

Vorprüfung

ZENTRUMSENTWICKLUNG FÜNF-EGG TEIL-ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN THUNSTRASSE SÜD

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

vom Gemeinderat am 2. September 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet

Die Zentrumsentwicklung Fünf-Egg besteht aus:

- > Änderung Zonenplan (ZPP Fünf-Egg)
- > Änderung Baureglement (ZPP Fünf-Egg)
- > Teil-Überbauungsplan Thunstrasse Nord
- > Teil-Überbauungsplan Thunstrasse Süd
- > Teil-Überbauungsvorschriften Thunstrasse Nord
- > **Teil-Überbauungsvorschriften Thunstrasse Süd**
- > Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- > Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINES	3
Art. 1 Bestandteile	3
Art. 2 Planungszweck	3
Art. 3 Wirkungsbereich	3
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	3
Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans	3
B ART UND MASS DER NUTZUNG	4
Art. 6 Art der Nutzung	4
Art. 7 Mass der Nutzung	4
Art. 8 Gemeinsame Projektierung	5
C GESTALTUNG	6
Art. 9 Referenzkonzept Masterplan Fünf-Egg	6
Art. 10 Gestaltung der Bauten	6
Art. 11 Dachgestaltung	6
Art. 12 Freifläche	6
Art. 13 Vorgartenbereich	7
D WEITERE BESTIMMUNGEN	8
Art. 14 Erschliessung	8
Art. 15 Regenwasser	8
Art. 16 Vertragliche Sicherstellung	8
Art. 17 Inkrafttreten	8
GENEHMIGUNGSVERMERKE	9
ANHANG	10

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Teil-Überbauungsordnung UeO "Fünf-Egg Thunstrasse Süd" besteht aus den nachfolgenden Teil-Überbauungsvorschriften und dem Teil-Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Planungszweck

Gestützt auf ein Referenzkonzept für den Wirkungsbereich der ZPP "Fünf-Egg" werden mit der Teil-Überbauungsordnung "Fünf-Egg Thunstrasse Süd" hohe gestalterischen Qualitäten der Gebäude und Aussenräume, die bauliche Weiterentwicklung sowie eine Aufwertung des Ortsbilds und des Aufenthaltsraums an der Thunstrasse verfolgt.

Art. 3 Wirkungsbereich

Die Teil-Überbauungsordnung "Fünf-Egg Thunstrasse Süd" gilt innerhalb des im Teil-Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Teil-Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Muri bei Bern.

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans

Im Teil-Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Baubereiche für oberirdische Gebäude
- > bestehende Gebäude mit erweiterter Bestandesgarantie
- > Vorgartenbereich
- > Freifläche
- > Verkehrsfläche
- > Anschlusspunkte Strassennetz

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 6 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere nach den Bestimmungen der ZPP "Fünf-Egg".^{*1}

Art. 7 Mass der Nutzung

- ¹ Die im Teil-Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche und Teil-Baubereiche begrenzen die überbaubaren Bereiche der oberirdischen Gebäude.
- ² Einige Baubereiche sind in Teil-Baubereiche unterteilt. Je Teil-Baubereich werden separate baupolizeiliche Masse festgelegt.
- ³ Bei offener Bauweise gilt ein Gebäudeabstand von 8.0m.
- ⁴ Kleinbauten sind in den Baubereichen und Teil-Baubereichen sowie in den Freiflächen zulässig.^{*2}
- ⁵ Die Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi) beträgt in den Baubereichen und Teil-Baubereichen max. 3.50m mehr als die Fassadenhöhe traufseitig (FH tr).
- ⁶ Für die einzelnen Baubereiche und Teil-Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	max. FH tr	max. GL	max. VG	min. GFo	max. GFo	max. aGbF
Baubereich D1	10.50	28	3	600	1'120	280
Teil-Baubereich D2.1				450	880	220
Teil-Baubereich D2.2				540	1'000	250
Baubereich D3				800	1'280	320
Baubereich D4				390	680	170
Baubereich D5				490	880	220
Baubereich D6				850	1'280	320
Teil-Baubereich D7.1				610	1'120	280
Teil-Baubereich D7.2				370	680	170
Teil-Baubereich D7.3				620	1'120	280
Baubereich D8				510	1'120	280
Baubereich D9				650	1'400	350

FH tr	Fassadenhöhe traufseitig in m (ohne Attika)
GL	Gebäudelänge in m
VG	Anzahl Vollgeschosse
GFo	Geschossfläche oberirdisch in m ²
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche in m ²

^{*1} gemäss Art. 53e GBR

^{*2} gemäss Art. 4.4 GBR

- ⁷ Die GfO und aGbF von Bestandesbauten ausserhalb der Baubereiche oder Teil-Baubereiche werden den Baubereichen oder Teil-Baubereichen angerechnet, die sich innerhalb derselben Parzelle befinden.

Art. 8 Gemeinsame Projektierung

- ¹ Innerhalb eines Baubereichs ist die geschlossene Bauweise zulässig, wobei zwischen den betroffenen Teil-Baubereichen ein Transfer der zulässigen Geschossfläche oberirdisch GfO und anrechenbaren Gebäudefläche aGbF erfolgen darf. Die max. Gebäudelänge muss eingehalten werden und kann nicht kumuliert werden.
- ² Die Summe der min. GfO der betroffenen Teil-Baubereiche darf dabei nicht unterschritten und die max. GfO sowie die max. aGbF nicht überschritten werden.
- ³ Im Rahmen des Baugesuchs muss der transferierte Nutzungsanteil zwischen den Teil-Baubereichen, sowie die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer nachgewiesen und im Grundbuch eingetragen werden.

C GESTALTUNG

Art. 9 Referenzkonzept Masterplan Fünf-Egg^{*3}

- ¹ Die Gestaltung der Bauten, deren ortsbaulicher Ausdruck sowie Konzeption und Gestaltung der Aussenräume richten sich nach den Prinzipien des Referenzkonzepts.
- ² Das Referenzkonzept ist massgebend in Bezug auf:
 - > Massstäblichkeit und Setzung der Gebäude
 - > Volumen und Höhenentwicklung, insbesondere Höhengsprünge
 - > Proportionen, Lage und Funktionalität der Freiräume und Plätze

Art. 10 Gestaltung der Bauten

- ¹ Neu- und Umbauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- ² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 11 Dachgestaltung

Attikageschosse dürfen die Fassadenhöhe traufseitig um max. 3.0m überschreiten und können je Baubereich oder Teil-Baubereich max. 50% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.^{*4}

Art. 12 Freifläche

- ¹ Die Freifläche ist zu mindestens zwei Dritteln zu begrünen. Die übrigen Flächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.
- ² Es ist eine naturnahe Begrünung mit standortgerechten und vorwiegend heimischen Arten vorzusehen.^{*5} Auf die bestehenden Bäume ist Rücksicht zu nehmen, diese sind so weit wie möglich in die neue Gestaltung zu integrieren.
- ³ Es ist ein minimaler Substrataufbau im Sinne der anrechenbaren Grünfläche sicherzustellen.^{*6} Bäume dürfen nicht unterbaut werden.
- ⁴ Einfriedungen von mehr als 1.2m Höhe sind nicht zugelassen.

^{*3} Der Masterplan «Fünf-Egg» wurde am 13.05.2024 vom Gemeinderat genehmigt.

^{*4} gemäss Art. 37 GBR

^{*5} gemäss Art. 53e Abs. 8a GBR

^{*6} gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR

Art. 13 Vorgartenbereich

- ¹ Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens zwei Dritteln zu begrünen. In diesen begrünten Flächen sind Kleinbauten nicht zugelassen. Die übrigen Flächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.
- ² Es ist eine naturnahe Bepflanzung mit standortheimischen Pflanzen vorzusehen.*⁷
Auf die bestehenden Bäume ist Rücksicht zu nehmen, diese sind so weit wie möglich in die neue Gestaltung zu integrieren.
- ³ Der Vorgartenbereich darf nicht unterbaut werden.
- ⁴ Der Vorgartenbereiche sind mittels ortstypischer Einfriedung von max. 1.2m Höhe und Unterbrechungen von max. 3.0m Breite einzufassen.

*⁷ gemäss Art. 53e Abs. 8a GBR

D WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 14 Erschliessung

- ¹ Die Anschlusspunkte an das Strassennetz erfolgen an den im Teil-Überbauungsplan bezeichneten Stellen. Die Zufahrt zu den Parkierungsflächen ist Sache der Grundeigentümer. Die notwendige Strassengestaltung kann in den Freiflächen vorgenommen werden.
- ² Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen sind gebäudeintegriert zu gestalten. Sammelgaragen sind zulässig.
- ³ Die Notzufahrt erfolgt über die im Überbauungsplan als Verkehrsflächen bezeichneten Stellen.

Art. 15 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, wiederverwendet, verdunstet oder versickert werden.

Art. 16 Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Teil-Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der Teil-Überbauungsordnung sicherzustellen.

Art. 17 Inkrafttreten

Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	05. Juni – 05. Juli 2024
Vorprüfung vom	...

Publikation im Amtsanzeiger vom	...
Publikation im Amtsblatt vom	...
Öffentliche Auflage vom	...

Einspracheverhandlungen am	...
Erledigte Einsprachen:	...
Unerledigte Einsprachen:	...
Rechtsverwahrungen:	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
-----------------------	-------------------------

Stephan Lack	Karin Pulfer
--------------	--------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

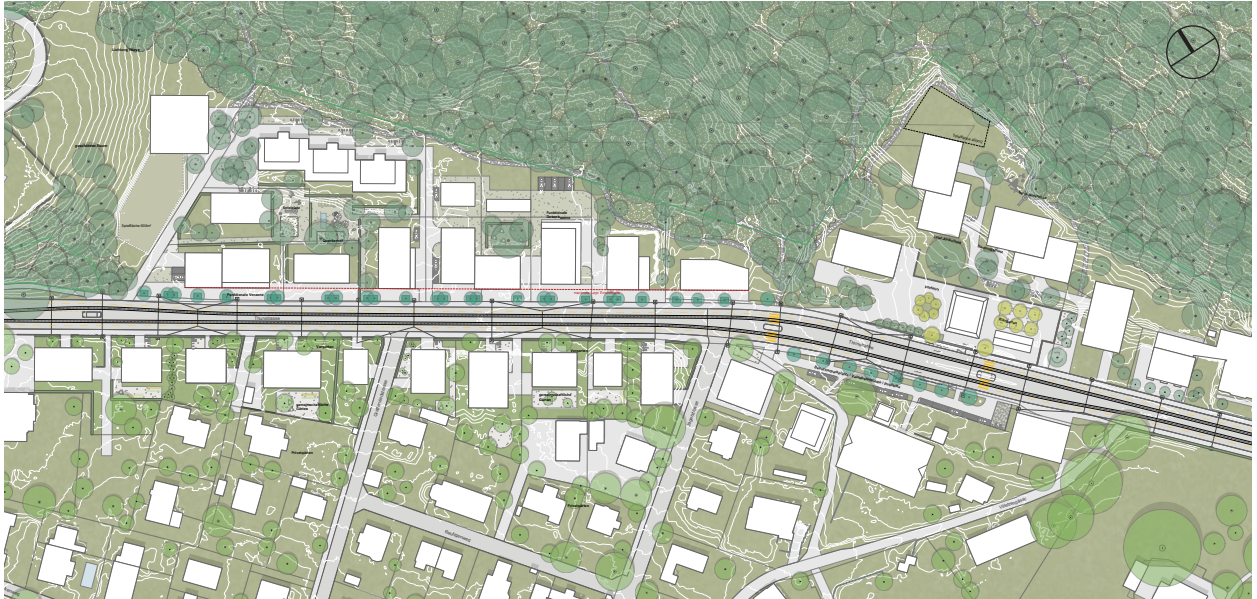
Muri bei Bern, den ...	Die Gemeindeschreiberin
------------------------	-------------------------

Karin Pulfer

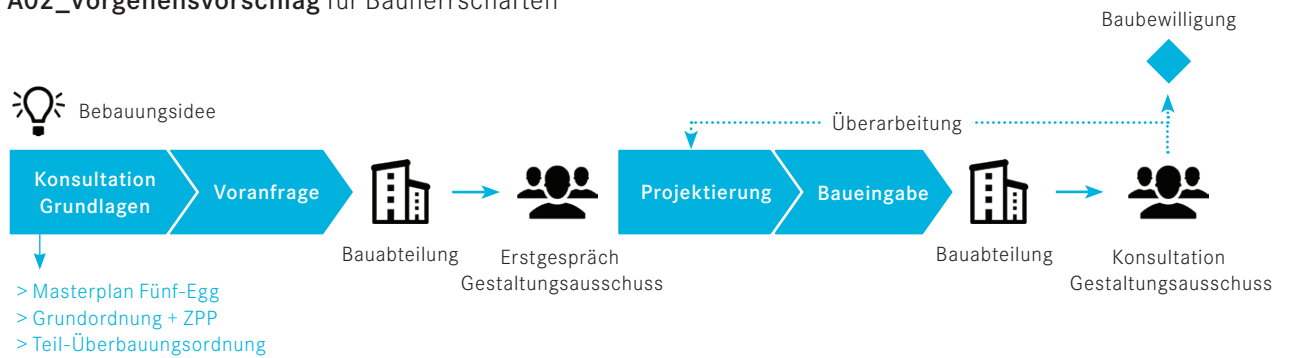
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

ANHANG

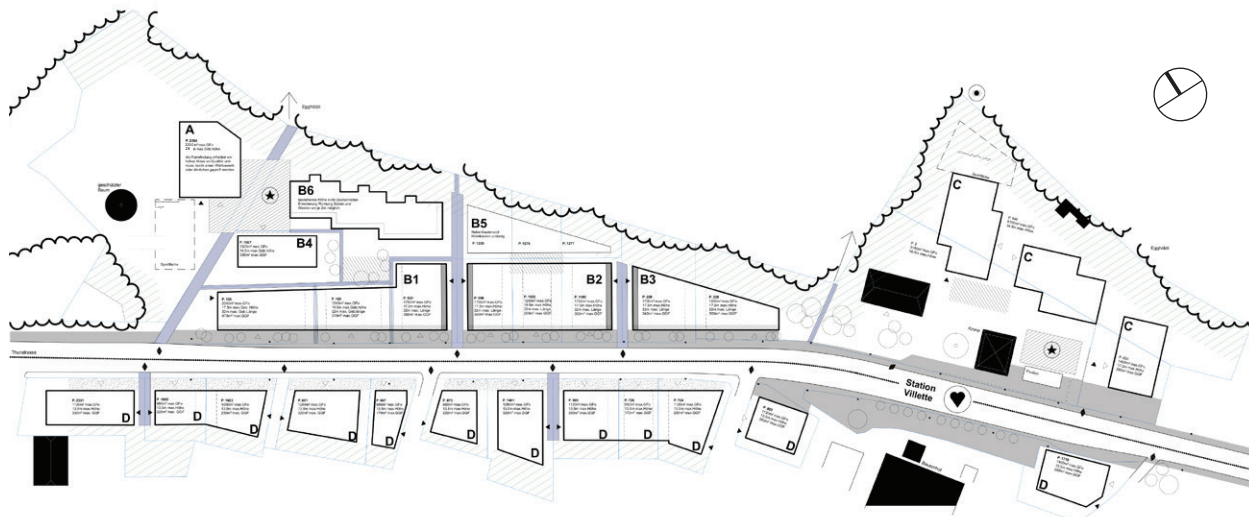
A01_Referenzkonzept Masterplan (vom Gemeinderat genehmigt am 13.05.2024) (verkleinert)



A02_Vorgehensvorschlag für Bauherrschaften



A03_Masterplankarte (vom Gemeinderat genehmigt am 13.05.2024) (verkleinert)



- Baufelder
- Parzellen
- Bestehende Objekte
Erhaltenswert oder
Schützenswert
- Möglicher Sockelbau
bis 7m Geb.höhe
- gestaffelte Fassadenlinie
- Grenzabstand
- Aussichtspunkte
- Haltestelle
- Begegnungspunkte
- hohe Frequentierung
- Platz
- möglicher Nachbarschaftsplatz
- Vorgarten
- Naturabstand
- Verbindung Egghölzli / Nachbarschaft
- Wegerecht

- Lage schematisch:
Tiefgarageneinfahrt
- Adressbildung

- A** Teilbereich Clairière
- B1-3** Teilbereich Thunstrasse Nord
- B4-6** Teilbereich Thunstrasse Nord 2. Reihe
- C** Teilbereich Krone
- D** Teilbereich 1. Bautiefe Süd

