

Einwohnergemeinde Münsingen

## ÜBERBAUUNGSORDNUNG ROSENWEG ZPP H

## ÜBERBAUUNGSPLAN

Die Überbauungsordnung Rosenweg beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab: 1:500

Verfasser: Architektengemeinschaft  
Hiltbrunner + Rothen  
Architekten SIA  
Braissant Hiltbrunner Schmid  
Dipl. Architekten ETH/SIA  
p.A. Sonneggweg 11  
3110 Münsingen

Datum: 22. März 1994

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

|                                                  |                                                                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Mitwirkungsverfahren vom                         | 25. Okt. bis 12. Nov. 1993                                                      |
| Vorprüfung vom                                   | 27. Jan. 1994                                                                   |
| Publikation im Amtsblatt vom<br>Amtsanzeiger vom | 16. und 20. April 1994, Nr. 28 und 29<br>15. und 22. April, 1994, Nr. 15 und 16 |
| Öffentliche Auflage vom                          | 18. April - 17. Mai 1994                                                        |
| Einspracheverhandlungen am                       | -                                                                               |
| Rechtsverwahrungen                               | -                                                                               |
| Erledigte Einsprachen                            | 1                                                                               |
| Unerledigte Einsprachen                          | -                                                                               |

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22. 6. 1994



Namens der Einwohnergemeinde:  
Der Präsident: der Sekretär:

D. Weissmüller

G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den 28. Juni 1994

der Gemeindeschreiber:

G. Spichiger

GENEHMIGT DURCH DAS  
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung  
am: 6.7.94



Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

## BAUTEN



Baufelder für Hauptbauten



Baufelder für Zwischenbauten



Baufelder für Sockel- und Terrassenbauten



Baufeld für Autoeinstellhalle

562.20



Max. Höhenkoten der Flachdachbauten (exkl. Brüstungen)

Standort Gemeinschaftsraum

## ERSCHLIESSUNG



Fahrbereich (Hauszufahrt)



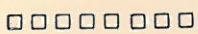
Beschränkt befahrbare Fussgängerbereiche



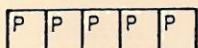
Reine Fussgängerbereiche



Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle



Linienführung öffentlicher Fussweg



Oberirdische Besucherparkplätze



Baufelder für Fahrradunterstände



Standort Abfallentsorgung

## AUSSENRAUM



Gemeinschaftlich genutzte Grünbereiche



Privat genutzte Grünbereiche

553.80



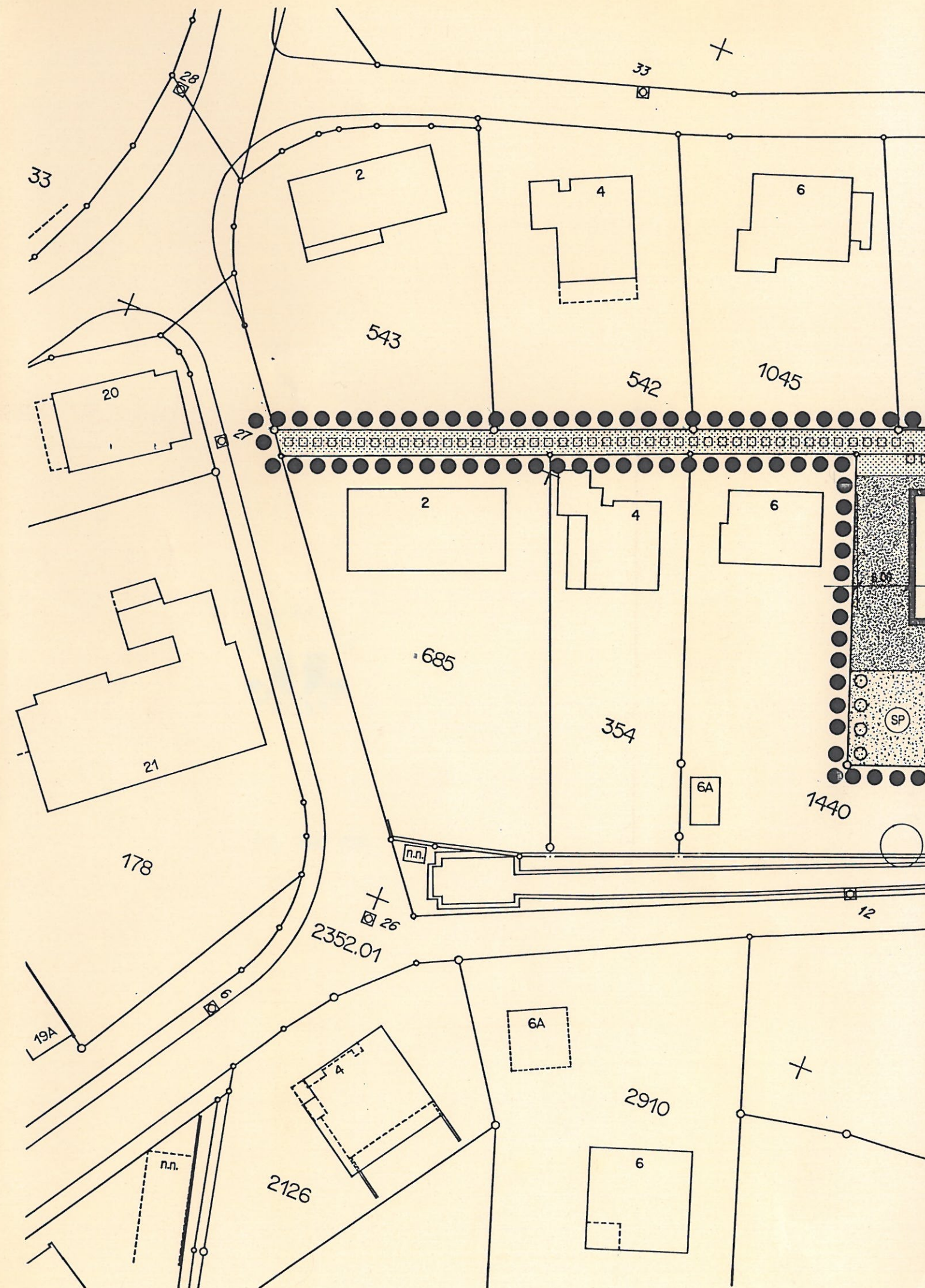
Spielplätze und grössere zusammenhängende Spielfläche

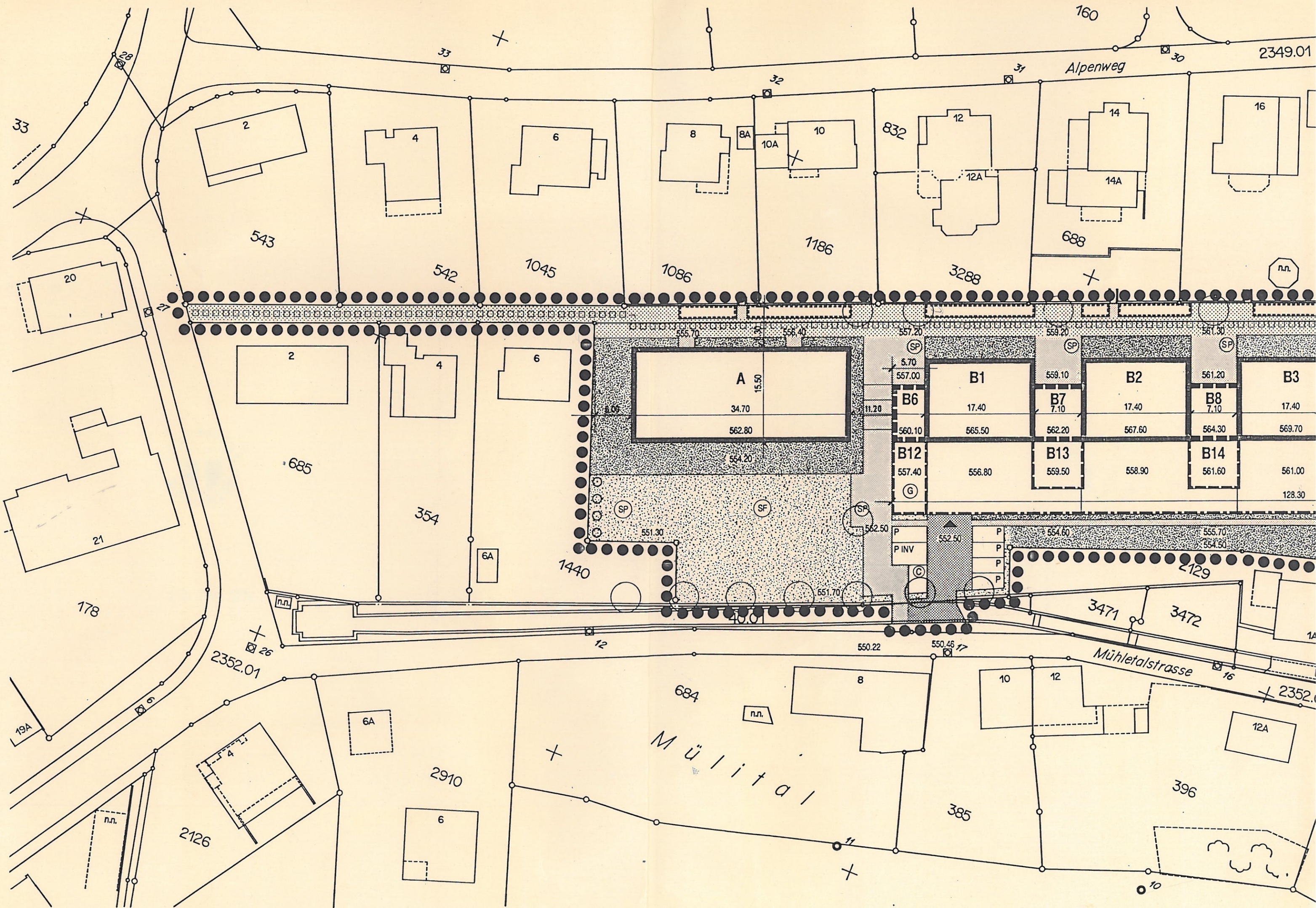


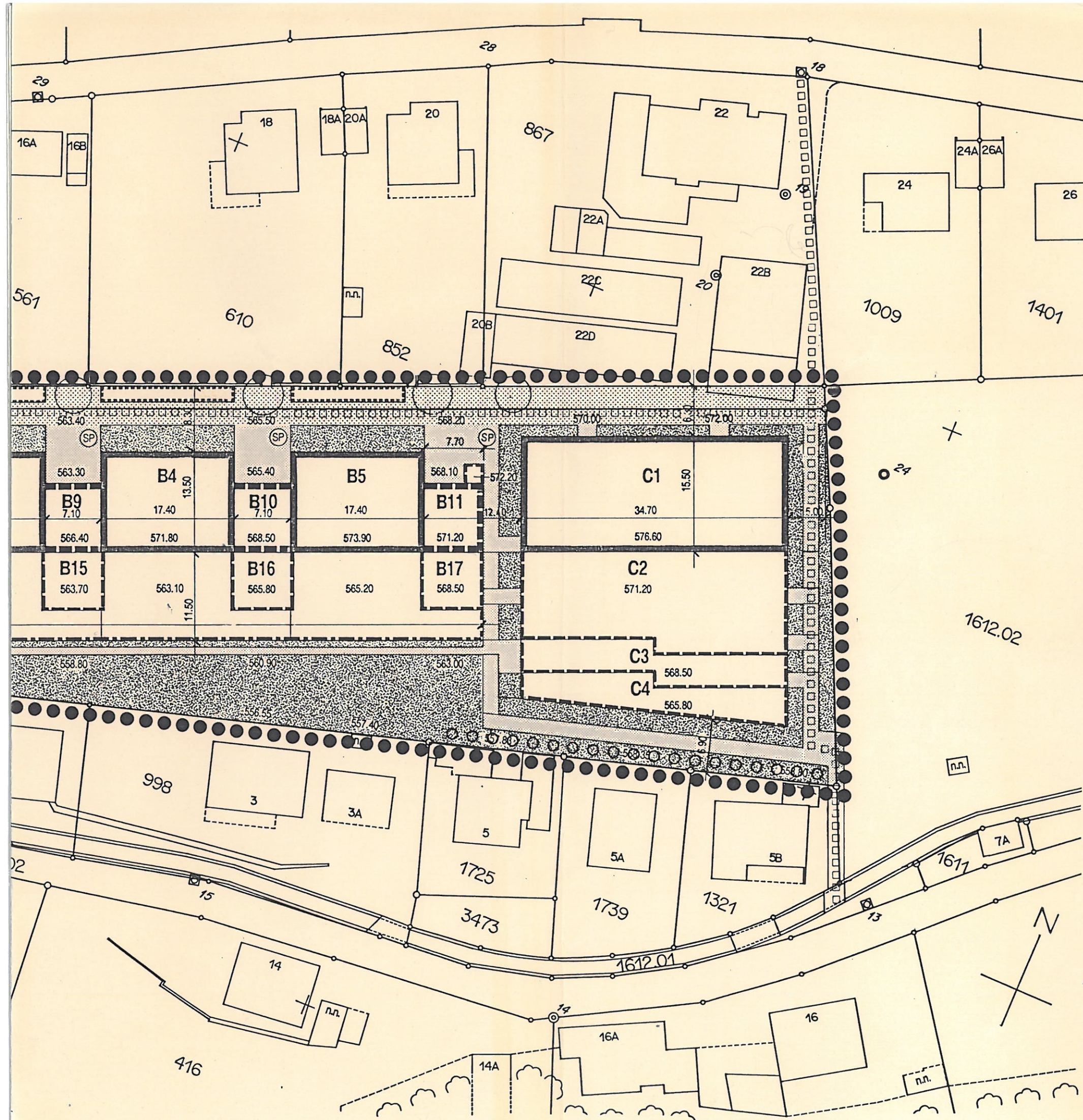
Standorte neu zu pflanzende Hochstammbäume (als Hinweis)



Bereich neu zu pflanzende Hecke (als Hinweis)







Einwohnergemeinde Münsingen

## ÜBERBAUUNGSORDNUNG ROSENWEG ZPP H

# ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung Rosenweg besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Verfasser:           Architektengemeinschaft  
                  Hiltbrunner + Rothen  
                  Architekten SIA  
                  Braissant Hiltbrunner Schmid  
                  Dipl. Architekten ETH/SIA  
                  p.A. Sonneggweg 11  
                  3110 Münsingen

Datum:               11. März 1994

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck                        | <p>Artikel 1</p> <p>Die Überbauungsordnung Rosenweg bezweckt die Schaffung einer gut gestalteten Wohnüberbauung von hohem Siedlungswert. Sie regelt die Gestaltung der Bauten, des Aussenraumes sowie die rationelle Erschliessung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wirkungsbereich              | <p>Artikel 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stellung zur Grundordnung    | <p>Artikel 3</p> <p>Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Inhalt des Überbauungsplanes | <p>Artikel 4</p> <p><sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten</li> <li>b) Lage und Abmessung der Baufelder für Zwischenbauten</li> <li>c) Lage und Abmessung der Baufelder für Sockel- und Terrassenbauten</li> <li>d) Lage und Abmessung des Baufeldes für die Autoeinstellhalle</li> <li>e) Max. Höhenkoten der Flachdachbauten (exkl. Brüstungen)</li> <li>f) Standort des Gemeinschaftsraumes</li> <li>g) Lage des Fahrbereiches</li> <li>h) Lage der beschränkt befahrbaren Fussgängerbereiche</li> <li>i) Lage der reinen Fussgängerbereiche</li> <li>k) Lage der Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle</li> <li>l) Linienführung öffentlicher Fussweg</li> <li>m) Lage der oberirdischen Besucherparkplätze</li> <li>n) Baufelder für Fahrradunterstände</li> <li>o) Standort der Abfallentsorgung</li> <li>p) Lage der gemeinschaftlich genutzten Grünbereiche</li> <li>q) Lage der privat genutzten Grünbereiche</li> <li>r) Lage der Spielplätze und der grösseren zusammenhängenden Spielfläche</li> </ul> <p><sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>s) Standorte der neu zu pflanzenden Hochstammbäume</li> <li>t) Bereich der neu zu pflanzenden Hecke</li> <li>u) Terrainkoten</li> </ul> |

## Artikel 5

### Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Baukörper, der Dächer, der Fassaden und der Aussenräume sowie für die Material- und Farbwahl.

<sup>2</sup> Es sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassen, Dachaufbauten und Verglasungen zu begrünen.

<sup>3</sup> Das oberste Geschoss der Hauptbaukörper ist auf der Südseite gegenüber der unteren Fassadenflucht um mindestens 2 m zurückzusetzen.

## Artikel 6

### Art der Nutzung

<sup>1</sup> In der gesamten Überbauung ist Wohnnutzung gemäss Zone W2 zugelassen.

<sup>2</sup> In der gesamten Überbauung sind offene Nebenbauten zur Nutzung des Aussenraumes zugelassen.

<sup>3</sup> An dem im Überbauungsplan bezeichneten Standort ist oberirdisch ein Gemeinschaftsraum in der Grössenordnung von 40 m<sup>2</sup> vorzusehen.

## Artikel 7

### Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die maximale Bruttogeschossfläche i.S. von Art. 93, Abs. 2 BauV beträgt für die gesamte Überbauung 6'503 m<sup>2</sup>.

## Artikel 8

### Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone und dergleichen dürfen in Abweichung von Art. 28, Abs. 1 GBR maximal 2.5 m über die Baufeldbegrenzungen hinausragen.

<sup>2</sup> Offene Nebenbauten dürfen maximal 1 Geschoss hoch sein.

<sup>3</sup> Die überdeckten Fahrradabstellplätze sind direkt an die Mauer entlang der nördlichen Parzellengrenze zu stellen.

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### Artikel 9

- 1 Die notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer gedeckten Einstellhalle anzuordnen, mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Besucherparkplätze.
- 2 Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich nach dem jeweils gültigen massgeblichen Bedarf.
- 3 Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Parkplätze sind für Besucher und Behinderte zu reservieren.

## Abstellplätze für Zweiräder

### Artikel 10

- 1 Abstellplätze für Motorräder sind in der Autoeinstellhalle anzuordnen.
- 2 Fahrradabstellplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Diese sind zu überdecken.
- 3 Die minimale Anzahl der Fahrradabstellplätze bemisst sich nach Art. 52, Abs 2 BauV.

## Aussenraum

### Artikel 11

- 1 Die gemeinschaftlich genutzten Grünbereiche dienen allen Bewohnern der Überbauung und müssen entsprechend zugänglich und attraktiv gestaltet werden.
- 2 Die privat genutzten Grünbereiche sowie die Bereiche auf den Sockel- und Terrassenbauten sowie auf der Autoeinstellhalle dienen den Erdgeschosswohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume und sind durch Bepflanzungen, Einfriedungen und dergleichen abzutrennen. Sitzplätze und direkt zugeordnete Vorplätze sind gestattet.
- 3 Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:
  - Minimierung der Bodenversiegelung
  - Vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.
- 4 Als Hochstammbäume gelten auch mittelstämmige Obstbäume und dergleichen.

<sup>5</sup> Die bestehende Stützmauer entlang dem Grabenbach ist dort wo sie nicht für den Zugang oder die Zufahrt durchbrochen wird in Ihrer ursprünglichen Form zu belassen.

#### Artikel 12

#### Umgebungsgestaltungsplan

Im Überbauungsplan ist die Umgebungsgestaltung generell dargestellt. Mit der Baueingabe, ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung einzureichen.

#### Artikel 13

#### Energiekonzept

<sup>1</sup> Die einzelnen Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden können.

<sup>2</sup> Für das ganze Planungsgebiet ist ein Energiekonzept zu erarbeiten.

#### Artikel 14

#### Vereinbarungen

<sup>1</sup> Zwischen der Gemeinde, sowie den Grundeigentümern und Bauherrschaften, deren Grundstücke innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung liegen, ist ein öffentlich-rechtlicher Erschliessungsvertrag (Infrastrukturvertrag) gemäss Art.109 und 110 BauG vor Erteilen der Baubewilligung abzuschliessen.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Überbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen (Eigentums- und Benützungsrechte, Kostenbeteiligungen und dergleichen), vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

#### Artikel 15

#### Inkrafttreten

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

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Mitwirkungsverfahren vom     | 25. Okt. bis 12. Nov. 1993            |
| Vorprüfung vom               | 27. Jan. 1994                         |
| Publikation im Amtsblatt vom | 16. und 20. April 1994, Nr. 28 und 29 |
| Amtsanzeiger vom             | 15. und 22. April 1994, Nr. 15 und 16 |
| Öffentliche Auflage vom      | 18. April - 17. Mai 1994              |
| Einspracheverhandlungen am   | -                                     |
| Rechtsverwahrungen           | -                                     |
| Erledigte Einsprachen        | 1                                     |
| Unerledigte Einsprachen      | -                                     |

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22. 6. 1994



Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

der Sekretär:

*D. Weissmüller*  
D. Weissmüller

*G. Spichiger*  
G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den 28. Juni 1994

der Gemeindeschreiber:

*G. Spichiger*  
G. Spichiger

GENEHMIGT DURCH DAS  
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung  
am: 6.7.94

*P. J. ...*

**Geringfügige Aenderung des Ueberbauungsordnung  
Rosenweg ZPP H, Abschnitt H1 vom 06.07.1994 Art. 7 Abs. 1  
Ueberbauungsvorschriften (Mass der Nutzung)**

im gemischten Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

---

Art. 7 Abs. 1 Ueberbauungsvorschriften

Mass der Nutzung

Art. 7

Mass der Nutzung      1<sub>neu</sub>

Die maximale Bruttogeschossfläche i.S. von Art. 93, Abs. 2 BauV  
beträgt für die gesamte Ueberbauung 6'808 m<sup>2</sup>.

# Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom 29. April und 3. Mai 1995 (Nrn. 31 und 32)

Publikation im Amtsanzeiger vom 28. April und 5. Mai 1995 (Nrn. 17 und 18)

Öffentliche Planauflage vom 1. Mai bis 30. Mai 1995

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am: -

Einspracheverhandlung am --

Erledigte Einsprachen --

Unerledigte Einsprachen --

Rechtsverwahrungen --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. März 1995.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Sekretär:



D. Weissmüller



G. Spichiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Münsingen, 12. Juni 1995



G. Spichiger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern  
am 19. Juni 1995

