

ORTSPLANUNGSREVISION RÜTSCHELEN BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Rütshelen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 10. Januar 2019

Baureglement | Zonenplan Siedlung, Landschaft und Naturgefahren | Erläuterungsbericht

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Rütshelen

Dorf 41

4933 Rütshelen

Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

Landschaftsplanung

Suzanne Albrecht

Landschaftsarchitektin FH BSLA FSU

Seestrasse 24

3600 Thun

INHALTSVERZEICHNIS

ZUM EINSTIEG	7
Lesehilfe	
A GELTUNGSBEREICH	11
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	11
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	11
B NUTZUNGSZONEN	13
Wohn- und Mischzonen	13
Art. 3 Art der Nutzung	13
Art. 4 Mass der Nutzung	13
Zonen für öffentliche Nutzungen	17
Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	17
Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
Art. 6 Landwirtschaftszone	17
Art. 7 Weilerzone	17
Art. 8 Gebiet Flühli	19
C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	21
Bau- und Aussenraumgestaltung	21
Art. 9 Gestaltungsgrundsatz	21
Art. 10 Bauweise, Stellung der Bauten	21
Art. 11 Fassaden- und Attikagestaltung	21
Art. 12 Dachgestaltung	23
Art. 13 Aussenraumgestaltung	23
Art. 14 Gestaltungsspielraum	23
Qualitätssicherung	25
Art. 15 Fachberatung	25
D BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	27
Ortsbildpflege	27
Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiete	27

Pflege der Kulturlandschaft	27
Art. 17 Baudenkmäler	27
Art. 18 Historische Verkehrswege	27
Art. 19 Archäologische Schutzgebiete	29
Art. 20 Einzelbäume, Baumgruppen, Hochstammobstgärten	29
Art. 21 Aussichtspunkte	29
Art. 22 Gewässerraum	29
Art. 23 Landschaftsschongebiete	31
Schutz der naturnahen Landschaft	31
Art. 24 Landschaftsschutzgebiete	31
Art. 25 Lebensräume	33
Art. 26 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	33
Ersatz- und Förderungsmassnahmen	33
Art. 27 Ersatzmassnahmen	33
Art. 28 Förderungsmassnahmen	33
Gefahrengebiete	35
Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten	35
E STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	37
Art. 30 Widerhandlungen	37
Art. 31 Inkrafttreten	37
Art. 32 Aufhebung von Vorschriften	37
F GENEHMIGUNGSVERMERKE	38
ANHANG	41

*Z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.*

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB.

ZUM EINSTIEG

LESEHILFE

a. Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Rütshelen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

b. Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

c. Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 4 und 12 OgR.

e. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

f. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

g. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

h. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Rüschelen geregelt.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

A GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 1'000m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 14 BR.

kGA	=	kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang 1 lit. n BR)
gGA	=	grosser Grenzabstand (vgl. Anhang 1 lit. n BR)
GL	=	Gebäuelänge (vgl. Anhang 1 lit. f BR)
FHtr	=	Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Anhang 1 lit. g)
FHgi	=	Fassadenhöhe giebelseitig (vgl. Anhang 1 lit. g)
VG	=	Vollgeschosse (vgl. Anhang 1 lit. i BR)
UeZ	=	Überbauungsziffer (vgl. Anhang 1 lit. t BR)
GFZo	=	Geschossflächenziffer oberirdisch

Weilerzone: Vgl. Art. 7 BR

ZöN: Vgl. Art. 5 BR

B NUTZUNGSZONEN

WOHN- UND MISCHZONEN

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	> Wohnen > stille Gewerbe	II
Mischzone	M	> Wohnen > stille bis mässig störende Gewerbe > Gastgewerbe > Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mast	III

Art. 4 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL in m	FHtr in m	FHgi in m	VG	UeZ
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	25.0	7.5	11.0	2	0.3
Mischzone 2	M2 *	4.0	8.0	30.0	8.0	12.0	2	0.4
Weilerzone	WeZ	siehe Art. 7						
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	4.0	8.0	30.0	11.0	13.5	3	-

* Für die unüberbauten Teilparzellen 197 und 237 ist unter Berücksichtigung der bestehenden Überbauung eine min. GFZo von 0.40 zu erreichen.

² Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe FHtr für das oberste Vollgeschoss.

³ Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten und Anbauten:

- > Grenzabstand (GA) min. 2.0 m
- > Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
- > Fassadenhöhe FHtr W2 = max. 3 m, M2 = max. 4 m
- > Fassadenhöhe FHgi W2 = max. 6 m, M2 = max. 7 m
- > Bei Flachdächern gilt die traufseitige Fassadenhöhe

b. Unterniveaubauten:

- > über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- > Grenzabstand (GA) min. 1.0 m

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 7, 9 und 16 f BR.

- c. Unterirdische Bauten:
 - > Grenzabstand (GA) min. 1.0 m
 - d. Abgrabungen max. 5.0 m
 - e. Vorspringende Gebäudeteile:
 - > zulässige Mass im kleinen Grenzabstand kGA max. 1.20 m
 - > zulässiges Mass im grossen Grenzabstand gGA max. 2.20 m
 - > zulässige Tiefe max. 2.20 m
 - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts auf Höhe des betreffenden Geschosses max. 40%
 - > Vordächer: zulässige Ausladung 1.80 m
 - f. Rückspringende Gebäudeteile:
 - > zulässige Tiefe max. 2.00 m
 - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes auf Höhe des betreffenden Geschosses max. 40%
 - g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
 - > in der Höhe: min. 2.50 m
 - > in der Situation: min. 5.00 m
 - h. Geschosse:
 - > Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden des ersten Vollgeschosses darf den im Mittel max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen
 - > Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.60 m
 - > Attikageschoss: Geschosshöhe max. 3.50 m
 - > Attikageschoss: Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um 4.00 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.
Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.00 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
 - i. Hangzuschlag
 - > Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- ⁴ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften über die Ortsbilderhaltungsgebiete (M2, Weilerzonen Wil und Spiegelberg).

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 9 ff. BR.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone. Ersatz und Umbauten sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Geschoszahl und an das Erscheinungsbild des bestehenden Baukörpers halten. Vgl. Art. 16 f. BR.

Vgl. Art. 43 LSV.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 7 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 7 Abs. 9 BR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN

Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1 Primarschulhaus	ZöN 1	> Primarschulhaus > Nebenanlagen > ev. Turnhalle oder MZH	Teilweise realisiert; mit betriebsnotwendigen Wohnungen; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden. Zusätzlich ist das Erstellen einer Turn-/Mehrzweckhalle möglich. Die Bebauung hat von Westen über die bestehende Zufahrt zu erfolgen.	II
2 Gemeindehaus	ZöN 2	> Gemeindehaus mit Verwaltung, Begegnungsort Saal und Zivilschutzräumen > Wohnmobilstellplätze	Erweiterungen gemäss Nutzungsmasse der Mischzone M2 (ev. MZH). Begegnungsort mit Ver- und Entsorgung sind zugelassen.	III

NUTZUNGSZONEN IM NICHTBAUGEBIET

Art. 6 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 7 Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen in bestehenden Bauvolumen, unabhängig von bestehenden Nutzungen.

⁵ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren. Vgl. Art. 7 Abs. 9 BR.

Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

Das Gebiet Flühli überlagert die Grundnutzung der Landwirtschaftszone.

Vgl. Art. 43 LSV.

⁶ Neue unbewohnte Kleinbauten und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁸ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

⁹ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Art. 8 Gebiet Flühli

¹ Das Gebiet Flühli, gemäss Zonenplan, ist für öffentliche Anlässe der Bürger-, Einwohner- und Kirchgemeinde bestimmt (z.B. 1. Augustfeier, Gemeinde-Festplatz, Freilichtspiele, kirchliche Anlässe).

² Die entsprechenden Veranstaltungsbewilligungen zu diesen Nutzungen bleiben vorbehalten.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III gemäss Landwirtschaftszone.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 9-13 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 15 BR.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Dorf- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- *In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.*

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 14 BR.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- *die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;*
- *ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.*

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 14 BR.

C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

BAU- UND AUSSENRAUMGESTALTUNG

Art. 9 Gestaltungsgrundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Beurteilungskriterien: Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen
 - a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- ³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 10 Bauweise, Stellung der Bauten

- ¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- ² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- ³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Art. 11 Fassaden- und Attikagestaltung

- ¹ Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² Die Attika muss sich punkto Materialisierung von der Fassade abheben.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,

- Dachflächenfenster sind grundsätzlich hochformatig anzuordnen.

- In der Wohnzone W2 Berg sind Flachdächer mit Attika oder andere Dachformen gestattet.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind - zumindest im Ortsbilderhaltungsgebiet oder bei Bauten des Bauinventars - denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA.

Vorbehalt bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 14 BR.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,

- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,

- die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet (MA2 'Dorfzone', Weilerzonen Wil und Spiegelberg).

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.

Vorbehalt bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 14 BR.

Vgl. Art. 15 BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 9-13 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 9 BR entsprechen.

Art. 12 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² In der Wohnzone sind Steil-, Pult- oder Flachdächer zugelassen. In der Mischzone sind für Hauptbauten nur Steildächer zugelassen. Annexbauten, die sich dem Hauptbau unterordnen, können auch mit Pult- oder Flachdächern gestaltet werden.
- ³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der Nutzungsebene des untersten Dachgeschosses zulässig. Dachflächenfenster dürfen auf einer zweiten Nutzungsebene angebracht werden. Deren Fensterlichtmass darf pro Fenster 0.90 m² nicht überschreiten. Pro Nutzungsebene beträgt die Gesamtbreite maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.
- ⁴ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtlänge beträgt maximal 60% der jeweiligen Firstlänge.
- ⁵ In Ortsbilderhaltungsgebieten sowie bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 40% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

Art. 13 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Art. 14 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 9-13 abweichen.

Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin, bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

QUALITÄTSSICHERUNG

Art. 15 Fachberatung

- ¹ Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
- ² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - b. Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten (M2, Weilerzonen);
 - c. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - d. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
 - e. Umbau, Erweiterung und Ersatz von schützens- und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar;
 - f. Bauten oder Terrainveränderungen in Landschaftsschongebieten.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Rütshelen, bzw. die Beschriebe im ISOS, in welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Rütshelen vom 23. Februar 2001; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan als Hinweis dargestellt. Vgl. auch Anhang 2 BR.

Vgl. Art. 10a-10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Berns. Für weitergehende Informationen vgl. auch www.viastoria.ch.

D BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

ORTSBILDPFLEGE

Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiete

- ¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete (M2, Weilerzonen Wil und Spiegelberg) bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- ² Für das Ortsbild der Gemeinde Rütshelen prägend sind insbesondere die im Zonenplan und Bauinventar aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Bauten in der M2, Weilerzonen Wil und Spiegelberg.

PFLEGE DER KULTURLANDSCHAFT

Art. 17 Baudenkmäler

- ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- ² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

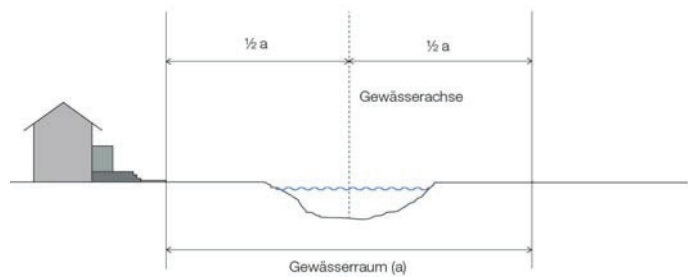
Art. 18 Historische Verkehrswege

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Vgl. archäologisches Hinweisinventar 1128 Langenthal, RRB vom 21. April 1982

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich. (vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)



Da die Langeten im Gemeindegebiet Rütshelen im Wald liegt, muss für diesen Fließgewässerabschnitt gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kein Gewässerraum definiert werden.

Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

Art. 19 Archäologische Schutzgebiete

- ¹ Die archäologischen Schutzgebiete (Nr. 032.1) bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- ² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 20 Einzelbäume, Baumgruppen, Hochstammobstgärten

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen- und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- ³ Gefällte Bäume sind zu ersetzen.

Art. 21 Aussichtspunkte

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Aussichtspunkte sind aus landschaftsästhetischer Sicht zu erhalten und deren Aussicht zu gewähren.
- ² Es dürfen keine Bauten oder Pflanzungen die Aussicht verhindern.

Art. 22 Gewässerraum

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.
- ³ Der Gewässerraum bei allen offenen und eingedolten Gewässern beträgt 11.00 m.
- ⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik und die empfindlichen Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

Unverträglich sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

Vgl. auch AHOP «Landschaftsplanung»

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Art. 23 Landschaftsschongebiete

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- ² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- ³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

SCHUTZ DER NATURNAHEN LANDSCHAFT

Art. 24 Landschaftsschutzgebiete

- ¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- ² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
- ³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG.
Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern:
Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.
Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG;
Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

Art. 25 Lebensräume

Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Fliessgewässer und Quellen	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6.00 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
Ufervegetation und Quellfluren	L2	Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.	Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.
Hecken und Feldgehölze	L3	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

Art. 26 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können (invasive Neophyten), dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

ERSATZ- UND FÖRDERUNGSMASSNAHMEN

Art. 27 Ersatzmassnahmen

- ¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- ² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Art. 28 Förderungsmassnahmen

Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- > Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).
- > Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).
- > Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lager- einrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

GEFAHRENGEBIETE

Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Bau- gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Vgl. Art. 50 BauG.

E STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 30 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Art. 31 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 32 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- > Baureglement vom 30. April 2008, mit Revisionen/Änderungen
- > Zonenplan vom 30. April 2008, mit Revisionen/Änderungen

F GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	7. August bis 5. September 2017
Vorprüfung vom	17. August 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	4. und 11. Oktober 2018
Publikation im Amtsblatt vom	10. Oktober 2018
Öffentliche Auflage vom	5. Oktober bis 5. November 2018

Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. September 2018

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2018

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rütschelen, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

Vgl. Art. 97 BauV

ANHANG

1) DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

Es gilt die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011

TERRAIN

a. Massgebendes Terrain

- ¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- ² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- ³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

GEBÄUDE UND GEBÄUDETEILE

b. Kleinbauten und Anbauten

- ¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- ² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

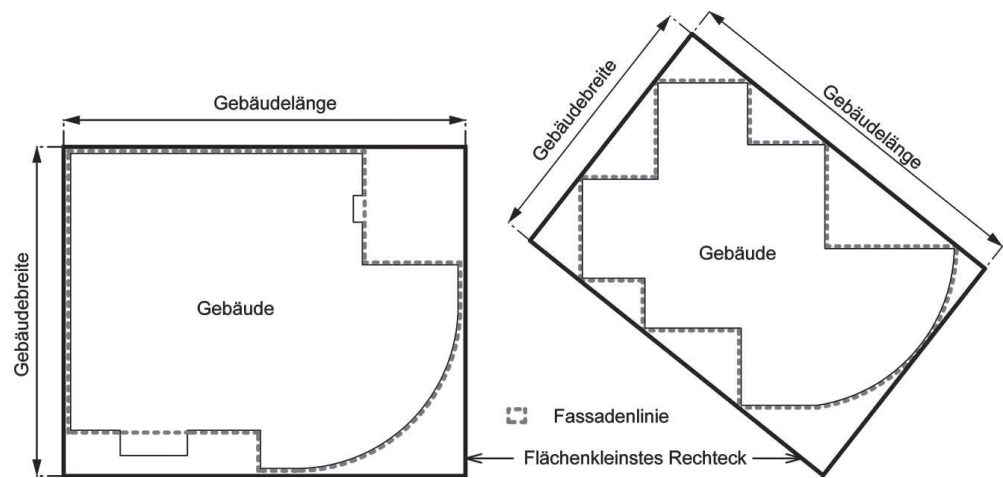
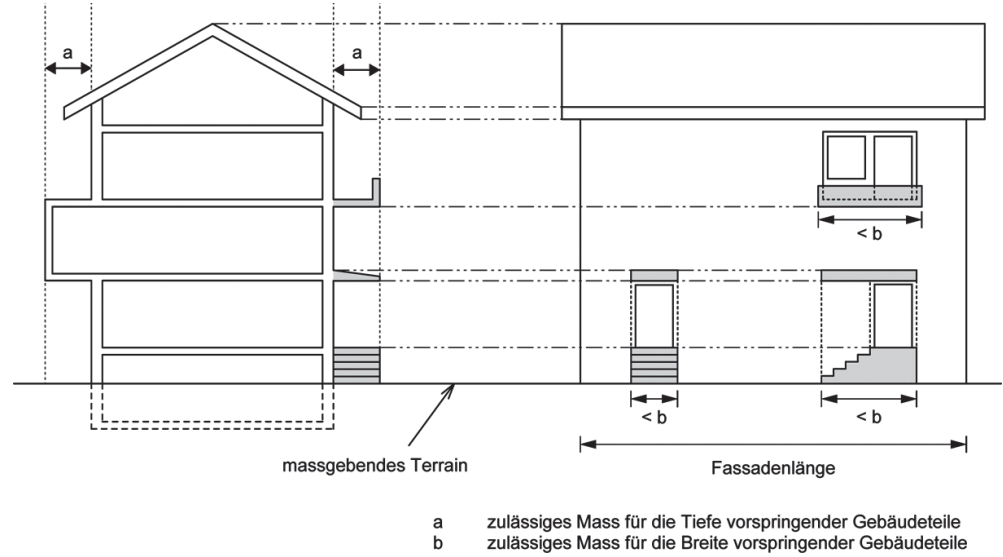
c. Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

d. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Solche Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse vgl. Art. 4 Abs. 3 lit. e und f BR.



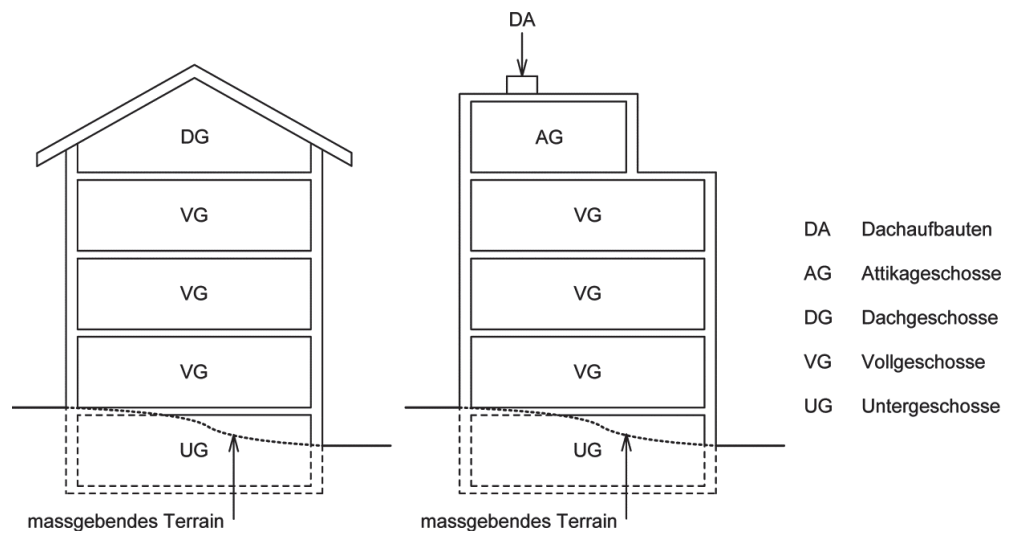
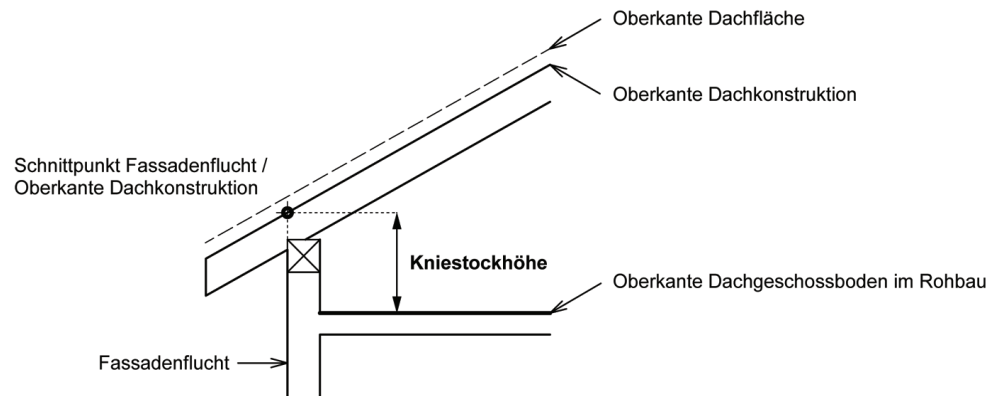
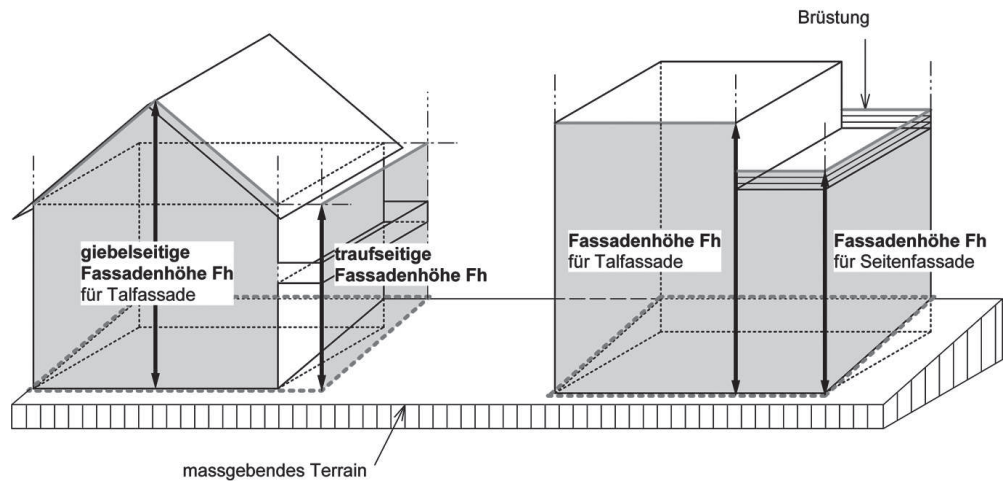
e. Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

- ¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.
- ² Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

GEBÄUDEMASSE

f. Gebäudelänge (GL), Gebäudebreite (GB)

- ¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- ² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



g. Fassadenhöhe (FH)

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

h. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

i. Vollgeschosse (VG)

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat bestimmt.

j. Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

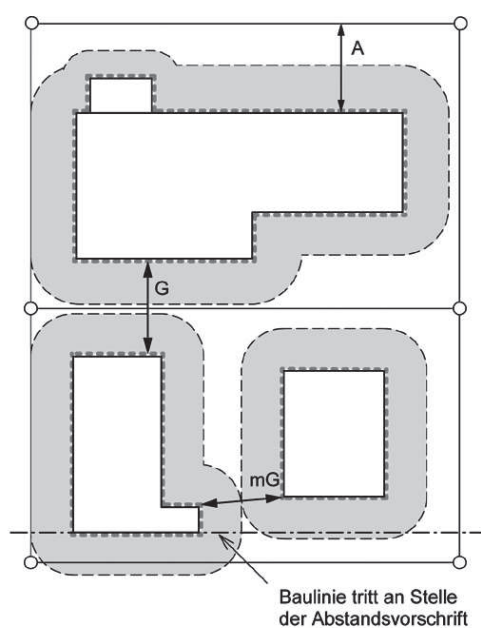
k. Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

l. Attikageschoss

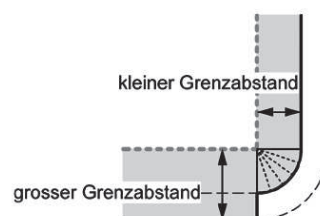
Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 4 BR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (Anhang 1 lit. o BR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Anhang 1 lit. m Abs. 2 BR).



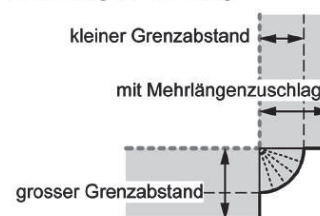
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadeinie
- - ○ Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadeinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadeinie

BAUABSTÄNDE

m. Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

- ¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- ² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

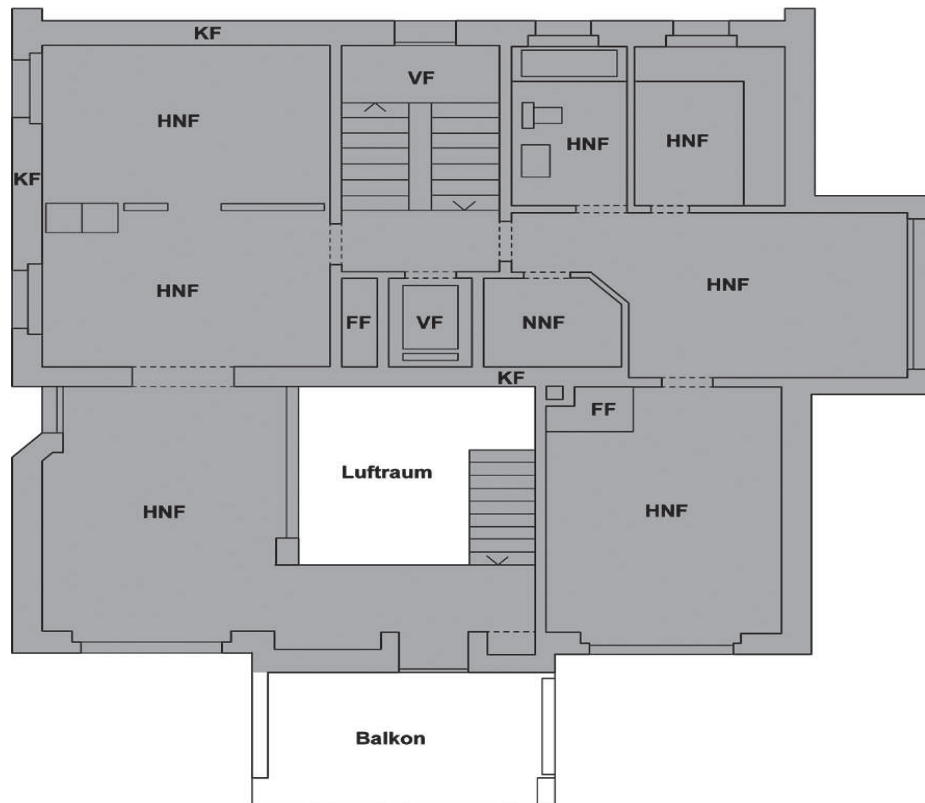
n. Kleiner Grenzabstand (kGA) und grosser Grenzabstand (gGA)

- ¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- ² Der kleine Grenzabstand kGA wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- ³ Der grosse Grenzabstand gGA wird auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- ⁴ Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
- ⁵ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

o. Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- ² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- ³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Vgl. Art. 63 SBG



p. Gegenüber Zonengrenzen

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

q. Gegenüber öffentlichen Strassen

Die Abstände gegenüber öffentlichen Strassen betragen für

- a. Kantonsstrassen 5.0 m
- b. übrige öffentliche Strassen 3.6 m

NUTZUNGSZIFFERN

r. Geschossflächen (GF)

¹ Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a. Hauptnutzflächen (HNF),
- b. Nebennutzflächen (NNF),
- c. Verkehrsflächen (VF),
- d. Konstruktionsflächen (KF),
- e. Funktionsflächen (FF).

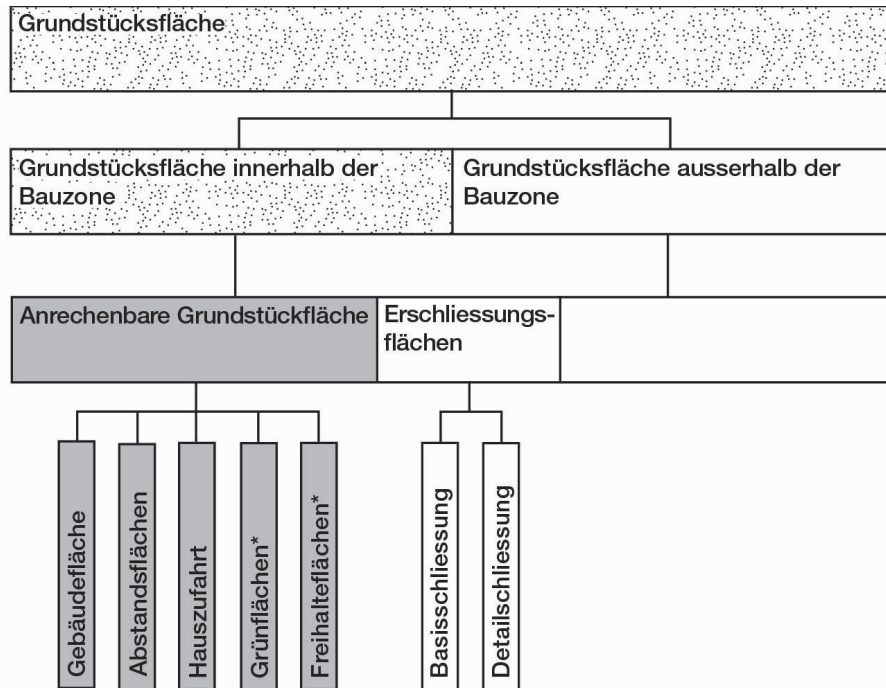
² Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

s. Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

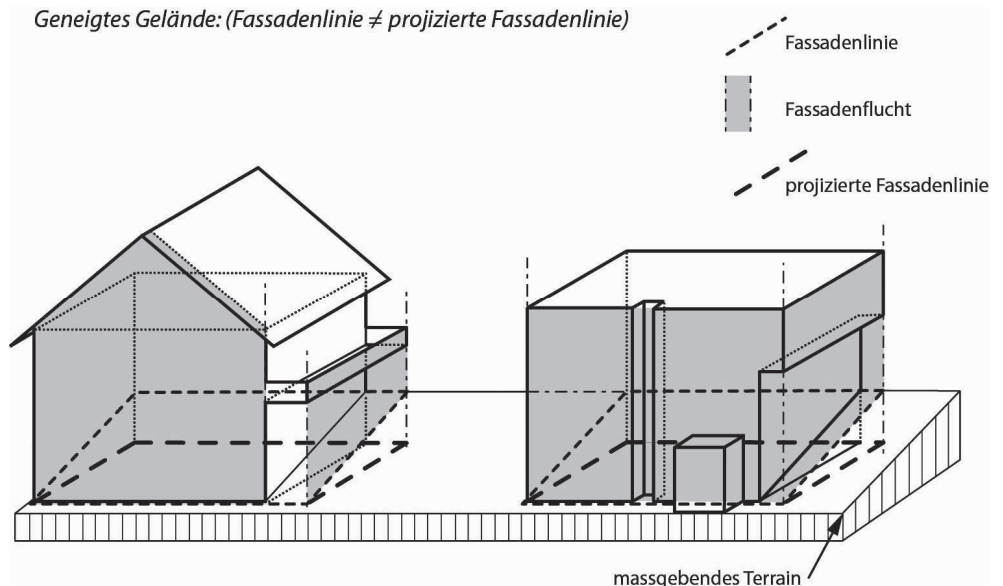
³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.



anrechenbar
 z.T. anrechenbar
 nicht anrechenbar

* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Geeignetes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



t. Überbauungsziffer (UeZ)

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

u. Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

2) BAUINVENTAR DER GEMEINDE RÜTSCHELEN

Ort	Parzelle	Gebäude Nr.	alte Nr.	Geb.Teil	Baugattung	Bewertung	K-Objekt
Berg	485	1	1		BH	erhaltenswert	
Dennlisboden	126	5	5		BH	erhaltenswert	
Dorf	130	2	11	SW	BH	erhaltenswert	
Dorf	355	18	20		BH	erhaltenswert	
Dorf	165	24	21		BH	erhaltenswert	
Dorf	185	22	22		BH	schützenswert	x
Dorf	79	17	23		GG	erhaltenswert	
Dorf	79	17A	23b		BH	schützenswert	x
Dorf	317	25	25		BH	erhaltenswert	
Dorf	246	28	27		BH	erhaltenswert	
Dorf	237	32	29		BH	schützenswert	x
Dorf	285	33	36		BH	schützenswert	x
Dorf	495	44	39		BH	erhaltenswert	x
Dorf	403	42	40		WH	erhaltenswert	
Dorf	1	26			ÖB	erhaltenswert	
Flösch	72	2	41		BH	schützenswert	x
Flösch	89	8a	43a		Sp	schützenswert	x
Flösch	89	8	43		BH	erhaltenswert	
Flösch	278	3	44b		BH	schützenswert	x
Flösch	164	26	50		BH	erhaltenswert	
Flösch	308	7	54		BH	erhaltenswert	
Flösch	308	7A	54b		Sp	schützenswert	x
Flösch	394	55	55		BH	erhaltenswert	
Flösch	244	62	55d		WH	erhaltenswert	
Graben	155	73	73		BH	erhaltenswert	
Graben	155	73A	73a		Sp	schützenswert	x
Graben	235	74A	74a		Sp	erhaltenswert	
Hubel	127	16	16		Sp	erhaltenswert	
Hübeli	217	87	87		BH	erhaltenswert	
Hübeli	217	87B	87b		Sp	schützenswert	x
Leebach	549	88	88		BH	erhaltenswert	
Lindenacker	306	8	9		BH	erhaltenswert	
Lindenacker	381	10	10		BH	schützenswert	x
Schwande	488	72a	72a		BH	erhaltenswert	
Spiegelberg	359	1	75		BH	erhaltenswert	
Spiegelberg	223	8	78		WH	erhaltenswert	
Spiegelberg	154	12	79		WH	erhaltenswert	
Spiegelberg	224	15	80a		BH	schützenswert	x

Ort	Parzelle	Gebäude Nr.	alte Nr.	Geb.Teil	Baugattung	Bewertung	K-Objekt
Spiegelberg	374	18	82a		BH	erhaltenswert	
Spiegelberg	375	14	83		WH	erhaltenswert	
Spiegelberg	33	27	89		WH	erhaltenswert	
Stampfi	338	8a	64b		Sp	erhaltenswert	
Wil	124	6	57	West	WH	erhaltenswert	
Wil	125	8	58		WH	erhaltenswert	
Wil	112	11	61		BH	schützenswert	x
Wil	107	18	68		BH	schützenswert	x
Wil	199	19	67		BH	erhaltenswert	

Abkürzungsverzeichnis

BH = Bauernhaus

GG = Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant

ÖB = Öffentliche Bauten: Feuerwehrmagazin, Spritzenhaus

Sp = Speicher

WH = Wohnhaus

