

original

GEMEINDE 3127 MÜHLETHURNEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
" ZIHLMATTE "
MIT STRASSENPLAN

BESTEHEND AUS :
-ÜBERBAUUNGSPLAN " ZIHLMATTE " MST. 1 : 500
-ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN " ZIHLMATTE "
-STRASSENPLAN MST. 1:200

ÜBERBAUUNGSPLAN " ZIHLMATTE "
MIT STRASSENPLAN MST 1:500

INS, 14.12.04

FW FINANZ AG
NERINVEST AG
BAHNHOFSTRASSE 87
3232 INS
TEL. 032 / 312 90 00

ERICH PORTNER AG
ARCHITEKTURBÜRO
WORBBSTRASSE 182
3073 GÜMLIGEN
TEL. 031 / 951 47 67

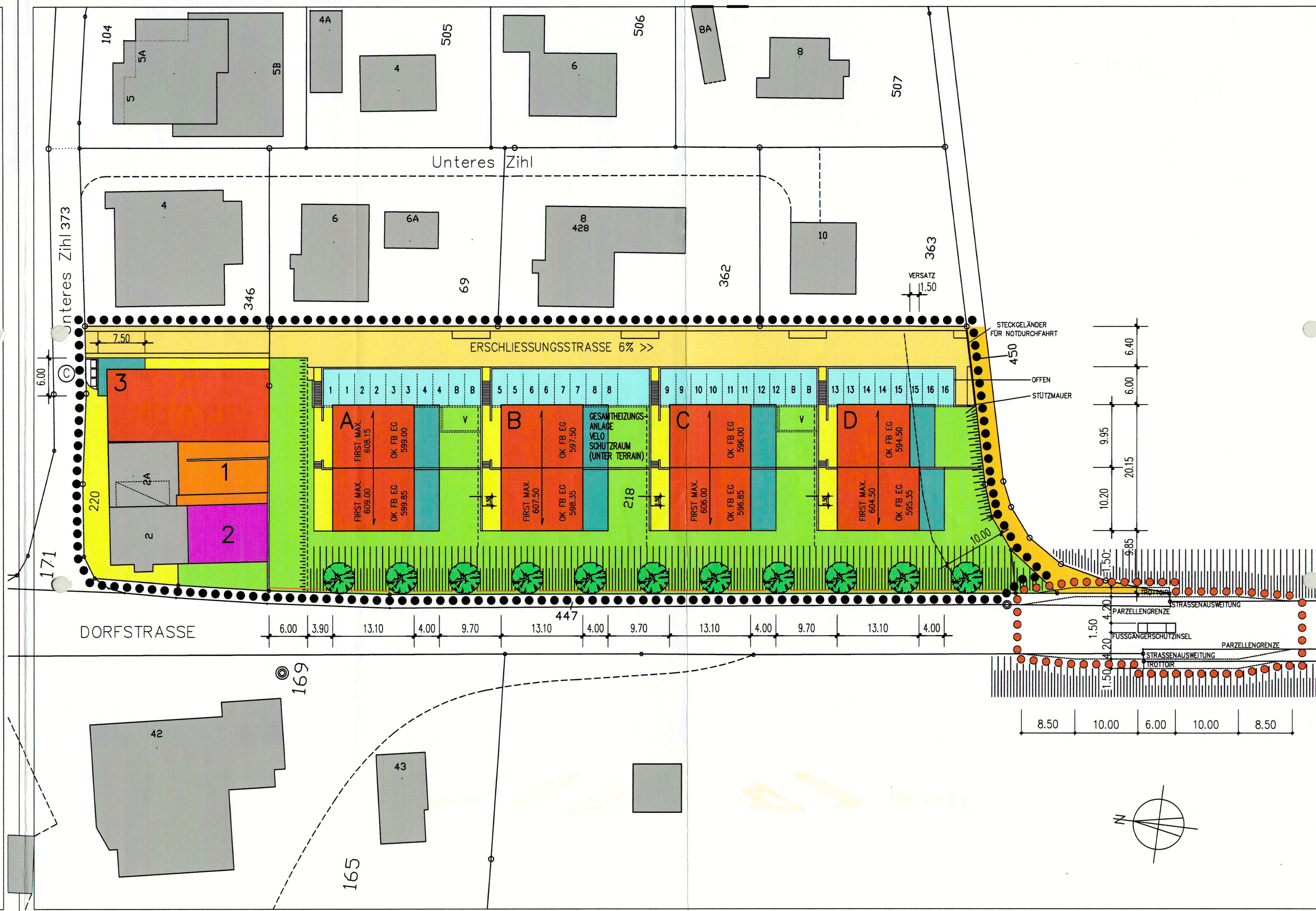
LEGENDE

FESTSETZUNGEN

- WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNG
- WIRKUNGSBEREICH STRASSE
- BAUFELD FÜR BEST. BAUTEN
- BAUFELD FÜR HAUPTBAUTEN
- BAUFELD FÜR ANBAUTEN 1
- BAUFELD FÜR ANBAUTEN 2
- BAUFELD FÜR ANBAUBEREICHE
- FIRSTRICHTUNG
- PRIVATE GRÜNBEREICHE
- BEPFLANZUNG
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- FLURWEG (PARZ. 450)
- PARKIERUNG, BEGRÜNT
- PRIVATE ZUGANGSBEREICHE
- CONTAINERABSTELLPLATZ

HINWEISE

- LÄRMSCHUTZWAND
- TERRAINSPRUNG
- BÖSCHUNG



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt vom 20. Juli 2005 / 25. Okt. 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom 21. Juli 2005 / 26. Okt. 2006
Öffentliche Auflage von 21. Juli 2005 bis 19. August 2005
Einsprachenverhandlungen vom 25. Januar 2006
Rechtsverwarungen keine
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat von Mühlethurnen am 15. Juni 2005
2. Nov. 2005
21. Sept. 2006

Names des Gemeinderates
Die Präsidentin
Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Mühlethurnen, den 20. Dezember 2006

Der Gemeindevorsteher

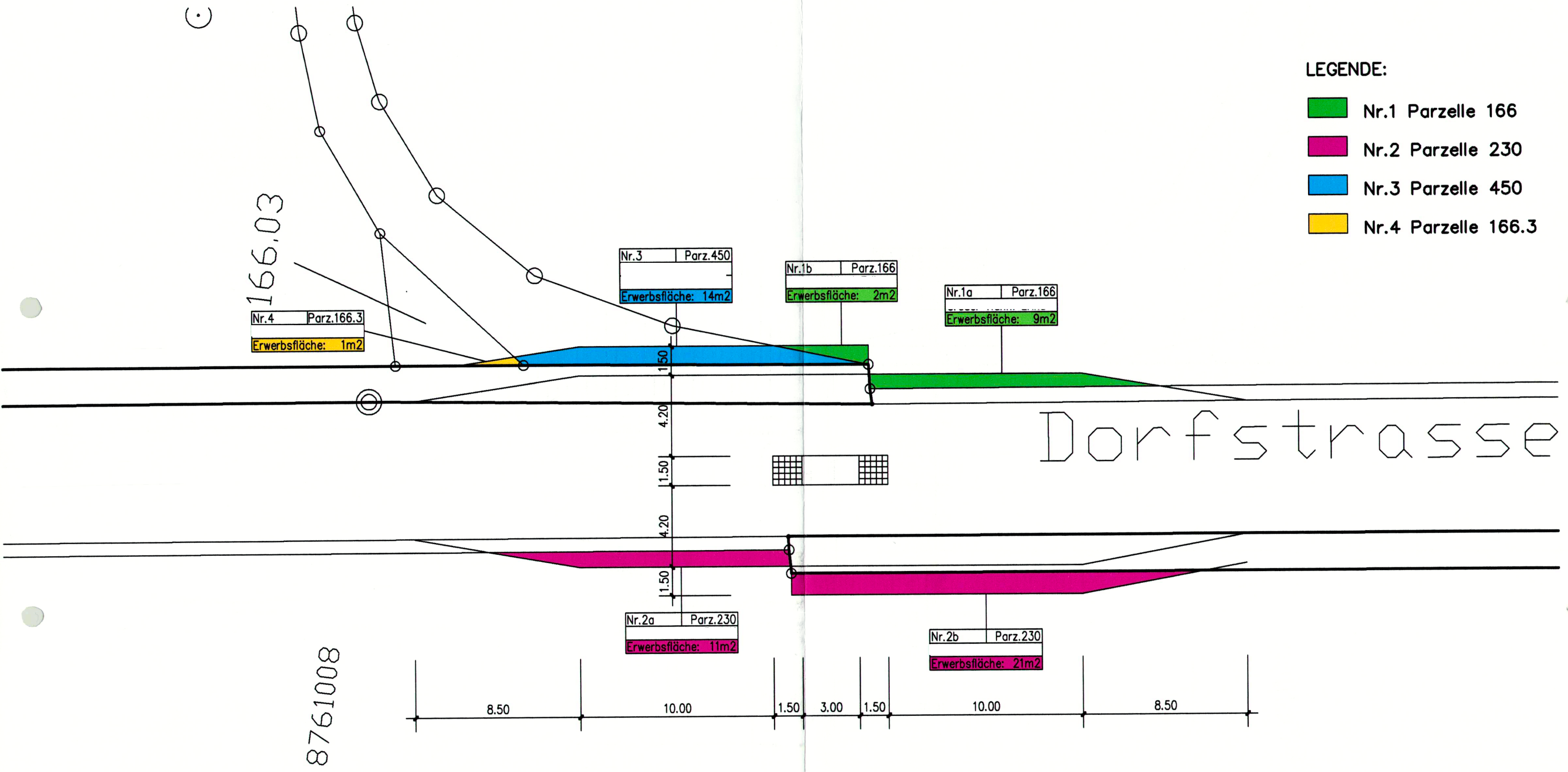
Genehmigt durch das AGR
(Amt für Gemeinden und Raumordnung) 13. APR. 2007

GEMEINDE 3127 MÜHLETHURNEN
LANDESERWERBS-PLAN "ZIHLMATTE"

MST.: 1:200

LEGENDE:

- Nr.1 Parzelle 166
- Nr.2 Parzelle 230
- Nr.3 Parzelle 450
- Nr.4 Parzelle 166.3



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

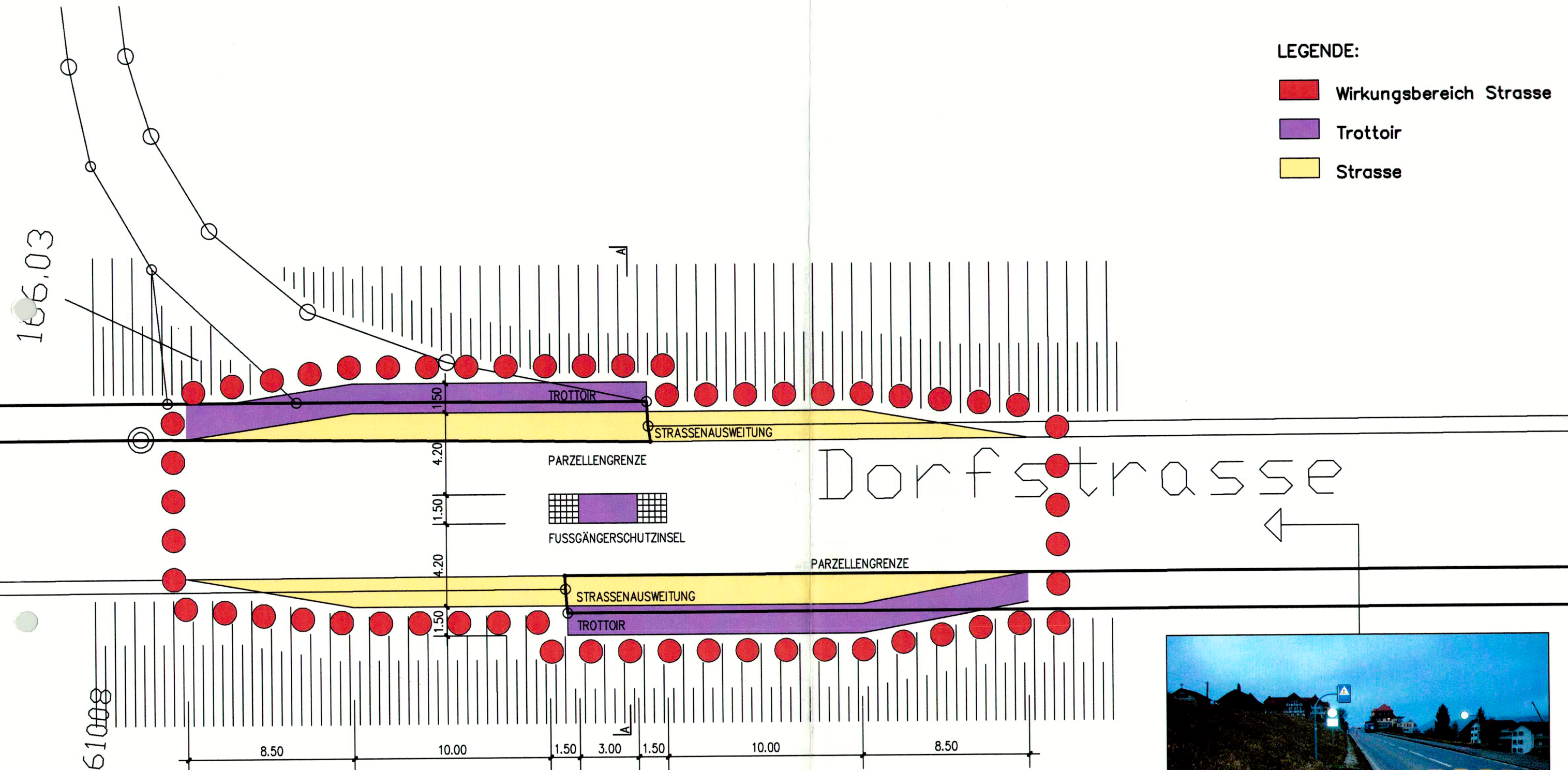
13. APR. 2007

GEMEINDE 3127 MÜHLETHURNEN
STRASSENPLAN "ZIHLMATTE"

Original

MST.: 1:200

- LEGENDE:
- Wirkungsbereich Strasse
 - Trottoir
 - Strasse



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:
13. APR. 2007

[Handwritten signature]



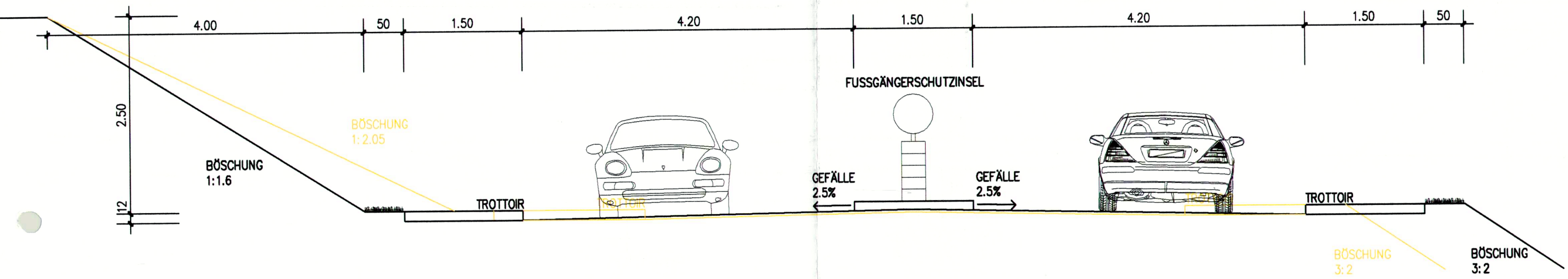
Bestehende Situation

GEMEINDE 3127 MÜHLETHURNEN
STRASSENPLAN QUERSCHNITT A-A

MST.:1:50

LÄNGSSCHNITT:
Strassenprofil bestehend wird nicht verändert!

- LEGENDE:
- Strasse neu
 - Strasse abbruch



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:
13. APR. 2007

[Handwritten signature]

Gemeinde

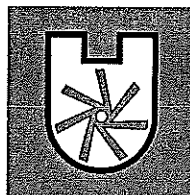
3127 Mühlethurnen

*Überbauungsordnung
„Zihlmatte“*

bestehend aus

- **Überbauungsvorschriften**
- **Überbauungsplan 1 : 500**
- **Infrastrukturrichtplan 1 : 500**

2 0 0 6



FW Finanz AG
Nerinvest AG
Bahnhofstrasse 87
3232 Ins
032 312 90 00

1. November 2004
21. September 2006

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

- | | | |
|------|---|-------------------------------|
| Art. | 1 | Wirkungsbereich |
| Art. | 2 | Stellung zur Grundordnung |
| Art. | 3 | Inhalte des Überbauungsplanes |
| Art. | 4 | Privatrechtliche Vereinbarung |

Nutzung und Gestaltung

- | | | |
|------|----|------------------------|
| Art. | 5 | Art der Nutzung |
| Art. | 6 | Mass der Nutzung |
| Art. | 7 | Baufelder für Anbauten |
| Art. | 8 | Höhenkoten |
| Art. | 9 | Dachgestaltung |
| Art. | 10 | Fachausschuss |

Aussenraum

- | | | |
|------|----|----------------------|
| Art. | 11 | privater Grünbereich |
| Art. | 12 | Bepflanzung |
| Art. | 13 | Beleuchtung |

Erschliessung

- | | | |
|------|----|------------------------------------|
| Art. | 14 | Erschliessung |
| Art. | 15 | Planungs- und Infrastrukturvertrag |
| Art. | 16 | Parkierung |
| Art. | 17 | private Zugangsbereiche |
| Art. | 18 | Lärmschutzmassnahmen |

Weitere Bestimmungen

- | | | |
|------|----|-----------------------------|
| Art. | 19 | Energie |
| Art. | 20 | Internes Siedlungsreglement |
| Art. | 21 | Etappierung |
| Art. | 22 | Containerabstellplatz |
| Art. | 23 | Inkrafttreten |

Genehmigungsvermerke

ALLGEMEINES**Art. 1**

Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gezeichneten Wirkungsbereich sowie die ausserhalb des Perimeters farblich angelegten Erschliessungsanlagen (Geländer Parz. 450 / Dorfstrasse).

Wirkungsbereich

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Mühlethurnen.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Im Überbauungsplan wird folgendes verbindlich geregelt:

Inhalte des Überbauungsplanes

- a) Wirkungsbereich
- b) Gemeinschaftlicher öffentlicher Bereich
- c) Privater Bereich
- d) Bestehende Bauten
- e) Baufelder für Hauptbauten, 2-geschossig mit Dachausbau
- f) Anbaubereiche für 2-geschossige bewohnte oder unbewohnte Nebenbauten
- g) Anbaubereiche für eingeschossige bewohnte oder unbewohnte Nebenbauten
- h) Baufelder für Auto- und Velounterstände (V)
- i) Firstrichtung
- j) Standort Kehricht und Container
- k) Baumbepflanzung hochstämmig
- l) Private Zugangsbereiche
- m) Terrainsprung

Art. 4

Ein Hinweis gilt der privatrechtlichen Vereinbarung der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 218 und 220 vom 18. Juli 1997.

Privatrechtliche Vereinbarung

NUTZUNG UND GESTALTUNG**Art. 5**

Für das gesamte Gebiet gelten bezüglich der Nutzungsart für Hauptbauten die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone gemäss Artikel 24 des Bauregementes.

Art der Nutzung

Art. 6

¹ Unter Wahrung des heutigen Volumens und Erscheinungsbildes können die Gebäude Nr. 2 und 2A unterhalten und ausgebaut werden.

Mass der Nutzung

² Die gesamthaft max. zulässige Bruttogeschossfläche auf Parzelle Nr. 220 beträgt 1'000 m².

³ Für die Baufelder A, B, C, + D gelten die folgenden maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen.

Max. 2'431 m²

Min. 1'458 m²

Art. 7

¹ Das Baufeld für Anbauten 1 dient der Erweiterung des bestehenden Gebäudes 2 A. Angrenzend ans Gebäude Nr. 2 kann ein eingeschossiger beheizbarer Raum erstellt werden.

Baufelder für
Anbauten

² Das Baufeld für Anbauten 2 dient der Erweiterung des bestehenden Kellergeschosses von Gebäude Nr. 2.

³ In den Anbaubereichen der Baufelder A, B, C, D dürfen offene Balkone und unbeheizte Wintergärten realisiert werden.

⁴ Im Anbaubereich des Baufeldes 3 dürfen unbewohnte An- und Nebenbauten realisiert werden. Diese Anbauten sind befristet bis auf Baufeld 3 ein Hauptbau erstellt wird. Dieser Anbaubereich wird dann zum privaten Zugangsbereich.

Art. 8

¹ Im Überbauungsplan sind für die Baufelder A, B, C + D Erdgeschosskoten fixiert. Die realisierten Erdgeschosskoten dürfen um plus/minus 25cm von den im Plan fixierten Koten abweichen. Auf der Ostseite der Gebäude der Baufelder A, B, C und D für Hauptbauten beträgt die Gebäudehöhe 8.00 m. Für die restlichen Fassaden von Hauptbauten gilt eine Gebäudehöhe von 7.00 m gemäss der Messweise des Baureglementes.

Höhenkoten

² Auf Baufeld A ist eine max. Firsthöhe von 609.00 M.ü.M. für die westliche Baufeldhälfte und eine max. Firsthöhe von 608.15 M.ü.M. für die östliche Baufeldhälfte definiert.

³ Im Baufeld für Anbauten 1 darf die Dachkote des bestehenden Anbaus Nr. 2 A in keinem Punkt überschritten werden.

- ⁴ Die Deckenkote des Baufeldes für Anbauten 2 darf diejenige des bestehenden Kellers von Gebäude Nr. 2 in keinem Punkt überschreiten.
- ⁵ Bauten im Baufeld 3 dürfen den bestehenden Anbau westlich des Baufeldes (Gebäude Nr. 2A) um ein Dachgeschoss überragen. Die Kniewand darf im Maximum 1.50m betragen.
- ⁶ Bei den im Überbauungsplan eingetragenen Terrainsprüngen sind höchstens 1.60 m hohe Stützbauwerke ab fertigem Terrain zugelassen.
- ⁷ Gemäss Absatz 7 sind entlang der nördlichen Parzellengrenze von Nr. 218 zur Parzelle Nr. 220 nur Stützbauwerke von maximal 1.60 m über das fertige Terrain zugelassen. Die nötigen Terrainanpassungen auf Parzelle 220 sind im Umgebungsgestaltungsplan zum Baugesuch entsprechend auszuweisen und auf Kosten der Bauherrschaft von Parz. 218 auszuführen.

Art. 9

- ¹ Die Bauten der Baufelder A, B, C + D sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu versehen. Die Firstrichtung ist im Überbauungsplan fixiert. Die max. Dachneigung beträgt 30°. Die First kann pro Baufeld einmal abgesetzt werden. Dachgestaltung
- ² Bauten im Baufeld 3 sind mit einem symmetrischen Satteldach (Dachneigung max. 30°) zu decken. Das Gebäude Nr. 2 darf dadurch in seiner Dominanz nicht konkurrenziert werden.
- ³ Auf dem Baufeld für Anbauten 1 sind nur Flachdächer zugelassen.
- ⁴ Im gesamten Wirkungsbereich gelten die Bestimmungen bezüglich Vordach gemäss Artikel 19 des Gemeindebaureglementes (1.00m).
- ⁵ Für die Belichtung der Dachgeschosse von Hauptbauten dürfen nur Dachflächenfenster und Lukarnen verwendet werden. Pro Dachfläche sind sie so anzuordnen, dass die Oberkante der einzelnen Dachflächenfenster jeweils auf der gleichen Höhe liegt.
- ⁶ Für das Hauptgebäude Nr. 2 auf Parzelle Nr. 220 gelten die Dachgestaltungsvorschriften gemäss Baureglement.

Art. 10

- ¹ Für die Prüfung der Baugesuche kann der Fachausschuss durch die Baubewilligungsbehörde konsultiert werden. Fachausschuss
- ² Der Fachausschuss setzt sich mindestens aus einem Gemeinderat oder Gemeinderätin, dem Baukommissionspräsidenten, dem Gemeindeschreiber und einer unabhängigen Fachperson zusammen.

AUSSENRAUM**Art. 11**

¹ Die neu anzulegenden, privaten Grünbereiche sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu gestalten.

privater
Grünbereich

Art. 12

Entlang der Staatsstrasse ist eine hochstämmige Baumallee zu pflanzen und zu unterhalten.
Die zu den einzelnen Häusern zugehörigen Bäume sind jeweils spätestens mit der Bauabnahme zu pflanzen.

Bepflanzung

Art. 13

Der Erschliessungsbereich ab unteres Zihl (Strassenparzelle Nr. 373) ist bis zu den jeweils erstellten Bauten fussgängerfreundlich zu beleuchten.

Beleuchtung

ERSCHLIESSUNG**Art. 14**

¹ Die Erschliessungsstrasse zu den Parz. 218 und 220 dient zugleich als Aufenthalts- und Spielbereich.

Erschliessung

² Die Gestaltung der Erschliessungsstrasse hat die topografischen Verhältnisse zu berücksichtigen. Mit Hilfe von gestalterischen Eingriffen ist eine hohe Verkehrssicherheit für alle zu erzielen.

³ An der südlichen Grenze der Parz. 218 ist auf der Breite der Erschliessungsstrasse ein Steckgeländer zu installieren welches für Fahrzeuge der Rettungsdienste auf einfache Art demontierbar ist.

⁴ Der Flurweg (Parz. 450) dient ausschliesslich der Erschliessung der Zihlmatte durch Velos und Fussgänger. Die Ein- resp. Ausfahrt auf die Staatsstrasse muss durch die Eigentümer der Parzelle 218 so umgestaltet werden, dass sie für Personenwagen unpassierbar ist. Zudem ist analog zu Abs. 3 ein Geländer zu installieren.

Flurweg
(Parzelle 450)

Art. 15

Vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung ist zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ein Planungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

Planungs- und
Infrastruktur-
vertrag

Art. 16

¹ Die Parkplätze sind längs der Spielstrasse in offenen Unterständen (Dächer begrünt) angeordnet. Pro Wohneinheit sind zwei fest zugewiesene Parkplätze vorgesehen. Für Besucher sind weitere frei zugängliche Parkplätze auszuweisen und im Plan als solche bezeichnet. Der südlichste Parkplatz ist als offener Parkplatz auszugestalten. Parkierung

² Für Velos, Mofas, Anhänger und dergleichen sind in grosszügiger Anzahl entsprechende Nebenräume zu schaffen und sind im Ueberbauungsplan entsprechend bezeichnet.

³ Durch geeignete Lärmschutzmassnahmen in den Autohäusern ist der besonderen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Art. 17

¹ Der private Zugang der Baufelder A, B, C + D erfolgt über die im Ueberbauungsplan ausgewiesenen Bereiche. private
Zugangsbereiche

² In den Bereichen gemäss Absatz 1 dürfen beim Hauseingang Vordächer von einer Breite von max. 1.50m realisiert werden.

Art. 18

¹ Für die Überbauung sind die nötigen Lärmschutzmassnahmen gemäss Lärmschutzgutachten (Büro Zeuglin, 12. Juni 2006) zur Einhaltung der Planungswerte auszuführen. Lärmschutz-
massnahmen

² Die vorzunehmenden Lärmschutzmassnahmen sind auszurichten auf die vom Tiefbauamt des Kantons Bern zugesicherte Geschwindigkeitsreduktion auf der Staatsstrasse Kirchenthurnen-Mühlethurnen, welche nach Vollendung des Rohbaus durch das Tiefbauamt des Kantons Bern, Kreisoberingenieur II, verfügt und signalisiert wird.

WEITERE BESTIMMUNGEN**Art. 19**

¹ Für die Bauten der Baufelder A, B, C + D muss ein Deckungsgrad des jährlichen Wärmebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare Energien oder Umweltwärme von min. 50% nachgewiesen werden. Werden für Heizung und Warmwasser Wärmepumpen oder Pelletheizungen eingesetzt entfällt der Nachweis. Energie

² Mit jedem Baugesuch für die Baufelder A, B, C + D ist ein Energiekonzept einzureichen. Dieses muss die Berechnung des Wärmebedarfs, dessen Deckung und der daraus resultierende Deckungsgrad (von erneuerbaren Energie resp. Umweltwärme) ausweisen. Das Konzept wird durch die Baukommission der Gemeinde geprüft.

Art. 20

Vor der Auflage des ersten Baugesuches soll ein internes Siedlungsreglement im Sinne einer Hausordnung für die Bewohner der Überbauung auf Parzelle Nr. 218 erlassen werden. Dieses Reglement äussert sich zur Verrichtung von hauswärts-ähnlichen Aufgaben wie etwa

- Unterhalt der gemeinsamen Anlagen wie Containerplatz, Veloabstellplätze und Besucherparkplätze
- Bepflanzung und Unterhalt der Baumallee
- etc...

Internes
Siedlungs-
reglement

Art. 21

Die Überbauung der Parzelle 218 hat von Norden nach Süden zu erfolgen.

Etappierung

Art. 22

Der Containerabstellplatz ist im Überbauungsplan eingetragen. Bei der Detailausführung ist der Verkehrsübersicht entsprechend Rechnung zu tragen.

Container-
abstellplatz

Art. 23

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

Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation: 20. Juli 2005 Im Amtsblatt am:

20. Juli 2005
25. Oktober 2006

Im Amtsanzeiger am:

21. Juli 2005
26. Oktober 2006

Öffentliche Auflage vom 21. Juli 2005
26. Oktober 2006

bis
bis

19. August 2005
26. November 2006

Einspracheverhandlung

25. Januar 2006

Erledigte Einsprachen: --

1

Unerledigte Einsprachen:

keine

Rechtsverwahrung: --

keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. Juni 2005 / 2. November 2005 / 21. September 2006
15. MRZ. 2007

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin: 

Der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

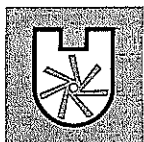
Mühleturnen, den 14. November 2005
20. Dezember 2006

Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

13. APR. 2007





BAUREGLEMENT

Änderung Art. 28 des Baureglementes der Einwohnergemeinde Mühlethurnen

im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

Erläuterung zur Baureglementsänderung

Für die Lärmschutzmassnahmen entlang der Staatsstrasse am westlichen Rand des Perimeters der ZPP B ist eine bestmögliche visuell und funktionell verträgliche Vorkehrung zu suchen. Dabei geht es um eine mögliche Minimierung von baulichen Massnahmen (Lärmschutzwand) oder sogar den Wegfall von solchen. Zur Zeit ist hängig, welche Höchstgeschwindigkeit auf der Staatsstrasse gelten soll, was gemäss Lärmschutzgutachten grossen Einfluss auf die Lärmschutzmassnahmen haben wird. In der Zone mit Planungspflicht B soll eine gemischte Nutzung für Wohnen und Gewerbe entstehen, nachdem ursprünglich auf Parz. 218 nur eine Wohnnutzung vorgesehen war. Für eine solche gemischte Nutzung gilt bezüglich Lärm die Empfindlichkeitsstufe III und hat ebenfalls Einfluss auf die zu treffenden Lärmschutzmassnahmen.

Alt (Änderung betr. Ausnützungsziffer vom 15. Dezember 2005 berücksichtigt)	Neu
<i>Zone mit Planungspflicht B, ZPP B</i> Art. 28 ¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) richtet sich nach den Bestimmungen von Artikel 92ff des kantonalen Baugesetzes ² In dieser Zone ist eine Überbauung zugelassen, die die bestehende Überbauung im Osten ergänzt, sich von den Immissionen der Staatsstrasse durch entsprechende Nutzungszuweisung, Gebäudeorientierung und -gestaltung schützt und den Dorfeingang durch eine grosszügige Bepflanzung markiert. ³ Es ist eine zweigeschossige (Ausnahme Gebäude 2 auf Parzelle 220 dreigeschossig) Wohnüberbauung zugelassen, die sich an der bestehenden Überbauung orientiert. Die Gebäudehöhe beträgt max. 7.0 m. Entlang der Staatsstrasse sind hochstämmige Bäume	<i>Zone mit Planungspflicht B, ZPP B</i> Art. 28 ¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) richtet sich nach den Bestimmungen von Artikel 92ff des kantonalen Baugesetzes ² In dieser Zone ist eine Überbauung zugelassen, die die bestehende Überbauung im Osten ergänzt, sich von den Immissionen der Staatsstrasse durch entsprechende Nutzungszuweisung, Gebäudeorientierung und -gestaltung schützt und den Dorfeingang durch eine grosszügige Bepflanzung markiert. ³ Es ist eine zweigeschossige (Ausnahme Gebäude 2 auf Parzelle 220 dreigeschossig) <i>dem Wohnen und Gewerbe dienende Überbauung</i> zugelassen. <i>Die gewerbliche Nutzung ist im nördlichen Bereich anzusiedeln.</i> Die Gebäudehöhe beträgt max. 7.0 m. Entlang der Staats-

zu pflanzen und Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.	strasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen und Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.
⁴ Auf der Parzelle Nr. 220 können maximal 1'000 m2 Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. Auf der Parzelle Nr. 218 sind zwischen 1'458 m2 und 2'431 m2 BGF zu realisieren.	⁴ Auf der Parzelle Nr. 220 können maximal 1'000 m2 Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. Auf der Parzelle Nr. 218 sind zwischen 1'458 m2 und 2'431 m2 BGF zu realisieren.
⁵ Die Zufahrt ist ab der Erschliessungsstrasse im Norden festzulegen.	⁵ Die Zufahrt ist ab der Erschliessungsstrasse im Norden festzulegen.
⁶ Für die Parzelle 220 gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III, für den Rest des Areals die ES II gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung.	⁶ <i>Für den ganzen Perimeter der ZPP B gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung</i>
	<i>Kursiv = Änderungen gegenüber alter Fassung</i>

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt am 25. Oktober 2006 Publikation im Amtsanzeiger am: 26. Oktober 2006

Öffentliche Auflage vom 26. Oktober 2006 bis 26. November 2006

Erledigte Einsprachen keine unterledigte Einsprachen keine Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. September 2006

Namens der Einwohnergemeinde Mühlethurnen

Die Präsidentin:

Der Sekretär:




Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Mühlethurnen, 20. Dezember 2006

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 13. APR. 2007

