

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "INDUSTRIE OST" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern

Mitwirkungs exemplar vom 29. August 2017

Überbauungsordnung | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht



Auftraggeber

Gemeinde Rüti bei Büren
Bachstrasse 4
3295 Rüti bei Büren

Thommen Furler AG
Industriestrasse 10
3295 Rüti bei Büren

Planergemeinschaft

Lanz Architekten
Schulstrasse 1
2572 Sutz

bauzeit architekten gmbh
Falkenstrasse 17
2502 Biel

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	5
Art. 1	Bestandteile	5
Art. 2	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Industrie Ost"	5
Art. 3	Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art. 4	Definition der Baubegriffe und Messweisen	5
Art. 5	Zweck	5
Art. 6	Inhalte des Überbauungsplans	5
B	Bauten und Anlagen	7
Art. 7	Baubereich A1	7
Art. 8	Baubereich A2	7
Art. 9	Baubereich B	7
Art. 10	Einfriedungen	7
Art. 11	Verkaufsnutzungen	7
Art. 12	Baupolizeiliche Masse	8
Art. 13	Lärmempfindlichkeitsstufe	8
C	Gestaltung	9
Art. 14	Integration Bauten ins Orts- und Landschaftsbild	9
Art. 15	Gestaltung der Bauten	9
Art. 16	Dachgestaltung	9
Art. 17	Beurteilungsgremium	10
D	Erschliessung und Parkierung	11
Art. 18	Bereich für Erschliessung Bahn	11
Art. 19	Bereich für oberirdische Parkierung PW, Besucherparkplätze, Zweiräder	11
Art. 20	Bereich für oberirdische Parkierung LKW	11
E	Aussenraum	12
Art. 21	Bereich für Grünraum	12
Art. 22	Begrünung Parkierung	12
F	Weitere Bestimmungen	13
Art. 23	Energie	13
Art. 24	Privatrechtliche Vereinbarungen	13
Art. 25	Inkrafttreten	13
	Genehmigungsvermerke	15

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Für die Überbauungsordnung „Industrie Ost“ gelten die nachfolgenden Überbauungsvorschriften zusammen mit dem Überbauungsplan im Massstab 1:1`000.

Bestandteile

Art. 2 Wirkungsbereich der Überbauungsordnung “Industrie Ost“

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan rot punktiert eingetragenen Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung „Industrie Ost“.

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung “Industrie Ost“

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüti bei Büren.

Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Art. 4 Definition der Baubegriffe und Messweisen

Die nachfolgend aufgezählten und in den Überbauungsvorschriften verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.

Definition der Baubegriffe und Messweisen

Art. 5 Zweck

Die Überbauungsordnung „Industrie Ost“ bezweckt die Sicherstellung der mittel- und langfristigen baulichen Weiterentwicklungen der Thommen Furler AG, die Entflechtungen der Verkehrswege im Betriebsareal sowie eine stärkere Anbindung an das Bahngeleise zur Verminderung der Strassenbelastung.

Zweck

Art. 6 Inhalte des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Industrie Ost"
- > Baubereich A1
- > Baubereich A2
- > Baubereich B
- > Baulinie mit Anbaupflicht
- > Bereich für Erschliessung Bahn
- > Bereich für oberirdische Parkierung MIV, Besucherparkplätze, Zweiräder
- > Ein- und Ausfahrt PW
- > Ein- und Ausfahrt LKW
- > Bereich für Grünraum
- > Bereich für Begrünung Parkierung

Inhalte des Überbauungsplans

² Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn dadurch das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 7 Baubereich A1

Im Baubereich A1 sind oberirdische Hauptbauten für Chemikalien- und Schmierstoff-Distribution, Umwelttechnik sowie Entsorgung und Recycling von Industrie- und Sonderabfällen zugelassen.

Baubereich A1

Art. 8 Baubereich A2

¹ Im Baubereich A2 sind primär sämtliche Bauten im Zusammenhang mit dem modularen Umschlag (kombinierter Wagenladungsverkehr), inkl. Erweiterung der bestehenden Gleisanlage, zugelassen.

Baubereich A2

² Zudem sind oberirdische Hauptbauten für Chemikalien- und Schmierstoff-Distribution, Umwelttechnik sowie Entsorgung und Recycling von Industrie- und Sonderabfällen zugelassen.

Art. 9 Baubereich B

¹ Im Baubereich B sind oberirdische Hauptbauten für Dienstleistungs- und Büronutzungen, Werkstätten, Waschanlagen, Räume für Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsnutzungen sowie Räume und Einrichtungen für das Betriebspersonal (Garderoben, Schulungsräume, multifunktionale Räume) zugelassen.

Baubereich B

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Art. 10 Einfriedungen

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3.00 m können, unter Einhaltung der geltenden Strassenabstände, auf der Grenze des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung erstellt werden.

Einfriedungen

Art. 11 Verkaufsnutzungen

Betriebseigene Verkaufsnutzungen (Präsentation und Verkauf von betriebseigenen Produkten) bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m² sind ausschliesslich im Baubereich B zugelassen.

Verkaufsnutzungen

Art. 12 Baupolizeiliche Masse

¹ Für die oberirdischen Hauptbauten der Baubereiche A1, A2 und B gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Baupolizeiliche Masse

Baubereich	Vollgeschosse (VG)	Fassadenhöhe traufseitig (FHtr)	Geschossflächen oberirdisch (GFo)
A1	-	15.00 m	43'800 m ²
A2	-	19.00 m	23'780 m ²
B	3	12.00 m	23'580 m ²

² Der höchste Punkt des Flachdaches (Oberkante Flachdach) darf die Fassadenhöhe nicht überschreiten, ausgenommen sind betriebsnotwendige Aufbauten.

³ Nicht zur GFo zählen Geschossflächen in Untergeschossen. Solche liegen vor wenn: Oberkant (OK) Erdgeschoss (EG) Boden im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain

Art. 13 Lärmempfindlichkeitsstufe

Für die Baubereiche A1, A2 und B gelten die Bestimmungen zur Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung.

Lärmempfindlichkeitsstufe

C GESTALTUNG

Art. 14 Integration Bauten ins Orts- und Landschaftsbild

¹ Die Bauten sind konzeptionell und architektonisch gut ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Integration Bauten ins
Orts- und
Landschaftsbild

² Im Baubereich B muss pro Hauptbaute eine Fassade auf der Baulinie mit Anbaupflicht erstellt werden (min. 60% der räumlich wirksamen Fassadenteilem).

³ Innerhalb der Baubereiche A und B können Gebäude und Anlagen frei angeordnet werden.

Art. 15 Gestaltung der Bauten

¹ Die Farbgebung und Materialwahl sind so aufeinander abzustimmen, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung (Nachbarbauten, Orts- und Landschaftsbild) eine gute Gesamtwirkung entsteht. Materialien mit Blendwirkung sollen vermieden werden.

Gestaltung der Bauten

² Sämtliche Bauten innerhalb der nachfolgend aufgeführten Baubereiche sind vom architektonischen Ausdruck und von der Materialwahl her als bauliche Einheit zu gestalten:

- > Baubereich A1 und Baubereich A2
- > Baubereich B

³ Die Bauten im Baubereich B sind wegen ihrer besonderen Exposition (Ortseingang) in einer architektonisch besonders qualitätsvollen Art zu gestalten.

⁴ Die Fassaden- und Reklamegestaltung richtet sich nach den Gestaltungsgrundsätzen der Masterplanung Thommen Furler AG vom 26.06.2014.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein gesamtheitliches Farbkonzept für die Überbauung einzureichen.

Art. 16 Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten ist die Dachgestaltung frei.

Dachgestaltung

² Betriebsnotwendige Aufbauten wie Lichtbänder, Glasaufbauten, Liftaufbauten, Klimageräte und aufgeständerte Solarpanels dürfen die maximale Fassadenhöhe überschreiten. Der Abstand zur Fassadenflucht hat mind. dem Mass ihrer Höhe über Dach zu entsprechen.

Art. 17 Beurteilungsgremium

Sämtliche Bauvorhaben werden im Baugesuchsverfahren von einem unabhängigen Beurteilungsgremium bestehend aus ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur und Landschaft sowie Behördenvertreter der Gemeinde Rüti bei Büren auf ihre ästhetische Wirkung und Gestaltung und ihre landschaftliche Einpassung beurteilt. Ihre Beurteilungen und Empfehlungen sollen in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Ausführung des Projektes einfließen.

Beurteilungsgremium

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 18 Bereich für Erschliessung Bahn

Im Bereich für Erschliessung Bahn sind Bauten und Anlagen für die Anbindung an das Bahntrasse zugelassen.

Bereich für
Erschliessung Bahn

Art. 19 Bereich für oberirdische Parkierung PW, Besucherparkplätze, Zweiräder

¹ Im Bereich für oberirdische Parkierung PW sind ungedeckte Parkplätze für das Personal der Thommen Furler AG zugelassen.

Bereich für oberirdische
Parkierung PW,
Besucherparkplätze,
Zweiräder

² Die Ein- und Ausfahrt PW erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ab der Industriestrasse.

³ Der Belag der Abstellplätze ist, sofern zulässig und technisch möglich, versickerungsfähig und extensiv begrünt auszugestalten.

⁴ Auf der westlichen Seite sind Besucherparkplätze und Abstellplätze für Zweiräder zugelassen.

⁵ Für die Zweiräder können einfache Unterstände erstellt werden, welche sich gut in die Gesamtanlage integrieren.

Art. 20 Bereich für oberirdische Parkierung LKW

¹ In den Baubereichen A1 und A2 sind für die oberirdische Parkierung LKW ungedeckte Parkplätze für die Thommen Furler AG zugelassen.

Bereich für oberirdische
Parkierung LKW

² Die Ein- und Ausfahrt LKW erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ab der Industriestrasse.

E AUSSENRAUM

Art. 21 Bereich für Grünraum

¹ Der Bereich für Grünraum ist mit geeigneten Bepflanzungen zu begrünen.

Bereich für Grünraum

² Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Art. 22 Begrünung Parkierung

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist eine hochwertige Aussenraumgestaltung nachzuweisen.

Bereich für Begrünung
Parkierung

² Die Parkierungsanlage ist im Bereich für Begrünung Parkierung zwischen den Parkplätzen mit Hochstammbäumen zu bepflanzen.

F WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 23 Energie

¹ Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben. Das Konzept der Energieversorgung ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung auszurichten. Energie

² Dabei sind insbesondere folgende Ziele anzustreben:

- > Die Gebäudehüllen bei Neubauten für Dienstleistungs- und Büronutzungen im Baubereich B sind mindestens im Minergie-Standard auszuführen.
- > Grösstmöglicher Einsatz von Alternativenergien (z.B. Erdwärme, Grundwasser, Luft, Sonne).

³ Im Weiteren gilt die Energiegesetzgebung des Kantons Bern.

Art. 24 Privatrechtliche Vereinbarungen

Der Vollzug der Überbauungsordnung (Neuordnung Grundeigentum, öffentliche Wegrechte, Raumbedarf öffentlicher Strassenraum usw.) ist durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 25 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Industrie Ost" tritt gemäss Artikel 110 der kantonalen Bauverordnung am Tag nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Inkrafttreten

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

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüti b.B., den

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

