

Einwohnergemeinde Münsingen
Überbauungsordnung ZPP AB «Erlenuweg»

Überbauungsvorschriften
Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
mit Richtprojekt im Anhang
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 27. November 2025

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Münsingen
Neue Bahnhofstrasse 4
3110 Münsingen

Bauherrengesellschaft Erlenauweg
Seestrasse 20
3700 Spiez

Bay Projektentwicklung AG
Emmentalstrasse 73c
3510 Konolfingen

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines.....	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	5
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 6	Art der Nutzung.....	6
Art. 7	Mass der Nutzung	6
Art. 8	Baulinien / Gestaltungsbaulinie	7
Art. 9	Abgrenzung Baubereich.....	7
Art. 10	Baubereich A1.2 Gebäudevorzone/Balkon, Laubengang und Aussentreppe	7
Art. 11	Baubereich A2.1 Balkone	7
Art. 12	Baubereich A2.3 Vordächer, Balkone und Aussentreppen.....	7
Art. 13	Baubereich B2 Überdeckter Aussenraum	7
Art. 14	Baubereich C2 Auskragung.....	8
Art. 15	Attika	8
Art. 16	Baubereich Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	8
C	Gestaltung.....	8
Art. 17	Grundsätze	8
Art. 18	Fassadengestaltung.....	9
Art. 19	Dachform und -gestaltung.....	9
Art. 20	Loggias	9
D	Aussenraum.....	9
Art. 21	Grundsätze	9
Art. 22	Grünflächenziffer.....	9
Art. 23	Strassenvorland	10
Art. 24	Gemeinschaftlicher Aussenraum	10
Art. 25	Bereich für Spiel und Aufenthalt.....	11
Art. 26	Privater Aussenraum.....	11
Art. 27	Bereich für Baumpflanzung.....	11
Art. 28	Bereich Wegverbindung, Notfallzufahrt und Güterumschlag.....	11
Art. 29	Strassenraumgestaltung	12
E	Erschliessung.....	12
Art. 30	Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle	12
Art. 31	Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder	12
Art. 32	Parkierung Velos und Mofas	12
Art. 33	Siedlungsabfall	12
F	Weitere Bestimmungen.....	13
Art. 34	Beleuchtung.....	13
Art. 35	Lärmschutz	13
Art. 36	Hochwasserschutz	13
Art. 37	Störfallvorsorge	14

Art. 38	Vereinbarungen	14
Art. 39	Inkrafttreten.....	14
Genehmigungsvermerke		15
Anhang		16
Anhang 1	Richtprojekt	16

A Allgemeines

Zweck	<p>Art. 1</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Festlegungen der ZPP AB «Erlenuweg» hinsichtlich der Schaffung einer attraktiven, gemischt genutzten Überbauung in verdichteter Bauweise.</p> <p>² Sie dient im Besonderen auch der Integration der Bestandesbaute oder Teilen davon auf Parzelle 836 in die Gesamtüberbauung.</p>
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der im Baureglement festgelegten Zone mit Planungspflicht ZPP AB «Erlenuweg».</p> <p>² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung 2021 der Einwohnergemeinde Münsingen sowie der übergeordneten Gesetzgebung.</p>
Bestandteile	<p>Art. 4</p> <p>¹ Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Überbauungsplan im Massstab 1:500 b) Überbauungsvorschriften c) Richtprojekt im Anhang (vgl. Art. 17 UeV) <p>² Orientierende und illustrierende Inhalte sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) b) Weitere Inhalte des Richtprojekts im Anhang (vgl. Art. 21 UeV)
Inhalte des Überbauungsplans	<p>Art. 5</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungsbereich • Baubereich A bis D • Baubereich Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten • Abgrenzung Baubereich • Gestaltungsbaulinie • Referenzpunkt Höhenkote • Strassenvorland • Gemeinschaftlicher Aussenraum • Privater Aussenraum • Bereich für Baumpflanzung • Bereich Wegverbindung, Notzufahrt und Güterumschlag • Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle • Bereich Anschluss Einstellhalle Nachbarsparzelle • Bereich oberirdische Abstellplätze • Bereich Handicap-Parkplatz • Bereich oberirdisch, gedeckte Veloabstellplätze • Bereich Bereitstellung Siedlungsabfall

B Nutzung und Bebauung

Art. 6

Art der Nutzung

Die Bestimmungen der ZPP AB «Erlenuweg» werden wie folgt präzisiert:

- ¹ Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen gemäss Art. 2 Abs. 4 GBR der Mischzone einschliesslich (Wohn-)Ateliernutzungen, Gemeinschaftsnutzungen und dergleichen ohne reine Wohnnutzung.
- ² Blickbeziehungen zu publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss sind anzustreben.
- ³ Zur Schaffung von Wohnraum resp. Nutzungen in Kostenmiete müssen mindestens drei Wohnateliers realisiert werden. Als Wohnatelier gilt eine Einheit, welche in einen Wohn- und einen Arbeitsbereich unterteilt ist. Der Wohnbereich muss mind. 30 m² gross sein und gilt als Hauptwohnsitz. Er darf nicht auf die Strassenseite orientiert sein und muss zusätzlich vollständig mit Küche und Bad ausgestattet sein.

Art. 7

Mass der Nutzung

- ¹ Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die baupolizeilichen Masse der ZPP AB «Erlenuweg».
- ² Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): max. 2.0
- ³ Die maximale GFo von 9'924 m² darf nicht überschritten werden.
 - Baubereich A: GFo min. 2'733 m², max. 2'779.5 m²
 - Baubereich B: GFo min. 1'992 m², max. 2'038.5 m²
 - Baubereich C: GFo min. 2'030 m², max. 2'076.5 m²
 - Baubereich D: GFo min. 2'983 m², max. 3'029.5 m²
- ⁴ Massgebendes Terrain (mT):
 - a) Als massgebendes Terrain (mT) gilt die Referenzhöhe von 525.54 m ü. M. für alle Baubereiche.
 - b) Unter dem massgebenden Terrain sind Geschossflächen der GFZo nicht anzurechnen.
 - c) Das Terrain ist so zu gestalten, dass die Anschlüsse an die Umgebung gestalterisch und funktional gut gelöst werden können. Geländemodellierungen bis auf das Niveau der ersten Nutzungsebene sind zulässig.
- ⁵ Der obere Messpunkt des höchsten Punkts der Dachkonstruktion bzw. des höchsten Punkts der Dachkonstruktion mit Attika, inkl. Brüstungen und Geländer, aber ohne technisch bedingte Dachaufbauten, wird pro Baubereich wie folgt festgelegt:

Baubereich	Oberer Messpunkt höchster Punkts der Dachkonstruktion (m ü. M.)	Oberer Messpunkt höchster Punkts der Dachkonstruktion mit Attika (m ü. M.)	Massgebendes Ter- rain (mT) in m ü. M.
A1.1	542.54		525.54
A1.2	542.54		525.54
A2.1	542.54	544.84	525.54

Baubereich	Oberer Messpunkt höchster Punkts der Dachkonstruktion (m ü. M.)	Oberer Messpunkt höchster Punkts der Dachkonstruktion mit Attika (m ü. M.)	Massgebendes Ter- rain (mT) in m ü. M.
A2.2	537.54		525.54
B	542.04	544.54	525.54
C	542.04	544.54	525.54
D	542.04	544.54	525.54

- ⁶ Die Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses in den Baubereichen B und C muss min. 4.0 m und darf max. 6.0 m im Licht betragen.

Art. 8

Baulinien / Gestaltungsbaulinie

- ¹ Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.
- Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Davon ausgenommen sind das erste Vollgeschoss im Baubereich C2 (vgl. UeV 14) sowie unbedeutend vor- oder rückspringende Gebäudeteile inkl. Gesimse, Sonnenschutz und dgl. mit einer Tiefe von 0.5 m. Von der Gestaltungsbaulinie kann max. um 0.5 m nach innen abgewichen werden.

Art. 9

Abgrenzung Baubereich

Die Abgrenzung der Baubereiche definiert unterschiedliche Bauvolumen und grenzt diese innerhalb des Baubereichs ab. Die Abgrenzung der Baubereiche kann von ihrer Achse aus um jeweils max. 1.50 m verschoben werden.

Art. 10

Baubereich A1.2 Gebäudevorzone/Balkon, Laubengang und Aussentreppe

Der Baubereich A1.2 ist grundsätzlich als Gebäudevorzone/Balkon und Laubengang mit Aussentreppe zu gestalten. Innerhalb des Baubereichs A1.2 dürfen geschlossene Bereiche zwecks Ergänzung der Nutzfläche der angrenzenden Nutzungen angeordnet werden. Dabei muss die Durchgängigkeit längs des Fassadenabschnitts auf einer Breite von mind. 1.20 m von der Hofseite her gemessen auf der dritten und vierten Nutzungsebene sichergestellt sein.

Baubereich A2.1 Balkone

Art. 11

Südseitig zum Baubereich A2.1 sind, oberhalb von Baubereich A2.2, Balkone bis zu einer Tiefe von max. 3.00 m und auf dem gesamten Fassadenabschnitt zulässig.

Art. 12

Baubereich A2.3 Vordächer, Balkone und Aussentreppen

- ¹ Im Baubereich A2.3 sind einzig Vordächer, Balkone und Aussentreppen zulässig. Diese Bauteile dürfen eine maximale Tiefe von 1.80 m aufweisen und müssen ein Lichtraumprofil von mind. 2.50 m einhalten.

Art. 13

Baubereich B2 Überdeckter Aussenraum

Auf Erdgeschossniveau resp. im 1. Vollgeschoss kann innerhalb des Baubereichs B2 ein Gebäuderücksprung ausgebildet werden, der als

überdeckter Aussenraum im Zusammenhang zu den Erdgeschossnutzungen zu gestalten ist.

Baubereich C2
Auskrägung

Art. 14

Auf Erdgeschossniveau resp. im 1. Vollgeschoss ist innerhalb des Baubereichs C2 ein Gebäuderücksprung auszubilden, der als überdeckter Aussenraum zu gestalten ist.

Attika

Art. 15

- ¹ Attikageschosse sind in den bezeichneten Baubereichen zulässig.
- ² Der obere Messpunkt des höchsten Punkts der Dachkonstruktion darf bei Gebäuden mit Attikas die massgebende Höhenkote m ü. M. gemäss Art. 7 UeV Abs. 5 nicht überschreiten.
- ³ Der Baubereich A2.1 entspricht dem Attikabereich des Baubereichs A.
- ⁴ Im Baubereich D muss das Attikageschoss bei mindestens einer ganzen Fassade, unter Berücksichtigung der Staffelung, gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um 3.0 m zurückversetzt sein. In den zurückversetzten Bereichen des Attikageschosses sind keine festen Bauten- und Gebäudeteile zulässig, ausgenommen Brüstungen und Geländer mit einer maximalen Höhe von 1.20 m.
- ⁵ Attikageschosse in den Baubereichen A, B und C sind entlang des Erlenauwegs sowie im Eckbereich Erlenauweg/Belpbergstrasse grundsätzlich fassadenbündig auf das darunter liegende Vollgeschoss zu stellen. Ein Horizontalversatz der entsprechenden Fassadenlinien oberstes Vollgeschoss / Attikageschoss von max. 0.75 m ist zulässig.
- ⁶ Attikageschosse in den Baubereichen C und D sind fassadenbündig auf die Nordfassade zu stellen. Bei Baubereich C ist ein Horizontalversatz der entsprechenden Fassadenlinien oberstes Vollgeschoss / Attikageschoss von max. 0.75 m ist zulässig.

Baubereich Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Art. 16

Unterirdische Bauten, Untergeschosse und Unterniveaubauten für Wohn- und Arbeitsräume, Einstellhalle, Kellergeschosse, Technikräume etc. sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig.

C Gestaltung

Grundsätze

Art. 17

- ¹ Für die Projektierung dient das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren mit Schlussbericht vom März 2024 als Grundlage (siehe Anhang). Das Richtprojekt ist für die Beurteilung in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption, die Konzeption der volumetrischen Abstufung sowie die Fassadenkonzeption massgebend. Ansonsten ist es illustrierend.

- ² An die Überbauung werden erhöhte architektonische Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in die angrenzenden Strassenräume und Siedlungen einfügen.
- ³ Zur Sicherung der gestalterischen Qualität ist zwischen Vorprojekt und Bauprojekt ein Fachgremium, nach Möglichkeit das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens, zeit- und stufengerecht beizuziehen.

Art. 18**Fassadengestaltung**

- ¹ Materialwahl, Farbgebung und Struktur sind hinsichtlich ihrer Gesamtwirkung aufeinander abzustimmen und richten sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen, welche das Strassen- und Ortsbild prägen.
- ² Mit dem Baugesuch ist das Fassadenkonzept (Struktur, Farbe und Material) beizubringen.
- ³ Das Richtprojekt im Anhang ist für die Fassadenbegrünung illustrierend.

Art. 19**Dachform und -gestaltung**

- ¹ Als Dachform für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. In den Baubereichen A1.1 und A2.1 ist die Dachform frei.
- ² Für An- und Kleinbauten ist die Dachform frei.
- ³ Im Bereich A2.2 kann zur Nutzung des Flachdachs ein Glaspavillon errichtet werden. Dieser ist zurückhaltend zu gestalten. Der obere Messpunkt des höchsten Punkts der Dachkonstruktion gemäss Art. 7 Abs. 5 UeV darf nicht überschritten werden.

Art. 20**Loggias**

Gedeckte Aussengeschoßflächen sind als Loggias auszugestalten und dürfen nicht beheizt werden. Sie sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Allfällige Verglasungen haben nach einem einheitlichen System zu erfolgen.

D Aussenraum**Art. 21****Grundsätze**

- ¹ Das Richtprojekt im Anhang ist für die Beurteilung der Aussenraumkonzeption (Bepflanzung, Strukturierung, Materialisierung) illustrierend.
- ² Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu begrenzen. In unterbauten Bereichen (unterirdische Bauten und Anlagen) ist für die Begrünung und Siedlungsentwässerung überwiegend eine Erdüberdeckung von mind. 0.8 m vorzusehen.

Art. 22**Grünflächenziffer**

- ¹ Die Grünflächenziffer (GZ) beträgt über den gesamten Perimeter mindestens 0.25. Die erforderliche Grünfläche reduziert sich um 50 m² je

bestehenden hochstämmigen Baum und um 25 m² je neu zu pflanzen-
den hochstämmigen Baum.

- 2 Führen durch Behörden ausgelöste Tiefbauarbeiten nach Inkraftsetzung der UeO am Erlenuweg oder an der Belpbergstrasse zu Abgängen bestehender Bäume, so sind diese durch die Verursacher der Abgänge zu ersetzen, ohne dass die Berechnung der Grünflächenziffer angepasst wird.

Art. 23

Strassenvorland

- 1 Das Strassenvorland dient
 - a) den Gebäudezugängen inkl. Rampen und Treppen,
 - b) dem Fussverkehr als öffentlicher Gehbereich,
 - c) der allfälligen Längsparkierung entlang des Erlenuwegs (Bereich oberirdische Abstellplätze),
 - d) der Gestaltung der Gebäudevorzonen mit entsprechender Aussenmöblierung, soweit die Flächenbedürfnisse des Gehbereichs sichergestellt sind,
 - e) der Bereitstellung von Siedlungsabfällen zur Abholung (Bereich Bereitstellung Siedlungsabfälle),
 - f) dem Personen- und Güterumschlag,
 - g) der geregelten Anordnung von Abstellplätzen für Velos und Mofas,
 - h) der geregelten Anordnung eines Handicap-Parkplatzes (Bereich Handicap-Parkplatz) sowie
 - i) der Pflanzung von mind. eines hochstämmigen Baums.
- 2 Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Strassenvorlands ist ein mind. 2.0 m bis max. 2.2 m breiter öffentlicher Gehbereich für den Fussverkehr sicherzustellen, welcher dauernd freizuhalten ist. Der öffentliche Gehbereich ist mit einer Dienstbarkeit sicherzustellen.
- 3 Die Flächen sind grösstenteils befestigt und möglichst attraktiv zu gestalten und müssen durchgängig hindernisfrei begehbar sein. Die Gestaltung muss einen Bezug zu den Erdgeschossnutzungen (Nutzungen im 1. Vollgeschoss) sicherstellen.

Art. 24

Gemeinschaftlicher Aussenraum

- 1 Der gemeinschaftliche Aussenraum ist ein Grün- und Freiraum und dient den Bewohnenden und Beschäftigten als Aufenthaltsbereich, für arealinterne Wegverbindungen sowie der Retention. Der gemeinschaftliche Aussenraum ist als gemeinschaftlich nutzbare Fläche zu gestalten.
- 2 Zwecks Begrünung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind innerhalb des gemeinschaftlichen Aussenraums optisch und räumlich wirksame, mittelgrosse Bäume und Baumgruppen zu realisieren. Die Lage der Baumbepflanzung orientiert sich an der Aussenraumkonzeption des Richtprojekts.
- 3 Innerhalb des gemeinschaftlichen Aussenraums sind Kleinbauten sowie die geregelte Anordnung von gedeckten und ungedeckten Abstellplätzen für Velos und Mofas zulässig.

Bereich für Spiel und Aufenthalt**Art. 25**

- ¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Bereiche für Spiel und Aufenthalt sind Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dienen den Bewohnenden und Beschäftigten.
- ² Innerhalb der Spielflächen sind Kleinbauten (wie Spielgeräte, gedeckte Unterstände etc.) zulässig.
- ³ Die grössere Spielfläche gemäss Art. 44 bis 46 BauV ist mit einer Dienstbarkeit auf der nachbarlichen Baurechtsparzelle 3304 sicherzustellen.

Privater Aussenraum**Art. 26**

- ¹ Der private Aussenraum ist ein Grünraum und dient dem privaten Aufenthalt der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der Retention.
- ² Der private Aussenraum ist grossmehrheitlich unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Aussenraumkonzeption des Richtprojekts.
- ³ Eine allfällige räumliche Abgrenzung der privaten Aussenräume ist nur mit einer standortgerechten Bepflanzung zulässig.

Bereich für Baumpflanzung**Art. 27**

- ¹ Für die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen sind die Lage des Baubereichs Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zu berücksichtigen.
- ² In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich überlagernd zum Bereich gemeinschaftlicher Aussenraum sind mind. drei hochstämmige Bäume zu pflanzen. Im Strassenvorland ist mind. ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (vgl. Art. 23 UeV).
- ³ Entlang der Belpbergstrasse sind an den bezeichneten Stellen Allee-bäume zu pflanzen.¹ Vom Vermassungspunkt kann innerhalb des Strassenvorlands um max. 2.0 m abgewichen werden.
- ⁴ Der bestehende Baum im Strassenvorland an der Ecke Erlenuweg/Belpbergstrasse ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Bereich Wegverbindung, Notfallzufahrt und Güterumschlag**Art. 28**

- ¹ Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs ist eine mind. 3.0 m bis max. 3.5 m breite, begeh- resp. befahrbare Wegverbindung sicherzustellen, Hauszugänge sind davon ausgenommen. Die versiegelte Fläche ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen (z.B. mittels Schotterrasen).
- ² Die Wegverbindung ist dauernd freizuhalten, insbesondere auch von privaten Nutzungen.
- ³ Die Wegverbindung dient den Blaulichtorganisationen und dem Güterumschlag.

¹ Es kommt Art. 59 der kantonalen Strassenverordnung zur Anwendung.

Strassenraumgestaltung**Art. 29**

Die Gestaltung entlang des Erlenuwegs (Baumbepflanzung und Besucherparkierung im öffentlichen Strassenraum) ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

E Erschliessung**Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle****Art. 30**

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs ab dem Erlenuweg in direkter Linienführung über das Strassenvorland.
- ² Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle dient zudem als neue und gemeinsam genutzte Rampe zur bestehenden Einstellhalle auf den Parzellen 3118 und 3298 (ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO ZPP AB Erlenuweg). Im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist eine Verbindung aus der neuen Einstellhalle zu derjenigen auf den Nachbarsparzellen zu realisieren.

Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder**Art. 31**

- ¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind gebäudeintegriert oder in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen, ausgenommen des dafür bezeichneten Bereichs.
- ² Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für oberirdische Abstellplätze sind max. 4 Parkplätze für Kunden und Besuchende oder Car-Sharing zulässig. Die genaue Lage der einzelnen Parkplätze innerhalb des bezeichneten Bereichs ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- ³ Zusätzlich ist ein Handicap-Parkplatz zu erstellen. Dieser ist im Strassenvorland gemäss Art. 23 UeV vorzusehen.

Parkierung Velos und Mofas**Art. 32**

- ¹ Oberirdische, gedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas sind innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs sowie im gemeinschaftlichen Aussenraum gemäss Art. 24 UeV zulässig.
- ² Weitere, gedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas sind gebäudeintegriert oder in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ³ Oberirdische, ungedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas sind im Strassenvorland sowie in den gemeinschaftlichen Aussenräumen zulässig. Eine geregelte Anordnung ist sicherzustellen.

Siedlungsabfall**Art. 33**

Die Standorte für die Sammlung von Siedlungsabfällen sind innerhalb der Gebäude anzuordnen. Eine Bereitstellung zur Abholung kann im Strassenvorland erfolgen.

F Weitere Bestimmungen

Beleuchtung	Art. 34 Fassaden- und Aussenbeleuchtungen bedürfen einer Baubewilligung durch die Baubehörde.
Lärmschutz	Art. 35 ¹ In der ersten Bautiefe entlang der Belpbergstrasse und des Erlenuwegs gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV. Auf der innenliegenden Hofseite gilt die ES II. ² Massnahmen vor Bahnlärm (Baubereiche A2.1, A2.2, B1 und C): a) Lärmempfindliche Räume mit Fenstern sind mit Massnahmen (1) oder (2) vor Bahnlärm zu schützen. Vorbehalten bleibt der Verzicht gemäss Bst. b). (1) Fassaden an der lärmexponierten Seite parallel zur Bahn und die abgedrehte Fassadenseite in Baubereich C sind als geschlossene Fassaden ohne öffenbare Fenster über alle Geschosse auszubilden. (2) Stirnseitig (Expositionen Nord und Süd) der lärmexponierten Gebäude sind schalldämmende Loggias mit hochabsorbierenden Deckenverkleidungen oder gleichwertigen Massnahmen vorzusehen. b) Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn (1) mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann. (2) mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann. ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die massgebenden Nachweise mit einem Lärmgutachten zu erbringen. Art. 36 Hochwasserschutz ¹ Die Realisierung des Projekts und der Schutzmassnahmen darf keine wesentlichen Gefahrenverlagerungen zur Folge haben. ² Zum Schutz vor Überflutungsgefahren müssen mind. folgende Objektschutzmassnahmen vorgesehen werden: a) Einhaltung einer Schutzkote von 525.6 m ü. M. im Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle b) Einhaltung einer Schutzkote von 526.1 m ü. M. auf der Nord- und Ostseite des Baubereichs A2.1 c) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung festzulegen. ³ Auf die Umsetzung der Massnahmen kann mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle verzichtet werden, wenn sich die Überflutungsverhältnisse nachweislich geändert haben oder mittels eines Gutachtens

die Einhaltung des Hochwasserschutzes ohne diese Massnahmen nachgewiesen werden kann.

Art. 37

Störfallvorsorge

- ¹ Neue empfindliche Einrichtungen sind im Konsultationsbereich nicht zulässig.
- ² Für Neubauten im Konsultationsbereich sind die nachgenannten Massnahmen zur Störfallvorsorge sinngemäss umzusetzen resp. zu beachten:
 - a) Schlafräume sind nach Möglichkeit der Störfallquelle abgewandt anzuordnen.
 - b) Bei Fenstern gegenüber dem Störer sind innerhalb von 50 m ab Störfallquelle EW- oder E30 Brandschutzgläser vorzusehen. Fenster gegenüber der Störfallquelle dürfen nur dann offenbar sein, wenn sie nicht an Schlafräume grenzen. Plastikfenster/brennbare Fenster sind nicht zulässig.
 - c) Fassaden gegenüber dem Störer sind innerhalb von 50 m ab Störfallquelle aus nichtbrennbaren Materialien (im Sinne der Störfallvorsorge) auszugestalten.
 - d) Die Entfluchtung der Nutzungen ist von der Störfallquelle abgewandt anzuordnen. Die Ausgänge der Entfluchtung (bzw. Notausgänge) sind soweit möglich mit den alltäglichen Ausgängen zu kombinieren.
 - e) Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind von der Störfallquelle abgewandt, möglichst hoch über dem Boden anzuordnen.

Art. 38

Vereinbarungen

Notwendig werdende Grunddienstbarkeiten (wie z.B. Freihaltung Sichtbermen im Zu- und Wegfahrtbereich Einstellhalle, Parkierung, Fusswegrechte, Benutzungsrechte des Aussenraums, grössere Spielfläche, Durchleitungsrechte) sind grundbuchlich zu sichern bzw. auf privatrechtlicher Basis zu regeln. Die Nachweise sind spätestens bis zur Genehmigung beizubringen.

Art. 39

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom 29. August 2025

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den

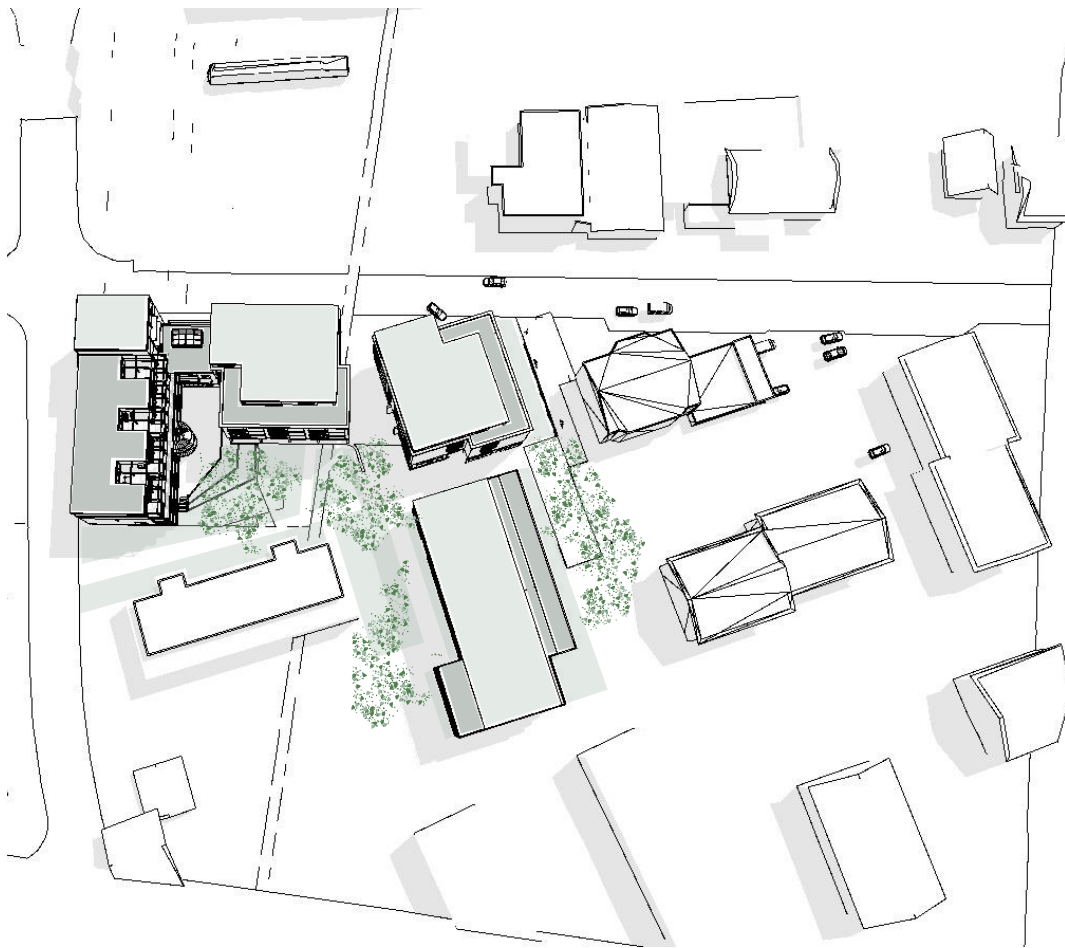
Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

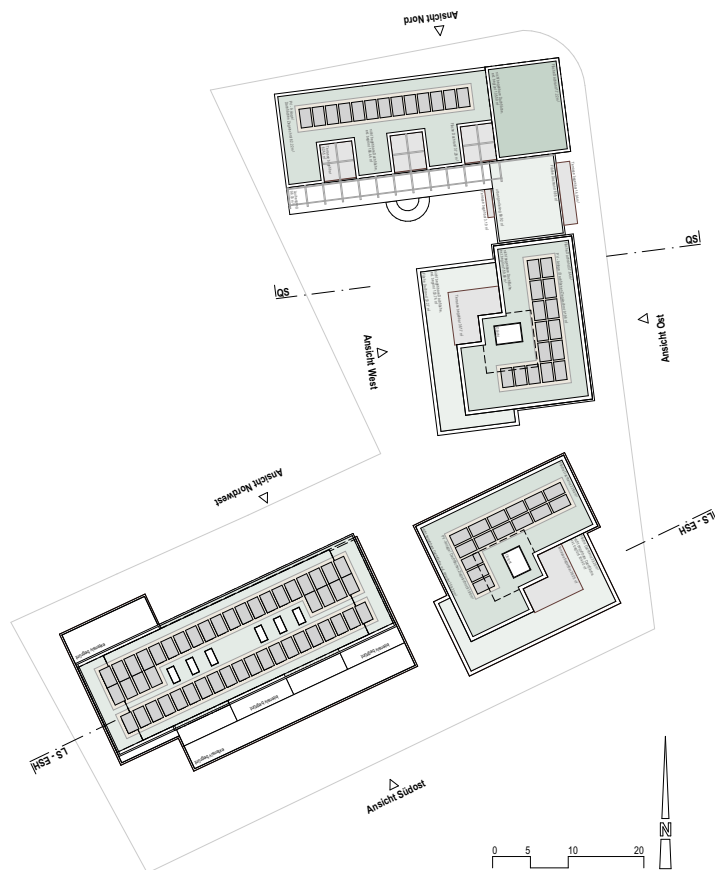
Anhang

Anhang 1 Richtprojekt

Richtprojekt zur Arealentwicklung ZPP AB «Erlenauweg», Münsingen
von vbarchitekten.ag, HMS Architekten AG und Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG
vom 7. September 2023 mit Schlussvereinbarung vom 11. März 2024



Visualisierung aus der Vogelperspektive | massstabslos



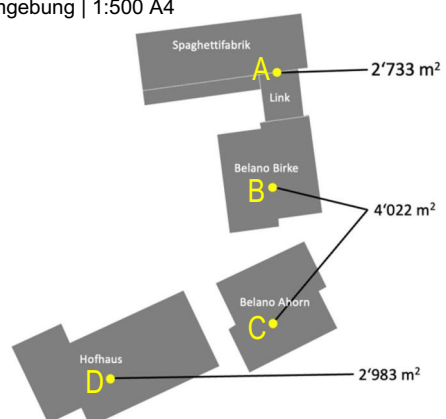
Dachaufsicht | 1:1'000 A4



1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und Umgebung | 1:500 A4

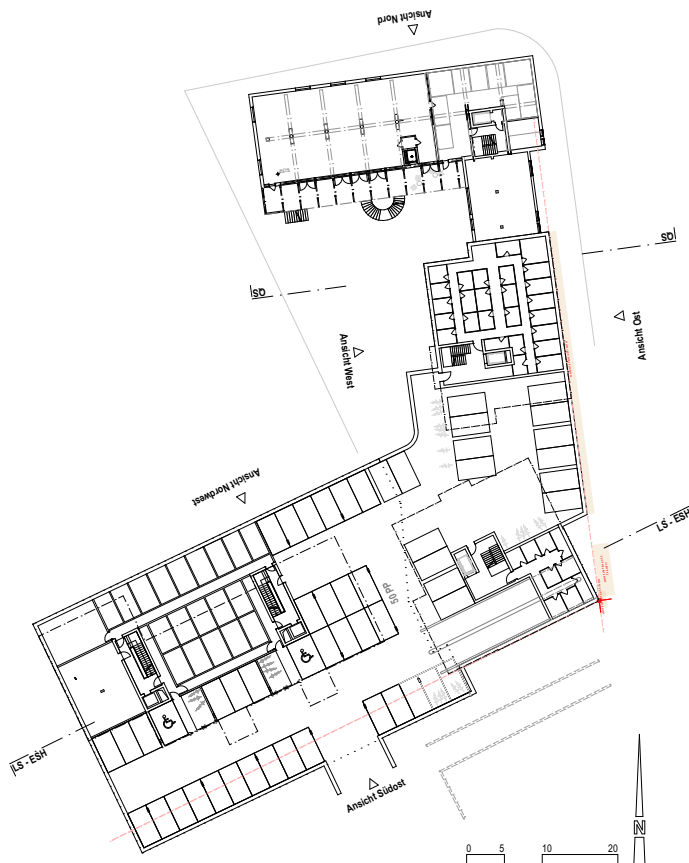
	GFZo	GF
ZPP mind.	1.0	4'962 m ²
ZPP max.	1.5	7'443 m ²
ZPP mit QS +0.5	2.0	9'924 m ²
Richtprojekt, Sektor A		2'733 m ²
Richtprojekt, Sektoren B und C		4'022 m ²
Richtprojekt, Sektor D		2'983 m ²
Richtprojekt gesamt	1.96	9'738 m ²

oberirdische Geschossflächenziffer

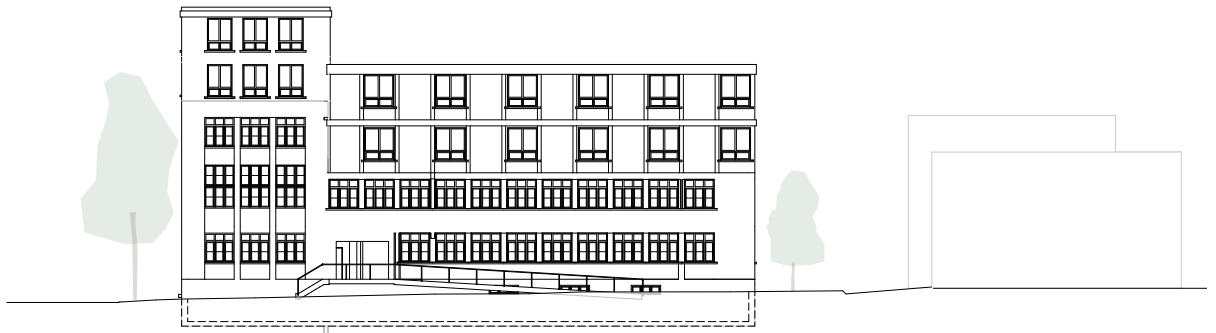




3. Vollgeschoss (Regelgeschoss) | 1:1'000 A4



Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten | 1:1'000 A4



Ansicht Belpbergstrasse | 1:500 A4



Ansicht Erlenuweg | 1:500 A4



Fassade West Innenhof | 1:500 A4