



Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Zone mit Planungspflicht
ZPP "Turbenweg"

Überbauungsordnung 1. Etappe

Die Überbauungsordnung zur "ZPP Turbenweg, 1. Etappe" beinhaltet:
Überbauungsplan
Überbauungsvorschriften
Richtprojekt "Gestaltung öffentlicher Raum"

Überbauungsvorschriften

Entwurf zH Gemeinderat

Verfasser: IC Infraconsult AG
Datum: 22. Januar 2007

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom
Publikation im Amtsblatt vom....., im Amtsanzeiger vom.....
Öffentliche Auflage vom.....bis.....
Einspracheverhandlungen am.Rechtsverwahrungen.....
Erledigte Einsprachen. Unerledigte Einsprachen.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am.....
Gemeinderat Muri bei Bern:
Der Präsident Die Sekretärin.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

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

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am:

Überbauungsvorschriften

1 Allgemeines

Wirkungsbereich

Art. 1

Die Vorschriften gelten für den im Plan entsprechend gekennzeichneten Wirkungsbereich.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Muri bei Bern.

Inhalt des Überbauungsplans

Art. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung 1. Etappe
- b) die Lage der Baulinie
- c) die Lage der Baufelder für das Sockelgeschoss
- d) die Lage der Baufelder für die Obergeschosse
- e) die Lage der Baufelder für das Attikageschoss
- f) die Lage des Baufeldes der unterirdischen Parkieranlage und Anlieferung
- g) die Koten der Gebäudehöhe (m ü. M.)
- h) die Terrainhöhenkoten (m ü. M.)
- i) die Lage der Ein- und Ausfahrt zu Einstellhalle und Anlieferung
- k) der Zugang zur Ladennutzung
- l) der Raum des Vorplatzbereichs und des Trottoirs
- m) Strasse der Detailerschliessung
- n) die Grünbereiche
- o) der Retentionsbereich

Richtprojekt "Gestaltung öffentlicher Raum"

Art. 4

¹ Das Richtprojekt "Gestaltung öffentlicher Raum" ist innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept des öffentlichen Raums und der Umgebungsgestaltung wegleitend. Die definitive Gestaltung und die Festlegung der organisatorischen Massnahmen für eine Begegnungszone erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

² Geringfügige Abweichungen vom Richtprojekt sind gestattet. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen auch wesentliche Abweichungen bewilligen, sofern das Konzept nicht beeinträchtigt wird.

2 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Art. 5

¹ Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften zur Zentrumszone Z gemäss Art. 42 des Baureglements und den Bestimmungen zur ZPP "Turbenweg" Art. 53a.

² Die Verkaufsnutzung ist im Erdgeschoss anzuordnen.

³ Der Anteil der Wohnnutzung muss mindestens 20 % betragen.

⁴ Der Vorplatzbereich gilt als öffentlicher oder halböffentlicher Raum und dient einerseits als öffentlicher Gehweg entlang von Moosstrasse, Turbenweg und Verbindungsstrasse Turbenweg - Füllerichstrasse und andererseits dem Hauszugang und der Hauszufahrt einschliesslich Einstellhallenzufahrt, Parkplätze, Anlieferung usw.

⁵ Der Vorplatzbereich dient zudem einer vielfältigen Nutzung wie z.B. für Aussenplätze zu einem Gastgewerbebetrieb und Dorfplatz sowie zusammen mit dem Strassenareal als temporärer Festplatz. Der Vorplatz und der Strassenbereich des Turbenwegs und der Verbindungsstrasse Turbenweg - Füllerichstrasse sind entsprechend gemäss Richtprojekt "Gestaltung öffentlicher Raum" zu gestalten.

⁶ Der Retentionsbereich dient der Ableitung des Meteorwassers und den Ersatzmassnahmen für den Brügglibach. Die definitive Gestaltung und die Festlegung der Ersatzmassnahmen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Mass der Nutzung

Art. 6

¹ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur ZPP Turbenweg in Art. 53a des Baureglements.

² Auf dem Parzellenteil GB-Nr. 2360 kann insgesamt eine Bruttogeschossfläche von 12'800 m² realisiert werden. Davon sind 3'200 m² Verkaufsfläche (exkl. Restaurant, Mall und Erschliessungsanlagen sowie Lager im Erdgeschoss) zugelassen.

3 Baupolizeiliche Vorschriften

Baufelder

Art. 7

¹ Die Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder und der Koten der Gebäudehöhen errichtet werden. Sie können an die Baufeldgrenze gestellt werden.

² Ausserhalb der Baufelder sind Notausgänge aus der Einstellhalle und Ausstattungen des öffentlichen Raums gemäss Richtprojekt gestattet.

³ Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone dürfen generell höchstens 2.00 m über die Baufeldgrenze vorspringen. Im Bereich des Zugangs zur Ladennutzung ist ein Vordach von bis zu 4.00 m gestattet. Das Vordach des Attikageschosses darf rundumlaufend bis zur Fassadenflucht des darunter liegenden Geschosses auskragen.

⁴ Innerhalb der Baufelder sind keine Bauabstände einzuhalten.

Gebäude- und Terrainhöhenkoten

Art. 8

¹ Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im jeweiligen Baufeld durch die Höhenkote in Meter über Meer festgelegt.

² Das Niveau des fertigen Terrains ist durch Terrainhöhenkoten in Meter über Meer festgelegt. Diese dürfen maximal 0.50 m über- oder unterschritten werden.

4 Gestaltung

Allgemeines

Art. 9

Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Bauten in der Nachbarschaft und den angrenzenden Strassenräumen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gestaltung der Verbindungsstrasse Turbenweg - Füllerichstrasse als Verbindung zwischen den bestehenden und neuen Zentrumsanlagen und als Platzbereich ist besonders Beachtung zu schenken.

Dachgestaltung

Art. 10

¹ Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Sie sind, wo nicht als Dachterrasse genutzt, mindestens extensiv zu begrünen.

² Über die in den Baufeldern festgelegten maximalen Gebäudehöhen hinaus darf kein zusätzliches Attikageschoss erstellt werden. Gestattet sind die technischen Aufbauten gemäss Art. 37 Abs. 6 des Baureglements. Dazu gehören auch Dachaufbauten, die der Belichtung der darunter liegenden Räume dienen. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1 m überragen.

³ Über dem obersten Geschoss können zudem technische Räume erstellt werden. Diese müssen gegenüber der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses einen Abstand von min. 5.00 m einhalten und sie sind innerhalb der jeweiligen Dachfläche zusammenzufassen.

Aussenräume

Art. 11

¹ Für die Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt "Gestaltung öffentlicher Raum" wegleitend.

² Die im Richtplan eingetragenen Pflanzbereiche für Bäume und Sträucher sind bezüglich Anzahl und Lage variabel. Sie werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt. Sie sind zu pflegen und, wo nötig, zu ersetzen.

Gestaltungsausschuss

Art. 12

Im Baubewilligungsverfahren ist der Gestaltungsausschuss (Art. 31 BauR) beizuziehen.

5 Gemeinsame Anlagen

Gemeinsame Anlagen **Art. 13**

¹ Unter gemeinsamen Anlagen werden verstanden:

- der Vorplatzbereich mit Hauszufahrten, Zugängen, Besucherparkplätzen und Gehwegen
- der Grün- und Retentionsbereich
- der Brügglibach
- die Aufenthalts- und Spielbereiche
- die unterirdischen Parkierungsanlagen und die Besucherparkplätze
- die Anlage der Abfallentsorgung im Untergeschoss

² Diese Anlagen sind gemäss einem durch die Grundeigentümer zu erstellenden Reglement zu nutzen und zu unterhalten. Sie sind als Ganzes zu planen und zusammen mit dem Hauptgebäude zu realisieren.

Aufenthalts- und Spielbereiche **Art. 14**

Die Aufenthalts- und Spielbereiche sind auf der Dachterrasse über der Verkaufsnutzung zu realisieren.

6 Erschliessung

Allgemeines **Art. 15**

¹ Die unterirdischen Parkierungs- und Anlieferungsanlagen werden über eine Zu- und Wegfahrt an der Moosstrasse erschlossen.

² Der Strassenraum des Turbenweges und der Verbindungsstrasse Turbenweg - Füllerichstrasse ist gemäss Richtplan "Gestaltung öffentlicher Raum" als verkehrsberuhigte Strasse auszugestalten. Die Festlegung der definitiven Gestaltung und der organisatorischen Massnahmen für eine Begegnungszone erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Parkierung **Art. 16**

¹ Die gemäss kantonalen Vorschriften notwendigen Autoabstellplätze für die Nutzungen auf Parzelle GB-Nr. 2360 sind in der Einstellhalle im Baufeld für unterirdische Parkierungsanlagen zu erstellen. Die Einstellhalle darf maximal 240 Parkplätze für PW aufweisen.

² Für die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze ist das Richtprojekt "Gestaltung öffentlicher Raum" begleitend.

³ Für die Anordnung der Abstellplätze für Fahrräder ist das Richtprojekt "Gestaltung öffentlicher Raum" begleitend. Weitere Abstellplätze sind innerhalb des Gebäudes zu realisieren.

7 Weitere Bestimmungen

Energie

Art. 17

Vor der Baueingabe ist ein Energiekonzept für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung der in der Gemeinde zuständigen Stelle zur Genehmigung vorzulegen. Seine Erarbeitung ist mit der Gemeinde frühzeitig abzusprechen. Wenn vertraglich zugesichert wird, dass nach dem jeweils gültigen MINERGIE-Standard gebaut wird, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzeptes.

Baubewilligungsverfahren

Art. 18

¹ Es ist ein gemeinsames Baugesuch einzureichen. Spätere Neu-, An- und Umbauten sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

² Umgebungsgestaltungspläne des Baugesuchs haben auch die angrenzenden und zugehörigen gemeinsamen Anlagen inkl. der Detailgestaltung des Turbenweges und der Verbindungsstrasse Turbenweg - Fülllerichstrasse darzustellen.

Vereinbarung

Art. 19

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art. 20

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).