

Überbauungsordnung (UeO) Rütibühl-Süd und Änderung der öffentlichen Alpenstrasse

Überbauungsplan
Bern, 09. Dezember 2020

muri
b e r n

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG
NACH ART. 122 ABS 1-3 BauV

Vorprüfung vom	13. November 2018 bis 23. Juli 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 am	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen der Parzellen Nrn.
331, 1965, 1966, 1967, 1724, 1742, 1703
erfolgte im Zeitraum vom23.12.2020..... bis19.01.2021..... (Unterschriften auf separatem Beiblatt)

Benachrichtigung der nicht unterschriftlich
zustimmenden betroffenen
Grundeigentümer/innen unter Ansetzung
einer Einsprachefrist von 10 Tagen am

Einspracheverhandlungen am

erledigte Einsprachen

unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der Gemeindepräsident
Thomas Hanke

Die Sekretärin
Corina Bühler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern

20. Mai 2022

rev. 09.12.2020 | app

muri_UeP_Rütibühl_geringfügigeÄnderung_201208.vwx

Planteam S AG Luzern: Bern: Liestal: Solothurn
Raumentwicklung: Städtebau: Geoinformation

plan:team

Änderungsperimeter alt

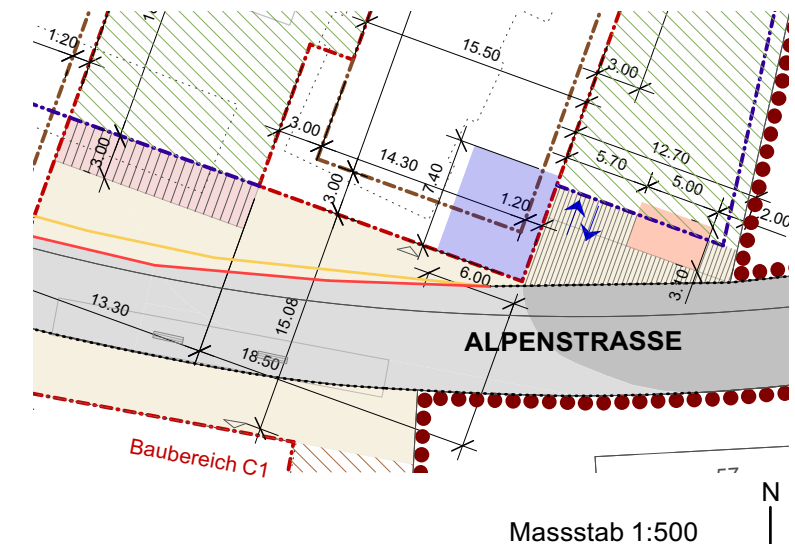
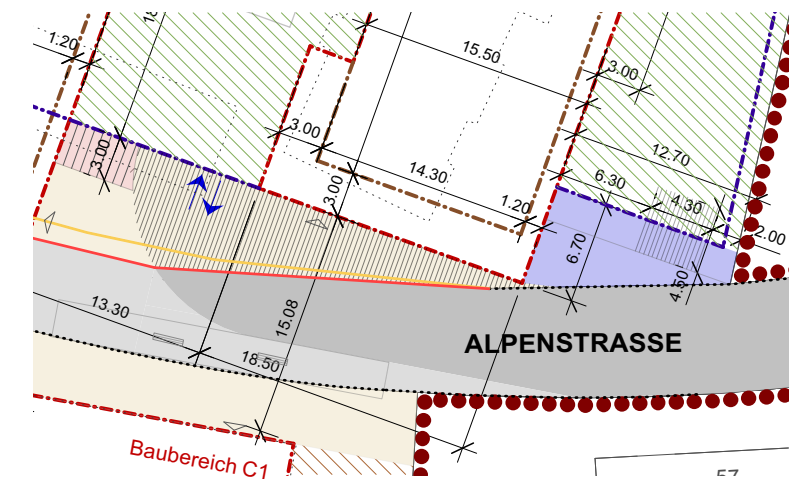
Legende Änderungsinhalte

- Siedlungsplatz
- Hauszufahrt und Wendemöglichkeit
- Detailerschliessung
- Detailerschliessung
(nur Fuss- und Veloverkehr, Entsorgung)
- Zufahrt Einstellhalle
- Bereich für Veloabstellplätze
- Bereich Kehrachtsammelstelle
- Bereich Trafostation

Änderungsperimeter neu

Legende Änderungsinhalte

- Siedlungsplatz
- Hauszufahrt und Wendemöglichkeit
- Detailerschliessung
- Detailerschliessung
(nur Fuss- und Veloverkehr, Entsorgung)
- Zufahrt Einstellhalle
- Bereich für Veloabstellplätze
- Bereich Kehrachtsammelstelle
- Bereich Trafostation



Legende Überbauungsplan gesamt

Festlegungen UeO

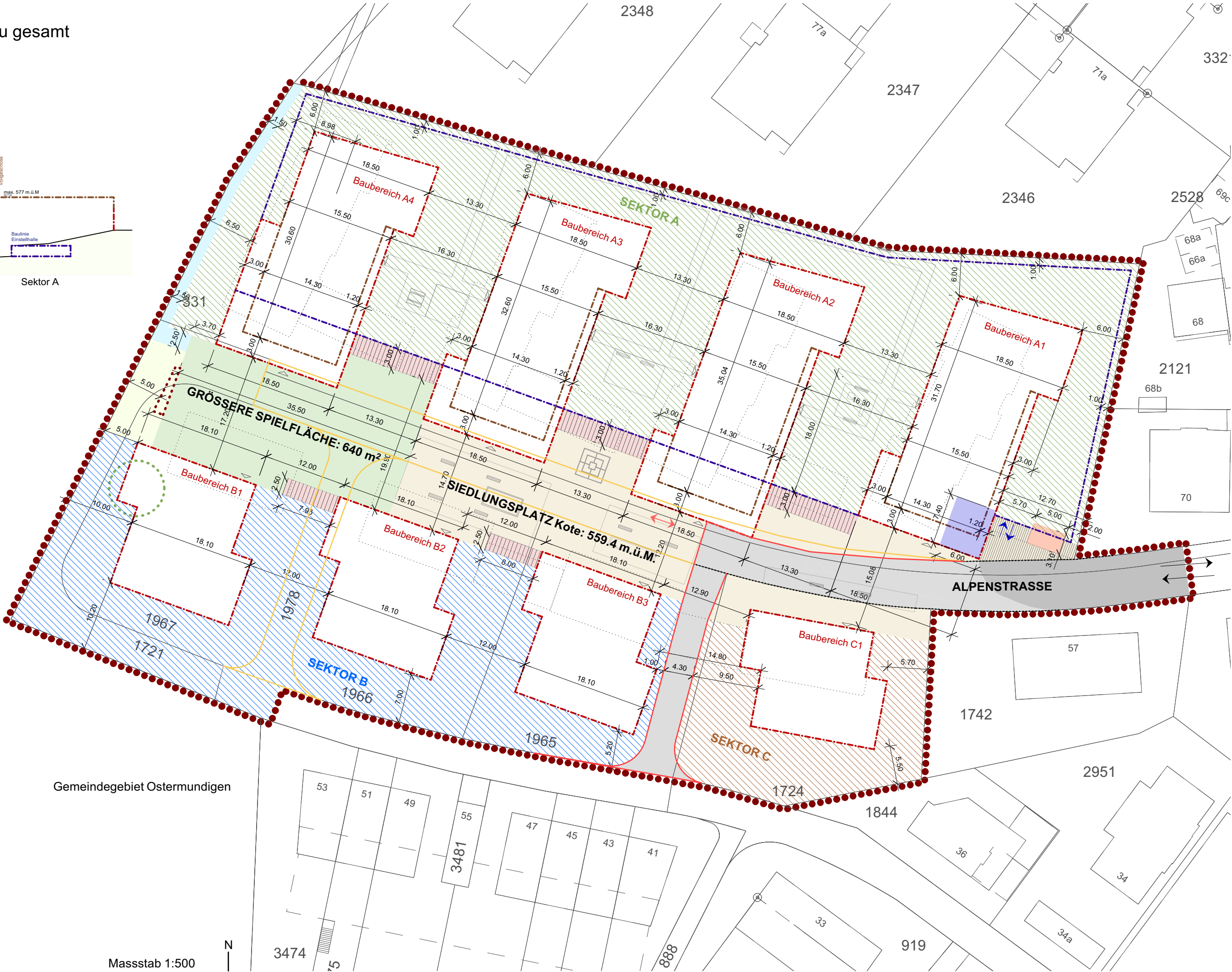
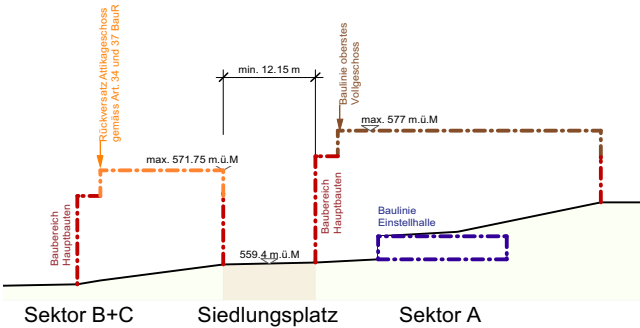
- Perimeter
- Siedlungsplatz, Kote 559.4 m.ü.M.
- Baubereich Hauptbauten
- Baulinien oberstes Vollgeschoss
- Baubereich Einstellhalle
- Zufahrt Areal
- Zufahrt Einstellhalle
- Notzufahrt / Zufahrt Umzugswagen
- Öffentlich nutzbare Fussverbindung
- Bereich für Veloabstellplätze
- Bereich Kehrachtsammelstelle
- Bereich Trafostation
- Bereich grössere Spielfläche Art. 46 BauV
- Zu ersetzender geschützter Einzelbaum / Ersatzstandort
- Aufzuhebende öffentliche Strasse (gem. SG Art.43)
- Zu genehmigende öffentliche Strasse (gem. SG Art.43)
- Abgrenzung öffentliche Strasse bestehend
- Hauszufahrt und Wendemöglichkeit
- Detailerschliessung
- Detailerschliessung mit verkehrspolizeilichen
Einschränkungen (nur Fuss- und Veloverkehr, Entsorgung)

Hinweise

- Hauszugänge (ungefähre Lage)
- Umgebungsgestaltung (ungefähre Lage)
- Abbruch bestehende Gebäude
- Übrige begrünte Bereiche
- Sektor A (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereich)
- Sektor B (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereich)
- Sektor C (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereich)

Überbauungsplan neu gesamt

Schemaschnitt 1:1000



Überbauungsordnung (UeO)

Rütibühl-Süd und Änderung der öffentlichen Alpenstrasse

Überbauungsvorschriften

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1–3 BauV

Bern, 09. Dezember 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	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnete Fläche.
Stellung zur Grundordnung	Art. 2 Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 3 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: – 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	Art. 4 ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. ² Im Konsultationsbereich von Anlagen sind keine empfindlichen Einrichtungen vorzusehen. ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Massgebendes Terrain	Art. 5 ¹ Als 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.
Mass der Nutzung	Art. 6 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. Die Spannweiten min.–max. G_{Fo} für die einzelnen Sektoren betragen: Sektor A: 6600–8000 m² Sektor B: 2500–3000 m² Sektor C: 900–1000 m² 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. ³ Im Sektor B sind drei gut proportionierte Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss mit Flachdach erlaubt. 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. 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: – Im Sektor A: 577.00 m.ü.M – In den Sektoren B+C: 571.75 m.ü.M
Baubereich für Hauptbauten	Art. 7 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. 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. ³ Innerhalb der Baubereiche sind Sitzplatz- und Loggiaverglasungen gestattet, welche als nicht isolierende Konstruktionen ausgeführt sind. ⁴ Ausserhalb der Baubereich für Hauptbauten sind keine Klein- und Anbauten erlaubt. Vorbehalten bleiben die Bereiche für Veloabstellplätze, die Kehrachtsammelstelle und für die Trafostation der BKW, in welchen Kleinbauten erstellt werden dürfen. ⁵ Die Kehrachtsammelstelle ist auf dem Niveau des Siedlungsplatzes in den im Überbauungsplan vorgesehenen Bereich innerhalb des Baubereichs A1 zu integrieren.

Baubereich für Einstellhalle	Art. 8 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.
Gestaltung der Bauten	Art. 9 ¹ Bauten und Aussenräume sind als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren. ² Die Bauvolumen sollen durch eine horizontal betonte Fassadengliederung mit durchlaufenden Fassadenelementen und ablesbaren Geschossen gegliedert und gestaltet werden. ³ Im Sektor A definiert die Baulinie für das oberste Vollgeschoss die Dimension des obersten Vollgeschosses. ⁴ In den Sektoren B+C definiert die Baulinie für das Attikageschoss die Dimension des Attikageschosses. ⁵ Die Eingänge der Bauten sind auf den Siedlungsplatz auszurichten und attraktiv zu gestalten. ⁶ Im Sektor A ist die Fassade des ersten Vollgeschosses mit grosszügigen Öffnungen zu gestalten. Allfällige gemeinschaftliche Nutzungen sind in diesem Bereich anzuordnen.
Dachgestaltung	Art. 10 ¹ Es dürfen nur Flachdächer erstellt werden.
Zu- und Wegfahrt	Art. 11 ¹ Die Zufahrt zum Areal erfolgt ab Alpenstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab Platzniveau zwischen den östlich des Baubereichs en A1+A2. 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. 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.

Parkierung	Art. 12 ¹ Autoabstellplätze für die Bewohnenden sind in einer Einstellhalle im Sektor A des Perimeters (Baubereich für Einstellhalle Art. 8) unterzubringen. ² Parkplätze für Besucher sind in der Einstellhalle zu erstellen. 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.
Fusswege	Art. 13 ¹ Die öffentlich nutzbare Fusswegverbindung in Richtung Dennigkofenweg und zur Bushaltestelle «Gümligen, Rütibühl» ist im Überbauungsplan bezeichnet. ² Die Erstellungspflicht liegt bei der Bauherrschaft.
Aussenräume	Art. 14 ¹ Ausserhalb der Baubereiche sind keine privaten Aussenräume zulässig. ² Als gemeinschaftliche Aussenräume gem. Art. 42–46 BauV dienen den Bewohnenden folgende, im Plan bezeichnete, Bereiche: a) Kinderspielplätze zwischen den Baubereichen der Hauptbauten im Sektor A (ungefähre Lage) b) Begrünte Bereiche in den Sektoren A + B (ungefähre Lage) ³ Die Bauherrschaft erstellt und unterhält zudem folgende Aussenräume, die jedoch öffentlich nutzbar sind: c) Grössere Spielfläche (Art. 46 BauV), d) Siedlungsplatz mit integrierten Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen.
Aussenraumgestaltung	Art. 15 ¹ Der Siedlungsplatz ist als vielfältig nutzbarer Aussenraum, mit Sitzgelegenheiten, begrüntem und bepflanztem Bereich und einem naturnahen Bodenbelag zu gestalten. ² Folgende Bereiche sind in den Siedlungsplatz gestalterisch zu integrieren: Bereiche für Kinderspielplätze (nach Art. 44 BauV) und Aufenthaltsbereiche (nach Art. 45 BauV). 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. ⁴ Bei den Grünräumen ist auf eine standortheimische Bepflanzung zu achten. ⁵ Der geschützte Einzelbaum wird ersetzt. Der Bereich für den Ersatzstandort ist Überbauungsplan bezeichnet.

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 Unterhaltungspflichten, 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

-

Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen der Parzellen Nrn.
331, 1965, 1966, 1967, 1724, 1742, 1703

Erfolgte im Zeitraum vom 23.12.2020 bis 19.01.2021 (Unterschriften auf separatem Beiblatt)

Benachrichtigung der nicht unterschriftlich zustimmenden betroffenen Grundeigentümer/innen unter
Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am

Einspracheverhandlungen vom

erledigte Einsprachen

unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Gemeinde Muri bei Bern

Der Gemeindepräsident:

Thomas Hanke

19.2.2021

Die Sekretärin:

Corina Bühler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

20. Mai 2022



Überbauungsordnung (UeO) Rütibühl-Süd und Änderung der öffentlichen Alpenstrasse

muri
bern

GENEHMIGUNG

Überbauungsplan
Bern, 30. März 2021

Vorprüfungsbericht vom
Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im Anzeiger Region Bern vom
Öffentliche Auflage vom
Einspracheverhandlungen
erledigte Einsprachen
unerledigte Einsprachen
Rechtsverwerfungen

23. Juli 2019
11. März 2020
13. März 2020
16. März 2020 bis 15. April 2020
-
0
0
0

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Namens der Einwohnergemeinde:
Der Gemeindepräsident:
Thomas Hanke

30. März 2021

Die Sekretärin:
Corina Bühler

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Muri bei Bern, den

Die Gemeindegemeinschaft:
Karin Pulfer

20. Mai 2022

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern am

[Signature]



Legende

Festlegungen UeO

- Perimeter
- Siedlungsplatz, Kote 559.4 m.ü.M.
- Baubereich Hauptbauten
- Baulinien oberstes Vollgeschoss
- Baubereich Einstellhalle
- Zufahrt Areal
- Zufahrt Einstellhalle
- Notzufahrt / Zufahrt Umzugswagen
- Öffentlich nutzbare Fussverbindung
- Bereich für Veloabstellplätze
- Bereich Kehrtrichtersammelstelle
- Bereich Trafostation
- Bereich grössere Spielfläche Art. 46 BauV
- Zu ersetzender geschützter Einzelbaum / Ersatzstandort
- Aufzuhebende öffentliche Strasse (gem. SG Art.43)
- Zu genehmigende öffentliche Strasse (gem. SG Art.43)
- Abgrenzung öffentliche Strasse bestehend
- Hauszufahrt und Wendemöglichkeit
- Detailschliessung
- Detailschliessung verkehrspolizeilichen
- Einschränkungen (nur FVV, Entsorgung)

Hinweise

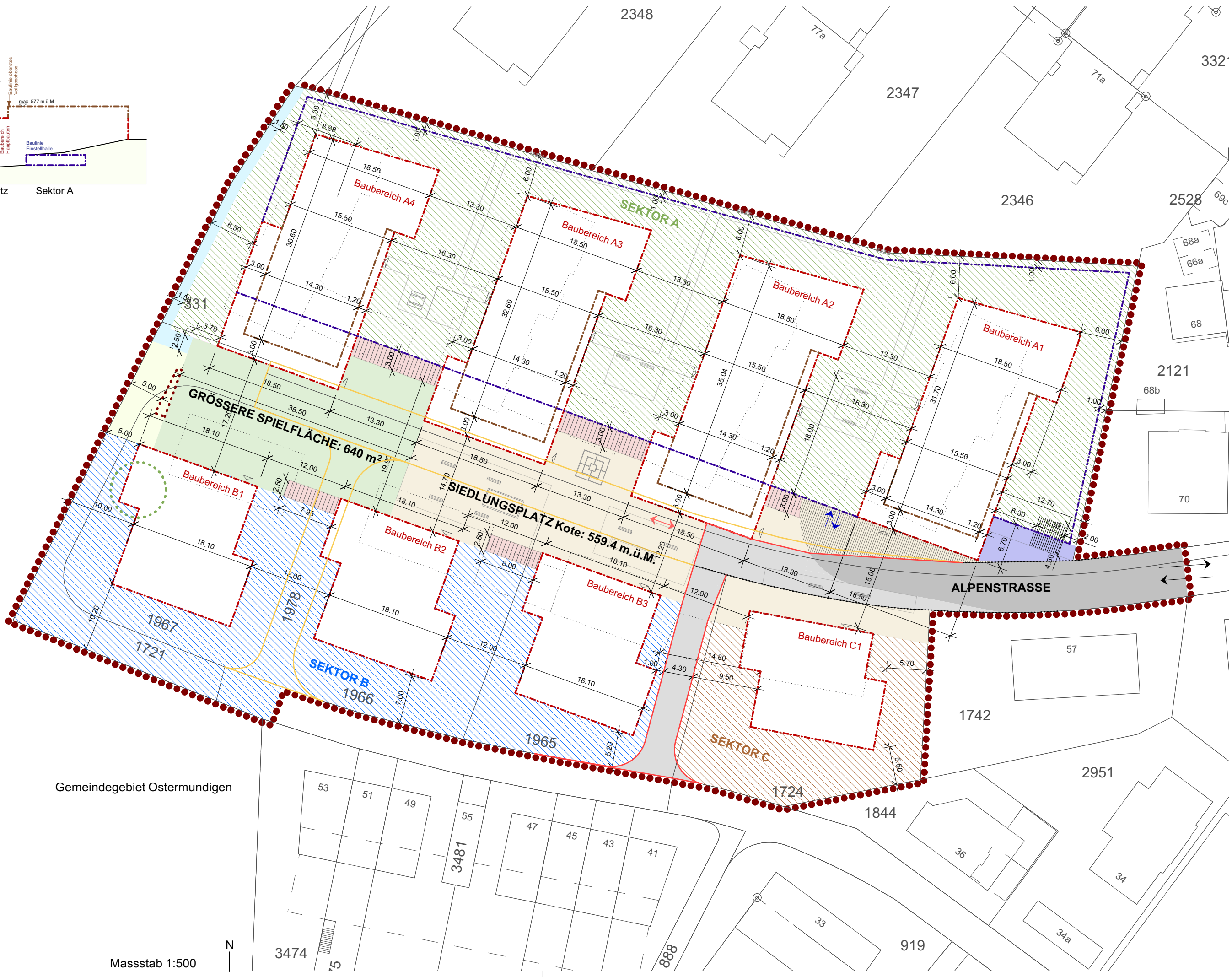
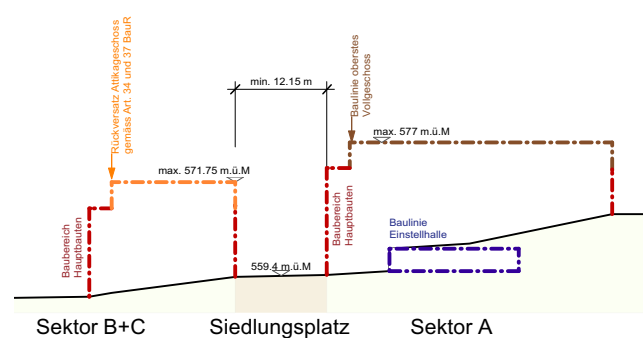
- Hauszugänge (ungefähre Lage)
- Umgebungsgestaltung (ungefähre Lage)
- Abbruch bestehende Gebäude
- Übrige begrünte Bereiche
- Sektor A (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereich)
- Sektor B (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereich)
- Sektor C (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereich)

rev. 18.03.2021 / ape / mgl mur_rgr_mpl_uep_genehmigung_ueo_rutibuehl-sued_2103183.mxd

Planteam S AG: Luzern: Bern: Liestal: Solothurn
Raumentwicklung: Städtebau: Geoinformation

plan:team

Schemaschnitt 1:1000



Masstab 1:500

Gemeinde Muri bei Bern

Überbauungsordnung (UeO)

Rütibühl-Süd und Änderung der öffentlichen Alpenstrasse

Überbauungsvorschriften

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.
Genehmigung

Bern, 30. März 2021

Die Überbauungsordnung besteht aus:

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

Weitere Bestandteile der Überbauungsordnung:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnete Fläche.

Stellung zur
Grundordnung

Art. 2

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern.

Inhalt des
Überbauungsplans

Art. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- 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

Art. 4

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.

² Im Konsultationsbereich von Anlagen sind keine empfindlichen Einrichtungen vorzusehen.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Massgebendes Terrain

Art. 5

¹ Als 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.

Mass der Nutzung

Art. 6

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.

Die Spannweiten min.-max. G_{Fo} für die einzelnen Sektoren betragen:

Sektor A: 6600–8000 m²

Sektor B: 2500–3000 m²

Sektor C: 900–1000 m²

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.

³ Im Sektor B sind drei gut proportionierte Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss mit Flachdach erlaubt.

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.

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:

– Im Sektor A: 577.00 m.ü.M

– In den Sektoren B+C: 571.75 m.ü.M

Baubereich für
Hauptbauten

Art. 7

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.

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.

³ Innerhalb der Baubereiche sind Sitzplatz- und Loggiaverglasungen gestattet, welche als nicht isolierende Konstruktionen ausgeführt sind.

⁴ Ausserhalb der Baubereich für Hauptbauten sind keine Klein- und Anbauten erlaubt. Vorbehalten bleiben die Bereiche für Veloabstellplätze die Kehrachtsammelstelle und für die Trafostation der BKW, in welchen Kleinbauten erstellt werden dürfen.

Baubereich für
Einstellhalle

Art. 8

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.

Gestaltung der Bauten

Art. 9

- ¹ Bauten und Aussenräume sind als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren.
- ² Die Bauvolumen sollen durch eine horizontal betonte Fassadengliederung mit durchlaufenden Fassadenelementen und ablesbaren Geschossen gegliedert und gestaltet werden.
- ³ Im Sektor A definiert die Baulinie für das oberste Vollgeschoss die Dimension des obersten Vollgeschosses.
- ⁴ In den Sektoren B+C definiert die Baulinie für das Attikageschoss die Dimension des Attikageschosses.
- ⁵ Die Eingänge der Bauten sind auf den Siedlungsplatz auszurichten und attraktiv zu gestalten.
- ⁶ Im Sektor A ist die Fassade des ersten Vollgeschosses mit grosszügigen Öffnungen zu gestalten. Allfällige gemeinschaftliche Nutzungen sind in diesem Bereich anzuordnen.

Dachgestaltung

Art. 10

- ¹ Es dürfen nur Flachdächer erstellt werden.

Zu- und Wegfahrt

Art. 11

- ¹ Die Zufahrt zum Areal erfolgt ab Alpenstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab Platzniveau zwischen den Baubereichen A1+A2.
- ² Die bestehende öffentliche Verbindungsstrasse (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.
- 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.

Parkierung

Art. 12

¹ Autoabstellplätze für die Bewohnenden sind in einer Einstellhalle im Sektor A des Perimeters (Baubereich für Einstellhalle Art. 8) unterzubringen.

² Parkplätze für Besucher sind in der Einstellhalle zu erstellen.

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.

Fusswege

Art. 13

¹ Die öffentlich nutzbare Fusswegverbindung in Richtung Dennigkofenweg und zur Bushaltestelle «Gümligen, Rütibühl» ist im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Erstellungspflicht liegt bei der Bauherrschaft.

Aussenräume

Art. 14

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind keine privaten Aussenräume zulässig.

² Als gemeinschaftliche Aussenräume gem. Art. 42–46 BauV dienen den Bewohnenden folgende, im Plan bezeichnete, Bereiche:

- a) Kinderspielplätze zwischen den Baubereichen der Hauptbauten im Sektor A (ungefähre Lage)
- b) Begrünte Bereiche in den Sektoren A + B (ungefähre Lage)

³ Die Bauherrschaft erstellt und unterhält zudem folgende Aussenräume, die jedoch öffentlich nutzbar sind:

- c) Grössere Spielfläche (Art. 46 BauV),
- d) Siedlungsplatz mit integrierten Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen.

Aussenraumgestaltung

Art. 15

¹ Der Siedlungsplatz ist als vielfältig nutzbarer Aussenraum, mit Sitzgelegenheiten, begrünten und bepflanzten Bereichen und einem naturnahen Bodenbelag zu gestalten.

² Folgende Bereiche sind in den Siedlungsplatz gestalterisch zu integrieren: Bereiche für Kinderspielplätze (nach Art. 44 BauV) und Aufenthaltsbereiche (nach Art. 45 BauV).

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.

⁴ Bei den Grünräumen ist auf eine standortheimische Bepflanzung zu achten.

⁵ Der geschützte Einzelbaum wird ersetzt. Der Bereich für den Ersatzstandort ist Überbauungsplan bezeichnet.

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

Vorprüfungsbericht vom	23. Juli 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	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am **30. März 2021**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident:



Thomas Hanke

Die Sekretärin:



Corina Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri bei Bern, den **08. Apr. 2021**

Die Gemeindeschreiberin:



Karin Pulfer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am **20. Mai 2022**

Datum / Unterschrift





Überbauungsordnung (UeO)

Rütibühl-Süd und Änderung der öffentlichen Alpenstrasse

Überbauungsvorschriften

2. Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

Genehmigung

Bern, 7. Februar 2022

1. Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV (Änderungen in **blau**) vom März 2021

2. Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV (Änderungen in **rot**) vom Oktober 2021

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)
- Erläuterungen zur geringfügigen Änderung vom Oktober 2021 (Stand vom 7. Februar 2022)

Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnete Fläche.
Stellung zur Grundordnung	Art. 2 Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 3 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: – 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 Kehrachtsammelstelle, – 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	Art. 4 ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. ² Im Konsultationsbereich von Anlagen sind keine empfindlichen Einrichtungen vorzusehen. ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Massgebendes Terrain	Art. 5 ¹ Als 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.
Mass der Nutzung	Art. 6 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. Die Spannweiten min.–max. G_{Fo} für die einzelnen Sektoren betragen: Sektor A: 6600–8000 m² Sektor B: 2500–3000 m² Sektor C: 900–1000 m² 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. ³ Im Sektor B sind drei gut proportionierte Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss mit Flachdach erlaubt. 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. 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: – Im Sektor A: 577.00 m.ü.M – In den Sektoren B+C: 571.75 m.ü.M
Baubereich für Hauptbauten	Art. 7 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. 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. ³ Innerhalb der Baubereiche sind Sitzplatz- und Loggiaverglasungen gestattet, welche als nicht isolierende Konstruktionen ausgeführt sind. ⁴ Ausserhalb der Baubereich für Hauptbauten sind keine Klein- und Anbauten erlaubt. Vorbehalten bleiben die Bereiche für Veloabstellplätze, die Kehrachtsammelstelle und für die Trafostation der BKW, in welchen Kleinbauten erstellt werden dürfen. ⁵ Die Kehrachtsammelstelle ist auf dem Niveau des Siedlungsplatzes in den im Überbauungsplan vorgesehenen Bereich innerhalb des Baubereichs A1 zu integrieren.

Baubereich für Einstellhalle	Art. 8 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.
Gestaltung der Bauten	Art. 9 ¹ Bauten und Aussenräume sind als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren. ² Die Bauvolumen sollen durch eine horizontal betonte Fassadengliederung mit durchlaufenden Fassadenelementen und ablesbaren Geschossen gegliedert und gestaltet werden. ³ Im Sektor A definiert die Baulinie für das oberste Vollgeschoss die Dimension des obersten Vollgeschosses. ⁴ In den Sektoren B+C definiert die Baulinie für das Attikageschoss die Dimension des Attikageschosses. ⁵ Die Eingänge der Bauten sind auf den Siedlungsplatz auszurichten und attraktiv zu gestalten. ⁶ Im Sektor A ist die Fassade des ersten Vollgeschosses mit grosszügigen Öffnungen zu gestalten. Allfällige gemeinschaftliche Nutzungen sind in diesem Bereich anzuordnen.
Dachgestaltung	Art. 10 ¹ Es dürfen nur Flachdächer erstellt werden.
Zu- und Wegfahrt	Art. 11 ¹ Die Zufahrt zum Areal erfolgt ab Alpenstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab Platzniveau zwischen den östlich des Baubereichs en A1+A2. 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. 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.

Parkierung	Art. 12 ¹ Autoabstellplätze für die Bewohnenden sind in einer Einstellhalle im Sektor A des Perimeters (Baubereich für Einstellhalle Art. 8) unterzubringen. ² Parkplätze für Besucher sind in der Einstellhalle zu erstellen. 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.
Fusswege	Art. 13 ¹ Die öffentlich nutzbare Fusswegverbindung in Richtung Dennigkofenweg und zur Bushaltestelle «Gümligen, Rütibühl» ist im Überbauungsplan bezeichnet. ² Die Erstellungspflicht liegt bei der Bauherrschaft.
Aussenräume	Art. 14 ¹ Ausserhalb der Baubereiche sind keine privaten Aussenräume zulässig. ² Als gemeinschaftliche Aussenräume gem. Art. 42–46 BauV dienen den Bewohnenden folgende, im Plan bezeichnete, Bereiche: a) Kinderspielplätze zwischen den Baubereichen der Hauptbauten im Sektor A (ungefähre Lage) b) Begrünte Bereiche in den Sektoren A + B (ungefähre Lage) ³ Die Bauherrschaft erstellt und unterhält zudem folgende Aussenräume, die jedoch öffentlich nutzbar sind: c) Grössere Spielfläche (Art. 46 BauV), d) Siedlungsplatz mit integrierten Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen.
Aussenraumgestaltung	Art. 15 ¹ Der Siedlungsplatz ist als vielfältig nutzbarer Aussenraum, mit Sitzgelegenheiten, begrünten und bepflanzten Bereichen und einem naturnahen Bodenbelag zu gestalten. ² Folgende Bereiche sind in den Siedlungsplatz gestalterisch zu integrieren: Bereiche für Kinderspielplätze (nach Art. 44 BauV) und Aufenthaltsbereiche (nach Art. 45 BauV). 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. ⁴ Bei den Grünräumen ist auf eine standortheimische Bepflanzung zu achten. ⁵ Der geschützte Einzelbaum wird ersetzt. Der Bereich für den Ersatzstandort ist Überbauungsplan bezeichnet.

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	23. Juli 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	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

1. Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV (Änderungen in blau) vom März 2021

Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen der Parzellen Nrn. 331, 1965, 1966, 1967, 1724, 1742 und 1703 erfolgte im Zeitraum vom 23. Dezember 2020 bis 19. Januar 2021.

Eine Benachrichtigung der nicht unterschriftlich zustimmenden betroffenen Grundeigentümer/innen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen war nicht notwendig.

Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	15. Februar 2021
Gemeinde Muri bei Bern	
Der Präsident:	Die Sekretärin:

sign. Thomas Hanke
Thomas Hanke

sign. Corina Bühler
Corina Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri bei Bern, den 16. Februar 2022

Die Gemeindeschreiberin:

sign. Karin Pulfer
Karin Pulfer

2. Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV (Änderungen in rot) vom Oktober 2021

Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen der Parzellen Nrn. 331, 1965, 1966, 1967 und 1724 erfolgte am 2. November 2021 und am 7. Januar 2022.

Eine Benachrichtigung der nicht unterschriftlich zustimmenden betroffenen Grundeigentümer/innen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen war nicht notwendig.

Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am

7. Februar 2022

Gemeinde Muri bei Bern

Der Präsident:



Thomas Hanke

Die Sekretärin:

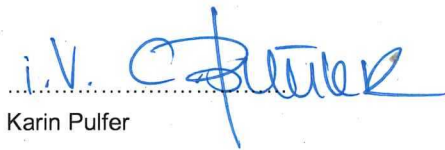


Corina Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri bei Bern, den 16. Februar 2022

Die Gemeindeschreiberin:

i.V. 

Karin Pulfer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **20. Mai 2022**

