

ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP) NR. 37 „RÜTI 1“



Änderung Baureglement Art. 80

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan 1:2'000
- Änderung Baureglement Art. 80

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Testplanung

Öffentliche Auflage

20. September 2022

Art. 80

ZPP Nr. 37 „Rüti 1“

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 37 „Rüti 1“ gelten folgende Bestimmungen:

Planungszweck

² Die ZPP Nr. 37 bezweckt:

- a) Die Förderung der Innenentwicklung zur Aktivierung vorhandener innerer Flächenreserven, zur Schliessung der Siedlungslücke und zur Verbindung verschiedener Nachbarschaften durch verbindende Strukturen und Nutzungen.
- b) Ausbildung von identitätsstiftenden öffentlichen Freiräumen (Quartierplatz) mit hoher Aufenthaltsqualität an einer Kreuzungsstelle im Dorfgefüge.
- c) Die optimale Abstimmung der Arealentwicklung mit der Planung und Realisierung der Tram- und Buswendeschlaufe.
- d) Die Realisierung einer Überbauung von hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität, die sich optimal in die Umgebung einordnet und insbesondere die unmittelbare Nähe zu einer Schulanlage und zu verschiedenen kinderreichen Quartieren berücksichtigt.
- e) Die Schaffung von Voraussetzungen für eine haushälterische Bodennutzung, minimale Bodenversiegelung sowie für eine umweltschonende und energieeffiziente Überbauung mit einer naturnahen Umgebungsgestaltung.

Art der Nutzung

³ In den Sektoren A und B sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Bauten für Wohnnutzung und stilles bis mässig störendes Gewerbe
- Im ersten Vollgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen (bspw. Dienstleistungsangebote wie Café, Restaurant, Bäckerei, Salons und dergl., Ateliers und der Quartiergemeinschaft dienende Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kita und dergl.). Räume für Veloabstellplätze sind zugelassen.
Im Sektor A ist die Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss zugelassen, wenn dies zur Realisierung der Zwecke gemäss Abs. 2 sinnvoll ist.
- Bauten und Anlagen (z.B. Versickerungsbecken), welche im Zusammenhang mit dem Tram- und Busprojekt stehen.
- Detailhandelseinrichtungen bis 1'000 m² sind zugelassen.

⁴ Im Sektor C sind Nutzungen, Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit dem Tram- und Busprojekt stehen,

zugelassen.

- 5 Die Sektoren sind bis maximal 20 m verschiebbar, falls im Rahmen des Tram- und Busprojekts Änderungen in den Bauplänen «Wendeschlaufe» vorgenommen werden. Mit der entsprechenden UeO oder im Verfahren nach Art. 93 Absatz 1 lit. b und c BauG werden die Sektoren definitiv festgelegt.

Mass der Nutzung

- 6 In den Sektoren A bis C gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Max. Geschossfläche oberirdisch GFo total: | 6'500 m ² |
| b) Min. Geschossfläche oberirdisch GFo total: | 4'500 m ² |
| c) Max. Anzahl Vollgeschosse: | 8 |
| d) Max. Gesamthöhe: | 28 m |
| e) Interne Grenz- und Gebäudeabstände: | frei |
| f) Gebäudelänge und -tiefe: | frei |

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Grundsätze

- 7 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Wettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.
 - Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren.
 - Sichtbeziehungen/Sichtachsen zur Tram- und Bushaltestelle sind sicherzustellen.
 - Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte für das Quartier mit der Tram- und Buswendeschlaufe dienen. Die Förderung der Biodiversität und ein hoher Anteil unversiegelter Flächen sind zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Aussenräume hat mit vielfältigen, standorteinheimischen Arten und dem Einbezug der angrenzenden Grünzone zu erfolgen.
 - Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über den Rütliweg.
 - Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 0.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

(exklusive Motorräder) erstellt werden. Eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss Art. 49 ff BauV ist anzustreben. Im Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen.

- g) Für die Deckung des Wärmebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist als Hauptenergieträger «Erdwärme» einzusetzen (Richtplan «Energie» genehmigt am 25.06.2021).
- h) Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV (ohne Anrechnung der Eigenstromproduktion) um mindestens 10 % unterschreiten.

Lärmempfindlichkeitsstufe	⁸	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
Inkrafttreten	⁹	Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 14. Januar 2021 bis 28. Februar 2021

Vorprüfung vom 30. Juni 2022

Publikation im Anzeiger Region Bern vom

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR