



GEMEINDEBAUREGLEMENT (GBR)

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern
Exemplar 2. Öffentliche Auflage vom 07. September 2021

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind nur die im Vergleich zur 1. öffentlichen Auflage geänderten Inhalte.
Änderungen im Vergleich zum 1. Auflageexemplar sind in roter Schrift dargestellt.

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- Zonenplan Gewässerraum und Langsamverkehr (ZP G+Lv)
- Zonenplan Naturgefahren (ZP N)
- **Gemeindebaureglement (GBR)**

Grundlagen/Beilagen:

- Inventarplan
- Räumliches Entwicklungskonzept
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Bericht unüberbaute Bauzonen

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Gemeindebaureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Rüti bei Büren bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L), dem Zonenplan Gewässerraum und Langsamverkehr (ZP G+Lv) und dem Zonenplan Naturgefahren (ZP N) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

GBR = Gemeindebaureglement

ZP S+L = Zonenplan Siedlung & Landschaft

ZP G+Lv = ZP Gewässerraum & Langsamverkehr

ZP N = Zonenplan Naturgefahren

Inventarplan

Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

Das Landschaftsinventar dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im ZP S+L und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.

Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Rüti mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang des GBR zu finden.

Zonenplan S+L

Im ZP S+L sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Vgl. Kapitel E

Besondere baurechtliche Ordnung

Als besonderen baurechtlichen Ordnungen gelten die Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP. Die baurechtlichen Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht sind im Baureglement zu finden. Die baurechtlichen Bestimmungen zu den Überbauungsordnungen sind als separate Planungsinstrumente (UeO-Plan und UeO-Vorschriften) im öffentlich rechtlichen Eigentumskataster oder auf der Gemeinde einsehbar.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR 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.

Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das GBR 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.</p> <p>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.</p>	<p>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;</p> <p>Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahme: sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.</p> <p>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.</p>	<p>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. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p> <p>Vgl. Art. 7 BewD.</p> <p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte 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.</p>	<p>Vgl. Art. 3 und 11 BauG.</p>
Qualitätssicherung	<p>Das GBR 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 GBR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des GBR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 30 GBR</p>

Inhaltsverzeichnis

A.	GELTUNGSBEREICH	7
Art. 1	Geltungsbereich sachlich	7
Art. 2	Geltungsbereich räumlich	7
Art. 3	Ausgleich von Planungsvorteilen	7
B.	NUTZUNGSZONEN	8
Art. 4	Art der Nutzung	8
Art. 5	Mass der Nutzung	9
Art. 6	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	12
Art. 7	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	13
Art. 8	Verkehrszone Strasse (VS)	15
Art. 9	Verkehrszone Bahn (VB)	15
Art. 10	Grünzonen (GR)	15
Art. 11	Bauernhofzone (BH)	15
Art. 12	Gartenbauzone	16
Art. 13	Landwirtschaftszone (LWZ)	16
C.	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	17
Art. 14	Allgemeine Bestimmungen	17
Art. 15	ZPP 3 «Gerweg» [OPR 2021: Von der Genehmigung ausgenommen. Es gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung vom 06.12.2005 inkl. Änderungen.]	17
Art. 16	ZPP 4 «Bärenmatte» [OPR 2021: Von der Genehmigung ausgenommen. Es gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung vom 06.12.2005 inkl. Änderungen.]	18
Art. 17	ZPP 5 «Archmatte»	18
Art. 18	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	20
D.	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	21
Art. 19	Allgemeines	21
Art. 20	Dachgestaltung ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes	21
Art. 21	Dachgestaltung im Ortsbildschutzgebiet	21
Art. 22	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	22
Art. 23	Gestaltung	23
Art. 24	Bauweise, Stellung der Bauten	23
Art. 25	Gestaltungsvorschriften Dorfzone	24
Art. 26	Fassadengestaltung	24
Art. 27	Aussenraumgestaltung	25
Art. 28	Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen	25
Art. 29	Reklamen und Plakatierung	26
Art. 30	Gestaltungsspielraum	26
Art. 31	Fachberatung	27
Art. 32	Qualifizierte Verfahren	27
Art. 33	Energiebedarf von Gebäuden	28
Art. 34	Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	28
Art. 35	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	29
E.	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	30
Art. 36	Ortsbildschutzgebiete	30
Art. 37	Baudenkmäler	31
Art. 38	Historische Verkehrswege	31
Art. 39	Archäologische Schutzgebiete	31

Art. 40	Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Hochstammobstgärten	31
Art. 41	Aussichtspunkte	32
Art. 42	Fliessgewässer	32
Art. 43	Kommunales Naturschutzgebiet Rütibach/Mühlekanal	33
Art. 44	Landschaftsschutzgebiete	33
Art. 45	Landschaftsschongebiete	34
Art. 46	Hecken und Feldgehölze	34
Art. 47	Ufervegetation	34
Art. 48	Biodiversitätsfläche Bahnbord	34
Art. 49	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	35
Art. 50	Ersatzmassnahmen	35
Art. 51	Bauen in Gefahrengeländen	36
Art. 52	Fuss-, Velo- und Wanderwegnetz	36
Art. 53	Finanzierung Detailerschliessung Wohngebiet	36
F.	ZUSTÄNDIGKEITEN	37
Art. 54	Zuständigkeiten Gemeinderat	37
Art. 55	Zuständigkeiten Baukommission	37
G.	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	38
Art. 56	Widerhandlungen	38
Art. 57	Inkrafttreten	38
Art. 58	Aufhebung von Vorschriften	38
GENEHMIGUNGSVERMERKE, ANHANG		

A. GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Vgl. Art. 18 GBR).

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Rüti bei Büren.

Vgl. Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Rüti b.B. vom 17.05.2018.

B. NUTZUNGSZONEN

1. Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Nutzungsart	ES	ES Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 4 BLS)
Wohnzonen (W)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen ¹⁾ - stille Gewerbe 	II ²⁾	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).
Dorfzone (DZ)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen ¹⁾ - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe - Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Betr. Zucht- & Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.</p> <p>Betr. Kleintierhaltung: Haltung einzelner Kleintiere kann in Wohn-, Misch- und Kernzonen als ortsüblich bezeichnet werden (vgl. BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>
Mischzone (M2)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen ¹⁾ - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe - Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche 	III	<p>Betr. Pferdehaltung vgl. Wegleitung «Pferd und Raumplanung» (ARE, 2015).</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG).</p>
Arbeitszone (A)	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzungen ³⁾ - Verkauf bis 500 m² Geschossfläche 	IV	

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

²⁾ Entlang den Kantonsstrassen gilt, gemessen ab Fahrbahnrand, in einer Bautiefe von 20 m die ES III.

³⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Piktetpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Art. 5 Mass der Nutzung

- ¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden bau-
polizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss
Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 30
GBR.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die
Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c
BauV zu berücksichtigen.

Zone (Abk.)	kA (m)	gA (m)	GL ¹⁾ (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	VG ¹⁾	GFZo max.	BMZ min.
Wohnzone 2 (W2)	3,0	6,0	30,0	7,5	11,0	2	0,7	-
Wohnzone 3 (W3)	4,0	8,0	40,0	10,5	14,0	2-3	0,8	-
Dorfzone ¹¹¹⁾ (DZ)	3,0	6,0	30,0	8,5	12,0	1-2	0,7	-
Mischzone 2 (M2)	4,0	8,0	40,0	8,5	15,0	2	0,7	-
Arbeitszone (A)	$\frac{1}{2}$ Fh tr ≥ 4,0	$\frac{1}{2}$ Fh tr ≥ 4,0	-	14,0	18,0	-	-	3,0

kA = kleiner Grenzabstand
(s. Anhang A 122)

gA = grosser Grenzabstand
(s. Anhang A 123)

GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)

Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig

Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig

VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch
(s. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)

BMZ = Baumassenziffer

- ¹⁾ Mit Anbauten.

- ¹¹⁾ Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl
aufzuweisen. Bei der Erstellung von überhöhten Geschos-
sen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendige Ver-
kaufs- oder Lagerräumen) in gut begründbaren Fällen da-
von abgewichen werden.

- ¹¹¹⁾ In der Dorfzone ist die Gestaltungsfreiheit nach den Best-
immungen des Baugesetzes ausgeschlossen.

Vgl. Art. 75 BauG

	<p>² Zudem gelten die folgenden Masse für</p>	
Fassadenhöhe	<p>a. Fassadenhöhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten 	Messweise für Dächer. Vgl. Skizze im Anhang 3.
Kleinere Gebäude	<p>b. Kleinere Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinere Gebäude weisen Hauptnutzfläche auf und sind freistehend - Grenzabstand (A) min. 3,0 m - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m² - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m - Gebäudelänge max. 8,0 m 	Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. Kleinstwohnformen „tiny houses“, Pergolen, freistehende Wintergärten und dergleichen). Kleinere Gebäude sind keine Hauptbauten und haben sich in Folge dessen angrenzenden Hauptbauten baulich unterzuordnen.
Kleinbauten	<p>c. Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand (A) min. 2,0 m - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m² - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m - Gebäudelänge max. 8,0 m 	vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. Kleinbauten sind immer unbewohnt (nur Nebennutzflächen).
Eingeschossige Gebäudeteile	<p>d. Eingeschossiger Gebäudeteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand (A) min. 3,0 m - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m² - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m - Gebäudelänge max. 8,0 m 	Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. angebaute Wintergärten).
Anbauten	<p>e. Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand (A) min. 2,0 m - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m² - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m - Gebäudelänge max. 8,0 m 	vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV Anbauten sind an Hauptbauten angrenzende Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. Anbauten sind immer unbewohnt.
Unterniveaubauten	<p>f. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m - Grenzabstand (A) min. 1,0 m 	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	<p>g. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand (A): mind. 1,0 m 	Vgl. Art. 5 BMBV
Vorspringende Gebäudeteile	<p>h. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zulässige Tiefe max. 2,0 m - pro Vollgeschoss zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % - Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2,50 m 	Vorspringende Gebäudeteile können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt und mehrstöckig sein (Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen und dergleichen). Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand) Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.
Rückspringende Gebäudeteile	<p>i. Rückspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zulässige Tiefe max. 2,0 m - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % 	Rückspringende Gebäudeteile sind innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Sie gelten als unbedeutend, wenn sie die zulässigen Masse einhalten und werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Halten die rückspringenden Gebäudeteile die zulässigen Masse nicht ein, gelten sie als bedeutend und werden bei der Fassadenlinie berücksichtigt. Vgl. Art. 11 BMBV

Gestaffelte Gebäude	j. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: <ul style="list-style-type: none"> - in der Höhe: min. 2,5 m - in der Situation: min. 2,5 m 	Höhe und Situation werden bei einer Staffelung pro Gebäudeteil separat gemessen.
Geschosse	k. Geschosse: <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1,20 m über die Fassadenlinie hinausragend - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m 	Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV.
Geschossflächenziffer oberirdisch	l. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.	Vgl. Art. 28 BMBV, sia Norm 416 und Anhang A127
Baumassenziffer	m. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu 50 % an die Baumasse angerechnet.	Vgl. Art. 29 BMBV.
Gestaltungsfreiheit	³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 18 und Art. 36 ff. GBR.
Abstand	⁴ Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.	Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.
Hangzuschlag	⁵ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.	Vom Hangzuschlag kann profitiert werden, sobald an einer beliebigen Stelle innerhalb des Gebäudegrundrisses die Neigung des massgebenden Terrains in der Falllinie gemessen wenigstens 10 % beträgt.
Minimale Nutzungsdichte	⁶ „Minimale Nutzungsdichte“: Für die im Zonenplan S+L bezeichneten, unüberbauten Flächen gilt bei Bauprojekten eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5.	Vgl. Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 lit I BauG

2. Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

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

ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 23 ff GBR.

Bezeichnung (Bsp.)	Art der Nutzung (Zweckbestimmung)	Mass der Nutzung (Grundzüge der Überbauung und Gestaltung)	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZOEN A «Gemeinde- haus»	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindeverwaltung - Kindergarten - Wehrdienste - Zivilschutz - Magazin 	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und gemäss den baupolizeilichen Massen der M2 erweitert werden.	II	M2 = Mischzone 2-geschossig DZ = Dorfzone W2 = Wohnzone 2-geschossig
ZOEN B «Schulanlage»	<ul style="list-style-type: none"> - Schulhaus - Mehrzweckhalle mit Aussenanlage - Sportplatz 	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und gemäss den baupolizeilichen Massen der M2 erweitert werden.	II	
ZOEN C «Kirche»	<ul style="list-style-type: none"> - Kirche 	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und gemäss den baupolizeilichen Massen der DZ erweitert werden.	II	
ZOEN D «Pfarrhaus»	<ul style="list-style-type: none"> - Pfarrhaus - Pfrundscheune 	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und gemäss den baupolizeilichen Massen der DZ erweitert werden.	II	
ZOEN E «Friedhof»	<ul style="list-style-type: none"> - Friedhof 	Mehrheitlich realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und gemäss den baupolizeilichen Massen der W2 erweitert werden. Bei der Erstellung oder Umgestaltung der Parkplätze ist der Eingliederung in die Landschaft besondere Beachtung zu schenken.	II	
ZOEN F «Schiessanlage»	<ul style="list-style-type: none"> - Schiessanlage 	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und gemäss den baupolizeilichen Massen der W2 erweitert werden.	IV	

Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 23 ff. GBR.

Zone (Bsp.)	Zweckbestimmung und Grundzüge	ES
ZSF 1 «Reitstall Tüfelsburg»	<p>Zweckbestimmung: Reitanlage mit Stallungen, Kleinbauten und Aussenreitplätzen. Erlaubt sind Bauten und Anlagen für das Halten von Sport- und Reitpferden sowie zusätzliche betriebsnotwendige Bauten und Anlagen.</p> <p>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Im Sektor A zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehenden Wohnungen haben Besitzstandsgarantie - Aufenthaltsräume und Sanitärräume - Einstellräume für Motorfahrzeuge und Maschinen - Tierarztpraxis oder andere mit dem Reitsport verwandte Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe <p>Im Sektor B zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet - Stallungen - Reithallen - Futter und Strohlager - Einstellräume für betriebsnotwendige Fahrzeuge und Maschinen - Mistplätze - Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> - Max. Gebäudelänge: 60 m - Max. Gebäudebreite: 40 m - Max. Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 13 m - Max. Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 16 m - Grenzabstand ½ der Fassadenhöhe traufseitig, jedoch mindestens 4 m <p>Im Sektor C zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offene Trainingsplätze - Wies- und Weideland - Eine (1) Kleinbaute gemäss Art. 5 Abs. 2 GBR 	<p>III</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</p>

Die Sektoren A, B und C sind im ZP S+L dargestellt und vermasst.

Zone (Bsp.)	Zweckbestimmung und Grundzüge	ES
ZSF 2 «Bürmatte»	<p>Die Zone „Bürmatte“ umfasst das Areal des Hornusserplatzes. Zugelassen ist ein den Vereinszwecken dienendes Clubhaus. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse und Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anrechenbare Gebäudefläche max. 120 m² - Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) von max. 4,0 m - Eingeschossige Bauweise ohne Untergeschoss, Dachgeschoss und Dachaufbauten - Clubhaus darf nicht beheizt werden - Ortsübliche Dachgestaltung und landschaftsverträgliche Fassadengestaltung - Bei Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornussersports ist die Fläche der ZSF 2 zu rekultivieren und in die Landwirtschaftszone zurückzuzonen. 	III
ZSF 3 «Pferdeanlage Mühlematte»	<p>Zweckbestimmung: Reitanlage mit Stallungen, An- und Kleinbauten, Aussenreitplätzen und Weide.</p> <p>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Im Sektor A zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen für das Halten von Sport- und Reitpferden sowie zusätzliche betriebsnotwendige Bauten und Anlagen - Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone <p>Im Sektor B zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pferdeweide - Aussenanlagen (Futterraufen, Zäune) - Nicht zulässig sind Hochbauten und befestigte Flächen. 	III

3. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 8 Verkehrszone Strasse (VS)

- ¹ Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.
- ² Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen & des kantonalen Rechts.

Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111), kant. Strassengesetz (SG, BSG 732.11), kant. Strassenverordnung (SV, BSG 732.111.1)

Art. 9 Verkehrszone Bahn (VB)

- ¹ Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- ² Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen & des kantonalen Rechts.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Gleisanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau- und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Art. 10 Grünzonen (GR)

- ¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- ² Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:
 - GR A: Erhaltung des siedlungsprägenden Freiraums und Schutz der bestehenden Hochstammbstgärten.
 - GR B: Freihaltung der Umgebung der schützenswerten Kirche und des Pfarrhauses.
 - GR C: Schutz der bestehenden Gartenanlage und Freihaltung der Umgebung des schützenswerten Gebäudes.
- ³ Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmälern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

Art. 11 Bauernhofzone (BH)

- ¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

- ² Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Dorfzone (DZ). Vgl. Art. 4 ff. GBR.

- ³ Es gelten die Vorschriften der ES III. Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 12 Gartenbauzone

- ¹ Die Gartenbauzone dient der Erhaltung und Erweiterung des angestammten Gartenbaubetriebes.

- ² Zulässig sind alle Formen des Gartenbaues, wie bodenabhängiger, bodenunabhängiger, gewerblicher und bauhandwerklicher Gartenbau. Die dem Gartenbau dienenden Bauten und Anlagen, d.h. Büros, Arbeits- und Aufenthaltsräume, Werkstätten und Einstellräume, Lagerräume und Lagerplätze, Werkanlagen, Treibhäuser und Plastiktunnel. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

- ³ Wohnräume und Büros sind nur im bestehenden Gebäude Solothurnstrasse Nr. 33 (Hauptgebäude) zulässig.

- ⁴ Als baupolizeiliche Masse gelten die folgenden Vorschriften:

- max. FH traufseitig (FH tr): 8,5 m
- max. FH giebelseitig (FH gi): 12,0 m
- max. Gebäudelänge: 30 m
- max. Anzahl Vollgeschosse: 2
- Grenzabstand klein: 4,0 m
- Grenzabstand gross: 8,0 m

FH = Fassadenhöhe

- ⁵ Bauten und Anlagen haben sich in die Umgebung einzufügen und dürfen die Landschaft nicht beeinträchtigen. Bauten sind so anzuordnen, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Eine Randbepflanzung ist sicherzustellen.

- ⁶ Es gelten die Vorschriften der ES III. Vgl. Art. 43 LSV.

4. Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. & 37a RPG; Art. 34 ff. & 39ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die LWZ 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. Flyer „Bauen ausserhalb der Bauzone“ (AGR).

- ² Es gelten die Vorschriften der ES III. Vgl. Art. 43 LSV.

C. BESONDERE BAURECHTLICHE ORD- NUNGEN

1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 14 Allgemeine Bestimmungen

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haus-
hälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und
bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter
oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer
ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung vo-
raus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen.
Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich
nach Art. 93 Abs. 1 - 2 BauG. Es stehen drei
Wege zur Befreiung von der Planungspflicht of-
fen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewil-
ligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorha-
ben, welches das Planungsziel in der ganzen
ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung des Amtes für Ge-
meinden und Raumordnung: Von der Zone mit
Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Art. 15 ZPP 3 «Gerweg» [OPR 2020¹: Von der Geneh- migung ausgenommen. Es gelten die Vorschrif- ten der baurechtlichen Grundordnung vom 06.12.2005 inkl. Änderungen.]

¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP3 "Gerweg" gilt als Zone
im Sinne von Art. 93/94 BauG.

Planungszweck ² Die ZPP 3 bezweckt die Festlegung des gestalterischen
Rahmens für Bauten und Aussenräume und schafft die Vo-
raussetzungen für die Neuordnung der Grundeigentü-
merverhältnisse (Baulandumlegung).

Art der Nutzung ³ Die ZPP3 ist der Wohnnutzung im Sinne von Art. 42 BR vor-
behalten.

Mass der Nut-
zung ⁴ Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Das Mass der Nutzung
soll die Ausnützungsziffer von 0.35 nicht unter- und 0.50
nicht überschreiten. Weitere baupolizeiliche Masse werden
im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.

Gestaltungs-
grundsätze ⁵ Für die Parkierung sind unterirdische Garagierungsanlagen
oder oberirdische Autoabstellplätze in Form von Unterstan-
den vorzusehen.

⁶ In den strassenabgewandten Aussenräumen sind geeig-
nete Flächen als Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und
Pflanzgärten von der Überbauung freizuhalten und entspre-
chend zu gestalten. Auf die für das Ortsbild wichtigen Frei-
räume ist Rücksicht zu nehmen.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe ⁷ In der ZPP3 gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen
für die Empfindlichkeitsstufe II.

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 16 ZPP 4 «Bärenmatte» [OPR 2020¹: Von der Genehmigung ausgenommen. Es gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung vom 06.12.2005 inkl. Änderungen.]

- ¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 "Bärenmatte" gilt als Zone im Sinne von Art. 93/94 BauG.
- ² Die ZPP 4 bezweckt die Erweiterung des in der Zone ansässigen Hotel- und Gastwirtschaftsbetriebes und dessen Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.
- ³ In der ZPP 4 dürfen nur Bauten und Anlagen für das Gast- und Hotelgewerbe erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.
- ⁴ 15 % der Grundstücksflächen sind als naturnahe Flächen zu begrünen und fachmännisch zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht als Parkplätze oder Lagerplätze verwendet werden.
- ⁵ Die Überbauungsordnung regelt die Erschliessung und den Anschluss an das übergeordnete Strassennetz. Für die flankierenden Massnahmen auf der Staatsstrasse (Gestsaltung der Dorfeinfahrt) ist das Kant. Tiefbauamt beratend beizuziehen.
- ⁶ Die Gebäudehöhe beträgt max. 8 m. Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Ausnützungsziffer darf im Maximum 0.60 betragen. Weitere baupolizeiliche Vorschriften werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.
- ⁷ In der ZPP 4 gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III. Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 17 ZPP 5 «Archmatte»

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 «Archmatte» gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- ² Die ZPP 5 bezweckt die geordnet, dichte und einheitliche Überbauung des Areals, die Sicherstellung der strassen- und bahnseitigen Erschliessung, die Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine haushälterische Bodennutzung.

Art der
Nutzung

- ³ Arbeiten im Sinne der Arbeitszone.

Mass der
Nutzung als Pla-
nungswert

- 4 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
- | | | | | |
|-------------------|---|------|------|------|
| Sektor: | I | II | III | IV |
| Gesamthöhe: | 15 m | 19 m | 15 m | 12 m |
| Baummassenziffer: | min. 3 m ³ /m ² und max. 6.5 m ³ /m ² | | | |

Die minimale und maximale Baummassenziffer gilt über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 5. Eine Nutzungsübertragung innerhalb der Sektoren I bis IV ist möglich, sofern die minimale und maximale Baummassenziffer, über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP5 betrachtet, eingehalten wird. Weitere baupolizeiliche Masse regelt die Überbauungsordnung.

Gestaltungs-
grundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Die Hauptausrichtung der Gebäude ist senkrecht oder parallel zum SBB-Trasse.
 - Neubauten sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Eine einheitliche Farbgebung und Materialisierung ist Pflicht.
 - Die Gebäude im Sektor IV sind aufgrund ihrer Exposition (Ortseingang) in einer architektonisch besonders qualitätsvollen Art zu gestalten.
 - Entlang der südöstlichen Zonengrenzen ist ein mindestens 3 m breiter Streifen als Grünbereich auszuscheiden. Mithilfe des Grünbereichs ist durch geeignete Bepflanzung ein guter Übergang zur Landwirtschaftszone sicherzustellen. In der Überbauungsordnung sind die Hege- und Pflegemassnahmen dieser Flächen festzulegen.

Erschliessung
und Parkierung

- 6 Die Erschliessung erfolgt über die Industriestrasse. Es sind maximal vier Ein- und Ausfahrten zugelassen. Die interne Feinerschliessung erfolgt über die bestehende Stichstrasse. Die Erweiterung der bestehenden Bahnanlage ist zugelassen. Es dürfen im Total maximal 270 PW-Parkplätze erstellt werden. Die Parkplätze für Mitarbeitende sind grundsätzlich gebäudeintegriert oder unterirdisch zu erstellen. Von den maximal 270 PW-Parkplätzen sind oberirdische Besucher-, Kurzzeit- und Mitarbeiterparkplätze im Umfang von 42 Parkplätzen erlaubt. Weiter sind 60 oberirdische LKW-Parkplätze zugelassen.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- 7 ES IV

Vgl. Art. 43 LSV.

Realisierung

- 8 Die neu eingezonte Fläche im Sektor IV ist innerhalb von 15 Jahren nach Rechtskraft der ZPP5 "Archmatte" zu überbauen. Ansonsten ist die Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.

2. Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 18 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

Bezeichnung	Datum Genehmigung	ES
UeO A UeO «Mühlematt»	25.01.1993	II
UeO B UeO «Erlehof»	23.04.1991	IV
UeO C UeO «Kiesabbau Grott-Ischlag»	26.06.2018	III
UeO D UeO «Industrie Ost»	Noch offen <u>20.01.2021</u>	IV
USP Uferschutzplan	31.05.1995	-
UeP „Wolfstige“	20.07.1977	-
DetP „Lee“	16.02.1984	-

D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

1. Dachgestaltung

Art. 19 Allgemeines

Allgemeines

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen und muss von ruhiger Wirkung sein.
- ² Es gelten zudem folgende Vorschriften:
 - Glänzende und auffällige Bedachungsmaterialien sind bei Neubauten und Neueindeckungen untersagt, sofern sie nicht der Sonnenenergienutzung dienen.
 - Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder privaten Grund weniger als 1.0 m beträgt, müssen Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abflussrohe vorhanden sein.

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

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

Art. 20 Dachgestaltung ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes

Erlaubt sind mit Ausnahme von Attikas jegliche Dachformen. Flachdächer sind nur in der Arbeitszone, bei An- und Kleinbauten sowie bei bewohnten einstöckigen Gebäudeteilen nach Art. 5 Abs. 2 lit. d GBR zugelassen.

Bezüglich Dachgestaltung ist zudem den Art. 19 und Art. 22 GBR sorgfältig Rechnung zu tragen.

Art. 21 Dachgestaltung im Ortsbildschutzgebiet

Dachform

- ¹ Im Ortsbildschutzgebiet gelten zudem folgende Vorschriften für die Dachform:
 - Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit durchgehenden Traufen zulässig. Ausgenommen davon sind die Zonen für öffentliche Nutzungen, wo auch Dachformen nach Art. 18 GBR gestattet sind.
 - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - An- und Kleinbauten sowie bewohnte einstöckige Gebäudeteile nach Art. 5 Abs. 2 lit. d GBR können auch mit Flachdächern oder schwach geneigten Pultdächern versehen werden.

Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 36 GBR.
Darstellung von verschiedenen Dachformen ist im Anhang 3 zu finden.
Bezüglich Dachgestaltung ist zudem den Art. 19 und Art. 22 GBR sorgfältig Rechnung zu tragen.

- ² Für Hauptbauten beträgt die erlaubte Dachneigung zwischen 20° (36 %) und 45° (100 %), sofern die Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild nicht steilere Dachneigungen gebietet. Asymmetrische Schrägdächer dürfen eine max. Neigung von 60° (173 %) aufweisen.
- ³ Im Ortsbildschutzgebiet sind die Dächer bezüglich Form, Farbe und Materialien mit ortsüblichen Ziegeln einzudecken. Aus Gründen der Bausubstanzerhaltung und für die Bedachung von An- und Kleinbauten können auch andere nicht störende Materialien zugelassen werden.

Art. 22 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

- ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Es gelten folgende Vorschriften:
 - Die Gesamtbreite von Dachaufbauten beträgt ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes max. 50 % respektive innerhalb des Ortsbildschutzgebietes max. 30 % der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses.
 - Dachaufbauten dürfen, in der Dachfläche senk- und waagrecht gemessen, nicht näher als 80 cm an First- und Gratlinien herangebaut werden.
 - Die Fronten der Aufbauten dürfen nicht über die Hauptfassade vorstehen.
 - Dachaufbauten und ihre Bedachungen sowie die Rahmen von liegenden Dachfenstern haben sich in der Farbe dem Hauptdach anzugleichen.
 - Auf ein und derselben Dachfläche ist mit Ausnahme von Dachflächenfenstern nur ein Typ von Aufbauten zugelassen.
 - Bei den Dachflächenfenstern sind hochrechteckige Formate zu wählen, und es ist auf eine ruhig wirkende Anordnung zu achten.
- ² Die Breite von Firstoblichter ist auf max. 80 cm beschränkt.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

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

Für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien gelten die kantonalen Richtlinien ge- mäss Art. 6 Abs. 1 lit. f BewD.

Mit der Festsetzung eines minimal einzuhalten- den Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs wird eine Beruhi- gung der Dachflächen erreicht.

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösse- ren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 30 GBR.

2. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 23 Gestaltung

Gestaltungsgrundsatz	¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 24 – Art. 29 GBR) 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 im Kap. Bau- und Aussenraumgestaltung, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt, Art. 30 ff. GBR.
Beurteilungskriterien	² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen <ul style="list-style-type: none"> - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum sowie die Bepflanzung, - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge, - Terrainveränderungen. 	<p>Vgl. auch Art. 24 – Art. 27 GBR.</p> <p>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-, Stadt- 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).</p>
Vorbehalt	³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 36 ff. GBR.

Art. 24 Bauweise, Stellung der Bauten

Bauweise	¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	
Zusammenbau	² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 5 GBR und Anhang A1 A121

Stellung	<p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none">- Längs Strassen sind Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.- An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.- Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 30 GBR.</p>
Ausnahmen	<p>4 Wo es architektonisch oder aus Gründen des Ortsbildschutzes begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.</p>	

Art. 25 Gestaltungsvorschriften Dorfzone

- 1 In der Dorfzone sind die Elemente der traditionellen Bauweise, das System der Brandmauern, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten. Das "Bauinventar der Gemeinde Rüti b. Büren" dient als Beurteilungsgrundlage.
- 2 Der Gemeinderat kann Richtlinien und Richtpläne über die Sanierung des Dorfes erlassen, insbesondere über die Freihaltung und Nutzung der rückwärtigen zusammenhängenden Obstgärten.
- 3 Der Abbruch eines Gebäudes wird nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt werden kann oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt.
- 4 Bei der Erstellung neuer Hauptbauten und Ersatzneubauten sowie bei der Umnutzung von Nebenbauten kann die Fachberatung einbezogen werden.
- 5 Die Baukommission kann für alle Bauvorhaben, die das Ortsbild, Bäume oder den Bach betreffen, eine Fachberatung beiziehen.

Vgl. Art. 31 GBR

Art. 26 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 30 GBR.

Art. 27 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.

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*

S. auch 0 GBR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

- ² Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

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.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 30 GBR.

Art. 28 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen

- ¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- ² Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 2.0 m beträgt.
- ³ Böschungen längs Grenzen dürfen eine Neigung von maximal 1:1 aufweisen. Bei talseitigen Böschungen muss der Böschungsfuss einen Abstand von 50 cm vom Nachbargrundstück einhalten. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- ⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Art. 29 Reklamen und Plakatierung

- ¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ² Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrassen gestattet.
- ³ Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Art. 30 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Dach- sowie Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 19 – Art. 29 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 31 f. GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 24 – Art. 29 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 23 GBR entsprechen.

3. Qualitätssicherung

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalen oder von erhaltenswerten Baudenkmalen, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 37 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Art. 31 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 aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.
- ² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebieten;
 - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
 - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
 - Bauten und Anlagen in Landschaftsschutzgebieten.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Vgl. Art. 31 GBR.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG.

Art. 32 Qualifizierte Verfahren

- ¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- ² Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

Z.B. Ortsplanerin oder Ortsplaner für die Verfahrensberatung.

4. Energie und Ökologie

~~Art. 33~~ Erneuerbarer Energieträger

~~Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Erdwärme einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.~~

~~Vgl. „Überkommunalen Richtplan Energie Grenchen-Büren“ sowie Massnahmenblatt M21.~~

~~Hinweis zur Verhältnismässigkeit: Bei Neubauten ist die Pflicht einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen nicht unverhältnismässig. Bei bestehenden Bauten kann es unter Umständen vorkommen, dass insbesondere der wirtschaftliche zusätzliche Aufwand so hoch ist, dass eine Pflicht unverhältnismässig erscheint. Unter Berücksichtigung der externen Kosten erscheinen Mehrkosten von mehr als 20 % unverhältnismässig.~~

~~Art. 34~~**Art. 33** Energiebedarf von Gebäuden

Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um ~~15 %~~**10 %**-zu unterschreiten.

Vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG.

~~Art. 35~~**Art. 34** Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

- ¹ Werden mehr als 4 Wohnungen in einer oder mehreren Bauten gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- ² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

Vgl. Art. 15 Abs. 1 KEnG.

Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Bauten, die höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energie nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).

~~Art. 36~~ Art. 35 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Ökologischer
Ausgleich im
Siedlungsgebiet

- ¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens
- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
 - Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
 - gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
- ² Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.

E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

1. Ortsbildpflege

~~Art. 37~~ Art. 36 Ortsbildschutzgebiete

- ¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Rüti bei Büren, bzw. die Beschriebe im ISOS.
- ² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- ³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung, Farbgebung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Vgl. auch Art. 19 GBR. Für grössere Bauvorhaben und wesentliche Veränderungen im Ortsbildschutzgebiet wird eine Voranfrage empfohlen.
- ⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 10c BauG
- ⁵ Im Ortsbildschutzgebiet sind die hochstämmigen Obstbäume wenn möglich zu erhalten. Der Gemeinderat kann Richtpläne und Richtlinien erlassen, welche die Förderung der Neuanpflanzung von Hochstammobstbäumen oder anderen standortgerechten Laubbäumen bezwecken.

2. Pflege der Kulturlandschaft

~~Art. 38~~ Art. 37 Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Rüti bei Büren vom 22.11.2017 das Bauinventar ist behördenverbindlich und als Hinweis im Zonenplan dargestellt.

~~Art. 39~~ Art. 38 Historische Verkehrswege

- 1 Die im Zonenplan S+L als Hinweis bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

~~Art. 40~~ Art. 39 Archäologische Schutzgebiete

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete 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.

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).

~~Art. 41~~ Art. 40 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Hochstammobstgärten

- 1 Die im Zonenplan S+L eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sowie Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen von aus landschaftsästhetischen Gründen geschützten Bäumen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchC) (vgl. Art. 9a und 10d BauG i.V.m. Art. 86 BauG) Die Zuständigkeit des Gemeinderats beschränkt sich auf diejenigen Bäume, welche aufgrund des Standorts (Standortschutz STS) geschützt sind. Für Fällungen der aus ökologischen Gründen geschützten Bäume (Baumschutz BS) ist das Regierungstatthalteramt zuständig. Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Rüti mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang A2 des GBR zu finden.

Art. 42 Art. 41 Aussichtspunkte

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

Art. 43 Art. 42 Fliessgewässer

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum und Langsamverkehr (ZP G+Lv) als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- ³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ⁴ 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. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

Vgl. Anhang A131

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet als dicht überbaut gilt, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Vgl. Art. 46 und Art. 47 GBR

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

⁵ Für die im Zonenplan „Gewässerräume“ festgesetzten Flächen „Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung“ gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen nach Art. 41c Abs. 2 bis 3 GschV nicht. Diese Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen richtet sich nach Art. 41c Abs. 4bis GschV.

⁵⁶ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

3. Schutz der naturnahen Landschaft

~~Art. 44~~**Art. 43** Kommunales Naturschutzgebiet Rütibach/Mühlekanal

Für das im Zonenplan S+L bezeichnete kommunale Naturschutzgebiet Rütibach/Mühlekanal gelten folgende Schutzziele und besondere Vorschriften:

- Schutzziel: Die Erhaltung und Aufwertung der extensiven, vernässten Wiese zwischen den Gewässern und den Schutz der Gewässer mit Uferbestockung als Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.
- Besondere Vorschriften: Zugelassen ist das zweimalige Mähen der Wiesen ab Mitte Juni. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel, Herbiziden und Dünger, das Umbrechen sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen, die Beseitigung von Bäumen und Gehölzen, die Erstellung von Bauten und Anlagen jeglicher Art (auch land- und forstwirtschaftliche) und das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen und Zelten.

~~Art. 45~~**Art. 44** Landschaftsschutzgebiete

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

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.

Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

~~Art. 46~~**Art. 45** **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.

Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.

~~Art. 47~~**Art. 46** **Hecken und Feldgehölze**

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

~~Art. 48~~**Art. 47** **Ufervegetation**

Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

~~Art. 49~~**Art. 48** **~~Kommunaler Trockenstandort~~Biodiversitätsfläche** **Bahnbord**

Für den im Zonenplan bezeichneten ~~kommunalen Trockenstandort~~ „Biodiversitätsfläche kommunal“ „Bahnbord“ gelten folgende Schutzziele und besondere Vorschriften:

Hinweis: Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; ~~Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.~~

- Schutzziel: Erhalten und Aufwerten dieser Böschung ~~mit teilweise mageren Wiesenvegetation und Gehölzgruppen~~ als Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.
- Besondere Vorschriften: Zugelassen ist das ein- bis zweimalige mähen pro Jahr. Erstmals nicht vor dem 1. Juli. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

~~Art. 50~~ Art. 49 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

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

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

4. Ersatz- und Förderungsmassnahmen

~~Art. 51~~ Art. 50 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.

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

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

5. Gefahrengebiete

~~Art. 52~~ Art. 51 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 mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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 sind (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, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

6. Langsamverkehr und Strassen

~~Art. 53~~ Art. 52 Fuss-, Velo- und Wanderwegnetz

- ¹ Die im Zonenplan G+Lv aufgeführten Fusswege bestehend und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.
- ² Die im Zonenplan G+Lv aufgeführten Fuss- und Velowegnetzlücken (Fusswege geplant, Veloroute geplant) sind zu schliessen. Deren Umsetzung darf durch künftige Bauprojekte nicht beeinträchtigt werden.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1).

Vgl. Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)

~~Art. 54~~ Art. 53 Finanzierung Detailerschliessung Wohngebiet

Die Kosten für den Strassenausbau und den baulichen Unterhalt der im Zonenplan G+Lv bezeichneten Strassenabschnitte „Finanzierung Detailerschliessung Wohngebiet“ können bis zu einem Anteil von 90 % den Grundeigentümern übertragen werden.

Strassenausbau: Von Strassenausbau ist die Rede, wenn eine bestehende Strasse wesentlich verbessert wird, so insbesondere verbreitert wird, wenn erstmals ein Hartbelag erstellt oder der Strassenunterbau erneuert wird.

F. ZUSTÄNDIGKEITEN

~~Art. 54~~ Art. 54 Zuständigkeiten Gemeinderat

- ¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.
- ² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:
- über die Erteilung von Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften im Baubewilligungsverfahren;
 - über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

~~Art. 56~~ Art. 55 Zuständigkeiten Baukommission

Der Baukommission obliegen:

- die Prüfung der Voranfragen, Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundig materielle Mängel. Sie ist befugt, für die Beurteilung der Baugesuche Fachinstanzen beizuziehen und trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;
- die Prüfung von Amtes wegen, ob die Baugesuche den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen;
- die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;
- die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
- die Bericht- und Antragstellung im ordentlichen Baugesuchungsverfahren an die Baubewilligungsbehörde (Regierungsstatthalter);
- die Erteilung der kleinen Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes;
- die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist;
- die Pflichten der Gemeindebaupolizeibehörde gemäss Art. 47 BewD.

G. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

~~Art. 57~~ Art. 56 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

~~Art. 58~~ Art. 57 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L), dem Zonenplan Gewässerraum und Langsamverkehr (ZP G+Lv), dem Zonenplan Naturgefahren (ZP N) und dem Gemeindebaureglement mit Anhang (GBR) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Vgl. Art. 110 BauV. Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).

Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

~~Art. 59~~ Art. 58 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 06.12.2005 mit Ausnahme der Vorschriften, welche auf die im Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) ausgewiesenen Gebiete ZPP 3 „Gerweg“ und ZPP 4 „Bärenmatte“ Bezug nehmen;
- der Richtplan Landschaft vom 09.07.1993;
- der Richtplan Verkehr vom 09.07.1993;

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	24. September 2018 bis 23. Oktober 2018
1. Vorprüfung	vom	23. Mai 2019
2. Vorprüfung	vom	27. April 2020
Publikation im Amtsblatt	vom	14. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	15. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	vom	15. Oktober 2020 bis 16. November 2020
Einspracheverhandlungen	am	<u>23.11.20, 24.11.20 und 26.11.20</u>
Erledigte Einsprachen		0
Unerledigte Einsprachen		8
Rechtsverwahrungen		0
<u>3. Vorprüfung</u>	<u>vom</u>	<u>12. August 2021</u>
<u>2. Publikation im amtlichen Anzeiger</u>	vom	06. Oktober 2021
<u>2. Publikation im Amtsblatt</u>	vom	07. Oktober 2021
<u>2. öffentliche Auflage</u>	vom	11. Oktober 2021 bis 09. November 2021
<u>Einspracheverhandlungen</u>	x	
<u>Erledigte Einsprachen:</u>	x	
<u>Unerledigte Einsprachen:</u>	x	
<u>Rechtsverwahrungen:</u>	x	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am
Namens der Einwohnergemeinde		
Der Präsident:	Theodor Bösiger
Die Gemeindeschreiberin:	Kathrin Jenni
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		Rüti bei Büren,
Die Gemeindeschreiberin	Kathrin Jenni
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am

ANHÄNGE

A1	Definition und Messweisen
A2	Inventar botanische Objekte Gemeinde Rüti bei Büren
A3	Messweise der Fassadenhöhe bei unterschiedlichen Dachformen
A4	Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

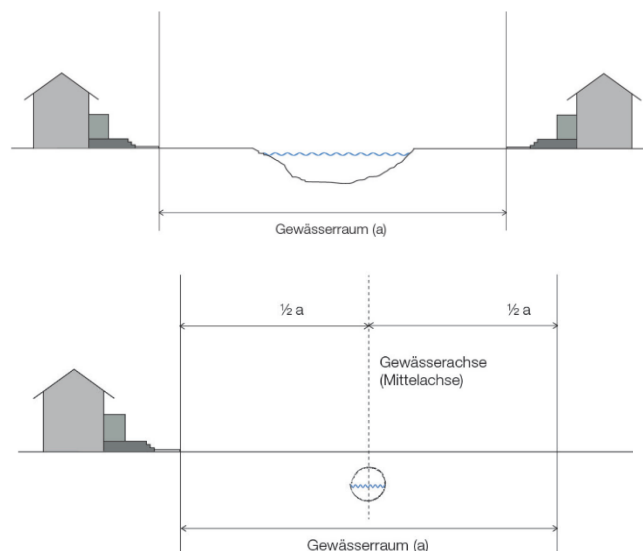
		ANHANG A1		
		A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.
		A12	Bauabstände und Nutzungsziffer	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	1	Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.	Grundeigentümer können Abweichungen von den regulatorischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) 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.
		2	Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
Kleiner Grenzabstand kA	A122	1	Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig auf die Parzellengrenze gemessen.	
		2	Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	1	Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2	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.	
Gebäudeabstand	A124	1	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand ergibt sich aus den massgebenden Grenzabständen.	
		2	Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	

Gegenüber Zonengrenzen	A125	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	A126	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten. Definition der Gehölzgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. 	Vgl. Art. 48 DZV
Geschossflächenziffer oberirdisch	A127	Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht der Hauptnutzflächen (HNF), der Nebennutzflächen (NNF), der Verkehrsflächen (VF), der Konstruktionsflächen (KF) und der Funktionsflächen (FF) Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 m liegt. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.	Vgl. Art. 11c Abs. 3 BauV

A13 Gewässerraum

Fliessgewässer
Vgl. Art. 41a GSchV
Flächige Darstellung
des Gewässerraums

A131



ANHANG A2: Inventar botanische Objekte Gemeinde Rüti bei Büren

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz	Aufnahme in Inventar	Schutzzweck	Bemerkungen
1	1	E	Linde	Sandgasse, Tüfelsburg	186	nein	ja	StS	prägt Pferdehof
2	1	E	Kastanie	Sandgasse, Tüfelsburg	186	nein	ja	StS	prägt Pferdehof
3	1	E	Nussbaum	Zigizil	148	nein	ja	StS	In Weide
4	+	E	Esche	Chlyfeld	118	nein	ja	StS	am Hang in Weide
5	+	E	Linde	Dorf	125	nein	ja	StS	prägt Dorfbild
6	+	E	Linde	Ortseingang	568	nein	ja	StS	prägt Dorfbild
71	1	E	Platane geschnitten	Dorf, beim Bach	233	nein	ja	StS/BS	prägt Dorfbild, Ensemble Kirchhof
58	1	E	Platane	Pfarrhaus	74	ja	ja	StS/BS	prägt Dorfbild
69	1	E	Kirschbaum Jungbaum	Dälhölzli	94	nein	ja	STS	prägt Landschaft, Hang, mit Aussicht und Sitzbank
210	4	BG	EicheNussbaum, Weide, Linden	Buuchi	560	nein	ja	BS	Prägt Dorfrand
118	4	BR	Kastanie, Linden geschn.	Buuchi	131	nein	ja	StS	prägt Strassenbild, Ortseingang
212	1	E	Eiche	Ischlag	66	nein	ja	StS/BS	prägt Landschaft (Ebene)
1013	1	E	Fichte	Sportplatz Hornusser	67	nein	ja	StS	prägt Landschaft (Ebene), Bei Unterstand
1411	1	E	Nussbaum	Bürenstrasse	217	nein	ja	StS/BS	prägt Strassenbild, Ortseingang
1215	1	E	Birke	Mauersacher	226	nein	ja	StS/BS	prägt Landschaft, Hang
1316	3	BG	Birken, Eiche	Sümmeri	433	nein	ja	BS	prägt Landschaft, Hang
1417	4	BR	Eichen Jungbaum	Schallersbaum	228	nein	ja	STS	prägt Strassenbild, Ortseingang

Legende:

Einzelbaum = E
Baumgruppe = BG

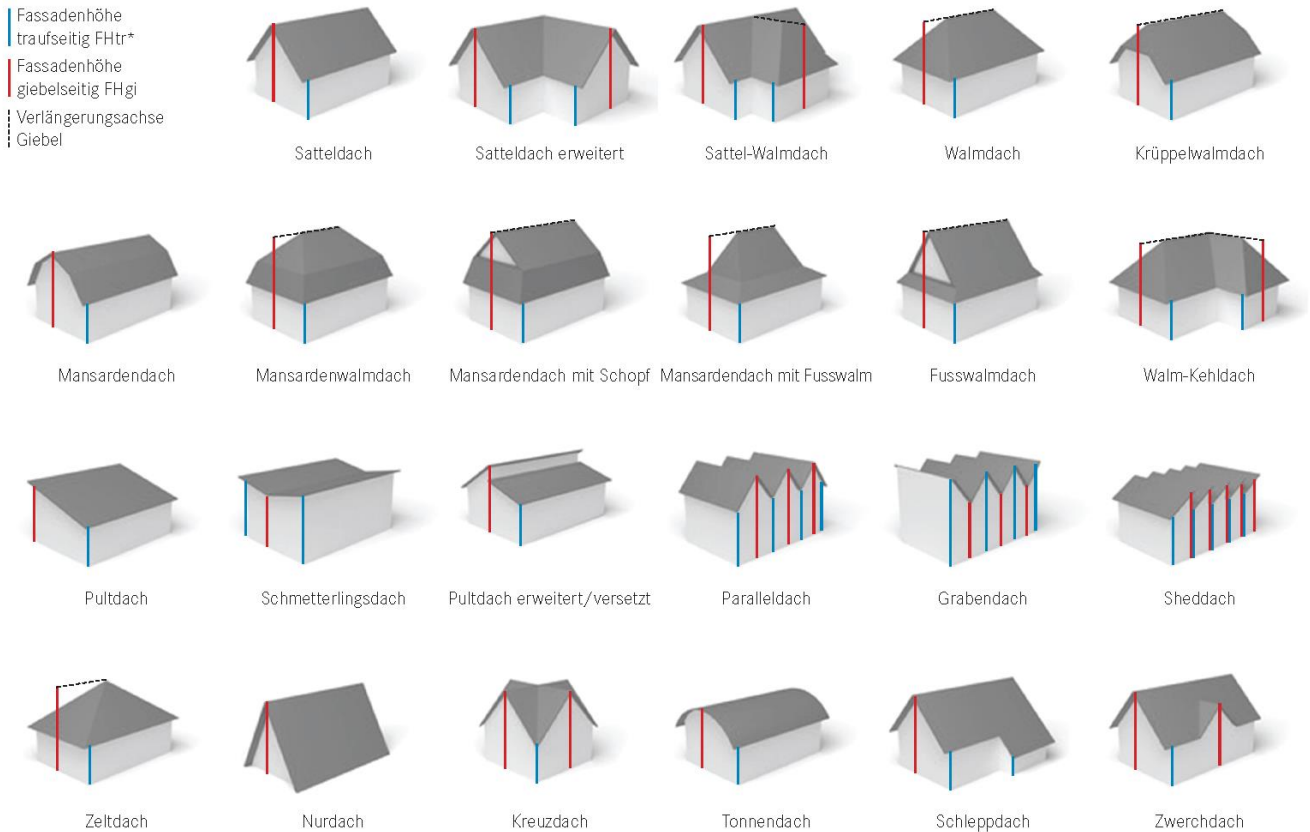
BR = Baumreihe

Schutz:

BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen
StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen

ANHANG A3: Messweise der Fassadenhöhe bei unterschiedlichen Dachformen

SINNGEMÄSSE ANWENDUNG DER FASSADENHÖHEN



*Fassadenhöhe traufseitig wird in Skizzen vereinfacht an Gebäudeecke eingezeichnet, ist jedoch immer dort zu messen, wo der grösste Höhenunterschied besteht (Art. 15 BMBV).

ANHANG A4: Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
EnG	Energiesgesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Energieverordnung
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
OGR	Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Rüti bei Büren
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

