

GEMEINDE MURI  
BEI BERN  
ÜBERBAUUNGSORDNUNG  
UNTERER SCHLOSSGUTWEG GÜMLIGEN  
ÜBERBAUUNGSPLAN  
M. 1:400

DAT. 3.7.91 / REV. NOV. 91 / REV. JAN. 92

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET

- ÜBERBAUUNGSPLAN  
- ÜBERBAUUNGSORDNUNG  
- TECHNISCHE BERICHT ] IM ANHANG

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 10. NOV. 92  
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 21.1.93  
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 12.93 BIS 2.1.93  
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 12.9.93  
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2  
RECHTSVERWAHRUNGEN 1  
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

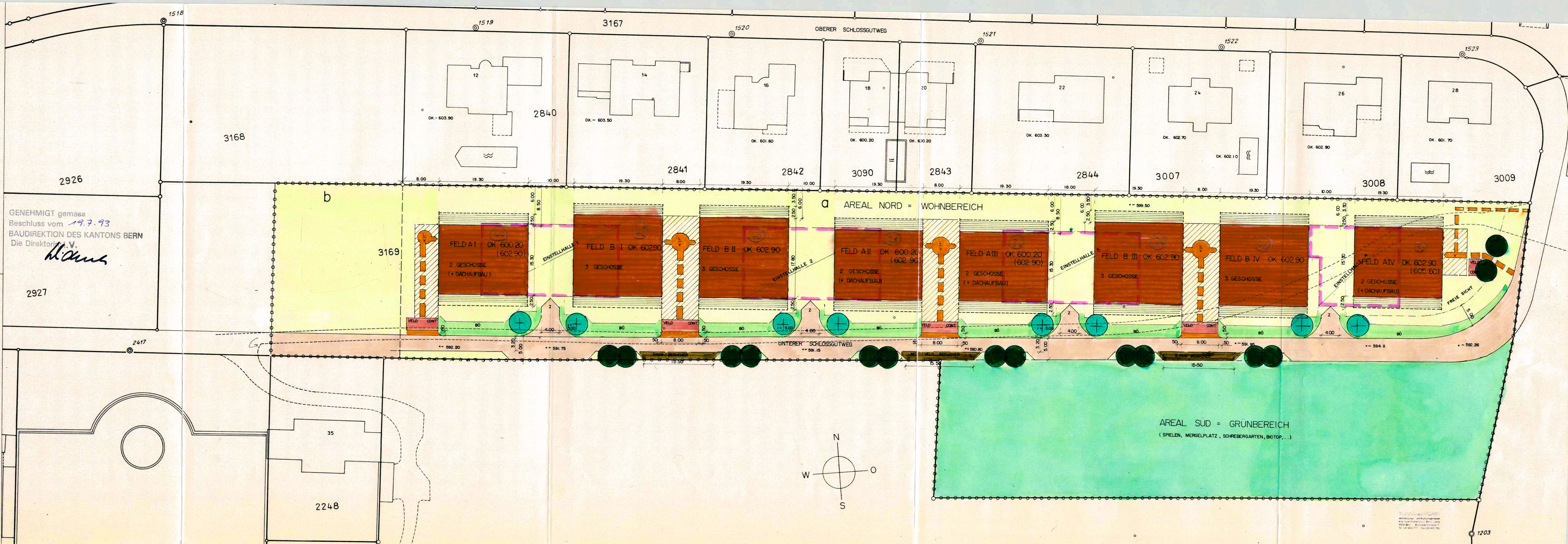
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 5.4.93

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN  
GEMEINDERAT AM 27.4.93

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE  
PRÄSIDENT  
DIE SICHERHEIT DIESER ANDEREN BESCHREIBUNG  
DEN 1.1.93 DER GEMEINSCHAFTSCHAFT  
GENEHMIGT DURCH DIE  
KANT. BAUDIREKTION

LEGENDE

- PERIMETER
- BAUFELDER 2 GESCHOSSIG + DACHAUFBAU  
(602...) KOTE DACHAUFBAU
- BAUFELDER 3 GESCHOSSIG
- 600... MAXIMALE KOTE OK - DACH
- ANBAUTEN MAX. 50% GEBÄUDELÄNGE
- ERSCHLISSUNGSBEREICH FUSSGÄNGER
- VERTIKALE / LIFTBEREICH (TRANSPARENT)
- VELO - CONTAINERABSTELLPLATZ (ÜBERDECKT)
- ZUFABRT EINSTELLHALLE
- 4 EINSTELLHALLEN (UNTERIRDISCH)
- BESUCHER PKW / MOTO - ABSTELLPLÄTZE
- DETAILERSCHLISSUNGSSTRASSE
- PRIVATGÄRTEN
- GEMEINSAME GRÜN - UND SPIELANLAGEN
- NATÜRLICHE BÖSCHUNG ENTLANG STRASSE
- BAUMBEPFLANZUNG FEST / VARIERBAR
- BEPFLANZTE STRASSENVERENGUNG



**M 16**

"UNTERER SCHLOSSGUTWEG" PARZ. 3169  
UEBERBAUUNGSORDNUNG

M U R I bei Bern  
BAUHERRENGESELLSCHAFT SCHLOSSGUT

GENEHMIGT gemäss  
Beschluss vom 19.7.93  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
Die Direktorin i.V.



## UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN MIT ANHANG TECHNISCHER BERICHT

|                                        |            |           |
|----------------------------------------|------------|-----------|
| UEBERBAUUNGSPLAN                       | MST. 1:200 | JULI 1991 |
| ILLUSTRATIONSPROJEKT                   | MST. 1:200 | JUNI 1991 |
| MODELLBAUSTUDIE                        | MST. 1:500 | JUNI 1991 |
| FOTOMETRISCHE AUFNAHMEN                | MST. 1:500 | JUNI 1991 |
| (QUARTIERSITUATION/TERRAIN/DACHQUOTEN) |            |           |

# UEBERBAUUNGSORDNUNG "UNTERER SCHLOSSGUTWEG" MURI-GUEMLIGEN

## U E B E R B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

---

### INHALTSVERZEICHNIS

---

UEV

|         |                                                    |       |   |
|---------|----------------------------------------------------|-------|---|
| Art. 1  | Wirkungsbereich                                    | Seite | 1 |
| Art. 2  | Stellung zu Grundordnung                           | Seite | 1 |
| Art. 3  | Inhalt des Ueberbauungsplanes                      | Seite | 2 |
| Art. 4  | Baufelder                                          | Seite | 2 |
| Art. 5  | Nutzungsmass                                       | Seite | 2 |
| Art. 6  | Nutzungsart                                        | Seite | 3 |
| Art. 7  | Bauweise                                           | Seite | 3 |
| Art. 8  | Dachgestaltung                                     | Seite | 3 |
| Art. 9  | An- und Nebenbauten                                | Seite | 4 |
| Art. 10 | Architektonische Gestaltung                        | Seite | 4 |
| Art. 11 | Aussenraumgestaltung<br>(Umgebungsgestaltungsplan) | Seite | 4 |
| Art. 12 | Immissionsschutz                                   | Seite | 5 |
| Art. 13 | Verkehrerschliessung<br>Parkierung                 | Seite | 5 |
| Art. 14 | Energieversorgungskonzept                          | Seite | 6 |
| Art. 15 | Vereinbarungen                                     | Seite | 6 |
| Art. 16 | Inkrafttreten                                      | Seite | 6 |
|         | Genehmigungsvermerke                               | Seite | 7 |

ART. 1 WIRKUNGSBEREICH

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung "Unterer Schlossgutweg" ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

ART. 2 STELLUNG ZUR GRUNDORDNUNG

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Muri bei Bern, insbesondere die Bestimmungen der Zone WL.

Das Areal ist für eine "Zone mit Planungspflicht" vorgesehen, kann aber trotz laufender Ortsplanungsrevision vorzeitig bearbeitet werden.

Die Ueberbauungsordnung entspricht in Art und Mass der rechtskräftigen Grundordnung. Wird die Ueberbauungsordnung vor Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung beschlossen, fällt sie in die Kompetenz des GGR.

Die neue Grundordnung ist in Bearbeitung: Die Zonen- und Gebietsvorschriften "ZPP Unterer Schlossgutweg" lauten:

Art. 47

- 1) Die Zone mit Planungspflicht "Unterer Schlossgutweg" bezweckt:
  - die Freihaltung der Südseite des Schlossgutweges durch Umlegung der Nutzung;
  - die Wahrung eines möglichst wenig beeinträchtigten Umraumes des Schlossgutes mit entsprechender Begrünung;
  - die Schaffung einer aufgelockerten, individuellen Wohnbauweise;
  - die zweckmässige Gestaltung des Uebergangsbereiches von Bauzone zu Landwirtschaftszone;
  - die Weiterführung des Ortsrandes unter Rücksichtnahme auf die Umgebung des Schlosses.
- 2) Art und Mass der Nutzung richten sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Zone WL, wobei die höchstens zulässige BGF für den Teil a 4'000 m<sup>2</sup> beträgt, für den Teil b höchstens 250 m<sup>2</sup> BGF.
- 3) Die exponierte Lage des Gebietes verlangt eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild. Namentlich sind durchgehende Stützmauern und Garagen nicht zugelassen. Die Böschungen sind natürlich und durchgrünt zu gestalten. Die Farbgebung der Bauten hat auf jene des Schlosses Rücksicht zu nehmen.
- 4) Es gelten Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

ART. 3 INHALT DES UEBERBAUUNGSPLANES

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- A) die Lage und Abmessung der oberirdischen Baufelder;
- B) die Gebäudehöhe und Geschosszahl der Bauten;
- C) die Freihaltung der Südseite des Schlossgutweges mittels Nutzungsumlegung;
- D) Lage der Besucherparkplätze / Container.
- E) Lage der privaten Grünbereiche und Böschungen.
- F) die Lage der neu anzupflanzenden Hochstammbäume;
- G) der Raum der Detailerschliessungsanlagen und Zufahrten;
- H) die Lage der gemeinsamen Grünflächen;
- I) Lage der Vertikal-Gebäudeerschliessungen und Fussgängerzugänge;
- K) Hang- und talseitige Anbaubereiche für Anbauten;
- L) die Lage der Sichtberme;
- M) die Lage der unterirdischen Autoeinstellhallen.

ART. 4 BAUFELDER

- 1) Innerhalb der Baufelder ist die Stellung der Bauten frei.
- 2) Vorspringende offene Bauteile wie Balkone, Erker, Terrassen, Aussentreppen etc. dürfen die Baufelder höchstens 1.5 m überragen.
- 3) Hauptbauten sind in gestaffelter Bauweise zu erstellen, die mit Systemschnitten im Technischen Bericht dargestellt sind.

ART. 5 NUTZUNGSMASS

- 1) Für die Baufelder Teil Nord a gilt das Maximalmass von 4'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, für die Restparzelle Nord b 250 m<sup>2</sup>.  
(Parzellengrösse inkl. Strassenbereich 14'127 m<sup>2</sup> Landfläche)
- 2) Pro Haus (Baufeld) sind 3 Wohneinheiten zugelassen.
- 3) Die Zweiteilung von Areal Nord hat eine Projektpriorität für den Bereich a.

ART. 6 NUTZUNGSART

- 1) Im Areal Nord sind insbesondere Wohnnutzung zulässig, sowie nichtstörende kleinräumliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe von maximal 1/3 der Bruttogeschossfläche pro Gebäude.
- 2) Zwischenbereiche zwischen je zwei Baufeldern sind als Zugangsflächen gemäss Ueberbauungsplan nutzbar. Verglaste Bauteile um Erschliessungstreppen und Lifte sind erlaubt und werden nicht der Nutzung/BGF angerechnet.
- 3) Abstellplätze für Bewohner und Angestellte sind in vier unterirdischen einzelnen Autoeinstellhallen untergebracht.
- 4) Im Areal Süd sind nur Nebenbauten zur Spiel- und Grünnutzung gestattet.

ART. 7 BAUWEISE

- 1) Geschosshöhe, Gebäudehöhe (Dachkranz), Gebäudelänge und Gebäudeabstände richten sich nach den Angaben im Ueberbauungsplan.
- 2) Bei begehbaren Terrassen sind offene oder geschlossene Brüstungen bis 1.05 m Höhe gestattet. Bei Dachnutzung Baufelder A I-IV sind die notwendigen Geländer transparent zu gestalten.
- 3) Die Gebäudelängen und Gebäudetiefen sind innerhalb der Baufelder frei.
- 4) Die maximal zulässigen Dachkoten sind je Baufeld im Ueberbauungsplan fixiert. (Massgebend ist der Dachkranz.)

ART. 8 DACHGESTALTUNG

- 1) Aufbauten wie Lift- und Lüftungsaufbauten sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken und dürfen die zulässigen Dachkoten überschreiten.
- 2) Nichtbegehbare Dachflächen sind begrünt.

ART. 9 AN- UND NEBENBAUTEN

- 1) Im Areal Süd in den Bereichen der Gemeinschaftsanlagen sind ausschliesslich An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Pergolen, Gerätehäuschen, gedeckte Spielplätze inkl. Schwimmbad etc.) gestattet, wenn eine gute architektonische Einordnung gewährleistet ist.
- 2) Im Areal Nord dürfen bei Baufeldern tal- und hangseitig 1-geschossige Anbauten auf eine maximale Länge von 50% der Baufeldlänge (terrassiert/verschoben), wie offene Gartenlauben, Pergolen, Gewächshäuser, offene Treppen, Wintergärten, Gartenhallen, Schuppen und Abstellräume erstellt werden. Sie müssen vom Hauptgebäude gestalterisch klar abgehoben werden.

ART. 10 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

- 1) Die Ueberbauung hat ein klares, ablesbares Gesamtkonzept und eine einheitliche architektonische Haltung aufzuweisen. Bauvolumen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2) Die Bauvolumen sind durch eine stark differenzierte Gliederung und Terrassierung der Geschosse/Baukörper aufzulockern.
- 3) Die Materialwahl und das Farbkonzept sind der Baupolizeibehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.
- 4) Einzelantennen sind nicht gestattet. Die Ueberbauung wird an die Gemeinschaftsanlage der Gemeinde angeschlossen.

ART. 11 AUSSENRAUMGESTALTUNG (UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN)

- 1) Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- 2) Es sind namentlich durchgehende Stützmauern und Garagen nicht zugelassen. Die Böschungen sind natürlich und durchgrünt zu gestalten.

- 3) Die Sichtverhältnisse im Kurvenbereich Ost der Detailerschliessung dürfen auf 5 m Tiefe nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Der Strassenraum ist punktuell durch grüne Seiteninseln mit Baumbestand zu gliedern (Reduktion der Fahrgeschwindigkeit) und mit Nischen für Besucherparkplätze zu versehen.
- 5) Die Böschungen entlang der Strasse sind natürlich und durchgrünt zu gestalten.
- 6) Wichtig für die Detailplanung ist die Rücksichtnahme auf den Schlossgarten.
- 7) Der Bereich Areal Süd (Allmend) muss für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung vorgesehen werden.  
Die Disposition, Ausstattung und Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren im Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

#### ART. 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

#### ART. 13 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

- 1) Für das Planungsgebiet sind einzelne, unterirdische Parkieranlagen zu erstellen.
- 2) Die Berechnung der erforderlichen Autoabstellplätze erfolgt nach den kantonalen Vorschriften.
- 3) Oberirdisch sind 6 Besucherparkplätze/Felder und 1 Feld für Moto auf der Detailerschliessungsanlage anzuordnen.
- 4) Die Bemessung des Abstellplatzbedarfes für Zweiräder richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Sie sind mindestens zu 50 % zu überdecken.
- 5) Die vier Zufahrten zu den Autoeinstellhallen sind im Ueberbauungsplan fixiert.

ART. 14      ENERGIEVERSORGUNGSKONZEPT

- 1) Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept sicherzustellen. Nach Möglichkeit ist eine gemeinsame Heizzentrale vorzusehen, jedoch höchstens eine Zentrale pro Einstellhalle.
- 2) Die Energieversorgung kann in Etappen realisiert werden.
- 3) Das Konzept der Energieversorgung ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu optimieren. Neben erneuerbaren Energiequellen ist Erdgas als Hauptenergeträger für Raumwärme und Warmwasser einzusetzen.
- 4) Im übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

ART. 15      VEREINBARUNGEN

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist soweit erforderlich, mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

ART. 16      INKRAFTTRETEN

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 18. Nov. 1992

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 27.01.1993 IM AMTSANZEIGER VOM 27.01.1993  
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 01.02.1993 BIS 02.03.1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 19.03.1993

RECHTSVERWAHRUNGEN 1

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN --

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 05.04.1993

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN  
GEMEINDERAT AM 27. April 1993

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT

SEKRETÄR

Finckh

Schmid

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

3074 MURI b. B. DEN 24.5.93 DER GEMEINDESCHREIBER: Schmid

GENEHMIGT DURCH DIE  
KANT. BAUDIREKTION

**Ueberbauungsordnung "Unterer Schlossgutweg" in Gümligen**

**Aenderung der Ueberbauungsvorschriften**

Art. 5 Abs. 2

Pro Baufeld sind 4 Wohneinheiten zugelassen.

Muri b.B., 29. Juni 1993

**Für die Bauherrschaft**

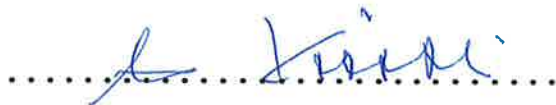
B. Marazzi



H. Niederer



H. Kröpfli



Vom Gemeinderat am 12. Juli 1993 genehmigt.

**GEMEINDERAT MURI**

Der Präsident: Der Sekretär:





H.R. Flückiger

K. Schneider

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 16.8.93

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

