

UEBERBAUUNGSORDNUNG

OBERES MULTENGUT

bestehend aus:
Ueberbauungsplan 1:500
Ueberbauungsvorschriften
Strassenplan 1:500

UEBERBAUUNGSPLAN 1:500

Mai 2000

DÄHLER + PARTNER
Architekten und Raumplaner
Thunstrasse 93, 3000 Bern

LEGENDE, FESTLEGUNGEN

- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- Begrenzung der Teilgebiete A-I
- Bestehende Bauten
- Geschützte Bauten
- Geschützte Einzelbäume
- Begrenzung der Baubereiche 1-4
- Höhenkoten zur Begrenzung der Bauhöhe
- Baustreifen für mehrgeschossige Bauten
- Begrenzung der Ortsbildschutzzone
- Private Aussenräume / Verkehrsflächen
- Öffentliche Plätze und Fussgängerbereiche
- Ungefähre Lage neuer Fussgängerverbindungen
- Öffentlicher Verkehrsraum nach Strassenplan 1:500
- Notzufahrt
- Zufahrten/Zufahrtsbereiche
- Meteorwasserkanal
- Aufzuhebende Baulinien

LEGENDE, WEGLEITENDE ANGABEN

- Anlage Rundweg
- Lage oberirdischer Parkplätze
- Neubepflanzung mit Hochstammbäumen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 05.05.2000
Publikation im Amtsblatt	vom 07.06.2000
Publikation im Amtsanzeiger	vom 31.05.2000
Öffentliche Auflage	vom 05.06.2000 bis 05.07.2000
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	11
Unerledigte Einsprachen	11

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM	18.09.2000
BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM	17.10.2000
BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER AM	26.11.2000

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident Sekretär

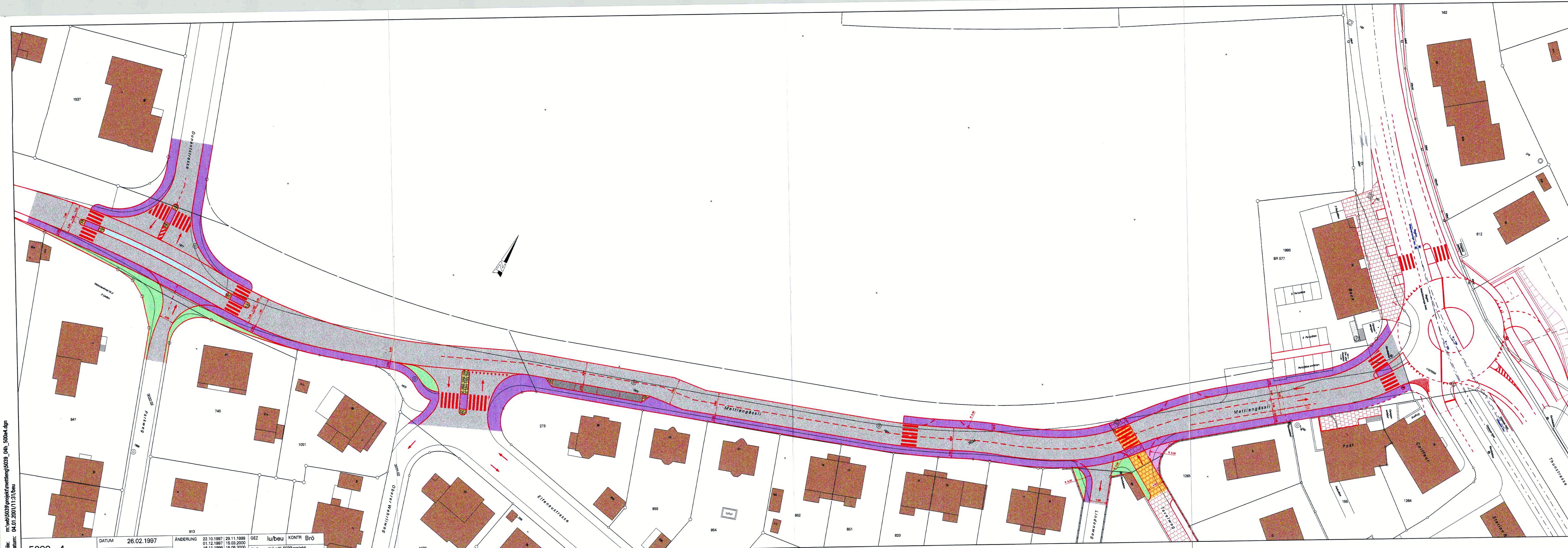
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri b. Bern, den 12. 2. 2000

Der Gemeindegemeinderat

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR) AM 12. 2. 2000

\\mwb5039\projekte\muri\5004.dgn
Datum: 04.01.2001 13:13 neu



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 05.05.2000
Publikation im Amtsblatt	vom 07.06.2000
Publikation im Amtsanzeiger	vom 31.05.2000
Öffentliche Auflage	vom 05.06.2000 bis 05.07.2000

Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	11
Unerledigte Einsprachen	11

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM	18.09.2000
BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM	17.10.2000
BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER AM	26.11.2000

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Sekretär

Handwritten signature

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Muri b. Bern, den - 5. JAN. 2001

Der Gemeindeschreiber

Handwritten signature

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR) AM

Handwritten signature

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

UEBERBAUUNGSORDNUNG

OBERES MULTENGUET

bestehend aus:
Ueberbauungsplan 1:500
Ueberbauungsvorschriften
Strassenplan 1:500

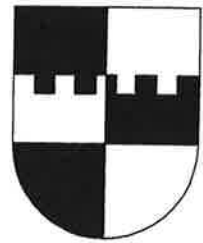
STRASSENPLAN 1:500

Mai 2000

3000 BERN 21
MUNZINGERSTRASSE 15
TELEFON 031-370 92 11
WEBER + BRÖNNIMANN AG
INGENIEURE + PLANER ASIC
FAX 031-372 49 08

Legende

	Fahrbahn / Nebenstrassen		Insel mit Pflasterung nicht überfahrbar
	Parkplätze		Mehrbereichsstreifen
	Fussgänger / Trottoir		Grünstreifen / Rasen
	Fussgängerbereich	Hinweis :	
	Zubringerschliessung mit Pflasterung überfahrbar		Gebäude bestehend



Einwohnergemeinde Muri bei Bern

UEBERBAUUNGSORDNUNG

OBERES MULTENGUT

bestehend aus:

Ueberbauungsplan 1:500
Ueberbauungsvorschriften
Strassenplan 1:500

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Mai 2000

DÄHLER + PARTNER
Architekten und Raumplaner
Thunstrasse 93, 3000 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Art. 1	Wirkungsbereich	1
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	1
Art. 3	Ziel und Zweck	1
Art. 4	Inhalte des Ueberbauungsplanes	1
Art. 5	Nutzungsart Teilgebiete A-C	1
Art. 6	Nutzungsart Teilgebiete D-F	2
Art. 7	Nutzungsart Teilgebiet G	2
Art. 8	Nutzungsart Teilgebiete H+I	2
Art. 9	Geschützte Natur- und Bauobjekte	3
Art. 10	Architektonische Gestaltung	3
Art. 11	Baubereiche Teilgebiete H+I	3
Art. 12	Baupolizeiliche Masse Teilgebiete H+I	4
Art. 13	Umgebungsgestaltung	4
Art. 14	Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	5
Art. 15	Zufahrtsbereiche, Ver- und Entsorgung	5
Art. 16	Energieversorgung	5
Art. 17	Infrastrukturvertrag	5
Art. 18	Inkrafttreten	5
	Genehmigungsvermerke	6

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Einwohnergemeinde Muri b. Bern.

Art. 3

Ziel und Zweck Konkrete Festlegung und Sicherstellung der räumlichen Erweiterung und funktionellen Ergänzung des Dorfzentrums Muris mit hoher Gestaltungsqualität.
Sichern der Anforderungen des Ortsbildschutzes.
Sichern einer breiten Grünverbindung und ökologischen Vernetzung vom oberen Multengut zur Aare.

Art. 4

Inhalte des Ueberbauungsplanes

¹ Der Ueberbauungsplan legt verbindlich fest:

- a) die Begrenzung der Teilgebiete A-I
- b) die bestehenden und die geschützten Bauten und Einzelbäume
- c) die Begrenzung der Baubereiche 1-4 und der Bauhöhe durch Höhenkoten
- d) die Baustreifen für mehrgeschossige Bauten innerhalb den Baubereichen
- e) die privaten Aussenräume und Verkehrsflächen
- f) die Lage öffentlicher Plätze und Fussgängerbereiche
- g) die Begrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes und die ungefähre Lage neuer Fussgängerverbindungen
- h) Zufahrten, Zufahrtsbereiche und Notzufahrten
- i) den Verlauf des Meteorwasserkanals und die aufzuhebenden Baulinien.

² Der Ueberbauungsplan ist begleitend für:

- a) den Verlauf eines Fussgänger-Rundweges
- b) die Lage der oberirdischen Abstellplätze
- c) die Neubepflanzung mit Hochstammbäumen.

Art. 5

Nutzungsart Teilgebiete A-C

¹ Die Teilgebiete A-C bilden den Grünraum oberes Multengut und sichern die ökologische Vernetzung. Sie sind primär für eine landwirtschaftliche, in den Teilgebieten A und B extensiv landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

² Für die Teilgebiete A und B und den Teil des Teilgebietes C, der in der Ortsbildschutzzone liegt, gelten die Bestimmungen des Art. 65 GBR.

³ Im Teilgebiet A ist die Parklandschaft mit der markanten Allee zu erhalten. Der bestehende Baumbestand ist geschützt.

⁴ Im Teilgebiet B ist der Obstgarten vollständig zu erhalten und mit Hochstammobstbäumen zu erneuern.

⁵ Das Teilgebiet C ist als zusammenhängende Grünfläche zu erhalten. Teile davon können der Öffentlichkeit z.B. als Spielfläche, Aufenthaltsbereich und dergleichen zugänglich gemacht werden.

Art. 6

Nutzungsart Teilgebiete D-F

¹ Die Teilgebiete D, E und F liegen in der Ortsbildschutzzone und unterliegen den Bestimmungen von Art. 65 GBR. Vorbehalten bleibt Art. 9 Abs. 3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

² Das Teilgebiet D umfasst die Parzelle Nr. 1581, das Herrenhaus Wartheim mit Umschwung. Das bestehende Hauptgebäude mit Anbau bleibt der Wohnnutzung als Heim vorbehalten. Der parkartige Umschwung ist zu erhalten, die bestehenden Gehölze sind geschützt.

³ Das Teilgebiet E umfasst das bestehende Bauernhaus mit Umschwung. Das Gebäude kann ganz oder teilweise neuen Nutzungen zugeführt werden; es können Wohnungen, private oder öffentliche Dienstleistungen, Ateliers, kulturelle und soziale Nutzungen untergebracht werden.

⁴ Das Teilgebiet F umfasst die Parzelle Nr. 1801 mit Wohnhaus und Garten. Das bestehende Haus bleibt der Wohnnutzung vorbehalten.

Art. 7

Nutzungsart Teilgebiet G

¹ Das Teilgebiet G umfasst die bestehende Tennisanlage und ist Zone für Sport und Freizeitanlagen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

² Neue Bauten sind nur als eingeschossige Anbauten mit einer Grundrissfläche von höchstens 100 m² und einer Gebäudehöhe von max. 4.0 m gestattet.

Art. 8

Nutzungsart Teilgebiet H+I

¹ Die Teilgebiete H und I umfassen die überbaubaren Flächen entlang des Mettengässli.

² Das Teilgebiet H ist für die Erstellung eines Geschäftszentrums und Wohnraum für Betagte/Behinderte vorgesehen. Im Geschäftszentrum sind ein Einkaufszentrum, Läden, Restaurant, Post, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und die erforderlichen Nebennutzungen zugelassen.

³ Das Teilgebiet I ist Wohngebiet und für die Erstellung einer Mehrfamilienhausüberbauung bestimmt.

⁴ Mit dem Baugesuch für das erste Bauvorhaben im Teilgebiet I ist ein Konzept für die Gesamtüberbauung des Teilgebietes einzureichen. Das Konzept ist für weitere Etappen verbindlich.

Art. 9

Geschützte Natur- und Bauobjekte

¹ Für die Pflege und Wiederherstellung der geschützten Naturobjekte (Gehölze, Baumbestände, Einzelbäume) gilt Art. 72 GBR.

² Bauliche Veränderungen der geschützten Bauten (Hauptbauten in den Teilgebieten D, E und F) erfordern die Zustimmung der Kant. Denkmalpflege.

³ Für die Erstellung neuer, oberirdischer Bauteile in den Teilgebieten D, E und F gelten folgende Bestimmungen: es sind nur eingeschossige bewohnte oder unbewohnte Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 80 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3.0 m gestattet. Die Bauten sind so anzuordnen, dass sie mit dem Hauptbau eine Baugruppe bilden, ohne dessen Wirkung zu beeinträchtigen. Sie erfordern die Zustimmung der Kant. Denkmalpflege.

Art. 10

Architektonische Gestaltung

¹ Charakter, architektonische Haltung und Gestaltung der Bauten und Baugruppen in den Teilgebieten H und I sind im Hinblick auf eine harmonische Gesamtwirkung aufeinander abzustimmen.

² Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind, soweit nicht durchbrochen, zu begrünen oder begehbar zu gestalten.

³ Im Baubereich 4 sind die Bauten mit ihrer Längsseite mehrheitlich parallel zur Grenze zwischen den Teilgebieten H und I, bis parallel zur Dunantstrasse auszurichten.

⁴ Überbauungskonzepte gemäss Art. 8 Abs. 4 und sämtliche Baugesuche sind durch den Gestaltungsausschuss der Gemeinde (Art. 31 GBR) zu beurteilen..

Art. 11

Baubereiche Teilgebiete H und I

¹ In den Teilgebieten H und I sind oberirdische Bauten ausschliesslich innerhalb der im Ueberbauungsplan festgelegten Baubereiche und Höhenkoten gestattet. Ausgenommen sind Überdachungen von Zweiradabstellplätzen, Treppenaufgängen usw. im Ausmass von höchstens 60 m² Grundfläche und einer Höhe von max. 3.0 m.

² Der Begrenzung der Baubereiche kommt die Wirkung von Baulinien zu. Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die in den Baubereichen eingetragenen Höhenkoten (in Meter über Meer) festgelegt. Für das Teilgebiet I sind die max. zulässigen Gebäudeabmessungen und die Abstände in Art. 12 geregelt.

³ Die festgelegten Höhenkoten verstehen sich als Begrenzung der o.K. Dachkonstruktion über dem obersten Geschoss. Die dürfen nur durch einzelne Kamine und durch Lift- und Treppenhauseaufbauten mit einer Grundfläche von max. 10 m² um höchstens 2.5 m überschritten werden.

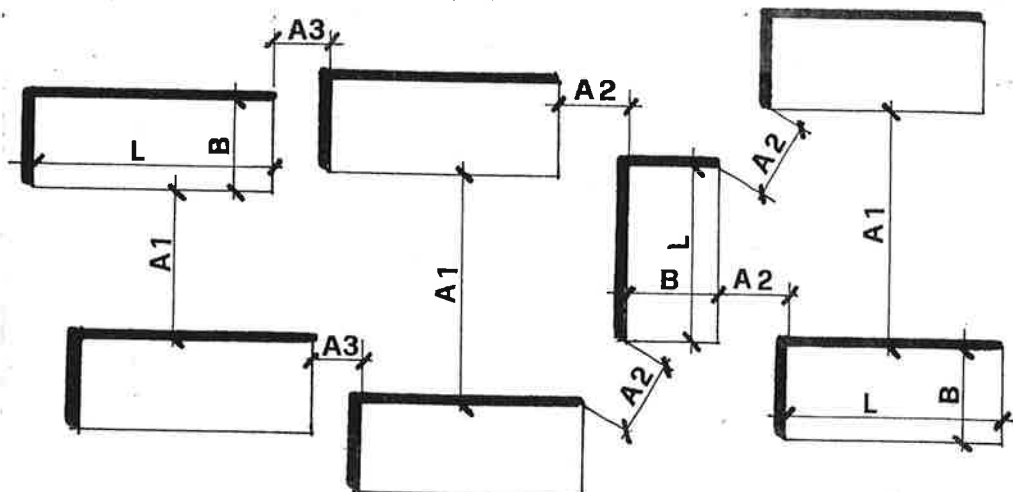
Art. 12

Baupolizeiliche Masse Teilgebiete H + I

¹ Innerhalb den Baubereichen 1 – 4 gelten folgende Masse:

Baubereich	1	2	3	4
a) Bruttogeschossfläche max.	1'450 m ²	7'500 m ²	10'600 m ²	9'300 m ²
davon im UG max.	25 %	25 %	10 %	-
b) Geschosszahl ab Platz	4	3	-	-
ab Thunstrasse	3	2	-	-
hangseitig			4	3
Attikageschoss zusätzlich	nein	nein	nein	nein
c) Gebäudhöhe max.		gemäss Höhenkote		10.0 m
d) Gebäudelänge max.		unbegrenzt		30.0 m
e) Gebäudebreite max.	15.0 m	-	-	12.5 m
f) Gebäudeabstand zwischen mehrgeschossigen Bauten				
A1 ab besonnener Längsseite min.	-	20.0 m	25.0 m	20.0 m
A2 zwischen Stirn- und beschatteter Längsseite min.	-			9.0 m
A3 zwischen Stirnseiten min.	-	-	-	6.0 m
g) Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II

² Prinzipsskizze Messweise Lit. D), e) und f)



L = Gebäudelänge B = Gebäudebreite A1-A3 = Gebäudeabstand.
Der Gebäudeabstand A1 wird senkrecht zur besonnenen Längsseite gemessen.
Für die Gebäudeabstände A2 und A3 gilt der kürzeste Abstand.

Art. 13

Umgebungsgestaltung

¹ Mit jedem Baugesuch für Neu-, Um- oder Ergänzungsbauten innerhalb eines Teilgebietes, die eine Änderung des Aussenraumes erfordern oder betreffen, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der den Anforderungen von Art. 10 GBR entspricht.

² Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen die in der Beilage 2 aufgeführten Elemente ersichtlich sein.

³ Das Meteorwasser ist wenn immer möglich der Versickerung zuzuführen. Die Versickerungsmulde ist gemäss den Weisungen der Gemeinde zu gestalten und auszuführen.

Art. 14

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

¹ Innerhalb dem Teilgebiet H sind die erforderlichen Abstellplätze zugunsten der Baubereiche 2 und 3 sowie des Multengut (Teilgebiet E) zusammenzufassen. Ausgenommen sind die bestehenden Abstellplätze zum Baubereich 1: sie sind im Rahmen der Bestandesgarantie bis zu einer Neuüberbauung gesichert.

² Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach den Bestimmungen des Kantons, insbesondere nach Art. 49-53 BauV.

Art. 15

Zufahrtsbereiche, Ver- und Entsorgung

¹ Die Verkehrserschliessung der Teilgebiete H+I erfolgt ausschliesslich vom Mettlen-gässli her. Diejenige des Teilgebietes I innerhalb des bezeichneten Zufahrtsbereiches.

² Der Bereich Erschliessung, soweit er öffentlichen Strassenraum betrifft, wird mit dem Strassenplan geregelt.

³ Für die Ver- und Entsorgung neuer Bauten und Bauteile bestimmen die zuständigen Erschliessungsträger Anschlusspunkte und Anschlussbedingungen.

⁴ Für die Abwasserentsorgung ist das Trennsystem Schmutz-/Metorwasser vorzusehen.

Art. 16

Energieversorgung

¹ Die Energieversorgung erfolgt nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept.

² Die Energieversorgung kann in Etappen nach Vorgabe der Gemeinde realisiert werden.

³ Das Konzept der Energieversorgung ist im Hinblick auf eine geringe Umweltbelastung und seine Wirtschaftlichkeit zu optimieren. Als Hauptenergieträger für Raumwärme und Warmwasser sind erneuerbare Energiequellen oder Erdgas einzusetzen.

Art. 17

Infrastrukturvertrag

Zwischen der Gemeinde Muri und dem Grundeigentümer ist vor der Behandlung der Ueberbauungsordnung im Grossen Gemeinderat (GGR) ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen, der Zeitpunkt, Trägerschaft und Kostenteiler für die Erstellung der erforderlichen Erschliessungsanlagen regelt.

Art. 18

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 05.05.2000
Publikation im Amtsblatt	vom 07.06.2000
Publikation im Amtsanzeiger	vom 31.05.2000
Öffentliche Auflage	vom 05.06.2000 bis 05.07.2000
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	11
Unerledigte Einsprachen	11

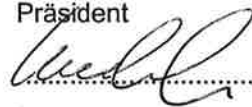
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18.09.2000

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 17.10.2000

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER AM 26.11.2000

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident



Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri b. Bern, den.....5...JAN. 2001

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR) AM - 9. APR. 2001



GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ZONENPLAN GEMÄSS ART. 122/5 BauV

Überbauungsordnung Oberes Murtgut
Änderung der Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt:	7. Januar 2004
Publikation im Amtsanzeiger (Anzeiger Region Bern):	7. Januar 2004
Öffentliche Auflage:	8. Januar 2004 – 6. Februar 2004
Einsprachen:	keine
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 8. Dezember 2003

Der Präsident:

[Signature]

Die Sekretärin:

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri bei Bern, 9. Februar 2004

Die Gemeindegemeinschaft:

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
DES KANTONS BERN

Bern, den 12. Feb. 2004

[Signature]

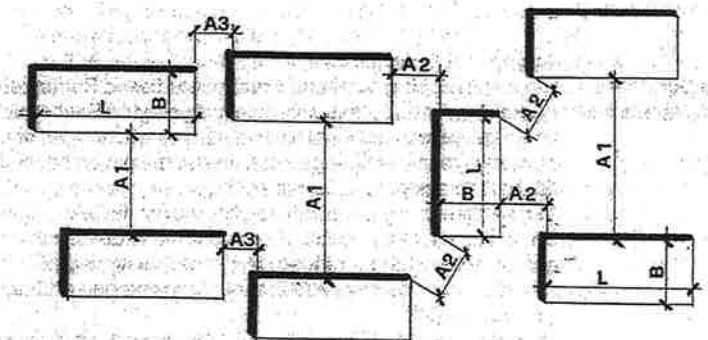
Artikel 12 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften erfährt folgende Ergänzung:
(Normaldruck = gültige Vorschriften, Kursivdruck = Ergänzung)

Art. 12
Baupolizeiliche
Masse
Teilgebiete H+I

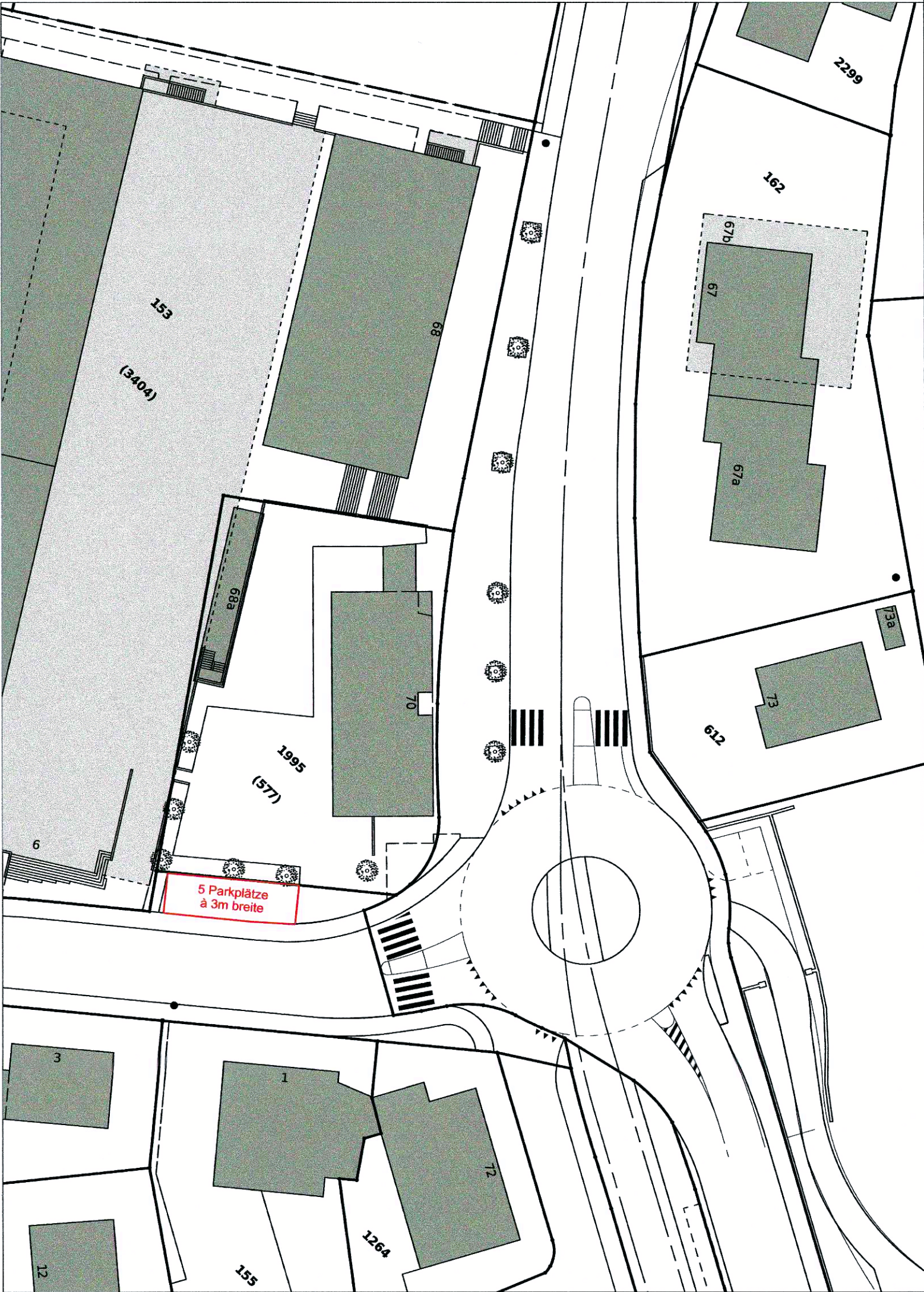
¹ Innerhalb der Baubereiche 1-4 gelten folgende Masse:

Baubereich	1	2	3	4
a) Bruttogeschossfläche max.	1450 m ²	7500 m ²	10 600 m ²	9300 m ²
davon im UG max.	25%	25%	10%	--
b) Geschosszahl ab Platz ab Thunstrasse	4 3	3 2	-- --	-- --
hangseitig			4	3
Attikageschoss zusätzlich	nein	nein	nein	nein
c) Gebäudehöhe max		gemäss Höhenkote		10,0 m
d) Gebäudelänge max.		unbegrenzt		30,0 m
e) Gebäudebreite max.	15,0 m	--	--	12,5 m
für Bauten parallel zum Mettlengässli	--	--	--	14,0 m
f) Gebäudeabstand zwischen mehrgeschossigen Bauten				
A1 ab besonnener Längsseite min.	--	20,0 m	25,0 m	20,0 m
A2 zwischen Stirn- und beschat- teter Längsseite min.	--	--	--	9,0 m
A3 zwischen Stirnseiten min.	--	--	--	6,0 m
g) Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II

² Prinzipskizze Messweise lit. d), e) und f) unverändert



L = Gebäudelänge B = Gebäudebreite A1-A3 = Gebäudeabstand
Der Gebäudeabstand A1 wird senkrecht zur besonnten Längsseite gemessen.
Für die Gebäudeabstände A2 und A3 gilt der kürzeste Abstand.



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt : 17. April 2013
Publikation im Amtsanzeiger : 17. April 2013
Öffentliche Auflage : 18. April 2013 - 17. Mai 2013

Einsprachen :
Erledigte Einsprachen :
Unerledigte Einsprachen :
Rechtsverwahrungen :

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 2. April 2013

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident: [Signature]
Sekretärin: [Signature]

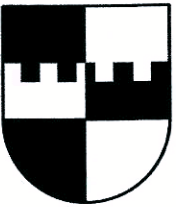
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Muri b. Bern, den

Die Gemeindeschreiberin
.....
.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
DES KANTONS BERN AM

Legende

- Parkplätze neu
- Gebäude bestehend
- Gebäude unterirdisch
- Geschützte Einzelbäume



Einwohnergemeinde Muri bei Bern

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN GEMÄSS ART. 122/5 BauV

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
OBERES MULTENGUET

Überbauungsplan 1:500
Strassenplan 1:500

STRASSENPLAN 1:500

5800 - 01	DATUM	Februar 2013	ÄNDERUNG		GEZ	pmü	KONTR	rg
	GRÖSSE	30 x 63	Revision	Datum	Gez	Geprüft	CAD-File: M:\v8_projekte\5800 Mullengut Mur\plane\si\Überbauungsplan Parkplätze.dgn Plot-Datum: 04.02.2013/13:01 user: pmü	

weber + brönnimann ag

ingenieure und planer usic
landschaftsarchitekten bsia
munzingerstrasse 15
ch-3007 bern

telefon +41 (0)31 370 92 11
fax +41 (0)31 372 49 08
info@webroe.ch
www.webroe.ch