

# Überbauungsordnung (UeO)

Rütibühl-Süd und Änderung der öffentlichen Alpenstrasse

## Überbauungsvorschriften

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

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	<p><b>Art. 1</b> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnete Fläche.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p><b>Art. 2</b> Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p><b>Art. 3</b> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perimeter,</li> <li>- Siedlungsplatz, Kote 559.4 m.ü.M.,</li> <li>- Baubereich Hauptbauten (mit eindeutiger Bezeichnung),</li> <li>- Baulinien oberstes Vollgeschoss,</li> <li><del>- Baulinien Attikageschoss,</del></li> <li>- Baubereich Einstellhalle,</li> <li>- Zufahrt Areal,</li> <li>- Zufahrt Einstellhalle,</li> <li>- Notzufahrt / Zufahrt Umzugswagen,</li> <li>- Öffentlich nutzbare Fussverbindung,</li> <li>- Bereiche für Veloabstellplätze,</li> <li>- Bereich Kehrichtsammelstelle,</li> <li>- Bereich Trafostation,</li> <li>- Bereich grössere Spielfläche Art. 46 BauV,</li> <li>- Zu ersetzender geschützter Einzelbaum und Ersatzstandort,</li> <li>- Aufzuhebende öffentliche Strasse (gem. SG Art.43),</li> <li>- Zu genehmigende öffentliche Strasse (gem. SG Art.43),</li> <li>- Abgrenzung öffentliche Strasse bestehend,</li> <li>- Detailerschliessung</li> <li>- Detailerschliessung mit verkehrspolizeilichen Einschränkungen (nur FVV, Entsorgung).</li> </ul>
Art der Nutzung	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</p> <p><sup>2</sup> Im Konsultationsbereich von Anlagen sind keine empfindlichen Einrichtungen vorzusehen.</p> <p><sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).</p>

Massgebendes Terrain	<p><b>Art. 5</b></p> <p><sup>1</sup>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.</p>
Mass der Nutzung	<p><b>Art. 6</b></p> <p><sup>1</sup> Die maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) beträgt insgesamt 12 000 m<sup>2</sup> und die minimale 10 000 m<sup>2</sup>. <del>Zusätzlich kann auf dem Platzniveau eine eingeschossig in Erscheinung tretende Einstellhalle, innerhalb des dafür vorgesehenen Baubereiches (Baubereich Einstellhalle), realisiert werden.</del></p> <p>Die Spannweiten min.–max. GFo für die einzelnen Sektoren betragen:  Sektor A: 6600–8000 m<sup>2</sup>  Sektor B: 2500–3000 m<sup>2</sup>  Sektor C: 900–1000 m<sup>2</sup></p> <p><sup>2</sup> Im Sektor A sind Zeilenbauten mit fünf Vollgeschossen und Flachdach erlaubt, ohne zusätzliches Attikageschoss. Das oberste Vollgeschoss ist gestalterisch so zurückzusetzen ist, dass die räumliche Wirkung der Bauten an keiner Stelle vier Vollgeschosse übersteigt.</p> <p><sup>3</sup> Im Sektor B sind drei gut proportionierte Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss mit Flachdach erlaubt.</p> <p><sup>4</sup> Im Sektor C ist ein Baukörper, analog Sektor B, erlaubt. Dieser kann unabhängig von den übrigen Sektoren, zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt realisiert werden.</p> <p><sup>5</sup> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Sektor A: 577.00 m.ü.M</li> <li>– In den Sektoren B+C: 571.75 m.ü.M</li> </ul>
Baubereich für Hauptbauten	<p><b>Art. 7</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Innerhalb der Baubereiche sind Sitzplatz- und Loggiaverglasungen gestattet, welche als nicht isolierende Konstruktionen ausgeführt sind.</p> <p><sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereich für Hauptbauten sind keine Klein- und Anbauten erlaubt. Vorbehalten bleiben die Bereiche für Veloabstellplätze, <del>die Kehrachtsammelstelle</del> und für die Trafostation der BKW, in welchen Kleinbauten erstellt werden dürfen.</p> <p><sup>5</sup> Die Kehrachtsammelstelle ist auf dem Niveau des Siedlungsplatzes in den im Überbauungsplan vorgesehenen Bereich innerhalb des Baubereichs A1 zu integrieren.</p>

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

Parkierung	<p><b>Art. 12</b></p> <p><sup>1</sup> Autoabstellplätze für die Bewohnenden sind in einer Einstellhalle im Sektor A des Perimeters (Baubereich für Einstellhalle Art. 8) unterzubringen.</p> <p><sup>2</sup> Parkplätze für Besucher sind in der Einstellhalle zu erstellen.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>
Fusswege	<p><b>Art. 13</b></p> <p><sup>1</sup> Die öffentlich nutzbare Fusswegverbindung in Richtung Dennigkofenweg und zur Bushaltestelle «Gümligen, Rütibühl» ist im Überbauungsplan bezeichnet.</p> <p><del><sup>2</sup> Die Erstellungspflicht liegt bei der Bauherrschaft.</del></p>
Aussenräume	<p><b>Art. 14</b></p> <p><sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind keine privaten Aussenräume zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Als gemeinschaftliche Aussenräume gem. Art. 42–46 BauV dienen den Bewohnenden folgende, im Plan bezeichnete, Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Kinderspielplätze zwischen den Baubereichen der Hauptbauten im Sektor A (ungefähre Lage)</li> <li>b) Begrünte Bereiche in den Sektoren A + B (ungefähre Lage)</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die Bauherrschaft erstellt und unterhält zudem folgende Aussenräume, die jedoch öffentlich nutzbar sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) Grössere Spielfläche (Art. 46 BauV),</li> <li>d) Siedlungsplatz mit integrierten Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen.</li> </ul>
Aussenraumgestaltung	<p><b>Art. 15</b></p> <p><sup>1</sup> Der Siedlungsplatz ist als vielfältig nutzbarer Aussenraum, mit Sitzgelegenheiten, begrüntem und bepflanztem Bereich und einem naturnahen Bodenbelag zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Folgende Bereiche sind in den Siedlungsplatz gestalterisch zu integrieren: Bereiche für Kinderspielplätze (nach Art. 44 BauV) und Aufenthaltsbereiche (nach Art. 45 BauV).</p> <p><sup>3</sup> Eine grössere Spielfläche (nach Art. 46 BauV) mit insgesamt 600 m<sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Bei den Grünräumen ist auf eine standortheimische Bepflanzung zu achten.</p> <p><sup>5</sup> Der geschützte Einzelbaum wird ersetzt. Der Bereich für den Ersatzstandort ist Überbauungsplan bezeichnet.</p>

Energie- und Wärmeversorgung	<b>Art. 16</b> Die Energie- und Wärmeversorgung ist auf Stufe ZPP geregelt.
Infrastrukturvertrag	<b>Art. 17</b> <sup>1</sup> Die zur Umsetzung der UeO notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen. <sup>2</sup> Alle in Abs. 1 bezeichneten Verträge und Unterlagen müssen spätestens vor Baubeginn vorliegen.
Inkrafttreten	<b>Art. 18</b> 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:
<i>sign. Thomas Hanke</i>	<i>sign. Corina Bühler</i>
Thomas Hanke	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: Die Sekretärin:

.....  
Thomas Hanke

.....  
Corina Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Muri bei Bern, den 16. Februar 2022

Die Gemeindeschreiberin:  
.....  
Karin Pulfer

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....