

Verfasser: Walter Schweizer Dpl. Architekt ETH SIA Alpenstrasse 3 3073 Gümligen
Ingenieure : Emch & Berger Bern AG Ingenieurunternehmung Gartenstrasse 1 3001 Bern

Inhalt

A. Generelles	Art. 1	Planungszweck	1
	Art. 2	Wirkungsbereich	1
	Art. 3	Stellung zur Grundordnung	1
	Art. 4	Inhalt der Überbauungsordnung	1
	Art. 5	Beurteilung der Baugesuche	2
B. Allgemeine Vorschriften	Art. 6	Nutzung	2
	Art. 7	Baufelder	2
	Art. 8	Unterirdische Bauten	3
	Art. 9	Nebenbauten	3
	Art. 10	Baulinien	3
	Art. 11	Gebäudestruktur	3
	Art. 12	Bauvorschriften	3
	Art. 13	Dachgestaltung	4
	Art. 14	Etappierung	4
	Art. 15	Umgebung	4
C. Erschliessung	Art. 16	Verkehr-, Fuss- und Radwege	5
	Art. 17	Parkierungsanlagen	5
	Art. 18	Öffentliche Plätze	6
D. Weitere Bestimmungen	Art. 19	Energie	6
	Art. 20	Entwässerung	6
	Art. 21	Lärmschutz	6
	Art. 22	Verträge	6
Anhang			7,8

A. Generelles**Planungszweck Art.1**

Mit der Überbauungsordnung Gümligenfeld wird eine dichte und gestalterisch überdurchschnittliche Überbauung mit breitem Angebot an Arbeitsplätzen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angestrebt.

Die Überbauungsordnung bestimmt die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung folgender Bauvorhaben:

- die gesamthafte Gestaltung der Überbauung mit verschiedenen Nutzungen für Gewerbe und Dienstleistungen
- die gesamthafte Umgebungsgestaltung
- die gesamthafte Gestaltung der Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung
- die Gestaltung der Anschlussbauwerke an das öffentliche Strassennetz

Wirkungsbereich Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer grün punktierten Perimeterlinie festgelegt.

Zur Überbauungsordnung zugehörige Verkehrsanlagen sind im Überbauungsplan in der entsprechenden Farbe dargestellt.

Stellung zur Grundordnung**Art. 3**

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

Inhalt der Überbauungsordnung**Art. 4**

In der Überbauungsordnung sind die folgenden Punkte verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessungen der Baufelder für die ober- und unterirdischen Gebäude
- b) Maximale Höhenkoten für Gebäude und Erdgeschosse
- c) Lage, Abmessungen und Höhenkoten der Überbauungs-internen Verkehrsanlagen, Strassen, Wendeplätze, ober- und unterirdischen Parkierungsanlagen, Zufahrts und Anlieferungsflächen.
- d) Lage, Abmessungen und Höhenkoten der Basiserschliessung mit den Anschlussbauwerken an das öffentliche Strassennetz (Zufahrtsstrassen, Verkehrskreisel, Trottoir, Wege) (Verkehrsplan)
- e) Lage der öffentlichen Plätze und der Fuss- und Radfahrerwege
- f) Lage und Grösse der öffentlichen und privaten Grün- und Aussenbereiche

B. Allgemeine Vorschriften**Beurteilung der Baugesuche**

- g) Lage und Umschreibung der anzupflanzenden Hecken und hochstämmigen Bäume
- h) Lage und Höhenkoten der Ver- und Entsorgungsleitungen (Erschliessungsplan) für die Grundausstattung. Vorbehalten bleiben weitere Leitungen oder grössere Durchmesser für spezielle Bedürfnisse.

Art. 5

1. Einzelbauten sind als Elemente einer einheitlichen Gesamtüberbauung zu gestalten.
2. Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist insbesondere auf folgende Elemente zu achten:

- Stellung der Gebäude
- kubische Gestaltung der Bauvolumen
- Gestaltung der Fassaden
- Material- und Farbwahl
- Dachgestaltung
- Vorbauten und Gebäuderücksprünge
- Gestaltung der Hauptzugänge
- Aussenräume
- öffentliche Plätze
- Terrainveränderungen im Grenzbereich zur Landwirtschaftszone

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

3. Gesuche, für in ihrer Aussenwirkung wesentliche Bauvorhaben, werden durch den Gestaltungsausschuss der Gemeinde beurteilt.

Nutzung**Art. 6****1. Nutzungsart:**

Zulässig sind Nutzungen für Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie Fachmärkte.

Ausgeschlossen sind Einkaufszentren im Sinne von Art. 24 BauV und andere Nutzungen, die einen grossen Publikumsverkehr in Wohngebieten verursachen.

Der Anteil für reine Büronutzung darf maximal 60% der Gesamtnutzung betragen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind gestattet, sofern durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch befriedigende Verhältnisse gesorgt wird.

2. Der Nutzungsgrad innerhalb der Baufelder ist im Rahmen der Vorschriften frei.

Baufelder**Art. 7**

1. Für die Bebauung werden verschiedene Baufeldtypen ausgeschieden, welche in Abs. 2 bis Abs. 4 umschrieben sind.

Ausserhalb der Baufelder dürfen grundsätzlich keine Bauten errichtet werden. Vorbehalten sind Art. 8 und 9.

2. Hauptbaufelder (A- D) können in der Höhe von den Untergeschossen bis zur Dachkote unter Einhaltung der Bauvorschriften (Art. 12,13) überbaut werden. Die Eckpunkte der Hauptbaufelder sind durch die Koordinaten im Überbauungsplan festgelegt.

3. Vorbaufelder (A-D) sind im Erdgeschoss von Bauten freizuhalten.
Die Vorbauten dienen zur Markierung der Gebäude - Hauptzugänge.

Unterirdische Bauten	4. Zwischenbaufelder A/B und C/D dienen der Durchfahrt von Fahrzeugen. Zwischenbaufelder können brückenartig überbaut werden. Das Erdgeschoss ist auf der ganzen Feldbreite von Bauten freizuhalten. Statisch konstruktive Bauelemente sind erlaubt, sofern sie nicht die Durchfahrt behindern. Art. 8 1. Unterirdische Bauten, ausgenommen Zufahrtsrampen, sind nur innerhalb des eingezeichneten Baufeldes für Einstellhallen zulässig. 2. Ausgenommen sind Tiefbauten für die Ver- und Entsorgung der Gesamtüberbauung.
Nebenbauten	Art. 9 1. Nebenbauten sind für folgende Nutzungen zugelassen: - Technische Infrastrukturanlagen wie Waschanlagen, Entsorgungsplätze etc. - Unterstände für Zweiräder und Container - Bushaltestelle 2. Nebenbauten sind eingeschossig und maximal 3.00 m hoch. Ihre Grundfläche darf 30.00 m² nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben technisch bedingte Einrichtungen, die grössere Abmessungen erfordern. 3. Nebenbauten können ausserhalb der Baufelder auf den öffentlichen Plätzen, der Zufahrts- und Anlieferungsflächen und im bezeichneten Bereich der oberirdischen Parkierungsfelder liegen.

Baulinien

Art. 10

1. Gestaltungsbaulinien sind Baulinien mit Anbaupflicht.
Die Fassaden der Gebäude an der Detailerschliessungsstrasse müssen auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden.
2. Die Strassenlinie begrenzt den Fahrbereich der zentralen Erschliessungsstrasse.
Sowohl ober- wie unterirdisch muss die Durchfahrt auf der Breite von 6.50 m freigehalten werden. Oberirdisch ist das Lichtraumprofil von 4.50 m Höhe zu gewährleisten.

Gebäudestruktur Art. 11

1. Innerhalb der Baufelder soll weitgehend ein freier Ausbau ermöglicht werden.
Im Endausbau soll eine möglichst zusammenhängende Baustruktur entstehen, bei welcher den unter Art. 5 erwähnten Elementen Rechnung getragen wird.
2. Es gelten die in Anhang 1 definierten Begriffe.

Bauvorschriften Art. 12

1. Sämtliche Gebäude müssen rechtwinklig oder parallel zu den Baufeldrändern stehen.
2. Die Gebäudelänge beträgt maximal 120 m.
3. Die Gebäudebreite innerhalb der Baufelder ist frei.
4. Die Hauptzugänge zu den Gebäuden entlang der Detailerschliessungsstrasse müssen innerhalb der Vorbaufelder liegen.

Sie sind als überdeckte Gebäudevorsprünge zu gestalten. Konstruktive Abstützungen sind erlaubt.

5. Für alle überdeckten Hauptzugänge gilt ein Gebäudevorsprung von minimal 3.00 m und maximal 5.00 m Tiefe.
6. Pro Hauptbaufeld ist eine minimale Grünfläche zu errichten. Dieser Anteil ist in Anhang 2 geregelt. Begrünte Dachflächen mit einer Substratdicke von mind. 8 cm können 50% angerechnet werden.
7. Entlang der Detailerschliessungsstrasse, sowie an der Rückseite von Baufeld D, sind die in Anhang 2 definierten Gebäude-Vor-, resp. Rücksprünge anzubringen.
8. Im weiteren gelten die Vorschriften unter Anhang 2.

Dachgestaltung Art. 13

1. Ausgenommen über Attika- und eingeschossigen Hallenbauten dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Aussensitzplätze oder für technische Aufbauten genutzt werden, zu begrünen.
2. Attikageschosse müssen entlang der Detailerschliessungsstrasse im Minimum um 7.50 m, auf den übrigen Seiten um 2.50 m vom darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein. Ihre maximale Breite beträgt in jedem Fall 25.00 m.
3. Die Fläche einzelner Dachaufbauten darf 20.00 m² nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Dachaufbauten darf zudem pro Gebäude höchstens 3% des darunterliegenden Attikageschosses oder maximal 40 m² betragen.

Etappierung

Art. 14

1. Vor Baubeginn müssen die notwendigen Erschliessungsbauwerke für Verkehr und Ver- und Entsorgung für die jeweilige Bauetappe gesichert sein. Dies betrifft in der ersten Bauetappe insbesondere den Anschlusskreisel an die Feldstrasse.
2. Spätestens mit dem Baubeginn des 3. Hauptbaufeldes oder nach der Erstellung der Hälfte der maximal zulässigen Parkplätze ist die Buspiste zu erstellen.

Umgebung

Art. 15

1. Bei der Umgebungsgestaltung sind v.a. Aspekte des Ortsbildes und der Ökologie zu berücksichtigen.
2. An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind einheimische und standortgerechte Hochstammbäume, Hecken und Feldgehölze zu pflanzen.
3. Als Übergangsfläche ist der Geländestreifen zwischen Nationalstrasse und der eidgenössischen Baulinie bezeichnet. Dieses Gebiet ist in erster Linie als Ruderalfläche und zur Versickerung von Meteorwasser auszubilden. Andere Nutzungsregelungen sind mit dem Baubewilligungsverfahren dem kantonalen Tiefbauamt zur Genehmigung durch das Bundesamt für Strassenbau vorzulegen.

C. Erschliessung**Verkehr, Fuss-
und Radwege****Art. 16**

1. Zur Anbindung der Überbauung Gümligenfeld an das öffentliche Fuss- und Radwegnetz der Gemeinde sind die folgenden Verbindungen vorgesehen :
 - Fuss- und Radweg Feldstrasse-Moosstrasse
 - Die Verlängerung der Moosstrasse, welche ausschliesslich als Bus-, Fuss- und Fahrradpiste dient sowie für Fahrzeuge zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Gümligenfeldes.
 - Fuss- und Radweg durch die bestehende Unterführung oder über die Passerelle nach Muri
 - Fuss- und Radweg zur Weiherstrasse
2. Der Zeitpunkt der Realisierung richtet sich nach dem Baufortschritt und wird durch die Gemeinde festgelegt.
3. Die Erstellung der Passerelle sowie des Fussweges zur Weiherstrasse sind nicht Voraussetzung für Bauvorhaben in der UeO.

**Parkierungs-
anlagen****Art. 17**

1. Für die Gesamtüberbauung sind maximal 640 Parkplätze zulässig. Die Anzahl Parkplätze pro Baugesuch richtet sich nach der Kant.Parkplatzverordnung (PPV) und dem Parkplatzreglement der Gemeinde Muri.
2. Oberirdische Parkplätze dürfen nur in den bezeichneten Feldern realisiert werden. Ihre Anzahl ist auf maximal 80 beschränkt.
Oberirdische Parkplätze sind für Besucher der Überbauung reserviert.
3. Die unterirdischen Einstellplätze sind innerhalb des unterirdischen Baufeldes in Einstellhallen zu realisieren.

4. Die Zufahrten zu den Einstellhallen müssen von den privaten Hauszufahrtsstrassen her und über die privaten Zufahrtsflächen erfolgen.
Ausnahme ist Baufeld A, wo maximal zwei Zufahrten direkt von der Detailerschliessungsstrasse her erstellt werden dürfen. Deren Lage ist projektabhängig.
5. Ausgeschlossen sind insbesondere:
 - Zufahrten über die Plätze
 - Zufahrten von der Nordost- und Nordwestseite des Baufeldes D her.
 - Zufahrten über die Vorbaufelder, ausgenommen ist Art. 17, Abs. 4.
6. Die publikumsorientierten Personenaufgänge aus den Einstellhallen sollen in der Regel auf die Zugangswege der Detailerschliessungsstrasse führen.
7. Mit jeder Bauetappe ist der erforderliche Teil der zentralen Zufahrtsstrasse mit dem zugehörigen Anteil oberirdischer Parkplätze zu erstellen, bzw. sicherzustellen.
8. Mit jedem Baugesuch ist nachzuweisen, dass für die verbleibenden Baugrundstücke eine anteilmässige Anzahl Parkplätze übrig bleibt.
9. Für spezielle betriebliche Verhältnisse (wie z.B. einem Transportbetrieb) können Abstellplätze bewilligt werden, die nicht an das Kontingent von 640 angerechnet werden. Diese sind in geschlossenen Arealen zu errichten. Der Gesuchsteller hat nachzuweisen, dass diese Plätze durchschnittlich weniger als zwei Fahrten pro Tag erzeugen.

10. Abstellplätze für Zweiräder sind in erster Linie in den gedeckten Bereichen bei den Hauszugängen sowie in den Unterständen für Zweiräder zu erstellen.

Öffentliche Plätze

Art 18

1. Öffentliche Plätze sind als Orte der Begegnung und des Verweilens zu gestalten.
2. Als öffentliche Plätze gelten:
 - der zentrale Platz mit Wendeschleife für den Bus
 - der Abschlussplatz des Baufeldes B
3. Der zentrale Platz muss die folgenden Bedingungen erfüllen:
 - Wendeplatz für den öffentlichen Bus
 - Ruhebereiche für Fussgänger
4. Der Zeitpunkt der Realisierung richtet sich nach dem Baufortschritt und wird durch die Gemeinde festgelegt.

Weitere Bestimmungen

Energie

Art. 19

1. Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können.

2. Soweit Feuerungsanlagen erstellt werden, sind möglichst umweltverträgliche Brennstoffe einzusetzen. Es soll vorwiegend Erdgas verwendet werden.
3. Soweit wirtschaftlich vertretbar, sind Alternativanlagen ohne Verbrennungstechnologie anzustreben. Zu prüfen ist insbesondere die Nutzung der Sonnenenergie sowie die Nutzung vorhandener Umweltwärme (Grundwasser, Luft etc.). Bei gewerblichen Nutzungen ist die Abwärme von Maschinen, Klima- und Lüftungsanlagen zu nutzen (WRG).

Entwässerung

Art. 20

1. Für die Entwässerung gilt das Trennsystem.
2. Meteorwasser ist soweit zulässig an Ort zu versickern.
3. Meteorwasser, das nicht versickert werden kann, ist, soweit es die hydraulischen Verhältnisse und die Gewässerschutzvorschriften erlauben, über eine getrennte Meteorwasserkanalisation in den Kräygenstollen abzuleiten. Das verbleibende Meteorwasser ist verzögert (z.B. über Retentionsbecken) abzuleiten.

Lärmschutz

Art. 21

1. Für die Überbauung Gümligenfeld gilt Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
2. Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen gemäss Anhang 3 zu treffen.

Verträge

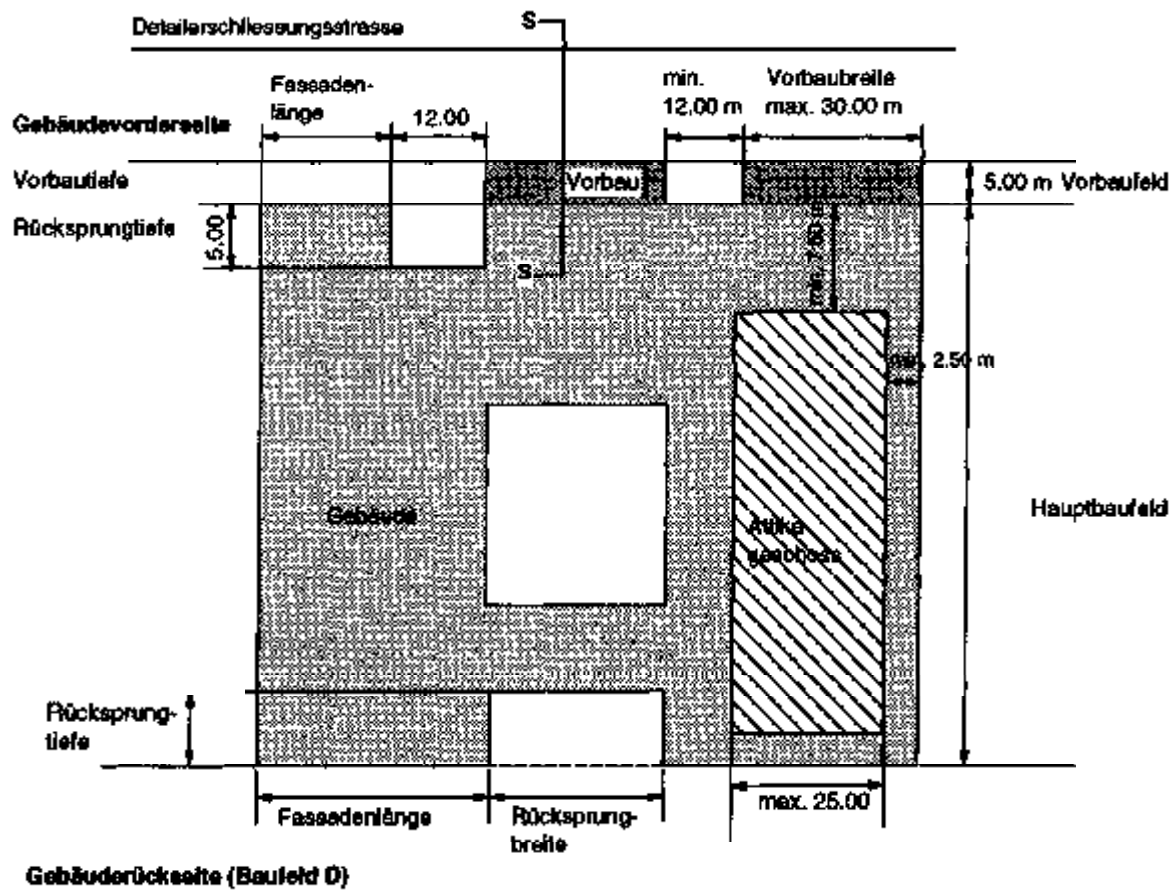
Art. 22

Der Infrastrukturvertrag zur UeO muss vor dem Beschluss des Grossen Gemeinderates unterzeichnet werden.

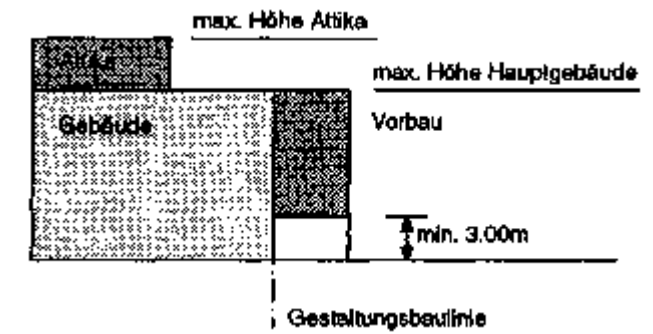
Begriffsdefinitionen (zu Art. 11)

Anhang 1

Grundriss:



Schnitt S-S:



Spezielle Bauvorschriften für die Baufelder

Anhang 2

		Hauptbaufelder				Zwischenbaufelder	
Baupolizeiliche Masse		A	B	C	D	A/B	C/D
		y/x	y/x	y/x	y/x		
Koordinatenpunkt	1	604993.650/197227.830	604857.660/197387.456	604853.049/197422.938	604814.204/197468.535		
	2	604939.604/197181.786	604834.062/197367.352	604823.283/197457.878	604764.982/197526.311		
	3	604874.105/197258.669	604801.054/197406.098	604846.880/197477.981	604811.340/197565.805		
	4	604877.911/197261.912	604808.666/197412.583	604876.647/197443.041	604860.562/197508.029		
	5	604832.516/197315.197	604792.453/197431.613				
	6	604840.128/197321.682	604808.439/197445.232				
	7	604823.916/197340.712					
	8	604866.544/197377.028					
Grundfläche	m2	13*191	2106	1'426	4'636	252	252
maximale Dachkote Gebäudehöhe	m.ü.M	575.00	575.00	575.00	572.50	575.00	575.00
maximale Dachkote Attikageschoss	m.ü.M	578.00	578.00	578.00	575.00	-	-
Gebäudeabstände							
minimale Gebäudeabstände	m	12.00	12.00	12.00	12.00	-	-
Anteil Grünfläche							
minimale Grünfläche pro Baufeld	%	20%	20%	20%	20%		
Strassenseite: Vorbauten/Rücksprünge							
max. Fassadenlänge/Vorbaubreite	m	30.00	30.00	30.00	30.00		
min. Rücksprungbreite/Vorbaulücke	m	12.00	12.00	12.00	12.00		
min./max. Rücksprungtiefe/Vorbautiefe	m	3.00/5.00	3.00/5.00	3.00/5.00	3.00/5.00		
Gebäuderückseite: Rücksprünge							
max. Fassadenlängen	m	frei	frei	frei	46.00		
min. Rücksprungbreite	m	frei	frei	frei	12.00		
minimale Rücksprungtiefe	m	frei	frei	frei	10.00		

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 28.04.1995 bis 27.05.1995

Vorprüfung am 18.05.1995

1. AUFLAGEPublikation
im Amtsblatt / Amtsanzeiger am 12.01. und 19.01.1996

Öffentliche Auflage vom 15.01. bis 13.02.1996

Erledigte Einsprachen 4

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

2. AUFLAGEPublikation
im Amtsblatt / Amtsanzeiger am 13.08.1997

Öffentliche Auflage vom 15.08. bis 13.09.1997

Erledigte Einsprachen

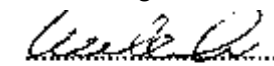
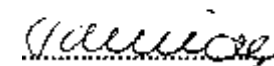
Unerledigte Einsprachen 4

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.05.1997

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 17.06.1997

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 28.09.1997

Die Richtigkeit dieser **Angaben bescheinigt**Muri, den 28.09.1997 Der Gemeindeschreiber. **Namens der Einwohnergemeinde:**Der Präsident Der Sekretär Genehmigt durch das Kantonale **Amt** für Gemeinden und Raumordnung

Anhang 3 zur Überbauungsordnung Gümligenfeld

Zur Einhaltung der lärmtechnischen Anforderungen sind Schallschutzmassnahmen zu ergreifen, welche folgende Pegelreduktionen zwischen der Lärmquelle und den Empfangspunkten lärmempfindlicher Räume sicherstellen.

Baufeld	Fassade	Bereich	Beurteilungspunkt	Erforderliche Pegelreduktion in dB (zur Einhaltung des Planungswertes)	
				bei Betriebsräumen (Grundlage Tagperiode)	bei Wohnräumen (massgebend Nachtperiode)
A	Südwest	Süd	A-0	-2	-9
	Südwest	Südwest	A-1	-3	-10
	Südwest	Nordwest	A-2	-5	-12
	Nordwest	Nordwest	A-3	-3	-10
B	Südwest	West	B-4	-5	-12
	Nordwest	Nordwest	B-5	-3	-10
C	Südwest	Nordwest	C-6	0	-7
D	Südwest	Süd	D-7	-1	-8
	Südwest	West	D-8	-4	-11
	Nordwest	Nordwest	D-9	0	-6

*Quelle Verkehr: Tiefbauamt des Kantons Bern, Verkehrszählungen A6 1996, Kantonsstrassen 1993, aufgerechnet auf das Bezugsjahr 1998.
(Verkehrszunahme Kantonsstrasse 2% /Jahr, Nationalstrasse 3% /Jahr).*

Anmerkung:

Im Falle von lärmempfindlichen Räumen in Betrieben, z.B. Büros, wurde von Tagbetrieben (06.00 - 22.00 Uhr) ausgegangen. Wird ein „Büro-Nachtbetrieb“ realisiert, sind die erforderlichen Pegelreduktionen um 2 - 3 dB zu erhöhen.

Bei der Wohnnutzung ist die Nachtperiode massgebend.

Anhang 3 zur Überbauungsordnung Gümligenfeld

