

M17

# Einwohnergemeinde Muri b. Bern

## Ueberbauungsordnung mit Zonenplanänderung "Mattacker"

### Ueberbauungsplan

(Massstab 1:500)

Bauherr

Architekt

Kurt Bieri  
Architekt ETH/SIA  
Bahnhofstrasse 12  
3073 Gümligen

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung  
am: 20.7.94

Gümligen, 3. Juni 1992 / REV: 4.11.92 / 02.06.93 / 05.07.93 / 19.08.93/

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 21.04.93  
Publikation im Amtsblatt vom 25.08.93, im Amtsanzeiger vom 25.08.93  
Oeffentliche Auflagen der Ueberbauungsordnung vom 26.08.93 bis 24.09.93  
Einspracheverhandlungen am ..... Rechtsverwahrungen .....  
Erledigte Einsprachen 1 ..... Unerledigte Einsprachen .....

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT MURI AM 6.09.93

Namens des Gemeinderates

Präsident

*Fürstigen*

Sekretär

*Schmid*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

3074 MURI b. B. den 8. Nov. 1993

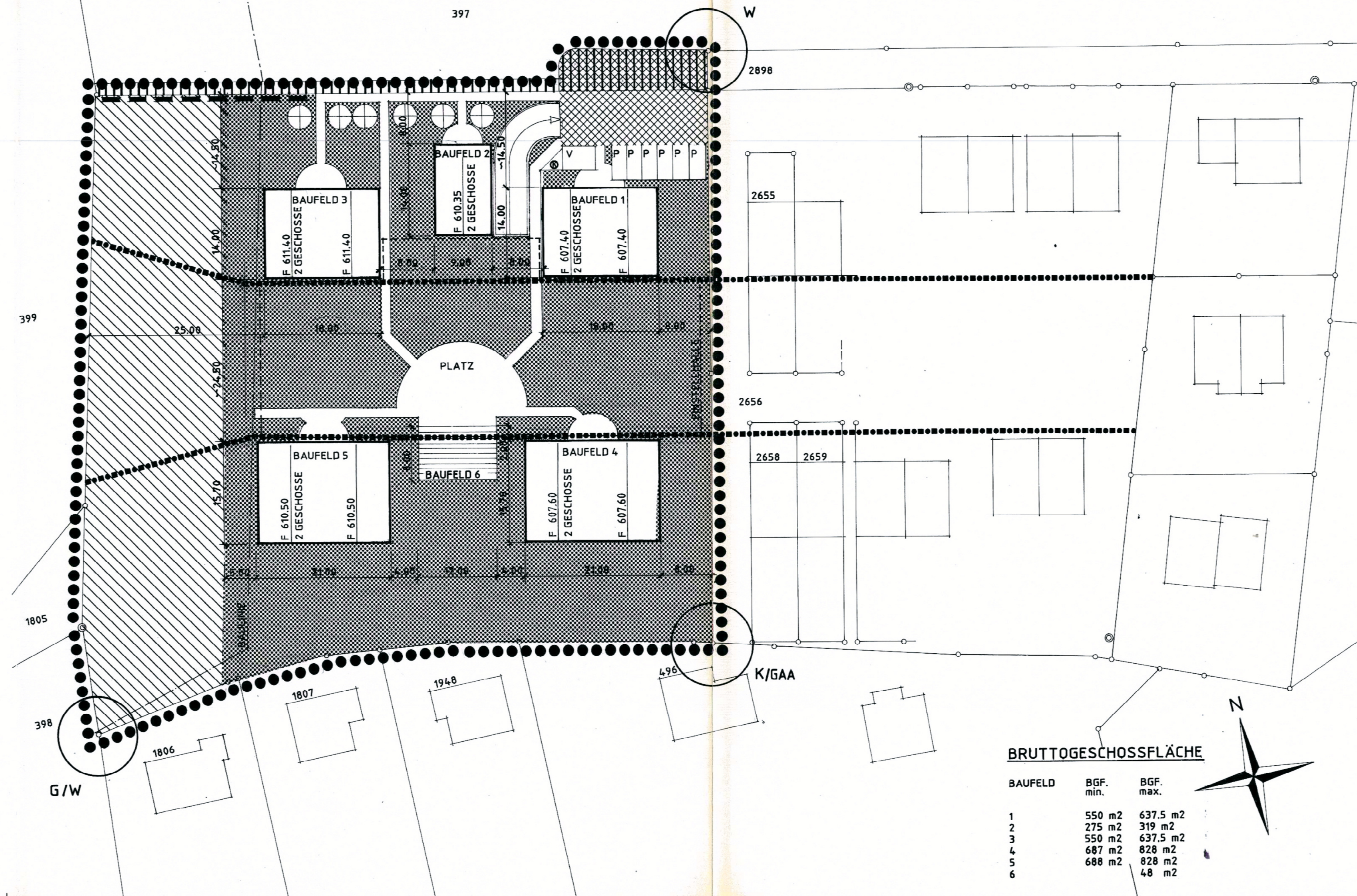
Der Gemeindeschreiber

*Schmid*

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAU-VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung  
am: 20.7.94

*Schmid*



## Legende



Zonenplanänderung von Landwirtschaftszone in Wohnzone W2 resp. Fusswegverbindung

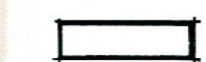


Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung

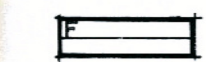


Grüngürtel

### Bauten / Nutzung



Baufelder 1 bis 5 für Wohnbauten



Firstlinie mit max. Firsthöhe in Meter über Meer



Baufeld 6 für Gemeinschaftsbauten und -anlagen



Baufeld für unterirdische Einstellhalle



Bereich privater Nutzung

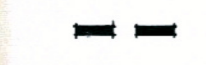
### Bepflanzung



Grünbereich mit gemeinschaftlicher Nutzung



Bepflanzungsfläche mit Hochstämmen



Hecke

### Erschliessung



Detailerschliessung



oberirdische Parkierung für Besucher (Gemeinschaftsanlage) P = PW V = Velo / Mofa



Zu- und Wegfahrtsrampe für Einstellhalle (Gemeinschaftsanlage)



Standort Kehrrechtcontainer



Anschlusspunkte  
W = Wasser G = Gas K = Kanalisation  
GAA: Gemeinschaftsanlagenanlage

**M 17**

# Einwohnergemeinde Muri bei Bern

## Ueberbauungsordnung mit Zonenplanänderung "Mattacker"

---

### UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

---

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet :

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften
- Infrastrukturvertrag vom 13. Sept. 1993

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am: .....20.7.94.....  
IV. P. WWWW/

INHALTSVERZEICHNIS

|            |                                     |             |
|------------|-------------------------------------|-------------|
| Artikel 1  | Planungszweck                       | Seite 2     |
| Artikel 2  | Wirkungsbereich                     | Seite 2     |
| Artikel 3  | Stellung zur Grundordnung           | Seite 2     |
| Artikel 4  | Inhalt der Ueberbauungsordnung      | Seite 2 + 3 |
| Artikel 5  | Art der Nutzung                     | Seite 3     |
| Artikel 6  | Mass der Nutzung                    | Seite 3     |
| Artikel 7  | Begrenzung der Baufelder, Baulinien | Seite 3     |
| Artikel 8  | Bauweise und Baugestaltung          | Seite 4     |
| Artikel 9  | Umgebungsgestaltung                 | Seite 4 + 5 |
| Artikel 10 | Immissionsschutz                    | Seite 5     |
| Artikel 11 | Erschliessung                       | Seite 5     |
| Artikel 12 | Energie                             | Seite 5 + 6 |
| Artikel 13 | Zivilschutzräume                    | Seite 6     |
| Artikel 14 | Vereinbarungen                      | Seite 6     |
| Artikel 15 | Geringfügige Abweichungen           | Seite 6     |
| Artikel 16 | Inkrafttreten                       | Seite 6     |
| Artikel 17 | Revision der Ueberbauungsordnung    | Seite 6     |

## UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### Artikel 1

#### **Planungszweck**

Der Ueberbauungsordnung Mattacker liegen folgende Planungszwecke zugrunde :

- Schaffung der Voraussetzungen für eine gut gestaltete Wohnüberbauung mit Einfamilienhauscharakter in verdichteter Bauweise;
- Gestaltung eines lockeren und durchgrüntem Bebauungsrandes gegen das Landschaftsschutzgebiet Gümligental;
- Weiterführung des Grünraumes der bestehenden Siedlung bis zum Waldrand, der natürlich zu belassen ist;
- Sicherstellung der Fusswegverbindung ab Mattackerweg sowie Neuanlage einer Hecke längs dieses Weges.

### Artikel 2

#### **Wirkungsbereich**

Die Ueberbauungsordnung gilt für das im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Umrandung (Perimeter) bestimmte Gebiet sowie für ausserhalb dieser Umrandung liegende, im gleichen Plan besonders dargestellte Erschliessungsanlagen.

### Artikel 3

#### **Stellung zur Grundordnung**

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die Grundordnung der Einwohnergemeinde Muri bei Bern.

### Artikel 4

#### **Inhalt der Ueberbauungsordnung**

Im Ueberbauungsplan sind verbindlich geregelt :

- a) Die Lage und Abmessungen der Baufelder 1 bis 5 für die Wohnbauten;
- b) Die Lage und Abmessungen des Baufeldes 6 für eingeschossige Gemeinschaftsbauten und -anlagen;
- c) Die Geschosshöhe der Wohnbauten;
- d) Die maximalen Firstkoten und die Firststrichtungen
- e) Die Zu- und Wegfahrten für Anlieferung und Parkierung sowie für die unterirdische Einstellhalle;
- f) Die Baulinie für die unterirdische Einstellhalle;
- g) Die Lage der oberirdischen Parkplätze für Besucher sowie die Standorte für Velo- und Mofaabstellplätze und den Standort für die Kehrichtentsorgung;
- h) Die Lage und Abmessungen der gemeinschaftlich genutzten Aussenfläche inkl. Spielbereiche;

- i) Die Bereiche privater Nutzung;
- k) Die Lage des Grüngürtels;
- l) Die Lage der Fusswegverbindung / des Feldweges;
- m) Die Lage der anzupflanzenden Hecke;
- n) Die Lage des Waldabstandstreifens;
- o) Die Anschlusspunkte der Erschliessungsanlagen.

## Artikel 5

### **Art der Nutzung**

1. Die Ueberbauung dient der Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen von Art. 90 BauV sind zugelassen, wobei sie höchstens 10 % der realisierten Bruttogeschossfläche beanspruchen dürfen.
2. Der Waldabstandstreifen kann durch die Bewohner der Siedlung extensiv genutzt werden. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zugelassen der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Bauten und Anlagen sowie Kleinbauten im Sinne von Art. 28 BauG sind nicht gestattet. Der Waldsaum ist als ökologischer Uebergangsbereich zu pflegen und zu erhalten.
3. Der Waldabstandstreifen (Grünbereich) darf nicht als Weide genutzt werden.

## Artikel 6

### **Mass der Nutzung**

1. Für die Baufelder 1 bis 5 gelten die folgenden minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen (Art. 93 BauG):

| <u>Baufeld</u> | <u>min. BGF</u>     | <u>max. BGF</u>       |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| 1              | 550 m <sup>2</sup>  | 637.5 m <sup>2</sup>  |
| 2              | 275 m <sup>2</sup>  | 319.0 m <sup>2</sup>  |
| 3              | 550 m <sup>2</sup>  | 637.5 m <sup>2</sup>  |
| 4              | 687 m <sup>2</sup>  | 828.0 m <sup>2</sup>  |
| 5              | 688 m <sup>2</sup>  | 828.0 m <sup>2</sup>  |
| Total          | 2750 m <sup>2</sup> | 3250.0 m <sup>2</sup> |

2. Im Baufeld 6 darf maximal die Hälfte des Baufeldes eingeschossig genutzt werden, d.h. 48 m<sup>2</sup> BGF.

## Artikel 7

### **Begrenzung der Baufelder, Baulinien**

1. In den Baufeldern 1 bis 6 können die Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden.
2. Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, wie folgt in den Grenzabstand hineinragen:
  - a) höchstens 2 m auf der besonnten Längsseite;
  - b) höchstens 1.5 m auf allen übrigen Seiten.

## Artikel 8

### **Bauweise und Bau- gestaltung**

1. Durch eine differenzierte bauliche Gestaltung der Aussenräume sollen private (Gärten, Terrassen), halböffentliche (Vorgärten, Wege, Waldabstandsstreifen, Platz) und öffentliche (Matterweg) Bereiche geschaffen werden.
2. Die Ueberbauung hat ein klares, ablesbares Gesamtkonzept und eine einheitliche architektonische Haltung aufzuweisen.
3. Die Hauptgebäude sind mit gleichgeneigten Satteldächern zu versehen, Bauten auf den Baufeldern 1,3,4 und 5 mit einem doppelten First. Sämtliche Hauptdachflächen haben eine Neigung von 30° a.T.
4. Extreme und störende grossflächige Farbgebungen sind nicht gestattet. Die Materialwahl und das Farbkonzept sind der Baupolizeibehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung zu unterbreiten.

## Artikel 9

### **Umgebungsgestaltung**

1. Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
2. Spielfelder und Spielplätze sind gemäss Art. 44 ff BauV anzuordnen und zu gestalten.
3. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, aus dem namentlich hervorgehen :
  - a) Die Anordnung der notwendigen Parkplätze für Zweirad- und andere Fahrzeuge, deren Zufahrten mit der Geometrie des Strassenanschlusses und des freien Sichtfeldes, sowie die nötigen Höhenangaben;
  - b) Alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;
  - c) Die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Spielflächen, arealinterne Fussgängerverbindungen und Wege inkl. Notzufahrt für Rettungsdienste (Art. 15 BauG, Art. 42-48 BauV);
  - d) Die vorgesehene Bepflanzung mit Hecke;
  - e) Die Standorte für Kehrrichtungsanlagen und Briefkästen;
  - f) Die vorgesehene Etappierung;
  - g) Sämtliche Werkleitungen;
  - h) Lage und Gestaltung des Feld- / Fussweges.
4. Die Bepflanzung des Bebauungsrandes gegen das Gümligental sowie der Fussweg mit der Hecke bis zum Wald sind spätestens im Zusammenhang mit der Ueberbauung der Baufelder 2 und 3 zu erstellen.

Für diesen Bereich ist der Bauverwaltung ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

#### Artikel 10

##### **Immissionsschutz**

1. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
2. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist so zu gestalten, dass die Lärmauswirkungen auf die benachbarten Liegenschaften minimal gehalten werden.
3. Dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten beizulegen, das den Nachweis eines genügenden Lärmschutzes (Schiesslärm, Einfahrt Einstellhalle) belegt.

#### Artikel 11

##### **Erschliessung**

1. Im Ueberbauungsplan sind die Anschlusspunkte der folgenden Erschliessungsanlagen festgelegt :
  - Wasserversorgung und Löschwasser
  - Kanalisation
  - Erdgas
  - Gemeinschaftsantennenanlage (in Absprache mit Micatel)
  - Elektrizität und PTT (in Absprache mit BKW resp. PTT)
2. Laut Infrastrukturvertrag werden die Erschliessungskosten ab Anschlusspunkt von den Grundeigentümern übernommen.
3. Alle im Ueberbauungsplan nicht eingezeichneten Erschliessungsanlagen innerhalb des Perimeters gelten als Hausanschlüsse.
4. Für die Berechnung der erforderlichen Autoabstellplätze gilt die Wegleitung zur Ermittlung der Abstellplätze für Fahrzeuge in lufthygienischen Massnahmenplangebieten der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern.
5. 6 Autoabstellplätze sind oberirdisch anzuordnen und für Besucher zu reservieren. Ein weiteres Parkfeld ist für Zwei- u. Motorräder vorzusehen.

#### Artikel 12

##### **Energie**

1. Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Es ist maximal eine Anlage für Heizung und Warmwasserbereitung je Baufeld zugelassen, die mit Erdgas zu betreiben ist.
2. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

3. Die Bauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die passive Energienutzung begünstigt wird. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung / eines Hauses kann vom Grundsatz gemäss Absatz 1 abgewichen werden.
4. Im übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

### Artikel 13

#### **Zivilschutzräume**

Die für die einzelnen Baufelder erforderlichen Schutzräume sind gemäss TWP (Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau) in den jeweiligen Gebäuden zu erstellen.

### Artikel 14

#### **Vereinbarungen**

1. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung bildet der Infrastrukturvertrag vom 13.09.93 einen integrierenden Bestandteil der Ueberbauungsordnung.
2. In diesem Vertrag sind die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen sowie die Anlage des Feld- / Fussweges und der Heckenpflanzung geregelt.
3. Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentumspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten etc.).
4. Die Gestaltung, Nutzung und Pflege des Grünbereichs und des Waldsaumes sind mit einem Vertrag zu regeln.

### Artikel 15

#### **Geringfügige Abweichungen**

Im Baubewilligungsverfahren können geringfügige Abweichungen gestattet werden, wenn eine gute Gestaltung gewährleistet bleibt.

### Artikel 16

#### **Inkrafttreten**

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG).

### Artikel 17

#### **Revision der Ueberbauungsordnung**

vorsch.r.txt

Für geringfügige Änderungen kommt das in Art. 122 der BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

# Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 21.04.93

Publikation im Amtsblatt vom 25.08.93, im Amtsanzeiger vom 25.08.93

Oeffentliche Auflagen der Ueberbauungsordnung vom 26.08 bis 24.09.93

Einspracheverhandlungen am ---- Rechtsverwahrungen ----

Erledigte Einsprachen 1 Unerledigte Einsprachen ----

Genehmigt durch den Gemeinderat Muri am 06.09.93

Namens des Gemeinderates

Präsident

*Hirshiger*

Sekretär

*Schmid*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

..... 3074 MURI b. B., den ... 8. Nov. 1993 ...

Der Gemeindeschreiber

*Schmid*

~~Genehmigt durch die Kant. Bau, Verkehrs und Energiedirektion~~

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am: 20.7.94

iv. P. *W*