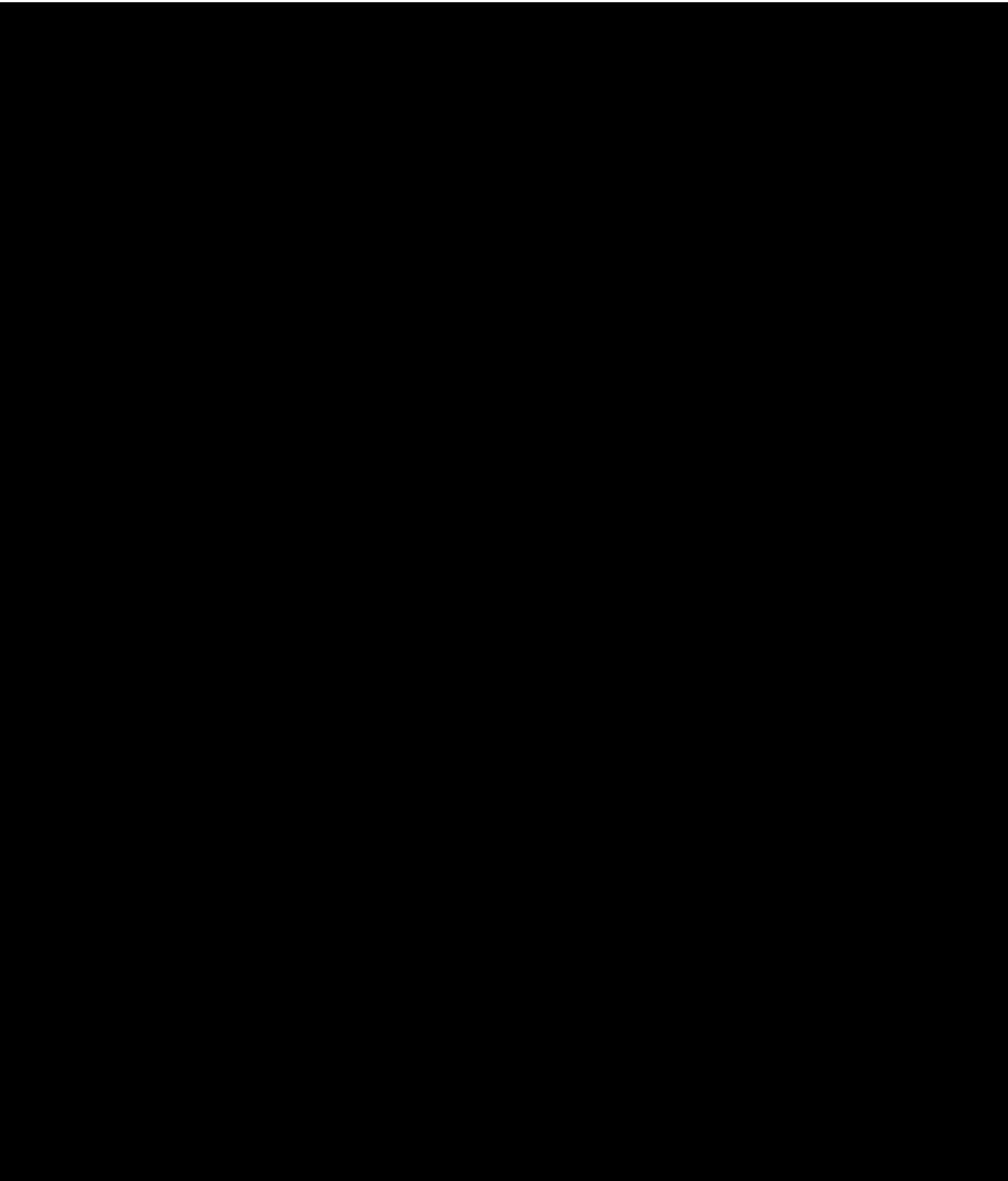
Art. 28

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

Genehmigungsvermerke

Die Grundeigentümer sind mit der Änderung einverstanden:

DIE GRUNDEIGENTÜMER DER PARZ. Nr. 3751 / STW Münsingen 1 (Münsingen) 616.1/3751-1 bis 3751-19



Beschlossen durch den Gemeinderat am 24.06.2015

Der Präsident



Beat Moser

der Sekretär



Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den 12.01.2016



Der Gemeindeschreiber Thomas Krebs

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



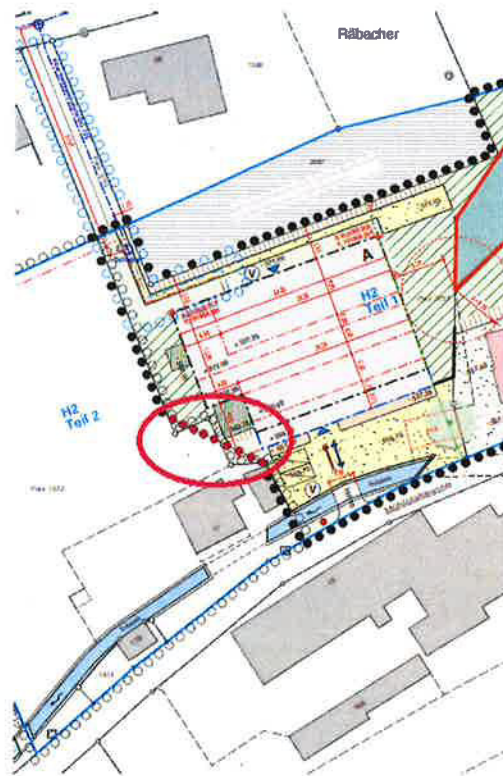
27. Jan. 2016

Überbauungsordnung ZPP H „Rosenweg“ (Abschnitt H2, Räbacher, Teil 1)

Geringfügige Änderung des Wirkungs- perimeters der UeO

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

(Parzellen Münsingen Gbbl. Nrn. 3751 und 1612)



Datum des Dokuments: 17.09.2018
Datum der Genehmigung: 14.11.2018

1. Sachverhalt

In der Zone mit Planungspflicht ZPP H „Rosenweg“ bestehen im Abschnitt H2 zwei Überbauungsordnungen (Teil 1 und Teil 2). Im Rahmen der zweiten Auflage der Planung zur UeO im Teil 2 wurde der Wirkungssperimeter und damit die Abgrenzung der beiden Überbauungsordnungen geändert. Da der Wirkungssperimeter des neuen Teil 2 nun nicht mehr mit dem Wirkungssperimeter der älteren UeO im Teil 1 übereinstimmt, muss die bestehende UeO im Teil 1 ebenfalls entsprechend angepasst werden bzw. sind die beiden Teil-UeO's aufeinander abzustimmen.

2. Verfahren

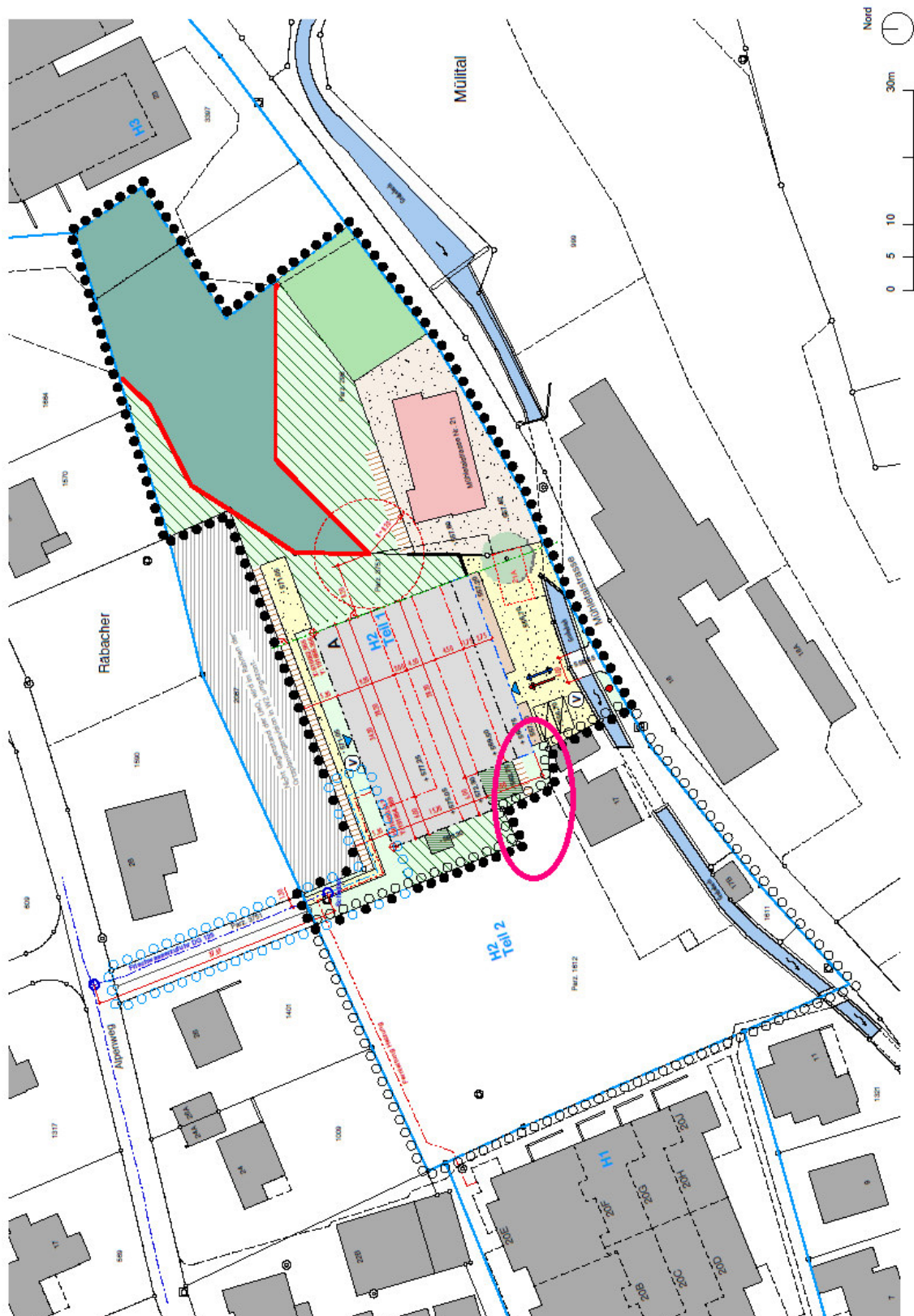
Die Änderung des Wirkungssperimeters der UeO im Teil 1 wird im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV durchgeführt.

3. Materielle Änderung

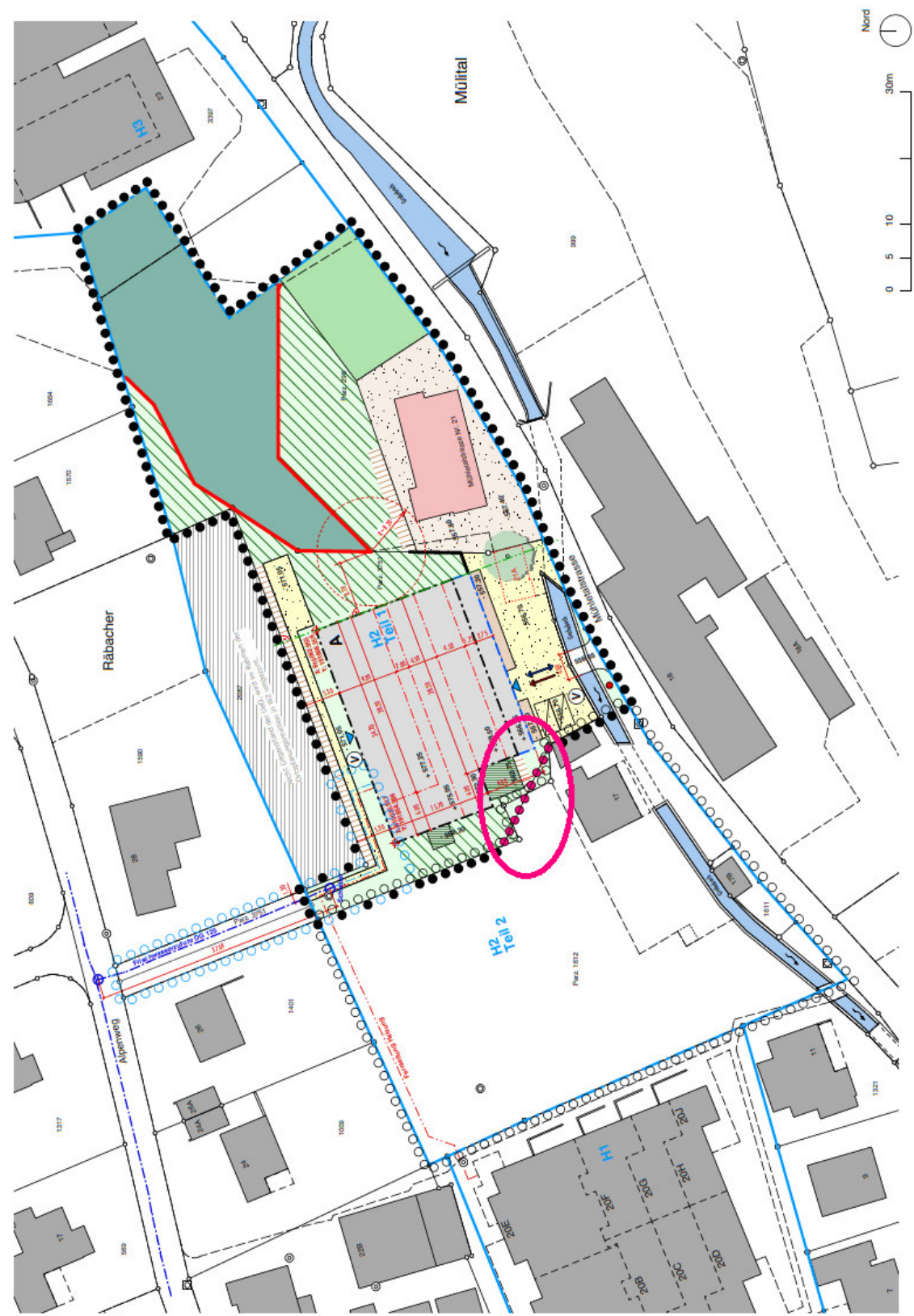
Der Verlauf des UeO-Wirkungssperimeters wird neu entlang der von den Grundeigentümern vor einiger Zeit geänderten Parzellengrenze (gerader und nicht mehr gezackter Verlauf) festgelegt (rosa Punkte, siehe Kartenausschnitt „Neuer Zustand“).

Die Grünflächen werden ebenfalls gemäss neuer Grenzziehung eingezeichnet. Sie werden auf beiden Seiten gleichermassen bewirtschaftet.

4. UeO-Wirkungsperimeter Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Festlegungen	
	Wirkungsbereich Überbauungsordnung ZPP H "Rosenweg" (Abschnitt H2, Rübacher, Teil 1)
	Wirkungsbereich Detailerschliessungsplan
	Wald
	Waldgrenze gem. Art. 10 Waldgesetz (WaG)
	Waldabstandslinie
	Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
A	Bezeichnung Baufeld
	Geschossabgrenzungslinie
	Baufeld für Sockelgeschoss und Balkone
+ 532.00	max. Gebäudehöhenkote (m.ü.M.)
+ 522.50	Terrainhöhenkote (m.ü.M.)
	offene Abstellplätze für Autos, Roller und Motorräder
	Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle
	Notzufahrt
	Bereich für überdachte Veloabstellplätze
	Gebäudezugänge
	Bereitstellungsplatz Abfallentsorgung
	Bereich für Sitzstufen
	Stützmauer, OK max. 559.0 m.ü.M.
	siedlungsinterne Wege und Plätze
	Grünbereiche
	Privatgärten
	Umgebungsbereich Mühletalstrasse Nr. 21
	Bauerngarten
	Wiesland
	Bereich für begrünte Stützwand
	Pflanzbereich Hochstammbäume
	Werkleitung Wasser (privat)
	Frischwasserzufuhr DG 125 (öffentliche Detailerschliessung)
	Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder
Hinweis	
	Perimeter ZPP H "Rosenweg"
	Abschnittbegrenzungslinien ZPP H "Rosenweg", Abschnitte H1, H2, H3
	Wirkungsbereich Überbauungsleitplan (Abschnitt H2, Rübacher, Teil 2)
	geschütztes Objekt gemäss Kant. Bauinventar
	bestehende Gebäude
	abzubrechende Gebäude
	Gewässer
	private Fernleitung Heizung

5. Zustimmung Grundeigentümerschaft

Siehe Anhang.

6. Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am **19. 09. 2018**

Der Präsident:

Beat Moser

Der Sekretär:

Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, **15. 10. 2018**

Thomas Krebs
Abteilungsleiter Präsidiales

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung **14. NOV. 2018**



Anhang

Zustimmungen der Grundeigentümerschaft der Parzellen Münsingen Gbbl. Nrn. 3751 und 1612.