

GEMEINDE MÜNSINGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ROSSBODEN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

MÜNSINGEN, 26.03.2026

A. Geltungsbereich

Art. 1

- Planungs-
zweck**
- 1 Die Überbauungsordnung «Rossboden» bezweckt die Realisierung und den Betrieb von Bauten, Anlagen und Infrastrukturen für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion pflanzlicher resp. gartenbaulicher Erzeugnisse für den Gartenbaubetrieb an der Bernstrasse 17 (Parzelle GBBL-Nr. 732). Weiter dient die Überbauungsordnung der Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung, dem langfristigen Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und der Fruchtfolgefläche sowie der sorgfältigen Einpassung der Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild.

Art. 2

- Wirkungs-
bereich**
- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Rossboden» ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

- Stellung zur
Grund-
ordnung**
- 1 Die Überbauungsordnung basiert auf der im Baureglement festgelegten Zone mit Planungspflicht ZPP AH «Rossboden».
 - 2 Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Münsingen und die übergeordneten Vorschriften.

Art. 4

- Qualitäts-
sicherndes
Verfahren /
Richtprojekt**
- 1 Als qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 49 des Baureglements der Gemeinde Münsingen gilt das Workshopverfahren «Rossboden» (Bericht des Beurteilungsgremiums mit Beilagen vom 08.11.2024).
 - 2 Das auf der Grundlage des Workshopverfahrens «Rossboden» (Bericht des Beurteilungsgremiums mit Beilagen vom 08.11.2024) erarbeitete Richtprojekt vom 09.09.2024 ist zwecks Qualitätssicherung in Bezug auf die beabsichtigte Gesamtgestaltung des Areals, die Lage, Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Strukturierung und Gestaltung der Freiräume als begleitend für die weitere Projektierung beizuziehen.

Art. 5

Inhalte Überbauungsplan

- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:
 - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Lage und Abmessung Baubereiche A-D
 - Lage und Abmessung Baubereich Dachvorsprung
 - Lage und Abmessung Grüngutaufbereitung
 - Lage und Abmessung Umschlag-, Lager- und Parkierungsfläche
 - Lage und Abmessung Stellflächen / Freilandkulturen
 - Lage und Abmessung Grünflächen
 - Lage und Abmessung Haupteinschliessung
 - Lage und Abmessung interne Verkehrsfläche
- 2 Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt sind:
 - Vermessung
 - AVR: reduzierte Daten der amtlichen Vermessung Kanton Bern

B. Nutzungen

Art. 6

Art der Nutzung

- 1 Die auf der Grundlage der ZPP AH «Rossboden» basierende Überbauungsordnung dient der Entwicklung des Gartenbaubetriebs an der Bernstrasse 17 (Parzelle GBBL-Nr. 732) im Areal «Rossboden».

- 2 Für die Bereiche gelten die folgenden Nutzungsarten:

Bereich	Nutzungsart
Baubereich «A»	Errichtung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Erweiterung, Abbruch von Gewächshausanlagen und Schattenhallen mit betriebsnotwendigen, dem Zweck der Anlage dienenden technischen Bauten und Anlagen sowie Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche.
Baubereich «B»	Errichtung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Erweiterung, Abbruch einer gedeckten Grüngutaufbereitung, dem Zweck der Anlage dienenden technischen Bauten und Anlagen, Hochregallagern sowie Photovoltaikanlage auf der Dachfläche.
Baubereich «C – D»	Errichtung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Erweiterung, Abbruch von betriebsnotwendigen Bauten mit Aufenthalts-, Arbeits- und Lagerflächen.
Grüngutaufbereitung	Errichtung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Erweiterung, Abbruch einer ungedeckten Grüngutaufbereitung mit unterirdischem Speichertank für anfallendes Meteorwasser.
Umschlag-, Lager- und	Errichtung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Erweiterung, Abbruch von Umschlag-, Lager- und

Parkierungsfläche	Parkierungsflächen mit für dem Zweck der Anlage dienenden Lagerungsmöglichkeiten. Freistehende Hochregallager innerhalb der Umschlag-, Lager- und Parkierungsfläche sind der direkt an den Baubereich «A» angrenzenden Fläche vorenthalten.
Stellflächen / Freilandkulturen	Errichtung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Erweiterung, Abbruch von bodenabhängigen und bodenunabhängigen Stellflächen und Freilandkulturen für die Produktion und Vermehrung pflanzlicher respektive gartenbaulicher Erzeugnisse.
Grünflächen	Errichtung, Unterhalt und Pflege von Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Gehölzstrukturen, Feuchtgebieten, Strukturelementen, usw., welche der Biodiversität sowie Areal- und Siedlungsstruktur dienen.
Haupterschliessung	Errichtung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Erweiterung, Abbruch von Verkehrsflächen für die Sicherstellung der Arealerschliessung.
Interne Verkehrsfläche	Errichtung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Erweiterung, Abbruch interner, dem Betrieb und Werkverkehr sowie der Zufahrt zu den verschiedenen Bereichen dienende Verkehrsfläche.

Art. 7

Mass der Nutzung

- 1 Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den in Artikel 8 festgelegten Baubereichen und Höhen.
- 2 Innerhalb der Baubereiche darf bis auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- 3 Gegenüber der Landwirtschaftszone gilt ein Zonenabstand von 1.0 m.
- 4 Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereiche A bis D und den Baubereich «Dachvorsprung» nicht überragen.
- 5 Die Grüngutaufbereitung ist nur mit überwiegend betriebseigenem Material bis maximal 100 t pro Jahr zulässig.

Art. 8

Höhe

- 1 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:
 - Baubereich «A»: 535.75 m ü. M.
 - Baubereich «B»: 537.70 m ü. M.
 - Baubereich «C»: 535.65 m ü. M.
 - Baubereich «D»: 535.00 m ü. M.

- 2 Technisch bedingte Aufbauten sowie Fotovoltaikanlagen dürfen die Gesamthöhe gemäss Abs. 1 und die Koten gemäss Abs. 2 nur um das technisch bedingte Minimum überragen.

Art. 9

Massgebendes Terrain

- 1 Als massgebendes Terrain gelten die nachfolgend festgelegten Terrainkoten pro Baubereich:
 - Baubereich «A»: 528.80 m ü. M.
 - Baubereich «B»: 528.20 m ü. M.
 - Baubereich «C»: 529.00 m ü. M.
 - Baubereich «D»: 528.80 m ü. M.

C. Qualität des Bauens und Nutzen

Art. 10

Gestaltung allgemein

- 1 Das Areal «Rossboden» mit seinen Bauten, Anlagen und Freiflächen ist so zu gestalten, dass eine gute gestalterische Gesamtwirkung auf der Grundlage des Richtprojekts vom 09.09.2024 entsteht.
- 2 Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Workshopverfahrens «Rossboden» oder der Fachberatung gemäss GBR Art. 51 Abs. 2 zu unterbreiten.

Art. 11

Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung ist über sämtliche Baubereiche möglichst einheitlich auszubilden.
- 2 Für die Baubereiche sind folgende Dachformen zulässig:

Baubereich	Dachform
Baubereich «A»	Mehrschiffige Gewächshäuser mit einheitlichen, symmetrischen und asymmetrischen Satteldächern
Baubereich «B»	Einheitliche, symmetrische und asymmetrische Satteldächer (mehrschiffig)
Baubereich «C» und «D»	Symmetrische und asymmetrische Satteldächer sowie Pultdächer

Art. 12

Gestaltung 1 Für die Bereiche gelten die folgenden besonderen Gestaltungsbestimmungen:

Bereich	Gestaltungsbestimmung
Baubereich «A»	<ul style="list-style-type: none"> – (Mehrschiffiges) Gewächshaus mit angegliederter Schattenhalle und einheitlichen Fassaden- und Dachflächen. – Materialisierung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Grundkonstruktion: Stahl / Metall ○ Fassaden: Glas / Schattennetze / Grundkonstruktion ohne Verkleidung ○ Dach: Glas / Blech / Metall / Schattennetze / Grundkonstruktion ohne Verkleidung
Baubereich «B»	<ul style="list-style-type: none"> – Gedeckte Grüngutaufbereitung mit geschlossenen und offenen Fassadenbereichen. – Materialisierung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Grundkonstruktion: Stahl / Metall ○ Fassade: Holz unbehandelt ○ Dach: Blech / Metall
Baubereich «C – D»	<ul style="list-style-type: none"> – Einfache, schopf- oder gewächshausartige Gebäude mit geschlossenen und offenen Fassadenbereichen. – Materialisierung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Grundkonstruktion: Holz / Stahl ○ Fassade: Holzverkleidung sägeroh / Glas ○ Dach: Glas / Blech / Metall
Grüngutaufbereitung	<ul style="list-style-type: none"> – Ungedeckte Fläche mit Beton- oder Asphaltbelag
Umschlag-, Lager- und Parkierungsfläche	<ul style="list-style-type: none"> – Befestigte gekieste / chaussierte Flächen
Stellflächen / Freilandkulturen	<ul style="list-style-type: none"> – Befestigte gekieste / chaussierte Flächen im Bereich der Stellflächen – Humusierte Flächen im Bereich der Freilandkulturen
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> – Naturnah ausgestaltete und strukturierte Grünflächen mit einheimischem und standortgerechtem Vegetationsbestand unter Sicherstellung einer sachgerechten Pflege
Haupterschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Befestigte (Asphalt, Beton, Gittersteine o.ä.) Haupterschliessung
Interne Verkehrsfläche	<ul style="list-style-type: none"> – Befestigte gekieste / chaussierte Flächen

Art. 13

Bepflanzung 1 Für die Begrünung und Bepflanzung der Aussenräume sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden, Saatgut usw.) zu verwenden. Soweit möglich ist dabei auf autochthones Pflanz- und Saatgut zurückzugreifen.

D. Bau- und Nutzungsbeschränkungen**Art. 14**

- Lärmschutz** 1 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Rossboden» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 15

- Archäologisches Schutzgebiet** 1 Die betroffene Parzelle ist von einem archäologischen Schutzgebiet mit römischen und mittelalterlichen Siedlungsresten überlagert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Hinterlassenschaften tangiert werden. Der Archäologische Dienst Bern ist bei allen Bauprojekten (inkl. Umgebungsgestaltung) frühzeitig einzubeziehen.

F. Erschliessung und Parkierung**Art. 16**

- Erschliessung** 1 Die Erschliessung des Areals (Zu- und Wegfahrt) erfolgt ab dem Gerbegraben über die im Überbauungsplan bezeichnete Hapterschliessung.
- 2 Die interne Verkehrsfläche dient dem Werkbetrieb und der Zufahrt zu den verschiedenen Bereichen.

Art. 17

- Parkierung** 1 Die Anlage und der Betrieb von maximal drei Parkplätzen für Motorfahrzeuge ist ausschliesslich in den «Umschlag-, Lager- und Parkierungsflächen» erlaubt.

E. Inkrafttreten**Art. 18**

- Inkrafttreten** 1 Die Überbauungsordnung «Rossboden» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 16.12.2025

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

bis

Einspracheverhandlungen vom

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Die Gemeindepräsidentin Der Sekretär

.....
Stefanie Feller

.....
Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen,

.....
Thomas Krebs

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

.....