

GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung a «Am Stutz»
(ZPP W «Am Stutz»)

Überbauungsplan 1:500

- Die UeO besteht aus:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

- Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

24. Juni 2015

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

münsingen/ueo am stutz/4uep/4777_uep_150624_gd/dp/lt/r



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12. Dezember 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 5. und 12. März 2015
Öffentliche Auflage vom 6. März bis 6. April 2015

Einspracheverhandlungen vom 6. Mai 2015
Erledigte Einsprachen -
Un erledigte Einsprachen 1
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Juni 2015

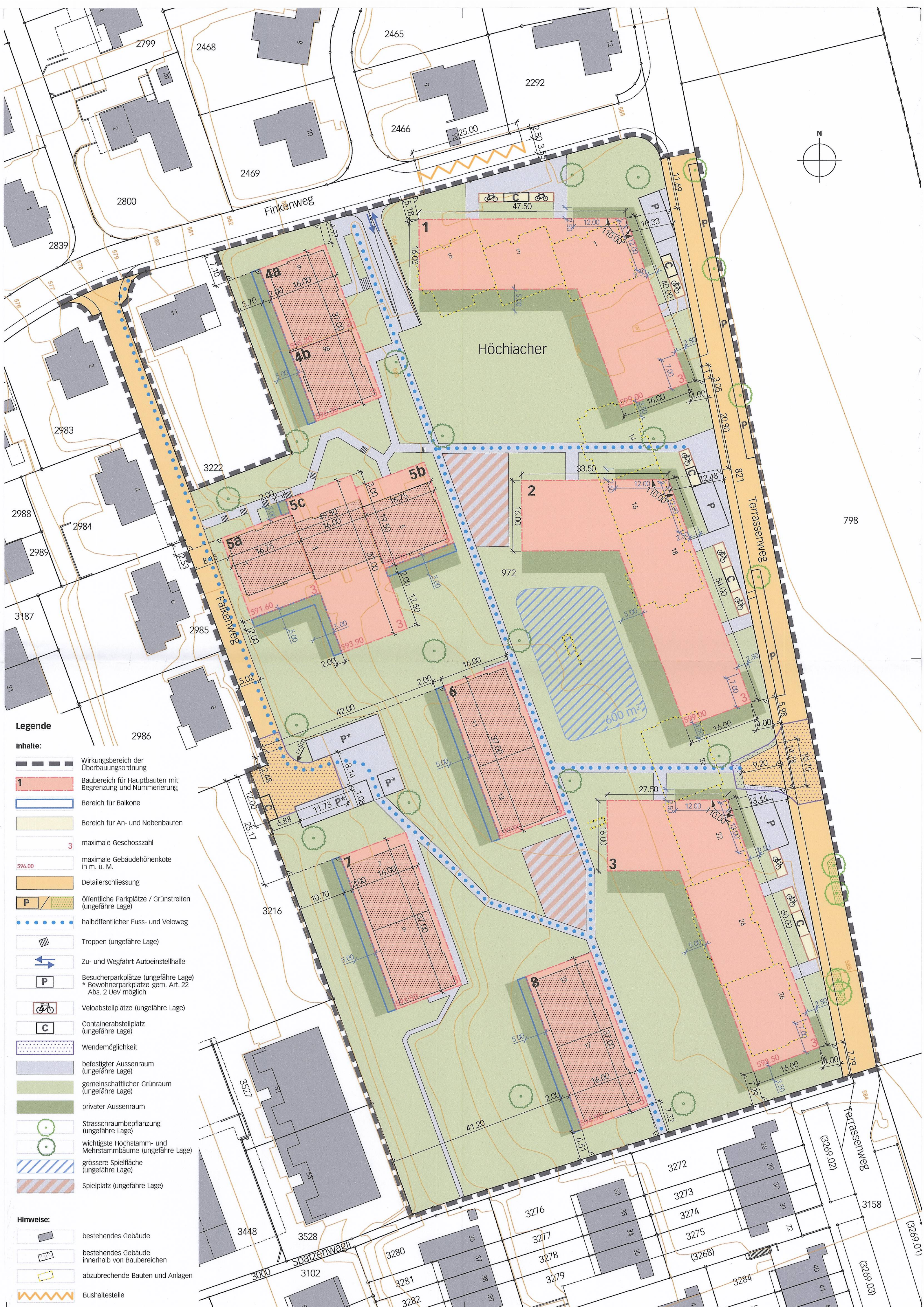
Der Präsident Der Sekretär
Beat Moser Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen, 30.06.2015

Der Gemeindeschreiber
Thomas Krebs

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

31. Juli 2015



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Hauptbauten mit Begrenzung und Nummerierung
- Bereich für Balkone
- Bereich für An- und Nebenbauten
- maximale Geschosszahl
- maximale Gebäudehöhenkote in m. ü. M.
- Detailschliessung
- öffentliche Parkplätze / Grünstreifen (ungefähre Lage)
- halböffentlicher Fuss- und Veloweg
- Treppen (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle
- Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- * Bewohnerparkplätze gem. Art. 22 Abs. 2 UeV möglich
- Velobstellplätze (ungefähre Lage)
- Containerabstellplatz (ungefähre Lage)
- Wendemöglichkeit
- befestigter Aussenraum (ungefähre Lage)
- gemeinschaftlicher Grünraum (ungefähre Lage)
- privater Aussenraum
- Strassenraumbepflanzung (ungefähre Lage)
- wichtigste Hochstamm- und Mehrstamm-bäume (ungefähre Lage)
- grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
- Spielfeld (ungefähre Lage)

Hinweise:

- bestehendes Gebäude
- bestehendes Gebäude innerhalb von Baubereichen
- abzubrechende Bauten und Anlagen
- Bushaltestelle



GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung a «Am Stutz» (ZPP W «Am Stutz»)

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

24. Juni 2015

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) a «Am Stutz» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die teilweise Erneuerung und Verdichtung sowie die bauliche und gestalterische Aufwertung der bestehenden Wohnüberbauung «Am Stutz» sowie des angrenzenden Terrassenwegs.
---------------	--

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, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen.
---------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der UeO – die Baubereiche für Hauptbauten – die Bereiche für Balkone – die Bereiche für An- und Nebenbauten – die maximale Geschoszahl – die maximale Gebäudehöhenkote in m. ü. M. – die Detailerschliessung – die öffentlichen Parkplätze und Grünstreifen am Terrassenweg (ungefähre Lage) – die halböffentlichen Fuss- und Velowege – die Treppen (ungefähre Lage) – die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle – die Besucherparkplätze (ungefähre Lage) – die Veloabstellplätze (ungefähre Lage) – die Containerabstellplätze (ungefähre Lage) – die Wendemöglichkeit – der befestigte Aussenraum (ungefähre Lage) – der gemeinschaftliche Grünraum (ungefähre Lage) – der private Aussenraum – die Strassenraumbepflanzung (ungefähre Lage) – die wichtigsten Hochstamm- oder Mehrstammbäume innerhalb der Siedlung (ungefähre Lage)
-----------------------------	---

- die grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
- die Spielplätze (ungefähre Lage)

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die bestehenden Gebäude
- die bestehenden Gebäude innerhalb von Baubereichen
- die abzubrechenden Gebäude
- die Bushaltestelle (ausserhalb des UeO-Perimeters)

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen W.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die maximale Ausnützungsziffer (AZ) im Wirkungsbereich der UeO beträgt 0.6 (14'972 m² BGF), die minimale AZ 0.5 (12'477 m² BGF).

² Die maximale AZ erhöht sich insgesamt auf 0.7 (17'467 m² BGF), wenn alle Neu- und Ersatzbauten nach MINERGIE-P-Standard erstellt werden.

³ Für die Baubereiche gelten die folgenden minimalen und maximalen Nutzungsmasse:

Baubereiche	min. BGF	max. BGF mit Zustimmung Gemeinderat *	max. BGF inkl. Energie-Bonus
Total	12'477 m ²	14'972 m ²	17'467 m ²

* Der Gemeinderat stellt die Anforderungen für die Gewährung der gegenüber der minimalen BGF erhöhten BGF vertraglich sicher.

Art. 7

Geschosszahlen und Gebäudehöhe ¹ Die maximal zulässige Geschosszahl der Bauten wird im Überbauungsplan für den jeweiligen Baubereich festgelegt.

² Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es die Bestimmungen des Baureglements einhält.

³ Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Neubauten ist im Überbauungsplan mit einer Höhenkote in m. ü. M. für den jeweiligen Baubereich festgelegt. Für die Baubereiche 4 bis 8 (Sanierungsbauten) gelten die Gebäudehöhen des Bestands. Sie dürfen bei Sanierungen um max. 1.00 m erhöht werden. Im Fall von Ersatzneubauten gelten für die Baubereiche 4 bis 8 die im Überbauungsplan festgelegten Höhenkoten.

⁴ Ein Neubau im Baubereich 5 kann entweder gemäss dem Bestand als terrassierter Baukörper senkrecht zum Falkenweg oder aber als rechteckiger Baukörper parallel zum Falkenweg (Baubereich 5c) angeordnet werden.

Art. 8

Lärmschutz

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

Art. 9

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

¹ Balkone sind nur innerhalb der Baubereiche oder in den dafür vorgesehenen 2.00 m tiefen Bereichen für Balkone erlaubt. An die BGF anrechenbare Gebäudeteile sind in den Bereichen für Balkone nicht zulässig. Innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche ist der Anteil der Balkone an der Fassadenfläche nicht begrenzt.

² Vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Vordächer oder Aussentrepfen dürfen maximal 2.00 m über die Begrenzung der Baubereiche hinausragen.

³ Gedeckte Veloabstellplätze, Containerabstellplätze oder Treppenhäuser sind nur in den Baubereichen oder in den dafür vorgesehenen Bereichen gestattet.

⁴ Für unbewohnte An- und Kleinbauten wie z.B. Überdachungen von Spielgeräten, Feuerstellen und dergleichen gilt eine maximale Grundfläche von 10.00 m². Solche An- und Kleinbauten sind ausschliesslich im gemeinschaftlichen Aussenraum möglich, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht beeinträchtigen. Ihre maximale Höhe beträgt 3.00 m ab fertigem Terrain.

⁵ Im privaten Aussenraum sind nur unbewohnte An- und Kleinbauten wie z.B. Geräteboxen mit einer Grundfläche bis zu 5.00 m² zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 3.00 m ab fertigem Terrain.

⁶ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Autoeinstellhalle wie z.B. oberirdische Zugänge, Lüftungsschächte, Oblichter oder eine Überdachung der Einstellhallenzufahrt sind im befestigten Aussenraum und im gemeinschaftlichen Grünraum möglich, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen. Ihre maximale Höhe beträgt 2.50 m ab fertigem Terrain.

Art. 10

Unterirdische
Bauten

Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

3. Baugestaltung

Art. 11

Allgemeine
Gestaltungsvor-
schriften

¹ Die Neu- und Sanierungsbauten sowie die angrenzenden Aussenräume sind gut in die topographischen Verhältnisse und die bestehende Siedlung einzubinden.

² Die Neu- und Sanierungsbauten 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

¹ Alle Neu- und Sanierungsbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

² Nicht begehbare oder mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Gesamtgestaltung
Aussenraum

¹ Der Aussenraum ist mit einer differenzierten Abfolge von Grünräumen, Plätzen sowie Aufenthalts- und Spielflächen attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung des Aussenraums ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 14

Gestaltung
Terrassenweg

¹ Auf dem Terrassenweg ist der öffentliche Strassenraum aufzuwerten. Die Strassenraumbepflanzung und die öffentlichen Autoabstellplätze sind im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage dargestellt. Die exakte Positionierung der Baumstandorte erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Abstimmung mit den Werkleitungen.

² Die Gestaltung ist zusammen mit der Erstellung der Hochbauten in den Baubereichen 1 bis 3 zu realisieren.

Art. 15

Befestigter
Aussenraum

Der im Überbauungsplan dargestellte befestigte Aussenraum dient in erster Linie der Erschliessung, der Realisierung von Besucherparkplätzen, Veloabstellplätzen und Containerabstellplätzen sowie der Sicherstellung der Notzufahrt und einer Wendemöglichkeit.

Art. 16

Gemeinschaftlicher
Grünraum

Der im Überbauungsplan dargestellte gemeinschaftliche Grünraum dient den Bewohnern der Überbauung «Am Stutz» als Aufenthaltsfläche. Er ist durch eine Bepflanzung mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Der Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben und kann bei Bedarf ersetzt werden. Versiegelte Flächen sind zu vermeiden.

Art. 17

Privater
Aussenraum

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenräume dienen ausschliesslich den anstossenden Wohnungen und müssen einen sickerfähigen Belag aufweisen. Feste Abgrenzungen mit Sichtschutzwänden oder geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

² Die privaten Aussenräume können durch einen Geländesprung vom angrenzenden gemeinschaftlichen Grünraum abgegrenzt werden. Die Niveaudifferenz darf 50 cm nicht übersteigen.

Art. 18

Baumpflanzungen

¹ Entlang des Terrassenwegs sind an den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stellen zur Aufwertung des öffentlichen Strassenraums einheimische und standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

² Die übrigen im Überbauungsplan dargestellten Hochstamm- oder Mehrstammbäume dienen der Aufwertung des gemeinschaftlichen Grünraums. Ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 19

Spielplätze und
grössere
Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sind in den dafür bezeichneten Bereichen vorzusehen und darüber hinaus im gemeinschaftlichen Grünraum zulässig. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die grössere, zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage dargestellt. Sie hat eine Mindestfläche von 600 m² aufzuweisen. Die Fläche ist im Fall einer etappierten Überbauung der Baubereiche 1 bis 3 unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hochbauten im Baubereich 2 bereitzustellen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 20

Erschliessung
motorisierter
Verkehr

¹ Für die Bewohner erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hauptsächlich über den Finkenweg direkt in die Einstellhalle.

² Die oberirdischen Parkplätze sind über den Terrassenweg und den Falkenweg erschlossen. Am Terrassenweg ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle eine Wendemöglichkeit zu realisieren. Die bestehende Wendemöglichkeit am Falkenweg ist beizubehalten.

Art. 21

Halböffentliche
Fuss- und Velo-
wege

Die halböffentlichen Fuss- und Velowege dienen den Bewohnern der Überbauung «Am Stutz» als interne Erschliessung für den Langsamverkehr.

Art. 22

Auto- und
Veloabstellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind hauptsächlich in der bestehenden unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Zusätzliche oberirdische Bewohnerparkplätze können auf dem Parkplatz am Falkenweg angeboten werden.

³ Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen vorzusehen.

⁴ Die gemäss Art. 54a BauV notwendigen oberirdischen Veloabstellplätze zu den Neubauten sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen vorzusehen und möglichst zu überdachen.

Art. 23

- Autoeinstellhalle
- ¹ Die bestehende Autoeinstellhalle wird soweit möglich erhalten und dem Neubauprojekt angepasst.
- ² Bei Bedarf kann die Autoeinstellhalle um die gemäss Art. 49 ff BauV erforderlichen Autoabstellplätze erweitert werden.

Art. 24

- Notzufahrten
- Die Notzufahrten sind wie folgt sicherzustellen:
- Baubereich 1: Finken- und Terrassenweg
 - Baubereiche 2 und 3: Terrassenweg
 - Baubereich 4: Finkenweg
 - Baubereiche 5, 6 und 7: Falkenweg
 - Baubereich 8: Falken- und Terrassenweg

Art. 25

- Containerabstellplätze
- ¹ Die notwendigen Containerabstellplätze zu den Neubauten sind an den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Bereichen vorzusehen.
- ² Die notwendigen Containerabstellplätze zu den bestehenden Bauten sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

6. Umwelt

Art. 26

Energie- und
Wärmeversorgung

Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 27

Vertragliche
Sicherstellung

Der Vollzug der Überbauungsordnung, insbesondere die Gestaltung und der Raumbedarf für den öffentlichen Strassenraum ist soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen in Form eines Infrastrukturvertrags vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.

Art. 28

Änderung der
baurechtlichen
Grundordnung

Die Überbauungsordnung a «Am Stutz» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich den rechtsgültigen Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Am Stutz» vom 20. Februar 1980.

Art. 29

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	12. Dezember 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	5. und 12. März 2015
Öffentliche Auflage vom	6. März bis 6. April 2015
Einspracheverhandlungen am	6. Mai 2015
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Juni 2015

Der Präsident

Beat Moser

Der Sekretär

Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen, 30.06.2015

der Gemeindeschreiber

Thomas Krebs

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

31. Juli 2015