Abteilung Bau
Bau, Planung und Umwelt

Gemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen
031 724 52 20
www.muensingen.ch

münsingen
vielfältig nachhaltig

Münsingen 2030 - vorausschauend gestalten

Baureglement 2021

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Gemeindebaureglement (GBR)
- Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)
- Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung)
- Zonenplan 3 (Naturgefahren)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderungsplan
- Mitwirkungsbericht
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Grundlagenbericht
- Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg ZPP AM „Feldmatt“
- Vorprüfungsberichte AGR vom 18.12.2020 und vom 11.08.2021
- Bodengutachten Fruchtfolgeflächen

Planungsstand	**vom AGR genehmigt**
Dokumentdatum	**31.10.2023**
Registraturplan Nummer	8-2-4-1
Axioma Geschäftsnummer	2656

Art. 12 a Gartenbauzone Neuhusmatte, die ZPP B „Bahnhof West“ und die ZPP T „Schwand“ sowie die Parzellen Nr. 277, Nr. 657, Nr. 2537, Nr. 3474 gemäss Zonenplan 1 sind von Beschluss und Genehmigung durch das AGR ausgenommen (Aufhebung Planbeständigkeit).

Datum der Genehmigung	31.10.2023
Nachführungen vom	21.05.2024 (Änderungen aufgrund Genehmigungsverfügung)

Baurechtliche Grundordnung

Das Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Münsingen bildet zusammen mit dem Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft), dem Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung) und dem Zonenplan 3 (Naturgefahren) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Kommentar / Hinweise

Die Kommentare in der rechten Spalte des GBR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Anhänge, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Der Kommentar wird durch die Abteilung Bau periodisch angepasst.

Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)

Im Zonenplan 1 (ZP 1) sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung)

Im Zonenplan ZP 2 sind die Schutzgebiete, die Schutzobjekte, die Gewässerräume sowie der Perimeter, indem die Gebäude am öffentlichen Fernwärmenetz anzuschliessen sind, dargestellt.

Zonenplan 3 (Naturgefahren)

Im Zonenplan ZP 3 sind die Naturgefahrengebiete und deren Gefährdungsstufen mit farbigen Flächen dargestellt.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Für Bauten in der Landwirtschaftszone sind die Vorgaben nach RPG und NBRD massgebend.

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Zum Teil ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

z. B. NBRD, BMBV

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstverständlich anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzenvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB sowie Anhang G.

Baubewilligungen

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Ausnahmeweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung erreichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a BauG; Art. 4 ff.

Vgl. Art. 7 BewD;

Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG" (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung oder Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 BauG; Art. 19 ff. BauV.

Die Zuständigkeiten für die Erteilung von Baubewilligungen sind im übergeordneten Recht, im GBR und in kommunalen Erlassen der Gemeinde Münsingen geregelt.

Vgl. Art. 33, 45, 66 BauG

Vgl. Art. 52 GBR

Vgl. Kommissionenreglement und Organisationshandbuch OHB

Besitzstandsgarantie

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche dem neuen Recht nicht entsprechen, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3 und Art. 11 BauG

Vgl. Art. 11 Abs. 2 BauG

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z. B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 24

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Inhalt Gemeindebaureglement GBR

1. Geltungsbereich 7

Art. 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich 7

2. Nutzungszonen 7

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen 7

Art. 2 Art der Nutzung 7
Art. 3 Baupolizeiliche Masse 9
Art. 4 Baupolizeiliche Masse; Besondere Bestimmungen 11
Art. 5 Baupolizeiliche Masse; Abweichungen 14

2.2 Weitere Zonen im Baugebiet 15

Art. 6 Hotelzone Löwen 15
Art. 7 Mischzone Kern Erhaltung MKE 15
Art. 8 Zone Erhaltung ZE 16
Art. 9 (gestrichen) 16
Art. 10 Bauernhofzone 16
Art. 11 (aufgehoben, ehem. Art. 13) 16
Art. 12 Grünzonen 16
Art. 12a Gartenbauzone Neuhusmatte 17

2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen 17

Art. 13 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 17
Art. 14 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 20

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 21

Art. 15 Landwirtschaftszone 21

3. Besondere baurechtliche Ordnungen 21

Art. 16 (aufgehoben, ehem. Art. 14) 21
Art. 17 Allgemeine Bestimmungen zu Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 21
Art. 18 Baulinienpläne / Sonderbauordnungen / Überbauungsordnungen 22

4. Qualität des Bauens und Nutzens 22

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung 22

Art. 19 Gestaltungsgrundsätze 22
Art. 20 Bauweise, Stellung der Bauten 23
Art. 21 Dachgestaltung 23
Art. 22 Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 24
Art. 23 Reklamen und Plakatierung 25
Art. 24 Gestaltungsspielraum 25
Art. 25 Antennenanlagen 25

4.2 Parkierung 27

Art. 26 Abstellplätze für Fahrzeuge 27
Art. 27 Parkplatzersatzabgabe 28

4.3 Energie 28

Art. 28 Energie (Allgemeine Bestimmungen) 28
Art. 29 Energie (Wärmebedarf) 28
Art. 30 Energie (Anschlusspflicht) 29
Art. 31 Energie (Gemeinsames Heizwerk) 29
Art. 32 Lichtemissionen 29

4.4 Gefahrengebiete 30

Art. 33 Bauen in Gefahrengebieten 30

5. Schutzgebiete und Schutzobjekte 30

5.1 Ortsbildpflege 30

Art. 34 Ortsbildschutzgebiet 30
Art. 35 Baupolizeiliche Masse in Ortsbildschutzgebieten 31
Art. 36 Baudenkmäler 31

5.2 Pflege der Landschaft und Umgebung, der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaften 31

Art. 37 Schutzgebiete und –objekte, Grundsätze 31
Art. 38 Landschaftsschutzgebiete 31

Art. 39 Bäume ... 32
Art. 40 Hecken, Feld- und Ufergehölze ... 32
Art. 41 Geschützte Lebensräume ... 32
Art. 42 Gewässerraum ... 33
Art. 43 Fuss- und Wanderwege, historische Verkehrswege ... 33
Art. 44 Archäologische Schutzgebiete ... 34
Art. 45 Übergeordnete Schutzbestimmungen ... 34
Art. 46 Ersatzmassnahmen ... 34

6. Verschiedene Bestimmungen ... 35

6.1 Planungsvorteile ... 35
Art. 47 Ausgleich von Planungsvorteilen ... 35
6.2 Förderung ... 35
Art. 48 Förderungsmassnahmen ... 35
Art. 49 Qualifizierte Verfahren ... 35
Art. 50 Wohnraum- und Gewerbeförderung ... 35
6.3 Fachleute und Behörden ... 36
Art. 51 Fachberatung ... 36
Art. 52 Zuständigkeiten ... 36

7. Straf- und Schlussbestimmungen ... 36

Art. 53 Widerhandlungen ... 36
Art. 54 Inkrafttreten ... 36
Art. 55 Aufhebung von Vorschriften ... 37
Genehmigungsvermerke ... 39

Anhang A Zonen mit Planungspflicht ... 41

ZPP B «Bahnhof West» ... 41
ZPP C1 «Erlenau» ... 43
ZPP H «Rosenweg» ... 44
ZPP I «Loryheim» ... 45
ZPP J «Hinterdorf» ... 46
ZPP K «Dorfplatz» ... 48
ZPP M «Sandacher» ... 49
ZPP N «Dorfmatt» ... 51
ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» ... 53
ZPP T «Schwand» ... 55
ZPP W «Am Stutz» ... 57
ZPP AA «Mäder» ... 58
ZPP AB «Erlenauweg» ... 60
ZPP AD «Schönbrunne» ... 62
ZPP AE «Höchiacher» ... 63
ZPP AG «Bühlerplatz» ... 65
ZPP AH «Rossboden» ... 67
ZPP AI «Chnebugass» ... 68
ZPP AK «Dorf» ... 69
ZPP AM «Feldmatt» ... 71

Anhang B: Definition und Messweisen ... 73

B1.1 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ... 73
B1.2 Grünflächenziffer (GZ) ... 73
B2.1 Kleiner Grenzabstand (kGA) ... 74
B2.2 Grosser Grenzabstand (gGA) ... 74
B2.3 Vorspringende Gebäudeteile ... 74
B2.4 Strassenabstand ... 75
B2.5 Gewässerraum ... 75
B2.6 Leitungsabstand ... 76
B3.1 Attikageschoss ... 77
B3.2 Dachaufbauten auf Schrägdächern ... 79
B3.3 Dachaufbauten auf Flachdächern von Attika ... 79

Anhang C: Perimeter reduzierte Bandbreite für Parkplätze 81
Anhang D: Basiserschliessungsstrassen 82
Anhang E: Wesentliche Elemente der bestehenden Quartierstruktur und wichtige Aussenräume in der Mischzone Kern Erhaltung 83
Anhang F: Überbauungsschema ZPP P «Kreuzweg / Belpbergstrasse» 84
Anhang G: Baubereich in Hotelzone „Löwen“ 85
Anhang H: Erschliessungskonzept ZPP J1 „Hinterdorf“ 86
Anhang I: Zivilrechtliche Abstände; Pflanz- und Anriesrecht 87
Anhang J: Abkürzungsverzeichnis 89
Anhang K: Stichwortverzeichnis 92

1. Geltungsbereich

Art. 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

[1] Das Baureglement inklusive Anhang umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht und gilt für das ganze Gemeindegebiet.

[2] Wo nichts anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

2. Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 2 Art der Nutzung

[1] Bedeutung

In den einzelnen Bauzonen sind die in den Absätzen 2 bis 5 aufgezählten Nutzungsarten zugelassen.

[2] Wohnzonen W

- Wohnen
- dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (insbesondere Gemeinschaftsräume zu Wohnsiedlungen, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen, Kultusbauten sofern sie weder durch ihre Tätigkeit noch durch den von ihnen verursachten Verkehr zu zonenwidrigen Verhältnissen führen oder anderweitig verkehrsgefährdende Zustände schaffen)
- nicht störende Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe bis maximal 50 % der realisierten Geschossfläche oberirdisch (GFo)

Siehe BauV Art. 90

Bewilligungspflichtige Tätigkeiten des Sexgewerbes sind in Wohnzonen nicht zugelassen.

In den Wohnzonen mit mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen sind nur Mehrfamilienhäuser zugelassen.

[3] Mischzonen M

- Wohnen
- dem Wohnen nach Abs. 2 gleichgestellte Nutzungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Detailhandelseinrichtungen bis 1‘000 m^2 Geschossfläche (GF)
- mässig störende Gewerbe
- entlang der Bernstrasse und der Thunstrasse ist im ersten Vollgeschoss nur gewerbliche Nutzung zulässig
- In der Mischzone „Buchli“ ist im ersten Vollgeschoss nur gewerbliche Nutzung zulässig. In Gebäuden mit Wohnungen darf die dem Wohnen zugeordnete Nutzung maximal 30 % der GFo betragen.

Bei mässig störenden Gewerbebetrieben sind im Baubewilligungsverfahren die Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Gerüche etc.) vertieft zu prüfen (USG; BauG etc.).

[4] Mischzonen Kern MK und Mischzonen Kern Erhaltung MKE

- Wohnen
- dem Wohnen nach Abs. 2 gleichgestellte Nutzungen
- Dienstleistungsbetriebe, Detailhandelseinrichtungen bis 1‘000 m^2 Geschossfläche (GF), Restaurants, Bars etc.
- mässig störende Gewerbe
- in den Ortsteilen Tägertschi und Trimstein auch landwirtschaftliche Nutzung

- entlang der Bern-, Thun- und Tägertschistrasse sowie der Alten und Neuen Bahnhofstrasse ist im ersten Vollgeschoss nur gewerbliche Nutzung zulässig
- ausgeschlossen sind Industriebauten, Fabrikationsgewerbe sowie alle übrigen Bauten, Anlagen und Vorkehren, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen

[5] Arbeitszonen A

Vgl. Art. 21 BauG und Art. 62 - 69 BauV

Neue Wohnungen in Arbeitszonen können neue zukünftige Nutzungen auf Nachbarparzellen erschweren.

Dem Lärm- und Immissionsschutz ist ausreichend Rechnung zu tragen.

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) vgl. BMBV Art. 27

Bauvolumen vgl. BMBV Art. 29 Abs. 2.

- Dienstleistungen
- Gewerbe
- Industrie
- Flächen die dem Verkauf von Waren dienen bis maximal 300 m^2 Geschossfläche (GF), wenn sie mit einem Gewerbe, Dienstleistungs- oder Industriebetrieb in direktem Zusammenhang stehen
- Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien oder Gaskombikraftwerke, wenn sichergestellt wird, dass die dabei anfallende Wärme in einem weitgehenden Umfang genutzt wird
- Wohnungen nur für das an den Standort angewiesene Personal sowie den Betriebsinhaber oder die Betriebsinhaberin, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Pro Gebäude ist nur eine Wohnung im obersten Geschoss zulässig
- Kultusbauten, sofern sie sich gut einordnen und zu keinen verkehrsgefährdenden Zuständen führen
- Ausgeschlossen sind:
  - Detailhandelseinrichtungen nach Art. 19 Abs. 2 BauG
  - Werkhöfe mit mehr als 5‘000 m^2 anrechenbarer Grundstücksfläche
  - Auslieferungslager
  - voll automatisierte Dienstleistungsangebote, die nicht mit einem bestehenden Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetrieb im Zusammenhang stehen
  - flächenintensive Nutzungen mit weniger als einem Arbeitsplatz pro 500 m^2 anrechenbare Grundstücksfläche oder weniger als einem Arbeitsplatz pro 1‘500 m^3 Bauvolumen und dergleichen

Art. 3 Baupolizeiliche Masse

Überblick

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 bis Abs. 4 die folgenden baupolizeilichen Masse-und Empfindlichkeitsstufen (ES):

Vgl. BMBV und Anhänge

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Messweise Fassadenhöhe vgl. Art. 15 BMBV (nicht zwingend Gebäudeecken).

Fassadenhöhe für Gebäude mit Attika vgl. Art. 3 Abs. 9.

Die Komponenten der Geschossfläche sind in der SIA-Norm 416 definiert.

Vgl. Art. 31 BMBV. U. a. werden begrünte Flachdächer, Wege und Parkplätze nicht der GZ angerechnet.

Zone	Abk.	min. kGA[1]	min. gGA[2]	max. Fhtr[3]	max. Fhgi[4]	max. GL[5]	max. VG[6]	min. GFZo[7]	min. GZ[8]	ES[9]
Wohnzone	W2	5.00 m	10.00 m	7.20 m	13.00 m	30.00 m	2	0.50	30 %	II
Wohnzone	W3	6.00 m	12.00 m	10.80 m	17.00 m	40.00 m	3	0.70	30 %	II
Wohnzone	W4	6.00 m	12.00 m	13.20 m	-	40.00 m	4	0.90	30 %	II
Zone Erhaltung	ZE	In der Zone Erhaltung ZE richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Anforderungen des in Art. 8 beschriebenen Erhaltungsziels.								II
Mischzone	M2	5.00 m	10.00 m	8.20 m	13.00 m	30.00 m	2	0.50	25 %	III
Mischzone	M3	6.00 m	12.00 m	11.50 m	17.00 m	40.00 m	3	0.70	25 %	III
Mischzone	M4	6.00 m	12.00 m	14.20 m	-	40.00 m	4	0.90	25 %	III
Mischzone Kern	MK2	5.00 m	10.00 m	7.20 m	13.00 m	40.00 m	2	0.50	-	III
		Wenn der Gewerbeanteil mindestens 60 % der realisierten GFo erreicht, beträgt die zulässige Fassadenhöhe Fhtr 8.00 m.								
Mischzone Kern	MK3	6.00 m	12.00 m	10.80 m	17.00 m	40.00 m	3	0.70	-	III
		Wenn der Gewerbeanteil mindestens 60 % der realisierten GFo erreicht, beträgt die zulässige Fassadenhöhe Fhtr 11.00 m.								
Mischzone Kern	MK4	6.00 m	12.00 m	12.40 m	-	50.00 m	4	1.00	-	III
		Wenn der Gewerbeanteil mindestens 60 % der realisierten GFo erreicht, beträgt die zulässige max. Fassadenhöhe Fhtr 14.00 m.								
Mischzone Kern Erhaltung	MKE	In der Mischzone Kern Erhaltung MKE richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Anforderungen des in Art. 7 beschriebenen Erhaltungsziels.								III

[1] kGA = minimaler kleiner Grenzabstand
[2] gGA = minimaler grosser Grenzabstand
[3] Fhtr = maximale Fassadenhöhe traufseitig
[4] Fhgi = maximale Fassadenhöhe giebelseitig
[5] GL = maximale Gebäudelänge
[6] VG = maximal zulässige Vollgeschosse
[7] GFZo = minimale Geschossflächenziffer oberirdisch
[8] GZ = minimale Grünflächenziffer
[9] ES = Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung LSV. Die im Zonenplan als Aufstufungen bezeichneten, lärmvorbelasteten Gebiete, sind der ES III zugewiesen.

Zone	Abk.	min. kGA[1]	min. gGA[2]	max. Fhtr[3]	max. Fhgi[4]	max. GL[5]	max. VG[6]	min. ÜZ[10]	min. GZ[8]	ES[9]
Arbeitszone	AII	6.00 m	6.00 m	12.00 m	14.00 m	-		0.40	15 %	III
Arbeitszone	AIII	6.00 m	6.00 m	16.00 m	16.00 m	-		0.40	15 %	III
Arbeitszone	AIV	8.00 m	8.00 m	18.00 m	18.00 m	-		0.40	15 %	III

Vgl. BMBV Art. 30

Kann bei einer Unterschreitung der minimalen ÜZ nachgewiesen werden, dass diese bei einer baulichen Weiterentwicklung auf dem Gesamtareal eingehalten werden kann, ist keine Ausnahmebewilligung nötig.

Besondere Bestimmungen

[2] Werden anstelle bisheriger bewohnter Bauten oder mit Erweiterungen neue zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und mindestens eine GFZo von 0.1 über dem gemäss Abs. 1 verlangten Minimum erreicht, reduziert sich in allen Wohn- und Mischzonen der kleine Grenzabstand um 1.00 m.

Vgl. Art. 3 Abs. 1

Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

[3] Die minimale GFZo in Wohn- und Mischzonen gilt bei der Erstellung von Neu- und Ersatzbauten mit mindestens einer Wohneinheit. Bei ungünstiger Parzellenform kann die Baubewilligungsbehörde Erleichterungen gewähren. Bei der Erstellung von Kleinbauten und Anbauten muss die minimale GFZo nicht erreicht werden.

Als ungünstige Parzellenform wird u. a. bezeichnet, wenn unter Einhaltung der reglementarischen Grenzabstände oder der GZ die geforderte minimale GFZo nicht erreicht werden kann.

[4] Wird der geforderte Gebäudeabstand gemäss Art. 4 Abs. 11 nicht eingehalten und liegen zwischen mehrgeschossigen Gebäudeteilen Anbauten mit einer Gesamtlänge von mehr als 6.00 m, kann die Baubewilligungsbehörde in den Zonen W2 und M2 eine Gebäudelänge von maximal 40.00 m bewilligen.

Anbauten werden der Gebäudelänge angerechnet.

[5] In den Arbeitszonen sind die Grenzabstandsflächen gegenüber Wohnzonen, Mischzonen und Zonen mit gewerblicher Nutzung überwiegend zu begrünen und zu bepflanzen. Der Bepflanzungsplan mit Realisierungszeitraum ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Vgl. Art. 22

Untergeschosse und Attikageschosse

Vgl. Art.18 bis 21 BMBV

[6] Untergeschosse zählen nicht als Geschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen an der Fassadenflucht, im Mittel weniger als folgende Masse über die Fassadenlinie hinausragt:

- Neigung kleiner 10 % 1.20 m
- Neigung 10 % bis 15 % 1.40 m
- Neigung grösser 15 % 1.60 m

Neigung des massgebenden Terrains, in der Falllinie gemessen, innerhalb der Gebäudesituation

Die Hangneigung ist durch den Nachführungsgeometer der Gemeinde bestätigen zu lassen.

[7] Dachgeschosse zählen nicht als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe maximal 1.20 m beträgt.

Kniestock vgl. Art. 16 und Art. 20 BMBV.

Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau bis zum Schnittpunkt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion.

[8] Attikageschosse zählen nicht als Geschoss, wenn:
- die Geschosshöhe maximal 3.30 m beträgt,
- die Vorgaben für Dachaufbauten gemäss Art. 21 Abs. 8 eingehalten werden,
- bei Bauten mit einem oder zwei Vollgeschossen folgende Rücksprünge eingehalten werden:
  a) mindestens drei Attikafassaden (ausgenommen Treppenhaus und Lift) sind um mindestens 2.00 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt oder
  b) mindestens zwei Attikafassaden sind um mindestens 3.00 m von der jeweils darunter liegenden Fassadenflucht zurückversetzt.

Messweise Höhe Attikageschoss siehe Anhang B3.1 und B3.3

[10] ÜZ = minimale Überbauungsziffer

- bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen folgende Rücksprünge eingehalten werden:
  - alle Attikafassadenlängen sind um mindestens 4.00 m kürzer als die Fassadenlängen des jeweils darunterliegenden Geschosses und
  - alle Attikafassaden sind um mindestens 0.25 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht, ausgenommen Treppenhaus und Lift, zurückversetzt.

[9] Bei Gebäuden mit Attikageschossen erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe traufseitig Fhtr um 2.30 m an denjenigen Fassadenabschnitten, bei denen das Attikageschoss nicht mindestens 2.00 m zurückversetzt ist.

Bei Gebäuden mit Attikageschossen. wird die Fassadenhöhe traufseitig bis zur Dachkonstruktion der Attika gemessen.

Vgl. BMBV Art. 15 und Art. 21

Vgl. Anhang B3.1

[10] In den Rücksprüngen des Attikageschosses sind keine festen Bau- und Gebäudeteile zulässig, ausgenommen Brüstungen und Geländer mit einer maximalen Höhe von 1.20 m.

Im Attikageschoss sind vorspringende Gebäudeteile grundsätzlich nicht zulässig.

Art. 4 Baupolizeiliche Masse; Besondere Bestimmungen

Grenz- und Gebäudeabstände

[1] Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, haben die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren sowie, gegenüber den Zonen für öffentliche Nutzungen, den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, den Grünzonen, den Bauernhofzonen und den Landwirtschaftszonen, den Zonenabstand einzuhalten. Luft-Wasser-Wärmepumpen haben einen kleinen Grenzabstand einzuhalten.

Massgebendes Terrain vgl. Art. 1 BMBV

Zonenabstand vgl. Art. 4 Abs. 18 und 19

Luft-Wasser-WP gelten nach BSIG Nr. 7/721.0/10.1 Kapitel 2.14 vom 14.04.2010 als Hauptbaute und haben darum mindestens den kleinen Grenzabstand einzuhalten.

Der Nachweis Lärmschutz auf benachbarten Parzellen ist auf die am nächsten liegende oder mögliche lärmempfindliche Nutzung zu berechnen (i. d. R. kGA).

Unterirdische Bauten (UIB)

[2] Unterirdische Bauten (UIB) sowie Bauten und Anlagen, die das massgebende Terrain nicht überragen, wie private Spielplatzeinrichtungen, Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von mindestens 1.00 m, Schwimmbäder einen Grenzabstand von mindestens 2.00 m und Erdsondenbohrungen von mindestens 3.00 m einzuhalten.

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Vgl. Art. 5 BMBV.

Bei Schwimmbädern wird ab dem Aussenrand der Beckenkonstruktion, bei natürlichen Schwimmteichen ab der Wasserlinie und bei Erdsondenbohrungen und Grundwasserfassungen ab Ausserkante Bohrung gemessen.

Unterniveaubauten (UNB)

[3] Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.

Die Messweise der UNB erfolgt gemäss Art. 6 BMBV.

Vorspringende Gebäudeteile

[4] Bei der Bestimmung der Fassadenflucht werden Dachvorsprünge bis 1.20 m sowie vorspringende offene Gebäudeteile mit den folgenden Maximalmassen nicht berücksichtigt:

- zulässiges maximales Mass über die Fassadenflucht: 2.50 m
- zulässige Bedeckung des Fassadenabschnitts: 50 %
- zulässiges Mass im grossen Grenzabstand: 2.50 m
- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand, Strassenabstand oder über Baubereichsgrenzen: 1.50 m

Die Messweise der Bedeckung des Fassadenabschnitts ist im Anhang B2.3 dargestellt.

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).

Einseitig verglaste Balkone gelten noch als offene Gebäudeteile.

[5] Bei der Bestimmung der Fassadenflucht werden vorspringende geschlossene Gebäudeteile mit den folgenden Maximalmassen nicht berücksichtigt:

- zulässiges maximales Mass über die Fassadenflucht: 1.00 m
- zulässige Bedeckung des Fassadenabschnitts: 10 %

Rückspringende Gebäudeteile

[6] Bei der Bestimmung der Fassadenflucht werden rückspringende Gebäudeteile mit den folgenden Massen nicht berücksichtigt:

- Mass für die Tiefe: kleiner 2.00 m
- Bedeckung des Fassadenabschnitts: kleiner 30 %

Vgl. Anhang Art. 11 BMBV

Anbauten

[7] Für Anbauten gelten die folgenden Masse:

- Gesamthöhe (Gh): maximal 4.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche: maximal 40 m^2
- Grenzabstand: mindestens 2.00 m

Definitionen siehe Art. 4 BMBV.

Anbauten dürfen nicht bewohnt sein und sind in der Regel unbeheizt. Anbauten grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie mindestens ein Mass für vorspringende Gebäudeteile nach Abs. 4 oder Abs. 5 überschreiten.

Anbauten werden der Gebäudelänge angerechnet (BSIG Nr. 7/721.3/1.1).

Kleinbauten

[8] Für Kleinbauten gelten die folgenden Masse:

- Gesamthöhe (Gh): maximal 3.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche: maximal 30 m^2
- Grenzabstand: mindestens 2.00 m

Definitionen siehe Art. 3 BMBV. Sauna = Kleinbaute

Kleinbauten dürfen nicht bewohnt sein.

Gestaffelte Gebäude

[9] Als gestaffelt gilt ein Gebäude, wenn es in der Höhe oder in der Situation eine Staffelung von mindestens 2.00 m aufweist.

Die Höhen werden bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

Abgrabungen

[10] Bei der Bestimmung der Fassadenlinie und der Fassadenhöhe werden Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von weniger als 5.00 m auf maximal einer Gebäudeseite nicht angerechnet.

Für Messweise der Abgrabung siehe B3.4

Gebäudeabstand

[11] Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Absätze 12 und 13 bleiben vorbehalten.

Vgl. BMBV Art. 23

[12] Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

[13] Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Überschreiten sie die zulässige Gebäudelänge darf der Gebäudeabstand nicht weniger als 6.00 m, bei dazwischenliegendem grossen Grenzabstand nicht weniger als 10.00 m betragen.

[14] Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten zwischen Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.

Strassenabstände

[15] Von Basiserschliessungsstrassen (siehe Anhang D) ist ein Abstand von 5.00 m und von Detailerschliessungsstrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie von selbständigen Fuss- und Radwegen ein Abstand von 4.00 m einzuhalten ist. Bei folgenden Detailerschliessungsstrassen gilt ein Abstand von 5.00 m:

- Brückreutiweg (Belpbergstrasse bis Dorfmattweg)
- Dorfmattweg (Brückreutiweg bis Gurnigelstrasse)
- Gurnigelstrasse
- Südstrasse

Vgl. Anhang B2.4 Messweise Strassenabstand

Vgl. Plan Anhang D Basiserschliessungsstrassen

Sinngemäss auch Art. 80 SG und Art. 57 SV

Art. 96a Abs. 2 BauG: Strassenabstände gehen den Grenzabständen vor.

Für Kantonsstrassen kommt die kantonale Strassengesetzgebung zur Anwendung.

[16] Dachvorsprünge dürfen in den Strassenabstand hineinragen, soweit dies für den Verkehr keine Beeinträchtigung hervorruft.

Lichtraumprofile sind immer einzuhalten.

[17] Nicht überdeckte und innerhalb des Strassenabstands zulässige Autoabstellplätze haben mindestens folgende Abstände zur Fahrbahn oder zum Trottoir einzuhalten:

- rechtwinklig zur Strasse angeordnete Parkfelder	1.00 m
- parallel zur Strasse angeordnete Parkfelder	0.50 m

Parkplätze im Strassenabstand benötigen immer eine Ausnahmebewilligung mit öffentlicher Bekanntmachung. Die Abstände bezwecken die Verkehrssicherheit.

Vgl. Anhang B2.4

Abstände gegenüber Zonengrenzen

[18] Auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gilt der grosse Grenzabstand als Zonenabstand, auf den übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand als Zonenabstand.

[19] Abstände gegenüber Zonen (Art. 4 Abs. 1) werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände gegenüber geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölzen

[20] Bauten, die das massgebende Terrain überragen, haben gegenüber geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölzen einen Bauabstand von mindestens 6.00 m, Bauten gemäss Art. 4 Abs. 2 einen Abstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

Vgl. LBV Art. 23

Definition der Gehölzgrenzen:
Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.00 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.00 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.00 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.00 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Wald-Baulinien

[21] Wo im Zonenplan oder im Baureglement mit Zustimmung des Amtes für Wald und Naturgefahren eine Wald-Baulinie festgelegt ist, gilt für diesen Bauzonenabschnitt generell der verkürzte Waldabstand. Eine weitere Unterschreitung der Wald-Baulinie ist nicht zulässig.

Vgl. Zonenplan 1

[22] Im nahen Umfeld von Hauptbauten ist innerhalb der Wald-Baulinie eine bewilligungsfreie Baute pro Hauptbaute nach Art. 6 Abs. 1a BewD möglich.

Art. 5 Baupolizeiliche Masse; Abweichungen

Vgl. Messweisen und Definitionen im Anhang

Vorrang Überbauungsordnungen und besondere Bestimmungen für einzelne Zonen

[1] Von Art. 3 und 4 abweichende Festlegungen in rechtskräftigen Überbauungsordnungen sowie die besonderen Bestimmungen nach Art. 7 und 8 gehen vor.

Zustimmung Nachbarn

[2] Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ohne Ausnahmebewilligung unterschritten werden (Näherbaurecht). Bei nicht leicht entfernbaren Gebäuden ist die Errichtung eines Näherbaurechts im Grundbuch einzutragen.

Bei bewohnten Gebäuden und bei funktionell wichtigen Gebäuden und Anlagen werden konsequent Grundbucheinträge verlangt.

Die Zustimmung hat bei der Einreichung des Baugesuches in schriftlicher Form vorzuliegen und vor Baubeginn ist das Näherbaurecht mittels Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen und im Grundbuch anmerken zu lassen. Eine Anmeldungsbestätigung des Grundbuchamtes ist der Baubewilligungsbehörde unaufgefordert zukommen zu lassen.

Vgl. Art. 4 Abs. 11 ff.

Gestaltungsfreiheit

[3] Die Gestaltungsfreiheit ist in den Ortsbildschutzgebieten ausgeschlossen. Im Übrigen gilt sie im Umfang des kantonalen Rechts. Im Falle der Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit müssen die minimalen Nutzungsmasse gemäss Art. 3 um mindestens 30 % überschritten werden.

Vgl. Art. 75 BauG

Hangzuschlag

[4] Überschreitet die Neigung des massgebenden Terrains, in der Falllinie gemessen, innerhalb der Gebäudesituation nachfolgende Masse, sind mit Ausnahme der Bergseite allseitig folgende Mehrhöhen zulässig:

- Neigung grösser 5 % 0.50 m
- Neigung grösser 10 % 1.60 m
- Neigung grösser 15 % 1.90 m

Der Hangzuschlag gilt, sofern dies nicht explizit ausgeschlossen wird, auch innerhalb von Überbauungsordnungen und auch für Gebäude in der Landwirtschaftszone.

Die Hangneigung ist durch den Nachführungsgeometer der Gemeinde bestätigen zu lassen.

Mehrhöhe Grundwasser

[5] Wenn es die Höhe der Kanalisation oder die Lage des Grundwasserspiegels erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde eine Mehrhöhe von 1.00 m bewilligen. Die Mehrhöhe ist soweit zu begrenzen wie dies technisch möglich ist.

Vgl. Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 GSchV.

Der Mehrhöhenzuschlag Grundwasser kann nur gewährt werden, wenn

a) mindestens ein Bauteil unter den mittleren Grundwasserspiegel reicht und das Vorhaben ohne Mehrhöhenzuschlag eine Ausnahmebewilligung für das Bauen im Grundwasser benötigen würde oder

Bauten, die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, brauchen immer eine Ausnahmebewilligung nach Art. 26 Abs. 2g KGV.

b) der Flurabstand von 1.00 m für Versickerungsanlagen nicht eingehalten werden kann oder
c) die Höhenlage der Kanalisation dies erfordert und keine anderen Massnahmen möglich sind

und im Umgebungsgestaltungsplan aufgezeigt wird, dass sich das Bauvorhaben in Bezug auf den Terrainverlauf und die umgebenden Bauten gut in die Umgebung einfügt.

2.2 Weitere Zonen im Baugebiet

Art. 6 Hotelzone Löwen

[1] Die Hotelzone Löwen ist für Bauten und Anlagen sowie Nutzungen des Gastgewerbes (Hotel, Restaurant, Kursbetrieb und dgl.) bestimmt. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind gestattet. In den Gebäuden Bernstrasse 26a und 28b sind zusätzlich andere gewerbliche Nutzungen und ab dem zweiten Vollgeschoss Wohnungen exkl. Familienwohnungen zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe und Nutzungen, die eine Bewilligung nach PGG benötigen. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 7 (MKE).

Vgl. Art. 43 Abs. 3 BauV

Vgl. Prostitutionsgewerbegesetz PGG Art. 5

[2] Im Baubereich nördlich des Gebäudes Bernstrasse 28/28a ist gemäss Skizze im Anhang G ein Neubau mit maximal 3 Vollgeschossen ohne Attika zulässig.

Vgl. Anhang G

[3] Neu-, Um- und Ersatzbauten sind gestattet, soweit sie die Grundsätze nach Abs. 1 und 2 beachten, nach einheitlichem Konzept erfolgen, die Anforderungen des Denkmalschutzes einhalten und eine betriebliche und räumliche Aufwertung bedeuten. Das Konzept hat insbesondere die prägenden Elemente der bestehenden Bauten und Anlagen sowie des Aussenraums zu berücksichtigen.

Der Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ist zwingend.

[4] Im ersten Vollgeschoss des Gebäudes Bernstrasse 26a ist entlang dem Bärenstutz ein öffentlicher Laubengang (Trottoir) von mindestens 2.20 m Breite und 2.50 m Höhe zu realisieren.

Vgl. ehemalige UeO ZPP K1 Löwenmatte/Bernstrasse

Die Umsetzung der Bestimmung erfolgt im Rahmen des nächsten Baubewilligungsverfahrens

[5] Es gilt die ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

Art. 7 Mischzone Kern Erhaltung MKE

Vgl. Anhang E

[1] Die MKE bezweckt die Erhaltung der bestehenden Quartierstruktur, Gebäudetypologie und Aussenraumstruktur (Strukturerhaltungsgebiet). Ersatz- und Umbauten haben sich an der bestehenden Bebauungsstruktur zu orientieren.

[2] Neu- oder Umbauten haben sich an den Standort, die Geschosszahl und -höhe, die Länge des Gebäudes, die Fassadenhöhe und -tiefe des bestehenden Baukörpers zu halten und sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Innerhalb des bestehenden Baukubus ist das Nutzungsmass frei.

[3] Abweichungen vom bestehenden Baukubus und von der Massstäblichkeit können von der Baubewilligungsbehörde auf begründeten Antrag hin bewilligt werden, sofern

a) sie mit Rücksicht auf die Umgebung angezeigt sind und damit eine gute ortsbauliche Lösung erreicht wird oder
b) sie zur Beseitigung unbefriedigender wohn- oder arbeitshygienischer Verhältnisse geboten sind und damit eine gute ortsbauliche Lösung erreicht wird.

Diese Abweichungen erfordern keine Ausnahmebewilligung nach Art. 26 BauG, da es sich hier um eine Ermächtigungsklausel in der Kompetenz der Gemeinde handelt.

[4] Abbruchbewilligungen von Hauptbauten dürfen nur gleichzeitig mit der Bewilligung für eine Ersatzbaute erteilt werden.

[5] Eingeschossige An- und Kleinbauten nach Art. 4 Abs. 7 und 8 sind ausser in den zu erhaltenden Gärten und Grünanlagen gemäss Anhang E zugelassen, sofern sie sich in das Quartierbild einordnen und die Gestaltung des Gebäudes und seine Umgebung nicht beeinträchtigen.

[6] Wegleitend zur Beurteilung von Baugesuchen in der MKE ist die Richtplanung Ortskern (vgl. Anhang E).

Art. 8 Zone Erhaltung ZE

[1] In den Zonen ZE sind allgemein die Nutzungen gemäss der Mischzone M zugelassen, wobei Änderungen der vor Erlass der Zone ZE bewilligten Grundnutzungsart, insbesondere die Umnutzung von gewerblichen Nutzungen zu Wohnen, nicht gestattet sind. Ersatz- und Umbauten haben sich an die Volumetrie, Lage und Stellung und die Nutzungsart des bestehenden Gebäudes zu halten. Neue Hauptbauten sind nicht zugelassen.

Hinweise zur bewilligten Grundnutzungsart geben die im Art. 55 aufgehobenen Überbauungsordnungen.

Besondere Anforderungen sind zu berücksichtigen (z. B. Brandschutz, Sicherheit, Strassenabstände etc.).

[2] Abweichungen von Abs. 1 sind zulässig, wenn

Vgl. Art. 51

- das Nutzungsmass des bestehenden Gebäudes nicht um mehr als 10 % verändert wird,
- die Art der gewerblich genutzten Flächen nicht wesentlich geändert wird,
- dadurch eine bessere ortsbauliche Lösung erreicht wird und
- eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung sichergestellt wird.

Diese Abweichungen erfordern keine Ausnahmebewilligung nach Art. 26 BauG, da es sich hier um eine Ermächtigungsklausel in der Kompetenz der Gemeinde handelt.

[3] Abbruchbewilligungen von Hauptbauten dürfen nur gleichzeitig mit der Bewilligung für eine Ersatzbaute erteilt werden.

[4] Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Balkone, Anbauten für Treppenhäuser oder Lifte sind unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung zulässig.

Art. 9 (gestrichen)

Art. 10 Bauernhofzone

[1] In der Bauernhofzone gelten die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone.

Vgl. Art. 85 BauG

[2] Für Bauten und Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 mit Ausnahme der minimalen GFZo.

[3] Es gilt die ES III.

Art. 11 (aufgehoben, ehem. Art. 13)

Art. 12 Grünzonen

[1] Die Grünzonen sind Freihaltezonen oder Parkanlagen, die naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten oder landwirtschaftlich zu nutzen sind.

[2] Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind oder dem Zweck der Parkanlage dienen.

[3] Bestehende zonenwidrige überirdische Bauten dürfen nur unterhalten werden.

[4] In den bestehenden Gebäuden Schloss (Schlossstrasse 13) und Blumenhaus (Schlossstrasse 15) sind folgende Nutzungen zulässig: Öffentliche Nutzungen, Wohnen, Dienstleistungsbetriebe.

[5] In der Grünzone an der Aare sind neue Bauten und Anlagen (ober- und unterirdisch) nicht zulässig.

Aare = Parzelle Nr. 2547

[6] Es gilt die ES II.

Art. 12a Gartenbauzone Neuhusmatte

Art. 12 a Gartenbauzone Neuhusmatte ist von Beschluss und Genehmigung durch das AGR ausgenommen (Aufhebung Planbeständigkeit)

[1] Innerhalb der Gartenbauzone sind Bauten und Anlagen gestattet, die für die bodenabhängige und bodenunabhängige Aufzucht von Pflanzen dienen.

[2] Für lichtdurchlässige Bauten und Anlagen wie Treibhäuser, Plastiktunnel und dergleichen gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- maximale Fassadenhöhe traufseitig Fhtr = 4.80 m
- maximale Fassadenhöhe giebelseitig Fhgi = 8.00 m
- minimaler Grenzabstand = 3.00 m

[3] Für übrige betriebsgebundene Bauten gelten die baupolizeilichen Vorschriften gemäss der Zone M2.

2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 13 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen

[1] Neu-, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind nur im Rahmen der Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und der für sie geltenden baupolizeilichen Masse und Grundzüge der Gestaltung zulässig.

Vgl. Art. 19

[2] Bestehende Bauten, die anderen Nutzungen als den für die einzelnen ZöN geltenden Zweckbestimmungen dienen, dürfen nur unterhalten werden.

Bestimmungen zu einzelnen ZöN

[3] In den einzelnen ZöN gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck / Nutzung	Baupolizeiliche Masse und Grundzüge der Gestaltung	ES
ZöN Nr. 1	Kantonaler Werkhof TBA	AII	III
ZöN Nr. 3	Friedhof und Abdankungshalle	W2 Die Hecke ist zu erhalten und zu pflegen.	II
ZöN Nr. 4	Kinder- und Jugendheim	W2 Die GL ist frei.	II
ZöN Nr. 5	Schule, Sport, Freizeit, Mehrzweckplatz	MK3 Die GL ist frei.	II
ZöN Nr. 6	Kindergarten, Mehrzweckraum, Freifläche	W2	II
ZöN Nr. 7	Alterssiedlung	M3	II
ZöN Nr. 8	Schützenhaus, Zivilschutzanlage, Truppenunterkunft, Parkplatz	W2 Die GL ist frei.	III
ZöN Nr. 9	Kinder und Jugendheim	W2	II

		Die GL ist frei.	
ZöN Nr. 11	Spital und Pflegeheim, Wärme-kraft-Koppelungsanlage	W3 Die GL ist frei.	II
ZöN Nr. 12	Spitalparkplatz	Oberirdische Bauten sind untersagt. Angemessene Bepflanzung mit Hochstammbäumen, insbesondere entlang der Grenze zur LWZ.	--
ZöN Nr. 13	Schule, Sportanlage mit Turnhalle, Zivilschutzanlage, Energiezentrale	W4; unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände. Die GL ist frei. Siehe Änderung, genehmigt am 18.08.2026 nach den Anhängen.	II
ZöN Nr. 15	Werkhof	AII	III
ZöN Nr. 16	Kindertagesstätte	W3	II
ZöN Nr. 18	Kirchgemeindehaus	MKE Bauliche Massnahmen sind unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Baus zugelassen	II
ZöN Nr. 19	Alters- und Pflegeheim, Zivilschutzanlage und Freizeithaus	M4 Die GL ist frei. Neu- und Ergänzungsbauten sind auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss SIA Ordnungen 142 und 143 möglich. Freizeithaus: Bauliche Veränderungen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Baus.	II
ZöN Nr. 20	Öffentlicher Parkplatz	Oberirdische Bauten sind untersagt. Der Platz ist entlang seiner Westgrenze zu bepflanzen.	--
ZöN Nr. 21	Gemeindesaal mit Restaurant, Werkhof, Jugendhäuser, Kinderspielplatz, öffentlicher Parkplatz, Energiezentrale	MKE Bauliche Massnahmen sind unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Bauten möglich. Ergänzungsbauten des Werkhofes sind in eingeschossiger Bauweise zulässig. Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu schützen und zu ergänzen.	III
ZöN Nr. 22	Feuerwehrmagazin	MK3	III
ZöN Nr. 23	Kirche	Bauliche Massnahmen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Kirche.	II
ZöN Nr. 24	Pfarrhaus und Parkplatz	An- und Kleinbauten zum Pfarrhaus unter Berücksichtigung der schützenswerten Gebäude und Baumbestände.	II
ZöN Nr. 25	Kindergarten mit Mehrzweckraum	W2	II
ZöN Nr. 26	ARA und Tierkadaversammelstelle	AII Es gilt mindestens ein Waldabstand von 3.00 m für Anlagen, Tief- und Unterniveaubauten; von 5.00 m für eingeschossige und von 10.00 m für mehrgeschossige Hochbauten. Entlang	III

		der ARA-Strasse und Giesse sind mit Hecken / Uferbestockungen die ökologische Funktion des Gewässers und der Sichtschutz zu gewährleisten.	
ZöN Nr. 27	Kindergarten mit Mehrzweckraum	W2 Die GL ist frei.	II
ZöN Nr. 29	Alters- und Pflegeheim, Ateliers sowie Alterswohnen	MKE Die GL ist frei. Einordnung und Gestaltung unter Rücksichtnahme auf das schützenswerte Neuhus 1 sowie dessen Ensemblewirkung. Der Gartenbereich westlich des Landsitzes (Neuhus 1) ist von Neubauten freizuhalten. Parkähnliche Gestaltung der Anlage, auf Baumbestände ist Rücksicht zu nehmen. Für lärmempfindliche Nutzungen sind geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Mit den Massnahmen sind im bezeichneten Immissionsgebiet zwischen Lärmquellen (Eisenbahn) und Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen mindestens folgende Schallpegeldifferenzen zu erzielen: Westfassade: 1. VG: 3 dBA, 2. und 3. VG: 5 dBA Süd- und Nordfassade: 2. und 3. VG: 2 dBA	III
ZöN Nr. 31	Psychiatriezentrum	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und des baulichen Gesamtkonzepts (Masterplan 2040 vom 21.11.2017/03.10.2018 und Parkpflegewerk vom 21.06.2018) unter Berücksichtigung der schützens- und erhaltenswerten Bausubstanz und der Baumbestände.	I
ZöN Nr. 33	Mehrfachturnhalle, Schul- und Sportanlage	MKE Die GL ist frei.	III
ZöN Nr. 35	Kirche und Pfarreiräume	MKE	II
ZöN Nr. 36 *(Ortsteil Tägertschi)*	Schule und öffentliche Nutzungen	MKE	II
ZöN Nr. 38 *(Ortsteil Trimstein)*	Schule, Mehrzwecksaal	MKE Die GL ist frei.	II
ZöN Nr. 39 *(Ortsteil Trimstein)*	Parkplatz, Sammelstelle	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und unterhalten werden. Es sind nur neue Kleinbauten zulässig.	--
ZöN Nr. 40	Dorfplatz	Öffentliche Bauten und Anlagen mit guter Einordnung in Strassenraum und Umgebung, Bäume, keine Parkplätze	III
ZöN Nr. 41	Traubenplatz	Öffentliche Anlagen mit guter Einordnung in Strassenraum und Umgebung, Baumallee, Parkplätze	III

Art. 14 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Allgemeine Bestimmungen

[1] In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Abs. 2 sowie Art. 78 BauG.

Bestimmungen zu einzelnen ZSF

[2] In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck / Nutzung	Baupolizeiliche Masse und Grundzüge der Gestaltung	ES
ZSF Nr. 1	Sportanlagen, Garderobengebäude, Vereinslokalität	Bauten und Anlagen im Rahmen der Zweckbestimmung. Parkplätze sind nur im südlichen Teil der ZSF zulässig. Sie sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten.	III
ZSF Nr. 2	Tennisplätze, Tennishalle, Richtstrahlantenne	AII	III
ZSF Nr. 3	Pfadihaus, Tiersport, Sportanlagen, Kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen	Bauten mit einem minimalen Grenzabstand von 5.00 m und einer Fassadenhöhe Fhtr von maximal 6.00 m und einer Fassadenhöhe Fhgi von maximal 10.00 m. Keine Beeinträchtigung der Antennenanlage. Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal.	III
ZSF Nr. 4	Sportanlagen, Zirkuswiese, Sonnensegel	Mit Ausnahme des Sonnensegels sind keine anderen Bauten und Anlagen erlaubt. Einfache auf zwei Seiten geöffnete, temporäre Unterstände, die im Zusammenhang mit der Sport- und Freizeitnutzung stehen, dürfen erstellt werden, wobei auf die schützens- und erhaltenswerten Bauten und das Ortsbild von nationaler Bedeutung Rücksicht zu nehmen ist.	--
ZSF Nr. 5	Hornusserplatz	Ein eingeschossiges, unbeheiztes Gebäude ohne Unterkellerung als Vereinslokalität mit max. 120 m^2 anrechenbarer Gebäudefläche, Fhtr 3.60 m und Fhgi 5.00 m ist zulässig.	III
ZSF Nr. 6	Parkbad	Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 8.00 m. Parkplätze sind nur im südlichen Teil der ZSF zulässig. Sie sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten.	III
ZSF Nr. 7	Anlagen für Kleintierhaltung	Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit einem Grenzabstand von 5.00 m.	III
ZSF Nr. 8	Reithalle, Reitplatz, Tiersport	AII Westlich des Dammwegs sind keine Gebäude erlaubt. Entlang des Aareweges sind mehrere Wildheckenelemente von mindestens 6.00 m Breite zu gestalten.	III
ZSF Nr. 9 *(Ortsteil Trimstein)*	Pferdezucht und Pferdeausbildung mit Stallung und offenem Reitplatz	Baupolizeiliche Masse für das Stallungsgebäude: - Gebäudelänge: = 40.00 m - Gebäudebreite: = 26.00 m - Fassadenhöhe Fhtr: = 5.50 m Der Neubau ist mit Holzverschalung und mit gegeneinander gerichteten, in der Höhe versetzten, Pultdächern zu erstellen. Die Bedachung ist mit nicht spiegelnden Materialien zu	III

		gestalten, Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Der Siedlungsabschluss ist mit Hochstammbäumen zu ergänzen. Es sind maximal 5 unüberdachte Parkplätze, im östlichen Bereich des bestehenden offenen Reitplatzes, zugelassen. Das Konzept vom 18.02.2009 ist für die Anordnung der Baute und Aussenraumelementen wegweisend. Bei baulichen Veränderungen muss die Kantonale Denkmalpflege zwingend beigezogen werden.	
ZSF Nr. 10	Reitsport	Gebäude in eingeschossiger Bauweise.	III
ZSF Nr. 11	Familiengärten	Gärten mit einfach entfernbaren eingeschossigen Gartenhäuschen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 10.00 m^2 und einer maximalen Fassadenhöhe Fhgi von 2.50 m. Pufferstreifen von 2.00 m gegenüber der Landwirtschaftszone. Plätze für Parkierung und Entsorgung entlang der südlichen Zonengrenze.	--

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 15 Landwirtschaftszone

[1] In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie allfälligen kommunalen Schutzbestimmungen.

[2] Es gilt die ES III.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG

Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3. Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 16 (aufgehoben, ehem. Art. 14)

Art. 17 Allgemeine Bestimmungen zu Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

[1] Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung von für die Ortsentwicklung besonders bedeutsamen Gebieten.

Art. 93 BauG

[2] Soweit in den einzelnen ZPP nichts anderes festgehalten ist, gelten für Definitionen, Energie und Messweisen die allgemeinen Bestimmungen des GBR.

[3] In den einzelnen ZPP gelten die Bestimmungen nach Anhang A.

Art. 18 Baulinienpläne / Sonderbauordnungen / Überbauungsordnungen

Überbauungsordnungen

[1] Die folgenden, im Zonenplan dargestellten und bezeichneten Überbauungsordnungen (UeO) bleiben in Kraft:

Abk.	Bezeichnung	Datum erste Genehmigung	ES
	UeO Südstrasse	16.11.1992	
e)	UeO „Dorfzentrum“	14.10.2003	III
o)	UeO „Bernstrasse Nr. 87“	16.06.2008	III
p)	UeO p „Gartenpflanzen Daepp“	08.06.2017	III
q)	UeO q „Senevita“	17.08.2018	III
r)	UeO „Sonnmatt“, Ortsteil Tägertschi	15.10.1991	III

Pläne und Vorschriften nach früherem Recht

[2] Die folgenden, im Zonenplan dargestellten und bezeichneten Pläne und Vorschriften nach früherem Recht (SBV=Sonderbauvorschriften) bleiben in Kraft:

Abk.	Bezeichnung	Datum erste Genehmigung	ES
d)	Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV „Chutzenweg“	11.04.1985	II
g)	Baulinien- und Bebauungsplan mit SBV - (Parz. 329), UeO „Bernstrasse 20/22“	28.05.1971	
	- eine Bautiefe entlang Bernstrasse		III
	- übriges Gebiet		II

4. Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 19 Gestaltungsgrundsätze

Grundsatz

[1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich zusammen mit ihrer Umgebungsgestaltung gut in die natürliche Topografie einfügen.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz ersetzt detailliertere Regelungen, z. B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

Beurteilungskriterien

[2] Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

Die Kriterien dienen der Beurteilung des Grundsatzes aus Abs. 1.

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,

- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- die topografische Einordnung,
- die Auswirkungen auf das Mikroklima (insbesondere bei Vorhaben mit einem neuen Bauvolumen über dem massgebenden Terrain von grösser 10‘000 m^3).

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z. B. in Situations-, Geschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (vgl. auch Art. 15ff. BewD).

[3] Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 34 ff.

Art. 20 Bauweise, Stellung der Bauten

[1] Es gilt die offene Bauweise; d. h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

[2] Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

[3] Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Art. 21 Dachgestaltung

Dachformen

[1] Das Orts- oder Strassenbild störende Dachformen und Dachaufbauten sind untersagt. Im Ortsteil Tägertschi dürfen Gebäude mit Ausnahme von Unterniveaubauten, An- und Kleinbauten nur gleich geneigte Dächer aufweisen.

[2] Bei neuen Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen sind nur Flachdächer zulässig.

[3] Geneigte Dächer müssen bei Hauptbauten eine Neigung von mindestens 20° bis maximal 40° aufweisen. Bei reinen Pultdächern beträgt die maximale Dachneigung 35°. Flachdächer und Dächer auf Attikageschossen dürfen eine maximale Dachneigung von 5° nicht überschreiten.

Zu Attikageschossen vgl. Art. 3 Abs. 8 ff. sowie Anhänge B3.1 und B3.3

Dachaufbauten auf geneigten Dächern

Vgl. Anhang B3.2

[4] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene zulässig. Ihre Breite darf nicht mehr als ein Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen. Ausgenommen bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern in Ortsbildschutzgebieten darf bei Auflösung in mehrere Elemente die Gesamtbreite die Hälfte der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen.

[5] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen nicht über die darunterliegende Fassade hinausragen und dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an ein Firstoblicht, eine First-, Ort-, Grat- oder Kehllinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und haben untereinander einen Abstand von mindestens 60 cm aufzuweisen. Die Bedachung von Dachaufbauten ist in der Farbe der Dachfläche zu halten. In Ortsbildschutzgebieten und bei erhaltenswerten und schützenswerten Bauten sind Dacheinschnitte nicht gestattet.

Die Masse werden in der Fläche gemessen. Vgl. Anhang B3.2.

[6] Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.50 m in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 60 cm zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

[7] Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Firstoblichter dürfen zusammen maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche bedecken.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 24.

Dachaufbauten auf Flachdächern

Vgl. Anhang B3.3

[8] Technisch bedingte Aufbauten auf Flachdächern (z. B. Liftüberfahrten, Kamine, Lichtkuppeln, Oberlichter, Abluftanlagen und -kamine usw.) dürfen die maximale Höhe von 1.50 m ab dem Messpunkt für die Fassadenhöhe traufseitig nicht überschreiten. Dies gilt auch dann, wenn die zulässige Fassadenhöhe nicht ausgeschöpft wird. Sie haben einen angemessenen Abstand von den darunterliegenden massgebenden Fassaden aufzuweisen und sind in ihren Abmessungen auf ein Minimum zu beschränken.

Aufgrund von Brandschutzanforderungen sind höhere Kamine gemäss Fachbericht Brandschutz zulässig.

Die technischen Anlagen sind in den Plänen zum Baugesuch darzustellen.

[9] Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 5°, deren freie Fläche 30 m^2 übersteigt, sind zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.

Nutzung Sonnenenergie

[10] Für die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Kollektoren, Fotovoltaik) gelten die übergeordneten Vorschriften und Empfehlungen.

Vgl. Art. 6 BewD, Art. 18a RPG und „Richtlinien Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien" vom Januar 2015

Art. 22 Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

[1] Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung von Gärten, Vorgärten, Hausvorplätzen und Hauseingangsbereichen zu schenken. Die Bodenversiegelung von Aussenräumen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

[2] Auf die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken ist beim Bau besondere Rücksicht zu nehmen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

[3] Es sollen einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

[4] Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen eine Höhe von 1.80 m nicht überschreiten und sind in natürlichen Materialien auszuführen. Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen höhere Stützmauern zulassen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn sie aus topografischen Gründen zwingend notwendig sind und in der horizontalen mindestens um 1.20 m gestaffelt sind und die Stufen begrünt werden.

Stützmauern sind insbesondere an Siedlungsrändern zu vermeiden und falls zwingend nötig, entsprechend gut zu strukturieren.

Ab 1.20 m Höhe haben Stützmauern den Grenzabstand einzuhalten.

[5] Sickermulden sind so zu gestalten, dass möglichst keine Umzäunung notwendig ist.

Siehe Fachpublikation Gewässer, BfU 2.026, 2011.

Abstufungen von möglichen Wassertiefen in Schritten von maximal 0.20 m. Anstelle fester Zäune ist dichte Bepflanzung zu prüfen.

[6] Zäune dürfen mit Ausnahme der Befestigungen nicht näher als 0.12 m auf den fertigen Boden reichen und müssen für Kleintiere durchgängig sein.

Kleintiere wie Igel, Frösche, Reptilien etc.

[7] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, in welchem mindestens aufgezeigt werden:

Vgl. Art. 10 ff. BewD

Wege und Plätze müssen vermasst und mit Angaben zur Neigung versehen sein.

- Lage und Gestaltung der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen,
- Lage und Gestaltung vorgeschriebener Grünflächen, Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen, Kehrichtbereitstellungsplätze, Parkplätze, Hauszugänge und Hauszufahrten,
- Lage und Gestaltung der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dergleichen,

Vgl. Art. 7 JSG und Art. 18 NHG

Zu Sichtfelder siehe Merkblatt „Sicherheit und Sichtfelder der Gemeinde Münsingen".

- Lage und Art der bestehenden und neu vorgesehenen Bäume, Büsche, Hecken und dergleichen,
- Anpassung an die Nachbargrundstücke und die topografische Einordnung der Baute und der Umgebung,
- Zweck, Lage, Ausrichtung und Gestaltung der Aussenbeleuchtungsanlagen,
- die Sichtfelder bei Hauszugängen, Ausfahrten und Strassenanschlüssen,
- die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge.

[8] Die Umgebungsarbeiten sind innert sechs Monaten nach Bezug abzuschliessen.

[9] Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Vgl. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 FrSV.

Merkblatt „Invasive Neophyten" der Gemeinde

Art. 23 Reklamen und Plakatierung

[1] Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

[2] Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der im Richtplan Mobilität bezeichneten Hauptverkehrs-, Verbindungs- und Basiserschliessungsstrassen gestattet.

Vgl. Plan Anhang D

[3] Plakatanschlagstellen sind bis zu einer maximalen Grösse der Plakat-Formate F12 zulässig. Es ist ein gestalterisch einheitliches Trägersystem zu verwenden. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Pylonen beträgt 3.50 m.

F12-Endformat (B x H) = 268.5 cm x 128 cm

[4] Temporäre Reklamen, Veranstaltungshinweise, Wahlwerbung etc. entlang von Strassen oder Bahnlinien haben sich an die Weisungen der Baupolizeibehörde zu halten.

Siehe Merkblatt „temporäre Reklamen" der Gemeinde Münsingen sowie kantonale Vorgaben (BSIG Nr. 7/725.1/8.1).

[5] Die Vorschriften über die Lichtemissionen bleiben vorbehalten.

Art. 24 Gestaltungsspielraum

Auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage eines Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens oder bei geringfügigen Abweichungen kann die Baubewilligungsbehörde von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 19 bis 23 abweichen.

Vgl. Art. 51 ff.

Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche u. U. von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der „guten Gesamtwirkung" gemäss Art. 19 entsprechen müssen.

Diese Abweichungen erfordern keine Ausnahmebewilligung nach Art. 26 BauG, da es sich hier um eine Ermächtigungsklausel in der Kompetenz der Gemeinde handelt.

Art. 25 Antennenanlagen

[1] Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und Ähnlichem dienen.

[2] Unter Art. 25 fallen Antennen, die
a) ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und
b) von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

Antennen, die dem Amateurfunk dienen, sind von den Absätzen 5 bis 10 ausgenommen.

[3] Antennen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und den in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen planerischen Absichten zu entsprechen. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennen daher einer Interessenabwägung.

[4] Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung gelten in Ortsbildschutzgebieten und in Gebieten mit Wohnnutzungen. Nach Möglichkeit ist eine Koordination mit bestehenden Standorten vorzuziehen.

[5] Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem Baugesuch mit dem primär geplanten Standort stets im Umkreis von 200 Metern Alternativstandorte zu bezeichnen, welche für eine funktechnisch gute Versorgung ebenfalls in Frage kommen.

[6] Neben Alternativstandorten innerhalb der Bauzonen können die Gesuchsteller auch solche ausserhalb der Bauzonen angeben, sofern eine Installation auf bestehenden Bauten und Anlagen erfolgen kann. Auch Standorte auf Parzellen im Eigentum der Gemeinde sind zu berücksichtigen.

[7] Kommt die Baubewilligungsbehörde zum Ergebnis, dass sich einer oder mehrere der vorgeschlagenen Alternativstandorte aus ortsplanerischer Sicht besser eignet (eignen), kann sie das ursprüngliche Baugesuch ablehnen oder sistieren. Während dieser Zeit, welche maximal 12 Monate betragen darf, bleibt das Baugesuch sistiert mit der Möglichkeit diese Frist in begründeten Ausnahmefällen zu verlängern.

[8] Ergibt der Entscheid gemäss Abs. 7, dass mehrere Standorte zur Auswahl verbleiben, so entscheidet sich die Baubewilligungsbehörde aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung für den optimalsten Standort. Handelt es sich dabei um einen Standort auf einer Parzelle im Eigentum der Gemeinde, so stellt die Gemeinde diesen gegen einen marktüblichen Pachtzins zur Verfügung.

[9] Evaluiert der Betreiber neue Standorte, wird ihm empfohlen, die Gemeinde darüber in Kenntnis zu setzen.

[10] In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet. Sie sind unauffällig zu gestalten.

Als Wohnzonen gelten die Zonen gemäss Art. 2 Abs. 2 bis 4, Art. 7, Art. 8 sowie alle ZPP's und UeO's die betreffend Art der Nutzung auf diese Artikel verweisen.

Mobilfunkanlagen gelten nicht als Erschliessung der Nachbarschaft.

[11] In Ortsbildschutzgebieten und der Mischzone Kern Erhaltung sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann den Bau einzelner Antennen bewilligen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

[12] Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

[13] Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht.

4.2 Parkierung

Art. 26 Abstellplätze für Fahrzeuge

Grundsätze

[1] Die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für sämtliche Fahrzeugkategorien sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kommunalen und kantonalen Vorschriften.

Gilt auch für Fahrräder

Vgl. Art. 16 bis 18 BauG und Art.49 ff BauV

[2] Bei Neubauten innerhalb der Perimeter 1 und 2 gemäss Anhang C wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung gegenüber dem kantonalen Recht reduziert.

Perimeter Reduktion Bandbreite für Parkplätze siehe Anhang C

Abs. 2 gilt nicht für übrige Nutzungen wie Einkaufen, Arbeiten etc.

Für das Wohnen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite:

1 Wohnung:	0 bis 3 Abstellplätze
2 Wohnungen:	1 bis 4 Abstellplätze
3 Wohnungen:	1 bis 5 Abstellplätze
4 und 5 Wohnungen:	2 bis 6 Abstellplätze

Ab 6 Wohnungen wird die Ober- und Untergrenze der Bandbreite gegenüber dem Normbedarf gemäss Art. 49 BauV im Perimeter 1 um 50 % und im Perimeter 2 um 40 % reduziert.

[3] Ausgenommen bei Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern sind mindestens 10 % der erstellten Autoabstellplätze jedoch mindestens einer für Besucher zu reservieren und als solche zu bezeichnen. Die zuständige Gemeindebehörde kann verlangen, dass bei nicht dem Wohnen zugeordneten Parkplätzen für Motorfahrzeuge, eine angemessene Anzahl als Angestelltenparkplätze reserviert und als solche bezeichnet werden. Als angemessen gelten in der Regel 5 % der erstellten, mindestens aber ein Parkplatz für Motorfahrzeuge.

Die Besucherparkplätze sind in den Baugesuchunterlagen zu bezeichnen.

Sie müssen jederzeit zugänglich sein.

Anforderungen an Abstellplätze

[4] Autoabstellplätze sind soweit möglich als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Erfordert ein Bauvorhaben 10 und mehr Autoabstellplätze für Wohnnutzung oder Detailhandelseinrichtungen, sind mindestens 80 % in Einstellhallen zu realisieren.

Einstellhallen sind soweit möglich unterirdisch anzuordnen.

[5] Sind bei Neubauten oder bei wesentlichen Erneuerungen 5 und mehr Autoabstellplätze Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass mindestens alle baulichen Vorkehrungen für die Sicherstellung der E-Mobilität (Lademanagement) ausgeführt werden. Grössere Bauvorhaben mit mehr als 50 Parkplätzen sind angemessen mit Ladeeinrichtungen auszurüsten.

Wegleitend sind die Merkblätter „Elektromobilität" der Gemeinde Münsingen.

Vgl. Art. 56a BauV

[6] Autoabstellplätze für Menschen mit Behinderung sind an besonders gut zugänglichen Lagen und in der Nähe der Eingänge zu erstellen.

[7] Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen sind in der Nähe der Eingänge an besonders gut zugänglicher Lage zu erstellen. Mindestens 80 % der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder sind zu überdachen. Abstellplätze für Fahrräder müssen direkt und gut erreichbar sein. Allenfalls sind neue Zugänge zu schaffen.

Bei Neubauten soll die überwiegende Anzahl Veloabstellplätze fahrend erreicht werden können.

Vgl. Art. 47 Abs. 2 BauV

[8] Abstellanlagen für mehr als 20 Fahrräder sind angemessen mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder auszustatten.

Wegleitend sind die Merkblätter „Veloabstellanlagen" der Gemeinde Münsingen.

[9] Die Gemeinde kann für die Parkierung von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund Gebühren erheben.

Art. 27 Parkplatzersatzabgabe

[1] Befreit die Baubewilligungsbehörde eine Bauherrschaft von der Erfüllung der Parkplatzpflicht, hat diese für jeden fehlenden Abstellplatz für Motorfahrzeuge einen Betrag von CHF 12‘000.00 und für jeden fehlenden Abstellplatz für Fahrräder einen Betrag von CHF 2‘000.00 als Ersatzabgabe zu leisten. Diese Abgaben sind indexiert (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 141.9 Punkte am 1. April 2018; 1. April 1987 = 100 Punkte)**.** Die zuständige Gemeindebehörde passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres an, sofern eine Änderung des Indexes von 10 Punkten erreicht wurde.

Die Ersatzabgabepflicht gilt für fehlende Parkplätze unter einem allfälligen reduzierten Bedarf gemäss Art. 54 und 54c Abs. 3 BauV.

[2] Die Ersatzabgabe wird mit Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

[3] Eine Rückerstattung der Ersatzabgabe bei nachträglicher Erstellung von fehlenden Abstellplätzen ist innerhalb von 5 Jahren ab Baubewilligungsdatum möglich, ausser wenn die Gemeinde in der Zwischenzeit entsprechende Ersatzparkplätze realisiert hat.

4.3 Energie

Art. 28 Energie (Allgemeine Bestimmungen)

[1] Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

[2] Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Lage von Kaminen und Abluftanlagen, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten etc.).

[3] Bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Raumwärme und Brauchwarmwasser ist der Einsatz erneuerbarer Energien anzustreben. Unter Berücksichtigung und Einhaltung des übergeordneten Rechts kann der erneuerbare Energieträger frei gewählt werden. Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind nicht erforderlich.

Vgl. Richtplan Energie

[4] Wenn die kantonale Energiegesetzgebung zusätzliche Vorschriften der Gemeinde nicht ausschliesst, ist, wenn mehr als sechs Wohnungen oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt werden, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein dem Bauvorhaben angemessenes Energiekonzept zu erstellen.

Für die Prüfung von Energiekonzepten vgl. Art. 51 Abs. 1

[5] Bei der Wärmenutzung des Grundwassers sind gemeinschaftliche Grundwasserentnahme- und -rückgabebrunnen anzustreben. Bei neuen Anlagen ist der Einbezug der angrenzenden Parzellen resp. Gebäude zu prüfen. Die Gemeinde unterstützt gemeinschaftlich genutzte Anlagen.

Die Unterstützung der Gemeinde erfolgt durch Beratung, Koordination, Kooperation und durch das zur Verfügung stellen von Daten.

Förderbeiträge richten sich nach den Beschlüssen des Gemeinderates.

[6] Zusätzliche Vorschriften in Überbauungsordnungen und in Zonen mit Planungspflicht bleiben vorbehalten.

Art. 29 Energie (Wärmebedarf)

[1] Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

[2] Neubauten haben bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz die kantonalen Anforderungen:

Vgl. KenV

- um mindestens 15 % zu unterschreiten, wenn weniger als 25 % der gesamten freien Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bedeckt sind.

Die freie Dachfläche ist die Dachfläche ohne technische Aufbauten, Oblichter, Kamine, Dachflächenfenster u. ä.

- um mindestens 10 % zu unterschreiten, wenn mehr als 25 % aber weniger als 75 % der gesamten freien Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bedeckt sind.
- um mindestens 5 % zu unterschreiten, wenn mehr als 75 % der gesamten freien Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bedeckt sind.

Vgl. auch Art. 6 BewD und die kantonalen Richtlinien Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie vom Januar 2015.

[3] Dort, wo die kantonale Energiegesetzgebung zusätzliche Vorschriften der Gemeinde nicht ausschliesst, bleiben Vorschriften in Überbauungsordnungen und in Zonen mit Planungspflicht vorbehalten.

Art. 30 Energie (Anschlusspflicht)

[1] Innerhalb der im Zonenplan 2 bezeichneten Perimeter sind alle Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

Für Ausnahmen gilt Art. 16 KEnG und Art. 8a Abs. 3 KEnV

[2] Die Anschlusspflicht gilt bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird. Unter Vorbehalt der kantonalen Energiegesetzgebung sind auch bestehende Bauten beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Brauchwarmwasser an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird und der Betreiber der Fernwärmeanlage genügend Kapazitäten zusichern kann.

[3] Unter Vorbehalt der kantonalen Energiegesetzgebung sind neue Gebäude, sowie bestehende Gebäude beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Brauchwarmwasser, in der ersten Bautiefe entlang bestehender öffentlicher Hauptleitungen der Wärmeverbünde ausserhalb des Perimeters mit Anschlusspflicht, an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

Z. B. entlang der Erschliessungshauptleitung zum Giessenpark; Rosenweg u. a.

Vgl. Netzplan (Homepage der Gemeinde Münsingen bzw. IWM).

Art. 31 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

[1] Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Brauchwarmwasser zu erstellen.

Vgl. Richtplan Energie

Vgl. Art. 15 Abs. 1 KEnG

Art. 32 Lichtemissionen

[1] Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig. Die Beurteilung der zulässigen Lichtstärke erfolgt gemäss Vollzugshilfe „Lichtemissionen".

Bildschirme in Schaufenstern u. ä. gelten als leuchtende Reklamen.

Vgl. Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt BAFU (Stand 2021).

[2] Installation und Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z. B. Skybeamern sind nicht zulässig.

USG Art. 11 Abs. 2 und 3

[3] Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

Die Behörde kann Auflagen zur Leuchtstärke, Ausrichtung und Ausschaltzeiten verfügen. Grundlage bildet die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU.

[4] In der Nähe von Naturräumen (z. B. Siedlungsränder, Grünzonen) darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.

Gemäss Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU ist warmweisses Licht einer Farbtemperatur von rund 3000 Kelvin (K) möglich.

4.4 Gefahrengebiete

Art. 33 Bauen in Gefahrengebieten

Naturgefahren

[1] Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe (Gefahrenhinweisbereich) und deren Überbaubarkeit.

[2] Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (Gefahrenhinweisbereich) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan 3 „Naturgefahren" verbindlich eingetragen.

[3] Wer in einem Gefahrengebiet baut, macht dies in Kenntnis der bestehenden Gefahren und trägt demnach allfällige entstehenden Schadenrisiken vollumfänglich selbst. Dies gilt auch dann, wenn die zuständige Behörde eine Baute, Anlage oder Vorkehr bewilligt hat.

Störfallvorsorge

[4] Planungs- und Bauvorhaben im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Betrieben, Verkehrswegen oder Rohrleitungsanlagen sind hinsichtlich ihrer Risikorelevanz zu überprüfen und zu dokumentieren. Es sind geeignete raumplanerische oder bauliche Massnahmen zu ergreifen, welche das Störfallrisiko für empfindliche Einrichtungen minimieren.

Vgl. Art. 11a StFV, EV StFV, Konsultationsbereichskarte

Bahnstrecke Bern – Thun und Autobahn Bern – Thun (beidseitig je 100 m); Erdgashochdruckleitung

5. Schutzgebiete und Schutzobjekte

5.1 Ortsbildpflege

Art. 34 Ortsbildschutzgebiet

[1] Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. Um dem Schutzzweck gerecht zu werden, haben sich innerhalb vom Ortsbildschutzgebiet alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

[2] Bei Bauvorhaben in Ortsbildschutzgebieten kann die Gemeinde eine Fachberatung beiziehen.

[3] Im Ortsbildschutzgebiet sind Bauten, Bauteile, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen, die sich in ihrer Erscheinung und Farbgebung nicht in das Orts- und Strassenbild einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale des Ortsbilds nicht wahren, unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

[4] Zur Beurteilung der baulichen Einordnung sind für das Projekt und die Gebäude und Anlagen der Umgebung die notwendigen Unterlagen (z. B. Fotomontagen, Modelle, Fassadenbilder benachbarter Gebäude) beizubringen.

Art. 35 Baupolizeiliche Masse in Ortsbildschutzgebieten

[1] Die baupolizeilichen Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

[2] In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Art. 36 Baudenkmäler

[1] Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler und Baugruppen im Sinne der Baugesetzgebung. Diese sind im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.

Vgl. Art. 10c BauG

[2] Der Beizug der kantonalen Fachstelle im Baubewilligungsverfahren richtet sich nach kantonalem Recht. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Vgl. Art. 10c BauG und Art. 22 Abs. 3 BewD

5.2 Pflege der Landschaft und Umgebung, der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaften

Art. 37 Schutzgebiete und –objekte, Grundsätze

[1] Die im Zonenplan 2 bezeichneten Schutzgebiete oder –objekte sind im Sinne von Art. 10 und 86 BauG sowie der nachfolgenden Absätze geschützt.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. Naturschutzgesetz, Art. 15 – 18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.

Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

[2] Die Baubewilligungsbehörde verfügt im Baubewilligungsverfahren die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Auflagen und Bedingungen.

[3] Die zuständige Gemeindebehörde kann für die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und –objekte Bestimmungen zur Pflege und zum Erhalt erlassen. Für Schutzgebiete und –objekte sowie für weitere ökologisch wertvolle, schutzwürdige Gebiete oder Objekte Bewirtschaftungsverträge abschliessen. Dadurch soll der Erhalt und eine fachgerechte Pflege sichergestellt werden. Die Entschädigung soll Mehraufwände bzw. Mindererträge abgelten und richtet sich nach den Bestimmungen über Beiträge für ökologische Leistungen in der Landwirtschaft.

DZV, ÖQV

Art. 38 Landschaftsschutzgebiete

[1] Die Landschaftsschutzgebiete sind weitgehend unverbaute Landschaftsbereiche, die sich durch ihre Vielfalt, Eigenart oder Schönheit auszeichnen. Sie sind geomorphologisch prägnant wahrnehmbar und bilden dadurch ein ästhetisch reizvolles Ganzes. Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung dieser besonders wertvollen Landschaftsteile.

[2] Alle Vorkehren, die den jeweiligen typischen Charakter verändern könnten, wie z. B. das Entfernen oder Anpflanzen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie Einzelbäumen und Baumgruppen, Geländeveränderungen, das Abstellen von Fahrhabe, die Zwischenlagerung von Siloballen auf offenem Feld, die Erstellung fest

fundierter Treibhäuser oder Folientunnels etc. sind nur mit Bewilligung der Baubewilligungsbehörde gestattet und dürfen das Landschaftsbild und das ökologische Gefüge nicht erheblich verändern oder beeinträchtigen.

[3] Im Landschaftsschutzgebiet Rossboden ist die Erstellung einer Entlastungsstrasse, im Gebiet Thalmatt und Längmatt die Erstellung einer Velowegverbindung möglich. Diese haben den Anliegen des Landschaftsschutzes so weit als möglich Rechnung zu tragen.

[4] Neue nicht landwirtschaftliche Bauten sowie Materialentnahmestellen und Deponien sind nicht zugelassen.

[5] Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind nur im Bereich der bestehenden Bauernhöfe gestattet. Wo die traditionelle Hofstruktur zu erhalten ist, müssen sich solche Bauten und Anlagen ins bestehende Gefüge einordnen und der bestehenden Bausubstanz unterordnen.

Art. 39 Bäume

[1] Die Bäume innerhalb der im Zonenplan 2 bezeichneten Baumschutzgebiete und Baumreihen sowie die schützenswerten Einzelbäume sind geschützt. Sie prägen das Orts- / Landschaftsbild, umfassen wertvolle Alleen und Hochstammobstgärten, und sind aus kulturhistorischen Gründen und/oder aus Gründen des Natur- / Landschafts- oder Ortsbildschutzes zu erhalten.

[2] Die geschützten Bäume dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde nicht beseitigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Pflege schützenswerter Einzelbäume darf nur in Absprache mit der zuständigen Gemeindebehörde erfolgen. Zur Pflege von Bäumen innerhalb der bezeichneten Baumreihen und Baumschutzgebiete sind die Weisungen der zuständigen Gemeindebehörde zu befolgen.

Vgl. Organisationshandbuch der Gemeinde Münsingen

[3] Bei der notwendigen Verjüngung des Baumbestandes oder bei Ersatzmassnahmen sind einheimische und standortgerechte Baumarten zu pflanzen.

Art. 40 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmälern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmebewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

[1] Schutz, Erhalt und fachgerechte Pflege der Hecken, Feld- und Ufergehölze richten sich nach dem übergeordneten Recht.

Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451)

Eidgenössische Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1)

Kant. Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11) und kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)

Art. 41 Geschützte Lebensräume

[1] Die im Zonenplan 2 festgelegten Feuchtgebiete, Trockenstandorte und kommunalen Naturschutzgebiete dienen als natürliche Lebensgrundlage für standorttypische Pflanzen- und Tierarten und sind geschützt.

Vgl. auch weitere gemäss übergeordneter Gesetzgebung geschützte Lebensräume

[2] Eingriffe bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Behörde. Geschützte Lebensräume dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG

[3] In einem Abstand von 6.00 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand des geschützten Lebensraums, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

[4] Die geschützten Ufervegetationen und Feuchtgebiete sowie die geschützten Trockenstandorte von lokaler Bedeutung sind extensiv zu bewirtschaften.

Art. 42 Gewässerraum

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2017

a) die natürliche Funktion der Gewässer;
b) Schutz vor Hochwasser;
c) Gewässernutzung

[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan 2 als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

Stehende und fliessende Gewässer

Messweise vgl. Anhang B2.5

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.00 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.00 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

[3] Zusätzlich ist für Bauten und Anlagen gegenüber der Ufervegetation mindestens ein Abstand von 3.00 m, gegenüber der Uferbestockung von 6.00 m einzuhalten.

[4] Im Gewässerraum zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid ob dicht überbaut, ist im Planerlassverfahren das AGR und im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde.

[5] Für das Parkbad an der Aare gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie, die auch den Abbruch und Ersatz bestehender Bauten und Anlagen innerhalb von 5 Jahren im früheren Ausmass erlaubt.

Bger 1C_332/2017 vom 23.2.2018

[6] Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. Art. 40

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

[7] Die im Zonenplan 2 entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Art. 43 Fuss- und Wanderwege, historische Verkehrswege

[1] Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie

überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz.

[2] Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

[3] Die im Richtplan Mobilität in der Teilrichtplankarte Fussverkehr aufgeführten Hauptwanderrouten sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Vgl. Art. 44 SG und Art. 25 ff. SV

Art. 44 Archäologische Schutzgebiete

[1] Die im Zonenplan 2 bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung und die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

[2] Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

[3] Das Vorgehen bei Entdeckungen richtet sich nach dem kantonalen Recht.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen. Vgl. Art. 10f BauG

Art. 45 Übergeordnete Schutzbestimmungen

[1] In den im Zonenplan 2 bezeichneten Gebieten mit überlagerten übergeordneten Schutzbestimmungen gelten neben kommunalen Vorgaben auch die entsprechenden Bestimmungen der Schutzbeschlüsse und der kantonalen und bundesrechtlichen Bestimmungen.

Kantonales Naturschutzgebiet entlang der Aare (Regierungsratsbeschluss vom 30. März 1977), Bundesinventar der Trockenstandorte, Bundesinventar der geschützten Landschaften, Gewässerschutzzonen

Art. 46 Ersatzmassnahmen

[1] Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin oder der Verursacher für mindestens gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 Naturschutzgesetz für Hecken und Feldgehölze.

[2] Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 Naturschutzgesetz; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalteramt für Hecken (Art. 27 Abs. 2 Naturschutzgesetz); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c Naturschutzgesetz).

6. Verschiedene Bestimmungen

6.1 Planungsvorteile

Art. 47 Ausgleich von Planungsvorteilen

[1] Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen.

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen RAP 2021

6.2 Förderung

Art. 48 Förderungsmassnahmen

[1] Die Gemeinde kann Massnahmen fördern und unterstützen:

- zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen)
- zur Erhaltung und Aufwertung von erhaltens- oder schützenswerten Baudenkmälern
- zur Förderung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien.

[2] Wegleitend sind für die Förderung ökologischer Objekte und Gebiete der Richtplan Landschaft und für die Förderung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien der Richtplan Energie sowie die entsprechenden Verordnungen, Merkblätter und Beschlüsse des Gemeinderates.

Art. 49 Qualifizierte Verfahren

[1] Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren, wie z. B. Parallelprojektierung, Studienaufträge, Wettbewerbe nach den Regeln des SIA zur Qualitätssicherung.

Dazu gehören auch Workshop- oder Gutachterverfahren.

[2] Sie kann dazu insbesondere personelle Hilfe anbieten.

Art. 50 Wohnraum- und Gewerbeförderung

[1] Die Gemeinde setzt sich für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum ein, indem sie:

- eigene Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet,
- geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Wohnbauträger abgibt, die sich zur Kostenmiete verpflichten,
- bei Einzonungen, Umzonungen, Planungen und Bauvorhaben aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt,
- ein geeignetes Anreizsystem entwickelt und aus der Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ finanziert,
- im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um die vorgenannten Ziele erreichen zu können.

Vgl. ZPP AB „Erlenauweg“

Vgl. ZPP AK „Dorf“

vgl. Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen RAP (2021)

[2] Die Gemeinde setzt sich für die Ansiedlung und Erhaltung von Betrieben ein, indem sie:

- eigene Areale zu günstigen Konditionen vermietet,
- geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Betriebe abgibt,
- im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um diese im Baurecht und unter Nutzung von Synergien an Betriebe abgeben zu können,

- bei Einzonungen, Umzonungen und Planungen aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt.

[3] Der Gemeinderat erlässt die Ausführungsbestimmungen zu Absatz 1 und 2 in einer Verordnung.

6.3 Fachleute und Behörden

Art. 51 Fachberatung

[1] Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Planungs-, Gestaltungs-, Energie- oder anderen im Baubewilligungsverfahren relevanten Fragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Baubewilligungsbehörden und, sofern von diesen gewünscht, auch die Bauwilligen in allen Fällen beraten, die spezielle baurechtliche und/oder gestalterische Fragen aufwerfen.

Gemäss Kommissionenreglement bestimmt die Planungskommission die ständige externe Fachberatung und erlässt für diese ein Pflichtenheft.

[2] Die Fachberatung formuliert im ordentlichen Baubewilligungsverfahren Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde – oder bei Überbauungsordnungen zuhanden des Gemeinderats – insbesondere in den folgenden Fällen:

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beizuziehen.

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bewilligungen von Vorhaben in der Zone Erhaltung gemäss Art. 8 Abs. 2;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Beurteilung von Überbauungsordnungen, die einen Nutzungsbonus aus gestalterischen oder energetischen Gründen beanspruchen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von schützens- und erhaltenswerten Bauten.

Vgl. Art. 8 Abs.2, Art. 24

Vgl. Art. 75 BauG

Art. 52 Zuständigkeiten

[1] Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von Planungszonen und entscheidet, ausser bei geringfügigen Änderungen, über die Einleitung des Mitwirkungsverfahrens sowie die öffentliche Auflage eines Planungsgeschäftes.

[2] Die Abteilung Bau ist ordentliche Baubewilligungs-, Bau- und Strassenpolizeibehörde der Gemeinde.

7. Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 53 Widerhandlungen

[1] Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Bestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

[2] Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5‘000.00 bestraft.

Vgl. Art. 50 BauG (Straftatbestände gemäss Baugesetzgebung) und Art. 58 GG (übrige Straftatbestände).

Art. 54 Inkrafttreten

[1] Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit den Anhängen A bis G und den Zonenplänen 1, 2 und 3 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 55 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Bezeichnung	**Datum erste Genehmigung**	
Baureglement Münsingen	01.07.2011	
- ausser die ZPP T «Schwand», exklusive die technischen Anpassungen an die BMBV - ausser die Bestimmungen zur ZPP B «Bahnhof West», exklusive die technischen Anpassungen an die BMBV		
Zonenplan «Teil 1» Münsingen	01.07.2011	
- ausser die ZPP T «Schwand»		
Zonenplan «Teil 2» Münsingen	01.07.2011	
Baureglement Tägertschi	14.03.2002	
- ausser im Bezug auf die Parzellen Nrn. 141, 150 und 177		*Parzellen der Zone A bzw. WA im Gebiet Thalmatt*
Zonenplan Ortsbild-Landschaft Tägertschi	14.03.2002	
Zonenplan Siedlung Tägertschi	14.03.2002	
- ausser im Bezug auf die Parzellen Nrn. 141, 150 und 177		*Parzellen der Zone A bzw. WA im Gebiet Thalmatt*
Baureglement Trimstein	02.06.1998	
Nicht-Baugebiet Zonenplan Trimstein	02.06.1998	
Baugebiet Zonenplan Trimstein	02.06.1998	
- ausser die Gartenbauzone Neuhusmatte		
Strassenreglement Münsingen	23.06.1969	
Richtplan Landschaft Münsingen	25.05.2010	
Richtplan Energie Münsingen	25.05.2010	
Richtplan Verkehr Münsingen	25.05.2010	
Richtplan Verkehr Bahnhofquartier Münsingen	09.12.2003	
Die Bestimmungen für die Areale der ZPP AI „Chnebugass“ und ZPP AG „Bühlerplatz“ im Richtplan Ortskern Münsingen	05.08.1998	
Richtplan Landschaft-Verkehr Tägertschi	14.02.2002	
UeO f, Gestaltungsplan mit SBV „Bernstrasse 1-5“	03.07.1986	*Ersetzt durch MKE*
UeO h, Gestaltungsplan mit SBV „Bernstrasse 21“	20.12.1984	*Ersetzt mit Zone Erhaltung MKE*
UeO „Höhenacker II“	04.03.1994	*Ersetzt mit neuer ZPP AE „Höchiacher“*
UeO „Sägegasse“ ZPP A	22.02.2000	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE*
UeO „Erlenau“ ZPP C, D, E (ausgenommen UeO Abschnitt C1 vom 10.11.2011)	14.09.1993	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE*
UeO „Schlossmatte“ ZPP F	17.09.1993	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE*
UeO und Detailerschliessungsplan „Hölzliacker“	31.05.2007	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE*
UeO „Bärenmatte“ ZPP O	05.04.2004	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE*
UeO „Husrüti 2“ ZPP R	10.11.2000	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE*
UeO „Belpbergstrasse 9-15“ ZPP S	08.12.2000	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE*

UeO Löwenmatte/Bernstrasse ZPP K1 (Abschnitt V2)	05.05.1995	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE und Hotelzone*
UeO Löwenmatte/Bernstrasse (Abschnitt V1)	30.11.2012	*Ersetzt mit Zone Erhaltung ZE*
UeO Erschliessung Grossmatt, Tägertschi	29.03.1984	
UeO „Untere Weinhalde“, Tägertschi	10.04.2006	*Ersetzt durch Zone Erhaltung ZE*
UeO „Gmeinen“, Trimstein	21.09.1989	*Ersetzt durch Zone MKE*
UeO „Neuhusmatte“, Trimstein	14.12.2007	*Ersetzt durch Zone Erhaltung ZE*

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	21.10.2019 bis 29.11.2019
Kantonale Vorprüfung	18.12.2020
2. kantonale Vorprüfung	11.08.2021

1. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt	14.04.2021
Publikation im Anzeiger Konolfingen	15.04.2021 und 22.04.2021
Öffentliche Auflage	15.04.2021 bis 27.05.2021

2. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt	18.08.2021
Publikation im Anzeiger Konolfingen	19.08.2021 und 26.08.2021
Öffentliche Auflage	19.08.2021 bis 20.09.2021

3. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt	09.02.2022
Publikation im Anzeiger Konolfingen	10.02.2022 und 17.02.2022
Öffentliche Auflage	10.02.2022 bis 14.03.2022

Erledigte Einsprachen	24
Unerledigte Einsprachen	10
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am	06.10.2021

Beschlossen durch das Parlament am	09.11.2021

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde (Volksabstimmung zum Referendum)	15.05.2022
Beschluss der Volksabstimmung publiziert im Amtsanzeiger vom	19.05.2022

Verbindliche Waldgrenze (Waldfeststellung) genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) 07.09.2022

Unterschriften

Namens der Einwohnergemeinde Münsingen

Beat Moser
Gemeindepräsident

Thomas Krebs
Abteilungsleiter Präsidiales und Sicherheit

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, 9.6.2022

Der Gemeindeschreiber:

Thomas Krebs
Abteilungsleiter Präsidiales und Sicherheit

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

31. Okt. 2023

Beatrice Aebi

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

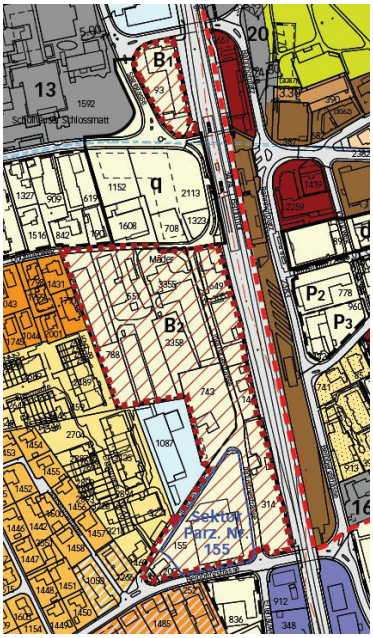
Anhang A Zonen mit Planungspflicht

ZPP B „Bahnhof West“ ist von Beschluss und Genehmigung durch das AGR ausgenommen (Aufhebung Planbeständigkeit)

ZPP B «Bahnhof West»

[1] Planungszweck

Siehe Richtplan Bahnhof West vom 22.05.2018



Die ZPP B «Bahnhof West» bezweckt:

- die Schaffung attraktiver und belebter Aussenräume für den Langsamverkehr,
- bessere und attraktivere Anbindung zum östlich der Bahn gelegenen Ortsteil,
- die Gewährleistung von sicheren, direkten und attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr,
- Sicherstellung der Verbindung zwischen Belpbergstrasse und Sägegasse,
- die Förderung von gewerblichen Nutzungen westlich des Bahnhofs,
- die Schaffung von Wohnraum im westlichen Bereich der ZPP mit einem Immissionsschutzgürtel gegenüber der Bahn und der Industriestrasse,
- die Sicherstellung der im Zusammenhang mit dem Bahnhof stehenden Funktionen insbesondere Veloabstellplätze und Kurzzeitparkplätze.

[2] Art der Nutzung

Art und Mass der Nutzung der einzelnen Abschnitte sollen in separaten Planungsverfahren im Rahmen von Überbauungsordnungen und gestützt auf den Richtplan Bahnhof West angepasst werden.

- Abschnitt B1: Arbeitsnutzung nach Art. 2 Abs. 5; der Gemeinderat kann Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3 zulassen, wobei insgesamt maximal 50 % der realisierten GFo als Wohnraum genutzt werden darf. Für den Sektor Parzelle Nr. 155 kann der Gemeinderat die Beschränkung der Verkaufsfläche aufheben. Bei Wohnnutzung muss das Gebäude den MINERGIE-Standard aufweisen. Die Lage des Wohnraums wird in der Überbauungsordnung festgelegt.
- Abschnitt B2: Arbeitsnutzung nach Art. 2 Abs. 5. Der Gemeinderat kann Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3 zulassen, wobei pro Gebäude maximal 50 % der GFo als Wohnraum genutzt werden darf, wenn die Gebäude den MINERGIE-Standard aufweisen.

[3] Mass der Nutzung

Pro Teil-UeO gelten folgende Nutzungsmasse:

- minimale GFZo: 0.60, maximale GFZo: 1.00 (inkl. bestehende Bebauung); Nutzungstransfers sind möglich, wenn sie in einem Gesamtkonzept über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP B oder mit der Nutzung von bestehendem Bauvolumen begründet werden.
- maximal 4 Vollgeschosse ohne Attikageschoss oder 3 Vollgeschosse mit Attikageschoss.

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Zwischen SBB-Areal und Industriestrasse ist eine geschlossene Bauweise mit Bauten anzustreben, die Bezug zum öffentlichen Strassenraum nehmen.
- Die Interessenslinie der Bahn ist in der UEO zu berücksichtigen.
- Bei der Gestaltung von Unterführungen ist dem Sicherheitsempfinden besonders Rechnung zu tragen.

[5] Erschliessungsgrundsätze

Die Erschliessungsflächen haben den Charakter einer Mischverkehrsfläche aufzuweisen und sind angemessen mit einheimischen Bäumen zu begrünen.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

ZPP C1 «Erlenau»



[1] Planungszweck

Die ZPP C1 «Erlenau» bezweckt:

- die Schaffung einer verdichteten Gewerbe- und Wohnüberbauung,
- die optimale Eingliederung der Überbauung in die Landschaft und das Siedlungsbild,
- die Schaffung attraktiver Aussenräume,
- die Freihaltung des Giessenlaufes und die Gewährleistung der öffentlichen Zugänglichkeit der Giesse.

[2] Art der Nutzung

- Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3
- Mindestens 1/6 der Geschossfläche des ersten Vollgeschosses ist gewerblich zu nutzen.

[3] Mass der Nutzung

- Mindestens 12‘000 m^2 GFo. Der Gemeinderat kann maximal 17‘000 m^2 GFo zulassen.
- Bereich nördlich des Lindenweges: höchster Punkt der Dachkonstruktion 537.00 m. ü. M. ohne Attikageschosse und 539.30 m. ü. M. mit Attikageschossen. Attikageschosse sind nur bei Gebäuden zulässig, die den MINERGIE-Standard aufweisen.
- Bereich südlich des Lindenweges: höchster Punkt der Dachkonstruktion 534.50 m. ü. M. ohne Attikageschosse und 536.80 m. ü. M. mit Attikageschossen. Attikageschosse sind nur bei Gebäuden zulässig, die den MINERGIE-P-Standard aufweisen.
- Attikageschosse dürfen an die Nord-, Ost- und Südfassade gestellt werden. Sie dürfen maximal 55 % der GFo des obersten Vollgeschosses aufweisen.
- Entlang der Giesse gilt eine maximale Gebäudelänge von 40.00 m, in den übrigen Gebieten gilt keine maximale Gebäudelänge.

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Die Dachlandschaft ist einheitlich zu gestalten.
- Die Aussenräume sind attraktiv, naturnah und mit geringer Bodenversiegelung zu gestalten.
- Die öffentlichen Bereiche und Plätze sind durch geeignete Bepflanzung und Materialwahl zu definieren.
- Entlang des Erlenauwegs ist eine Baumreihe mit einheimischen Hochstammbäumen zu pflanzen.
- An der Schnittstelle von Erlenauweg und Lindenweg ist unter gestalterischem Einbezug der bestehenden Linde ein öffentlicher Aussenraum zu schaffen
- Entlang dem Giessenlauf ist ein Gebiet auf einer Tiefe von mindestens 6.00 m ab Giessenlauf ökologisch aufzuwerten, frei und der Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

[5] Erschliessungsgrundsätze

Die Abstellplätze sind grundsätzlich in Einstellhallen unterzubringen, davon ausgenommen sind Autoabstellplätze für Besucher sowie für gewerbliche Nutzungen in der ZPP C1.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

[7] Energie

In den Überbauungsordnungen ist die Verwendung von erneuerbaren Energien für Heizung und Brauchwarmwasser festzulegen.

ZPP H «Rosenweg»

UeO Rosenweg ZPP H vom 06.07.1994

UeO ZPP H „Rosenweg“ (Abschnitt H2, Räbacher, Teil 1) vom 23.06.2011

Teil-UeO „Räbacher“ (ZPP H, Abschnitt H2, Teil 2) vom 12.06.2018

UeO ZPP H „Rosenweg“ Abschnitt H3, (Mühletal) vom 31.01.2003

UeO ZPP H „Rosenweg“ Abschnitt H4, (Mühlestutz) vom 29.01.2004

[1] Planungszweck



Die ZPP H «Rosenweg» bezweckt:

- die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung,
- die optimale Eingliederung der Überbauung in den Hang, das Landschafts- und Ortsbild,
- Erhalt und Rücksichtnahme auf das Waldareal.

[2] Art der Nutzung

Wohnen nach Art. 2 Abs. 2

[3] Mass der Nutzung

Minimale GFZo 0.60, maximale GFZo 0.80; wobei der Gemeinderat im Falle einer Terrassensiedlung die GFZo für den dazu beanspruchten Grundstücksteil wie folgt erhöhen kann:

a) um 0.10, wenn die Hangneigung mindestens 25 % beträgt.
b) um 0.10, wenn die Gebäude mindestens MINERGIE-P-Standard aufweisen.

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Es sind interessante und naturnahe Aussenräume zu realisieren und auf das Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 Rücksicht zu nehmen.
- Dort wo es die Hangneigung zulässt, ist bei guter Eingliederung in die Topografie und Landschaft eine Terrassenüberbauung zulässig.

Es sind die folgenden maximalen Hangstufen, resp. Vollgeschosse zulässig:

H1: ab Rosenweg maximal dreigeschossige Bauten, talwärts maximal 5 Stufen
H2: maximal 3 Vollgeschosse; im Falle einer Terrassensiedlung ab Mühletalstrasse hangaufwärts maximal 7 Stufen
H3: ab Mühletalstrasse hangaufwärts maximal 7 Stufen
H4: ab Mühletalstrasse hangaufwärts maximal 3 Stufen plus ein Attikageschoss

[5] Erschliessungsgrundsätze

Mit Ausnahme der Besucherparkplätze ist die Parkierung zu überdecken.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

[7] Energie

Wegleitend ist der Richtplan Energie.

ZPP I «Loryheim»

[1] Planungszweck

Die ZPP I «Loryheim» bezweckt:

- die Schaffung einer dichten Wohn- und Gewerbeüberbauung, angemessen etappiert,
- die Neugestaltung des Ortseingangs,
- Erhaltung des Sichtbezuges auf die schützenswerte Liegenschaft Thunstrasse 14 «Loryheim» in Südansicht als markanter Blickpunkt am Ortseingang,
- die Erhaltung der Baumreihe entlang der Thunstrasse.



[2] Art der Nutzung

Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3

[3] Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.50
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.80
- Bei einer Überbauung auf der Grundlage eines Wettbewerbverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale GFZo um 0.05 erhöhen.
- Bei einer Gesamtüberbauung mit dem MINERGIE-P-Standard erhöht sich die maximal zulässige GFZo um zusätzlich 0.10.

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Freihalten des unverbauten Vorraumes südlich der Liegenschaft Thunstrasse 14 «Loryheim» ab Gartentor Umfassungsmauer bis an die Thunstrasse auf einer Tiefe von mind. 45 m.
- Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
- Interessante Aussenraum- und Platzgestaltung.

[5] Erschliessungsgrundsätze

- Erschliessung nach einheitlichem Konzept.
- Mit Ausnahme der Besucherparkplätze hat die Parkierung unterirdisch zu erfolgen.
- Die Erschliessung der ZPP AK1 über das Gebiet der ZPP I ist zulässig.

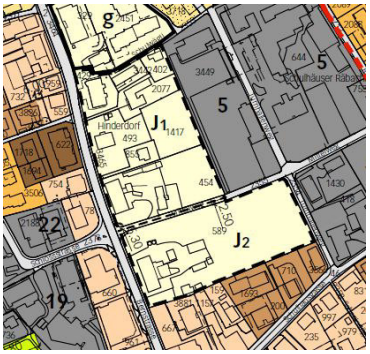
[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

ZPP J «Hinterdorf»

[1] Planungszweck

Die ZPP J «Hinterdorf» bezweckt:



– die Schaffung einer attraktiven, verdichteten Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entlang der Bernstrasse,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und –anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die umliegende Bebauung,
- die Umnutzung mit dem Ziel der Erhaltung der historischen Bausubstanz,
- eine gute Siedlungsdurchgrünung und die Schaffung attraktiver öffentlicher Aussenräume,
- die Sicherstellung einer wirtschaftlichen und siedlungsverträglichen Erschliessung sowie von attraktiven und sicheren öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen.

[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

Pro Abschnitt sind nicht mehrere UeO's zulässig

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten. Bei einer etappierten Entwicklung durch je eine Teilüberbauungsordnung im Abschnitt J1 und im Abschnitt J2 hat sich die zeitlich später folgende Teil-Überbauungsordnung an das Gesamtkonzept der zeitlich vorangehenden zu orientieren.

[3] Art der Nutzung

- längs Bernstrasse: Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3, wobei bei einer Umnutzung der beiden eingestuften Objekte an der Bernstrasse 4 und 6 mindestens die Hälfte des ersten Vollgeschosses und bei einem Neubau das gesamte erste Vollgeschoss gewerblich zu nutzen ist.
- übriges Gebiet: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2, jedoch mit einem maximal zulässigen Gewerbeanteil von 20 %.

[4] Mass der Nutzung

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

Abschnitt J1:
- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.60
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.75
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.10 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse

Abschnitt J2:
- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.60
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.75
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.20 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Die Setzung der Neubauten ist so zu wählen, dass sowohl in den Zwischenzuständen (Etappierung) als auch im Endzustand eine aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht gute Lösung erreicht wird.
- Entlang des Mittelwegs ist im Abschnitt J2 ein grosszügiger, begrünter öffentlicher Aussenraum mit Baumreihe sicherzustellen.
- Durch die Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts ist eine auf die bestehende Bausubstanz sowie allfällige Zwischenzustände (Etappierung) abgestimmte Gestaltung des Aussenraumes mit wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Die schützenswerten Gebäude an der Bernstrasse 4A und 6 sowie am Mittelweg 1 sind zu erhalten. Erweist sich die Erhaltung als unverhältnismässig und verunmöglicht eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung, kann ein Abbruch geprüft werden. *Vgl. Art. 10b Abs. 2 und 3 BauG*
- Das erhaltenswerte Gebäude an der Bernstrasse 4 kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung erreicht werden kann.
- Das Gebäude Bernstrasse 10 ist zu erhalten.
- Im Abschnitt J1 dürfen Attikageschosse in Abweichung zu Art. 3 Abs. 8 zweiseitig fassadenbündig erstellt werden, wenn die Attikafassadenlängen um mindestens 4.00 m kürzer sind als die Fassadenlängen der jeweils darunter liegende Geschosse. Eine gestalterische Abhebung ist nicht nötig.

[6] Erschliessungsgrundsätze

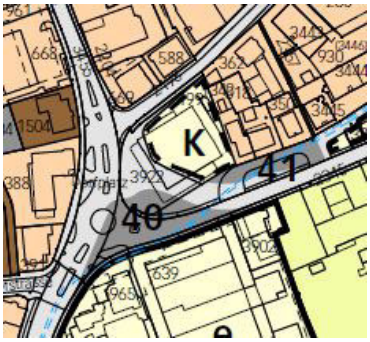
- Abschnitt J1: Erschliessung ab Bernstrasse. Es ist für den Abschnitt nur eine gemeinsame Einstellhalle zulässig. Bezüglich der Lage der Ein- und Ausfahrt ist das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens vom 10.08.2020 gemäss Anhang H verbindlich. *Vgl. Anhang H*
- Abschnitt J2: Erschliessung ab Bernstrasse oder via Schulhausgasse und Turnhallenweg.
- Der Mittelweg ist als attraktive und sichere Langsamverkehrsachse zu erhalten.
- Eine durchgehende Detailerschliessungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr zwischen Bernstrasse und Turnhallenweg ist nicht zulässig.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

- Eine Bautiefe entlang der Bernstrasse: ES III
- Im übrigen Gebiet: ES II

ZPP K «Dorfplatz»

[1] Planungszweck



Die ZPP K «Dorfplatz» bezweckt:

- die Festlegung der ortsbaulichen Gestaltung für Bauten und Aussenräume einer dichten, gemischt genutzten Kernüberbauung,
- eine gute Einordnung der Neubauten in Bezug zu den angrenzenden Strassen und Siedlungen,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung,
- die Gestaltung eines attraktiven öffentlichen Raumes entlang der Strassen.

[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss SIA Ordnungen 142 und 143 zu erarbeiten.

[3] Art der Nutzung

Mischnutzung Kern nach Art. 2 Abs. 4. Die ersten Vollgeschosse sind vollständig gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten.

[4] Mass der Nutzung

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.40
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 2.00
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.40 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Die Bauten haben einen klaren Bezug zum angrenzenden Strassenraum aufzuweisen.
- Entlang von Strassen sind angemessen Bäume zu pflanzen.
- Der eingedolte Grabenbach darf nicht überbaut werden.

[6] Erschliessungsgrundsätze

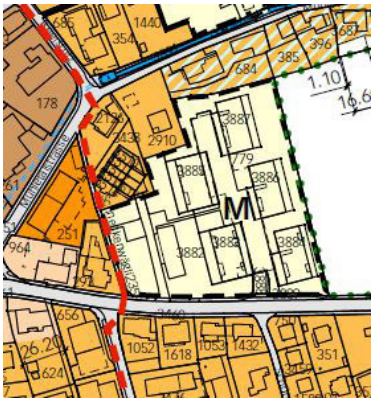
Die Einstellhalle muss ab der Schulhausgasse erschlossen werden.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

ZPP M «Sandacher»

[1] Planungszweck



Die ZPP M «Sandacher» bezweckt:

- die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrands,
- die weitgehende Freihaltung des Horizonts zur Sicherstellung der Sichtbeziehungen von der Tägertschistrasse auf die Kirche, den Ortskern und die nähere Landschaft,
- die Schaffung einer attraktiven Wohnüberbauung,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und –anlagen mit der bestehenden Umgebung,
- die gute topografische Eingliederung in das massgebende Terrain,
- die Sicherstellung einer haushälterischen und auf die Topografie abgestimmte Erschliessung,
- eine auf die Lärmemissionen der Tägertschistrasse reagierende Bebauung.

[2] Art der Nutzung

Wohnen nach Art. 2 Abs. 2. Entlang der Tägertschistrasse gilt auf einer Bautiefe Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3.

[3] Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.40
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.60
- Der maximale Dachpunkt beträgt im südlichen Bereich bis auf eine Tiefe von 80 m ab Tägertschistrasse 571.50 m. ü. M., im nördlichen Bereich 569.00 m. ü. M. Dieser darf, ausser von sehr schlanken, kaum wahrnehmbaren technisch bedingten Elementen (z. B. Kamine) und Liftaufbauten bis 1.50 m ab Oberkante oberstes Geschoss, von Dachaufbauten nicht überragt werden.
- Maximal 2 Vollgeschosse. Der Gemeinderat kann bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA von der Geschossigkeit abweichen.
- Werden alle Neubauten nach MINERGIE-P-Standard erstellt, erhöht sich die maximale GFZo um 0.05.
- Werden alle Neubauten nach MINERGIE-P-Standard und auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA erstellt, erhöht sich die maximale GFZo darüber hinaus um 0.05.

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Durch die Lage, Stellung und Abmessung der Bauten sowie durch eine gesamtheitliche, stufenlose und naturnahe Umgebungsgestaltung sind die optische und funktionale Durchlässigkeit sicherzustellen.
- Entlang des östlichen Siedlungsrandes ist eine sehr gute optische Durchlässigkeit zu erreichen.
- Grössere Aussenräume sind für die Siedlungsbewohner und Siedlungsbewohnerinnen zugänglich zu gestalten und zur halböffentlichen Benutzung offen zu halten.
- Das Gebäude an der Tägertschistrasse 17 kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine ortsbaulich und gestalterisch optimalere Lösung erreicht werden kann.
- Bleibt das erhaltenswerte Gebäude an der Tägertschistrasse 17 bestehen, ist der Umnutzung des Bauvolumens besondere Beachtung zu schenken.
- Neue Haupt- und Nebenbauten sind zwingend mit Flachdächern oder leicht geneigten Pultdächern einzudecken.
- Attikageschosse dürfen, ohne dass sie als Vollgeschosse zählen, einseitig fassadenbündig erstellt werden. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

- Bebauung und Aussenraum sind gut in die topografischen Verhältnisse einzugliedern.
- Der Gestaltung des Siedlungsrands und des Bereichs entlang der Tägertschistrasse ist besondere Beachtung zu schenken.

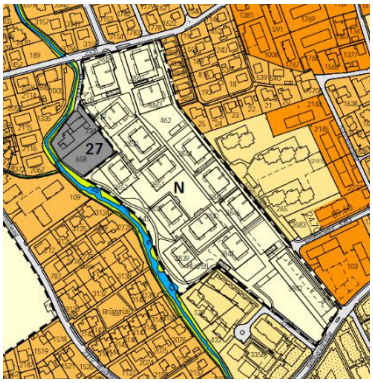
[5] Erschliessungsgrundsätze

- Das Areal ist ab der Tägertschistrasse mit möglichst einer Zufahrt zu erschliessen.
- Die Erschliessung der Reihenhäuser auf der Parzelle Nr. 3438 muss weiterhin sichergestellt werden, kann aber im Sinne der Überbauung in der ZPP M optimiert werden.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

- Grundsätzlich ES II, bei Erhalt gilt für das bestehende Gebäude an der Tägertschistrasse 17 die ES III, bei einem Abbruch gilt für das gesamte Gebiet die ES II.
- In der Überbauungsordnung ist aufzuzeigen, dass für alle Neubauten eine Schallpegeldifferenz zwischen der Strasse und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen von 24 dBA erzielt werden kann.
- Beim Einbau von lärmempfindlichen Räumen in das bestehende Gebäude an der Tägertschistrasse 17 ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass eine Schallpegeldifferenz zwischen der Strasse und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen von 19 dBA erzielt werden kann.

ZPP N «Dorfmatt»



[1] Planungszweck

Die ZPP N «Dorfmatt» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, verdichteten Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entlang der Belpbergstrasse,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und –anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die umliegende Bebauung,
- die Schaffung attraktiver Aussenräume unter Berücksichtigung und Einbezug der ökologischen Qualitäten des Giessenraumes,
- die Sicherstellung einer haushälterischen und siedlungsverträglichen Erschliessung sowie von attraktiven und sicheren öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen.

[2] Art der Nutzung

- Längs Belpbergstrasse: Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3
- Übriges Gebiet: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2 jedoch mit einem maximal zulässigen Gewerbeanteil von 20 % der realisierten GFo.

[3] Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.50
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.70
- Maximal 3 Vollgeschosse (plus ein Attikageschoss nach den näheren Bestimmungen von Abs. 4 hiernach)
- Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale GFZo um 0.05 erhöhen.
- Bei Überbauungen nach MINERGIE-P-Standard erhöht sich die GFZo darüber hinaus um 0.05.
- Auf einer Landfläche von mindestens 8‘000 m^2 sind öffentlich zugängliche Grünflächen und Aufenthaltsbereiche auszuscheiden (inkl. Fusswege, exkl. Erschliessungsstrassen).

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Bebauung und Aussenraum sind gut in die topografischen Verhältnisse einzugliedern.
- Eine Bautiefe entlang der angrenzenden Zone W2 sind nur zwei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zugelassen.
- Die Dachlandschaft ist einheitlich zu gestalten.
- Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es
  a) entweder die Voraussetzungen von Art. 3 Abs. 3 gemäss GBR 2010 (01.07.2011) einhält oder
  b) wenn es höchstens auf je einer Haupt- und einer Seitenfassade mit einem Versatz von mindestens 25 cm an die darunterliegende Fassadenflucht reicht und die Grundfläche maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt und im Übrigen die Voraussetzungen von Art. 3 Abs. 3 gemäss GBR 2010 (01.07.2011) einhält.
- Durch die Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts ist eine abwechslungsreiche und naturnahe Gestaltung des Aussenraumes mit wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Am Dorfmattweg ist zur Aufwertung des öffentlichen Aussenraums eine Baumreihe mit einheimischen und standortgerechten Bäumen zu pflanzen.
- An der Giesse ist ein naturnah gestalteter und bepflanzter öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich mit einer minimalen Grösse von 2‘500 m^2 zu schaffen.
- Entlang der Erschliessungsstrassen und Langsamverkehrsverbindungen sind Hochstammbäume zu pflanzen.

[5] Erschliessungsgrundsätze

- Der südliche Teil ist über die Parzelle Nr. 3704 an die Belpbergstrasse zu erschliessen, der nördliche Teil über eine Stichstrasse ab Dorfmattweg, die gleichzeitig als Detailerschliessung der ZöN Nr. 27 (Kindergarten mit Mehrzweckraum) dienen muss.
- Die Erschliessung bestehender Überbauungen ist sicherzustellen.
- Eine durchgehende Detailerschliessungsstrasse zwischen Dorfmattweg und Belpbergstrasse ist nicht zulässig.
- Die Parkierung ist grundsätzlich in Einstellhallen unterzubringen, Besucher- und Kundenparkplätze sind oberirdisch entlang der siedlungsinternen Erschliessungsstrassen anzuordnen und angemessen zu gestalten.
- Am Ende beider Stichstrassen ist je eine Wendemöglichkeit zu schaffen.
- Zwischen Dorfmattweg und Belpbergstrasse ist mindestens eine direkte öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zu schaffen.
- Von den öffentlichen Fuss- und Velowegen aus sind für die Fussgänger einzelne Zugänge zur Giesse, insbesondere zum öffentlichen Aufenthaltsbereich zu schaffen.
- Die bestehende Abwasserleitung «Südkanal» ist im Bestand zu schützen.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

- Gemischter Bereich entlang Belpbergstrasse: ES III
- Im übrigen Gebiet: ES II

[7] Energie

Alle Gebäude in der ZPP N sind in Realisierungsetappen jeweils an ein gemeinsames Heizwerk anzuschliessen.

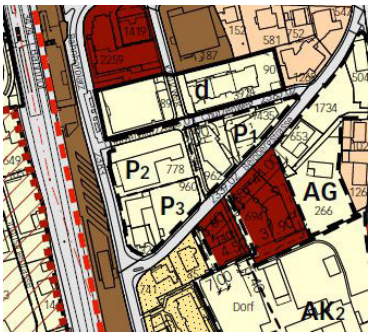
Überbauungsordnung ZPP P1 «Kreuzweg/Belpbergstrasse» vom 09.05.2006

ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse»

[1] Planungszweck

Die ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» bezweckt:

- die Sicherstellung einer gut gestalteten, verdichteten Überbauung in Bahnhofnähe mit sorgfältig ausgebildeten Aussenräumen,
- die optimale Eingliederung der Überbauung, damit zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.



[2] Art der Nutzung

Dienstleistungs- und Ladennutzungen.

Vgl. Art. 20 BauG

Im Abschnitt P1 und P3 ist Wohnen zulässig. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens 40 %.

[3] Mass der Nutzung

- In den Abschnitten P1 und P3 gilt eine maximale GFZo von 1.10, wobei der Gemeinderat einen Nutzungsbonus von GFZo 0.20 (d. h. total maximal zulässige GFZo 1.30) gewähren kann, wenn eine besonders gute Überbauungsqualität erreicht wird, z. B. durch Erarbeiten einer sorgfältigen Planung oder gestützt auf einen Wettbewerb nach den Regeln des SIA.

Vgl. Art. 49

- Im Abschnitt P2 gilt eine minimale GFZo von 1.00 und eine maximale GFZo von 1.50. Sofern in einem Verfahren zur Qualitätssicherung nach Art. 49 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.40 erhöhen.
- Im Abschnitt P1 gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 38 m sowie 3 Vollgeschossen plus einem Attikageschoss.
- In den Abschnitten P2 und P3 gilt mit Ausnahmen der Ecke Chutzenweg – Bahnhofplatz die offene Bauweise. Es gilt eine maximale Gebäudelänge von 55 m entlang des Bahnhofplatzes; entlang des Bahnhofplatzes und dem Chutzenweg dürfen über dem Sockelgeschoss maximal 4 zusätzliche Vollgeschosse ohne Attikageschoss, gegen die Belpbergstrasse maximal 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss erstellt werden. Das Gebäude entlang des Chutzenweges muss gegenüber dem Kreuzweg einen Abstand von mindestens 6 m einhalten (siehe Eintragungen in der Skizze im Anhang F).

Der westliche Teil des Chutzenweges wurde in Chutzenplatz umbenannt

- In allen Abschnitten zusammen sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig.
- Im Abschnitt P2 ist die Fläche für Verkauf auf max. 1‘500 m^2 GF begrenzt.

Zu „Familienwohnungen“ vgl. Art. 43 Abs. 3 und Art. 46 Abs. 2 BauV

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Dichte Überbauung entlang des Chutzenwegs mit Bezug auf die gegenüberliegenden Bauvolumen.
- Innerhalb des Abschnitts P2 ist im Bereich des Chutzenwegs durch die angrenzende Bebauung und die Aussenraumgestaltung eine Platzsituation zu schaffen.
- Entlang des Bahnhofplatzes ist das Volumen des Baukörpers im Abschnitt P2 und P3 sorgfältig auf die nördlich und südlich angrenzenden Bauten abzustimmen.
- Lockere Überbauung entlang der Belpbergstrasse.
- Gestalten der Aussenräume als differenzierte Abfolge von Plätzen und Grünräumen.
- Einheitliche Dachgestaltung für Neubauten.

- Attikas dürfen einseitig an die Hauptfassade gestellt werden, sofern dies in der Überbauungsordnung festgelegt wird.
- Die Villa ist zu erhalten und mitsamt ihrer Umgebung in eine neue Überbauung zu integrieren.
- Entlang des Bahnhofplatzes Bauten mit Lärmschutz- und Schallabsorptionsmassnahmen.
- Entlang des Bahnhofplatzes sind Bäume zu pflanzen.

[5] Erschliessungsgrundsätze

- Erschliessung für den motorisierten Verkehr ab Kreuzweg.
- Im Rahmen der UeO kann die Erschliessung des Abschnitt P2 vom Bahnhofplatz geprüft werden, sofern dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Sicherheit entstehen.
- Optimale Gestaltung der Langsamverkehrsverbindung vom Chutzenweg zum Bahnhofplatz.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

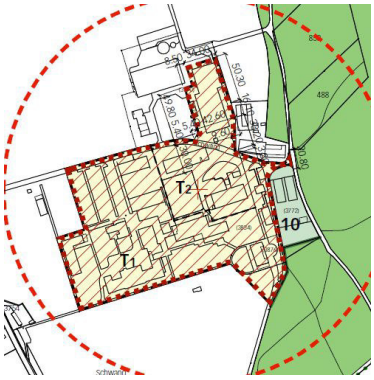
[7] Besondere Bestimmungen

Kleinste Einheit für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung sind die einzelnen Abschnitte P1, P2 oder P3.

ZPP T «Schwand»

Die ZPP T „Schwand“ ist von Beschluss und Genehmigung durch das AGR ausgenommen (Aufhebung Planbeständigkeit)

[1] Planungszweck



Die ZPP T «Schwand» bezweckt die Nutzung und Weiterentwicklung des Areals Schwand, mit Erhaltung der historischen Bauten und Aussenräume und sorgfältiger Einordnung baulicher und gestalterischer Änderungen in die landschaftlich sensible Umgebung.

[2] Art und Mass der Nutzung

- Die im Jahr 2011 bestehenden Gebäude können innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen umgenutzt werden.
- Der volumenmässig gleich grosse Ersatz der nicht als Schutzobjekte eingestuften Gebäude ist am gleichen Standort oder bei einer nachgewiesenen Verbesserung der Gestaltungsqualität andernorts zulässig.
- Zwischen den beiden Werkstattgebäuden Schwand 4 und 4a ist ein Neubau im Umfang von maximal 1‘400 m^2 GFo zulässig. Auf der Grundlage eines Wettbewerbverfahrens nach den Regeln des SIA sind entweder an dieser Stelle oder in einem Neubau westlich der beiden Werkstattgebäude Schwand 4 oder 4a zusätzliche GFo im Umfang von insgesamt maximal 600 m^2 GFo zulässig. Weitere Hauptbauten sind ausgeschlossen.
- Für alle baulichen Massnahmen mit räumlichen Auswirkungen ist die Kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.

Abschnitt T1:

- Biolandwirtschaft
- Bildung und Forschung
- Öffentliche Verwaltung
- Mit der Biolandwirtschaft direkt im Zusammenhang stehendes Gewerbe im Umfang von insgesamt maximal 3‘500 m^2 GFo.
- Dienstleistung im Umfang von insgesamt maximal 4‘200 m^2 GFo.
- Einrichtungen und Räumlichkeiten für die Verpflegung.
- Mit der Biolandwirtschaft im Zusammenhang stehende Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 500 m^2.
- Unterkünfte innerhalb im Jahr 2011 bestehender Gebäude im Umfang von maximal 1‘600 m^2 GFo.
- Wohnen innerhalb im Jahr 2011 bestehender Gebäude im Umfang von maximal 1‘410 m^2 GFo.
- Nicht zugelassen sind dauernde Freizeit- und Erholungsnutzungen, Fachmärkte und Detailhandelseinrichtungen.

Abschnitt T2:

- Biolandwirtschaft
- Mit der Biolandwirtschaft direkt im Zusammenhang stehendes Gewerbe sowie naturnaher Gartenbau im Umfang von insgesamt maximal 1‘000 m^2 GFo.
- Dienstleistung im Umfang von insgesamt maximal 600 m^2 GFo.
- Mit der Biolandwirtschaft im Zusammenhang stehende Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 100 m^2.
- Reitplatz im Umfang von maximal 621 m^2 an bestehendem Standort zur ausschliesslichen Nutzung für Reittherapie durch innerhalb dem Schwand ansässigen Betreiber.
- Vereinslokale ohne erheblichen Publikumsverkehr.
- In der Maschinenhalle (Schwand Nr. 14) sind an maximal 30 Tagen pro Jahr (zuzüglich Einrichtungs- und Abräumungstage) landwirtschaftliche, kulturelle oder sportliche Veranstaltungen für grössere Personengruppen zulässig.
- Unterkünfte innerhalb im Jahr 2011 bestehender Gebäude im Umfang von maximal 300 m^2 GFo.

- Nicht zugelassen sind dauernde Freizeit- und Erholungsnutzungen, Fachmärkte und Detailhandelseinrichtungen.

[3] Gestaltungsgrundsätze

- Jegliche Veränderungen und Ergänzungen von Bauten und deren Umgebung haben sich behutsam in die historische Anlage einzufügen und müssen dem Erhaltungszweck entsprechen. Sie sind nur unter Vorbehalt der denkmalpflegerischen Bestimmungen zulässig.
- Bei Veränderungen der Aussenräume ist für die Gesamtanlage ein Parkpflegewerk zu erstellen.
- Ein allfälliger Ersatz der Baumreihe entlang der Zufahrtsstrasse ist auf der Nordseite der Strasse zu pflanzen.

[4] Erschliessungsgrundsätze

- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich über den Einschlagweg ab Schwandkreuzung (Kantonsstrasse) zu erfolgen.
- Sämtliche Parkplätze sind zu bewirtschaften. Die Parkierung für sämtliche Besucher und Kunden inkl. der ZSF Nr. 10 ist auf der bestehenden Parkplatzanlage im Eingangsbereich anzuordnen. Vorbehalten bleiben einzelne Kurzzeitparkplätze für Menschen mit Behinderung.
- Bestehende Fuss- und Radwege sind zu unterhalten und müssen der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Ein hinreichendes Netz an öffentlichen Fuss- und Radwegen ist sicherzustellen. Neue Fuss- und Radwege haben sich am historischen Wegnetz zu orientieren.
- Bei einer Sanierung und/oder einer Neuanlage ist die Parkplatzanlage wasserdurchlässig zu gestalten und mit Bäumen zu durchgrünen.

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe

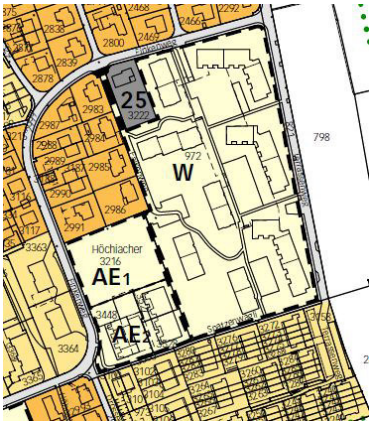
ES III

ZPP W «Am Stutz»

[1] Planungszweck

Die ZPP W «Am Stutz» bezweckt:

- die Erhaltung und Weiterentwicklung einer qualitativ guten und architektonisch ansprechenden Bebauung,
- die Ermöglichung einer inneren Verdichtung,
- eine gute Siedlungsdurchgrünung.



[2] Art der Nutzung

Wohnen nach Art. 2 Abs. 2

[3] Mass der Nutzung

- 3 Vollgeschosse
- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.50
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.70
- Werden Neubauten nach MINERGIE-P-Standard erstellt, erhöht sich die maximale GFZo darüber hinaus um 0.10

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.
- Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

[5] Erschliessungsgrundsätze

Die Erschliessung erfolgt über den Finkenweg und den Terrassenweg.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

ZPP AA «Mäder»

[1] Planungszweck



Die ZPP AA «Mäder» bezweckt:

- die Schaffung einer dichten Wohn- und Gewerbeüberbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung,
- die Ermöglichung von maximal 4 inhaltlich abgestimmten, aber zeitlich unabhängigen Teil-Überbauungsordnungen mit einer minimal anrechenbaren Grundstücksfläche von 1‘500 m^2.

[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität erlässt der Gemeinderat spätestens zusammen mit dem Beschluss der ersten Teil-Überbauungsordnung über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP ein Bebauungskonzept. Das Konzept hat eine hohe Wohnqualität und eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung mit einer grösseren Spielfläche sicherzustellen und die angestrebte bauliche Entwicklung aufzuzeigen.
- Basierend auf dem Bebauungskonzept ist pro Teil-Überbauungsordnung je ein qualitätssicherndes Verfahren (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) durchzuführen.

[3] Art der Nutzung

- Entlang der Sägegasse: Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3
- Entlang des Dorfmatt- und des Niesenwegs: Wohnnutzung nach Art. 2 Abs. 2

[4] Mass der Nutzung

Pro Teil-UeO gelten folgende Nutzungsmasse:

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.90
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.20
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.20 erhöhen.
- Entlang der Sägegasse: maximal 5 Vollgeschosse, traufseitige Fassadenhöhe maximal 17.00 m ohne Attikageschoss bzw. 19.30 m mit Attikageschoss.
- Entlang des Dorfmatt- und des Niesenwegs: maximal 3 Vollgeschosse, gegenüber den Parzellen Nrn. 557 und 788 maximal 4 Vollgeschosse.

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Die Bauvolumen und die Setzung der Neubauten sind so zu wählen, dass sowohl in den Zwischenzuständen (Etappierung) als auch im Endzustand eine aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht gute Lösung erreicht wird.
- Es ist eine zusammenhängende, auf die Bebauung und die verschiedenen Zwischenzustände (Etappierung) abgestimmte und qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung mit wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Es muss mindestens eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV für die gesamte ZPP mit Zutrittsrecht für alle Bewohnerinnen und Bewohner im Wirkungsbereich der ZPP realisiert werden. Die grössere Spielfläche ist in das interne Fusswegnetz zu integrieren.

[6] Erschliessungsgrundsätze

- Die Parkierung ist in einer gemeinsamen Einstellhalle unterzubringen. Die unterirdische Parkierung ist ausschliesslich über die bestehende Einstellhallenrampe ab dem Niesenweg und/oder über jene der Senevita an der Sägegasse zu erschliessen.
- Oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze sind in untergeordnetem Mass zulässig und angemessen zu gestalten.
- Mit den Baugesuchen zu den jeweiligen Teil-Überbauungsordnungen ist je ein Mobilitätskonzept gemäss den Richtlinien der Gemeinde einzureichen.
- Zwischen dem Dorfmattweg und der Sägegasse ist eine durchgehende öffentliche Fuss- und Veloverbindung sicherzustellen.
- Die Überbauung ist für den Fussverkehr über ein internes Fusswegnetz optimal an die übergeordneten Fusswegverbindungen anzubinden.

Ein Einbahnregime (Zufahrt Niesenweg und Wegfahrt Sägegasse) ist anzustreben.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

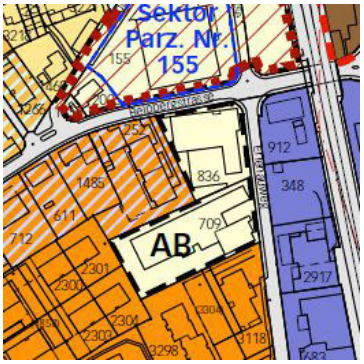
- Entlang der Sägegasse: ES III
- Entlang des Dorfmatt- und des Niesenwegs: ES II

[8] Energie

- Anschluss an die Nahwärmeversorgung der Gemeinde Münsingen.
- Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen haben sich an den Grundsätzen der Plusenergie-Quartiere zu orientieren. Eine entsprechende Zertifizierung ist anzustreben.

ZPP AB «Erlenauweg»

[1] Planungszweck



Die ZPP AB «Erlenauweg» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, dichten, gemischt genutzten Überbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen,
- eine gute Einordnung der Neubauten in Bezug zu den angrenzenden Strassen und Siedlungen,
- die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebots inkl. Wohnraum in Kostenmiete,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung. Eine motorfahrzeugarme Siedlung gemäss Art. 54a BauV ist anzustreben.

[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten. Eine etappierte Planung (mehrere Teilüberbauungsordnungen) ist nicht zulässig.

[3] Art der Nutzung

- Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 4.
- Die zum Erlenauweg und der Belpbergstrasse ausgerichteten Räume im ersten Vollgeschoss sind publikumsorientierten Nutzungen inkl. Atelier- oder Gemeinschaftsnutzungen oder ähnliches vorbehalten.

Vgl. Art. 2

Einschliesslich Hauseingänge oder Treppenhäuser

[4] Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.00
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.50
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.50 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse
- Gebäude an der Belpbergstrasse maximal 5 Vollgeschosse, traufseitige Fassadenhöhe maximal 17.00 m ohne Attikageschoss bzw. 19.30 m mit Attikageschoss.
- Wird innerhalb des Perimeters ein Gebäude vollständig in Kostenmiete betrieben, kann die maximal zulässige Geschosszahl entlang des Erlenauwegs auf 5 Vollgeschosse erhöht werden, jedoch ohne Attika. Die Nutzung des Daches als Terrasse, Dachgarten o. ä. ist zulässig.

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Es ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Entlang der Strassen sind Alleebäume zu pflanzen.
- Zur Einhaltung der Vorgaben zur Störfallvorsorge sind geeignete raumplanerische und bauliche Massnahmen zu treffen, damit das Personenrisiko bei einem Ereignis auf ein Minimum beschränkt wird. Die konkreten Massnahmen sind in der Überbauungsordnung verbindlich festzulegen.

[6] Erschliessungsgrundsätze

- Die unterirdische Parkierung ist ausschliesslich gemeinsam mit oder angrenzend an die bestehende Einstellhallenerschliessung der Parzelle Nr. 3118 über den Erlenauweg zu erschliessen.
- Oberirdische Parkplätze zu den publikumsorientierten Nutzungen sind nur in untergeordnetem Mass und nur entlang des Erlenauwegs zulässig und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
- Mit dem Baugesuch zur Überbauungsordnung ist ein Mobilitätskonzept nach den Richtlinien der Gemeinde einzureichen.

Die Bandbreite der Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 26 ff oder im Fall einer motorfahrzeugarmen Siedlung nach Art. 54a BauV.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

- ES II
- In der ersten Bautiefe entlang der Belpbergstrasse und des Erlenauwegs: ES III

[8] Energie

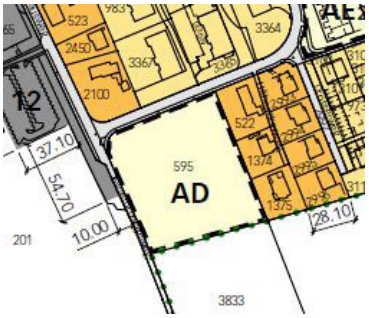
Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen haben sich an den Grundsätzen der Plusenergie-Quartiere zu orientieren.

ZPP AD «Schönbrunne»

[1] Planungszweck

Die ZPP AD «Schönbrunne» bezweckt:

- die Schaffung einer einheitlich gestalteten, optimal in die topografische und ortsbauliche Situation eingebetteten Wohnüberbauung mit angemessener Dichte und qualitativ hochwertigen Aussenräumen,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung.



[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

- Für den ganzen ZPP-Perimeter ist eine Überbauungsordnung zu erstellen. Eine etappierte Planung ist nicht zulässig.
- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.

[3] Art der Nutzung

Wohnnutzung nach Art. 2 Abs. 2.

[4] Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.70
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.80
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.20 erhöhen.
- Maximal 2 Vollgeschosse

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Es ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Dem Übergang zur Landwirtschaftszone und dem Landschaftsschutzgebiet ist bei der Bau- und Aussenraumgestaltung besondere Beachtung zu schenken.

[6] Erschliessungsgrundsätze

- Die Parkierung ist in einer gemeinsamen Einstellhalle unterzubringen.
- Oberirdische Besucherparkplätze sind in untergeordnetem Mass zulässig und angemessen zu gestalten.
- Sämtliche Erschliessungsanlagen werden als private Erschliessungen bezeichnet.

Die Bandbreite der Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 26 ff.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

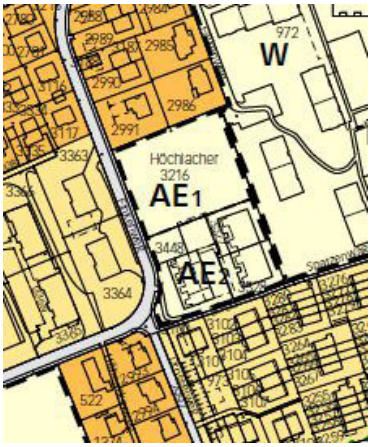
ES II

[8] Energie

Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen haben sich an den Grundsätzen der Plusenergie-Quartiere zu orientieren. Eine entsprechende Zertifizierung ist anzustreben.

ZPP AE «Höchiacher»

[1] Planungszweck



Die ZPP AE «Höchiacher» bezweckt:

- die Schaffung einer optimal in die topografische und ortsbauliche Situation eingebetteten Wohnüberbauung mit angemessener Dichte und qualitativ hochwertigen Aussenräumen,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und –anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die umliegende Bebauung,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung.

[2] Art der Nutzung

Wohnnutzung nach Art. 2 Abs. 2.

[3] Mass der Nutzung

Abschnitt AE1:
- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.70
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.90
- Sofern in einem Verfahren zur Qualitätssicherung nach Art. 49 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.20 erhöhen.
- Gebäude entlang Finkenweg: Maximal 3 Vollgeschosse, Gesamthöhe maximal 580.00 m. ü. M.
- Gebäude entlang ZPP W „Am Stutz“: Maximal 3 Vollgeschosse, Gesamthöhe maximal 586.00 m. ü. M.
- Attikageschosse dürfen mit Ausnahme der Westseite fassadenbündig erstellt werden.

Abschnitt AE2:
- gemäss Art. 8 Zone Erhaltung

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Neubauten im Abschnitt AE1 sind mit Flachdächern auszuführen.
- Es ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Für die gesamte ZPP muss mindestens eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV mit Zutrittsrecht für alle Bewohnerinnen und Bewohner realisiert werden. Die grössere Spielfläche ist in das interne Fusswegnetz zu integrieren.
- Der Abschnitt AE1 muss in einer Etappe geplant und realisiert werden.
- Das an den Abschnitt AE2 angrenzende massgebende Terrain im Abschnitt AE1 muss im Bereich des Spielfeldes bei 570.80 m. ü. M. +/- 0.50 m liegen.
- Entlang des Finkenwegs ist ein Warteraum für Benutzende der Bushaltestelle zu gestalten.

[5] Erschliessungsgrundsätze

- Die Parkierung ist in einer gemeinsamen Einstellhalle unterzubringen.
- Die unterirdische Parkierung ist ausschliesslich über die bestehende Einstellhallenrampe ab dem Finkenweg zu erschliessen.
- Oberirdische Besucherparkplätze sind im Bereich der Einstellhallenzufahrt zulässig und angemessen zu gestalten.
- Die Bandbreite der pro Teil-Überbauungsordnung zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist gegenüber dem Normbedarf gemäss Art. 49 BauV um mindestens die folgenden Masse zu reduzieren:
  Obergrenze: -20 %
  Untergrenze: -20 %
- Entlang der nördlichen Grenze des Wirkungsbereichs der ZPP ist eine halböffentliche Fusswegverbindung vom Finkenweg zum Falkenweg sicherzustellen.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

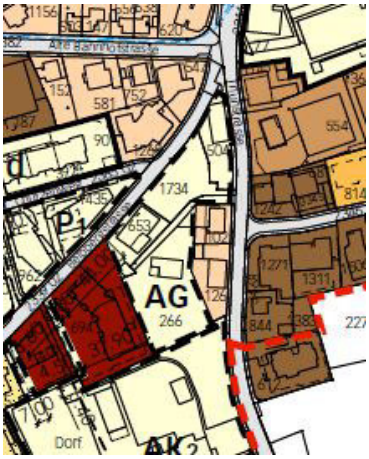
ES II

ZPP AG «Bühlerplatz»

[1] Planungszweck

Die ZPP AG «Bühlerplatz» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, verdichteten, gemischt genutzten Überbauung,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und –anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die umliegende Bebauung,
- die Schaffung qualitativ hochwertiger Aussenräume,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung sowie von sicheren und attraktiven Langsamverkehrsverbindungen.



[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.

[3] Art der Nutzung

Es gelten die Bestimmungen der Mischzone Kern nach Art. 2 Abs. 4.

[4] Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.70
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.00
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.20 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Abgestimmt auf die angrenzenden Gebiete und die bestehende Bausubstanz ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Das Gebäude an der Thunstrasse 6 ist erhaltenswert. Erweist sich die Erhaltung als unverhältnismässig und verunmöglicht eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung, kann ein Abbruch geprüft werden.
- Das erhaltenswerte Gebäude an der Belpbergstrasse 3 kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung erreicht werden kann.

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG

[6] Erschliessungsgrundsätze

- Die Parkierung zu neuen Gebäuden ist in einer gemeinsamen Einstellhalle unterzubringen. Die unterirdische Parkierung ist ausschliesslich über die Belpbergstrasse oder gemeinsam mit dem Parkplatz der Parzelle Nr. 504 (Klösterli) über die Thunstrasse zu erschliessen.
- Oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze sind nur in untergeordnetem Mass zulässig und angemessen zu gestalten.
- Mit dem Baugesuch zur Überbauungsordnung ist ein Mobilitätskonzept nach den Richtlinien der Gemeinde einzureichen.
- Zwischen der Thun- und der Belpbergstrasse ist eine attraktive, sichere öffentliche Fuss- und Veloverbindung sicherzustellen.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

[8] Energie

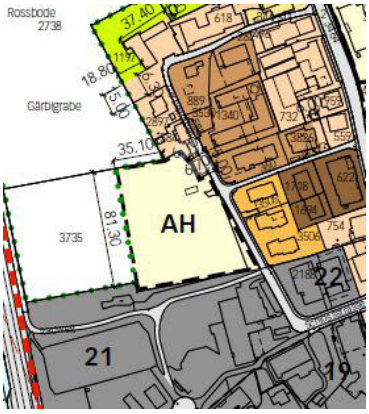
Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen haben sich an den Grundsätzen der Plusenergie-Quartiere zu orientieren. Eine entsprechende Zertifizierung ist anzustreben.

ZPP AH «Rossboden»

[1] Planungszweck

Die ZPP AH «Rossboden» bezweckt:

- die Ermöglichung von Bauten und Anlagen für die bodenabhängige oder bodenunabhängige resp. über die innere Aufstockung hinaus gehende Produktion pflanzlicher Erzeugnisse im Sinne einer Intensivlandwirtschaftszone,
- die möglichst optimale Einpassung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung,
- den langfristigen Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und der Fruchtfolgefläche.



[2] Art der Nutzung

- Bewirtschaftungsflächen sowie Bauten und Anlagen für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion pflanzlicher Erzeugnisse für den Gartenbaubetrieb an der Bernstrasse 17 (Parzelle Nr. 732).
- Mobile Schattierungs- und Frostschutzmassnahmen.
- Grüngutaufbereitung ist nur mit überwiegend betriebseigenem Material bis maximal 100 t pro Jahr zulässig.

[3] Mass der Nutzung

Die baupolizeilichen Masse von Bauten und Anlagen werden in einem einfachen qualitätssichernden Verfahren unter Einbezug der Denkmalpflege des Kantons Bern im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.

[4] Gestaltungsgrundsätze

- Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einordnen und eine optimale Nutzungsdichte aufweisen.
- Im Fall einer etappierten Realisierung sind zwischenzeitlich möglichst zusammenhängende Landwirtschaftsflächen zu erhalten.
- Der Übergang zur offenen Landschaft ist mit niedrigen Wildheckenelementen angemessen zu gestalten.

Vgl. Art. 34 (Ortsbildschutzgebiet)

Siehe ISOS

Vgl. BauV Art. 11c Abs. 6

[5] Erschliessungsgrundsätze

- Die Erschliessung und Parkierung ist kompakt und flächensparend anzuordnen und darf nur ab Gerbegraben erfolgen.
- Es dürfen maximal 3 Parkplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge erstellt werden.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe

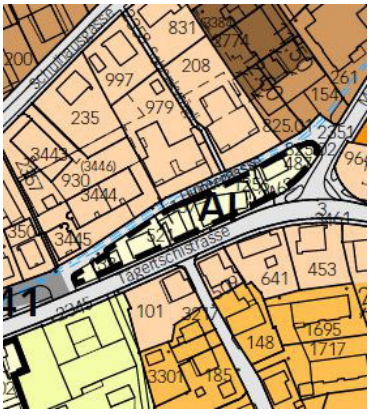
ES III

ZPP AI «Chnebugass»

[1] Planungszweck

Die ZPP AI «Chnebugass» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, dichten, gemischt genutzten Überbauung,
- die optimale Eingliederung der Überbauung in die bestehende Siedlungsstruktur und in das Ortsbild,
- die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebots und einer attraktiven publikumsorientierten Nutzung,
- eine gute Gestaltung des Strassenraums entlang der Tägertschistrasse und der Hintergasse.



[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss SIA Ordnungen 142 und 143 zu erarbeiten.

[3] Art der Nutzung

Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3. Im ersten Vollgeschoss ist Wohnnutzung nicht zulässig.

[4] Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.80
- Maximal 3 Vollgeschosse
- Dachform und Attikaregelungen ergeben sich aus den Ergebnissen der Verfahren gemäss Absatz 2.

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt.

Für Attikageschosse bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen siehe Art. 3 Abs. 8

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Der Erhalt der inventarisierten Gebäude muss im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung überprüft werden.
- Es ist eine auf die Bebauung und Nutzung abgestimmte, qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung sicherzustellen.
- Entlang der Tägertschistrasse ist eine hochwertige Strassenraumgestaltung sicherzustellen.

Vgl. Absatz 2

[6] Erschliessungsgrundsätze

Im Bereich des Schenkwägli ist zwischen Hintergasse und Tägertschistrasse eine öffentliche Velo- und Fussgängerverbindung sicherzustellen.

Betreffend Parkplätzen vgl. Art. 26 Abs. 2 und Anhang C

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

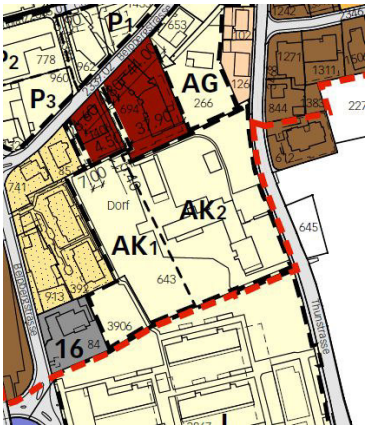
ES III

ZPP AK «Dorf»

[1] Planungszweck

Die ZPP AK «Dorf» bezweckt:

- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und –anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die bestehende Siedlungsstruktur und in das Ortsbild,
- die Ermöglichung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen im Abschnitt AK2,
- die Schaffung einer attraktiven, dichten Wohnüberbauung mit durchmischtem Wohnungsangebot inkl. preisgünstigem Wohnraum oder die Erweiterung der öffentlichen Nutzung im Abschnitt AK1,
- die Sicherstellung qualitativ hochwertiger Aussenräume,
- die Sicherstellung einer rationellen und siedlungsverträglichen Erschliessung und Parkierung sowie von attraktiven und sicheren öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen.



[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität sind die Überbauungsordnungen auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.

[3] Art der Nutzung

- Im Abschnitt AK1: Wohnnutzung nach Art. 2 Abs. 2
- Im Abschnitt AK2: öffentliche Nutzungen

[4] Mass der Nutzung

- Maximal 4 Vollgeschosse
- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch im Abschnitt AK1: 0.80
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.00
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.20 erhöhen.

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Abgestimmt auf die angrenzenden Gebiete und die bestehende Bausubstanz ist eine ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Zur Einhaltung der Vorgaben zur Störfallvorsorge sind geeignete raumplanerische und bauliche Massnahmen zu treffen, damit das Personenrisiko bei einem Ereignis auf ein Minimum beschränkt wird. Die konkreten Massnahmen sind in der Überbauungsordnung verbindlich festzulegen.

[6] Erschliessungsgrundsätze

- Oberirdische Parkplätze sind im Abschnitt AK1 nur zulässig, wenn sie über den Abschnitt AK2 erschlossen werden.
- Die Erschliessung für den Abschnitt AK1 kann über die Belpbergstrasse (bestehende Rampen der Parzellen Nrn. 694 oder 1406) oder die bestehende Einstellhalle der Parzelle Nr. 3867 (Lorymatte) oder den Bereich ZPP AK2 (Thunstrasse) erfolgen.
- Mit den Baugesuchen zu den jeweiligen Teil-Überbauungsordnungen ist je ein Mobilitätskonzept gemäss den Richtlinien der Gemeinde einzureichen.
- Zwischen der Belpbergstrasse und der Überbauung Lorymatte ist eine öffentliche Verbindung für Fussgänger und Fahrräder sicherzustellen.

Parkplätze vgl. Art.26 und Anhang C

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

[8] Energie

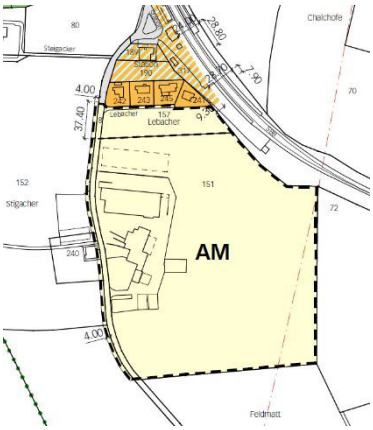
Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen haben sich an den Grundsätzen der Plusenergie-Quartiere zu orientieren. Eine entsprechende Zertifizierung ist anzustreben.

ZPP AM «Feldmatt»

[1] Planungszweck

Die ZPP «Feldmatt» bezweckt:

- die Schaffung einer Zone für die bodenabhängige und bodenunabhängige, über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion und Verarbeitung von Gemüse, Beeren und Obst sowie weiteren pflanzlichen Erzeugnissen mit den dazu erforderlichen Bauten, Anlagen, Infrastrukturen und Verkehrswegen,
- die möglichst optimale Einpassung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild,
- eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen zur grösstmöglichen Schonung der Fruchtfolgeflächen und der Bodenfruchtbarkeit,
- die Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Bahnhofstrasse.



[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten. Eine etappierte Planung (mehrere Teilüberbauungsordnungen) ist nicht zulässig.
- Zur Schonung des Kulturlandes und zur Sicherstellung einer optimalen Nutzung hat die bauliche Entwicklung in einer kompakten Form zu erfolgen.
- Grundlage für die Entwicklung ist das Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg von 2021.

Aktuelle Version Gesamtkonzept ist von 12.04.2021

[3] Art der Nutzung

Führen eines landwirtschaftlichen Betriebs mit bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion und Verarbeitung von Gemüse, Beeren und Obst sowie weiteren pflanzlichen Erzeugnissen.

[4] Mass der Nutzung

Vgl. Art. 16a RPG, Art. 34 RPV

- Es gelten, insbesondere auch für die Bestandesbauten, die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- Für neue Bauten und Anlagen gelten folgende Vorschriften:
  - Traufseitige Fassadenhöhe Fhtr maximal 7.00 m; für neue Gewächs- und Treibhäuser gilt eine maximale Gesamthöhe Gh von 8.00 m.
  - Dachneigung maximal 15°; für neue Gewächs- und Treibhäuser ist die Dachform und Dachneigung frei.
- Der Abschnitt Lebacher dient der bodenbezogenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Produktion mit dem dazu erforderlichen Kulturenschutz sowie als Übergang zur angrenzenden Siedlung. Hochbauten, An- und Kleinbauten sowie dauerhafte das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigende Vorrichtungen sind nicht zugelassen.

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Sorgfältige Integration und Gestaltung von Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild, die Topografie, die umgebenden Strukturen und in die bestehende Hofgruppe.
- Für die optimale Nutzung von Fruchtfolgefläche und Kulturland sind die Bauten und Anlagen so anzuordnen, dass die Boden- und Terrainveränderungen minimiert werden und die unüberbauten Teile der ZPP als zusammenhängend bewirtschaftbares Kulturland erhalten bleiben.
- Gestalterische Einordnung der Bestandesbauten in die Gesamtanlage.

Vgl. BauV Art. 11c Abs. 6

- Die ästhetische Gestaltung der Bauten und Anlagen ist in einem Gesamtkonzept aufzuzeigen.

[6] Erschliessungsgrundsätze

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr wie auch den Langsamverkehr erfolgt über die Bahnhofstrasse.
- Die Organisation der der Ein- und/oder Ausfahrten wird in der UeO geregelt.
- Die Anordnung der Bauten und Anlagen wie auch die betrieblichen Abläufe sind so zu gestalten, dass die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Sicherheit der Bahnhofstrasse möglichst gering gehalten werden.
- Verkehrsberuhigende Massnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit sind zu prüfen.
- Im Abschnitt Lebacher ist die Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften sicherzustellen.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

[8] Energie

Alle neuen Dachflächen grösser als 50 m^2 sind mindestens auf der Sonne zugewandten Dachseite wenn immer möglich vollflächig mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie auszustatten.

Anhang B: Definition und Messweisen

Vorbemerkung: Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

B1 Nutzungsziffern

B1.1 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

[1] Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

Vgl. Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

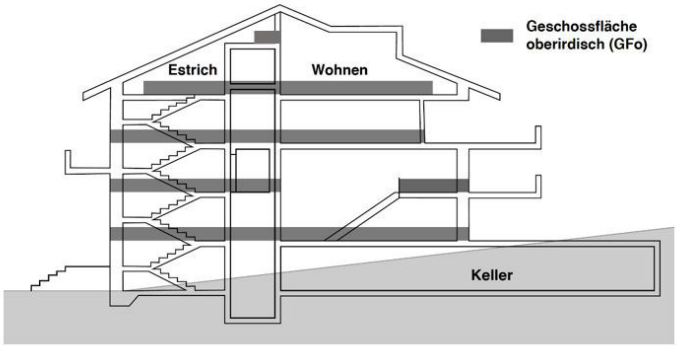
Vgl. SIA 416

[2] Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie über das in Art. 4 Abs. 3 bzw. Art. 3 Abs. 6 festgelegte Mass über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 4 Abs. 10 unberücksichtigt bleiben.

[3] Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Vgl. Art. 27 BMBV

Unter dem Dach ist die Geschosshöhe (1.50 m) zu berücksichtigen.



B1.2 Grünflächenziffer (GZ)

[1] Die Berechnung der Grünflächenziffer richtet sich nach kantonalem Recht. Vorbehalten sind Absatz 2 und 4. Das Mindestmass der Humusüberdeckung über unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt 40 cm.

Vgl. Art. 31 BMBV

Die Überdeckung trägt zum ausgeglichenen Klimahaushalt bei.

[2] Flächen von Steingärten, Parkplätzen mit Sickersteinen, Rasengittersteinen o. ä. können der GZ nicht angerechnet werden.

Aufgrund der Definition Art. 31 Abs. 2 BMBV (Bodenflächen) können begrünte Dächer und Fassaden nicht der GZ angerechnet werden.

[3] Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen und überwiegend mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

Vgl. Art. 22 Abs. 3

[4] In den Arbeitszonen reduziert sich die nach Artikel 3 erforderliche Grünfläche um 50 m^2 je hochstämmigen Baum.

[5] Bäume, die zur Reduktion der erforderlichen Grünfläche führen, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Sie sind bei Abgang durch die Grundeigentümerschaft zu ersetzen. Diese Bäume werden von der Gemeinde in einem Kataster eingetragen.

[6] Als Grünflächen ausgewiesenes Terrain darf nicht als Lagerplatz oder dergleichen verwendet werden.

Art. 31 Abs. 2 BMBV

B2 Bauabstände

B2.1 Kleiner Grenzabstand (kGA)

[1] Der kleine Grenzabstand kGA wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV

B2.2 Grosser Grenzabstand (gGA)

[1] Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Vgl. Art. 22 und Fig. 6.1 – 6.3 BMBV

[2] Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (längere Seite maximal 110 % der kürzeren Seite), bestimmt die Baupolizeibehörde auf Antrag der Baugesuchsteller die Anordnung der Grenzabstände.

z. B. bei annähernd quadratischer Situation

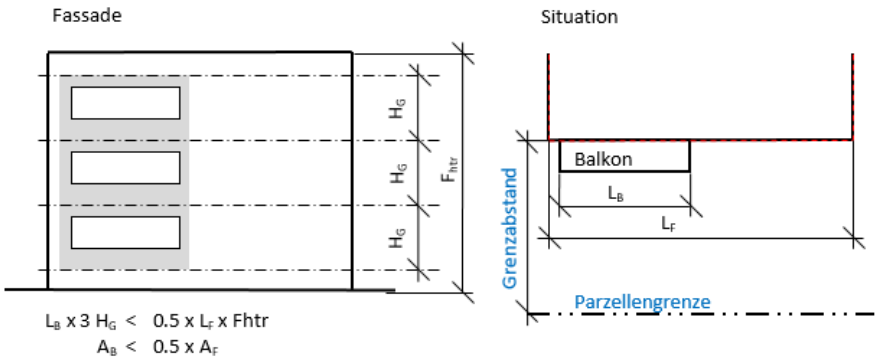
[3] Bei ost-west-orientierten Längsseiten kann der gGA nur auf der Ostseite des Gebäudes ausgewiesen werden, wenn die wohnhygienischen Anforderungen erfüllt sind und eine gute Aussenraumgestaltung sichergestellt ist.

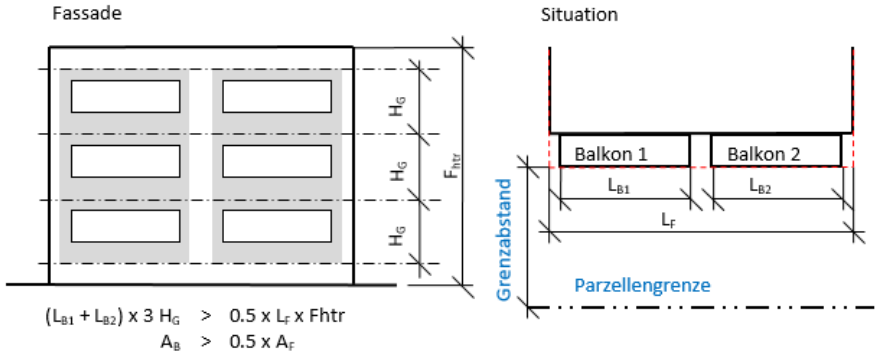
Vgl. Art .63 BauV

B2.3 Vorspringende Gebäudeteile

[1] Skizze zur Messweise der vorspringenden offenen Gebäudeteile:

Vgl. Art. 4 Abs. 4. Werden mehr als 50 % eines Fassadenabschnitts durch offene Gebäudeteile (Balkone oder ähnliche Vorbauten) beansprucht, umfasst die Fassadenlinie gemäss Art. 8 BMBV auch diese Gebäudeteile. Der Grenzabstand wird von der Fassadenlinie aus gemessen.





L_B Balkonlänge
H_G Geschosshöhe
L_F Fassadenabschnittslänge
F_{htr} Fassadenhöhe traufseitig
A_B von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe
A_F Fassadenfläche = Fassadenabschnittslänge x Fassadenhöhe traufseitig
---------- Fassadenlinie

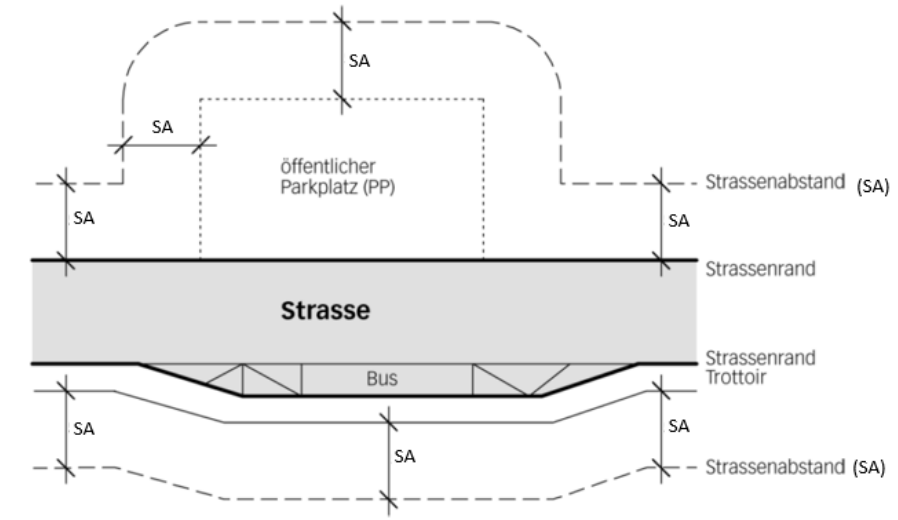
B2.4 Strassenabstand

Vgl. Art. 4 Abs. 15

[1] Der Strassenabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraums. Die Grenze der vermarchten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

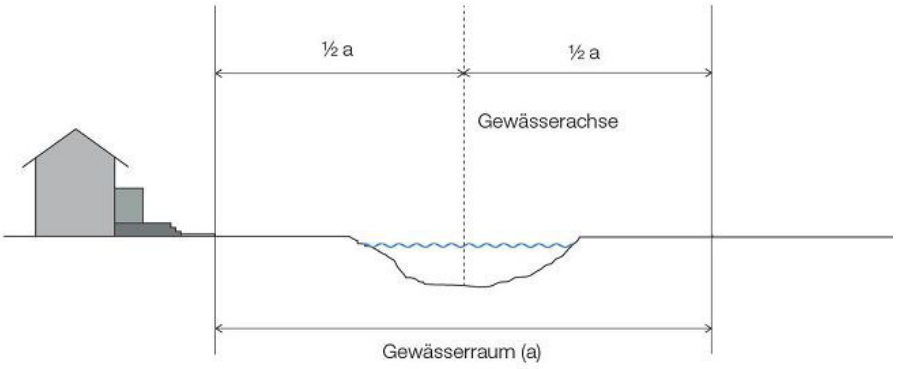
[2] Für Abstände von Kantonsstrassen gelten die kantonalen Messweisen.

[3] Skizze Messweise Strassenabstände:



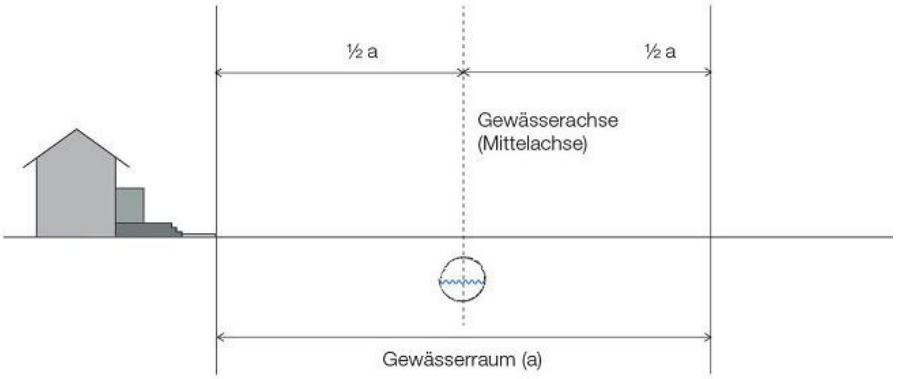
B2.5 Gewässerraum

Vgl. Art. 42



Messweise Gewässerraum bei offenen Gewässern.

Für a siehe Zonenplan 2.



Messweise Gewässerraum bei eingedolten Gewässern.

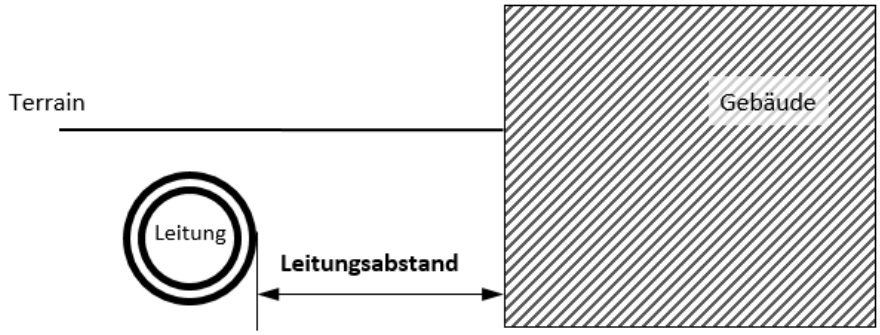
Für a siehe Zonenplan 2.

B2.6 Leitungsabstand

[1] Abständen von Leitungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas etc.) werden ab Aussenkante der Leitung gemessen.

Vgl. AER Art. 10 Abs. 2

Muffen und dgl. werden nicht berücksichtigt.



B3 Gebäudemasse

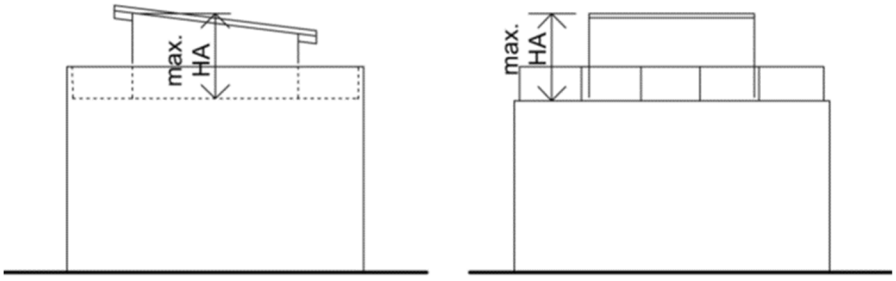
B3.1 Attikageschoss

[1] Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die in Art. 3 Abs. 8 erlaubte Höhe von 3.30 m nicht übersteigt. Die Höhe des Attikageschosses ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Flachdachs über dem obersten Vollgeschoss und dem Referenzpunkt am Dach des Attikageschosses.

Messweise zulässige Höhe des Attikageschosses.

Vgl. Art. 3 Abs. 8 und Abs. 9

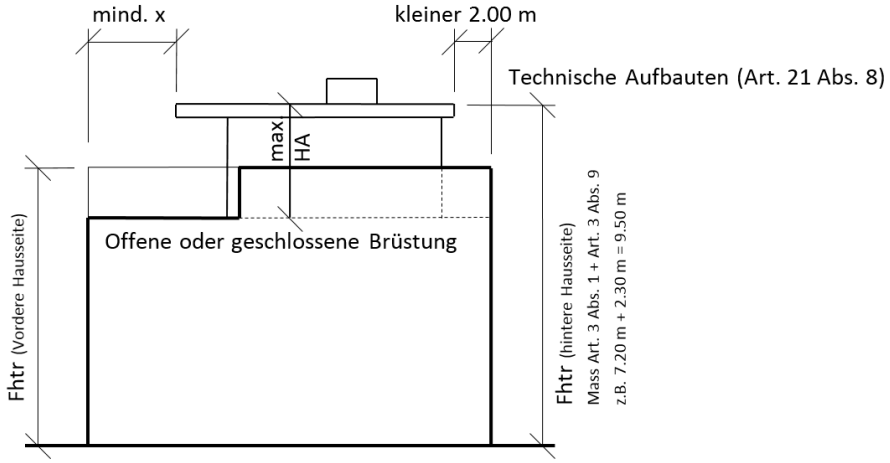
Vgl. auch Art. 21 Abs. 3 (Dachformen)



HA = max. Höhe des Attikageschosses

Bild links: Messweise am Beispiel Attika mit leicht geneigtem Dach (max. 5° gemäss Art. 21 Abs. 3). Bild rechts: Messweise am Beispiel Attika mit Flachdach

Vgl. Art. 3 Abs. 8 und Abs. 9



Fhtr = Fassadenhöhe traufseitig
x = minimal geforderter Rücksprung (Art. 3 Abs. 8)

Ist die Attikafassade gegenüber der darunterliegenden Fassadenflucht weniger als 2.0 m zurückversetzt, wird die Fassadenhöhe beim Referenzpunkt am Dach des Attikageschosses gemessen (keine Staffelung gemäss Art. 4 Abs. 9). Das zulässige Mass ist in diesem Fall die Summe aus Art. 3 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 9.

[2] Die Masse des Attikageschosses (Attikafassaden bzw. Rücksprünge) werden vom äussersten Rand der fertig gebauten Dachkante des Attikadaches gemessen.

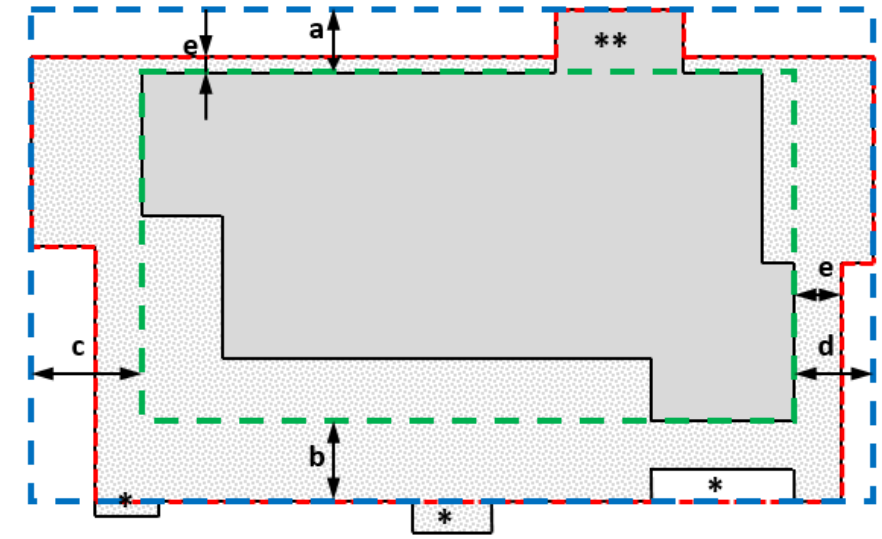
Für Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen sind die umhüllenden Rechtecke des obersten Vollgeschosses und der Attikadachkanten (siehe Skizze unten) massgebend.

Attikavordächer (überdeckte Terrassenflächen) sind im Bereich der geforderten Rücksprünge nicht zulässig.

Vgl. Art. 3 Abs. 10

Zur Ermittlung der Rücksprünge für Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden das umhüllende Rechteck des obersten Vollgeschosses basierend auf den Fassadenlinien des obersten Vollgeschosses und das umhüllende Rechteck der Attikadachkanten gebildet. Daraus ergeben sich die massgebenden Attikafassadenlängen, welche gemäss Art. 3 Abs. 8 bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen um 4.00 m kürzer als die Fassadenlängen des darunter liegenden Geschosses sein müssen.

Attikarücksprünge bei Bauten mit einem oder zwei Vollgeschossen müssen die Masse gemäss Art. 3 Abs. 8 an jedem Fassadenteil einhalten.



Oberstes Vollgeschoss

Äusserster Rand der fertig gebauten Dachkante des Attikadaches (B3.1 Abs. 3)

Projizierte Fassadenlinie des obersten Vollgeschosses

Umhüllendes Rechteck des obersten Vollgeschosses

Umhüllendes Rechteck der Attikadachkante (B3.1 Abs. 3)

* Vor- oder rückspringender Gebäudeteil gemäss Art. 4 Abs. 4 bis 6

** Treppenhaus / Lift

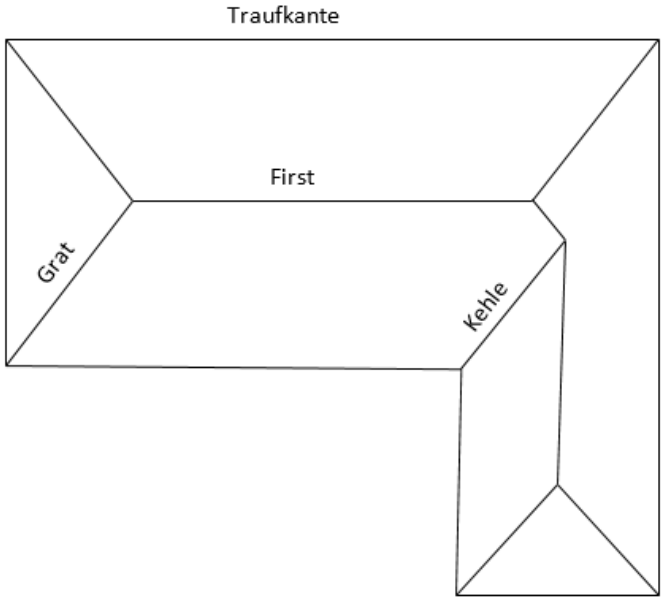
a+b, c+d = **mind. 4.00 m** (Art. 4 Abs. 7 Lemma 3 Bst. b)

e = **mind. 0.25 m** (Art. 4 Abs. 7 Lemma 3 Bst. b)

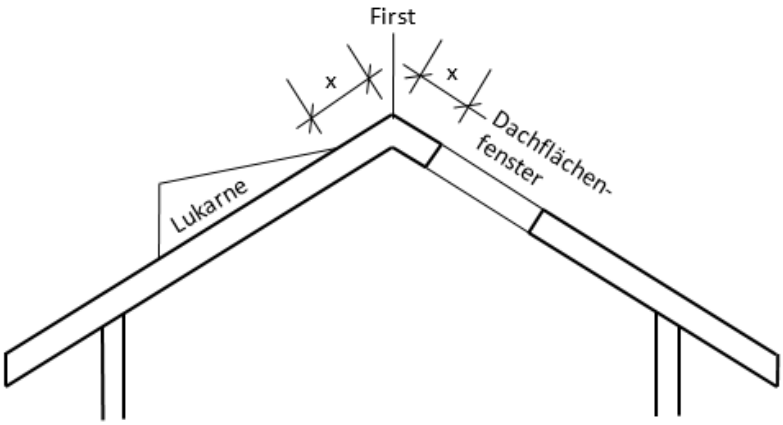
[3] Die Höhe der technisch bedingten Aufbauten wird ab dem obersten Dachpunkt des Attikadaches gemessen.

B3.2 Dachaufbauten auf Schrägdächern

Bezeichnung der Dachlinien



Vgl. Art. 21 Abs. 5



Abstände (x) gemäss Art. 21 Abs. 5 werden schräg gemessen.

B3.3 Dachaufbauten auf Flachdächern von Attika

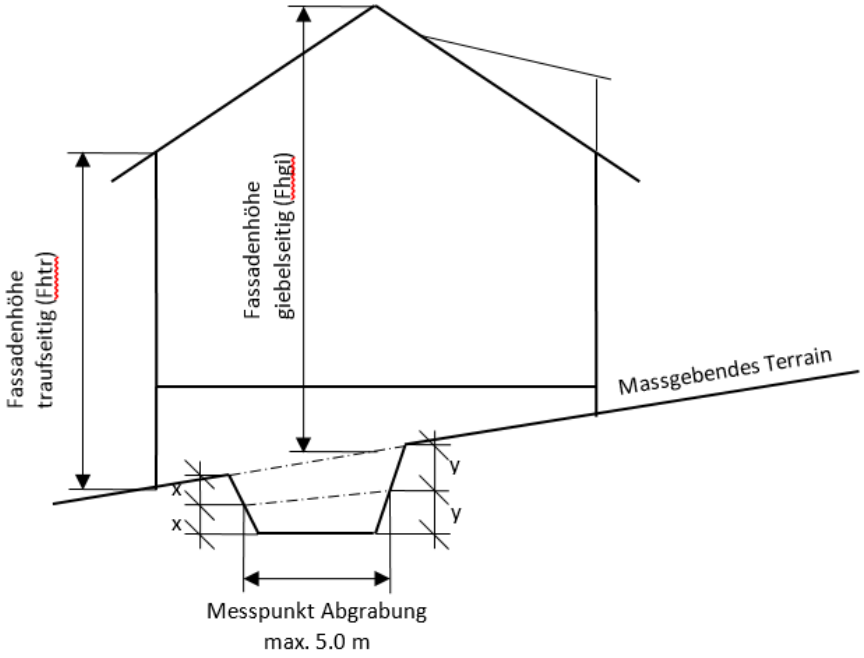
Vgl. Art. 3 Abs. 8

[1] Technisch bedingte Aufbauten auf Flachdächern gemäss Art. 3 Abs. 8 werden von der Oberkante des Flachdachs am Rand der Aufbaute bis zum höchsten Punkt des Aufbaus gemessen.

[2] Die maximale Höhe der technischen Aufbauten von 1.50 m gilt auch dann, wenn die zulässige Attikageschosshöhe nicht ausgeschöpft wird.

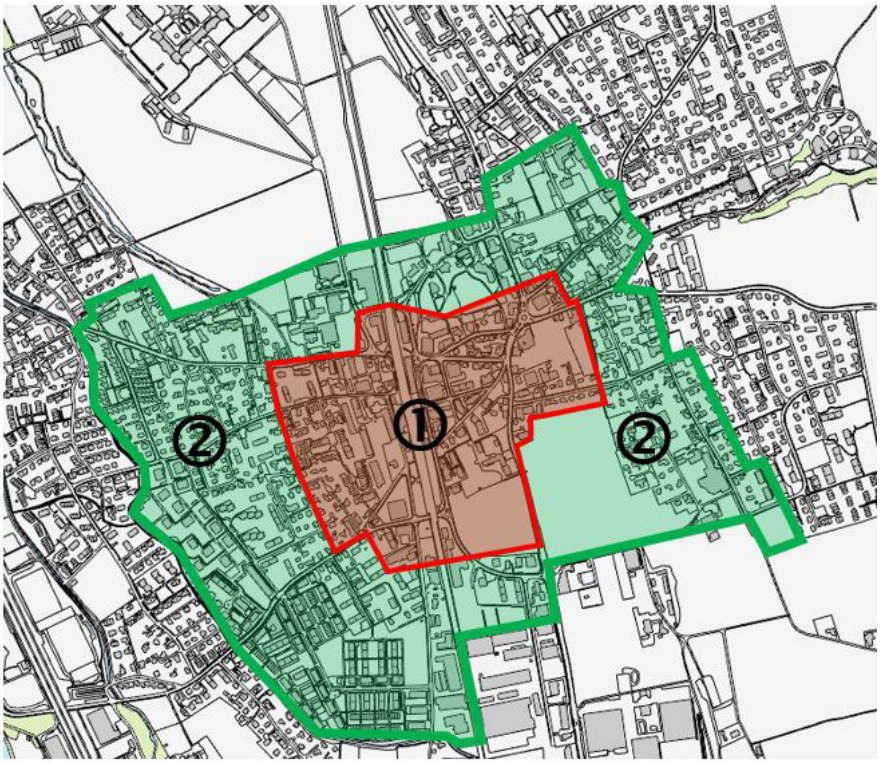
B3.4 Abgrabungen

Messweise Abgrabungen gemäss Art. 4 Abs. 10



Anhang C: Perimeter reduzierte Bandbreite für Parkplätze

Perimeter reduzierte Bandbreite für Parkplätze gemäss Art. 26



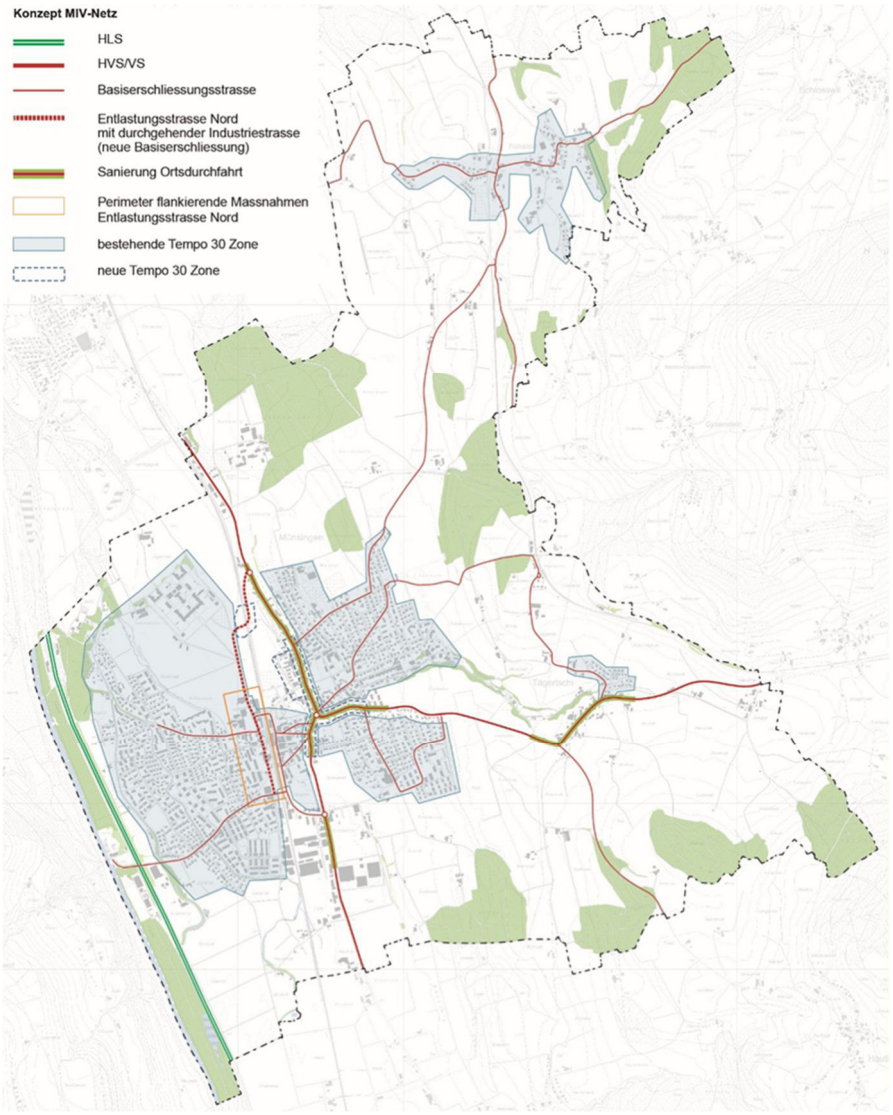
Vgl. Art. 26

Perimeter 1: Fussweg zum Bahnhof < 10 Min.

Perimeter 2: Fussweg zum Bahnhof < 15 Min.

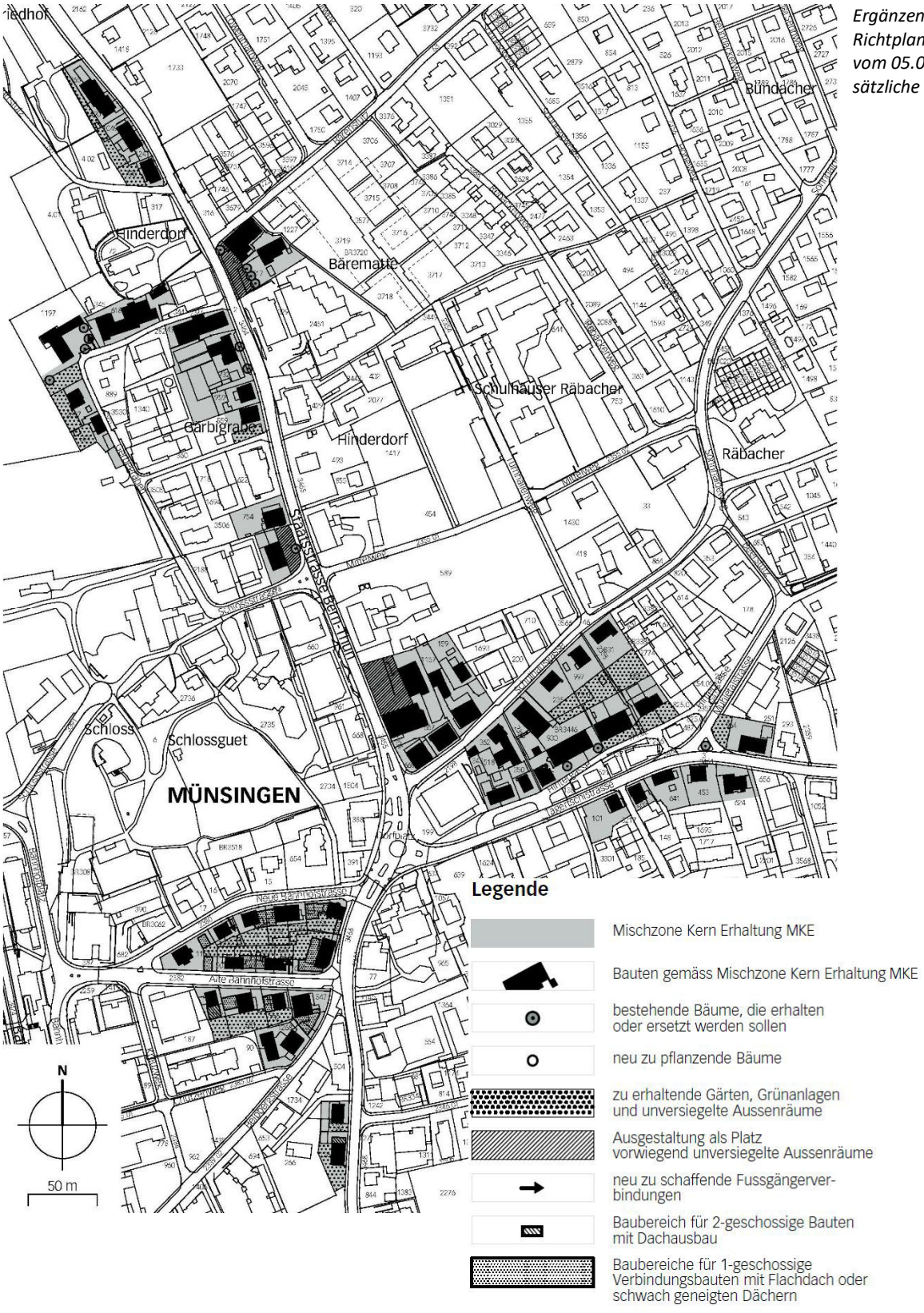
Anhang D: Basiserschliessungsstrassen

Übersicht über die Lage der Basiserschliessungsstrassen



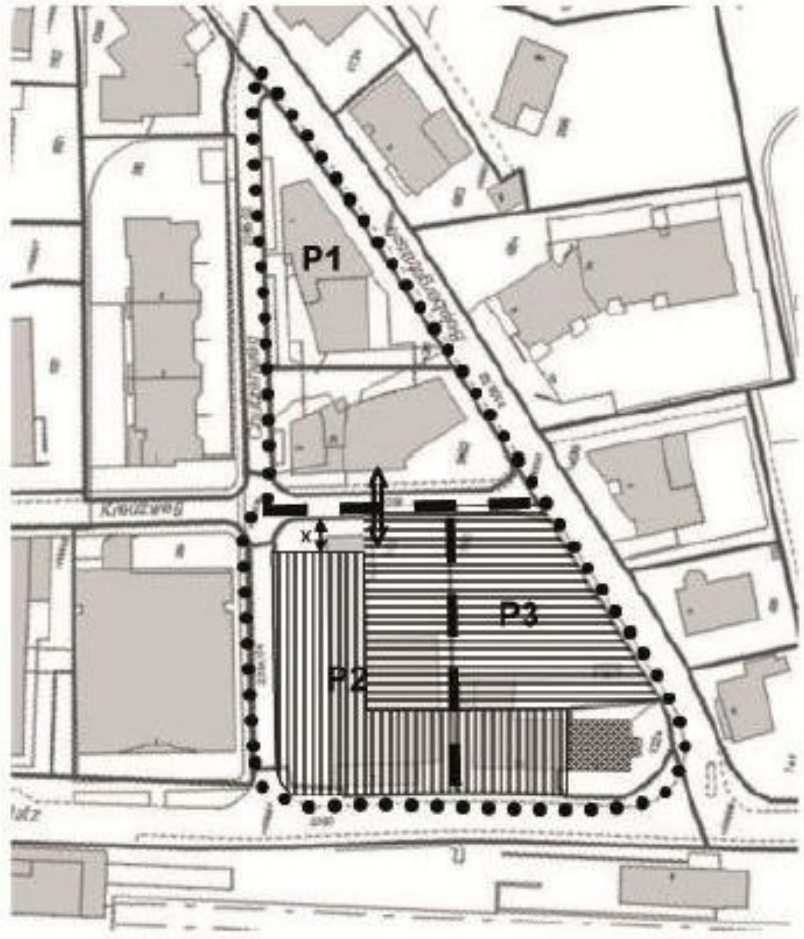
Vgl. Art. 4 Abs. 15: Der Strassenabstand beim Brückreutiweg (Belpbergstrasse bis Dorfmattweg), Dorfmattweg (Brückreutiweg bis Gurnigelstrasse), Gurnigelstrasse und Südstrasse beträgt 5.00 m.

Anhang E: Wesentliche Elemente der bestehenden Quartierstruktur und wichtige Aussenräume in der Mischzone Kern Erhaltung



Ergänzend gilt der Richtplan Ortskern vom 05.08.1998 (zusätzliche Inhalte)

Anhang F: Überbauungsschema ZPP P «Kreuzweg / Belpbergstrasse»



Legende

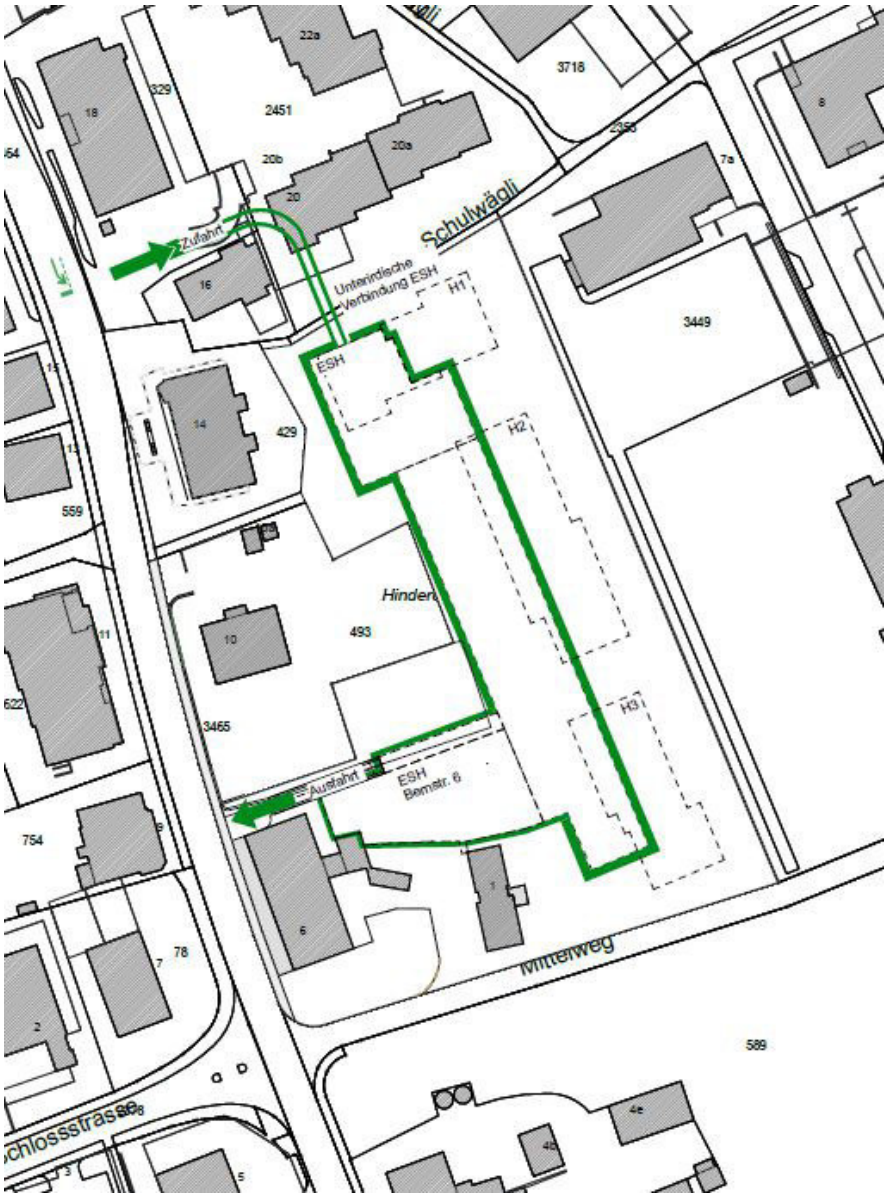
- Wirkungsbereich
- Abschnittsbegrenzung
- Erschliessung für Einstellhallen
- x Gebäudeabstand min. 6 m ab Kreuzweg
- Erhaltenswerter Bau
- Bereich für Bauten mit 4 Vollgeschossen
- Bereich für Bauten mit 3 Vollgeschossen +Attika

Anhang G: Baubereich in Hotelzone „Löwen“



Bestehende Bauten
Baufeld neuer Hauptbauten (3 VG)
Baufeld neuer Verbindungsbauten (1 VG)

Anhang H: Erschliessungskonzept ZPP J1 „Hinterdorf“

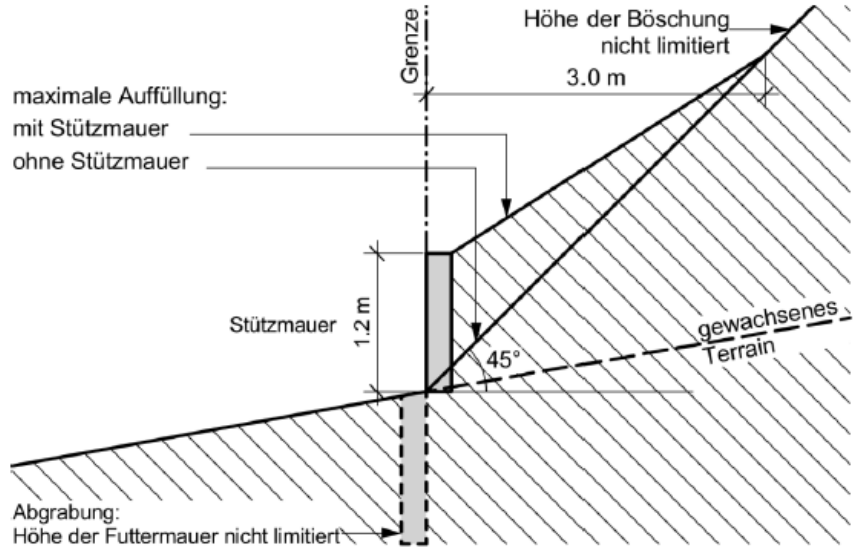


Anhang I: Zivilrechtliche Abstände; Pflanz- und Anriesrecht

I1 Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Vgl. Art. 79h EG ZGB

Vgl. Art. 3 NBRD

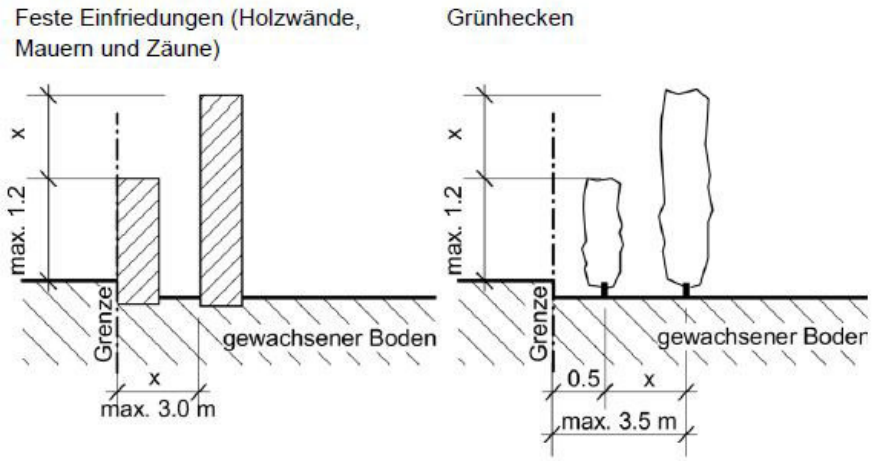


I2 Feste Einfriedungen und Grünhecken

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäume, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

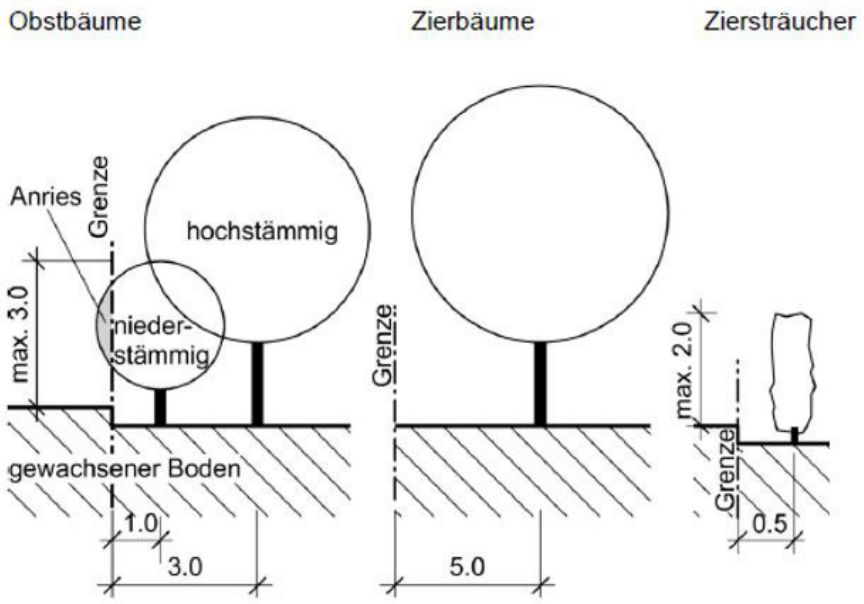
Vgl. Art. 79k EG ZGB

Vgl. Art. 3 NBRD (Einfriedungen)



I3 Pflanzabstände von Grenzen

Vgl. Art. 687 ZGB; Art. 79 l EG ZGB



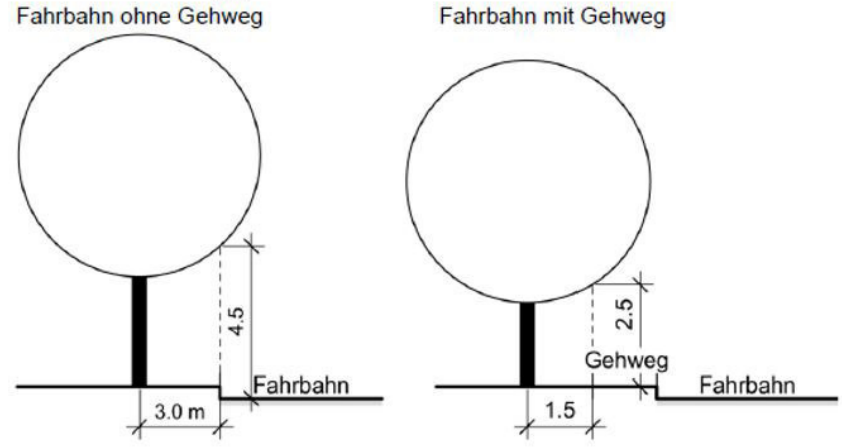
I4 Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

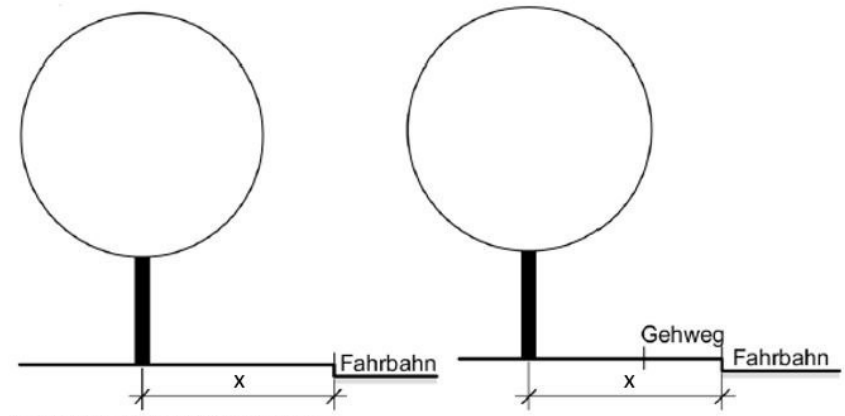
Vgl. Art. 73 und Art. 84 SG

Vgl. Art. 56 und 57 SV

Strassen im Siedlungsgebiet



Strassen ausserorts



x = 5.0 m entlang Kantonsstrassen
x = 4.0 m entlang Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch
x = 3.0 m bei selbständigen Radwegen

Anhang J: Abkürzungsverzeichnis

A	Arbeitszone
AER	Abwasserentsorgungsreglement Gemeinde Münsingen
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BfU	Beratungsstelle für Unfallverhütung
BGF	Bruttogeschossfläche
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
dBA	A-bewerteter Schalldruckpegel
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
EV StFV	Kantonale Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (BSG 820.131)
Fhtr	Fassadenhöhe auf der Traufseite
Fhgi	Fassadenhöhe auf der Giebelseite
FrSV	Freisetzungsverordnung (BSG 814.911)
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Gemeindebaureglement
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
gGA	Grosser Grenzabstand
Gh	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
GO	Gemeindeordnung
GZ	Grünflächenziffer
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

JSG	Bundesgesetz vom 20. Juni 1986 über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, SR 922.0)
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (BSG 741.111)
kGA	Kleiner Grenzabstand
KGV	Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (BSG 821.1)
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (BSG 724.1)
KwaG	Kantonales Waldgesetz vom 05.05.1997 (BSG 921.11)
LBV	Landwirtschaftliche Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998 (SR 910.91)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
M	Mischzone
MK	Mischzone Kern
MKE	Mischzone Kern Erhaltung
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
NHG	Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (SR 451)
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
NSchV	Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (BSG 426.111)
PGG	Gesetz über das Prostitutionsgewerbe (BSG 935.90)
PPP	Public-private-Partnership oder öffentlich-private Partnerschaft ÖPP
RAP	Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SBV	Sonderbauvorschriften
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz Hochbau
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StFV	Eidgenössische Störfallverordnung vom 27. Februar 1992 (SR 814.012)
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.1)
UeO	Überbauungsordnung
UIB	Unterirdische Bauten
UNB	Unterniveau Bauten
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, SR 814.01)
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZE	Zone Erhaltung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Anhang K: Stichwortverzeichnis

Stichwort	Seite
Abgrabungen	12
Abstellen von Fahrzeugen	27
Anbauten	12
Antennenanlagen	25
Arbeitszonen A	8
Archäologische Schutzgebiete	34
Art der Nutzung	7
Attikageschoss	10, 77
Ausgleich von Planungsvorteilen	35
Bauabstände	74
Baubewilligungsbehörde, Zuständigkeiten	36
Baudenkmäler	31
Bauen in Gefahrengebieten	30
Bauernhofzone	16
Bäume	32
Baumreihen	32
Baumschutzgebiete	32
Baupolizeiliche Masse	9
Dachgestaltung	23
Energie	28, 29
Fachberatung	36
Fassadenhöhe giebelseitig Fhgi	9
Fassadenhöhe traufseitig Fhtr	9
Fuss- und Wanderwege	33
Gartenbauzone Neuhusmatte	17
Gebäudeabstand	12
Gebäudemasse	77
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	73
Geschützte Lebensräume	32
Gestaltungsgrundsätze	22
Gestaltungsspielraum Bau- und Aussenraumgestaltung	25
Gewässerraum	33, 75
Grenz- und Gebäudeabstände	11
Grosser Grenzabstand (gGA)	74
Grünflächenziffer (GZ)	73
Grünzonen	16
Hangzuschlag	14
Hecken, Feld- und Ufergehölze	13, 32
Historische Verkehrswege	33
Hochstammobstgärten	32
Kleinbauten	12
Kleiner Grenzabstand (kGA)	74
Landschaftsschutzgebiete	31
Landwirtschaftszone	21

Leitungsabstand 76
Lichtemissionen 29
Mehrhöhe Grundwasser 14
Mischzone Kern Erhaltung MKE 15
Mischzonen Kern Erhaltung MKE 7
Mischzonen Kern MK 7
Mischzonen M 7
Nutzungsziffern 73
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 24
Ortsbildschutzgebiet 30
Parkierung 27
Parkplatzersatzabgabe 28
Pläne und Vorschriften nach früherem Recht 22
Qualifizierte Verfahren 35
Reklamen und Plakatierung 25
Rückspringende Gebäudeteile 12
Schutzgebiete und –objekte 31
Strassenabstand 75
Strassenabstände 13
Überbauungsordnungen 22
Umgebungsgestaltung 24
Untergeschoss 10
Unterirdische Bauten UIB) 11
Unterniveaubauten (UNB) 11
Vorspringende Gebäudeteile 12, 74
Widerhandlungen 36
Wohnraum- und Gewerbeförderung 35
Wohnzonen W 7
Zone Erhaltung ZE 16
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 17
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 20
Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 21
Zonenabstand 13

münsingen
vielfältig nachhaltig

Genehmigung

Schlossmatt / ZöN Nr. 13 / Parzelle Nr. 1592

Änderung Baureglement

Stand 31.10.2025

Die Änderung beinhaltet:

- **Änderung Baureglement**
- Erläuterungsbericht

Zuständige Abteilung
Abteilung Bau, Thunstrasse 1, 3110 Münsingen
bauabteilung@muensingen.ch, 031 724 52 20

2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 13 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen

[1] Neu-, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind nur im Rahmen der Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und der für sie geltenden baupolizeilichen Masse und Grundzüge der Gestaltung zulässig.

Vgl. Art. 19

[2] Bestehende Bauten, die anderen Nutzungen als den für die einzelnen ZöN geltenden Zweckbestimmungen dienen, dürfen nur unterhalten werden.

Bestimmungen zu einzelnen ZöN

[3] In den einzelnen ZöN gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck / Nutzung	Baupolizeiliche Masse und Grundzüge der Gestaltung	ES
ZöN Nr. 13	Schule, Sportanlage mit Turnhalle, Zivilschutzanlage, Energiezentrale	W4; unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände. Die GL ist frei. Für das Gebäude Sägegasse 12 gelten folgende Abweichungen: - Referenzhöhe massgebendes Terrain: 527.30 m.ü.M. - Fh_{tr} über dem massgebenden Terrain: max. 15.0 m - Geschosszahl: frei	II

Genehmigungsvermerk

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	27. November 2025 und 04. Dezember 2025
Öffentliche Auflage vom	28. November 2025 bis und mit 05. Januar 2026
Einsprachen	Keine
Rechtsverwahrungen	Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21.01.2026.

Stefanie Feller
Präsidentin

Thomas Krebs
Gemeindeschreiber

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am ~~27. November 2025 und 04. Dezember 2025~~. 18. Juni 2026

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Siehe Genehmigung AGR

FIB, 17.8.2026

Münsingen, 25.02.2026

Thomas Krebs
Abteilungsleiter Präsidiales und Sicherheit

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 18. Aug. 2026

D. Wild

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN