



2. AUFLAGE

# Teil-Überbauungsordnung «Räbacher» (ZPP H, Abschnitt H2, Teil 2)

## Überbauungsvorschriften

Die Teil-UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Fachgutachten Naturgefahren «Überbauung Rosenweg, Münsingen»
- [Schnitt/Überbauungsordnung Vergleich, 29.08.2017](#)

18. Oktober 2017

---

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage rot

## **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](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

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

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Teil-Überbauungsordnung (UeO) «Räbacher» (ZPP H, Abschnitt H2, Teil 2) schafft die bau- und planungsrechtliche Grundlage für eine verdichtete, optimal in den Hang sowie das Orts- und Landschaftsbild eingegliederte Wohnüberbauung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Teil-UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes Regeln gilt die bau-rechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Teil-UeO
- der Baubereich für Hauptbauten mit Begrenzung, Beschriftung und Bezeichnung der Eckpunkte
- die Terrassenstufen
- die Baulinie für das Sockelgeschoss
- der Bereich für Balkone
- die maximale Geschoszahl pro Stufe
- die maximalen Gebäudehöhenkoten in m. ü. M.
- die Terrainhöhenkoten in m. ü. M.
- der Bereich für An- und Nebenbauten
- die Hauszugänge (ungefähre Lage)
- die halböffentliche Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- der befestigte Aussenraum (ungefähre Lage)
- der gemeinschaftliche Grünbereich (ungefähre Lage)
- der private Aussenraum (ungefähre Lage)
- der Gewässerraum
- die Hochstammbäume (ungefähre Lage)
- die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle/Notzufahrt (ungefähre Lage)

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

~~— die grundbuchliche Baubeschränkung und Baumpflanzungsverbot zu Gunsten der Parzellen Nrn. 1009 und 1401~~

- die öffentliche Fusswegverbindung gemäss UeO «Rosenweg» (28.09.1993)
- die bestehenden Gebäude
- die abzubrechenden Anlagen
- die projektierte Parzellengrenze
- das Gewässer (offen/eingedolt)
- der Wald

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen.

### Art. 6

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Baubereichs sind die Länge und die Breite der Gebäude frei. Für die Eckpunkte des Baubereichs sind die im Überbauungsplan eingetragenen Koordinaten massgebend.

<sup>2</sup> Im Wirkungsbereich der Teil-UeO gelten folgende Bruttogeschossflächen (BGF):

- minimale BGF 1580 m<sup>2</sup> (entspricht einer AZ von 0.6)
- maximale BGF 2107 m<sup>2</sup> (entspricht einer AZ von 0.8)

<sup>3</sup> Die maximale BGF erhöht sich auf 2371 m<sup>2</sup> (entspricht einer AZ von 0.9), wenn alle Gebäude mindestens MINERGIE-P-Standard aufweisen.

<sup>4</sup> Im Bereich des Gebäudes Mühletalstrasse 17 b ist keine BGF-relevante Nutzung zulässig.

<sup>5</sup> Im Wirkungsbereich der Teil-UeO sind maximal 9 Familienwohnungen (gemäss kantonaler Bauverordnung) zulässig.

<sup>6</sup> Die im Überbauungsplan verzeichnete Baulinie für das Sockelgeschoss begrenzt den für die Realisierung eines Sockelgeschosses zulässigen Bereich.

## Art. 7

Terrassierung

<sup>1</sup> Der Baubereich für Hauptbauten ist für den Bau eines Terrassenhauses vorgesehen. Die Anzahl Stufen ab der Mühletalstrasse und die maximale Geschosshöhe pro Stufe sind im Überbauungsplan festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe (inkl. Brüstung) ist im Überbauungsplan pro Stufe in m. ü. M. festgelegt.

<sup>2</sup> Die Fassaden resp. Terrassen jeder Stufe sind im Überbauungsplan festgelegt. Sie dürfen innerhalb des Baubereichs um jeweils maximal 30 cm gegen den Hang verschoben werden.

<sup>3</sup> Auf den Terrassen sind nebst den Brüstungen folgende, über das ganze Gebäude einheitlich gestaltete Aufbauten und Anlagen zulässig:

- offene, filigrane und einheitlich gestaltete Pergolen
- verglaste Vordächer mit einer Tiefe von maximal 2.50 m. Diese dürfen die darunter liegende Stufe nicht überragen
- maximal 2.00 m hohe, der Unterteilung der Wohneinheiten dienende Sichtschutzwände

Diese Aufbauten und Anlagen dürfen Oberkant Geschosshöhe des darüber liegenden Geschosses nicht um maximal 20 cm überschreiten.

## Art. 8

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der Teil-UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

## Art. 9

Bauten und Anlagen  
ausserhalb der  
Baubereiche

<sup>1</sup> Baubewilligungspflichtige und baubewilligungsfreie An- und Nebenbauten sind nur im Baubereich oder in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für An- und Nebenbauten zulässig.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Vordächer dürfen maximal 2.00 m über die Begrenzung der Baubereiche herausragen. Im Bereich für Balkone ist eine transparente Balkonschicht zulässig, die maximal 3.00 m über die Baubereichsbegrenzung herausragen darf. An die BGF anrechenbare Gebäudeteile sind in diesem Bereich nicht zulässig.

<sup>3</sup> Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen. Ihre maximale Höhe beträgt 1.00 m ab fertigem Terrain.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Gewässerraum gemäss Art. 21 Abs. 2.

#### **Art. 10**

Unterirdische Bauten Für die unterirdischen Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

### **3. Baugestaltung**

#### **Art. 11**

Allgemeine Gestaltungsvorschriften Bauten und Anlagen sind in Bezug auf die Architektur, das Material und die Farbe einheitlich zu gestalten, so dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und insbesondere mit den direkt westlich und östlich angrenzenden Terrassenüberbauungen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

#### **Art. 12**

Dachgestaltung <sup>1</sup> Auf dem Hauptbau sind nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten wie beispielsweise Liftaufbauten oder Solaranlagen sind nur auf der obersten Baustufe des Terrassenhauses zulässig. ~~Sie dürfen eine maximale Höhe von 1.20 m aufweisen.~~

<sup>3</sup> Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer oder Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 13**

Gesamtgestaltung Aussenraum <sup>1</sup> Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

<sup>3</sup> Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

#### **Art. 14**

Terraingestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.

<sup>2</sup> Für die Höhe des fertigen Terrains gelten die im Überbauungsplan bezeichneten Terrainkoten in m. ü. M. Diese dürfen um maximal 30 cm über- oder unterschritten werden. Im Bereich der nördlichen Fassade muss die Terraingestaltung so erfolgen, dass gute wohnhygienische Verhältnisse gewährleistet werden können.

<sup>3</sup> Niveauübergänge sind möglichst mit Böschungen zu gestalten, die sich am gewachsenen Terrain orientieren. Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden.

<sup>4</sup> Notwendige Stützmauern müssen begrünt werden. Ihre Abmessungen richten sich nach dem Baureglement.

#### **Art. 15**

Gestaltung  
Sockelgeschoss

<sup>1</sup> An die Gestaltung des Sockelgeschosses werden hohe Qualitätsansprüche gestellt. Diese werden im Baubewilligungsverfahren durch die Baubewilligungsbehörde geprüft.

<sup>2</sup> Die Ansicht des Sockelgeschosses ist mit überwiegend einheimischen Arten zu begrünen. Die Öffnung zur Einstellhalle ist auf das verkehrstechnisch notwendige Minimum zu beschränken.

#### **Art. 16**

Befestigter  
Aussenraum

<sup>1</sup> Die in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan dargestellten befestigten Aussenräume dienen als Erschliessungs- und Parkierungs- sowie Aufenthalts- und Spielbereiche. Der befestigte Aussenraum westlich der Hauszufahrt dient als Mehrzweckplatz zur Erstellung von Besucherparkplätzen, ungedeckten Veloabstellplätzen und dergleichen.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Hauszufahrt sind die Flächen möglichst mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

<sup>3</sup> Ihre exakte Lage und Abmessung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### Art. 17

- Gemeinschaftliche Grünbereiche
- <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten gemeinschaftlichen Grünbereiche dienen als Aufenthalts- und Spielbereiche und sind möglichst naturnah und ohne Stützmauern zu gestalten. Versiegelte Flächen sind zu vermeiden.
- <sup>2</sup> Ihre exakte Lage und Abmessung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### Art. 18

- Privater Aussenraum
- <sup>1</sup> In den im Überbauungsplan verzeichneten privaten Aussenräume können private, den anstossenden Wohnungen zugeordnete Sitzplätze realisiert werden. Nicht unterbaute Bereiche müssen einen sickerfähigen Belag aufweisen.
- <sup>2</sup> Feste Abgrenzungen mit Sichtschutzwänden sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Die exakte Lage und Abmessung der privaten Aussenräume wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### Art. 19

- Hochstammbäume
- An den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stellen sind einheimische, standortgerechte und laubabwerfende Hochstammbäume zu pflanzen. Sollten sich ein oder mehrere Standorte im Baubewilligungsverfahren als ungeeignet erweisen, kann von diesen abgewichen werden. Die im Überbauungsplan dargestellte Anzahl (drei Hochstammbäume) ist mindestens einzuhalten.

### Art. 20

- Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche
- Die gemäss Art. 42ff BauV geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind in den gemeinschaftlichen Grünbereichen oder im befestigten Aussenraum vorzusehen. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### Art. 21

- Grabebach und Gewässerraum
- <sup>1</sup> Der Grabebach darf an der im Überbauungsplan dargestellten Stelle überbrückt werden. Im Übrigen muss er im gesamten Wirkungsbereich der Teil-UeO offen geführt werden. Die bestehende abzubrechende Brücke ist zurückzubauen.



<sup>2</sup> Der entlang des Grabebachs geltende Gewässerraum ist im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. Innerhalb des Gewässerraums gelten die folgenden Vorschriften:

- Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden
- Zäune und dergleichen sind nicht zulässig
- Die Lagerung von Baumaterial, Holz etc. ist nicht zulässig
- Kompostieranlagen sind nicht zulässig

Ausgenommen von dieser Bestimmung ist die standortgebundene Hauszufahrt über den Grabebach.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 22

Zufahrt, Notzufahrt

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und die Notzufahrt erfolgen ab der Mühletalstrasse an der im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stelle.

<sup>2</sup> Die exakte Lage der Hauszufahrt sowie die Ausgestaltung der Bücke über den Grabebach sind im Baubewilligungsverfahren mit dem kantonalen Tiefbauamt abzusprechen.

### Art. 23

Halböffentliche und öffentliche Fusswegverbindung

Die Erschliessung des Areals für den Fussverkehr erfolgt ab der Mühletalstrasse und über die im Überbauungsplan bezeichnete halböffentliche Fusswegverbindung. Diese ist 2.0 m breit und ohne Treppen auszugestalten. Die bestehende öffentliche Fusswegverbindung ist im Überbauungsplan bezeichnet.

### Art. 24

Auto- und Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze erfolgt gemäss Art. 51 BauV.

<sup>2</sup> Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind in einer unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.

<sup>3</sup> Die Berechnung der notwendigen Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 54c BauV. Sie sind innerhalb des Baubereichs, im Sockelgeschoss, im Bereich für An- und Nebenbauten oder im befestigten Aussenraum vorzusehen.

### **Art. 25**

Autoeinstellhalle

<sup>1</sup> Die Einstellhalle ist möglichst natürlich zu belichten und zu belüften. Die Lage und Abmessung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und Oblichter ist mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen.

<sup>2</sup> Für die Fertigfussbodenhöhe der Einstellhalle wird eine Kote von 555.35 m.ü.M. festgelegt. Diese darf um max. 5 cm über- oder unterschritten werden.

### **Art. 26**

Abfallentsorgung

Die notwendigen Containerabstellplätze sind innerhalb des Baubereichs, im Sockelgeschoss oder in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für An- und Nebenbauten vorzusehen.

## **6. Umwelt**

### **Art. 27**

Energie- und  
Wärmeversorgung

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

<sup>2</sup> Es gelten die übergeordnete Gesetzgebung und die Bestimmungen der Grundordnung.

### **Art. 28**

Naturgefahren

Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Zu diesem Zweck ist im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Fachgutachten beizubringen, welches die permanenten Massnahmen ausweist die ergriffen werden um diese Werte zu schützen. Zur Beurteilung zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle bei.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Art. ~~28~~29

Vertragliche  
Sicherstellung

Die Umsetzung der Teil-UeO ist, soweit erforderlich, vertraglich sicherzustellen.

### Art. ~~29~~30

Aufhebung bestehender  
Vorschriften

Die vorliegende Teil-UeO «Räbacher» (ZPP H, Abschnitt H2, Teil 2) ersetzt in ihrem Wirkungsbereich den Überbauungsleitplan Abschnitt H2, Teil 2 vom 2. Dezember 2009.

### Art. ~~30~~31

Inkrafttreten

Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6. März 2015

### 1. Öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 4. Juni 2015

Öffentliche Auflage vom 5. Juni bis 6. Juli 2015

Einspracheverhandlungen am 22. Und 29. Juni 2016

Erledigte Einsprachen 3

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen 2

### 2. Öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 16. und 23. November 2017

Öffentliche Auflage vom 17. Nov. bis 18. Dez. 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**