

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "INDUSTRIE OST" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar

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

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
Art. 1	Bestandteile	5
Art. 2	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Industrie Ost"	5
Art. 3	Definition der Baubegriffe und Messweisen	5
Art. 4	Zweck	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	5
<b>B</b>	<b>Bauten und Anlagen</b>	<b>6</b>
Art. 6	Baubereich S I und S II	6
Art. 7	Baubereich S III	6
Art. 8	Baubereich S IV	6
Art. 9	Bereich "Verwaltung"	6
Art. 10	Baupolizeiliche Masse	7
Art. 11	Lärmempfindlichkeitsstufe	7
<b>C</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>8</b>
Art. 12	Integration der Gebäude ins Orts- und Landschaftsbild	8
Art. 13	Gestaltung der Gebäude	8
Art. 14	Dachgestaltung	9
Art. 15	Beurteilungsgremium	9
<b>D</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>10</b>
Art. 16	Bereich für Erschliessung Bahn	10
Art. 17	Bereich für oberirdische Parkierung LKW	10
Art. 18	Oberirdische Parkierung PW	10
<b>E</b>	<b>Aussenraum</b>	<b>11</b>
Art. 19	Bereich für Grünraum	11
<b>F</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>12</b>
Art. 20	Inkrafttreten	12
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>13</b>



# 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 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. 4 Zweck

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

Zweck

## Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Industrie Ost"
- > Koordinatenpunkte
- > Baubereich S I
- > Baubereich S II
- > Baubereich S III
- > Baubereich S IV
- > Baulinie mit Anbaupflicht
- > Bereich für Erschliessung Bahn
- > Bereich für oberirdische Parkierung LKW
- > Ein- und Ausfahrt PW
- > Ein- und Ausfahrt LKW
- > Bereich für Grünraum
- > Bereich "Verwaltung"

Inhalte des Überbauungsplans

## B BAUTEN UND ANLAGEN

### Art. 6 Baubereich S I und S II

<sup>1</sup> In den Baubereichen S I und S II sind oberirdische Gebäude für Chemikalien- und Schmierstoff-Distribution, Umwelttechnik sowie Entsorgung und Recycling von Industrie- und Sonderabfällen zugelassen. Baubereiche S I und S II

<sup>2</sup> Im Baubereich S I sind zudem oberirdische LKW-Parkplätze, Gebäude für Dienstleistungs- und Büronutzungen, Räume für Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsnutzungen, Räume und Einrichtungen für das Betriebspersonal (Garderoben, Schulungsräume, multifunktionale Räume) zugelassen.

### Art. 7 Baubereich S III

<sup>1</sup> Im Baubereich S III sind primär sämtliche Gebäude im Zusammenhang mit dem modularen Umschlag (kombinierter Wagenladungsverkehr), inkl. Erweiterung der bestehenden Gleisanlage, sowie oberirdische LKW-Parkplätze zugelassen. Baubereich S III

<sup>2</sup> Weiter sind oberirdische Gebäude für Chemikalien- und Schmierstoff-Distribution, Umwelttechnik sowie Entsorgung und Recycling von Industrie- und Sonderabfällen zugelassen.

### Art. 8 Baubereich S IV

Im Baubereich S IV sind oberirdische Gebäude für Dienstleistungs- und Büronutzungen, Werkstätten, Waschanlagen, Räume für Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsnutzungen, Räume und Einrichtungen für das Betriebspersonal (Garderoben, Schulungsräume, multifunktionale Räume) sowie gebäudeintegrierte Parkplätze zugelassen. Baubereich S IV

### Art. 9 Bereich "Verwaltung"

<sup>1</sup> Einfriedungen können, mit Ausnahme im Bereich "Verwaltung", im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung erstellt werden. Einfriedungen

<sup>2</sup> Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3.00 m erlaubt und können, wo zugelassen und unter Einhaltung der geltenden Strassenabstände, auf der Grenze des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung erstellt werden.

- <sup>3</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal dürfen nur im Bereich "Verwaltung" erstellt werden, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Betriebsnotwendige Wohnungen
- <sup>4</sup> Verkauf bis max. 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche, die der betriebseigenen Verkaufsnutzungen (Präsentation und Verkauf von betriebseigenen Produkten) dient, darf ausschliesslich im Bereich "Verwaltung" erstellt werden. Verkaufsnutzungen

### Art. 10 Baupolizeiliche Masse

- <sup>1</sup> Für die oberirdischen Gebäude der Baubereiche S I, S II, S III und S IV gelten folgende baupolizeiliche Masse: Baupolizeiliche Masse

Baubereich	S I	S II	S III	S IV
Gesamthöhe [m] max.	15.00 m	19.00 m	15.00 m	12.00 m
Baumassenziffer* [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	min. 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> und max. 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>			
Baumasse** [m <sup>3</sup> ]	87'500 - 160'000	30'000 - 65'000	10'000 - 66'500	30'000 - 50'000

\* Die min. und max. Baumassenziffer gilt über den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung.

\*\* Die festgelegten minimalen und maximalen Baumassen sind pro Sektor einzuhalten.

- <sup>2</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion und der lotrecht darunter liegende Punkt auf dem massgebenden Terrain darf die Gesamthöhe nicht überschreiten, ausgenommen davon sind technisch bedingte Dachaufbauten und Energiegewinnungsanlagen.
- <sup>3</sup> Die Einhaltung der minimalen/maximalen Baumasse pro Sektor ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sicherzustellen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu 100 % an die Baumasse angerechnet.

### Art. 11 Lärmempfindlichkeitsstufe

- Für die Baubereiche S I, S II, S III und S IV gelten die Bestimmungen zur Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung. Lärmempfindlichkeitsstufe

## C GESTALTUNG

### Art. 12 Integration der Gebäude ins Orts- und Landschaftsbild

- <sup>1</sup> Die Gebäude sind konzeptionell und architektonisch gut ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Integration der Gebäude
- <sup>2</sup> Im Baubereich S IV muss pro Gebäude mindestens 60 % der Fassadenflucht auf der Baulinie mit Anbaupflicht erstellt werden. Baulinie mit Anbaupflicht
- <sup>3</sup> Die Hauptausrichtung der Gebäude im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist senkrecht oder parallel zum SBB-Trasse. Ansonsten ist die Anordnung der Gebäude frei. Ausrichtung und Anordnung der Bauten

### Art. 13 Gestaltung der Gebäude

- <sup>1</sup> Die Farbgebung und Materialwahl sind so aufeinander abzustimmen, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung (benachbarte Gebäude, Orts- und Landschaftsbild) eine gute Gesamtwirkung entsteht. Materialien mit Blendwirkung sind zu vermeiden. Farbgebung und Materialwahl
- <sup>2</sup> Sämtliche Gebäude innerhalb der nachfolgend aufgeführten Baubereiche sind vom architektonischen Ausdruck und von der Materialwahl her als bauliche Einheit zu gestalten:

  - > Baubereich S I, S II und S III
  - > Baubereich S IV
- <sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein gesamtheitliches Farbkonzept für die Überbauung einzureichen.
- <sup>4</sup> Es sind nur zurückhaltende Farbtöne (vorzugsweise grau- und grüntöne) zugelassen. Grelle Farbtöne sind nicht zugelassen. Die Farbgebung der Fassaden ist frühzeitig vor der Ausführung zu bemustern.
- <sup>5</sup> Die Gebäude im Baubereich S IV sind wegen ihrer besonderen Exposition (Ortseingang) in einer architektonisch besonders qualitätsvollen Art zu gestalten. Architektur S IV
- <sup>6</sup> Die Reklamegestaltung ist so auszuführen, dass sie sich gut in die Umgebung einfügt und eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt wegen der besonderen Exposition (Ortseingang) insbesondere für Reklamen im Baubereich S IV. Reklamengestaltung

## **Art. 14 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Für Gebäude ist die Dachgestaltung frei. Dachgestaltung
- <sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten wie Lichtbänder, Glasaufbauten, Liftaufbauten, und Klimageräte bleiben bis zu einer Höhe von maximal 2 m unberücksichtigt. Davon ausgenommen sind baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Dachaufbauten

## **Art. 15 Beurteilungsgremium**

- <sup>1</sup> 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 von Anfang an in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Ausführung des Projektes einfließen. Beurteilungsgremium
- <sup>2</sup> Die genaue Zusammensetzung und Konstituierung des Beurteilungsgremiums wird wie folgt festgelegt: Zusammensetzung
- > 2x unabhängige, anerkannte Fachexpert\*innen
  - > 2x Gemeindevertreter (1x Bauverwalter\*in, 1x Gemeinderatsmitglied)
  - > 1x Grundeigentümer\*in

## D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 16 Bereich für Erschliessung Bahn

- <sup>1</sup> Im Bereich für Erschliessung Bahn zugelassen sind:
- > Bauten und Anlagen, die für den Umschlag Strasse/Schiene notwendig sind (bspw. Verladerampen)
  - > Die Erweiterung der bestehenden Gleisanlage um ein weiteres Gleis
- <sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen im Bereich für Erschliessung Bahn gelten die baupolizeilichen Masse der direkt angrenzenden Baubereichen S I, S II und S III.

Bereich für  
Erschliessung Bahn

Baupolizeiliche Masse

### Art. 17 Bereich für oberirdische Parkierung LKW

- <sup>1</sup> In den Baubereichen S I und S III sind in den bezeichneten Bereichen für die oberirdische Parkierung LKW ungedeckte Parkplätze zugelassen. Es sind gesamthaft 60 oberirdische LKW-Parkplätze erlaubt.
- <sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt der LKW erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stellen ab der Industriestrasse.

Bereich für oberirdische  
Parkierung LKW

Ein- und Ausfahrten LKW

### Art. 18 Oberirdische Parkierung PW

- <sup>1</sup> Im Baubereich S I sind gesamthaft 42 oberirdische Parkplätze für Besucher\*innen und Mitarbeiter\*innen erlaubt.
- <sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt der PW erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stellen ab der Industriestrasse.
- <sup>3</sup> Für LKWs, die im Perimeter der Überbauungsordnung anliefern, sind auf dem Areal zwei Abstellplätze zu schaffen, welche die gesicherte Abstellung über Nacht ermöglichen.

Oberirdische Parkierung  
PW

Ein- und Ausfahrten PW

LW-Abstellplätze über  
Nacht

## E AUSSENRAUM

### Art. 19 Bereich für Grünraum

- <sup>1</sup> Der Bereich für Grünraum ist ausschliesslich mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Straucharten und Hecken zu bepflanzen, so dass ein guter Übergang in die offene Landschaft entsteht. Bepflanzung
- <sup>2</sup> Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Unterhalt

## F WEITERE BESTIMMUNGEN

### **Art. 20 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung "Industrie Ost" tritt gemäss Artikel 110 der kantonalen Bau- Inkrafttreten  
verordnung am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 11. September 2017 bis 02. Oktober 2017  
Vorprüfung vom 31. Mai 2018

2. Mitwirkung vom 12. August 2019 bis 13. September 2019  
2. Vorprüfung vom 11. Dezember 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 18. Juni 2020  
Publikation im Amtsblatt vom 17. Juni 2020  
Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2020 bis 21. Juli 2020

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

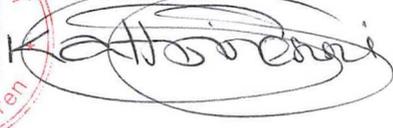
**Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Juni 2020**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:



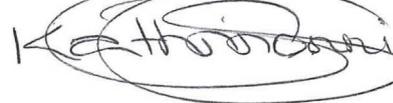
Die Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rütli b.B., den

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

**04. Dez. 2020**





# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "INDUSTRIE OST" ÜBERBAUUNGSPLAN

1:1'000

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern  
Genehmigungsexemplar  
Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht

Koordinaten					
Punkt	X-Koordinate	Y-Koordinate	Punkt	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2597767.70	1223067.84	31	2597688.67	1222990.13
2	2597660.13	1222970.03	32	2597737.66	1222931.95
3	2597695.88	1222754.13	33	2597819.06	1222999.50
4	2597508.99	1222845.51	34	2597770.07	1223057.68
5	2597493.73	1222845.62	35	2597597.49	1222702.58
6	2597779.69	1222836.85	36	2597663.86	1222801.24
7	2597650.56	1222976.96	37	2597682.72	1222779.41
8	2597689.07	1222762.00	38	2597720.93	1222902.59
9	2597764.15	1223072.08	39	2597764.46	1222846.99
10	2597512.13	1222841.77	40	2597719.04	1222905.95
11	2597656.40	1222799.76	41	2597757.57	1222855.07
12	2597505.67	1222849.47	42	2597720.01	1222906.75
13	2597654.72	1222801.71	43	2597544.82	1222780.11
14	2597680.91	1222771.43	44	2597550.00	1222773.10
15	2597652.34	1222799.72	45	2597553.61	1222768.06
16	2597827.69	1222996.14	46	2597557.91	1222761.86
17	2597645.22	1222793.97	47	2597720.56	1222911.14
18	2597612.51	1222680.09	48	2597496.64	1222841.92
19	2597574.55	1222736.92	49	2597722.51	1222908.86
20	2597789.04	1222825.89	50	2597502.88	1222834.01
21	2597665.89	1222974.88	51	2597770.03	1222845.08
22	2597590.54	1222907.48	52	2597536.48	1222790.90
23	2597621.82	1222937.77	53	2597745.89	1222873.38
24	2597715.30	1222902.87	54	2597541.78	1222784.09
25	2597632.20	1222834.35	55	2597678.78	1222985.74
26	2597747.43	1222874.65	56	2597771.23	1223063.62
27	2597610.28	1222683.43	57	2597825.77	1222998.44
28	2597784.90	1222827.66	58	2597500.90	1222845.49
29	2597579.52	1222898.24			
30	2597745.91	1222868.73			



Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Münzrain 10 | 3005 Bern | Fon 031 326 44 44 | Fax 031 326 43 26  
Gibelinstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch

- Legende**
- Festsetzungen**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Industrie Ost"
- Bauten und Anlagen**
- Baubereich S I
  - Baubereich S II
  - Baubereich S III
  - Baubereich S IV
  - Baulinie mit Anbaupflicht
- Erschliessung und Parkierung**
- Bereich für Erschliessung Bahn
  - Bereich für oberirdische Parkierung LKW
  - Ein- und Ausfahrt PW
  - Ein- und Ausfahrt LKW
- Aussenräume und Arealbereiche**
- Bereich für Grünraum
  - Bereich "Verwaltung"
- Hinweise**
- bestehende Gebäude
  - projektierte Gebäude
  - Dorfzone
  - Wohn-/Gewerbezone 2-geschossig
  - Arbeitszonen A1 und A4
  - Überbauungsordnung
  - Landschaftsschutzgebiet

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 11. September 2017 bis 02. Oktober 2017  
Vorprüfung vom 31. Mai 2018  
2. Mitwirkung vom 12. August 2019 bis 13. September 2019  
2. Vorprüfung vom 11. Dezember 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 18. Juni 2020  
Publikation im Amtsblatt vom 17. Juni 2020

Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2020 bis 17. Juli 2020  
Einspracheverhandlungen am: -  
Erledigte Einsprachen: -  
Unerledigte Einsprachen: -  
Rechtsverwarungen: -

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Juni 2020**

Namens der Einwohnergemeinde:  
Der Präsident: Die Gemeindegeschreiberin  
Theodor Bösiger: Kathrin Jenni

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

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