

ÜBERBAUUNGSORDNUNG UEO "ZENTRUM RÜFENACHT" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Worb | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 27. März 2017

Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

031 326 44 44

A INHALTSVERZEICHNIS

A	Ziele und Abgrenzung	4
Art.1	Grundsatz	4
Art.2	Planungszweck	4
Art.3	Verantwortung	4
Art.4	Geltungsbereich	4
Art.5	Stellung zur Grundordnung	4
Art.6	Erläuterndes Konzept (EK)	5
Art.7	Elemente der Überbauungsordnung	5
B	Art und Mass der Nutzung	6
Art.8	Art der Nutzung	6
Art.9	Mass der Nutzung	6
Art.10	Baupolizeiliche Vorschriften	6
Art.11	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	6
C	Gestaltung	7
Art.12	Baugestaltung	7
Art.13	Aussenraumgestaltung	7
D	Erschliessung und Parkierung	9
Art.14	Verkehrsregime	9
Art.15	Erschliessung	9
Art.16	Umgestaltung Worbstrasse	9
Art.17	Anlieferung	9
Art.18	Parkierung	9
E	Umwelt	10
Art.19	Energie	10
Art.20	Lärmschutz	10
Art.21	Abfallentsorgung	10
F	Weitere Bestimmungen	11
Art.22	Etappierung	11
Art.23	Vertragliche Regelungen	11
Art.24	Inkrafttreten	11

A ZIELE UND ABGRENZUNG

Art.1 Grundsatz

Die Überbauungsordnung (UeO) «Zentrum Rüfenacht» umfasst den Haupteingang in die Ortschaft Rüfenacht. Die Gemeinde gestaltet gemeinsam mit den privaten Grundeigentümern ein neues, lebendiges Zentrum.

Art.2 Planungszweck

Die UeO bezweckt die Bebauung des Areals unter Berücksichtigung folgender Ziele:

- > Schaffung eines Dorfcentrums mit Eingangssituation und Dorfplatz
- > Berücksichtigung der besonderen Lage im Ort
- > Optimierung von Erschliessung und Parkierung
- > Rücksichtnahme auf benachbarte ortsbildprägende Bebauungsstrukturen (speziell Schlössli Parz. 1799)

Art.3 Verantwortung

Die Grundeigentümer, die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für die Erfüllung des Planungszweckes. Die einzelnen Vorhaben müssen immer mit dem Blick fürs Ganze erarbeitet werden. Dabei sind die Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen.

Art.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der UeO «Zentrum Rüfenacht» ist im Überbauungsplan dargestellt. Er umfasst die Zone mit Planungspflicht K20 «Zentrum Rüfenacht» und einen Teil der Worbstrasse.

Art.5 Stellung zur Grundordnung

Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Worb.

Art.6 Erläuterndes Konzept (EK)

Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee beschliesst der Gemeinderat gleichzeitig mit der UeO das Erläuternde Konzept «Zentrum Rüfenacht». Dieses liegt bei der Bauabteilung auf und ist für die gestalterische Umsetzung der UeO beizuziehen.

Art.7 Elemente der Überbauungsordnung

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Geltungsbereich
- > Baubereiche A - B
- > Koordinatenpunkte z.T. mit Höhenkoten
- > Platzbereich
- > Aussenraum Baubereiche A+B
- > Hochstammbäume
- > bestehender Brunnen
- > Einstellhalle
- > Ein- resp. Ausfahrt Einstellhalle
- > Kurzzeitparkplätze
- > Anschlusspunkte Erschliessung Parz. 2206, 1338, 1339 / Parz. 628
- > Anschlusspunkte Dorfstrasse
- > bestehender = neuer Fahrbahnrand
- > Verkehrsraum Worb- und Hinterhausstrasse

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art.8 Art der Nutzung

- 1 Die Art der Nutzung ist im Baureglement (ZPP K20 «Zentrum Rüfenacht») definiert.
- 2 Auf dem Areal ist keine grössere Spielfläche vorgesehen. Die Wohnnutzung ist entsprechend der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zu wählen.

Art.9 Mass der Nutzung

Pro Baubereich gelten die folgenden minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen (GFo):

Baubereich A:	minimal 2'200 m ²	maximal 3'080 m ²
Baubereich B:	minimal 1'800 m ²	maximal 2'884 m ²
<hr/>		
Total	minimal 4'000 m ²	maximal 5'964 m ²

Art.10 Baupolizeiliche Vorschriften

- 1 Pro Baubereich gelten die folgenden maximalen Horizonte für die Hauptbauten:
Baubereich A: 620.30 m.ü.M ^A
(ca. maximalen Fassadenhöhen (FH) 27.00 m inkl. Attika)
Baubereich B: 610.00 m.ü.M
(ca. maximalen Fassadenhöhen (FH) 16.50 m inkl. Attika)
- 2 Technische Aufbauten sind möglichst zu minimieren und bei Bedarf möglichst schlecht sichtbar und konzentriert anzuordnen. Sie können die Höhen gemäss Abs. 1 überschreiten.
- 3 Innerhalb der Baubereiche können die Bauten bis an die Baubereichsgrenze gestellt werden.

Art.11 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

- 1 Nördlich der Baubereiche A und B kann eine Kleinbaute (Pavillon) mit einer maximalen Geschossfläche von 60 m² und einer giebelseitigen Fassadenhöhe von max. 4.00 m errichtet werden, wenn die Baute sich gut ins Ortsbild und die Platzgestaltung einordnet. Sie dient öffentlichen oder Dienstleistungsnutzungen.
- 2 Über die Baubereiche hinausragen dürfen nur Vordächer und Eingangsbereiche.
- 3 Die Lage und Abmessung der Ein- respektive Ausfahrt der Einstellhalle ist im Überbauungsplan festgelegt.

^A Vorbehalten Art. 12, Abs 1

C GESTALTUNG

Art.12 Baugestaltung

- 1 Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamt- und Fassadengestaltung, so zu gestalten, dass sie gemeinsam mit dem Schlössli (Parzelle 1799) insbesondere den Platzbereich fassen und zu einem harmonischen Ganzen beitragen.
Dabei sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - > Gebäudefussabdruck (Baubereich A) klein (siehe Erläuterndes Konzept), grosse Fassadenhöhe (max. 620.30); Gebäudefussabdruck (Baubereich A) gross (Baubereiche voll ausgeschöpft), geringere Fassadenhöhe (max. 617.30)
 - > Fassade nach Nutzung der dahinterliegenden Räume unterschiedlich (Bsp. EG-Platz)
- 2 Auf Hauptbauten sind Flachdächer zu erstellen. Diese sind zu begrünen.
- 3 Zur Qualitätssicherung werden Bauvorhaben in sämtlichen Baubereichen durch das zuständige Fachorgan, unter Einbezug externer Fachpersonen, beurteilt.

Art.13 Aussenraumgestaltung

- 1 Der Platzbereich ist als multifunktionale Fläche (im Sinne eines Dorfplatzes) zu gestalten. Die Fahrbeziehungen alte Bern- und Dorfstrasse sind in geeigneter Weise zu sichern. Für die Gestaltung ist das Erläuternde Konzept beizuziehen.
- 2 Für die Gestaltung Aussenraum Baubereiche A+B ist das Erläuternde Konzept beizuziehen.
- 3 Von den im Überbauungsplan eingetragenen Höhenkoten (neues Terrain) kann im Maximum um ± 0.50 m abgewichen werden.
- 4 Ein besonderes Augenmerk ist der Platzanbindung der Erdgeschosse zu widmen.
- 5 Die Gestaltung des Verkehrsraums der Worb- und Hinterhausstrasse und des Aussenraumes der Baubereiche A und B unterstützt den Platzbereich. Für die Gestaltung ist das Erläuternde Konzept beizuziehen.
- 6 Freistehende eingeschossige Kleinbauten, beispielsweise für gedeckte Veloabstellplätze oder Container, Einstellhallenaufgänge, technisch bedingte Entrauchungsanlagen, bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² sind im Platzbereich und im Aussenraum der Baubereiche A und B möglich.
- 7 Die im Überbauungsplan eingetragenen bestehenden Hochstamm bäume können ersetzt werden. Fällungen können durch die Gemeinde vom zuständigen Fachorgan bewilligt werden, wenn ein angemessener Ersatz in näherer Umgebung stattfindet.
- 8 Mit der Aussenraumgestaltung ist ein detailliertes Bepflanzungskonzept (Standort,

Art) auszuarbeiten und mit dem ersten Teil der Baubewilligung als Teil der Umgebungsgestaltung der Baubehörde zur Genehmigung einzureichen. Es sind mindestens 8 standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Der bestehende Brunnen ist nach Möglichkeit zu erhalten. Ein Verschieben innerhalb des Platzbereichs oder des Bereichs für Hochbauten ist möglich.

- 9 Für Terrainveränderungen und Stützbauwerke ist das Erläuternde Konzept beizuziehen.
- 10 Zur Qualitätssicherung werden Bauvorhaben in sämtlichen Baubereichen durch das zuständige Fachorgan, unter Einbezug externer Fachpersonen, beurteilt.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art.14 Verkehrsregime

- 1 Die Erschliessungsanlagen der Gemeinde (Hinterhausstrasse, alte Bernstrasse, Dorfstrasse), die an den Platzbereich angrenzen, richten sich nach dem Prinzip der Koexistenz.
- 2 Für die Bestimmung der Lage sämtlicher Fahrbahnränder ist das Erläuternde Konzept beizuziehen. Gestützt auf Art. 23d (Umgestaltung einer Strasse) der Strassenverordnung wird die genaue Lage im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art.15 Erschliessung

- 1 Die bestehende Erschliessung der Parzellen 2206, 1005, 980, 1338 und 1339 erfolgt weiterhin ab der alten Bernstrasse.
- 2 Die Erschliessung des südlichen Bereichs der Parzelle 628 erfolgt grundsätzlich direkt ab der Worbstrasse. Die Ein- und Ausfahrten sind als Trottoirüberfahrten auszugestalten. Besucherparkplätze können auch ab der Dorfstrasse erschlossen werden.
- 3 Die Achse Hinterhausstrasse - alte Bernstrasse ist Teil der regionalen Velofreizeitroute gemäss kantonalem Sachplan Veloverkehr.

Art.16 Umgestaltung Worbstrasse

Entlang der südlichen Grenze der Überbauungsordnung wird die Worbstrasse dahingehend umgestaltet, dass eine Linksabbiegunngspur (Fahrtrichtung nach Worb) realisiert werden kann.

Art.17 Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt im Einbahnsystem ab Worbstrasse - Dorfstrasse - alte Bernstrasse - Hinterhausstrasse (oder umgekehrt).

Art.18 Parkierung

- 1 Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Ausgenommen davon sind Besucher- und Kurzzeitparkplätze, welche im Aussenraum der Baubereiche A+B angeordnet werden können.
- 2 Sowohl auf dem Platz als auch in den Gebäuden ist je eine genügend grosse Anzahl an funktionellen Zweiradabstellplätzen zur Verfügung zu stellen.

E UMWELT

Art.19 Energie

Neubauten der Gebäudekategorie I (Wohnen MFH) sowie Gebäudekategorie II (Wohnen EFH), siehe auch SIA 380/1, haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.

Art.20 Lärmschutz

- 1 Mit der Grundrissgestaltung und/oder mit Massnahmen am Gebäude muss sichergestellt werden, dass zwischen der Lärmquelle und der lärmempfindlichen Wohnnutzung die Schallpegeldifferenz von 14 dB eingehalten wird.
- 2 Die Einhaltung Schallpegeldifferenz muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.
- 3 Im Geltungsbereich der UeO gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art.21 Abfallentsorgung

- 1 Die Entsorgung der Abfälle richtet sich nach dem Abfallreglement sowie dem Sammelsystem und Dienstleistungsangebot der Gemeinde Worb.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Entsorgungskonzept für die gesamte Siedlung zur Genehmigung vorzulegen. Das Konzept weist die zu erwartenden Arten, Mengen und Anfallorte von Siedlungsabfällen (sämtliche Wertstoffe und gemischte Abfälle) aus. Es legt die private Sammelinfrastruktur für die gesamte Siedlung fest. Es bezeichnet die Standorte der Bereitstellung für den öffentlichen Sammeldienst und deren Ausstattung. Es erläutert die Anordnung der Infrastrukturelemente im Umgebungsgestaltungsplan. Es legt fest, wie die Eigentums- und Betriebsverhältnisse im Infrastrukturvertrag geregelt werden.

F WEITERE BESTIMMUNGEN

Art.22 Etappierung

- 1 Die einzelnen Baubereiche stellen die kleinsten Etappierungseinheiten dar. Die Umgebung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen. Für die entsprechende Abgrenzung der Umgebung ist der Charakter des Erläuternden Konzeptes beizuziehen.
- 2 Vor der Inbetriebnahme der Bauten in den Baubereichen A und B muss die Erschliessung via Worbstrasse fertig gestellt sein.
- 3 Erfordert die etappierte Bauweise provisorische Erschliessungsanlagen, sind diese baubewilligungspflichtig und mit dem entsprechenden Baugesuch der Baubewilligungsbehörde zur Bewilligung einzureichen. Die Baubewilligungen für provisorische Erschliessungsanlagen sind befristet und enthalten Auflagen betreffend Rückbau der Erschliessungsanlagen.

Art.23 Vertragliche Regelungen

- 1 Für die Erstellung und den Ausbau der Detailerschliessung, die Erschliessung der Baufelder mit Werkleitungen, allfällige öffentlichen Fuss- und Velowege sowie die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter (Wege, Plätze sowie Anlagen für den Besucherverkehr, die Entsorgung und die Anlieferung) ist vor dem Beschluss zur öffentlichen Auflage ein Grundsatzvereinbarung und vor der Genehmigung der UeO ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.
- 2 Im Übrigen ist der Vollzug der UeO (Neuordnung Grundeigentum, Raumbedarf öffentlicher Verkehr etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art.24 Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 27.12.2016

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

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worb, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

