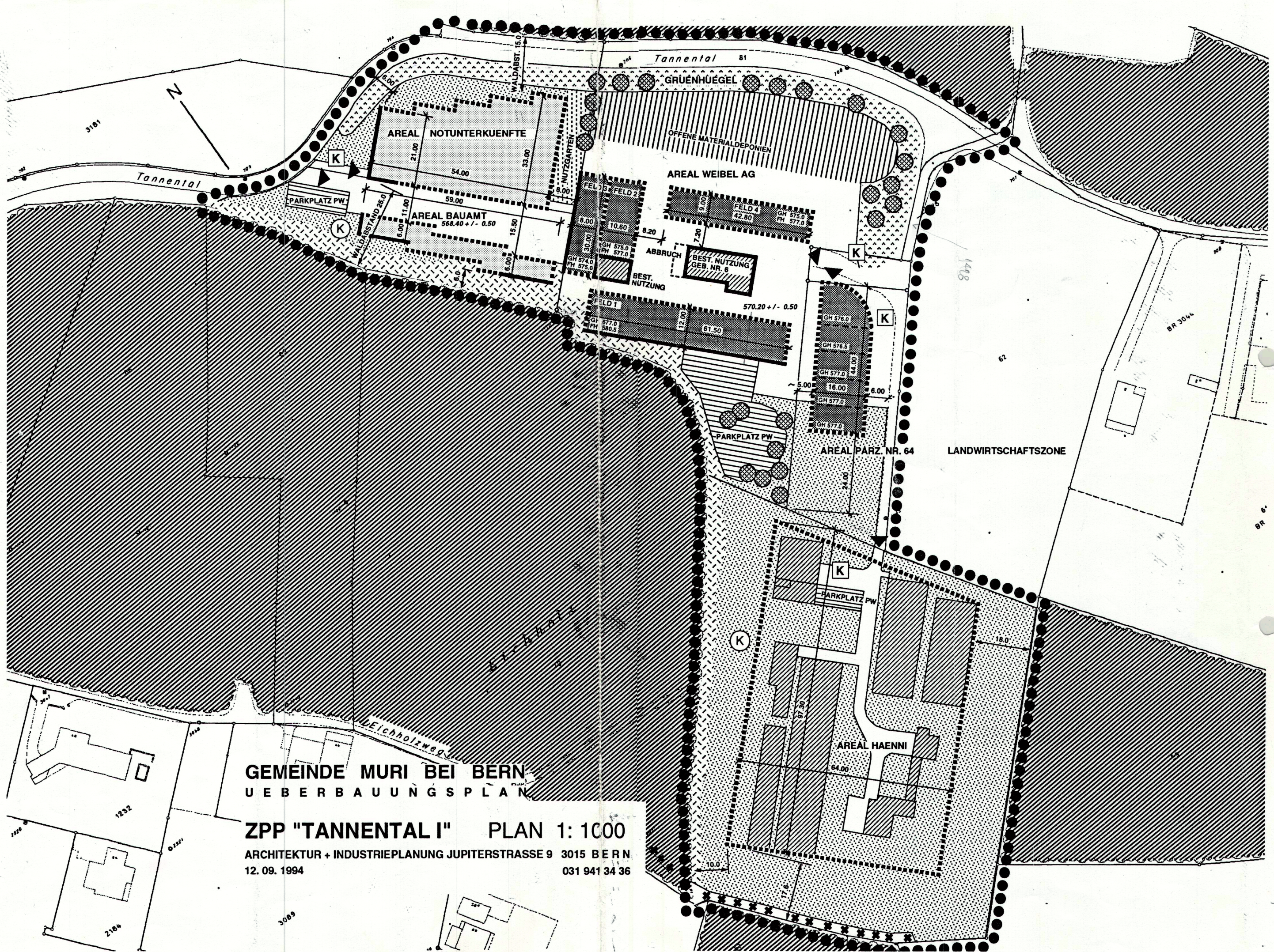




LEGENDE

- ● ● ● ● ● WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUFELD
- ▨ BAUBEREICH
- ▨ BESTEHENDE BAUTEN
- ▨ ABBRUCH BESTEHENDER BAUSUBSTANZ
- ▨ BEGRENZUNG BAUFELD / BAUBEREICH
- ▨ BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
- ▨ BEREICH FUER OFFENE MATERIALDEPONIE
- ▨ GRUENHUEGEL
- ● ● ● ● BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN HOCHSTAEMMERN
- ▨ OEKOLOGISCHE AUSGLEICHSLAECHEN / WEGE FUER WALDBEWIRTSCHAFTUNG
- ▨ BEREICH FUER PRIVATE GRUENFLAECHEN (WEICHBELAG)
- ▨ PRIVATE NUTZGAERTEN
- ▨ BEREICH FUER ERSCHLIESSUNGSFLAECHEN (HARTBELAG)
- ▨ BEREICH FUER ABSTELLPLAETZE VON AUTOS UND MOTOS
- ▼ AREALERSCHLIESSUNGEN
- Ⓚ STANDORT KEHRICHT - CONTAINER
- × × × × × OEFFENTLICHES WEGRECHT
- GH 577.0
FH 580.5 GEBAEUDE- UND FIRSHOEHE
- 570.20 +/- 0.50 ORIENTIERUNGSKOTE
- Ⓚ KOMPOSTPLATZ

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 3.2.1994

Publikation im Amtsblatt vom 5.3.1994 im Amtsanzeiger vom 4.3.1994

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 7.3.94 bis 5.4.94

Einspracheverhandlung am 27.4.1994 Rechtsverwahrungen 13.6.1994

Erledigte Einsprachen 1 Unerledigte Einsprachen 3

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 8. Aug. 1994

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident:

Hüschiger

Sekretär:

Schmid

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri, den 19.9.1994

Der Gemeindeschreiber:

Schmid

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 31.10.94

Rigold

Planverfasser:

AIP Architektur + Industrieplanung
 R. Dubler, W. Läderach, M. Scheidegger
 Jupiterstr. 9, 3015 Bern 031 941 34 36

Datum: **15.07.1993**

REV:	22.	07.	93
REV:	22.	08.	93
REV:	14.	02.	94
REV:	10.	02.	94

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

AIP **Architektur + Industrieplanung**
R. Dubler, W. Läderach, M. Scheidegger
Jupiterstr. 9, 3015 Bern 031 941 34 36

REV:	22.	07.	93
REV:	22.	08.	93
REV:	14.	02.	94
REV:	12.	09.	94

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN "TANNENTAL I"

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

Artikel	1	Wirkungsbereich	Seite 1
Artikel	2	Stellung zur Grundordnung	Seite 1
Artikel	3	Inhalt des Ueberbauungsplans	Seite 1
Artikel	4	Baugestaltung	Seite 2

AREAL NOTUNTERKUENFTE

Artikel	5	Art und Mass der Nutzung	Seite 2
Artikel	6	Gebäudehöhe / Firsthöhe	Seite 2
Artikel	7	Erschliessung / Parkierung	Seite 2

AREAL BAUAMT

Artikel	8	Art und Mass der Nutzung	Seite 2
Artikel	9	Gebäudehöhe / Firsthöhe	Seite 2

AREAL WEIBEL AG

Artikel	10	Art und Mass der Nutzung	Seite 3
Artikel	11	Gebäudehöhe / Firsthöhe	Seite 3
Artikel	12	Erschliessung / Parkierung	Seite 3

AREAL PARZELLE 64

Artikel	13	Art und Mass der Nutzung	Seite 3
Artikel	14	Gebäudehöhe / Baugestaltung	Seite 3
Artikel	15	Erschliessung / Parkierung	Seite 4

AREAL HAENNI

Artikel	16	Art und Mass der Nutzung	Seite 4
Artikel	17	Baugestaltung	Seite 4

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel	18	Grünhügel	Seite 4
Artikel	19	Oekologische Ausgleichsfläche	Seite 5
Artikel	20	Grünbereiche	Seite 5
Artikel	21	Immissionsschutz	Seite 5
Artikel	22	Parkierung	Seite 5
Artikel	23	Vereinbarungen	Seite 5
Artikel	24	Waldabstandslinien	Seite 5
Artikel	25	Inkrafttreten	Seite 5

ALLGEMEINES

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan besonders gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit in der Ueberbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Muri bei Bern.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplans

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessungen der Baufelder und Baubereiche
- b) bestehende Bauten
- c) Abbruch bestehender Bauten
- d) Baulinien mit Anbaupflicht
- e) maximale Gebäude- und Firsthöhen für Hauptbauten (Baufelder)
- f) Bereiche für offene Materialdeponien
- g) Lage des Grünhügels
- h) ungefähre Lage standortgerechter Hochstämme sowie die Lage der ökologischen Ausgleichsflächen inkl. nötige Wege für Waldbewirtschaftung
- i) Lage privater Grünflächen und privater Nutzgärten
- k) Bereiche der Erschliessungsflächen sowie die Arealerschliessung
- l) Lage oberirdischer Parkplätze und die Standorte für die Kehrrichtentsorgung
- m) Waldabstände
- n) öffentliches Wegerecht
- o) Lage der Kompostplätze

Artikel 4

Baugestaltung

- 1) Bezüglich Baugestaltung sind Artikel 29 bis 31 des Baureglementes (GBR) der Einwohnergemeinde Muri bei Bern massgebend. Zur Beurteilung von Gestaltungsfragen hat die Baukommission den Gestaltungsausschuss gemäss Art. 31 (GBR) einzusetzen.
- 2) Hochbauten sind nur innerhalb von Baufeldern bzw. Baubereichen gestattet. Wo nichts anderes bestimmt wird, können sie ganz mit oberirdischen Bauten belegt werden.
- 3) An Baubereichs- und Baufeldgrenzen kann, an Baulinien mit Anbaupflicht muss angebaut werden.
- 4) Nicht als Dachterrassen benutzte Flachdächer sind zu begrünen.

AREAL NOTUNTERKÜNFTE

Artikel 5

Art und Mass der Nutzung

- 1) Im Baubereich für Notunterkünfte sind 1320 m² Bruttogeschossfläche für Notunterkünfte gestattet. Gebäudelängen und Gebäudetiefen sind frei.
- 2) Die nicht mit oberirdischen Gebäuden belegte Baubereichsfläche ist als ein (oder mehrere) halböffentlicher Hofbereich von gesamthaft mindestens 400 m² zu gestalten und als Gemeinschaftsraum zu nutzen.

Artikel 6

Gebäudehöhe / Firsthöhe

Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe beträgt für Hauptgebäude 576.0 m. ü. M. bzw. 578.0 m. ü. M.

Artikel 7

Erschliessung / Parkierung

- 1) Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab Tannentalstrasse.
- 2) Für den Baubereich der Notunterkünfte sind 6 Parkplätze zu erstellen; diese dürfen nicht versiegelt werden.

AREAL BAUAMT

Artikel 8

Art und Mass der Nutzung

Im Baubereich Bauamt sind eingeschossige Lagerbauten gestattet. Maximal 70 % des Baubereiches dürfen mit oberirdischen Gebäuden belegt werden. Gebäudelängen und -tiefen sind frei.

Artikel 9

Gebäudehöhe / Firsthöhe

Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe beträgt 574.0 m. ü. M. bzw. 575.5 m. ü. M. Es sind geneigte Dächer vorzusehen.

AREAL WEIBEL AG

Artikel 10

Art und Mass der Nutzung

Gestattet sind im:

- a) bestehenden Gebäude Nr. 6 Wohn- und Gewerbenutzung unter Berücksichtigung des im Plan dargestellten Teilabbruchs;
- b) **Baufeld 1 die Sanierung des bestehenden, halboffenen Gebäude- traktes mit geringfügigen Korrekturen des Daches für gewerbliche Nutzung;**
- c) **Baufeld 2, 3 und 4 eingeschossige Bauten für betriebsbedingte Lagerräume, Unterstände und Werkstätten;**
- d) Bereich für offene Materialdeponien Baumaterialien, Kies- und Sanddepots als temporäres Zwischenlager.

Artikel 11

Gebäudehöhe / Firsthöhe

- 1) Maximale Gebäude- und Firsthöhen sind im Ueberbauungsplan in den Baufeldern eingetragen.
- 2) Die maximale Höhe der Materialaufschüttungen im Bereich des offenen Materialdepots beträgt 576.0 m. ü. M.

Artikel 12

Erschliessung / Parkierung

- 1) Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die private Arealzufahrt ab Tannentalstrasse.
- 2) Die für das Personal erforderlichen Autoabstellplätze sind auf einem Parkplatz zu erstellen, der seiner Lage am Waldrand angepasst zu gestalten, nicht zu versiegeln und mit standortgerechten Hochstämmern zu bepflanzen ist.

AREAL PARZELLE NR. 64

Artikel 13

Art und Mass der Nutzung

- 1) Im Baufeld der Parzelle Nr. 64 können im Sinne von Art. 50 Abs. 4 (GBR) 1200 m² Bruttogeschossfläche als Gewerbenutzung realisiert werden.
- 2) Wohnnutzung ist für Betriebseigner und Betriebsangehörige innerhalb des Wirkungsbereichs beschränkt.

Artikel 14

Gebäudehöhe / Baugestaltung

- 1) Die maximalen Gebäudehöhen der Dachebenen sind im Ueberbauungsplan eingetragen.
- 2) Als Dachaufbauten sind lediglich Oblichter mit einem Flächenanteil von max. 10 % der Geschossfläche zulässig.
- 3) Die Dächer sind als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen.

Erschliessung / Parkierung

Artikel 15

- 1) Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die private Arealzufahrt ab Tannentalstrasse.
- 2) Das Parkierungsangebot ist für Benutzer wie Besucher mittels einer unterirdischen Einstellhalle sicherzustellen.

AREAL HAENNI

Artikel 16

Art und Mass der Nutzung

- 1) Im Baubereich Areal Hänni darf ausschliesslich der bestehende Gärtnereibetrieb erweitert werden. Wohnungen sind nur für Betriebseigner und Betriebsangehörige zugelassen.
- 2) Als Neubauten sind nur Gewächshäuser sowie betriebsspezifische Nutzungen gestattet. Erweiterungen von Wohnnutzungen sind nur in bestehenden Gebäuden oder als Anbau zu realisieren.

Artikel 17

Baugestaltung

- 1) Die Gebäudehöhe der Gewächshäuser beträgt max. 3.0 m, die Firsthöhe max. 8.0 m.
- 2) Die Abmessungen der Gewächshäuser sind in der Breite auf 12.0 m und in der Länge auf 60.0 m begrenzt.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 18

Grünhügel

- 1) Der Bereich Grünhügel ist naturnah so auszugestalten, dass er sowohl als Trockenstandort wie auch als Nassstandort wirken kann.
- 2) Im Mittel soll die Höhe des Hügel 2.0 m ab Strassen-niveau der Tannentalstrasse betragen.
- 3) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, einheimischen Büschen und Sträuchern zu erfolgen. Im Bereich des Areals Weibel AG ist die dem Areal zugewandte Hangkante zusätzlich mit standortgerechten Hochstämmen zu bepflanzen.
- 4) Der Unterhalt ist in privatrechtlichen Vereinbarungen sicher-zustellen.

Artikel 19

Ökologische Ausgleichsfläche

- 1) Die im Ueberbauungsplan ausgeschiedene ökologische Ausgleichsfläche entlang des Eichholzwaldes ist eine Fläche gemäss Art. 10 Abs. 2 (GBR). Im Durchschnitt beträgt dieser Bereich 3.0 bis 6.0 Meter.
- 2) Diese Zone hat einen strukturreichen Uebergang zwischen Wald und offenem Umfeld, mit dem Vorland als ungedüngtem Mähwiesenstreifen, dem Saum und dem Strauchmantel zu sichern.
- 3) In diesem Bereich sind zudem nötige Wege für die Waldbewirtschaftung zu integrieren.

Artikel 20

Grünbereiche

Grünbereiche sind, wo sie nicht privater Gartennutzung oder der Gärtnerei als Produktionsfläche dienen, naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

Artikel 21

Immissionsschutz

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art.43 LSV).

Artikel 22

Parkierung

Sofern die Ueberbauungsordnung nichts anderes festlegt, gelten für die Erstellung der Autoabstellplätze die Vorschriften des Parkplatzreglements und die kantonalen Vorschriften. Der Parkierungsnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Artikel 23

Vereinbarungen

- 1) Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist ein Erschliessungsvertrag gemäss Art. 109 und Art. 110 BauG abzuschliessen.
- 2) Die Sicherstellung der Ueberbauungsvorschriften hat soweit erforderlich durch privatrechtliche Vereinbarungen zu erfolgen. (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Grenzkorrekturen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Artikel 24

Waldabstandslinien

Innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung werden die Waldabstandslinien gemäss Alignementsplan vom 6. 7. 1962 aufgehoben.

Artikel 25

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom im Amtsanzeiger vom

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom bis

Einspracheverhandlung am Rechtsverwahrungen

Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident:

Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri, den

Der Gemeindeschreiber:

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG**

Muri bei Bern

Ueberbauungsordnung „Tannental I“

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Ueberbauungsordnung „Tannental I“ am 31. Oktober 1994 genehmigt.

Die Vorschriften und Pläne können bei der Bauverwaltung, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern, eingesehen werden.

Muri bei Bern, 21. November 1994

Gemeindeschreiberei

Geht zur Publikation an:

- Amtsblatt
- Anzeiger rund um Bern

nächste Ausgabe
nächste Ausgabe

Kopie:

Bauverwaltung