



BESCHLUSSFASSUNG

Überbauungsordnung p «Gartenpflanzen Daepf» mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bebauungs- und Erschliessungskonzept
- Zonenplanausschnitt

30. Januar 2017

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Gartenpflanzen Daepf» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Verkaufs- und Ausstellungsgebäudes sowie für die Bewirtschaftung des Areals im Sinne einer Intensivlandwirtschaftszone.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der UeO
- der Bereich für die zweigeschossige Wohnzone W2
- der Bereich für gewerblichen Gartenbau
- der Bereich für intensive landwirtschaftliche Nutzung
- der Bereich für Hochbauten
- die Detailerschliessungsstrasse
- die Arealerschliessung
- der öffentliche Fussweg
- der Bereich für die Gestaltung des Siedlungsrandes

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die bestehenden Gebäude
- das 2016 bestehende interne Wegnetz

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Bereich für zweigeschossige Wohnzone

¹ Im Bereich für die zweigeschossige Wohnzone sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen zulässig.

² Für Hochbauten gelten die baupolizeilichen Masse der zweigeschossigen Wohnzone gemäss dem Baureglement der Gemeinde Münsingen.

³ Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo)¹ beträgt 0.6.

Art. 6

Bereich für gewerblichen Gartenbau

¹ Im Bereich für gewerblichen Gartenbau sind Bewirtschaftungsflächen

- sowie Bauten und Anlagen die folgenden Nutzungen dienen zulässig:
- Im Zusammenhang mit Gartenbaubetrieb / Baumschule stehende Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen.
 - Bewirtschaftungsflächen sowie Bauten, Anlagen und Infrastrukturanlagen.
 - Kunden- und Angestelltenparkplätze.
 - Verkauf von im Zusammenhang mit Gartenbau und Gartengestaltung stehenden Produkten wie Töpfe, Erden, Dünger, Pflanzen, Werkzeugen etc.
 - Wohnnutzung im Umfang von max. 2 Wohnungen.
 - Mit dem Gartenbaubetrieb / Baumschule im Zusammenhang stehende Büronutzungen, Bistrot sowie Sozial- und Sanitärräume.
 - Anlagen für die Energieproduktion.

² Für Hochbauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- maximale Gesamthöhe: 11.00 m
- maximale traufseitige Fassadenhöhe: 8.50 m
- Überbauungsziffer²: 0.4
- kleiner Grenzabstand: 5.00 m
- grosser Grenzabstand: 10.00 m
- Gebäudelänge und -tiefe: frei

Gegenüber dem Bereich für intensive landwirtschaftliche Nutzung muss kein Bauabstand eingehalten werden.

¹ Als oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) gilt das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als GFo gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss (gem. Art. 18 BMBV) aufwärts. Als Untergeschosse gelten alle Geschossflächen nach Art. 19 BMBV.

² Art. 30 BMBV

Art. 7

Bereich für intensive landwirtschaftliche Nutzung

¹ Im Bereich für intensive landwirtschaftliche Nutzung sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Bewirtschaftungsflächen sowie Bauten und Anlagen für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion pflanzlicher Erzeugnisse mit den baupolizeilichen Massen gem. Abs. 2 und Art. 9.
- Der Verkauf von Pflanzen sowie Umschlagsflächen für Pflanzen.
- mobile Schattierungs- und Frostschutzmassnahmen.
- standortgebundene technische Anlagen die der Nutzung gemäss Lemma 1 dienen.

² Im Bereich für Hochbauten sind Bauten für die Produktion pflanzlicher Erzeugnisse mit einer maximalen Gesamthöhe³ von 9.50 m zulässig. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelänge sind frei. Gegenüber der zweigeschossigen Wohnzone ist ein minimaler Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten. Art. 9 kommt nicht zur Anwendung.

³ Innerhalb von Fruchtfolgeflächen sind Hochbauten sowie An- und Kleinbauten ausgeschlossen.

⁴ In Baubewilligungsverfahren betreffend Anlagen in der Fruchtfolgefläche ist der Baubewilligungsbehörde eine bodenkundliche Aufnahme einzureichen.

Art. 8

Nutzungsaufgabe auf Fruchtfolgeflächen

Im Falle einer Nutzungsaufgabe des Gartenbaubetriebs sind Fruchtfolgeflächen in ihren ursprünglichen Zustand von 2016 zurückzuführen (landwirtschaftlicher Ackerbau).

Art. 9

An- und Kleinbauten

Für An- und Kleinbauten⁴ gelten die folgenden Masse:

- Gesamthöhe⁵ maximal 4.0 m
- Grundfläche maximal 60 m²
- Grenzabstand mindestens 2.0 m

Art. 10

Unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

³ Art. 14 BMBV

⁴ Art. 3 und 4 BMBV

⁵ Art 14 BMBV

Art. 11

Lärmempfindlichkeitsstufen Im gesamten Wirkungsbereich des UeO-Perimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

3. Gestaltung

Art. 12

Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich vor dem Hintergrund ihrer Lage im Wohngebiet einerseits und ihrer Funktion andererseits gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept der weber + brönnimann ag und der Viktor Burri Architekten vom 9. Februar 2016 ist in der weiteren Planung als illustrierende Grundlage beizuziehen.

Art. 13

Bereich Gestaltung Siedlungsrand¹ Der Bereich für die Gestaltung des Siedlungsrandes dient der angemessenen Einordnung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in das Landschaftsbild.

² Der Bereich ist mit Wildheckenelementen angemessen zu begrünen. Technische Anlagen, Folientunnel oder ähnliche unnatürliche Elemente sind nicht zulässig.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 14

Arealinterne Arealerschliessung Die gesamte arealinterne Arealerschliessung (alle Werke) ist privat, soweit sie nicht im Überbauungsplan als Detailerschliessung bezeichnet ist.

Art. 15

Zu- und Wegfahrt¹ Die Zufahrt zum Betrieb erfolgt direkt über den Bärenstutz. Die Wegfahrt erfolgt direkt über den Bärenstutz oder den Waletalweg.

² Die exakte Lage sowie die technischen und gestalterischen Aspekte der Zu- und Wegfahrten sind im Baubewilligungsverfahren zu koordinieren. Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept der weber + brönnimann ag und der Viktor Burri Architekten vom 9. Februar 2016 illustriert die Erschliessung und ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

Art. 16

Parkierung
Motorfahrzeuge

¹ Die Berechnung der Parkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 52 Abs. 4 BauV.

² Die Berechnung der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 54c BauV.

5. Umwelt

Art. 17

Energie- und
Wärmeversorgung

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

² Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Vertragliche
Sicherstellung

Soweit erforderlich ist die Umsetzung der vorliegenden UeO vertraglich sicherzustellen.

Art. 19

Änderung der
baurechtlichen
Grundordnung

Die Überbauungsordnung p «Gartenpflanzen Daepf» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die in der Grundordnung festgelegten Zonen.

Art. 20

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	7. April bis 9. Mai 2016
Vorprüfung vom	12. September 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	15. und 22. Dezember 2016
Öffentliche Auflage vom	16. Dez. 2016 bis 23. Jan. 2017
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Februar 2017

Beschlossen durch das Parlament am 21. März 2017

Die Präsidentin

Die Sekretärin

.....
Helena Denkinger

.....
Erika Wyss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen,

Gemeindeschreiber

.....
Thomas Krebs

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