



Gemeinde Müntschemier

Einwohnergemeinde Müntschemier
Gemeindeverwaltung
Dorfplatz 2
Postfach 8
3225 Müntschemier

Änderung Überbauungsordnung UeO 11 „Erweiterung Strasse Ost“ mit Änderungen Zonenplan und Baureglement

Überbauungsvorschriften

Die Änderungen umfassen:

- Änderung Überbauungsplan (Massstab 1:1'000)
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan (Massstab 1 : 2'500)
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht

Datum:

05. November 2018

Mitwirkung

Verfasser:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich und Zweck

1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

2 Aufgebaut auf der rechtsgültigen Überbauungsordnung Nr. 10 „Strasse Ost“ hat die neue Überbauungsordnung Nr. 11 „Erweiterte Strasse Ost“ zum Zweck den bereits erstellten Strassenabschnitt weiterzuführen und mit dem Moosallmendweg zu verbinden. Gleichzeitig wird das bestehende Gewerbeareal erweitert und baurechtlich auf der Grundlage der rechtsgültigen Überbauungsvorschriften geregelt. Mit minimalen, klar abgegrenzten landschaftsgestalterischen Elementen sollen die Anlagen angemessen in die bestehende Situation integriert werden.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung
Wohn-Arbeitszone B

1 Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement, der Zonen- und Schutzzonenplan der Gemeinde Müntschemier. **Das Baureglement gilt nur subsidiär soweit die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen.**

2 In dem im Plan als Wohn-Arbeitszone B bezeichneten Bereich gelten die Nutzungsbestimmungen und die baupolizeilichen Masse der Wohn-Arbeitszone B.

3 Für die Baubegriffe und Messweisen gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Erschliessungsstrasse mit den Anpassungen der bestehenden Flurwege
- b) Der Ausbau der bestehenden Sammelstrasse
- c) Die arealinternen Verkehrsflächen
- d) Lage und Abmessung der **Baubereiche** für Hochbauten
- e) Lage und Abmessung der landschaftsgestaltenden Elemente:
 - Bestehende Hecke
 - ökologischer Ausgleich
 - Übergangsbereiche

2. Verkehrsanlagen

Art. 4

Grundsatz

1 Mit der Fertigstellung der Erschliessungsstrasse Ost sind die Grundeigentümer im Planungsperimeter verpflichtet, den Schwerverkehr (Zu- und Wegfahrt) ausschliesslich über die neue Strasse direkt auf die, resp. von der Staatstrasse zu führen.

2 Mit der Fertigstellung der Strasse besteht die Absicht, im Rahmen von weiteren Überbauungsordnungen oder Verträgen, die Betriebe in der Wohngewerbezone, insbesondere auf der Parzelle Nr. 608 ebenfalls direkt über die neue Erschliessungsstrasse zu erschliessen.

3 Zusätzlich ist mit geeigneten Massnahmen der Pendlerverkehr der Angestellten von den Firmenparkplätzen direkt auf die Strasse Ost und über den Kreisel Ost auf die Staatsstrasse zu führen. Bei der Erstellung von neuen Angestellten- und Besucherparkplätzen ist darauf zu achten, dass der direkteste Weg vom Firmengelände auf die Strasse Ost führt.

Art. 5

Erschliessungsstrasse

1 In dem im Überbauungsplan bezeichnete Bereich „neue Erschliessungsstrasse“ ist eine neue Erschliessungsstrasse mit dem Anschluss an den Moosallmendweg und der Option einer späteren direkten Verbindung zur Neuengasse zu erstellen, resp. ist erstellt worden.

2 Die im Überbauungsplan eingezeichnete Strassenführung entspricht dem Stand einer Vorprojektskizze. Die definitive Ausführung, Abmessung und Gestaltung richtet sich nach den ausgewiesenen technischen Anforderungen und Standortbedingungen.

Art. 6

Bestehende Strassen

1 Die bestehenden Strassen können nach Erfordernis der neuen Funktion (Entlastung) ausgebaut, resp. angepasst werden.

2 Für die Ausführung ist die kommende Bedeutung der Strasse zu berücksichtigen. Es sind die ausgewiesenen technischen und gestalterischen Anforderungen massgebend.

3 Die östliche Verbindung des Moosallmendwegs mit der Neuengasse wird aufgehoben.

Art. 7

Flurwege

Je eine, lediglich dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, im Plan bezeichnete Verbindung von der Strasse auf die Flurwege (Parzellen Nr. 54 und 97) und auf den Rasenweg ist zulässig. (...Die Verbindungen sind stets frei zu halten.. fällt weg).

3. Bauten und Nutzung

Art. 8

Nutzung

1 **Der Baubereich 1** ist für den Betrieb und die Erweiterung des zeitgemässen Gemüsehandels reserviert. Dies umfasst neben dem An- und Verkauf, die Lagerung, die Aufbereitung, die Teilzubereitung uam.. Nebenbetriebe zur Pflege und zum Unterhalt von Betriebseinrichtungen (Werkstätten) sowie Infrastrukturbauten (Büro, Verwaltung, Laden, Personalräume, Technikräume uam.) und Einstellhallen für Fahrzeuge sind zugelassen. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen für die Logistik und den Transport (Einstellhallen, Garagen, Werkstätten, Lagerhallen uam.), auch unabhängig vom Hauptbetrieb geführt, gestattet.

2 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird. Die bestehenden Wohnbauten auf den Parzellen Nr. 402 und 615 dürfen im bisherigen Umfang weiterbenutzt, unterhalten oder abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Eine Erweiterung der Wohnnutzung in diesem Bereich um mehr als 20 m² **Geschossfläche oberirdisch** ist nicht gestattet.

3 **Der Baubereich 2** ist für eine Wohnnutzung im Sinn ~~von Art. 35 des~~ Baureglements reserviert. Es darf aber auch ganz oder teilweise als Parkplatz für Fahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 3.5 t genutzt werden.

4 An- und **Kleinbauten** für Geräte, Lagergut, Velo- und Autounterstände sind in beiden **Baubereiche**, abgestimmt auf die Hauptnutzung gestattet.

Art. 9

Baupolizeiliche Masse

In den **Baubereichen** gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- a) Gebäudehöhe **Baubereich 1** Teil A max. **DK* 448.20**
Teil B max. **DK* 452.20**

Die Gebäudehöhe gilt auch als maximale Stapelhöhe für Lagergut.

- b) **traufseitige Fassadenhöhe Baubereich 2** max. 7.00 m
c) Gebäudelänge: gemäss **Baubereich**begrenzung
d) Gebäudebreite: gemäss **Baubereich**begrenzung
e) Grenzabstände: Gegenüber internen Parzellengrenzen im **Baubereich** ist ein Abstand von mindestens 4.00 m, ab einer Gebäudehöhe von 7.50 m mindestens 5.00 m einzuhalten. Sofern der Nachbar schriftlich zustimmt, kann bis an die Parzellengrenze gebaut oder es kann die Parzellengrenze überbaut werden.

* **DK = max. Dachkote in m ü.M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion)**

Art. 10

Baubereichbegrenzung

1 Die Fassaden können bis an die **Baubereich**begrenzung gestellt werden.

2 Mit Ausnahme von **offenen vorspringenden Bauteilen wie** Dachvorsprüngen, **Vordächer, Laderampen udgl.**, dürfen keine Bauteile über die **Baubereich**begrenzung hinausragen.

Art. 11

Gestaltung/Dachgestaltung

1 Die Gesamtgestaltung im **Baubereich 1** richtet sich nach den Bedürfnissen der zeitgemässen Nutzung, soll aber eine zweckmässige, ablesbare und klare Ästhetik aufweisen.

2 Für die Übergangsnutzung im **Baubereich 2** ist ein Gestaltungskonzept (Bereiche für Gebindelager, Anordnung der Parkplätze und Minimalbepflanzung) auszuarbeiten. Das Konzept ist durch den Gemeinderat zu genehmigen.

3 Die Dachgestaltung und der Dachausbau richten sich nach ~~Art. 28 bis 30 dem~~ Baureglement. Flachdächer sind nach Möglichkeit auf geeignete Weise zu begrünen. Glasbänder, Dachreiter, Sonnenkollektoren und Solarzellen sind, als sorgfältig in die Dachfläche integrierte Elemente, auch über einer Länge von einem Drittel des obersten **Vollgeschosses** gestattet. ~~Attikageschosse sind nur innerhalb einer Gesamthöhe von 12.00 m zulässig.~~

Art. 12

Verkehrsbereich

1 Der Verkehrsbereich dient als Zufahrts- und Umschlagsfläche sowie ergänzend als Vorplatz, Parkplatz, Wendeplatz, Zugang udgl..

2 Die Fläche darf nicht als zusätzlicher Lagerplatz verwendet werden. Das Erstellen von An- und **Kleinbauten** im Sinn ~~von Art. 18 vom~~ Baureglement ist unter Berücksichtigung der Strassenabstände gemäss Baureglement gestattet.

Art. 13

Flächen für die Parkierung

1 Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge sind innerhalb der **Baubereiche** oder im Verkehrsbereich anzulegen. Eine Mehrfachbelegung von Parkflächen ist anzustreben.

2 Unterirdische Einstellhallen sind in beiden **Baubereichen** gestattet, wobei eine Einstellhalle im **Baubereich 2** nur der Wohnnutzung im **Baubereich** dienen darf.

Art. 14

Zufahrten

Der **Baubereich** 1 darf von Süden her mit maximal 5 Zufahrten mit der neuen Strasse verbunden werden. Von Westen her sind maximal 3 Zufahrten zulässig. Die Anordnung richtet sich nach den anerkannten Regeln der Verkehrssicherheit. Die im Plan dargestellte Grünfläche (Neugestaltung) darf durch die Anlage von Zufahrten nicht reduziert, sondern muss mit einer flächengleichen Fläche kompensiert werden.

~~2 Die Zufahrt zum bestehenden Gebäude Nr. 16C kann solange weiterverwendet werden, als die Nutzung eine direkte Zufahrt erfordert. Eine Aufhebung ist anzustreben.~~

4. Landschaftsgestaltung

Art. 15

Bestehende Hecke

1 Die im Überbauungsplan bezeichnete, bestehende Hecke ist in Bestand und Wirkung zu erhalten. Mit den Aufwertungsmassnahmen soll, insbesondere im westlichen Teil, ein guter Sicht- und Lärmschutz gegen die benachbarte Liegenschaft hergestellt werden. Zusammen mit dem Straßenbauprojekt ist, unter Beizug eines Spezialisten, ein einfaches Gestaltungs- und Pflegekonzept vorzulegen.

2 Während den Straßenbauarbeiten ist der Bestand zu schützen. Installationen, Materialdepots Baracken uam. im Bereich der Hecke sind nicht gestattet.

3 Die hauptsächlichen Aufwertungsmaßnahmen sind spätestens mit der Inbetriebnahme der Strasse fertig zu stellen.

Art. 16

Neugestaltung

1 Der Bereich Neugestaltung ist ein integrierender Bestandteil des Konzeptes und dient als Ersatz der beeinträchtigten Hecke. Es soll in magerem Boden eine heckenähnliche Bepflanzung gestaltet und dauernd gepflegt werden. Im schmalen Bereich ist eine alleearartige Baumpflanzung vorzusehen. An den im Plan bezeichneten Baumstandorten ist zwingend eine markante Baumreihe anzupflanzen. Zusammen mit dem Straßenbauprojekt ist, unter Beizug eines Spezialisten, ein einfaches Gestaltungs- und Pflegekonzept vorzulegen.

2 In breiteren Bereich kann auch ein Absatzbecken integriert werden, sofern es sich der Natur unterordnet und nicht durch nachteilige Emissionen oder unverhältnismäßige Eingriffe für Zufahrt und Reinigung dem ökologischen Zweck zuwiderläuft.

3 Die Neugestaltung im nordöstlichen Perimeterbereich (angrenzend an die Neuen-gasse) kann als Pflanz- und Naturgarten gestaltet und genutzt werden.

4 Die Anlage ist spätestens mit der Inbetriebnahme der Gebäude und Anlagen fertig zu stellen.

Art. 17

Übergangsbereich

1 Der Übergangsbereich ist ein Grünstreifen und bildet den Übergang vom **Baubereich** 2 zu den bestehenden Bauten. Der Bereich darf als Garten genutzt oder bepflanzt (Bäume, Hecke) werden.

2 Es gilt ein Bauverbot für Hoch- und Tiefbauten aller Art.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Lärmschutz

1 Im Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

2 Im Verkehrsbereich und im Bereich Neugestaltung entlang der Perimetergrenze ist die Anlage von Lärmschutzwänden zugelassen. Alle Lärmschutzwände sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und zumindest gegen die Nachbargrundstücke zu begrünen. Wände mit einer Höhe über 1.20 bis 2.20 m haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Für höhere Wände richtet sich der Abstand nach Art. 79 k EG zum ZGB.

3 Durch den 24 - stündigen Betrieb ist im Baugesuchsverfahren der genügende Lärmschutz gegenüber den nachbarlichen Liegenschaften nachzuweisen. Insbesondere betrifft dies den Lärm durch Umschlag, Zu- und Wegfahrten.

Art. 19

Infrastrukturvertrag

Zwischen der Gemeinde und den beteiligten Betrieben ist zur Regelung der Kostenbeteiligung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag muss spätestens vor der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

Art. 20

Interne Erschliessung

Die Erstellung der Erschliessungsanlagen und Werkleitungen ist Sache der Grundeigentümer.

Art. 21

Entwässerung

Das Sauberwasser ist an Ort und Stelle versickern zu lassen oder nach einem Rückhaltekonzept in den bestehenden Gräben zu leiten. Die nötigen Anpassungen zum Grabeneinlauf gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Die technischen nötigen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 22

Energie

1 Die Verwendung erneuerbarer Energien und Systeme der Wärmerückgewinnung sind anzustreben.

2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes, der Energieverordnung und des regionalen Energiekonzeptes Seeland.

Art. 23

Naturgefahren

Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 24

Inkrafttreten

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

2 Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung wird die rechtsgültige Überbauungsordnung Nr. 10 "Strasse-Ost" aufgehoben.

6. Genehmigungsvermerke der Änderung

Mitwirkung: vom bis
Vorprüfung: vom

Publikation im Amtsanzeiger: Nr. vom
Öffentliche Auflage: vom bis

Einspracheverhandlungen:

Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat: am

Beschlossen durch die Stimmberechtigten: am

Namens der Einwohnergemeinde
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Raynald Richard Alexander Schaer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Gemeindeschreiber

Alexander Schaer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am