



Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Unterdorf"

Überbauungsplan + Überbauungsvorschriften

Geringfügige Änderung - Anpassung BMBV

Die Überbauungsordnung enthält:
- Überbauungsplan 1 : 500 mit Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Massstab	1:500	Format	43/84
Datum	4. April 2019	Öffentliche Mitwirkung	

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

- LEGENDE**
- FESTLEGUNGEN ÜBERBAUUNG
- Wirkungsbereich
 - Baubereiche A / B / C
 - Detailerschliessungsstrasse
- HINWEISE
- bestehender Nebenbau

GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Vorprüfung vom
- Publikation im Amtsanzeiger vom
- Öffentliche Auflage vom
- Einspracheverhandlungen am
- Rechtsverwarungen
- Erladigte Einsprachen
- Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Namens der Einwohnergemeinde Mörigen
Die Präsidentin Der Sekretär

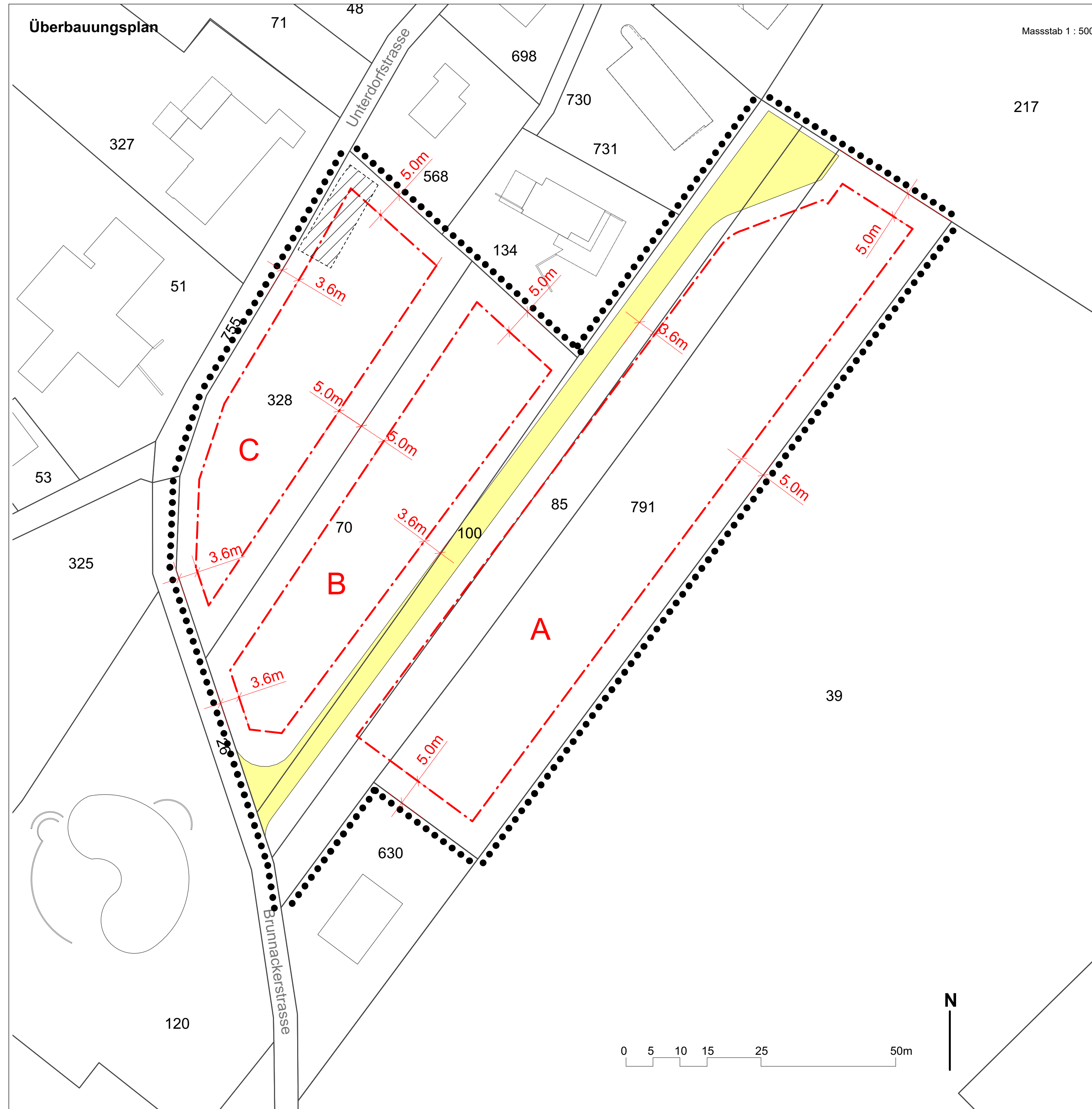
T. Tschannen F. Herren

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

F. Herren

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



Massstab 1 : 500

Überbauungsvorschriften

- Ziel und Zweck**
- 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 Detailschliessung und die Bauetappierung festgelegt.
- Wirkungsbereich**
- Art. 2**
Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.
- Stellung zum übergeordneten Recht**
- Art. 3**
Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Mörigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.
- Art der Nutzung**
- 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.
- Mass der Nutzung**
- | | 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**
- Art. 6**
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV.)
- Baubereiche**
- 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 Detailschliessungsstrasse gelten die Vorschriften des Strassengesetzes des Kantons Bern.
³ Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten zugelassen, sofern sie den Bestimmungen des Strassengesetzes des Kantons Bern und des Baureglements entsprechen.
- Baupolizeiliche Bestimmungen**
- Art. 8**
¹ Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:
a) Fassadenhöhe b Fh b max.: 6.0 m
b) Fassadenhöhe a Fh a 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.)
² Es sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen.
- Baugestaltung**
- Art. 9**
¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. Art. 411 Baureglement).
² Es sind nur Satteldächer zugelassen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 414 Baureglement zur Dachgestaltung.
- Etappierung**
- Art. 10**
Innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung dürfen in den Baubereichen A und B max. 70 % bzw. 2'410 m² des Totals der zulässigen Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} realisiert werden. Der Baubereich C unterliegt keiner Beschränkung.
- Erschliessung**
- Art. 11**
¹ Die Haupterschliessung der Baubereiche A und B erfolgt über die im Überbauungsplan dargestellte neue Detailerschliessungsstrasse. Die Haupterschliessung des Baubereichs C erfolgt direkt über die Unterdorfstrasse.
² Die Gemeinde regelt die Planung und Finanzierung sowie Eigentum und Unterhalt der Erschliessung des Gebietes in einem Erschliessungsvertrag mit der Grundeigentümerschaft.
- Inkrafttreten**
- Art. 12**
Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Unterdorf" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.