

Einwohnergemeinde
Münsingen



AUFLAGE

Änderung der Grundordnung

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Auszug Baureglement

Die Änderung der Grundordnung besteht aus:

- **Auszug Baureglement**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

8. November 2016

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

3. Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht

Art. 30 ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» (Änderungen rot)

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none">– die Sicherstellung einer gut gestalteten verdichteten Überbauung in Bahnhofsnähe mit sorgfältig ausgebildeten Aussenräumen.– die optimale Eingliederung der Überbauung, damit zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Art der Nutzung	<p>² Dienstleistungs- und Ladennutzungen. Die Verkaufsfläche darf gesamthaft maximal 2'500 m² betragen.</p> <p>Im Abschnitt P1 gilt ein Wohnanteil von mindestens 40%, in den Abschnitten P2 und P3 von mindestens 30% der BGF (exkl. Sockelgeschoss im Abschnitt P2) je mit einem ausgewogenen Anteil an Klein- und Familienwohnungen sowie Wohneinrichtungen für Betagte.</p>
Mass der Nutzung	<p>³– In den Abschnitten P1 und P3 gilt eine maximale AZ von 1.0, wobei der Gemeinderat einen Nutzungsbonus von AZ 0.2 (d.h. total maximal zulässige AZ 1.2) 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.</p> <ul style="list-style-type: none">– Im Abschnitt P2 kann auf dem Niveau des Bahnhofplatzes ein Sockelgeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 2'000 m² erstellt werden. Über dem Sockelgeschoss kann zusätzlich eine maximale BGF von 2'375 m² realisiert werden, wobei die zuständige Gemeindebehörde unter den gleichen Bedingungen wie in den Abschnitten P1 und P3 einen Nutzungsbonus von 475 m² gewähren kann.– Von Abschnitt P3 zu P2 kann der Gemeinderat Nutzungsübertragungen im Umfang von insgesamt max. 1'500 m² BGF zulassen.– 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 Ausnahme 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 C).
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁴ – Dichte Überbauung entlang des Chutzenwegs mit Bezug auf die gegenüberliegenden Bauvolumen.</p> <ul style="list-style-type: none">– 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.
- OK Dachbelag des Sockelgeschosses darf den Kreuzweg nicht überragen.
- 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.

Erschliessungs-
grundsätze

- ⁵– Erschliessung für den motorisierten Verkehr **in Sektor P1** ab Kreuzweg, **Sektor P2/P3 ab Bahnhofplatz**.
- Optimale Gestaltung der Langsamverkehrsverbindung vom Chutzenweg zum Bahnhofplatz.

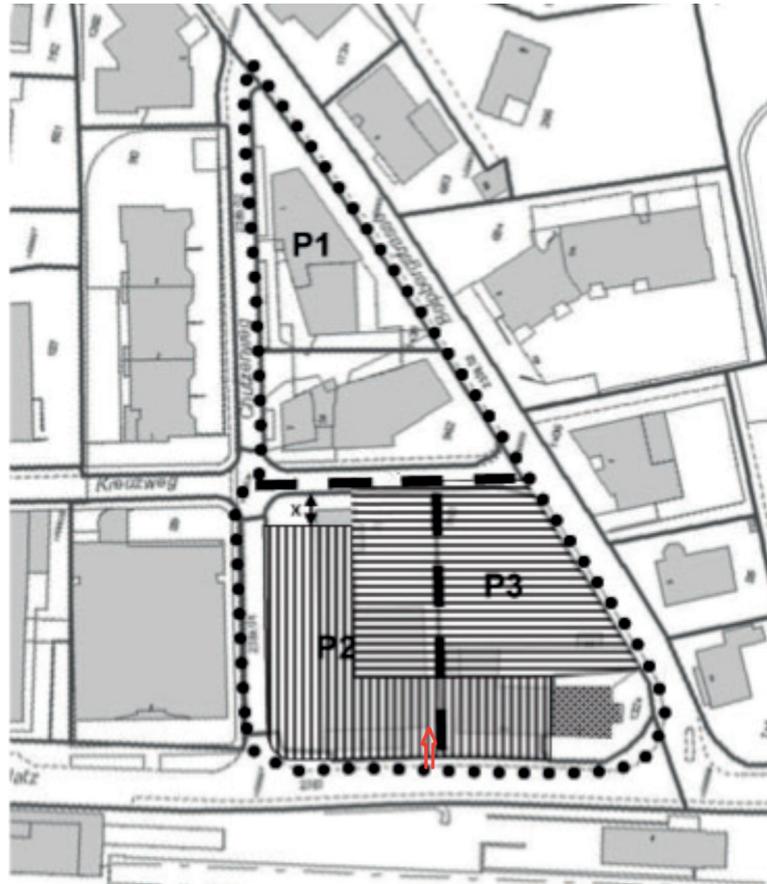
Lärmempfindlich-
keitsstufe

⁶ ES III

Besondere Be-
stimmungen

⁷ Kleinste Einheit für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung sind die einzelnen Abschnitte P1, P2 oder P3.

**Anhang C: Überbauungsschema ZPP P «Kreuzweg /
Belpbergstrasse» (Änderungen rot)**



Legende

- | | | | |
|---------|-------------------------------------|--|--|
| ● ● ● ● | Wirkungsbereich | | Erhaltenswerter Bau |
| — — — — | Abschnittsbegrenzung | | Bereich für Bauten mit 4 Vollgeschossen |
| | Zufahrt für Einstellhalle P2 | | Bereich für Bauten mit 3 Vollgeschossen + Attika |
| | Gebäudeabstand min. 6 m ab Kreuzweg | | |

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 27. September 2016

Publikation im Amtsanzeiger vom 15. und 22. Dezember 2016

Öffentliche Auflage vom 16. Dez. 2016 bis 23. Jan. 2017

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Der Präsident

Der Sekretär

.....
Beat Moser

.....
Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen,

Der Gemeindeschreiber

.....
Thomas Krebs

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