

## ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BÄRENMATTE"

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern  
 Mitwirkungsexemplar vom 23. November 2022  
 Verfahren nach Art. 58 Abs. 2 BauG

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht  
**Änderung Zone mit Planungspflicht ZPP 4**

### BAUREGLEMENT BISHER

#### Art. 55 ZPP 4 «Bärenmatte»

- Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 "Bärenmatte" gilt als Zone im Sinne von Art. 93/94 BauG.
- Die ZPP 4 bezweckt die Erweiterung des in der Zone ansässigen Hotel- und Gastwirtschaftsbetriebes und dessen Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.
- In der ZPP 4 dürfen nur Bauten und Anlagen für das Gast- und Hotelgewerbe erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.
- 15 % der Grundstücksflächen sind als naturnahe Flächen zu begrünen und fachmännisch zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht als Parkplätze oder Lagerplätze verwendet werden.
- Die Überbauungsordnung regelt die Erschliessung und den Anschluss an das übergeordnete Strassennetz. Für die flankierenden Massnahmen auf der Staatsstrasse (Gestaltung der Dorfeinfahrt) ist das Kant. Tiefbauamt beratend beizuziehen.

<sup>6</sup> Die Gebäudehöhe beträgt max. 8 m. Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Ausnützungsziffer darf im Maximum 0.60 betragen. Weitere baupolizeiliche Vorschriften werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.

<sup>7</sup> In der ZPP 4 gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

### BAUREGLEMENT NEU

#### Art. ~~55~~ 16 ZPP 4 "Bärenmatte"

- Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 "Bärenmatte" gilt als Zone im Sinne von Art. 93/94 BauG.
- Die ZPP 4 bezweckt die Erweiterung des in der Zone ansässigen Hotel- und Gastwirtschaftsbetriebes und dessen Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. **Sexgewerbe ist nicht zugelassen.**
- In der ZPP 4 dürfen nur Bauten und Anlagen für das Gast- und Hotelgewerbe erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.
- 15 % der Grundstücksflächen sind als naturnahe Flächen zu begrünen und fachmännisch zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht als Parkplätze oder Lagerplätze verwendet werden.
- Die Überbauungsordnung regelt die Erschliessung und den Anschluss an das übergeordnete Strassennetz. **Für die flankierenden Massnahmen auf der Staatsstrasse (Gestaltung der Dorfeinfahrt) ist das Kant. Tiefbauamt beratend beizuziehen.**

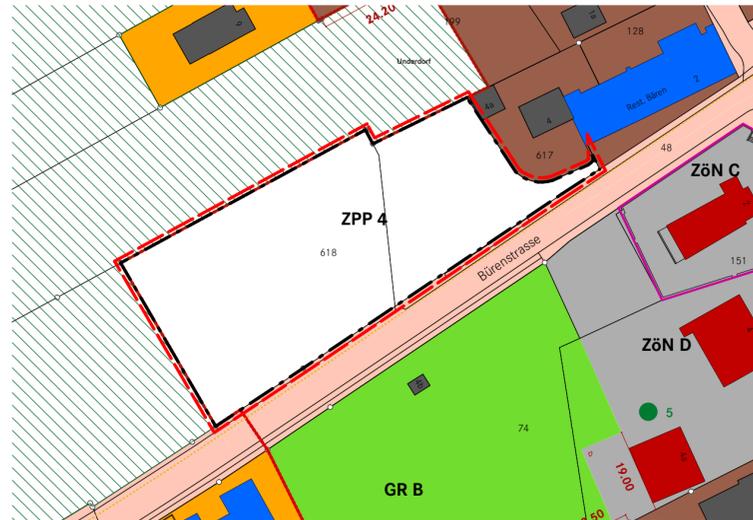
<sup>6</sup> Die ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe traufseitig** beträgt max. 8 m **und die Fassadenhöhe giebelseitig beträgt max. 13 m.** Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Die ~~Ausnützungsziffer~~ **Geschossflächenziffer oberirdisch** darf im Maximum ~~0.60~~ **0.70** betragen. Weitere baupolizeiliche Vorschriften werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.

<sup>7</sup> In der ZPP 4 gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

### ZONENPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT BISHER 1:1000



### ZONENPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT NEU 1:1000



#### Legende

Perimeter der Zonenplanänderung

#### Bauzone und Nichtbauzone

- W2 Wohnzone 2
- DZ Dorfzone
- ZOE Zonen für öffentliche Nutzungen
- GR Grünzone
- LWZ Landwirtschaftszone
- VS Verkehrszone Strasse
- ZPP Zone mit Planungspflicht
- UeO Überbauungsordnung
- Ausserhalb OPR 2021: Von der Genehmigung ausgenommen. Es gelten die rechtskräftigen Nutzungszonen mit Vorschriften.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

- Ortsbildschutzgebiet
- Archäologisches Schutzgebiet
- Landschaftsschongebiet
- Einzelbaum / Baumgruppe / Baumreihe

#### Hinweise

- schützenswerte Bauten
- erhaltenswerte Bauten



### GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom -  
 Vorprüfung vom -  
 Publikation im amtlichen Anzeiger vom -  
 Publikation im Amtsblatt vom -  
 Öffentliche Auflage vom -

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

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** -

Namens der Einwohnergemeinde:  
 Der Präsident Die Gemeindegeschreiberin

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

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