



AUFLAGE

Änderung UeO d «Chutzenweg» im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungs- und Gestaltungsplan
- **Sonderbauvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht zur Teil-UeO «Kreuzweg/Belpbergstrasse» (ZPP P2/P3)

17. November 2016

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

Sonderbauvorschriften «Chutzenweg», Münsingen

mit Änderungen vom 21.8.1991 und 20. 6.1995

(Änderungen 2016 rot)

Art. 1
Wirkungsbereich Der Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet der Parz. 89, 90, ~~565, 566~~ und 2384 (Teilparzelle).

Art. 2
Stellung zur Bauordnung Soweit die Sonderbauvorschriften und der Plan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (GBR) und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Münsingen.

Art. 3
Nutzungsart Die Nutzung im Wirkungsbereich des Planes wird nach dem Baureglement der Gemeinde Münsingen (Zone KB) als Geschäftszentrum mit Wohnen bezeichnet.

A. Wohnhaus (Mehrfamilienhaus) mit Verkaufsraum auf Parzelle Nrn. 90, ~~565 und 566~~

- Abbruch der Gebäude Chutzenweg Nrn. 2, 4, 6 und Nebenbauten
- 2. und 3. Untergeschoss Autoeinstellhalle
- 1. Untergeschoss Verkaufsraum
- Erdgeschoss
 - Hauszugänge
 - Rampe zur Einstellhalle im 2. und 3. Untergeschoss
 - Einstellhalle zum Wohngebäude
 - Wohnungskeller und Waschküchen
- 1., 2. und 3. Obergeschoss
 - 6 4½-Zimmerwohnungen
 - 12 3½-Zimmerwohnungen
- Attika
 - 1 4½-Zimmerwohnung
 - 3 3½-Zimmerwohnungen

TOTAL 21 Wohnungen

B. Geschäftshaus auf Parz. Nr. 89 und 2384 (Kreuzweg)

- Abbruch des Gebäudes Bahnhofplatz 5
- 2. Untergeschoss
 - Einstellhalle
 - Lagerräume
 - Schutzraumanlagen
 - Tankraum

- 1. Untergeschoss
 - Einstellhalle
 - Lagerräume
 - Toilettenanlagen
 - Verkaufsraum
- Erdgeschoss
 - Hauszugang mit Treppenanlagen
 - Verkaufsraum
- 1. Obergeschoss
 - Verkaufsraum
 - Nebeneingang
- 2. Obergeschoss
 - Restaurant mit 244 Plätzen
 - Küche, Bäckerei, Kühlräume
- 3. Obergeschoss
 - Büro- und Angestelltenräume
 - Lüftungszentrale

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV

Art. 4

Nutzungsmass

¹ Für die Ermittlung der massgebenden Landfläche im Wirkungsbereich des Überbauungs- und Gestaltungsplanes gelten:

Parzelle Nr.

89: ~~1'907~~ 1'908 m²
90: ~~1'254~~ 2'382 m²
~~565: 576 m²~~
~~566: 566 m²~~
2384: ~~163~~ 173 m² (Teilparzelle Kreuzweg)

TOTAL 4'463 m²

LANDFLÄCHE

² Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird wie folgt berechnet:

A Wohngebäude	2'461 m ²
(Parz.-Nrn. 90/565/566)	
Verkaufsraum	1'307 6299 m ²
(Parz.-Nrn. 90/565/566)	_____
TOTAL	3'552 8'760 m ²

B Verkaufsraum	4'857 m²
(Parz.-Nr. 89 ehem.	
Wehrli-Gebäude)	135 m²
(Parz.-Nr. 2384 Teilparzelle	
Kreuzweg)	_____

TOTAL	4'992 m²
------------------	--------------------------------

³ Im Süden des Wirkungsbereichs der UeO besteht die Möglichkeit eines Zusammenbaus des bestehenden Gebäudes im Sockelgeschoss mit dem auf der Parzelle Nr. 2385.1 angrenzenden Sockelgeschoss Bahnhofplatz.

⁴ Im Südwesten des Wirkungsbereichs der UeO kann im Bereich des Chutzenwegs ein Sockelgeschoss erstellt werden. In diesem Fall ist als Übergang zum Bahnhofplatz eine öffentliche Treppenanlage mit Lift zu realisieren. Der öffentliche Lift muss von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr uneingeschränkt nutzbar sein und Platz für mind. 1 Velo oder 1 Elektro-Rollstuhl bieten. Als Zugang zu der im Überbauungsplan dargestellten Treppe und zum Lift sowie zu den Veloabstellplätzen an der Fassade des Gebäudes B muss jederzeit ein mindestens 4.00 m breiter Korridor freigehalten werden.

Art. 5

Inhalt des Überbauungs- und Gestaltungsplans

¹ Im Überbauungs- und Gestaltungsplan sind verbindlich geregelt:

- a) der Verkehrsraum innerhalb des Wirkungsbereichs des Planes mit den Anschlüssen an das übergeordnete Strassennetz,
- b) der Fussgängerbereich,
- c) das Leitungsnetz der Kanalisation,
- d) das Leitungsnetz für die Wasser- und Löschwasserversorgung,
- e) die notwendigen Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung und Telefon,
- f) die Lage und Anzahl der Fahrzeugabstellmöglichkeiten (Art. 9), und die Anordnung der Zweiradabstellplätze,
- g) die Containerabstellplätze,
- h) die Lage und die Geschosshöhen der Neubauten A und B sowie deren Höhenkoten,
- i) die Flachdächer,
- k) die Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Autoeinstellhallen,
- l) die im Plan markierten Baufelder begrenzen die innerhalb der vorgesehenen BGF (Bruttogeschossflächen) möglichen geringfügigen Verschiebungen der Gebäude,
- m) die Lage und die Abmessung des Kinderspielplatzes,
- n) die Anordnung der Einzelbäume (Hochstämme).

Art. 6

Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle und Warenanlieferung

~~Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle (A) erfolgt von der alten Bahnhofstrasse über den Kreuzweg.~~ Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle erfolgt ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO d «Chutzenweg» ab dem Bahnhofplatz. Die Wegfahrt erfolgt über den Kreuzweg. Warenanlieferungen und Ablad zum Gebäude B erfolgen vollumfänglich auf der Parzelle Nr. 89. Anlieferungen vor 06.00 Uhr sind nicht zulässig.

Architektonische Gestaltung	<p>Art. 7</p> <p>¹ Die Gesamtanlage muss als architektonische und ästhetische Einheit gestaltet werden. Die Bauten sind bezüglich des Bauvolumens, des Materials und der Farbe harmonisch zu gestalten.</p> <p>² Die Bauten müssen sich gut in die nähere Umgebung einordnen.</p> <p>³ Die Farbgebung der Bauten wird im Einvernehmen mit der Baupolizeibehörde festgelegt.</p> <p>⁴ Auf dem Gebäude A sind Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 5.70 m, gemessen von Oberkante Flachdach des 3. Geschosses bis Oberkante Abdeckung des Aufbaus zugelassen.</p> <p>⁵ An der Südfassade des Gebäudes B sind Vordächer bis zu einer Tiefe von 2.50 m zulässig.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 8</p> <p>¹ Im Überbauungs- und Gestaltungsplan ist die Anordnung der Haus- und Ladenzugänge der Umgebungsflächen, und des Kinderspielplatzes und der Bepflanzungen verbindlich dargestellt. Zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem Platz auf der Südseite und dem Niveau des Nebeneingangs sind ausserhalb des Gebäudes B Treppen und Einrichtungen für Behinderte sicherzustellen.</p> <p>² Zusammen mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Darin geregelt wird:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die technische Gestaltung der Zu- und Wegfahrten– Die Vorplätze und Umgebung der Bauten A und B– Die Gestaltung der Grünflächen, Plätze und Randbepflanzungen entlang der Strassen und Wege (Hochstämme)– Die Gestaltung der Vorplätze vor den Läden am Bahnhofplatz
Autoabstellplätze	<p>Art. 9</p> <p>¹ In den PW-Einstellhallen sind dürfen für die Bauten A und B insgesamt maximal 198 Abstellplätze zu erstellen werden.</p>

Erschliessung **Art. 10**
¹ Alle im Überbauungs- und Gestaltungsplan vorgesehenen privaten Erschliessungsanlagen wie Zu- und Wegfahrten, Fussgängerbereich, Plätze etc. sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Planperimeters sind von den Grundeigentümern in eigenen Kosten zu erstellen. Die privaten Erschliessungsanlagen verbleiben im Besitz der Grundeigentümer. Die öffentlichen Anlagen wie Trottoirs werden nach der Erstellung der Gemeinde kostenlos abgetreten.

Die Erschliessungsanlagen sind parallel zum Baufortschritt auszubauen.

**Die spätere Hal-
lenerschliessung
zu den Parz. 962,
1435 + 187** **Art. 11**
Die Eigentümerschaft, bzw. die Rechtsnachfolger haben einen allfälligen Durchgang von einer späteren Autoeinstellhalle von den Parzellen Nrn. 187, 962, 1435 zu gestatten, sofern die dazumaligen Verkehrsverhältnisse im Gebiet Kreuzweg dies zulassen.

Inkrafttreten **Art. 12**
Die Sonderbauvorschriften, zusammen mit dem Überbauungs- und Gestaltungsplan treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

**Revision der
Sonderbauvor-
schriften** **Art. 13**
Für geringfügige Änderungen dieser Sonderbauvorschriften kommt das in der Bauverordnung (1) vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss dem Baugesetz (2) bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist das Baugesetz (3) anwendbar.

(1) Art. 122 BauV

(2) Art. 61 BauG

(3) Art. 26-29 BauG

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	27. September 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger 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**