

GEMEINDE MURI
UEBERBAUUNGSORDNUNG
"ZENTRUM BAHNHOF GÜMLIGEN"

UEBERBAUUNGSPLAN

ERGÄNZT MIT
ÄNDERUNG DES UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLANS "LEHMGRUBE" UND MIT
GENERELLEM STRASSENPLAN KORREKTION WORBSTRASSE UND UMGESTALTUNG
KNOTEN MONDSTRASSE INKL. ÄNDERUNG DER BAURECHTELECHEN GRUNDORDNUNG
(ART. 59 GBR) NACH ART. 122 ABS. 1 BAUV. VERORDNUNG VOM 24.11.93

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG UMFASST :
- UEBERBAUUNGSPLAN
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- ERLÄUTERUNGSBERICHT
- MIT RICHTPROJEKT

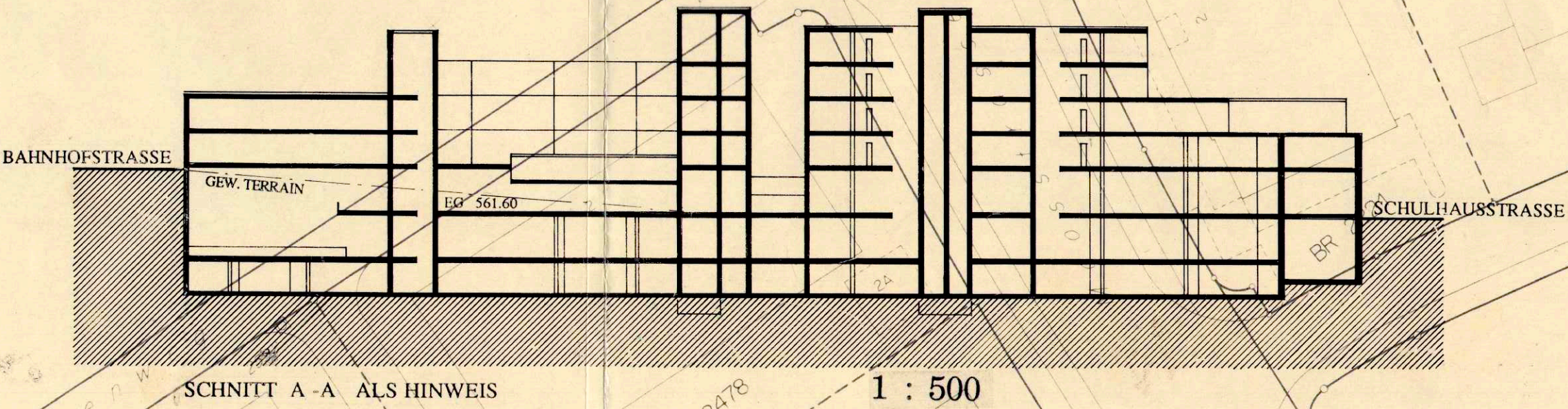
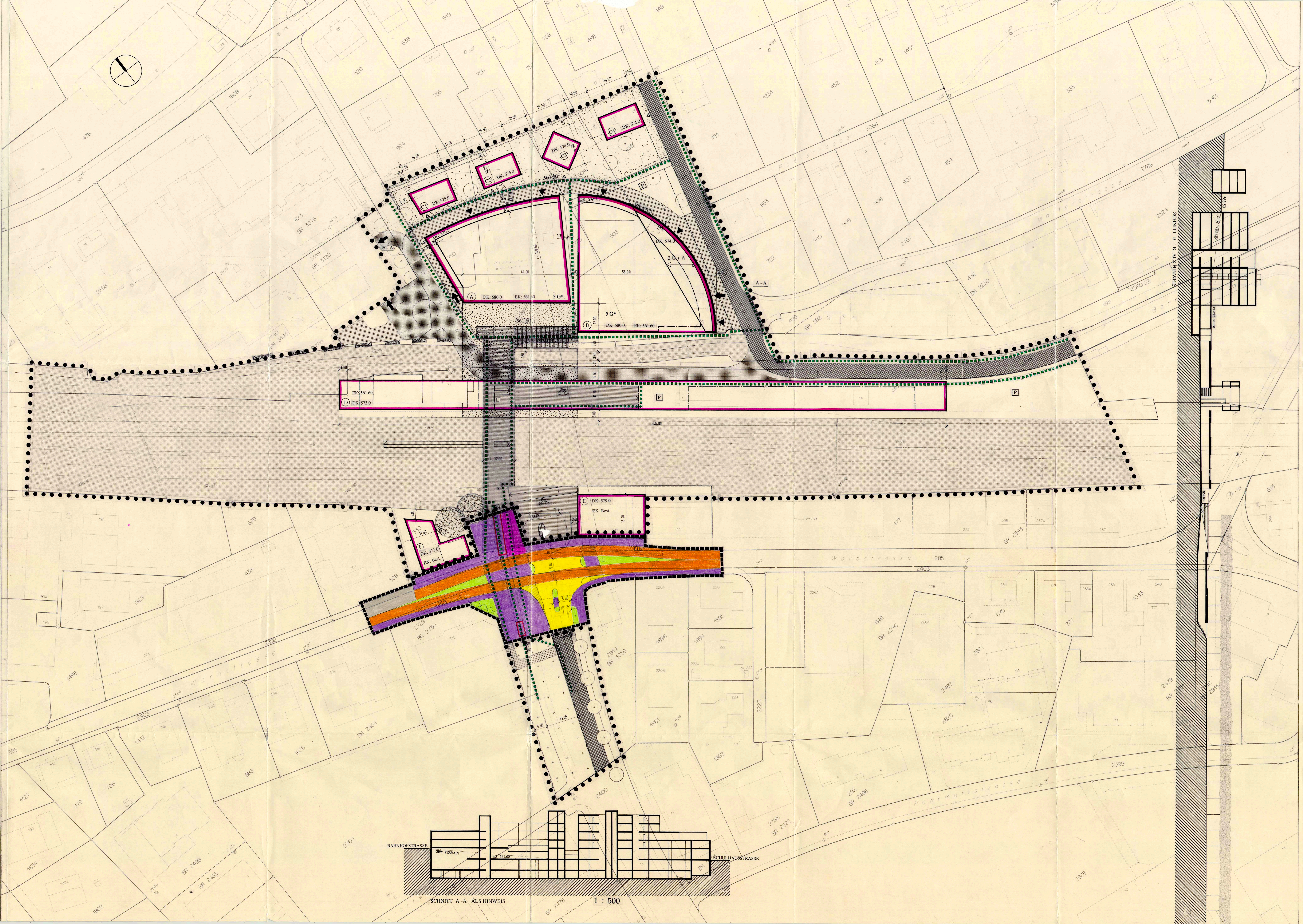
DER GENERELLE STRASSENPLAN UMFASST:
- GENERELLER STRASSENPLAN
- ERLÄUTERUNGSBERICHT S. 25

LEGENDE UEBERBAUUNGSPLAN :

- WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUFELD MIT MAX. DACHKOTE UND EG-KOTE
GESCHOSSZAHL GEM. ART. 14 UeV
- BAUFELD MIT ANBAUPFLICHT (GESTALTUNGSBAULINIE)
- ERDGESCHOSSBAULINIE
- BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN
- ÖFFENTL. BEREICH BAHNHOFUNTERFÜHRUNG
- BAUBEREICH FÜR EINGESCHOSSIGE BAUTEN
- PROJEKT RADSTREIFEN
- FUSSGÄNGERBEREICHE / ÖFFENTL. FUSS- UND
RADWEGVERBINDUNGEN
- ÖFFENTL. BAHNHOFPLATZ
- AUF- UND ABGÄNGE ZU UNTERFÜHRUNG / LIFT
- ABSTELLPLÄTZE FÜR ZWEIRADFÄHRZEUGE
- BASISERSCHLIESSUNG FAHRVERKEHR
- DETAILERSCHLIESSUNG FAHRVERKEHR
- HAUSZUFÄHRTEN / HAUSZUGÄNGE
- ANLIEFERUNG / EINFÄHRT EINSTELLHÄLLE
- OBERIRDISCHE PARKIERUNG
- BUSHÄLTESTELLE
- GRÜNBEREICHE
- HOCHSTÄMM - BAUMGRUPPEN (ART + ANZÄHL VÄRIÄBEL)
- NEU ZU PFLÄNZENDE HOCHSTÄMMBÄÜME (STÄNDORT FEST)
- GESCHÜTZTE BÄÜME
- BAUMDÄCH
- NEU ZU PFLÄNZENDE HECKEN
- HINWEIS :
GELEISEÄREAL

LEGENDE STRASSENPLAN :

- WIRKUNGSBEREICH DES STRASSENPLANS
- PROJEKT AUSBAU FÄHRBÄHN KÄNTONSSTRÄSSE
- PROJEKT RÜCKBAU FÄHRBÄHN KÄNTONSSTRÄSSE
- PROJEKT NEUBAU GEHWEGE / DÖRFPLÄTZ
- PROJEKT RADSTREIFEN / RADWEGE
- PROJEKT BÄNKETTE, INSELN, URBÄRISIERUNGEN
- PROJEKT KUNSTBÄUTEN
- BEST. FÄHRBÄHN UND GEHWEGE
- FUSSGÄNGERSTREIFEN / BELÄGSWECHSEL
- BAUMDÄCH
- BAÜM NEU
- ÄBBRUCH RÄMPE UND TREPPÄ
- ÖFFENTL. BEREICH BÄHNHÖFUNTERFÜHRUNG
- BUSHÄLTESTELLE



GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 28.05.1996 BIS 27.06.1996
VORPRÜFUNG VOM 17.10.1996
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 07.14.06.1997
PUBLIKATION IM ANZEIGER RUND UM BERN VOM 07.09.05.1997
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 12.05.11.06.1997
EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 06.08.1997 RECHTSVERWAHRUNGEN 2
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28.04.1997 / 09.03.1998
BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 21.04.1998
BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM 07.06.1998
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER PRÄSIDENT: DER GEMEINDESCHREIBER:
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
MURI, DEN 24. Juni 1998 DER GEMEINDESCHREIBER
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
24. Okt. 1998

VERFASSER:
HEBEISEN UND VÄTTER, DIPL. ARCH. ETH/SIA
D. MOERL, DIPL. LÄNDSCÄFTSÄRCH. HTL
A. RODUNER, DIPL. ING. ETH/SIA
WESTSTRÄSSE 4, 3005 BERN
WÄSSERWERKGÄSSE 6, 3000 BERN 13
SÄHÄUFELWEG 24, 3098 SÄHLIERN

RECHTSBERÄTER:
DR. K. FÄHRLÄNDER, FÜRSPRECHER
POSTFÄCH 3000 BERN 26

DÄTUM: 14. MÄI 1996
REV. 14. JÄN. 1997
REV. 15. SEPT. 1997

Gemeinde Muri

UEBERBAUUNGSORDNUNG

"ZENTRUM BAHNHOF GÜMLIGEN"

Ergänzt mit

Änderung des Ueberbauungs- und Gestaltungsplans "Lehmgrube" und mit generellem Strassenplan "Korrektion Worbstrasse und Umgestaltung Knoten Moosstrasse inkl.

~~Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Art. 59 GBR) nach Art. 122 Abs. 1 BauV"~~

ÄRZÄNDERT gemäss
Verfügung vom 24.12.98

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Ueberbauungsordnung umfasst:

10. Entwurf

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Erläuternde Beilage:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt

Verfasser:

Hebeisen und Vatter, dipl. Arch. ETH/SIA, Weststrasse 4, 3005 Bern

D. Moeri, dipl. Landschaftsarch. HTL, Wasserwerksgasse 6, 3000 Bern 13

A. Roduner, dipl. Ing. ETH/SIA, Schaufelweg 24, 3098 Schliern

Rechtsberater:

Dr. K. Fahrländer, Fürsprecher, Postfach 3000 Bern 26

Datum: 1. Juni 1995

Rev. 26. Juni 1995
 7. Juli 1995
 30. September 1995
 10. November 1995
 1. März 1996
 14. Mai 1996
 14. Januar 1997
 21. April 1997
 15. September 1997

Ueberbauungsvorschriften
"Zentrum Bahnhof Gümligen"

Planungszweck	Art. 1 Die Ueberbauungsordnung "Bahnhof Zentrum Gümligen" bezweckt die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses für die Ueberbauung des erweiterten Bahnhofareals Gümligen im Sinne eines Kant. Entwicklungsschwerpunktes (ESP).
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Muri, insbesondere die Vorschriften für die Zentrumszone Z.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Art. 4 Für den Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 5 Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für die Hauptgebäude, sowie die Geschosszahl, b) der Baubereich für eingeschossige Bauten, c) die Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude (Gestaltungsbaulinien), d) die Erdgeschossbaulinien, e) der Baubereich für unterirdische Bauten, sowie der öffentl. Bahnunterführung, f) die max. Dachgeschosskoten innerhalb der Baufelder, g) die öffentlichen Fussgängerbereiche, sowie die Fuss- und Radwegverbindungen, h) der Gestaltungsbereich des öffentl. Bahnhofplatzes, i) die Grünbereiche, k) die Fahrbereiche der Basis- und der Detailerschliessung, sowie die Hauszufahrten und Hauszugänge, l) die Lage der Auf- und Abgänge zur Bahnunterführung, der Zu- und Wegfahrten zu den Autoeinstellhallen, der Anlieferungszufahrten, der oberirdischen Autoparkplätze, der Bushaltestellen, sowie der ober- und unterirdischen Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge, m) und die Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume, des Baumdaches und der Hecken, sowie die geschützten Bäume.

Richtplan	Art. 6 Der zusammen mit der Ueberbauungsordnung erarbeitete Richtplan ist wegleitend für die Umsetzung der Ueberbauungsordnung in einzelne Bauprojekte, sowie für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur.
Architektonische Gestaltung	Art. 7 1) Zur Sicherstellung einer qualitativ hohen Anforderungen genügenden architektonischen Gestaltung ist jedes Baugesuch durch den Gestaltungsausschuss (Art. 31 GBR) der Gemeinde Muri zu prüfen. Dabei hat der Ausschuss auf eine harmonische Gestaltung (Details, Farb- und Materialwahl) innerhalb eines Baufeldes zu achten. 2) Bei der Beurteilung der einzelnen Bauprojekte sind die im Richtplan enthaltenen Empfehlungen wegleitend. Auf eine, den jeweiligen Nutzungen entsprechende, natürliche Belichtung der Innenräume ist besonders zu achten. 3) Vor Baubeginn ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.
Nutzung	Art. 8 Für die nachgenannten Baufeldgruppen resp. Baufelder sind folgende Nutzungen zulässig: A : - Geschäfts- (inkl. Detailhandel), Ausstellungs- und Büronutzung, - Restaurants, Saalbau, Hotel - Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Freizeiteinrichtungen und kulturelle Nutzungen, - Wohnen. B : - Geschäfts- (inkl. Detailhandel), Ausstellungs- und Büronutzung, - Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (einschliesslich Gastgewerbe wie Restaurants, Hotel usw.) sowie Freizeiteinrichtungen und kulturelle Nutzungen, - Wohnen. C 1 - 4 : - Wohnen, sowie - Büro-, Dienstleistungs- und Ateliernutzung. D : - Geschäfts-, Ausstellungs- und Büronutzung, - Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sowie - bahnbezogene Nutzungen.

E : - Freizeit- und kulturelle Nutzungen,
- Geschäfts-, Ausstellungs- und Büronutzung,
- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

F : - Freizeit- und kulturelle Nutzungen,
- Büros und Dienstleistung,
- Personalwohnung.

Art. 9

Wohnanteil

In den Baufeldern C 1-4 muss die Wohnnutzung mindestens 60% der anrechenbaren BGF pro Baufeld betragen.

Art. 10

Max. Dachkoten

- 1) Die für die entsprechenden Baufelder angegebenen Dachkoten dürfen bei Flachdachbauten von den fertigen Dachflächen des obersten Voll- resp. Attikageschosses nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Liftaufbauten, haustechnische Anlagen, insbesondere klimatechnische Aggregate und Anlagen und dergleichen, Glasoberlichter, sowie Einrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie.
- 2) Bei geneigten Dächern bezeichnen die max. Dachkoten die max. Gebäudehöhe gem. Art. 33 GBR.

Art. 11

Erdgeschosskoten

Die im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten bei den Baufeldern A und B dürfen um max. 0.5 m unter- resp. überschritten werden.

Art. 12

Dachgestaltung

- 1) Sämtliche Hauptgebäude sind mit Flächdächern zu versehen. Davon ausgenommen sind die Baufelder C 1 - 4, sowie F, wo auch andere Dachformen gestattet sind.
- 2) Die Dachflächen sind als begehbare Terrassen auszubilden oder extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit technischen Aufbauten oder Einrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie versehen sind.
- 3) Dachaufbauten gem. Art. 10 Abs. 1 sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und einheitlich einzuschalen.

Art. 13

Ausragende Bauteile

- 1) Ausragende Bauteile wie Balkone, Wintergärten, raumhaltige Fassaden und dgl. dürfen max. 2.0 m über die Baufeldgrenzen hinausragen, sofern die Lichtraumprofile der angrenzenden Verkehrsräume berücksichtigt sind.

- 2) An der nordöstl. und südöstl. Platzwand des öffentlichen Bahnhofplatzes sind keine ausragenden Bauteile gem. Abs. 1 gestattet.

Art. 14

Geschosszahl

- 1) Innerhalb der als fünfgeschossig bezeichneten Bereiche der Baufelder A und B müssen Neubauten nur längs des Bahnhofplatzes und des Bahnareals fünfgeschossig in Erscheinung treten.
- 2) In den dafür bezeichneten Bereichen des Überbauungsplanes dürfen eingeschossige Bauten erstellt werden. Deren Gebäudehöhe, gemessen ab fertigem Terrain, darf 4.5 m nicht überschreiten.

Art. 15

Umgebungsgestaltung

Mit der Baueingabe, die für jedes Baufeld separat erfolgen kann, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem entsprechenden Geschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche mit Angabe des Ausbaustandards und der Materialien,
- b) Gestaltung des Bahnhofplatzes mit Belägen, Ausstattung und Bepflanzung,
- c) Gestaltung der Fahrbereiche, der oberirdischen Parkplätze, der Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen, sowie der Anlieferungsbereiche,
- d) die Auf- und Abgänge zu den Bahnunter- resp. überführungen und die Zweiradabstellplätze,
- e) die Grünanlagen mit Aufenthaltsbereichen und Kinderspielflächen gem. Art. 45 BauV,
- f) Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen),
- g) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen,
- h) Standort und Art der anzupflanzenden Bäume und Hecken, sowie
- i) die Lage und Ausgestaltung der Abfallsammelstellen.

Art. 16

Autoabstellplätze

- 1) Die gemäss Kantonalem Recht zugelassenen Autoabstellplätze sind in Autoeinstellhallen vorzusehen. Davon ausgenommen sind Kurzzeit- und Besucherparkplätze sowie die Parkplätze für die Baufelder C1, C2, C3, C4 und D, welche oberirdisch an den im Ueberbauungsplan vorgesehenen Stellen anzuordnen sind.
- 2) Für das Baufeld A sind die auf der BR-Parz. Nr. 3120 bereits erstellten ca.50 Parkplätze anzurechnen.

Energie	Art. 17 Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Dabei gelten die Vorschriften der Kant. Energie-Verordnung.
Zusätzliche Genehmigung	Art. 18 Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Bauten und Anlagen (Ausnahme: Baufelder C1 - C4) gestützt auf Art. 18a des Eisenbahngesetzes dem Bundesamt für Verkehr zur Genehmigung einzureichen.
Vereinbarungen	Art. 19 1) Die Grundsätze der Erschliessung sind als Bestandteil der Ueberbauungsordnung vertraglich sicherzustellen (Erschliessungsvorvertrag). 2) Soweit erforderlich haben die Grundeigentümer die Verwirklichung der Ueberbauungsordnung vor deren Genehmigung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.
Inkrafttreten	Art. 20 Die Ueberbauungsordnung tritt mit ihrer rechtskräftigen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).
Aufhebung anderer Vorschriften	Art. 21 Mit Inkrafttreten dieser Ueberbauungsordnung werden für deren Perimeter der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan "Lehmgrube" mit Sonderbauvorschriften vom 10. Mai 1984 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE „ZENTRUM BAHNHOF GÜMLIGEN“

MITWIRKUNG VOM 28.05.1996 BIS 27.06.1996

VORPRUEFUNG VOM 17.10.1996

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 07. + 14.05.1997

PUBLIKATION IM ANZEIGER RUND UM BERN VOM 07. + 09.05.1997

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 12.05. - 11.06.1997

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 06.08.1997 RECHTSVERWAHRUNGEN 2

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28.04.1997 / 09.03.1998

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 21.04.1998

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM 07.06.1998

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRAESIDENT:

Heiderlan

DER GEMEINDESCHREIBER:

Sammia

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

MURI, DEN 24. Juni 1998

DER GEMEINDESCHREIBER Sammia

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

24. Dez. 1998

L. H. H.

**ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG
"ZENTRUM BAHNHOF GÜMLIGEN"**
ÜBERBAUUNGSPLAN

 DIE ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
UMFASST:

- GEÄNDERTER ÜBERBAUUNGSPLAN VOM 07.06.2010
- UNVERÄNDERTE ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS RECHTSKRÄFTIGER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 24.12.1998

ERLÄUTERENDE BEILAGEN:

- ERLÄUTERUNGSBERICHT VOM 07.06.2010
- RICHTPROJEKT VOM 07.06.2010

LEGENDE ÜBERBAUUNGSPLAN:

	WIRKUNGSBEREICH DER "ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG"
	BAUFELD NEU MIT MAX. DACHKOTE UND GESCHOSSZAHL GEM. ART. 14 ÜV
	BAUFELDBEGRENZUNG OHNE ANBAUPFLICHT
	FUSSGÄNGERBEREICH / ÖFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG
	ÖFFENTL. BAHNHOFPLATZ
	ANLIEFERUNG / EIN- / AUSFAHRT EINSTELLHALLE
	HAUSEINGANG EINGANGSKOTE +/- 50 CM
	OBERIRDISCHE PARKIERUNG
	BEGRENZUNG UNTERIRDISCHES BAUFELD

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG	16.12.2009 – 15.01.2010
VORPRÜFUNG VOM	04.05.2010
PUBLIKATION IM AMTSBLATT UND IM ANZEIGER REGION BERN	09.06.2010
ÖFFENTLICHE AUFLAGE	09.06.2010 – 08.07.2010
EINSPRACHEN	2
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	0
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	2
RECHTSVERWAHRUNGEN	1
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM	30.08.2010
BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM	21.09.2010
BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM	28.11.2010

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRÄSIDENT:

DIE GEMEINDESCHREIBERIN:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

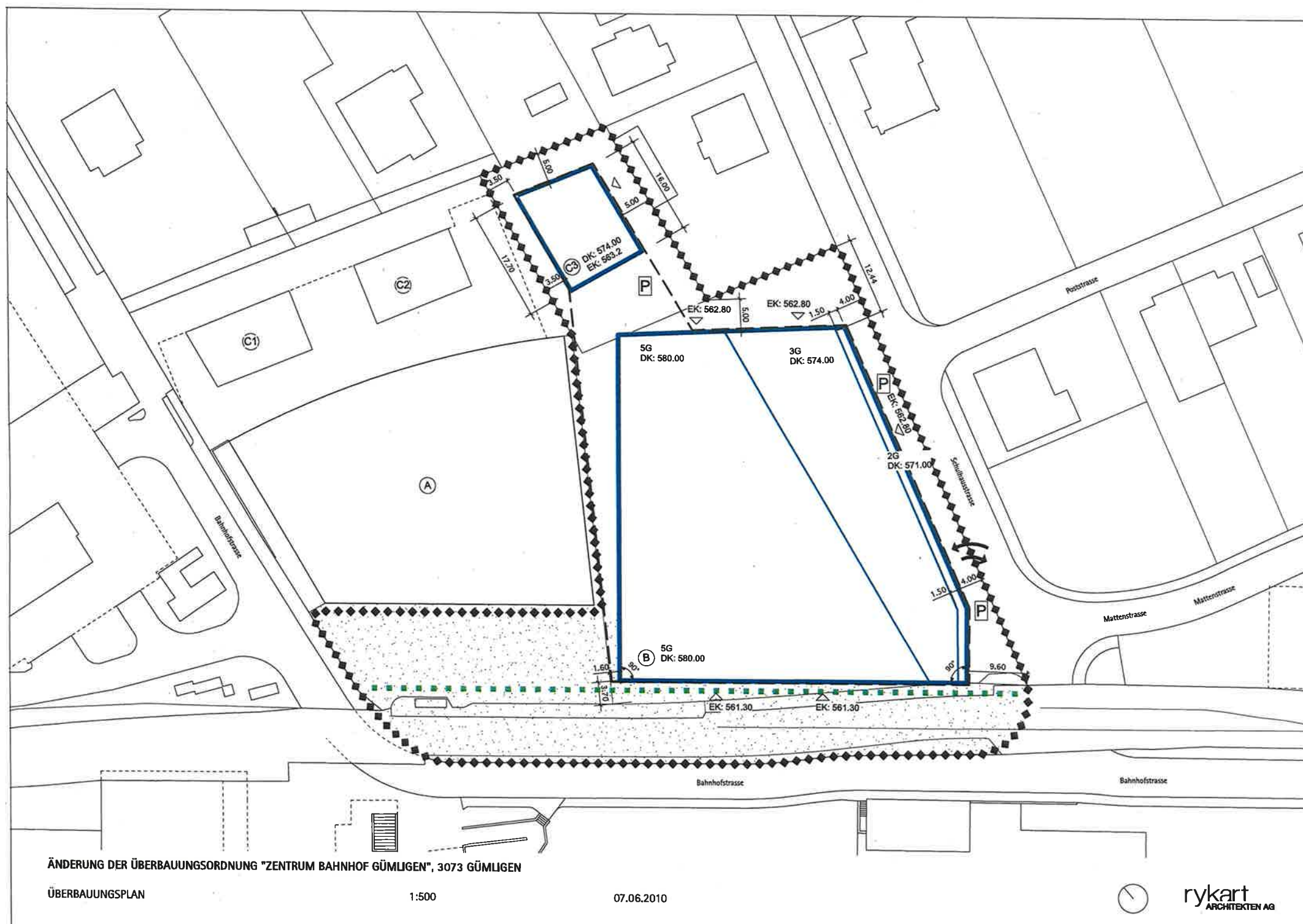
MURI BEI BERN, - 7. DEZ. 2010

DIE GEMEINDESCHREIBERIN:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

A. Pil.

20. JAN. 2011


 rykart
 ARCHITEKTEN AG