

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BÄRENMATTE"

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern

Vorprüfungsexemplar vom 13. Oktober 2022

Verfahren nach Art. 58 Abs. 2 BauG

Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht

Änderung Zone mit Planungspflicht ZPP 4

INHALTSVERZEICHNIS

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

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 Überbauungsplan werden geregelt:

- a. Baubereiche
- b. Befestigte Flächen
- c. Grünbereich
- d. Bereich für den Bauerngarten
- e. Bereiche für oberirdische Parkierung
- f. Bereiche für spezifische Bepflanzung (A-C)
- g. Bereich für unterirdische Einstellhalle
- h. Korridor Fusswegverbindung
- i. Zu- und Wegfahrt MIV
- j. Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle
- k. Anlieferung und Notzufahrt
- l. Koordinatenpunkte

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art.5 Art der Nutzung

- ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP 4 "Bärenmatte".
- ² 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.
- ³ 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

- ¹ 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) bestimmt.
- ² Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine mehrgeschossige Bauweise sowie eine kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.
- ³ Für das Areal gilt eine max. GFZo von 0.7.
- ⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind keine weiteren Gebäude zulässig.
- ⁵ Jene Flächen der Baubereiche, die im Rahmen des massgebenden Referenzprojekts nicht bebaut werden, sind als im Überbauungsplan angrenzende Flächen auszugestalten.
- ⁶ 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

- ⁷ 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

- ¹ Das Referenzkonzept vom 22. März 2022, welches verkleinert dem Anhang zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.
- ² Das Referenzkonzept ist massgebend in Bezug auf:
 - a. Architektonische Sprache, Materialisierung und Fassadengestaltung;
 - b. Bautyp, Dachform, Volumen und Höhenentwicklung;
 - c. Setzung der Gebäude;
 - d. Erscheinung und Materialisierung des Aussenraumes.Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.

Art.8 Qualitätsicherung

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

Art.9 Architektonische Gestaltungsgrundsätze

- ¹ 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.
- ² Für die Gebäude sind ausschliesslich rechteckige Gebäudeflächen zugelassen.
- ³ 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

- ¹ Die Gebäude sind grundsätzlich in Holz zu verkleiden.
- ² 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

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

D AUSSENRAUM

Art.12 Umgebungsgestaltung

- ¹ Der Grünbereich ist als Blumenwiese und/oder Weideland auszugestalten. Punktuell können niedrige Sträucher und Bäume gepflanzt werden.
- ² 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.
- ³ Die Beschriftung des Hotels mittels Stele ist zurückhaltend zu gestalten.

Art.13 Bepflanzung

- ¹ Für die Bepflanzung sind ausschliesslich heimische Gehölze zulässig.
- ² Es sind drei Bereiche für spezifische Bepflanzung ausgeschieden.
 - a. Ersatzhecke: In West-Ost-Richtung ist eine mindestens 40.0 m lange Hecke im entsprechenden Bereich vorzusehen.
 - 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

- ¹ Die Detailerschliessung des Gebietes sowie der unterirdischen Einstellhalle erfolgt über die Bürenstrasse. Die Zufahrt zum Areal ist auch für die Anlieferung und Notfallfahrzeuge sicherzustellen.
- ² Das Hauptgebäude ist mittels einer zusätzlichen Fusswegverbindung (Korridor Fusswegverbindung) an die Bürenstrasse anzubinden. Entlang des im Überbauungsplan gekennzeichneten Korridors ist ein Fussweg bis max. 2.00 m Breite zugelassen.

Art.15 Parkierung

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

Vorprüfung vom -
Publikation im Amtsanzeiger vom -
Öffentliche Auflage vom -

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am -

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

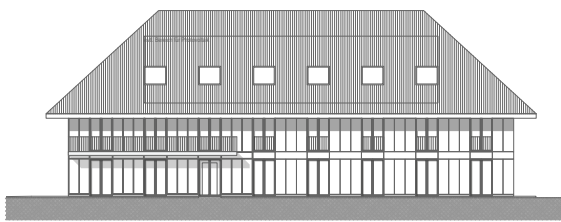
Rüti bei Büren, den

Die Gemeindeschreiberin

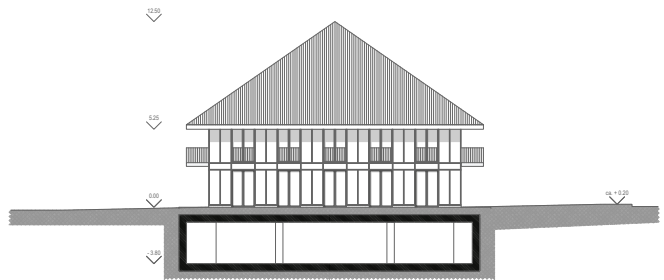
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

ANHANG

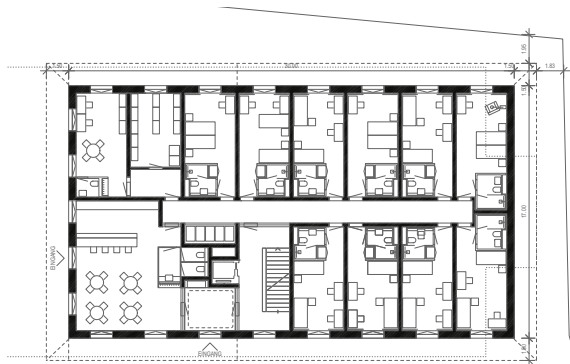
Referenzkonzept vom 22.03.2022 von Flury und Rudolf Architekten und w+s Landschaftsarchitekten AG



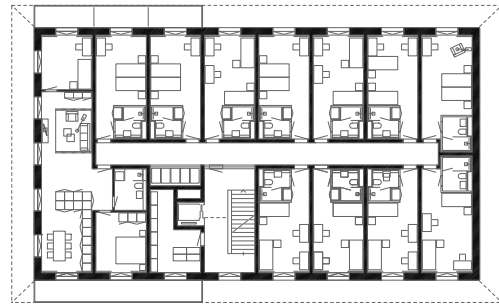
ANSICHT STRASSESEITE MIT RAUMHOHEN FENSTERN UND HOLZVERKLEIDUNG



ANSICHT GARTEN

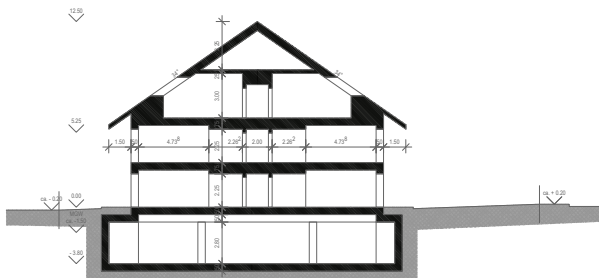


HAUPTHAUS GRUNDRISS ERDGESCHOSS VARIANTE C MIT TOTAL 30 ZIMMER UND 30.00 x 17.00 M



HAUPTHAUS GRUNDRISS OBRGESCHOSS VARIANTE C

HAUPTHAUS GRUNDRISS DACHGESCHOSS VARIANTE C



QUERSCHNITT

