

Gemeinde Muri bei Bern

Überbauungsordnung (UeO)

Rütibühl-Süd und Änderung der öffentlichen Alpenstrasse

Überbauungsvorschriften

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

Öffentliche Auflage

Bern, 12. März 2020

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan (UeP) 1:500 mit Schemaschnitt 1:1000
- Überbauungsvorschriften

Weitere Bestandteile der Überbauungsordnung:

- ZPP Vorschriften (Baureglement)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Nutzungsplanungsteilrevision, Massnahmepaket 4)

Wirkungsbereich	<p>Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnete Fläche.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 2 Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>Art. 3 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perimeter, - Siedlungsplatz, Kote 559.4 m.ü.M., - Baubereich Hauptbauten (mit eindeutiger Bezeichnung), - Baulinien oberstes Vollgeschoss, - Baulinien Attikageschoss, - Baubereich Einstellhalle, - Zufahrt Areal, - Zufahrt Einstellhalle, - Notzufahrt / Zufahrt Umzugswagen, - Öffentlich nutzbare Fussverbindung, - Bereiche für Veloabstellplätze, - Bereich Kehrichtsammelstelle, - Bereich Trafostation, - Bereich grössere Spielfläche Art. 46 BauV, - Zu ersetzender geschützter Einzelbaum und Ersatzstandort, - Aufzuhebende öffentliche Strasse (gem. SG Art.43), - Zu genehmigende öffentliche Strasse (gem. SG Art.43), - Abgrenzung öffentliche Strasse bestehend, - Detailerschliessung - Detailerschliessung mit verkehrspolizeilichen Einschränkungen (nur FVV, Entsorgung).
Art der Nutzung	<p>Art. 4</p> <p>¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</p> <p>² Im Konsultationsbereich von Anlagen sind keine empfindlichen Einrichtungen vorzusehen.</p> <p>³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).</p>

Massgebendes Terrain	<p>Art. 5</p> <p>¹Als massgebendes Terrain für alle Baubereiche wird aus planerischen- und erschliessungstechnischen Gründen das Niveau des Siedlungsplatzes mit einer mittleren Kote von 559.4 m.ü.M. (+/-20 cm) festgelegt.</p>
Mass der Nutzung	<p>Art. 6</p> <p>¹ Die maximale Geschossfläche oberirdisch (G_{Fo}) beträgt insgesamt 12 000 m² und die minimale 10 000 m². Zusätzlich kann auf dem Platzniveau eine eingeschossig in Erscheinung tretende Einstellhalle, innerhalb des dafür vorgesehenen Baubereiches (Baubereich Einstellhalle), realisiert werden.</p> <p>Die Spannweiten min.–max. G_{Fo} für die einzelnen Sektoren betragen:</p> <p>Sektor A: 6600–8000 m²</p> <p>Sektor B: 2500–3000 m²</p> <p>Sektor C: 900–1000 m²</p> <p>² Im Sektor A sind Zeilenbauten mit fünf Vollgeschossen und Flachdach erlaubt, ohne zusätzliches Attikageschoss. Das oberste Vollgeschoss ist gestalterisch so zurückzusetzen, dass die räumliche Wirkung der Bauten an keiner Stelle vier Vollgeschosse übersteigt.</p> <p>³ Im Sektor B sind drei gut proportionierte Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss mit Flachdach erlaubt.</p> <p>⁴ Im Sektor C ist ein Baukörper, analog Sektor B, erlaubt. Dieser kann unabhängig von den übrigen Sektoren, zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt realisiert werden.</p> <p>⁵ Die maximale Höhe der Bauten ergibt sich aus den festgelegten maximalen Koten pro Sektor und dem Niveau des Siedlungsplatzes 559.4 m.ü.M. (+/- 20 cm.) Die maximal zulässigen Koten betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Sektor A: 577.00 m.ü.M – In den Sektoren B+C: 571.75 m.ü.M
Baubereich für Hauptbauten	<p>Art. 7</p> <p>¹ Hauptbauten sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu errichten. Diese werden durch Baulinien gemäss Art. 90 ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben und treten an Stelle der Abstandsvorschrift.</p> <p>² Ausserhalb der Baubereiche sind Vordächer in Eingangsbereichen und kleinere Vortreppen zwischen Balkon und Aussenraum möglich. Im Übrigen sind keine vorspringenden Gebäudeteile wie Balkone und Erker zulässig.</p> <p>³ Innerhalb der Baubereiche sind Sitzplatz- und Loggiaverglasungen gestattet, welche als nicht isolierende Konstruktionen ausgeführt sind.</p> <p>⁴ Ausserhalb der Baubereich für Hauptbauten sind keine Klein- und Anbauten erlaubt. Vorbehalten bleiben die Bereiche für Veloabstellplätze die Kehrrechtsammelstelle und für die Trafostation der BKW, in welchen Kleinbauten erstellt werden dürfen.</p>

Baubereich für Einstellhalle	<p>Art. 8</p> <p>Die Einstellhalle ist auf dem Niveau des Siedlungsplatzes, zusammen mit den Hauptbauten, zu erstellen. Der dafür vorgesehene Baubereich befindet sich nördlich der Alpenstrasse. Die Einstellhalle tritt zwischen den Hauptbauten gegenüber dem Siedlungsplatz eingeschossig in Erscheinung.</p>
Gestaltung der Bauten	<p>Art. 9</p> <p>¹ Bauten und Aussenräume sind als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren.</p> <p>² Die Bauvolumen sollen durch eine horizontal betonte Fassadengliederung mit durchlaufenden Fassadenelementen und ablesbaren Geschossen gegliedert und gestaltet werden.</p> <p>³ Im Sektor A definiert die Baulinie für das oberste Vollgeschoss die Dimension des obersten Vollgeschosses.</p> <p>⁴ In den Sektoren B+C definiert die Baulinie für das Attikageschoss die Dimension des Attikageschosses.</p> <p>⁵ Die Eingänge der Bauten sind auf den Siedlungsplatz auszurichten und attraktiv zu gestalten.</p> <p>⁶ Im Sektor A ist die Fassade des ersten Vollgeschosses mit grosszügigen Öffnungen zu gestalten. Allfällige gemeinschaftliche Nutzungen sind in diesem Bereich anzuordnen.</p>
Dachgestaltung	<p>Art. 10</p> <p>¹ Es dürfen nur Flachdächer erstellt werden.</p>
Zu- und Wegfahrt	<p>Art. 11</p> <p>¹ Die Zufahrt zum Areal erfolgt ab Alpenstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab Platzniveau zwischen den Baubereichen A1+A2.</p> <p>² Die bestehende öffentliche Verbindungstrasse (Parzelle 1978) wird aufgegeben. Stattdessen ist eine neue Strasse (zwischen der Parzelle 1965 und 1724) zu erstellen, die nur der Entsorgung und als Notzufahrt dient. Eine öffentlich nutzbare Fusswegverbindung in Richtung Dennigkofenweg und zur Bushaltestelle «Gümligen, Rütibühl» ist sicherzustellen.</p> <p>³ Westlich der neuen Verbindungsstrasse wird die Alpenstrasse vom Verkehr befreit und dient lediglich der Notzufahrt (Feuerwehr und Umzugswagen) mit einer Wendemöglichkeit auf der Nordseite zwischen den Baubereichen A3+A4.</p>

Parkierung	<p>Art. 12</p> <p>¹ Autoabstellplätze für die Bewohnenden sind in einer Einstellhalle im Sektor A des Perimeters (Baubereich für Einstellhalle Art. 8) unterzubringen.</p> <p>² Parkplätze für Besucher sind in der Einstellhalle zu erstellen.</p> <p>³ Veloabstellplätze im Aussenbereich sind innerhalb der im Überbauungsplan dafür bezeichneten Bereiche zu erstellen. Kleinbauten sind in diesen Bereichen erlaubt. Weitere notwendige Veloabstellplätze sind im Gebäudeinnern, vom Siedlungsplatz her gut zugänglich, zu platzieren.</p>
Fusswege	<p>Art. 13</p> <p>¹ Die öffentlich nutzbare Fusswegverbindung in Richtung Dennigkofenweg und zur Bushaltestelle «Gümligen, Rütibühl» ist im Überbauungsplan bezeichnet.</p> <p>² Die Erstellungspflicht liegt bei der Bauherrschaft.</p>
Aussenräume	<p>Art. 14</p> <p>¹ Ausserhalb der Baubereiche sind keine privaten Aussenräume zulässig.</p> <p>² Als gemeinschaftliche Aussenräume gem. Art. 42–46 BauV dienen den Bewohnenden folgende, im Plan bezeichnete, Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kinderspielplätze zwischen den Baubereichen der Hauptbauten im Sektor A (ungefähre Lage) b) Begrünte Bereiche in den Sektoren A + B (ungefähre Lage) <p>³ Die Bauherrschaft erstellt und unterhält zudem folgende Aussenräume, die jedoch öffentlich nutzbar sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) Grössere Spielfläche (Art. 46 BauV), d) Siedlungsplatz mit integrierten Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen.
Aussenraumgestaltung	<p>Art. 15</p> <p>¹ Der Siedlungsplatz ist als vielfältig nutzbarer Aussenraum, mit Sitzgelegenheiten, begrüntem und bepflanztem Bereich und einem naturnahen Bodenbelag zu gestalten.</p> <p>² Folgende Bereiche sind in den Siedlungsplatz gestalterisch zu integrieren: Bereiche für Kinderspielplätze (nach Art. 44 BauV) und Aufenthaltsbereiche (nach Art. 45 BauV).</p> <p>³ Eine grössere Spielfläche (nach Art. 46 BauV) mit insgesamt 600 m² ist, westlich an den Siedlungsplatz angrenzend, zu erstellen. Der Belag soll gestalterisch an den des Siedlungsplatzes anschliessend und muss sich für Ballspiele eignen. Der dafür vorgesehene Bereich ist im Überbauungsplan bezeichnet.</p> <p>⁴ Bei den Grünräumen ist auf eine standortheimische Bepflanzung zu achten.</p> <p>⁵ Der geschützte Einzelbaum wird ersetzt. Der Bereich für den Ersatzstandort ist Überbauungsplan bezeichnet.</p>

Energie- und Wärmeversorgung	Art. 16 Die Energie- und Wärmeversorgung ist auf Stufe ZPP geregelt.
Infrastrukturvertrag	Art. 17 ¹ Die zur Umsetzung der UeO notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen. ² Alle in Abs. 1 bezeichneten Verträge und Unterlagen müssen spätestens vor Baubeginn vorliegen.
Inkrafttreten	Art. 18 Die vorliegende Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung
 Vom **13.11.2018** bis **23.07.2019**

Vorprüfungsbericht vom: **23.07.2019**

Publikation im Amtsblatt vom **11. März 2020**

Publikation im Anzeiger Region Bern vom **13. März 2020**

Öffentliche Auflage
 vom: **16. März 2020** bis: **15. April 2020**

Einspracheverhandlungen vom

erledigte Einsprachen

unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Gemeinde Muri bei Bern

Der Gemeindepräsident:

Die Sekretärin:

.....

.....

Thomas Hanke

Karin Pulfer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Datum

Unterschrift