



Gemeinde Mörigen
Schulstrasse 21
CH-2572 Mörigen

Überbauungsordnung

ZPP Nr. 1 „Unterdorf“

Änderung Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500 mit den Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum:	10. März 2020
--------	---------------

Öffentliche Auflage

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

Ziel und Zweck	<p>Art. 1 Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP Nr. 1 „Unterdorf“ stellt die Realisierung einer lockeren, individuellen Wohnüberbauung mit hoher gestalterischer Qualität sicher. Die UeO bezweckt eine gute Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild des Unterdorfes. Weiter werden die Detailerschliessung und die Bauetappierung festgelegt.</p>												
Wirkungsbereich	<p>Art. 2 Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.</p>												
Stellung zum übergeordneten Recht	<p>Art. 3 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Mörigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.</p>												
Art der Nutzung	<p>Art. 4 ¹ In der Überbauungsordnung sind Wohnen und stilles Gewerbe nach Art. 90 BauV (Büros, Praxen, Ateliers etc.) zugelassen. ² Innerhalb der Baubereiche A bis C sind maximal 20 Familienwohnungen zugelassen.</p>												
Mass der Nutzung	<p>Art 5</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 16.6%;">Baubereich A</th> <th style="width: 16.6%;">Baubereich B</th> <th style="width: 16.6%;">Baubereich C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="color: red;">Geschossfläche oberirdisch mind.</td> <td style="color: red;">3'090 m²</td> <td style="color: red;">1'212 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="color: red;">Geschossfläche oberirdisch max.</td> <td style="color: red;">3'400 m²</td> <td style="color: red;">1'333 m²</td> <td style="color: red;">1'180 m²</td> </tr> </tbody> </table>		Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C	Geschossfläche oberirdisch mind.	3'090 m ²	1'212 m ²		Geschossfläche oberirdisch max.	3'400 m ²	1'333 m ²	1'180 m ²
	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C										
Geschossfläche oberirdisch mind.	3'090 m ²	1'212 m ²											
Geschossfläche oberirdisch max.	3'400 m ²	1'333 m ²	1'180 m ²										
Empfindlichkeitsstufe	<p>Art. 6 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV.)</p>												
Baubereiche	<p>Art. 7 ¹ Die Lage und Abmessung der Baubereiche A, B und C sind im Überbauungsplan bezeichnet. ² Vordächer und Balkone dürfen die Baubereichsgrenze maximal 2.0 m überragen. Gegenüber der Brunnackerstrasse und der neuen Detailerschliessungsstrasse gelten die Vorschriften des Strassengesetzes des Kantons Bern. ³ Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten sowie Tiefbauten zugelassen, sofern sie den Bestimmungen des Strassengesetzes des Kantons Bern und des Baureglements entsprechen.</p>												

Baupolizeiliche Bestimmungen	<p>Art. 8</p> <p>¹ Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$ max.: 6.0 m b) Fassadenhöhe $F_{h\ gi}$ max. : 8.5 m c) Gebäudelänge für Hauptgebäude ohne Anbauten max. 20 m d) Gebäudeabstand für Hauptgebäude mindestens 10 m e) Kein Gebäudeabstand für An- und Kleinbauten (Autounterstände, Garagen etc.) <p>² Es sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen.</p>
Baugestaltung	<p>Art. 9</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. Art. 411 Baureglement).</p> <p>² Es sind nur Satteldächer zugelassen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 414 Baureglement zur Dachgestaltung.</p>
Etap pierung	<p>Art 10</p> <p>Innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung dürfen in den Baubereichen A und B max. 70 % bzw. 2'410 3'313 m² des Totals der zulässigen Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} realisiert werden. Der Baubereich C unterliegt keiner Beschränkung.</p>
Erschliessung	<p>Art 11</p> <p>¹ Die Haupteerschliessung der Baubereiche A und B erfolgt über die im Überbauungsplan dargestellte neue Detailerschliessungsstrasse. Die Haupteerschliessung des Baubereichs C erfolgt direkt über die Unterdorfstrasse.</p> <p>² Die Gemeinde regelt die Planung und Finanzierung sowie Eigentum und Unterhalt der Erschliessung des Gebietes in einem Erschliessungsvertrag mit der Grundeigentümerschaft.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 12</p> <p>Die Änderung der Überbauungsvorschriften ZPP Nr. 1 "Unterdorf" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.</p>

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom

29. Oktober 2019

Publikation im Amtsanzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Die Gemeindepräsidentin

Der Sekretär

Francine Schmid

Frank Herren

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mörigen, den

Der Gemeindeschreiber

Frank Herren

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR