

Einwohnergemeinde Muri
Überbauungsordnung «Villette»
mit Anpassung von Art. 54 BauR

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Anpassung von Art. 54 BauR
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt
- Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Grünräume
- Modell

Juni 1997

Verfasser

Überbauungskonzept: Anton Herrmann, Arch. SIA SWB FSIA
Chi-Chain Herrmann, Arch. AA ARIBA SIA
Walter Hunziker, Arch. ETH SIA FSIA
Merzenackerweg 21 3006 Bern

Überbauungsordnung: ecoptima ag
Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 19. Februar bis 19. März 1996
Vorprüfung vom 13.9.1996/3.4.1997
Publikation im Amtsblatt vom 27. August 1997
im Amtsanzeiger vom 27. August 1997
Oeffentliche Auflage vom 28. August bis 27. September 1997
Einspracheverhandlungen am 23. Oktober 1997
Erledigte Einsprache -
Unerledigte Einsprache 8
Rechtsverwahrung -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. Januar 1998
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 17. Februar 1998
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 19. April 1998

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri bei Bern, den 19. Juni 1998

Der Gemeindegemeinder

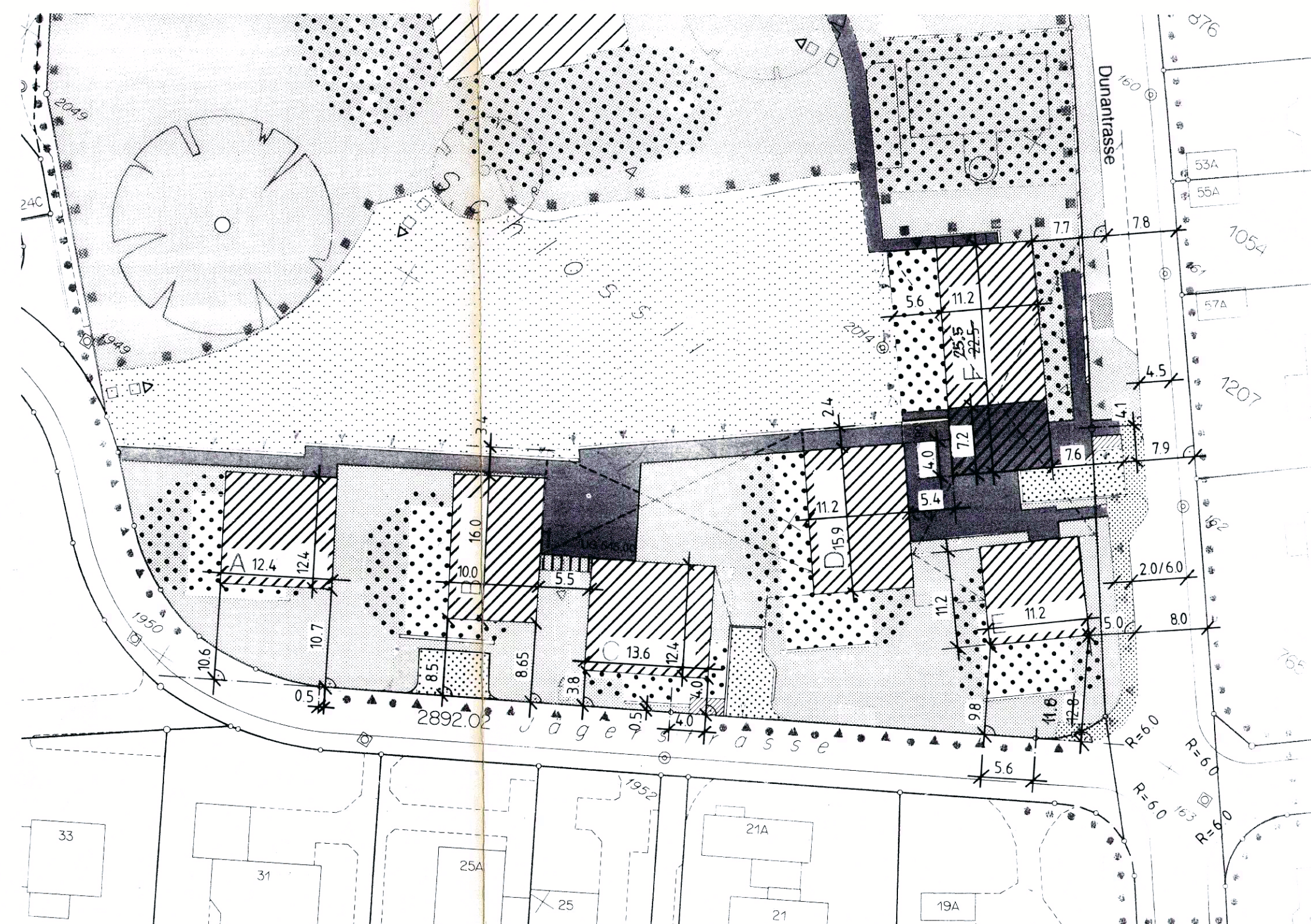
Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raum-ordnung

25. JAN. 1999

GEMEINDE MURI BEI BERN

Grundbuchplan Nr. 3301, 3302, 3321, 3322

Massplan



ÄNDERUNG: 27.04.2001

BAUVERWALTUNG MURI
Der Hochbauleiter:

R. Bonaud

Dieser Katasterkopie können keine verbindlichen Masse entnommen werden.

1:500

Änderung von Art. 54 BauR

Art. 54 BauR (ZPP Villette) alt

- 1 Die Zone mit Planungspflicht «Villette» bezweckt die Erhaltung der Anlage «rotes Schössli» mit Obstgarten sowie eine begrenzte Bebauungsmöglichkeit.
- 2 Für den Bereich der Anlage «rotes Schössli» gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone.
- 3 Entlang der Dunant-Strasse ist ein Baustreifen auszuscheiden, der die Erstellung von Wohnbauten ermöglicht.
- 4 Die Gestaltung der Neubauten und deren Umgebung sowie die Erschliessungsanlagen haben sich dem Schutzzweck unterzuordnen. Durch die Gliederung der Neubauten soll eine gute Gesamtwirkung erreicht werden.
- 5 Im Falle der Ablehnung der Überbauungsordnung ist eine neue Überbauungsordnung auszuarbeiten und zum Beschluss vorzulegen. Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt die Ersatzordnung gemäss Zonenplan.
- 6 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 54 BauR (ZPP Villette) neu

- 1 Die Zone mit Planungspflicht «Villette» bezweckt die Erhaltung der Anlage «rotes Schössli» mit Obstgarten sowie eine begrenzte Bebauungsmöglichkeit.
- 2 Die Gestaltung der Neubauten und deren Umgebung sowie die Erschliessungsanlagen haben sich dem Schutzzweck unterzuordnen. Durch die Gliederung der Neubauten soll eine gute Gesamtwirkung erreicht werden.
- 3 Für den Bereich der Anlage «rotes Schössli» gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone.
- 4 Im Falle der Ablehnung der Überbauungsordnung ist eine neue Überbauungsordnung auszuarbeiten und zum Beschluss vorzulegen. Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt die Ersatzordnung gemäss Zonenplan.
- 5 Für eine allfällige Überbauung nach Ersatzordnung ist entlang der Dunant-Strasse ein Baustreifen auszuscheiden, der die Erstellung von Wohnbauten ermöglicht.
- 6 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Legende Überbauungsplan

- Perimeter Wirkungsbereich
- Sektor I (Perimeter Ortsbildschutzzone)
- Sektor II (Bauzone)
- Sektor III (Grünzone <Obstgarten>)
- Baufeld für Hauptbauten A - F
- Verbindungsbaufeld B - C
- Einstellhalle 1 + 2
- Grünbereich
- privater Aussenbereich
- Trottoir
- Wege und Plätze
- Wegverbindung
- Zu- und Wegfahrt / Besucherparkplätze
- Hauszugang
- Entsorgung (Kompost, Container, Mulde)
- Stützmauer neu / bestehend
- geschützter Baum / Gehölz
- erhaltenswerter Baum / Gehölz
- neu zu pflanzender Baum / Hecke
- Hinweise
- Wald
- bestehende schutzwürdige Gebäude

Einwohnergemeinde Muri

Überbauungsordnung «Villette»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Anpassung von Art. 54 BauR**
- **Überbaungsplan**
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt
- Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Grünräume
- Modell

Januar 1998

Verfasser:

Überbauungskonzept: Anton Herrmann, Arch. SIA SWB FSIA Chi-Chain Herrmann-Chong, Arch. AA ARIBA SIA
Walter Hunziker, Arch. ETH SIA FSIA Merzenackerweg 21 3006 Bern

Überbauungsordnung: ecoptima ag Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern

A. Allgemeine Vorschriften

Artikel 1

Planungszweck

Mit der Überbauungsordnung «Villette» wird der Erhalt des «Roten Schlösslis» mit seiner Umgebung und eine auf die Ecke Dunantstrasse/Jägerstrasse konzentrierte qualitativ gut gestaltete Wohnüberbauung angestrebt.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Muri sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Artikel 4

Inhalt der Ueberbauungsordnung

Mit der Überbauungsordnung werden verbindlich geregelt:

- a) Die Sektoren I-III

- b) Die Lage und Abmessung der Baufelder für die Hauptgebäude, die Verbindung von Gebäude B mit C und die unterirdischen Einstellhallen
- c) Die maximale Kote für die Gebäudehöhe [OK Dachkranz der Hauptgebäude (DG)] und als Richtwert die Erdgeschosskote (EG) sowie die Einstellhallenbodenkote (UK)
- d) Die Lage und Abmessung des öffentlichen Strassenraums und der Zufahrten
- e) Die Lage der privaten und halböffentlichen Grün- und Aussenbereiche sowie der internen Wege und Plätze
- f) Die erhaltenswerten und geschützten Bäume und Gehölze
- g) Die Lage der neu zu pflanzenden Bäume und Gehölze
- h) Die Lage der Entsorgungsplätze

Artikel 5

Richtprojekt

¹ Zur Veranschaulichung des architektonisch-gestalterischen Überbauungskonzepts enthält der Erläuterungsbericht ein Richtprojekt.

Beurteilung von Baugesuchen

² Das Richtprojekt ist für die Beurteilung von Baugesuchen begleitend.

B. Nutzung und Gestaltung

Artikel 6

Sektoren

¹ Die Sektoren I + II sind Bauzonen.

² Der Sektor III ist eine Grünzone im Sinne von Art. 79 BauG.

Grünbereich/Wald

³ Flächen, die nicht als Grünbereich oder Erschliessungsanlagen bezeichnet sind und zu keinem Sektor gehören, sind Wald.

Artikel 7

Art der Nutzung

¹ Der **Sektor I** ist eine Ortsbildschutzzone im Sinne von Art. 65 BauR. Die bestehenden Gebäude dürfen im Sinne von Art. 39 BauR zum Wohnen genutzt werden (nicht WL).

² Die **Baufelder A - F** des Sektors II sind für Wohnbauten bestimmt. Andere Nutzungen sind in den 3-geschossigen Baufeldern im Rahmen von Art. 39 Abs. 2 BauR bis zu 30 % zulässig, in den 2-geschossigen Baufeldern pro Gebäude bis maximal 50 %, insgesamt, d. h. auf die ganze Überbauung bezogen, jedoch nicht mehr als 30 %.

³ Die **Baufelder 1 + 2** des Sektors II sind für unterirdische Autoabstellplätze, Lagerräume etc. bestimmt.

⁴ Das **Verbindungsbaufeld B-C** ist für die Erschliessung der oberen Wohnungen bestimmt.

⁵ Der **Sektor III** dient der Erhaltung des Vorfeldes des «Roten Schlössli» als extensiv genutzter Obstgarten. Er ist von Bauten frei zu halten.

⁶ **Grünbereiche** dienen den Bewohnern als private oder gemeinschaftlich genutzte Gärten. Darin dürfen nur Bauten für die Bewirtschaftung und Anlagen wie Spaliere etc. erstellt werden.

Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 2.

⁷ **Private Aussenbereiche** sind den Wohnungen zugeordnete Sitzplätze. Darin dürfen Nebenbauten im Umfang von maximal 10 m² Grundfläche als Gartenpavillons, Gerätehäuser etc. errichtet werden.

⁸ **Wege und Plätze** sind allen Bewohnern zugänglich. Sie sind als Orte der Begegnung, des Verweilens und zum Spielen zu gestalten.

Artikel 8

¹ Für **Neubauten** ergibt sich das Mass der Nutzung aus den maximalen Abmessungen der Baufelder, der zulässigen Geschoszahl und der Gebäudehöhe. Die zulässige Geschoszahl für die Baufelder beträgt:

A, B, C und D	2 Geschosse
E und F	3 Geschosse

Mass der Nutzung

2 Bestehende Bauten im Sektor I dürfen unter Berücksichtigung der gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 65 BauR im vorhandenen Volumen umgebaut werden.

Artikel 9

Baupolizeiliche Masse

1 Die Gebäudelänge und -abstände sind innerhalb der Baufelder frei. In den Baufeldern darf bis an die Begrenzung gebaut werden.

2 Die Begrenzung der Baufelder überragen dürfen:

- Vordächer, Balkone, Terrassen, Simse, etc.
- Mauern der Umgebungsgestaltung, offene Aussentreppen etc.
- Unterirdische Gebäudeteile

Gebäudehöhe

3 Im Sektor II ist pro Baufeld die maximale Gebäudehöhe mit Koten (DG) im Überbauungsplan festgelegt. Darüber ist die Erstellung eines Attikageschosses ausgeschlossen.

Artikel 10

Architektonische Gestaltung

1 Die Bauten und Anlagen sind als bauliche Einheit zu gestalten, wie z.B. Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung. Wegweisend sind die Angaben zur Fassadengestaltung im Erläuterungsbericht.

Hauptbauten

2 Die Hauptbauten sind als freistehende, klar gegliederte Körper mit verputztem Mauerwerk zu gestalten. Balkone sind in der Regel als Ausschnitte in die Bauten zu integrieren. Vordächer sind nur über den Hauseingängen als freitragende Konstruktion zulässig.

Nebenbauten

3 Nebenbauten sind als Bestandteil der Aussenbereiche zu gestalten. Im Sektor II sind sie einheitlich nach den Prinzipien des Richtprojekts zu gestalten.

Wege und Plätze

4 Die Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten.

Stützmauern

5 Die im Plan bezeichneten neuen Stützmauern dürfen die Höhe von 2.0 m nicht überschreiten und sind zu begrünen.

Artikel 11

Dachgestaltung

1 Im **Sektor II** sind die Hauptgebäude mit extensiv begrüntem, ruhig wirkenden Flachdächern zu versehen.

Auf den Dächern sind nur Kamine, Entlüftungsrohre und dergleichen gestattet. Technisch notwendige Liftaufbauten dürfen die Dachkranzkote (DG) maximal 1.0 m überragen.

2 Auf Nebenbauten sind nur flache oder einseitig leicht geneigte Dächer gestattet. Sie sind auf die Hauptbauten abzustimmen.

Artikel 12

<i>Umgebung allgemein</i>	1 Bei der Umgebungsgestaltung sind ökologische und bezüglich dem «Roten Schlössli» primär diejenigen Aspekte zu berücksichtigen, die die Gesamtanlage im historisch-denkmalspflegerischen Sinne unterstützen.
<i>Grünbereiche</i>	2 Die im Ueberbauungsplan ausgewiesenen Grünbereiche sind zu erhalten. Das Entfernen von Bäumen zur Verbesserung der Besonnung bewohnter Räume und das Anlegen von Fusswegen, Sitz- und Spielplätzen und dergleichen ist mit Zustimmung der Umweltschutzkommission gestattet.
<i>Geschützte und erhaltenswerte Bäume und Gehölze</i>	3 Die im Ueberbauungsplan als geschützt bezeichneten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Kranke und abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
<i>Bepflanzung</i>	4 Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
<i>Nutzung/Pflege</i>	5 Die Nutzung und Pflege des Obstgartens hat sich primär nach folgenden ökologischen Grundsätzen zu richten: - Auf eine wirtschaftlich orientierte Nutzung soll verzichtet werden. - Die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere soll vor dem wirtschaftlichen Ertrag Vorrang haben.

- Die alten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und allenfalls zu remontieren.
- Die Wiese ist nicht mehr zu düngen und zu beweiden sondern zu mähen (möglichst wenig Schnitte).
- Entlang der Grenze Obstgarten/Überbauung ist eine doppelreihige Hecke aus einheimischen Waldsträuchern zu pflanzen.

Artikel 13

<i>Umgebungsgestaltung</i>	Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
----------------------------	--

C. Erschliessung

Artikel 14

<i>Verkehrsanlagen</i>	1 Der Sektor I ist über den bestehenden privaten Hauszugang erschlossen. Die erforderlichen Autoabstellplätze sind in der Einstellhalle 2 des Sektors II zu errichten und privatrechtlich dauernd sicherzustellen.
	2 Der Sektor II ist von der Jäger- und der Dunantstrasse zu erschliessen. Mit der Fertigstellung der von der Dunantstrasse aus erschlossenen Einstellhalle sind die entsprechenden Strassenabschnitte gemäss Überbauungsplan neu zu gestalten.

Artikel 15

Parkierungsanlagen

1 Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde Muri vom 4. Juli 1994. Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften.

2 Die erforderlichen Parkplätze sind primär in Einstellhallen vorzusehen. Für die Baufelder B-F dürfen auf privatem Terrain maximal 3 oberirdische Besucherparkplätze entlang der Jägerstrasse errichtet werden. Für das Baufeld A kann eine separate Zufahrt mit je 2 Abstellplätzen ausserhalb und innerhalb des Gebäudes bewilligt werden.

3 Der Sektor I ist von oberirdischen Dauerparkplätzen freizuhalten.

4 Die für die Bewohner und Besucher erforderlichen Velo- und Kinderwagenabstellplätze sind in der Nähe der Eingänge zu den Bauten anzuordnen.

5 Die offenen Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

6 Die definitive Anzahl Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 16

Energie

1 Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaft-

lich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können.

2 Soweit nicht Alternativenanlagen (Erdsonden, Wärmetauscher etc.) vorgesehen sind, ist für die Wärmegewinnung vorwiegend Erdgas zu verwenden.

D. Weitere Bestimmungen

Artikel 17

Etappierung

1 Der Sektor II kann in maximal 3 Etappen erstellt werden. Die Einstellhallen müssen spätestens mit der zweiten Etappe begonnen und mit der dritten Etappe fertig gestellt werden.

2 Die bestehenden Bauten des Sektors I können unabhängig vom Sektor II umgebaut werden. Provisorische Parkplätze sind im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Roten Schössli gestattet.

Artikel 18

Entwässerung

1 Meteorwasser ist nach Möglichkeit an Ort oder über Sickermulden zu versickern.

2 Die begrünten Dachflächen sind als Regenretentionsflächen mit Notüberläufen zu den Versickerungsanlagen auszugestalten.

Artikel 19

Lärmschutz

Für die Sektoren I + II gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Artikel 20

Verträge

¹ Die Durchführung der Überbauung ist soweit erforderlich durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

² Die Erschliessung des Grundstücks mit Werkleitungen und die Umgestaltung der Dunantstrasse und deren Finanzierung sind in einem Infrastrukturvertrag zu regeln. Dieser muss vor der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat unterzeichnet sein.

Artikel 21

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	19. Februar	bis 19. März 1996
Vorprüfung vom	13.9.1996/3.4.1997	
Publikation im Amtsblatt vom	27. August 1997	
im Amtsanzeiger vom	27. August 1997	
Oeffentliche Auflage vom	28. August bis 27. September 1997	
Einspracheverhandlungen am	23. Oktober 1997	
Erledigte Einsprache	—	
Unerledigte Einsprache	8	
Rechtsverwahrung	—	

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. Januar 1998

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 17. Februar 1998

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 19. April 1998

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

W. Kuster

Der Sekretär

S. Schmid

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri bei Bern, den 1.7.1998

Der Gemeindeschreiber J. Schmid

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. JAN. 1999

B. W. H.