

**Referenz** 8-2-4-1 / 2656  
**Datum** 10.02.2022

## **Ortsplanungsrevision Münsingen 2030**

### **3. öffentliche Auflage - Änderungsliste**

Das Parlament der Gemeinde Münsingen hat am 09.11.2021 die Nutzungsplanung (Baureglement und Zonenpläne) der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 beschlossen. Dabei hat das Parlament materielle Änderungen gegenüber den Dokumenten der letzten Auflage vorgenommen.

In der vorliegenden 3. öffentlichen Auflage vom 10.02.2022 bis 14.03.2022 werden alle Änderungen gegenüber der 2. öffentlichen Auflage vom September 2021 aufgeführt.

#### **Einsprachen**

Einsprachen oder Rechtsverwahrungen sind nur gegenüber den Änderungen möglich (gegenüber der Version 2. Auflage). Sie sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Abteilung Bau, Thunstrasse 1, 3110 Münsingen einzureichen. In Kollektiveinsprachen und vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen ist anzugeben, wer befugt ist, die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten (Art. 35b Abs. 1 BauG). Ohne Angabe des Vertreters der Einsprachegruppe, wird die zu oberst genannte Person als Ansprechpartner angenommen.

Die Gemeinde behält sich vor, Einspracheverhandlungen durchzuführen. Über offene Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

#### **Volksabstimmung 15.05.2022**

Zu allen am 09.11.2022 vom Parlament beschlossenen Teilen der Ortsplanungsrevision findet am 15.05.2022 eine Volksabstimmung statt (Grundordnung bestehend aus Baureglement und Zonenplänen sowie über die Umzonung in die Zone mit Planungspflicht AC „Underrüti“).

Alle Unterlagen zur Ortsplanungsrevision können über die Internetseite der Gemeinde eingesehen werden: [www.muensingen.ch/opr2030](http://www.muensingen.ch/opr2030).



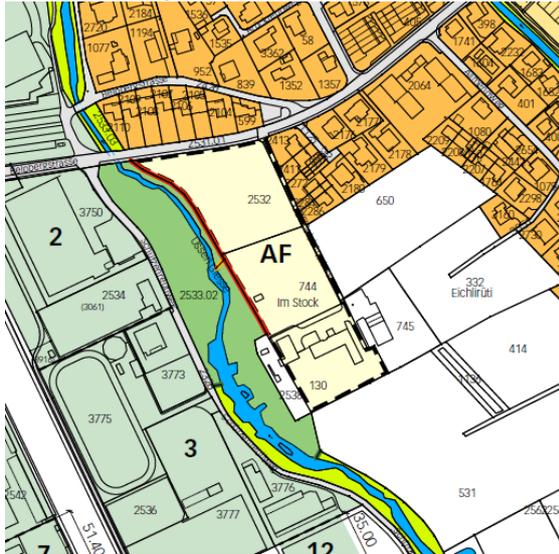
## Keine Einzonung ZPP AF „Im Stock“ (Münsingen)

Auf die ZPP AF „Im Stock“ wird verzichtet. Die drei Parzellen Nrn. 2532, 744, 130 im Ortsteil Münsingen verbleiben in der Landwirtschaftszone.

### Änderung Zonenplan 1

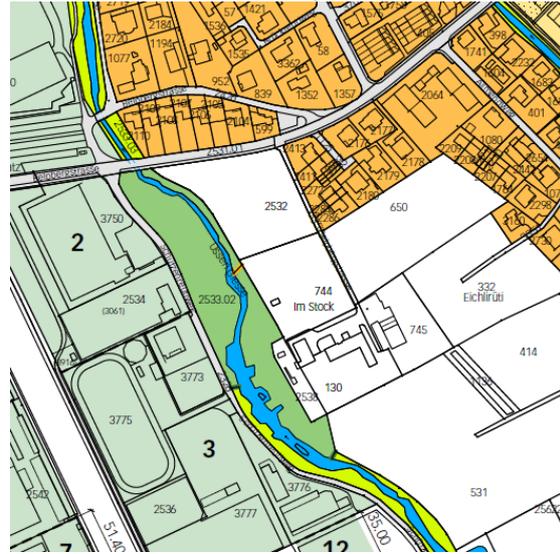
Alt

(vor Änderung Parlament)

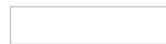


Neu

(Beschluss Parlament umgesetzt)



Zone mit Planungspflicht ZPP mit Abschnittsbegrenzung



Landwirtschaftszone LWZ

### Änderung Baureglement (GBR)

Der Text zur ZPP AF „Im Stock“ im Anhang A des GBR wird vollständig gelöscht. Alle Verweise auf die ZPP AF in der Kommentarspalte werden gelöscht.

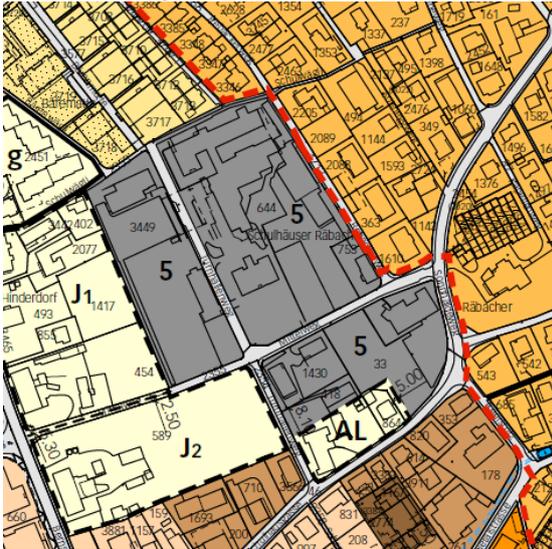
## Keine Umzonung ZPP AL „Schulhausgasse (Münsingen)

Auf die ZPP AL „Schulhausgasse“ wird verzichtet. Die bisherige Zone für öffentliche Nutzung Nr. 5 (Schulzentrum Rebacker) wird unverändert belassen.

### Änderung Zonenplan 1

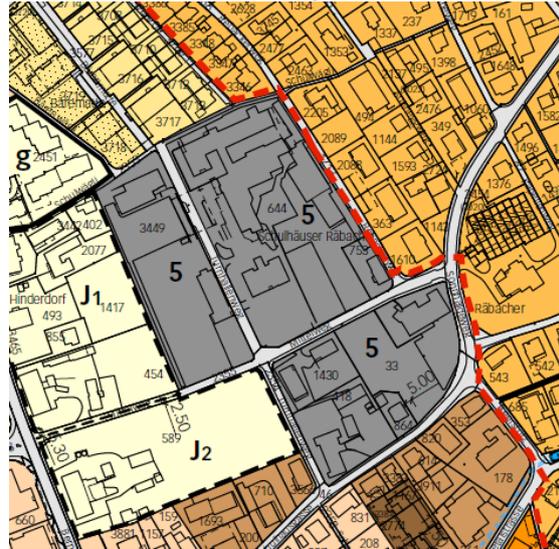
Alt

(vor Änderung Parlament)



Neu

(Beschluss Parlament umgesetzt)



Zone mit Planungspflicht ZPP  
mit Abschnittsplanung

1

Zone für öffentliche Nutzung ZöN

### Änderung Baureglement (GBR)

Der Text zur ZPP AL „Schulhausgasse“ im Anhang A des GBR wird vollständig gelöscht. Alle Verweise auf die ZPP AL in der Kommentarspalte werden gelöscht.

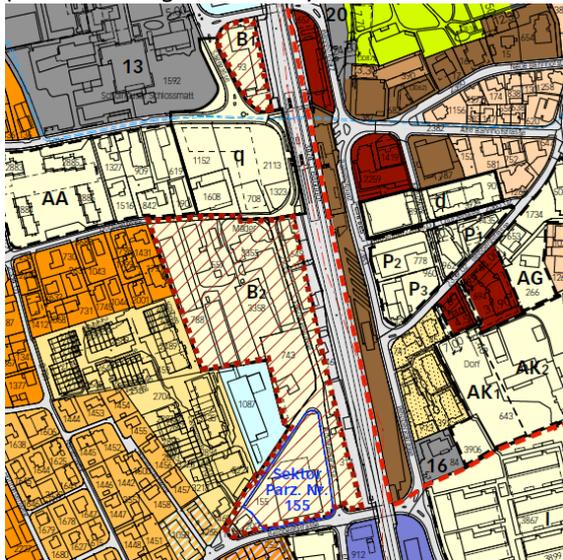
## Perimeter ZPP B „Bahnhof West“

Im Zonenplan wird auf die plangrafische Anpassung des Perimeters der ZPP B „Bahnhof West“ im Osten an die Interessenslinie der SBB verzichtet.

### Änderung Zonenplan 1

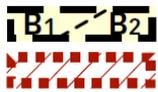
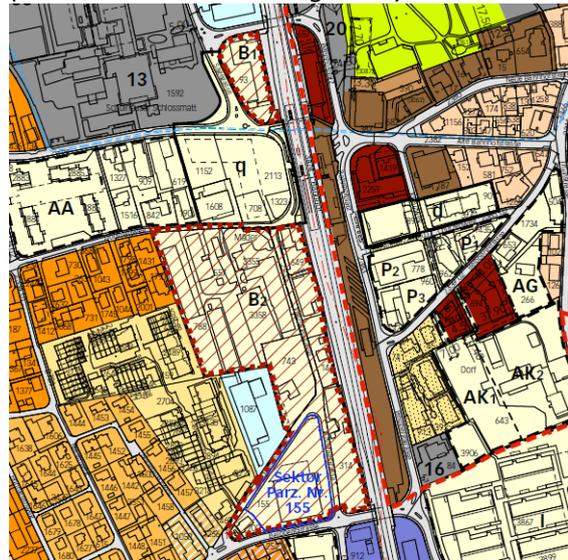
Alt

(vor Änderung Parlament)



Neu

(Beschluss Parlament umgesetzt)



Zone mit Planungspflicht ZPP  
mit Abschnittsbegrenzung  
von der Genehmigung ausgenommenes Gebiet  
(vgl. Art. 55 GBR)

## Erhöhung maximale Nutzungsdichte ZPP AB „Erlenuweg“

In der ZPP AB „Erlenuweg“ wird in Abs. 4 die maximale Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.20 auf 1.50 erhöht. Die Erhöhungsmöglichkeit von 0.5 durch den Gemeinderat wird nicht verändert.

### Änderung Baureglement, Anhang A

#### ZPP AB «Erlenuweg»

##### <sup>4</sup> Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.00
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: ~~1.20~~ **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 Geschosshöhe entlang des Erlenuwegs 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.*

## Weitere Änderungen aus Einspracheverhandlungen sowie Fehlerkorrekturen

Zum Baureglement und zu den Zonenplänen sind nach der 2. öffentlichen Auflage Rückmeldungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern eingegangen die Anpassungen erforderten. Weitere Anpassungen sind Ergebnisse aus Einspracheverhandlungen. Die Anwendung der neuen Grundlagen bei der parallelen Prüfung von Baugesuchen sowie Rückmeldungen von Architekten zeigten Korrekturbedarf. Es handelt sich um die Korrektur von Fehlern oder um die Klarstellung von Inhalten. Gemäss AGR erforderten diese Änderungen keine erneute öffentliche Auflage. Da nun durch die oben genannten Änderungsbeschlüsse des Parlaments eine 3. Auflage erforderlich ist, werden diese weiteren Anpassungen und Korrekturen auch aufgelegt.

### Änderungen im Baureglement

#### Art. 4 Abs. 9, gestaffelte Gebäude

Die bisherige Praxis bei der Ermittlung der Gebäudehöhen bei gestaffelten Gebäuden wird nicht geändert. Im neuen GBR fehlt aber die ausdrückliche Definition, dass die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen wird. Die Kommentarspalte wird deshalb ergänzt.

*Begründung: Erkannte fehlende Definition der Messweise.*

#### **Gestaffelte Gebäude**

<sup>9</sup> 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.*

#### Art. 6 Abs. 1, Hotelzone Löwen

Die Nutzung des Dachgeschosses wird klar geregelt.

*Begründung: Präzisierung aufgrund einer Einsprache*

#### **Art. 6 Hotelzone Löwen**

<sup>1</sup> 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** im 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*

### Art. 8 Abs. 1, Zone Erhaltung ZE

Die Grundnutzung der „Zone Erhaltung“, Mischnutzung, wird an geeigneter Stelle verbindlich geregelt.

*Begründung: Anpassung aufgrund 2. Vorprüfungsbericht AGR*

### **Art. 8 Zone Erhaltung ZE**

<sup>1</sup> 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. In den Zonen ZE ist die Änderung der bewilligten Grundnutzungsart nicht zulässig. Ersatz- und Umbauten haben sich an die Volumetrie, Lage und Stellung und die Nutzungsart des bestehenden Gebäudes zu halten. Neue Hauptbauten sind nicht zugelassen.

*Als Grundnutzungsarten gelten Wohnen und Gewerbe (Arbeit). Umnutzungen von z. B. Wohnen in Gewerbe oder umgekehrt sind nicht zulässig.*

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

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

### Art. 32, Lichtemissionen

Der Begriff „Lichtmissionen“ wird durch den richtigen Begriff „Lichtemissionen“ ersetzt.

*Begründung: Erkannter Fehler*

### Art. 47, Ausgleich von Planungsvorteilen

Vor dem Artikel 47 wurde zur besseren Gliederung des Inhaltsverzeichnisses ein neuer Zwischentitel „6.1 Planungsvorteile“ eingefügt.

*Begründung: Bessere Strukturierung des Dokuments*

### Art. 55, Aufhebung von Vorschriften

Damit die Planbeständigkeit der Gebiete ZPP T „Schwand“, ZPP B „Bahnhof West“ und Gartenbauzone Neuhusmatte nicht neu ausgelöst wird, wird Artikel 55 präzisiert.

*Begründung: Anpassung aufgrund 2. Vorprüfungsbericht AGR*

### Anhang B1.1 Abs. 2, Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Bei den Unterniveaubauten handelt es sich nicht um ein „Mass im Mittel“, sondern um ein absolutes Mass.

*Begründung: Erkannter Widerspruch zu Art. 4 Abs. 3 (UNB).*

<sup>2</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie ~~im Mittel aller Fassaden mindestens~~ 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.

### Anhang I3, Pflanzabstände von Grenzen

Anpassung der Skizze

*Begründung: Erkannter Fehler*

### Anhang I4, Pflanzabstände von Strassen

Anpassung der Skizze

*Begründung: Erkannter Fehler*

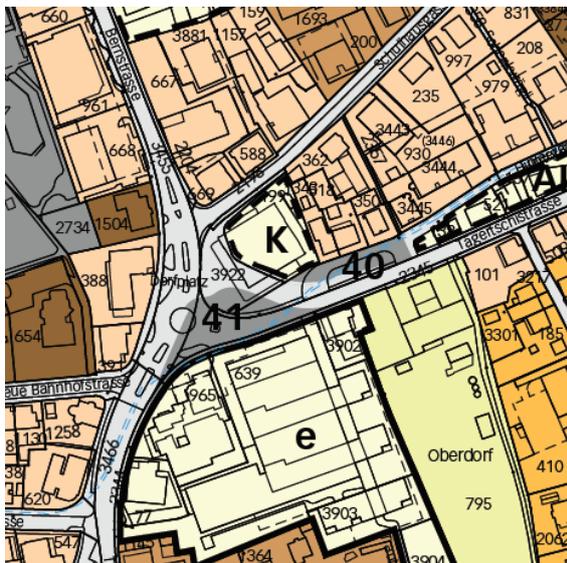
## Änderung im Zonenplan 1

### Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN Nrn. 40 und 41

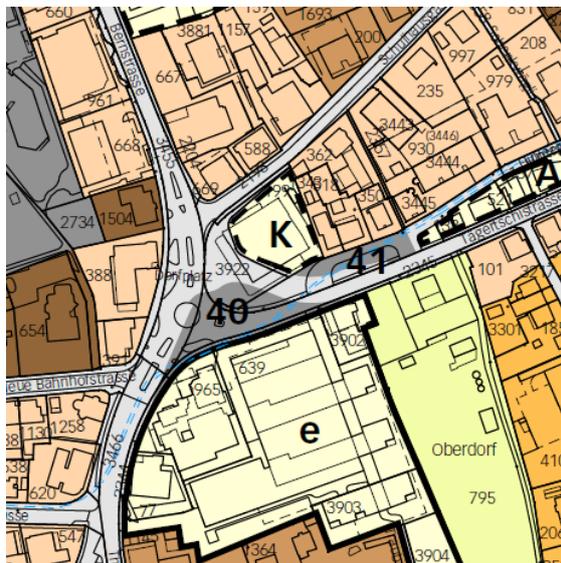
Die Nummerierungen der ZöN wurden auf dem Zonenplan korrigiert (Dorfplatz, Traubenplatz).

*Begründung: Erkannter Fehler*

Alt



Neu



1

Zone für öffentliche Nutzung ZöN

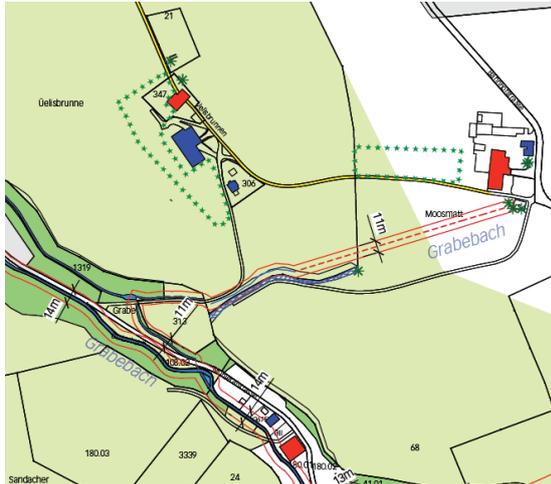
## Änderung im Zonenplan 2

### Gewässerraum

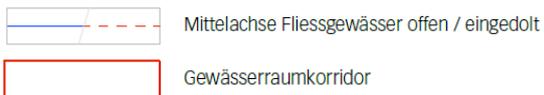
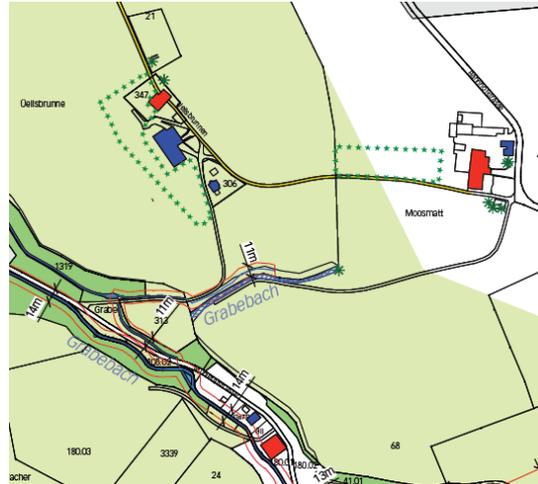
Der Gewässerraum Moosmatt, Ortsteil Tägertschi wurde im Zonenplan korrigiert.

*Begründung: Erkannter Fehler*

Alt



Neu

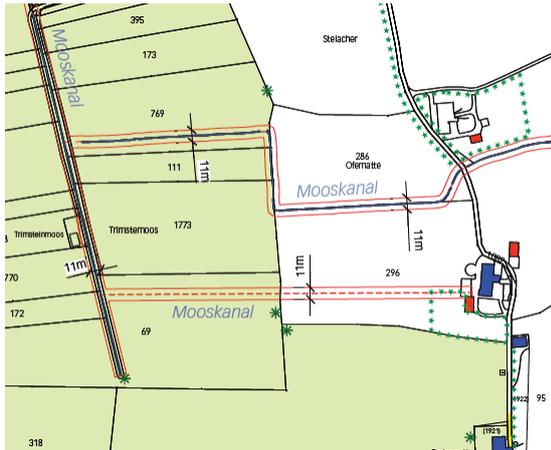


### Gewässerraum

Der Gewässerraum Mooskanal, Ortsteil Trimstein wurde im Zonenplan korrigiert.

*Begründung: Erkannter Fehler*

Alt



Neu

