

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BÄRENMATTE"

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 8. Oktober 2024 | Änderungen Mitwirkung rot | Vorprüfung grün

Verfahren nach Art. 58 Abs. 2 BauG

Überbauungsplan

**Überbauungsvorschriften**

Änderung Zone mit Planungspflicht ZPP 4

Erläuterungsbericht

Mitwirkungsbericht

**Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren

Bachstrasse 4

3295 Rüti bei Büren

**Planungsbüro**

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
Art.1 Planungszweck	4
Art.2 Wirkungsbereich	4
Art.3 Stellung zur Grundordnung	4
Art.4 Inhalt des Überbauungsplans	4
<b>B ART UND MASS DER NUTZUNG</b>	<b>5</b>
Art.5 Art der Nutzung	5
Art.6 Mass der Nutzung	5
<b>C GESTALTUNG</b>	<b>6</b>
Art.7 Referenzkonzept	6
Art.8 Qualitätsicherung	6
Art.9 Architektonische Gestaltungsgrundsätze	6
Art.10 Fassadengestaltung	6
Art.11 Dachgestaltung	7
<b>D AUSSENRAUM</b>	<b>7</b>
Art.12 Umgebungsgestaltung	7
Art.13 Bepflanzung	7
<b>E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>	<b>8</b>
Art.14 Erschliessung	8
Art.15 Parkierung	8
<b>F WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>8</b>
Art.16 Privatrechtliche Vereinbarungen	8
Art.17 Inkrafttreten	8
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>9</b>
<b>ANHANG</b>	<b>10</b>

# A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## Art.1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung einer geordneten Bebauung des Gebiets Bärenmatte, welches Teil des kommunalen Ortsbilschutzgebiets ist. Es soll eine angemessene verdichtete Hotelnutzung realisiert werden.

## Art.2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarzen Perimeter gekennzeichnet.

## Art.3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüti bei Büren.

## Art.4 Inhalt des Überbauungsplans

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung werden geregelt:

- a. Baubereiche
- b. Befestigte Flächen
- c. Grünbereiche
- d. Bereich für den Bauerngarten
- e. Bereich für Schotterwiese mit Lindenbaum
- f. Bereiche für spezifische Bepflanzung (~~A-C~~ a.-b.)
- g. Freihaltebereich Trottoir (Basiserschliessung)
- h. Bereiche für oberirdische Parkierung
- i. Bereich für unterirdische Einstellhalle
- j. Korridor Fusswegverbindung
- k. Zu- und Wegfahrt MIV / Anlieferung und Notzufahrt
- l. Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle
- m. Anlieferung und Notzufahrt
- n. Koordinatenpunkte

## B ART UND MASS DER NUTZUNG

### Art.5 Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP 4 "Bärenmatte".
- <sup>2</sup> In den Baubereichen des Hauptgebäudes sind Hotelzimmer, die für den Betrieb notwendigen Büro-, Betriebs- und Lagernutzungen sowie Aufenthalts-, Gastwirtschafts- und Veranstaltungsräume im Rahmen des Hotelebetriebs zugelassen.
- <sup>3</sup> Das Nebengebäude ist eine infrastrukturelle Baute für die Ver- und Entsorgung. Ausserdem hat es als Notausgang der Einstellhalle zu dienen.

### Art.6 Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Das Mass der Nutzung wird durch die maximalen Abmessungen der Baubereiche, die Anzahl Vollgeschosse (VG) sowie die maximale Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und giebelseitig (FH gi) sowie die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) bestimmt.
- <sup>2</sup> Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine mehrgeschossige Bauweise sowie eine kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Für das Areal gilt eine max. GFZo von 0.7.
- <sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind keine weiteren Gebäude zulässig.
- <sup>5</sup> Jene Flächen der Baubereiche, die im Rahmen des massgebenden Referenzprojekts nicht bebaut werden, sind als im Überbauungsplan angrenzende Flächen auszugestalten.
- <sup>6</sup> Für die Gebäudetypen gelten die folgenden maximalen baupolizeilichen Masse:

Gebäudetyp	VG	FH tr	FH gi
Hauptgebäude	2	6.00 m	13.00 m
Nebengebäude	1	-	3.00 m

- <sup>7</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Treppen, Balkone und Vordächer für die Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 2.0 m dürfen maximal 50% des entsprechenden Fassadenabschnittes einnehmen.

# C GESTALTUNG

## Art.7 Referenzkonzept

~~Das Referenzkonzept vom 22. März 2022, welches verkleinert dem Anhang zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.~~

<sup>1</sup> Das Referenzkonzept vom 17. Mai 2022, welches verkleinert dem Anhang zu entnehmen ist, ist massgebend in Bezug auf:

- a. Architektonische Sprache, Materialisierung und Fassadengestaltung;
- b. Bautyp, Dachform, Volumen, Gebäudegrundfläche und Höhenentwicklung;
- c. ~~Erscheinung und Materialisierung~~ Gestaltung des Aussenraumes.

~~Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee dient es als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.~~

## Art.8 Qualitätsicherung

<sup>1</sup> Zur Beurteilung der Einordnung des Bauprojekts in das Orts- und Landschaftsbild zieht die Baubewilligungsbehörde vor der Behandlung einer Baueingabe einen Ausschuss aus dem Beurteilungsgremium des Werkstattverfahrens bei.

<sup>2</sup> Der in Abs. 1 erwähnte Ausschuss setzt sich aus min. zwei unabhängigen Fachpersonen aus den Bereichen Ortsbild- und Landschaftspflege zusammen.

<sup>3</sup> ~~Sollte die Baueingabe wesentlich vom Referenzprojekt abweichen, ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.~~

## Art.9 Architektonische Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> ~~Die architektonische Gestaltung ist in ihrer Farbgebung und Materialwahl auf die örtlich vorherrschende Gestaltung abzustimmen.~~ Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung und Erschliessung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Für die Gebäude sind ausschliesslich rechteckige Gebäudeflächen zugelassen.

<sup>3</sup> Um das Hauptgebäude ist unter der Traufe ein Sockel in Ort beton zu erstellen, welcher zugleich Aussenbereich für die Zimmer im Erdgeschoss sein kann.

## Art.10 Fassadengestaltung

<sup>1</sup> ~~Die Gebäude sind grundsätzlich in Holz zu verkleiden.~~

Beim Hauptgebäude ist eine Differenzierung der Fassade in zwei Teile zu verfolgen. Der aufwändiger gestaltete westliche Teil ist in Anlehnung an die Wohnbauten der historischen Bauernhäuser zu gestalten. Der schlichter gestaltete östliche Teil ist in Anlehnung an die Ökonomiebereiche der historischen Bauernhäuser zu gestalten.

## Art.11 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Das Hauptgebäude ist mittels eines beidseitigen Walmdachs zu gestalten. Das Dach ist mit flachen, rotbraunen Ziegeln zu decken.
- <sup>2</sup> Beim Hauptgebäude kann nord- und südseitig eine bündig in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlage realisiert werden.
- <sup>3</sup> Das Nebengebäude ist mittels eines Satteldachs zu gestalten und mit Ziegeln zu decken.
- <sup>4</sup> Es können ausschliesslich auf die darunterliegenden Fensterachsen ausgerichtete Dachflächenfenster realisiert werden.
- <sup>5</sup> Lukarnen sind nicht zugelassen. Es kann mit Glasziegeln gearbeitet werden.

# D AUSSENRAUM

## Art.12 Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Der Grünbereich ist als Blumenwiese und/oder Weideland auszugestalten. Punktuell können niedrige Sträucher und Bäume gepflanzt werden.
- <sup>2</sup> Im Bereich für den Bauerngarten sind Bepflanzungen in Kombination mit versickerungsfähigen, publikumsoffenen Flächen (bspw. für Restaurationsbetrieb) anzuordnen. Der Bereich ist so zu gestalten, dass der Eindruck eines ortsüblichen Bauerngartens entsteht.
- <sup>3</sup> Im Bereich für Schotterwiese ist ebendiese umzusetzen. In dem Bereich ist zudem ein grosser Lindenbaum vorzusehen. Die Sichtbermen im Bereich der Erschliessung sind freizuhalten.
- <sup>4</sup> Die Beschriftung des Hotels mittels Stele ist zurückhaltend zu gestalten.

## Art.13 Bepflanzung

- <sup>1</sup> Für die Bepflanzung sind ausschliesslich heimische Gehölze zulässig.
- <sup>2</sup> Es sind zwei Bereiche für spezifische Bepflanzung ausgeschieden.
  - a. Ersatzhecke: In West-Ost-Richtung ist innerhalb des Bereichs A eine Ersatzhecke zu pflanzen (1.0 m x 34.3 m Hecke inkl. allseitigem Krautsaum von 3.0 m).
  - b. Hochstammobstgarten: Es sind mehrere, in lockerem Abstand angeordnete Hochstammobstbäume vorzusehen. Dabei ist der Eindruck eines fließenden Übergangs vom "Bauerngarten" in die offene Landschaft herzustellen.
  - c. Grosser Lindenbaum: Im entsprechenden Bereich ist ein grosser Lindenbaum vorzusehen. Die Sichtbermen im Bereich der Erschliessung sind freizuhalten.

## E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art.14 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Detailerschliessung des Gebietes sowie der unterirdischen Einstellhalle erfolgt über die Bürenstrasse. Die Zufahrt zum Areal ist auch für die Anlieferung und Notfallfahrzeuge sicherzustellen.
- <sup>2</sup> Die befestigten Flächen dienen der Erschliessung und der Parkierung. Sofern diese nicht für die Erschliessung oder die Parkierung benötigt werden, können sie auch im Sinne der Grünbereiche ausgestaltet werden.
- <sup>3</sup> Das Hauptgebäude ist mittels einer zusätzlichen Fusswegverbindung (Korridor Fusswegverbindung) an die Bürenstrasse anzubinden. Entlang des im Überbauungsplan gekennzeichneten Korridors ist ein Fussweg von min. 1.50 m bis max. 2.00 m Breite zugelassen.
- <sup>4</sup> Der Freihaltebereich Trottoir ist für den Ausbau des Trottoirs entlang der Kantonsstrasse freizuhalten. Das Trottoir mit einer Gesamtbreite von min. 2.0 m ist Teil der Basiserschliessung.

### Art.15 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Velos auf dem Areal ist oberirdisch und unterirdisch in den vorgesehenen Bereichen anzuordnen.
- <sup>2</sup> Die Zufahrt zur Einstellhalle hat über eine einspurige, zurückhaltend gestaltete und nicht überdeckte Zufahrt zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Es sind ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos bereitzustellen.
- <sup>4</sup> Die oberirdischen Parkierungsflächen dürfen nicht überdeckt gestaltet werden.
- <sup>5</sup> Die Oberflächen der oberirdischen Parkierungsflächen sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.

## F WEITERE BESTIMMUNGEN

### Art.16 ~~Privatrechtliche Vereinbarungen~~

~~Die Realisierung der Überbauungsordnung ist nach Bedarf mit öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungrechte, Kostentragung von Infrastrukturanlagen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).~~

### Art.17 Inkrafttreten

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



# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	15. Dezember 2022 bis 13. Januar 2023
Vorprüfung vom	27. Februar 2024
Publikation im Amtsanzeiger vom	14. November 2024
Publikation im Amtsblatt vom	13. November 2024
Öffentliche Auflage vom	18. November bis 17. Dezember 2024

Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** -

Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Präsident	Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Rüti bei Büren, den	Die Gemeindeschreiberin

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am**

# ANHANG

Referenzkonzept vom 17.05.2022 von Flury und Rudolf Architekten und w+s Landschaftsarchitekten AG





