

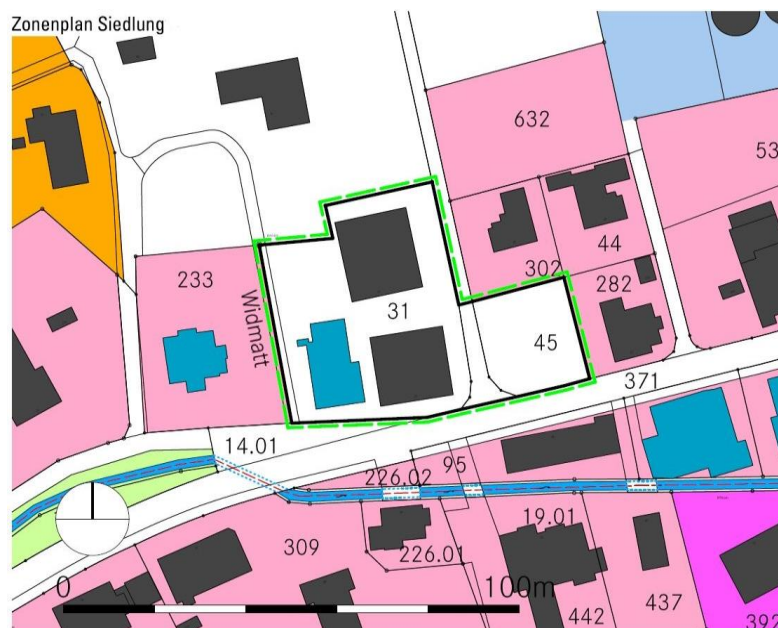


Einwohnergemeinde Mühlethurnen

Kanton Bern

Überbauungsordnung „Dorfplatz“ mit Änderung des Zonenplanes und Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach KoG – Parzellen Nrn. 31 und 45

Erlass im Verfahren nach Art. 58 ff BauG



Fassung vom 27.04.2017

Stand: **Öffentliche Auflage**

Die Planung besteht aus:

- Änderung des Zonenplanes, Zonenplan bisher/neu
- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV und Art. 118 BauV

Koordiniertes Projekt:

- Baugesuch Abbruch Gebäude Nrn. 29 und 31 auf Parz. Nr. 31, Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit unterirdischer Autoeinstellhalle und Dorfplatz auf Parz. Nrn. 31 und 45

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerksgasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

	Artikel 1
Zweck	Die Überbauungsordnung „Dorfplatz“ bezweckt eine differenzierte bauliche Entwicklung mit Wohn- Geschäfts und Dienstleistungsnutzungen sowie die Schaffung eines öffentlichen Platzes.
	Artikel 2
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Dorfplatz“ ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.
	Artikel 3
Stellung zur Grundordnung	Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
	Artikel 4
Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"> – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Bezeichnung Baubereiche mit max. Anzahl Vollgeschosse – Gesamthöhenkoten – Baubereiche – Bestehende Bauten – Bereich für eingeschossige Anbauten – Vorzonen – öffentlicher Platz – Fussgängerbereich öffentlich – Anlieferungs-, Zugangs- und Vorplatzbereiche – Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle – Oberirdische Autoabstellplätze – Private Gärten – Lage der Detailerschliessungsstrasse
	Artikel 5
Art der Nutzung	¹ Die Art der Nutzung für die einzelnen Baubereiche richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA 2 gemäss Baureglement. ² Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind maximal 20 Familienwohnungen zugelassen.
	Artikel 6
Mass der Nutzung	¹ Die maximalen Geschossflächen richten sich nach den durch Baubereiche und Gesamthöhen umschriebenen Gebäudevolumen. ² Für die Parzelle Nr. 45 gilt gestützt auf Art. 11c Abs. 3 BauV eine minimale GFZo von 0.5.
	Artikel 7
Geschosszahlen, Gesamthöhenkoten	¹ Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse der Bauten ist gemäss Planeintrag im jeweiligen Baubereich festgelegt. Bei den zweigeschossigen Bauten sind Dachausbauten auf mehreren Nutzungsebenen zugelassen. ² Die maximale Gesamthöhe wird im Überbauungsplan in den jeweiligen

Baubereichen mit Gesamthöhenkoten festgelegt. Für technisch bedingte Aufbauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

³ Brüstungen und Geländer von bis zu 1.00 m Höhe auf Flachdächern innerhalb des Bereichs für eingeschossige Anbauten werden nicht an die Gesamthöhe angerechnet.

Artikel 8

Baubereiche

¹ Für Hauptbauten werden Baubereiche gemäss Art. 25 BMBV festgelegt.

² Ausserhalb der Baubereiche sind vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer, Bauteile für Hauszugänge sowie baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zugelassen. Erker sind in einer Tiefe von max. 1.00 m auf höchstens 50 % der Fassadenbreite zugelassen. Bei den Vollgeschossen sind Balkone in einer Tiefe von max. 2.00 m auf dem gesamten Fassadenabschnitt, auf der Ebene des Galeriegeschosses auf max. 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge zugelassen. In die Baubereiche einspringende Balkonflächen werden nicht an die Tiefe angerechnet.

Artikel 9

unterirdische
Bauten

Unterirdische Bauten dürfen bis an die Grenze gestellt werden.

Artikel 10

Vorzonen

¹ Die Bereiche der Vorzonen dürfen ab dem 1. Vollgeschoss auf einer Ebene überdacht werden. Die Überdachungen dienen den Nutzungen im 1. Vollgeschoss. Darüber dürfen sie auf der gesamten Tiefe als Terrassen genutzt und mit einem Geländer von bis zu 1.00 m Höhe versehen werden. Vertikale Abschlüsse unter der Überdachung dürfen auf der gesamten Höhe des 1. Vollgeschosses angebracht werden.

² Im Bereich des K-Objektes Nr. 27 dürfen die Überdachungen der Vorzonen nur unter frühzeitigem Beizug der zuständigen Fachstelle und unter Vorbehalt der Bestimmungen gemäss Art. 10 b BauG erfolgen.

Artikel 11

Bauten und Anlagen
im Strassenabstand

Im Strassenabstand sind Abstellplätze für Fahrzeuge, Zu- und Wegfahrten, Anlieferungsgebiete, Anlagenteile des öffentlichen Platzes, bauliche Hochwasserschutzmassnahmen, Leitungen, Schächte, Anlagen der Ver- und Entsorgung und dgl. zugelassen. Sie dürfen gegenüber den öffentlichen Strassenräumen zu keinen Sichtbehinderungen führen.

Artikel 12

Bestehende Bauten

Für bestehende Bauten gelten die Bestimmungen der Zone WA 2. Für das geschützte K-Objekt Nr. 27 gelten bei Bauvorhaben die Bestimmungen gemäss Art. 10 b BauG. Die zuständige Fachstelle ist frühzeitig beizuziehen.

Artikel 13

Architektonische
Gestaltung

¹ Neue Hauptbauten müssen den öffentlichen Platz im Sinne einer Hofsituation fassen.

² Auf das geschützte K-Objekt ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

³ An- und Kleinbauten haben sich den Hauptbauten zu unterordnen. In den Bereichen für eingeschossige Anbauten sind Flachdächer zugelassen.

⁴ Für die Beurteilung der Ortsbaulichen Einordnung ist die Fachberatung gemäss Baureglement beizuziehen.

Dachgestaltung/ Dachaufbauten	<p>Artikel 14</p> <p>Für die Dachgestaltung und die Dachaufbauten sind die Bestimmungen des Gemeindebaureglements massgebend. Dachflächenfenster werden nicht zur maximal zulässigen Gesamtbreite für Dachaufbauten hinzugerechnet.</p>
Anlieferungs-, Zu- gangs- und Vor- platzbereiche	<p>Artikel 15</p> <p>¹ Die Anlieferungs-, Zugangs- und Vorplatzbereiche sind sorgfältig in die Gestaltung des Aussenraumes zu integrieren.</p> <p>² Die Vorplatzbereiche stehen temporär auch in Verbindung mit den Nutzungen des öffentlichen Platzes gemäss Art. 17 nachfolgend zur Verfügung.</p>
Autoabstellplätze, Abstellplätze für Zweiräder	<p>Artikel 16</p> <p>¹ Die Autoabstellplätze für Kunden und Besucher sind in den Anlieferungs-, Zugangs- und Vorplatzbereichen anzuordnen. Bei Bedarf kann die Eigentümerin die Benützung dieser Bereiche zur Parkierung in einem separaten Reglement festlegen.</p> <p>² Private Autoabstellplätze der Gebäude Nrn. 27, 31 und 45 sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.</p> <p>³ Für Zweiräder sind in Hauseingangsnähe überdachte Abstellplätze anzuordnen.</p>
Öffentlicher Platz	<p>Artikel 17</p> <p>Der öffentliche Platz dient einer vielfältigen Nutzung wie Märkte, öffentliche Veranstaltungen, Aufenthalts- und Spielbereich, Zugangsbereich, Anlieferung und dergleichen. Mit Ausnahme von Marktständen und mobilen Witterungsschützen sind keine festen und dauernden Hochbauten zugelassen.</p>
Fussgängerbereiche	<p>Artikel 18</p> <p>Die im Überbauungsplan bezeichneten Fussgängerbereiche sind immer freizuhalten.</p>
Umgebungs- gestaltung	<p>Artikel 19</p> <p>Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan über den gesamten Planungssperimeter zur Genehmigung einzureichen. Die Details sind vor der Ausführung festzulegen und durch die Gemeinde zu genehmigen.</p>
Private Gärten	<p>Artikel 20</p> <p>Die privaten Gärten dienen den Nutzerinnen und Nutzern der Wohnungen.</p>
Abfallbereitstellung	<p>Artikel 21</p> <p>Die Abfallbereitstellung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.</p>
Schutz vor Hoch- wasser	<p>Artikel 22</p> <p>¹ Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich aktuell in einem blauen Naturgefahrenbereich. Bei der Projektierung von Bauvorhaben ist die zuständige Fachstelle des Kantons beizuziehen.</p> <p>² Die Bahnhofstrasse, die Widmatt und der Widmattweg dienen als Abflusskorridore zum Schutz der Bauten und sind stets freizuhalten.</p> <p>³ Entlang der Strasse sind bauliche Hochwasserschutzmassnahmen in einer Höhe von min. 0.50 m über Strassenniveau zu erstellen.</p>

	Artikel 23
Energie	Es gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.
	Artikel 24
Lärmschutz	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
	Artikel 25
Infrastrukturvertrag/ Vereinbarungen	Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.
	Artikel 26
Inkrafttreten	Die Überbauungsordnung tritt am Tag der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

Anhang

- Fachbericht Hochwasser Bühler + Dällenbach Ingenieure AG, Steffisburg, vom 27.01.2017

Abkürzungen

- AGR Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- BauG Baugesetz des Kantons Bern
- BauV Bauverordnung des Kantons Bern
- BMBV Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
- GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch
- KoG Koordinationsgesetz des Kantons Bern
- LSV Lärmschutzverordnung des Bundes
- UeO Überbauungsordnung
- UeV Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 29.03.2016 – 22.04.2016
Vorprüfung vom 25.04.2017
Publikation im Amtsanzeiger vom 04. und 11.05.2017
Öffentliche Auflage vom 05.05. bis 03.06.2017
Einspracheverhandlungen am
Rechtsverwahrungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM

Der Präsident:

Der Sekretär:

Christian Kneubühl

Hans Rudolf Zahnd

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mühlethurnen, _____

Der Gemeindeschreiber:

Hans Rudolf Zahnd

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

am _____