

Original

Einwohnergemeinde Mühlethurnen, Kanton Bern

Zone mit Planungspflicht A (Dorf/Hof)

Richtplan 1: 500 mit Richtlinien

Genehmigung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 28. September 1998

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. Januar 1998

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mühlethurnen, den 28. Januar 1999 der Gemeindepräsident:

[Signature]

der Gemeindeschreiber:

[Signature]

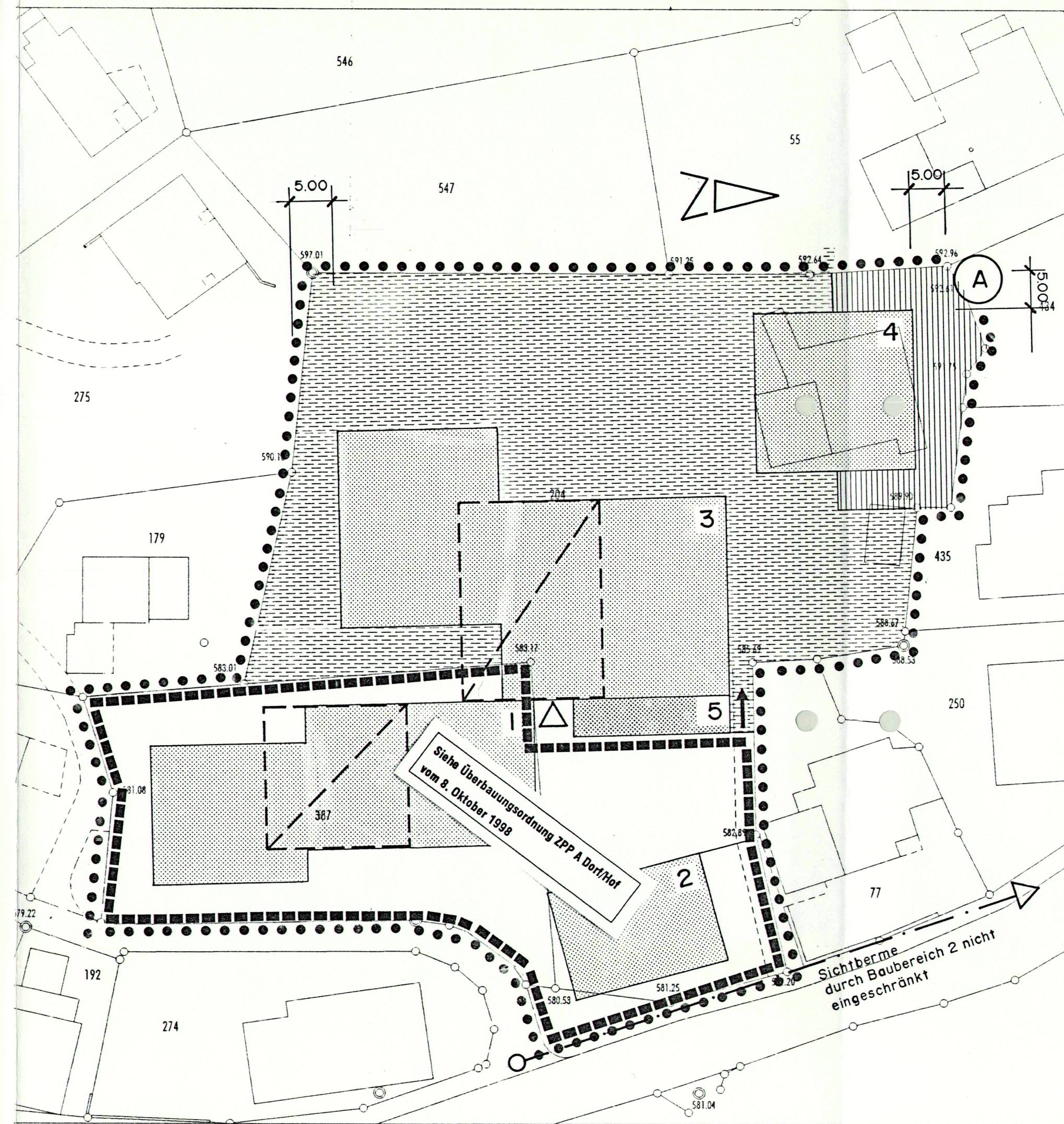
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

12 MAI 1999

[Signature]

20. Januar 1999

PANORAMA
AG für Raumplanung
Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern



Richtlinien

Allgemeines

- • • Wirkungsbereich gemäss GBR und Zonenplan

Baubereiche

- 1 Siehe Überbauungsordnung ZPP A „Dorf/Hof“
- 2 Siehe Überbauungsordnung ZPP A „Dorf/Hof“
- 3 Im Baubereich 3 kann im Minimum eine BGF von 1'200m² und im Maximum von 1'560m² realisiert werden.
- 4 Im Baubereich 4 kann das bestehende Bauernhaus unter Wahrung des Erscheinungsbildes ausgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden. Kriterien an den Neubau sind eine gute Integration in das Ortsbild sowie die Berücksichtigung der Siedlungsrandsituation. Die minimale BGF beträgt 300m². Ein Nutzungstransfer zwischen den Baubereichen 2, 3 und 4 ist möglich.
- 5 Im Baubereich 5 kann ein eingeschossiger Sokkelbau erstellt werden.

Gestaltung

Sämtliche Bauten sind feinfühlig in die schwierigen topographischen Verhältnisse einzufügen. Mindestens pro Baubereich sollen die Hauptbaukörper einen einheitlichen architektonischen Ausdruck aufweisen.

Erschliessung / Parkierung

- A Die Erschliessung des Baubereiches 4 erfolgt über die Möslistrasse. Die Parkierung muss im Baubereich oder im Erschliessungsbereich nachgewiesen werden.

- △ Lage der Ein-, resp. Ausfahrt der Tiefgarage
- Notzufahrt

Aussenraum

- ||||| Erschliessungsbereich. Nach Möglichkeit sind Hochstammbäume zu pflanzen.

Energie

Der Baugesuchsteller muss dem Gemeinderat ein Energiekonzept zur Genehmigung unterbreiten.

Original

Einwohnergemeinde Mühlethurnen, Kanton Bern

Zone mit Planungspflicht A (Dorf/Hof)

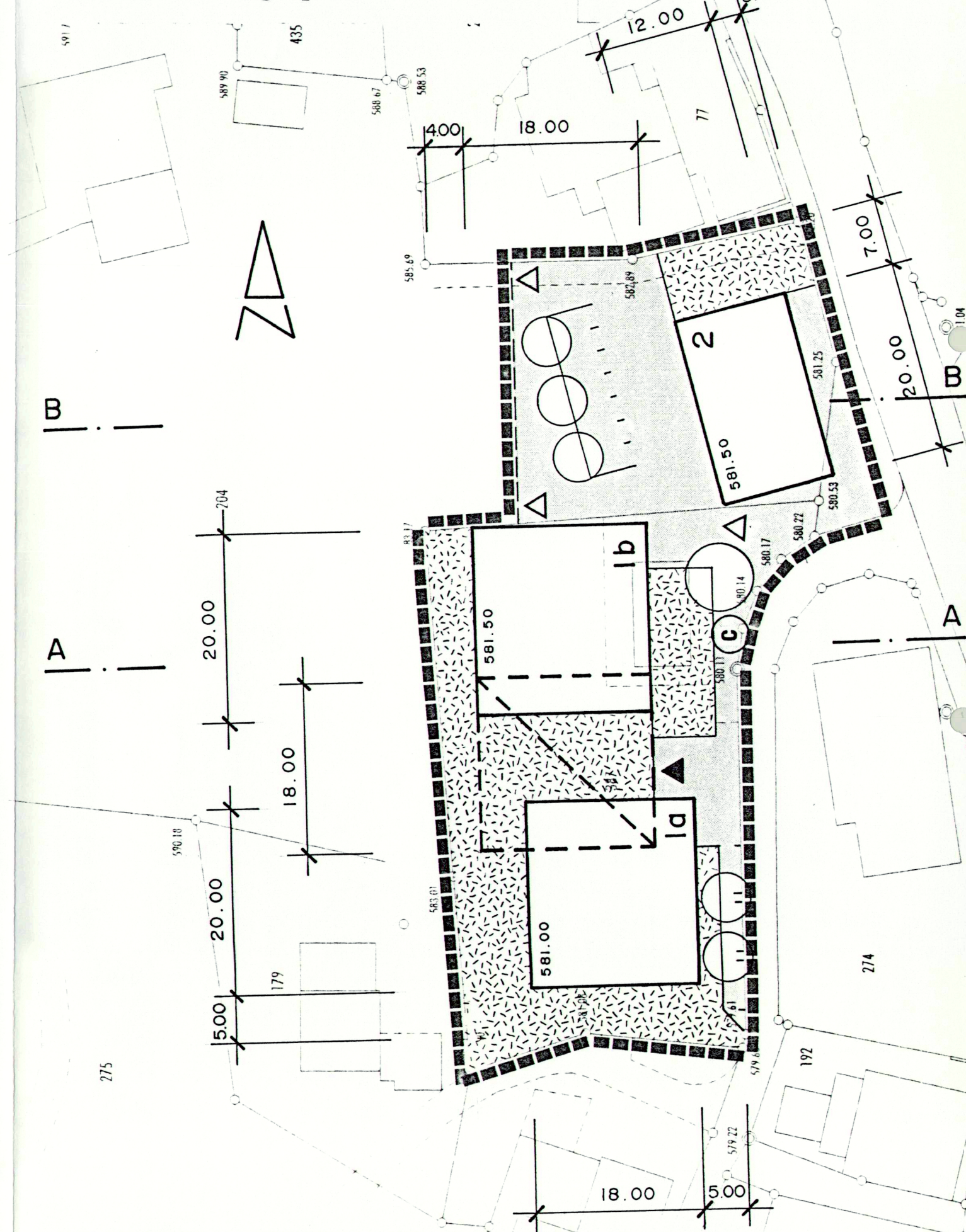
Überbauungsplan 1: 500

Genehmigung

20. Januar 1999

PANORAMA
AG für Raumplanung
Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

Überbauungsplan 1 : 500



Legende

Allgemeines

Wirkungsbereich

Nutzung und Gestaltung

Baubereiche 1a, 1b und 2 für Hauptbauten (mit EG-Koten), private Erschliessungsbereiche, Nebenbauten und Anbaubereichen

Aussenraum

Erschliessungsbereiche

Private Grünbereiche

Bepflanzung

Erschliessung

Besucherparkplätze

Baubereich für Einstellhalle

Zu- respektive Wegfahrt der Einstellhalle

Erschliessung Baubereich 3 gemäss Richtplan

Standort Abfallentsorgung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 28. September 1998

Publikation im Amtsblatt am 14. November 1998
im Amtsanzeiger am 12. + 19. November 1998

Öffentliche Auflage von 12. November 1998 bis 13. Dezember 1998

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Januar 1999

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mühlethurnen, den 28. Januar 1999 der Gemeindepräsident:

[Signature]

der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

12. MAI 1999

[Signature]

original

Einwohnergemeinde Mühlethurnen, Kanton Bern

Zone mit Planungspflicht A (Dorf/Hof)

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

20. Januar 1999

PANORAMA
AG für Raumplanung
Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

ALLGEMEINES

ART. 1

Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan markierten Wirkungsbereich.

Wirkungsbereich

ART. 2

¹ Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Mühlethurnen (insbesondere Artikel 34).

Stellung zur
Grundordnung

² Für den gesamten Bereich der ZPP A gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

Richtlinien

ART. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Inhalte des Überbau-
ungsplanes

- a) Wirkungsbereich
- b) Lage und Abmessungen der Baufelder 1a, 1b und 2
- c) Erschliessungsbereich
- d) Private Grünbereiche
- e) Bepflanzung
- f) Besucherparkplätze
- g) Baubereich für Einstellhalle
- h) Zu- respektive Wegfahrt der Einstellhalle
- i) Standort Abfallentsorgung

NUTZUNG UND GESTALTUNG

ART. 4

¹ Für die Hauptbauten in den Baufeldern 1a und 1b gelten bezüglich Nutzung die Vorschriften der Wohnzone (Artikel 30) des Gemeindebaureglementes.

Art der Nutzung

² Für Hauptbauten im Baufeld 2 gelten bezüglich Nutzung die Vorschriften für die Wohn- und Gewerbezone (Artikel 31) des Gemeindebaureglementes.

³ Nebengebäude dürfen nur Nutzungen aufweisen, die für die Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht anrechenbar sind.

⁴ Anbauten dürfen offene Balkone und unbeheizte Wintergärten aufweisen.

ART. 5

¹ Für die Baufelder 1a und 1b gelten je die folgenden maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen:

Mass der Nutzung

max. 450m²

min. 360m²

² Für das Baufeld 2 gilt die folgende maximale und minimale Bruttogeschossfläche:

max. 840m²

min. 670m²

³ Ein Nutzungstransfer vom Baufeld 2 (Wohnen) auf den westlichen Teil der Parzelle 204 in die Baubereiche 3 oder 4 gemäss Richtplan ist möglich.

ART. 6

¹ Im Überbauungsplan sind für die Baufelder 1a, 1b und 2 Erdgeschosskoten fixiert. Die realisierten Erdgeschosskoten dürfen um plus/minus 25cm von den im Plan fixierten Koten abweichen.

Höhenkoten

² Die Gebäudehöhe beträgt für die Baufelder 1a und 1b 6.00m. Für das Baufeld 2 kann die Gebäudehöhe bis zu 9.00 m betragen, wenn in diesem Baufeld das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird.

Gebäudehöhen

³ Für die Baufelder 1a und 1b kann der im Baureglement (Artikel 24, Absatz 2) vorgesehene Hangzuschlag von 1.00m geltend gemacht werden.

Hangzuschlag

ART. 7

Die Baufelder 1a und 1b dienen den folgenden Nutzungen: Anbauten, Hauptbauten, privaten Erschliessungszonen und Nebenbauten. Mindestens pro Baufeld sind die verschiedenen Nutzungen nach einem gemeinsamen Gestaltungskonzept zu realisieren.

Gestaltung
Baufelder 1a und 1b

ART. 8

¹ Die Hauptbauten der Baufelder 1a und 1b sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu versehen. Pro Baufeld ist die Firstrichtung gleich. Die maximale Dachneigung beträgt 39°.

Dachgestaltung

² Der Bau im Baufeld 2 ist mit einem symmetrisch geneigten Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung liegt parallel zur Staatsstrasse und ist durchlaufend.

³ Nebenbauten haben Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer aufzuweisen.

⁴ Die Bestimmungen bezüglich Vordach sind in Artikel 27 des Gemeindebaureglementes (1.00m) festgelegt.

⁵ Für die Belichtung der Dachgeschosse von Hauptbauten dürfen, mit Ausnahme gemäss Absatz 6, nur Dachflächenfenster verwendet werden. Pro Dachfläche sind sie so anzuordnen, dass die Oberkante der einzelnen Dachflächenfenster jeweils auf der gleichen Höhe liegt.

⁶ Dachaufbauten richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 27 GBR.

AUSSENRAUM

ART. 9

- ¹ Die Gestaltung des Erschliessungsbereiches hat die Bedürfnisse sämtlicher Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Erschliessungsbereich
- ² Der dem Baufeld 2 östlich vorgelagerte Bereich ist in seiner Bedeutung für das Ortsbild entsprechend zu gestalten. Das erstellen von Autoabstellplätzen ist untersagt.
- ³ Eine minimale Durchfahrtsbreite von 3.00m ist auf dem gesamten Netz im Sinne einer Notzufahrt zu gewährleisten.

ART. 10

- ¹ Die neu anzulegenden privaten Grünbereiche sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu gestalten. privater Grünbereich
- ² Nebenbauten im Sinne von Artikel 5 des Kantonalen Dekretes über das Baubewilligungsverfahren sind gestattet.

ART. 11

- ¹ Östlich des Baufeldes 1b ist ein grosskroniger Hochstammbaum (zum Beispiel Linde, Nussbaum etc.) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bepflanzung
- ² Auf dem nördlichen und südlichen Besucherparkplatz sind drei respektive zwei Hochstamm-bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

ERSCHLIESSUNG

ART. 12

- ¹ Die im Überbauungsplan eingetragene Einstellhalle dient den Baufeldern 1a und 1b zur Parkierung. Die erforderlichen Autoabstellplätze aus der Nutzung des Baufeldes 2 müssen auf derselben Parzelle westlich (im Baubereich 3 gemäss Richtplan) realisiert werden. Parkierung
- ² Die Strassenbreite und die Zu- resp. Wegfahrt der Einstellhalle weisen eine Breite von 3.50m auf.

ART. 13

- Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung müssen im Bereich der bezeichneten Stelle mindestens vier Container platziert werden können. Abfallentsorgung

WEITERE BESTIMMUNGEN

ART. 14

¹ Die Bauten der Baufelder 1a, 1b und 2 sind so auszurüsten, dass höchstens 50% des zulässigen Energiebedarfs für Heizungen (gem. AEV Kt. BE) und Warmwasser (gem. SIA 380/1) mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden. Die Baukommission legt für den vereinfachten Nachweis Standardlösungen fest (vgl. Anhang).

Energie

² Mit jedem Baugesuch (für Bauten gem. Absatz 1) ist entweder die Berechnung des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser sowie der rechnerische Nachweis des effektiven Anteils nichterneuerbarer Energie einzureichen, oder es wird eine Standardlösung gemäss Absatz 1 deklariert. Die Baukommission kann Planungs- und Ausführungsunterlagen prüfen und Baukontrollen durchführen.

ART. 15

Bestandteil der Auflageakten sind die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen. Im Minimum müssen dieselben über folgende Punkte Auskunft erteilen:

Privatrechtliche Vereinbarungen

- Sicherstellung der für die Überbaubarkeit notwendigen Grenzbereinigungen und Erschliessung (inkl. Baubereiche 3 und 4 gemäss Richtplan)
- Sicherstellung des Erstellens, der Nutzung und des Unterhaltes der gemeinsamen Anlagen (Erschliessung, Containerabstellplatz, Aufenthaltsbereich/Spielplatz, Bepflanzung)
- Sicherstellung der siedlungsinternen Wegverbindungen
- Sicherstellung der Parkierung des Baufeldes 2.

ART. 16

Meteorwasser ist primär der Versickerung zuzuführen. Nur wenn dies nicht möglich ist, kann die Variante Sauberwasser durchgeführt werden (vgl. Regelung im Abwasserreglement der Gemeinde).

Versickerung

ART. 17

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

Inkrafttreten

ANHANG

Bauko Mühlethurnen

02.03.98

Merkblatt

Neubauten sind so auszurüsten, dass höchstens 50% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

Standardlösungen - der vereinfachte Weg

Der Nachweis für den Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energien bei Neubauten gilt als erbracht, wenn eine der folgenden Standardlösungen fachgerecht ausgeführt wird:

Standardlösung	Erforderliche Massnahmen
1. Verbesserte Wärmedämmung und erneuerbare Energien für Warmwasser bei Wohnbauten	• Verbesserung aller k-Werte der Einzelbauteile um mind. 35% • Wahlweise Sonnenkollektoranlage mit einer verglasten Absorberfläche von mind 3% der Energiebezugsfläche oder Wärmepumpenboiler für die Wassererwärmung
2. Verbesserte Wärmedämmung und Sonnenkollektoren bei Wohnbauten	• Verbesserung aller k-Werte der Einzelbauteile um mind. 15% • Sonnenkollektoranlage mit einer verglasten Absorberfläche von mind 10% der Energiebezugsfläche für Warmwasser und Heizungsunterstützung
3. Verbesserte Wärmedämmung und mechanische Lüftung	• Verbesserung aller k-Werte der Einzelbauteile um mind. 35% • Mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung und einem mittleren Luftwechsel von 0,3/h bis 0,6/h
4. Wärmepumpe	• Elektro-Wärmepumpe - Luft-Wasser-WP: Quelle Luft: 2°C, Heizung: 35°C; COP: 3,0 - Sole-Wasser-WP: Quelle Sole: 0°C, Heizung: 35°C; COP: 3,5 - Wasser-Wasser-WP: Quelle Wasser: 10°C, Heizung: 35°C; COP: 4,0; Wärmeabgabe: Vorlauftemperaturen sind auf max. 35°C zu begrenzen.
5. Holzfeuerung	• Einzelholzfeuerungen für 100% des Heizenergiebedarfes oder Holzheizkessel mit dazugehöriger Infrastruktur für min. 50% des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser

M. Stettler, Energiebeauftragter

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 28. September 1998

Publikation: im Amtsblatt am: 14. November 1998

im Amtsanzeiger am: 12. + 19. November 1998

Öffentliche Auflage vom 12. November 1998 bis 13. Dezember 1998

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Januar 1999

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mühlethurnen, den 28. Januar 1999

der Gemeindepräsident:

der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

12 MAI 1999

Original
Änderung
27.10.99

Gemeinde Mühlethurnen, Kanton Bern

Überbauungsordnung ZPP A Dorf/Hof

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV

Genehmigungsexemplar vom 8. November 1999

Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. OKT. 1999

Namens der Gemeinde:

Der Präsident: [Signature] Der Sekretär: [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mühlethurnen, den 1.0. NOV. 1999; der Gemeindeschreiber: [Signature]

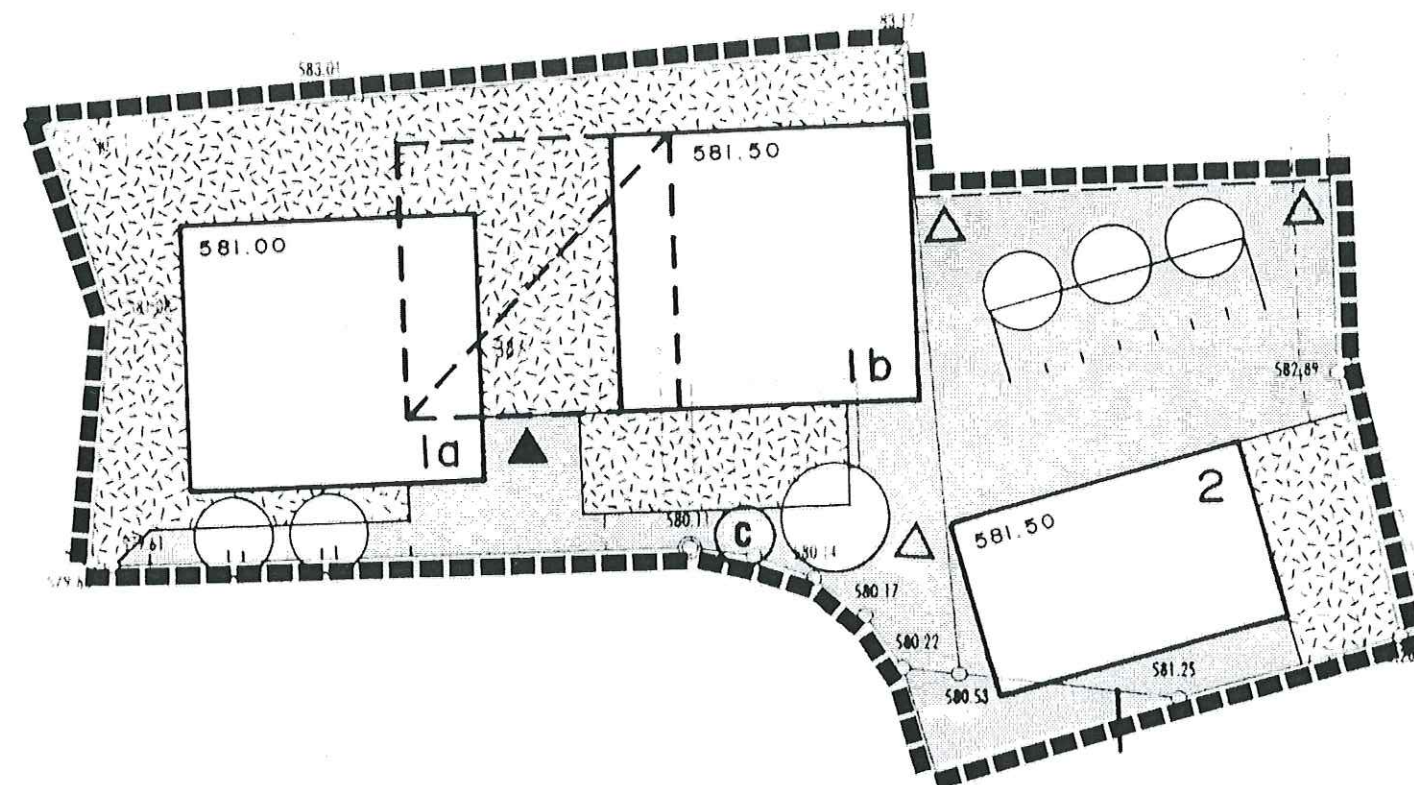
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. NOV. 1999

[Signature]

Überbauungsplan 1: 500

Alt



Überbauungsplan 1: 500

Neu

