

3. AUFLAGE

Einwohnergemeinde Rüegsau

Revision der Ortsplanung

Baureglement (BR)

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

Nutzungsplanung

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerräume
- Zonenplan Naturgefahren

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Februar 2024

Anpassungen aufgrund des Anhörungsschreibens vom 13. Juli 2023 sind rot dargestellt

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Rüegsau
Rüegsaustrasse 40, 3415 Rüegsausachen

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Peter Perren, Fürsprecher

Inhalt

Lesehilfe	6
1 Geltungsbereich	9
101 Geltungsbereich sachlich	9
102 Geltungsbereich räumlich	9
103 Erweiterte Besitzstandsgarantie	9
104 Ausgleich von Planungsvorteilen	9
2 Nutzungszonen.....	9
21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
211 Art der Nutzung	9
212 Mass der Nutzung	10
213 Grenz-, Gebäude- und Zonenabstände	11
214 Strassenabstände	12
215 Weitere Masse	12
22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	14
221 Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN	14
222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	15
23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	15
231 Verkehrszone VZ	15
232 Grünzone GZ	16
233 Dorfzone und Kernzonen	16
24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
241 Landwirtschaftszone LWZ	17
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	17
31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
311 Allgemeine ZPP-Bestimmungen	17
312 ZPP 1 «Müliacher»	17
313 ZPP 2 «Seilerrüti»	18
314 ZPP 3 «Unterwintersei Nord»	18
315 ZPP 4 «Kern»	19
316 ZPP 5 «Blaser Swissslube»	19
317 ZPP 6 «Unterwintersei Süd»	20
32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	21
321 Überbauungsordnungen (UeO)	21
4 Qualität des Bauens und Nutzens	21
41 Bau- und Aussenraumgestaltung	21
411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	21
412 Bauweise, Stellung der Bauten	23
413 Dachgestaltung	23

414	Dachaufbauten	24
415	Aussenraumgestaltung	25
416	Reklamen und Plakatierung	26
42	Qualitätssicherung	26
421	Fachberatung	26
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	27
431	Energie	27
432	Lichtemissionen	27
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	27
51	Ortsbildpflege	27
511	Ortsbildschutzgebiete	27
52	Pflege der Kulturlandschaft	28
521	Baudenkmäler	28
522	Historische Verkehrswege	28
523	Archäologische Schutzgebiete	28
524	Gewässerraum Fliessgewässer	29
53	Schutz der naturnahen Landschaft	29
531	Landschaftsschutzgebiete	29
532	Schutzobjekte	30
533	Hecken, Feld- und Ufergehölze	30
54	Gefahrengebiete	31
541	Bauen in Gefahrengebieten	31
6	Verschiedene Bestimmungen	31
61	Strassen und Abstellplätze für Fahrzeuge	31
611	Abstellplätze	31
62	Zuständigkeiten	32
621	Gemeinderat	32
622	Baukommission	32
623	Bauverwaltung	33
7	Straf- und Schlussbestimmungen	34
701	Widerhandlungen	34
702	Inkrafttreten	34
703	Aufhebung von Vorschriften	34
Anhang A1:	Definitionen und Messweisen	37
A11	Nutzungsziffern	37
A111	Geschossflächenziffer oberirdisch	37
A12	Gebäudemasse	37
A121	Attikageschoss	37
A13	Bauabstände	38
A131	Gegenüber nachbarlichem Grund	38

A132	Kleiner Grenzabstand kA.....	38
A133	Grosser Grenzabstand gA.....	38
A134	Gebäudeabstand.....	39
A135	Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen.....	39
A136	Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen.....	40
A137	Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze.....	41
Anhang A2:	Skizze zur ZPP 5 «Blaser Swisslube»	42
Anhang A3:	Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse.....	43
Anhang A4:	Abkürzungen	47

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Rüegsau bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Zonenplan Landschaft	Im Zonenplan Landschaft werden Schutzgebiete und Schutzobjekte bezeichnet. Zudem sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren	Im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren sind die entsprechenden Inhalte grundeigentümerverbindlich festgelegt.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und der Verkehrsfläche das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR 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 BR 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 BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.</p>	<p>z.B. Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV für das Bauen ausserhalb der Bauzone usw.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB</p>

Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Das Baubewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht sind im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

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

Vgl. Art. 7 BewD.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmegenehmigung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.

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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Bedeutung der Landwirtschaft

Auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist angemessene Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden, soweit diese unterhalb der Grenzwerte liegen. Die Sanierung bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen innerhalb der Bauzonen bleibt möglich.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG

Dem Grundsatz nach ist sie 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.

Zur erweiterten Besitzstandsgarantie siehe Art. 103 BR.

Qualitätssicherung

Das BR 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.

Vgl. Art. 411 ff. BR

Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Art. 621 f. BR, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Rüegsau festgelegt.

1 Geltungsbereich

101 Geltungsbereich sachlich

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

102 Geltungsbereich räumlich

¹ Das Baureglement inkl. Anhänge A1 und A2 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Wo nichts anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 92 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

103 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Baureglements rechtmässig bestehende Bauvolumen innerhalb der Bauzonen dürfen über das zulässige Mass nach Art. 212 BR hinaus voll ausgebaut werden, sofern die Vorschriften über Gesundheit, Ortsbildschutz, Abstellplätze, Spielplätze etc. eingehalten werden können.

104 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

Gestützt darauf kann die Gemeinde ein eigenes Mehrwertabgabereglement erlassen.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

<p>² Wohnzonen W1, W2, W3</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen – stille Gewerbe – erforderliche öffentliche Einrichtungen – Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf der Quartierbewohner – ES II 	<p>Als stille Gewerbe zählen z.B. Büros, Arztpraxen oder Künstlerateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p>
<p>³ Wohn-/Gewerbezone WG2</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen – mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen – Verkauf (max. 500 m² Geschossfläche) – Gastgewerbe – ES III <p>Auf Parz. Nr. 218 ist im Baubewilligungsverfahren mittels Lärmgutachten eine Schallpegeldifferenz zwischen der Strassenachse (Emissionspegel L_{re}) und der Mitte der offenen Fenster der exponiertesten lärmempfindlichen Räume von mindestens 13 dB(A) nachzuweisen.</p>	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>
<p>⁴ Dorfzone D2, Kernzonen K2, K3, K-</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen – mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen – öffentliche Nutzungen – Gastgewerbe – ES III 	
<p>⁵ Industriezone I</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gewerbe und Dienstleistungen – Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal – ES IV 	<p>Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.</p>

212 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	KA	gA	Fh tr ²⁾	Gh	VG	GL ⁴⁾		
Wohnzone W2	4.0 m	8.0 m	8.0 m	–	2	25.0 m	KA:	Kleiner Grenzabstand
							gA:	grosser Grenzabstand
							Fh tr:	Fassadenhöhe traufseitig
							Gh:	Gesamthöhe
Wohnzone W3	4.0 m	9.0 m	10.0 m	–	3	30.0 m	VG:	Vollgeschoss
							GL:	Gebäuelänge
Wohn-/Gewerbezone WG2	4.0 m	7.0 m	8.0 m	–	2	25.0 m		
Dorfzone D2	4.0 m	7.0 m	8.0 m	–	2	25.0 m		
Kernzone K2	5.0 m	6.0 m	9.0 m	–	2	30.0 m		

Kernzone K3	5.0 m	–	10.0 m	–	3	30.0 m
Kernzone K-	5.0 m	–	11.0 m	–	–	–
Industriezone I	½ Fh tr ¹⁾	–	12.0 m ³⁾	16.0 m	–	–

- 1) Mindestens aber 4.0 m
- 2) Bei Gebäuden mit Attikageschoss gilt die Fh tr für diejenigen Fassaden, bei denen das Attikageschoss um das erforderliche Mass zurückversetzt ist. Im Übrigen gilt eine Gesamthöhe (Gh), deren Mass dasjenige der Fh tr um 3.0 m übersteigt.
- 3) Freistehende Kamine und andere Spezialbauten (Silobauten und dgl.) bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von 30 m² dürfen die Gesamthöhe resp. die Fassadenhöhe traufseitig um max. 6.0 m überschreiten.
- 4) Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden. Vgl. Art. 215 Abs. 3 BR

213 Grenz-, Gebäude- und Zonenabstände

Zonenabstände	¹ Gegenüber der Landwirtschaftszone gelten folgende Zonenabstände: An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten sowie unterirdische Gebäude: 2.0 m Übrige Gebäude: 4.0 m	
Gebäudeabstände in den Industriezonen	² Die Gebäudeabstände innerhalb der Industriezonen richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.	
Aufstockungen	³ Gebäude im Grenzabstand dürfen bis zur max. Gesamthöhe resp. die Fassadenhöhe traufseitig und zur max. Anzahl Vollgeschosse aufgestockt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten werden kann.	Ein Näherbaurecht ist erforderlich, wenn der zivilrechtliche Grenzabstand nicht eingehalten ist.
Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen	⁴ Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen bewilligungspflichtige Mauern und Einfriedungen einen Minimalabstand von 0.5 m von der Grenze einhalten.	Vgl. Art. 79h ff. EG ZGB

214 Strassenabstände

¹ Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften des Strassengesetzes oder die abweichenden Vorschriften in Überbauungsordnungen (Baulinien).

² Der Bauabstand von selbständigen Fuss- und Radwegen beträgt 2.0 m. Aus Sicherheitsgründen kann die angemessene Erhöhung dieses Abstandes verlangt werden.

³ Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mind. 5.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahn- resp. vom Trottoirrand.

⁴ Zum Strassenraum offene Unterstände dürfen längs den öffentlichen Strassen und Wegen mit Ausnahme von Kantonsstrassen bis 3.6 m an den Fahrbahnrand gestellt werden.

⁵ Gegenüber Gemeindestrassen gilt für Bauten und Anlagen, wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze und dergleichen, welche das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 0.6 m überragen, bei Strassenseiten ohne Trottoir ein Bauabstand von 2.0 m, bei Strassenseiten mit Trottoir ein Bauabstand von 0.8 m ab Fahrbahnrand gemessen.

⁶ Unter Vorbehalt der Einhaltung des Lichtraumprofils dürfen vorspringende offene Gebäudeteile bis 1.2 m in den Abstand von Gemeindestrassen und selbständigen Fuss- und Radwegen hineinragen.

Aufgrund des Strassengesetzes gelten folgende Abstände (Art. 80 SG):

– Kantonsstrassen: 5.0 m
– Gemeindestrassen: 3.6 m

Dabei handelt es sich um die nach Strassen-, Weg- und Beitragsreglement klassierten Gemeindestrassen.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen; von der Fahrbahn abgegrenzte Radwege werden nicht zur Fahrbahn gerechnet.

215 Weitere Masse

Hangzuschlag

¹ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1.2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10% beträgt.

Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile

² Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m und einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 60 m² gilt allseits (auch längs den öffentlichen Strassen und

Wegen mit Ausnahme von Kantonsstrassen) ein Grenzabstand (A) von mind. 3.0 m.

An- und Kleinbauten	<p>³ Für An- und Kleinbauten gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min.: 2.0 m – anrechenbaren Gebäudefläche max.: 60 m² – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max.: 4.0 m 	<p>Vgl. Art. 3 und 4 BMBV</p> <p>An- und Kleinbauten dürfen nur Neben-nutzflächen enthalten (vgl. SIA-Norm 416).</p>
Unterniveaubauten	<p>⁴ Für Unterniveaubauten gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – über dem massgebenden Terrain im Mittel max.: 1.4 m – Grenzabstand (A) min.: 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn: 0 m) 	<p>Vgl. Art. 6 BMBV</p> <p>Im Fall von Ein-/Umzonungen von Zonen mit Wohnnutzung nach dem [Stichtag Gemeindeversammlung] bleiben Art. 11c Abs. 3 BauV resp. kant. Richtplan, MB A_01 vorbehalten (max. 1.2 m).</p>
Unterirdische Bauten	<p>⁵ Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand (A) von mind. 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn: 0 m).</p>	<p>Vgl. Art. 5 BMBV</p>
Vorspringende Gebäudeteile	<p>⁶ Für vorspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässiges Mass über die Fassadenflucht: 3.0 m – zulässiges Mass in den Grenzabstand (A): 1.2 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts (offene Gebäudeteile) 1/2 – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts (Erker) 1/3 	<p>Vgl. Anhang, Art. 10 BMBV, Art. 79 und 79b EG ZGB</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art und dergleichen. Nach EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 i.V.m. Art. 79b EG ZGB).</p>
Gestaffelte Gebäude	<p>⁷ Für in der Höhe und in der Situation gestaffelte Gebäude gilt eine minimale Staffelung von 1.5 m.</p>	<p>Die Gesamthöhe resp. die Fassadenhöhe traufseitig wird bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.</p>
Abgrabungen	<p>⁸ Auf max. einer Fassadenseite angeordnete Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt 1/2 der betreffenden Fassadenlänge und max. 7.5 m in Industriezonen resp. 6.0 m in allen übrigen Bauzonen nicht überschreitet, werden nicht an die Gesamthöhe resp. die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.</p>	<p>Die zulässige Gesamthöhe resp. die Fassadenhöhe traufseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.</p>
Geschosse	<p>⁹ Für das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss gilt:</p> <p>a) Das Untergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn OK Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.4 m über dem massgebenden Terrain liegt.</p>	<p>Vgl. Art. 19 BMBV</p> <p>Im Fall von Ein-/Umzonungen von Zonen mit Wohnnutzung nach dem [Stichtag Gemeindeversammlung] bleiben Art. 11c Abs. 3 BauV resp. kant. Richtplan, MB A_01 vorbehalten (max. 1.2 m).</p>

- b) Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe weniger als 1.6 m beträgt. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV
- c) Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn:
- die Geschosshöhe maximal 3.5 m beträgt;
 - das Attikageschoss auf mind. zwei ganzen Seiten um mind. 3.0 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt ist. Vgl. Art. 21 BMBV sowie Art. A121 BR

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen können die bestehenden öffentlichen Anlagen ergänzt und erweitert werden.

Zonen für öffentliche Nutzung sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

² Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken der für die entsprechenden Zonen geltende kleine Grenzabstand einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

⁴ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A ARA	Abwasserreinigungsanlage	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
B Schulanlage Rüegsausachachen	Schul- und Sportanlagen, Aula	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden. Für Neubauten gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 13.0 m.	II
C Verwaltung, Altersheim	Gemeindeverwaltung, Alters- und Pflegeheim	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II

D	Schulhaus Rüegsau	Schul- und Sportan- lagen, Feuerwehr	Die Anlage kann zeitgemäss erneu- ert und den Bedürfnissen entspre- chend erweitert werden.	III
E	Kirche Rüegsau	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof	Bestand	II
F	Mehrzweckhalle Rüegsbach	Mehrzweckhalle	Die Anlage kann zeitgemäss erneu- ert und den Bedürfnissen entspre- chend erweitert werden.	III
G	Schulhaus Rüegsbach	Schulhaus, Sport- anlagen	Die Anlage kann zeitgemäss erneu- ert und den Bedürfnissen entspre- chend erweitert werden.	III

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen von Art. 78 BauG.

² In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbau- ung und Gestaltung	ES	
a Reitsportanlage	Reithalle, Stallungen, Nebenanlagen, Aussenplätze, betriebsnotwendige Wohnung	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 6.0 m, Gebäudelänge (GL) max. 65 m, Grenzabstand (A) min. 4.0 m	III	Anlässe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und/oder erhöhten Immissionen gegenüber dem üblichen Tagesbetrieb sind untersagt.
b Unterwintersei	Sport- und Freizeitnutzung, Vereins-/Clubhaus, Spielfläche	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 7.0 m, Gebäudelänge (GL) max. 30 m, Grenzabstand (A) min. 3.0 m	III	Die häusliche Nutzung des Bodens ist durch eine flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen sowie der Erschliessung sicherzustellen.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Verkehrszone VZ

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Vgl. SG/SV

232 Grünzone GZ

¹ In der Grünzone gelten die Vorschriften von Art. 79 BauG.

² Die Grünzone dient der Erhaltung der «Chuderglungge» in deren aktuellen Zustand.

233 Dorfzone und Kernzonen

¹ In der Dorfzone D2 und in den Kernzonen K2 und K3 sind Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Kernzone K2 und K3 beeinträchtigen, untersagt.

² In den Kernzonen K2 und K3 sind Hauptbauten möglichst strassenbezogen zu erstellen. Das Vorland ist bei Neubauten möglichst von Autoabstellplätzen freizuhalten und derart zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.

³ Neu- und Umbauten haben die Merkmale der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden, Bezug zum Strassenraum). Die Bauten sind ins natürliche Terrain (ohne wesentliche Anpassungen) einzufügen.
- b) Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen)
- c) Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Material)
- d) Fassadengestaltung (Material, Form, Farbe, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen. An- und Kleinbauten in Glas, Metall oder Beton sind zugelassen)
- e) Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien)

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone LWZ

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

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG, Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311 Allgemeine ZPP-Bestimmungen

Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Integration von Gebäuden und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- c) die Errichtung von umweltverträglichen Siedlungen (Materialien, Energie, Erschliessung)
- d) flächensparende und soweit möglich gemeinsame Erschliessungsanlagen.

312 ZPP 1 «Müliacher»

Zweck

¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Müliacher» bezweckt die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung.

Art der Nutzung

² Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen.

Mass der Nutzung

³ Es gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45. Die übrigen baupolizeilichen Masse (exkl. Grenzabstände) richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone W2.

Lärm

⁴ Es gelten die Vorschriften der ES II.

Vgl. Art. 43 LSV

313 ZPP 2 «Seilerrüti»

Zweck	¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 «Seilerrüti» bezweckt die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung.	
Art der Nutzung	² Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen.	
Mass der Nutzung	³ Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone W2.	
Gestaltung	⁴ Bauten, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie Umgebungsbereiche sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, die dem Ortsbild entspricht.	
Erschliessung	⁵ Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Emmentsteg mit Anschluss an die Alte Lützelflühstrasse. Die Erschliessung der südwestlichen angrenzenden Areals ist sicherzustellen.	
Lärm	⁶ Es gelten die Vorschriften der ES II.	Vgl. Art. 43 LSV

314 ZPP 3 «Unterwintersei Nord»

Zweck	¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 «Unterwintersei Nord» bezweckt die Schaffung einer Überbauung mit Gewerbe- und Industriebauten.	
Art der Nutzung	² Gewerbe, Dienstleistungen sowie betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Wohnen im Sinne der Industriezonen.	Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.
Mass der Nutzung	³ Die max. Fassadenhöhe traufseitig beträgt 16.0 m. Die Gebäudelänge ist frei. Gegenüber der Grenze des Wirkungsbereichs der ZPP gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m. Die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. Über den gesamten Wirkungsbereich ist eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.3 nachzuweisen. Büros, Personalräume und dergleichen sind oberhalb des ersten Vollgeschosses anzuordnen.	Vgl. Art. 30 BMBV
Gestaltung	⁴ Neubauten sind bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig zu planen und aufeinander abzustimmen.	

Erschliessung	⁵ Die Zufahrt zum Areal erfolgt über die Winterseistrasse mit Anschluss an die Rüegsaustrasse. Die arealinterne Erschliessung ist möglichst flächensparend zu planen.	
Naturgefahren	⁶ Im Rahmen der Projektierung von Bauvorhaben sind bei Bedarf konkrete Massnahmen zur Abwendung der Naturgefahren vorzusehen.	
Lärm	⁷ Es gelten die Vorschriften der ES IV.	Vgl. Art. 43 LSV

315 ZPP 4 «Kern»

Zweck	¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 «Kern» bezweckt die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung mit Dienstleistungen.	
Art der Nutzung	² Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen im Sinne der Kernzonen.	
Mass der Nutzung	³ Es gilt eine minimale resp. maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55 resp. 0.9. Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der Kernzone K3.	
Gestaltung	⁴ Neubauten sind bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig zu planen und aufeinander abzustimmen.	
Erschliessung	⁵ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Rüegsaustrasse.	
Lärm	⁶ Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

316 ZPP 5 «Blaser Swisslube»

Zweck	¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 «Blaser Swisslube» bezweckt die Gewährleistung der kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der ansässigen Firma.	
Art der Nutzung	² Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung im Sinne der Industriezone. Nicht zulässig sind empfindliche Einrichtungen.	Als empfindlich gelten Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindertagesstätten, Kindergärten und dgl.
Mass der Nutzung	³ Die zulässigen maximalen Fassadenhöhen traufseitig (12.0 m, 16.0 m, 22.0 m, 26.0 m resp. 30.0 m) richten sich nach der Skizze in Anhang A2.	

Gegenüber der Grenze des Wirkungsbereichs der ZPP gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m. Die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.

Gestaltung	⁴ Klare Gliederung, zeitgemässe funktionale Gestaltung der Gebäude; massvoll verdichtete Baukörper im Interesse eines optimierten Energieverbrauchs; mit Apparaten und Anlagen ausrüstbare Dachflächen; ortsbild- und landschaftsverträgliche Materialisierung und Farbgebung von Bauten und Anlagen im Rahmen der technischen Erfordernisse.	
Qualitätssicherung	⁵ Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts zur UeO resp. des Bauprojektes kann der Gemeinderat eine Fachberatung gemäss Art. 421 BR beiziehen.	
Erschliessung	⁶ Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Winterseistrasse mit Anschluss an die Rüegsaustrasse.	
Naturgefahren	⁷ Beim Erlass von Teil-Überbauungsordnungen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung sind Hochwasserschutzmassnahmen zu prüfen und stufengerecht umzusetzen.	
Lärm	⁸ Es gelten die Vorschriften der ES IV.	Vgl. Art. 43 LSV

317 ZPP 6 «Unterwintersei Süd»

Zweck	¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 «Unterwintersei Süd» bezweckt die Schaffung einer Überbauung mit Gewerbe- und Industriebauten.	
Art der Nutzung	² Gewerbe, Dienstleistungen sowie betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Wohnen im Sinne der Industriezonen.	Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.
Mass der Nutzung	³ Die max. Fassadenhöhe traufseitig beträgt 16.0 m. Die Gebäudelänge ist frei. Gegenüber der Grenze des Wirkungsbereichs der ZPP gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m. Die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. Über den gesamten Wirkungsbereich ist eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.4 nachzuweisen. Büros, Personalräume und dergleichen sind oberhalb des ersten Vollgeschosses anzuordnen.	Vgl. Art. 30 BMBV

Gestaltung	⁴ Neubauten sind bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig zu planen und aufeinander abzustimmen.	
Erschliessung	⁵ Die Zufahrt zum Areal erfolgt über die Winterseistrasse mit Anschluss an die Rüegsaustrasse. Die arealinterne Erschliessung ist möglichst flächensparend zu planen.	
Naturgefahren	⁶ Im Rahmen der Projektierung von Bauvorhaben sind bei Bedarf konkrete Massnahmen zur Abwendung der Naturgefahren vorzusehen.	
Lärm	⁷ Es gelten die Vorschriften der ES IV.	Vgl. Art. 43 LSV

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

Die folgenden Überbauungsordnungen (UeO) und Bau-
linienpläne bleiben rechtskräftig:

- UeO ZPP 3 «Unterwintersei» vom 22.12.2021
- UeO «Britternmatte» vom 24.10.2016
- UeO ZPP 2 «Seilerrüti» vom 14.08.2015
- UeO «Gerbematte» vom 15.05.2014
- UeO «Dörfli» vom 12.08.2013
- UeO ZPP 4 «Kern (Mosermatte)» vom 12.10.2005
- UeO «Bachmatte» vom 17.07.2000

Für die Überbauungsordnungen gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Grundsatz	¹ Bauten und Anlagen und die Umgebung sind so zu gestalten, dass hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder die erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.	Rüegsau legt Wert auf eine gute Gestaltung der Bauten und deren Einordnung ins Ortsbild und geht davon aus, dass die Baugesuchstellenden bzw. die Projektverfassenden die kommunalen Besonderheiten respektieren. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das
-----------	--	---

Beurteilungskriterien	<p>² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (Gliederung von Häusern, Plätzen etc.)– Volumen, Lage und Proportionen der Bauten und Anlagen;– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;– die Umgebungs- und Terraingestaltung;– die Wirkung vom öffentlichen Raum resp. von Aussichtslagen aus.	Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem zur Verfügung gestellten Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen.
	<p>³ Sofern die Umgebung neu- oder wesentlich umgestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.</p>	Inhalte des Umgebungsgestaltungsplans: Anordnung der Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben; Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben; Art der Einfriedung; Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück; Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.).
	<p>⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen Auflagen zur Lage und Gestaltung von Bauten und Anlagen machen. Im Fall von störender Baugestaltung kann die Baubewilligung verweigert werden.</p>	Art. 9 f. BauG Als störend gelten z.B. grelle Farben, glänzende oder spiegelnde Materialien, ortsfremde Bau- oder Dachformen, strukturfremde Bauvolumen und Proportionen sowie nachteilige Terrainveränderungen etc.
Voranfrage	<p>⁵ Für grössere Bauvorhaben und insbesondere für Vorhaben in Ortskernlagen sowie ausserhalb der Bauzonen wird eine Bauvoranfrage an die Gemeinde empfohlen.</p>	Im Fall von Auslegungsschwierigkeiten können mittels Voranfrage (anhand von Plänen) an die Baukommission in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten geklärt werden. Dabei erteilt die Baukommission rechtlich nicht bindende Auskünfte. Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.

412 Bauweise, Stellung der Bauten

Offene Bauweise	¹ Sofern in Überbauungsordnungen nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.
Stellung der Bauten	² Neubauten sind bei offener Bauweise rechtwinklig oder parallel zur Strasse zu stellen. An Hängen sind die Gebäude rechtwinklig oder parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen. ³ Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung den bestehenden Gebäuden anzupassen.
Begründete Ausnahmen	⁴ Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann die Baukommission eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

413 Dachgestaltung

Dachformen	¹ Als Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer (eventuell mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt.	
Flachdächer	² In den Wohnzonen, in der Wohn- und Gewerbezone, in den Kernzonen, in den Zonen für öffentliche Nutzungen A, B und C, in der Landwirtschaftszone und in der Industriezone sind zusätzlich Pult- und Flachdächer zugelassen.	
Pult- und Flachdächer	³ Bei eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei An- und Kleinbauten sind Pult- und Flachdächer in allen Zonen erlaubt.	Vgl. Art. 215 Abs. 2 und 3 BR
Begrünung	⁴ Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.	
Dachneigung	⁵ Bei Satteldächern muss die Dachneigung neuer Hauptdachflächen zwischen 20 und 40 Grad liegen und soll allseitig gleich sein. Pultdächer haben eine Neigung von 12 bis 24 Grad aufzuweisen. Bei eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei An- und Kleinbauten gilt für alle Schrägdachformen eine minimale Dachneigung von 12 Grad.	Gradmass jeweils gemäss alter Teilung

⁶ Integriert in landwirtschaftliche Gebäudegruppen ausserhalb der Bauzone darf die Dachneigung für Hauptgebäude, für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sowie für An- und Kleinbauten max. 45 Grad betragen.

Dachvorsprünge ⁷ Die Dachvorsprünge der Schrägdächer sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, bei Hauptgebäuden jedoch mindestens 70 cm betragen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden hat das Mass für den traufseitigen Dachvorsprung mindestens der jeweiligen Kniestockhöhe zu entsprechen.

Farbe und Materialisierung ⁸ Zur Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden rote, rotbraune bis dunkelbraune sowie graue bis schwarze Materialien zu verwenden. Bei eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen, An- und Kleinbauten sowie bei reinen Gewerbebauten ist die Verwendung von gewellten dunkelbraunen oder dunkelgrauen Platten zulässig.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht (vgl. Art. 18a RPG, Art. 32a f. RPV; Art. 1b BauG, Art. 6 f. BewD sowie die kant. Richtlinie «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien»).

⁹ In den Industriezonen kann die Dachgestaltung hinsichtlich Art, Neigung und Farbe von den Bestimmungen in Abs. 1 bis 8 abweichen, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

414 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster, Firstreiter, Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirste) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten. Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen unterzuordnen.

Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach.

² Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen; Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel und Kreuzfirste sind von dieser Regelung ausgenommen.

³ Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 2/3, bei Baudenkmalern nicht mehr als 1/3 der Länge der Fassade des obersten Vollgeschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 70 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. 1/3 der Länge der Fassade

Baudenkmalern umfassen Ortsbildschutzgebiete resp. Baugruppen sowie schützens- und erhaltenswerten Gebäude. Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe.

beanspruchen. Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachaufbauten in den Industriezonen ⁴ In den Industriezonen sind Oberlichter, Kuppeln sowie technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Liftaufbauten und dgl. gestattet.

415 Aussenraumgestaltung

Grundsatz ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Bepflanzung ² Aussenräume sind als Grünräume zu gestalten. Bei der Erstellung von Wohn-, Gewerbe- oder Industriebauten ist die Baukommission befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen.

³ Bei der Bepflanzung sind standortheimische Baumarten zu wählen. Pflanzen, 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.

Listen und Infoblätter zum Thema Neophyten: www.be.ch/natur oder www.infflora.ch

Verkehrsflächen ⁴ Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten.

Terrainveränderungen ⁵ Sofern Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.

Stützmauern ⁶ Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Die max. Länge von Stützmauern beträgt 30 m, die max. Höhe 1.7 m.

416 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.

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 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

² Bei der Beurteilung von Reklamegesuchen sind insbesondere zu beachten:

- die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften,
- der Orts- und Landschaftsbildschutz,
- die Verkehrssicherheit
- die Sicherheit von Schulwegverbindungen,
- die Behindertengängigkeit öffentlicher Wege,
- die Wirtschaftsfreiheit.

³ Reklamen sind insbesondere unzulässig:

- in reinen Wohnzonen sowie in Landwirtschaftszonen, sofern es sich nicht um bewilligungsfreie Reklamen, um Eigenreklamen oder Firmenanschriften handelt,
- wenn sie zu einer Gefährdung führen für Schüler auf ihrem Schulweg,
- wenn sie die Benützung öffentlicher Wege für behinderte Personen erschweren.

⁴ Der Gemeinderat kann mit einem Reklamekonzept eine Entscheidhilfe für die Interessierten und die Baubewilligungsbehörde schaffen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

Die Baukommission ist befugt, zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater des Berner Heimatschutzes, 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.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Energie

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

Erwünscht ist die Verwendung alternativer Energien und die Erstellung gemeinsamer Heizanlagen sowie bei Neubauten die Bauweise nach Minergiestandard.

432 Lichtemissionen

¹ Störende Beleuchtungen sind nicht zulässig.

Vgl. Art. 11 USG

² Aussen- und Schaufensterbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

³ Weihnachtsbeleuchtungen ausserhalb der Zeit zwischen Anfang November und Ende Januar sind nicht gestattet.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Rüegsau.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Rüegsau vom 13. Mai 2009; das Bauinventar ist behördenverbindlich.

522 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan Landschaft 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.

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 Bundesamts für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 f. VIVS.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

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

523 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).

524 Gewässerraum Fliessgewässer

¹ Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerräume innerhalb der Bauzonen als flächige Überlagerung, im übrigen Gemeindegebiet mittels Farbcodierung und Massangabe in der Legende festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV. Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer wird kein Gewässerraum festgelegt (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

² Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und –unterhalts gemäss Art. 6 f. und Art. 15 WBG

³ In den im Zonenplan festgelegten Gebieten «Gewässerraum dicht überbaut ohne Reduktion» können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 3 WBG

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. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

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

⁵ Die im Zonenplan Gewässerräume entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

¹ Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung besonders empfindlicher und wertvoller Landschaften, Naherholungsgebiete, Aussichtslagen und Ortsränder.

² In den Landschaftsschutzgebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Neubauten und Anlagen für landwirtschaftliche Zwecke sind gestattet, sofern sich diese in die im Zonenplan Landschaft mit «B» bezeichneten landwirtschaftlichen Gebäudegruppen einordnen resp. diese ergänzen. Ausserhalb dieser Baugruppen sind nur Kleinbauten und Anlagen

gestattet, die der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Pflege und der Aufwertung der Landschaft dienen.

³ Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des gewachsenen Geländes sind untersagt. Vorbehalten bleiben Terrainveränderungen, welche zur Revitalisierung der Landschaft oder zur Bodenverbesserung beitragen.

532 Schutzobjekte

¹ Die im Zonenplan Landschaft aufgeführten schützenswerten Objekte der Landschaft sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe (in aussergewöhnlichen Fällen unter Einbezug fachlicher Beratung) sind gestattet.

Die Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.

² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Gefällte Hochstamm-bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Vgl. Art. 9a BauG

533 Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art. 18 Abs. 1 Bst. g JSG sowie Art. 27 NSchG
Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken und Feldgehölzen erfordert eine Ausnahmebewilligung des Regierungsstatthalteramts (Art. 27 Abs. 2 NSchG); bei Ufergehölzen ist die Leitbehörde des Verfahrens zuständig.

² Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, auf den Stock setzen etc.) ist gestattet.

Vgl. Art. 16 f. NSchV
Vgl. auch «Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen», 2021

54 Gefahrengebiete

541 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung («rotes» resp. «blaues Gefahrengebiet») 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.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Dazu zählen Gebäude und Anlagen

- in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind;
- an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben;
- an denen grosse Folgeschäden auftreten können.

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Strassen und Abstellplätze für Fahrzeuge

611 Abstellplätze

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Auto- und Fahrradabstellplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich, soweit in den folgenden Bestimmungen nichts anderes festgelegt wird, nach den kantonalen Vorschriften.

Art. 16 ff. BauG, Art. 49 ff. BauV.

² Die Baukommission kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung, Begrünung und Organisation der Parkierungsanlagen machen.

³ Für die gemäss den übergeordneten Bestimmungen erforderlichen Abstellplätze, welche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Vgl. Art. 18 Bst. c BauG

⁴ Für die Bemessung der Abgabe gilt das Parkplatzreglement der Gemeinde. Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

⁵ Die Erträge der Ersatzabgabe werden nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts verwendet.

Vgl. Art. 56 Abs. 2 BauV

62 Zuständigkeiten

621 Gemeinderat

Soweit diese nicht der Baukommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:

- a) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 ff. BauG);
- b) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 ff. BauG);
- c) die geringfügige Änderung von Nutzungsplänen (Art. 122 BauV);
- d) die Überbauungsordnungen zur Festlegung von Detailerschliessungsanlagen und in Zonen mit Planungspflicht (Art. 66 Abs. 3 BauG);

622 Baukommission

Die Aufgaben der Baukommission richten sich nach dem Organisationsreglement (OgR) und umfassen insbesondere:

- a) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen;

Kantonale Fachstellen sind z.B.: Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Abteilung Naturförderung, Energiefachstelle etc.

- b) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26 ff. BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist;
- c) die Delegation der Bewilligung von kleinen Bauvorhaben an einen Kommissionsausschuss;
- d) die Antragstellung an den Gemeinderat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften (Art. 26 ff. BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist;
- e) den Erlass von Amtsberichten zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften an den Regierungstatthalter, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist;
- f) den Erlass von Amtsberichten zu Einsprachen und Baugesuchen an den Regierungstatthalter, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist;
- g) die Einholung von Amtsberichten zu kantonalen Ausnahmen beim Regierungstatthalter, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist;
- h) die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der Bauverwalter oder seine Stellvertretung das Protokoll führt;
- i) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung;
- j) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 ff. BauG);
- k) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen;
- l) die Erteilung von Baubewilligungen nach Art. 6a BewD (Reklamen).

623 Bauverwaltung

Die Bauverwaltung ist für folgende Aufgaben zuständig:

- a) die Kontrolle der Bemusterung;
- b) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen (Art. 47 BewD);
- c) die Behandlung von Voranfragen

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

¹ 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 ff. BauG

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.– bestraft.

Vgl. Art. 58 GG. Durch die Gemeinde ausgesprochene Bussen sind nur möglich, wenn Art. 50 ff. BauG nicht zur Anwendung kommt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 51 ff GG.

702 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und den Zonenplänen tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften inkl. alle Änderungen aufgehoben:

- Baureglement vom 13. Januar 2011
- Zonenplan vom 3. Februar 2010
- UeO «Schulhausmatte» vom 29.03.2004
- Schutzplan vom 3. Juli 1995
- Richtplan Erschliessung vom 3. Juli 1995
- Nutzungsrichtplan vom 9. Mai 1978
- Zonenrichtpläne Rüegsausachen, Rüegsau und Rüegsbach vom 9. Mai 1978
- Strassenrichtpläne Rüegsausachen, Rüegsau und Rüegsbach vom 9. Mai 1978
- Baulinienplan Nr. 1 Rüegsausachen vom 19. Juni 1965 resp. vom 1. Oktober 1965

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 15. August bis 16. September 2019
Vorprüfung vom 7. Februar 2022

1. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt 13. April 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger 14. und 21. April 2022
Öffentliche Auflage vom 14. April bis 16. Mai 2022

Einspracheverhandlungen am 20. Juli 2022
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 5
Rechtsverwahrungen 0

2. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt 5. Oktober 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger 29. Septmeber 2022
Öffentliche Auflage vom 29. September bis 31. Oktober 2022

Einspracheverhandlungen -
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. September 2022

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 21. Sepember 2022

3. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt ...
Publikation im amtlichen Anzeiger ...
Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am ...

Der Gemeindepräsident

.....
Andreas Hängärtner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rüegsausachen,

Der Gemeindeschreiber

.....
Bernhard Liechi

Der Sekretär

.....
Bernhard Liechi

**Genehmigt durch das
Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung**

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

A11 Nutzungsziffern

A111 Geschossflächenziffer oberirdisch

¹ Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

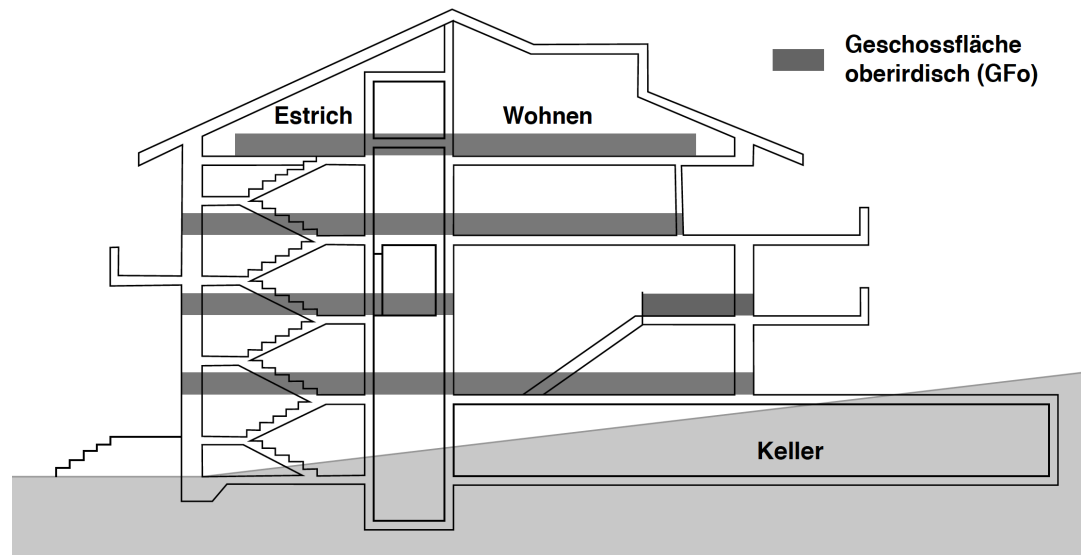
Vgl. Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

² Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.4 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Im Fall von Ein-/Umzonungen von Zonen mit Wohnnutzung nach dem *[Stichtag Gemeindeversammlung]* bleiben Art. 11c Abs. 3 BauV resp. kant. Richtplan, MB A_01 vorbehalten (max. 1.2 m).

³ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Vgl. Art. 27 BMBV



A12 Gebäudemasse

A121 Attikageschoss

¹ Das Attikageschoss sowie bei max. einer Fassade das Treppenhaus und/oder die Liftanlage werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.

² Technisch bedingte Aufbauten bis zu 2.0 m Höhe bleiben bei der Bemessung der Gesamthöhe unberücksichtigt.

Als technisch bedingte Aufbauten gelten Kamine, Oblichter, Liftüberfahrten und dgl.

A13 Bauabstände

A131 Gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 ff. BR) vereinbaren. Für den Gebäudeabstand gelten die Bestimmungen in Art. A134 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

² Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an die Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

A132 Kleiner Grenzabstand kA

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

A133 Grosser Grenzabstand gA

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 Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baukommission auf Antrag der Baugesuchsteller die Anordnung der Grenzabstände.

Z.B. bei annähernd quadratischem Grundriss (Längendifferenz der Seiten max. 10%), bei unregelmässigem

Grundriss oder bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume.

A134 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Der Gebäudeabstand entspricht in der Regel wenigstens der Summe der nach Art. 212 ff. BR vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge; vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

³ Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sowie für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 215 Abs. 2 und 3 BR kann die Baukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmegewilligungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

⁵ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten und bei Anwendung von Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit) in der Regel nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand in der Regel nicht auf weniger als 8.0 m verkürzt werden.

A135 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Für Bauten und Anlagen ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

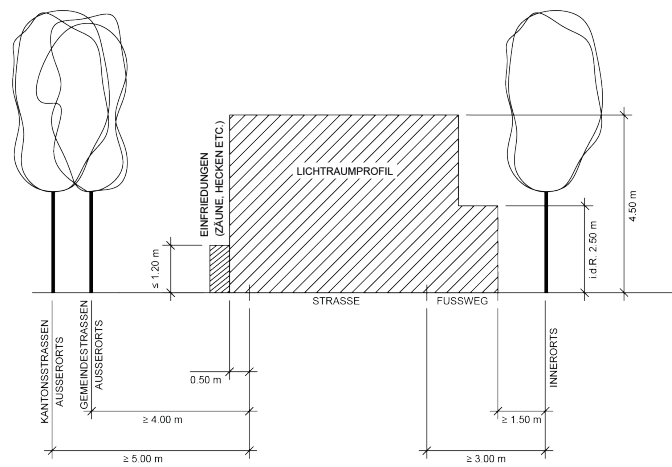
Vgl. Anhang 1 Ziff. 9 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

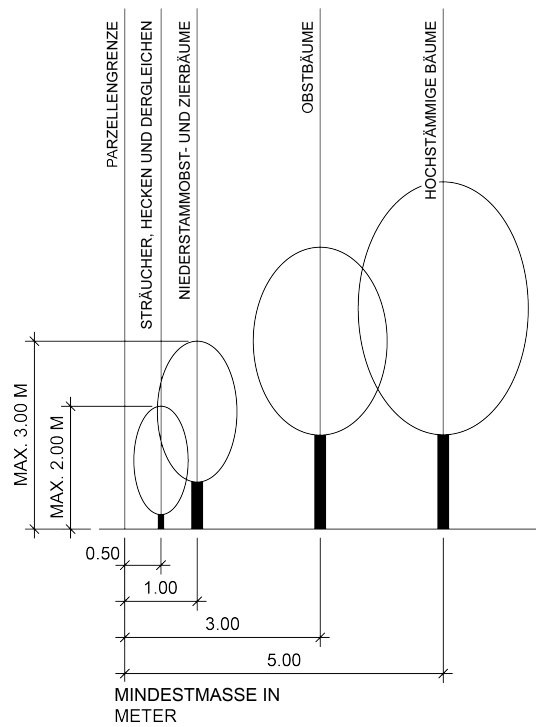
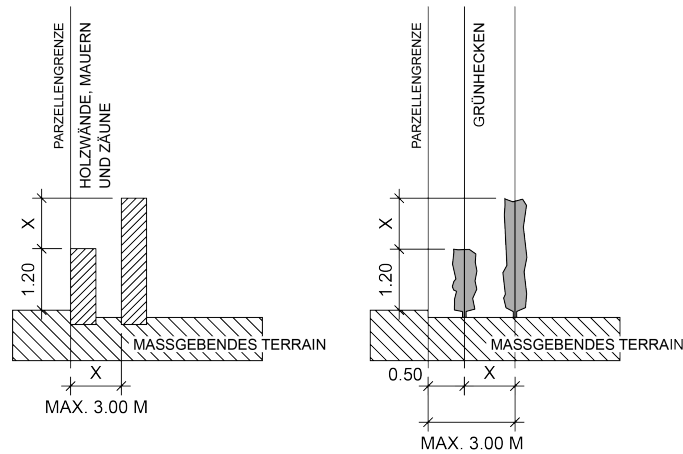
- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mind. 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mind. 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen

3.0 m) ausserhalb der Stämme der
äussersten Bäume und Sträucher.

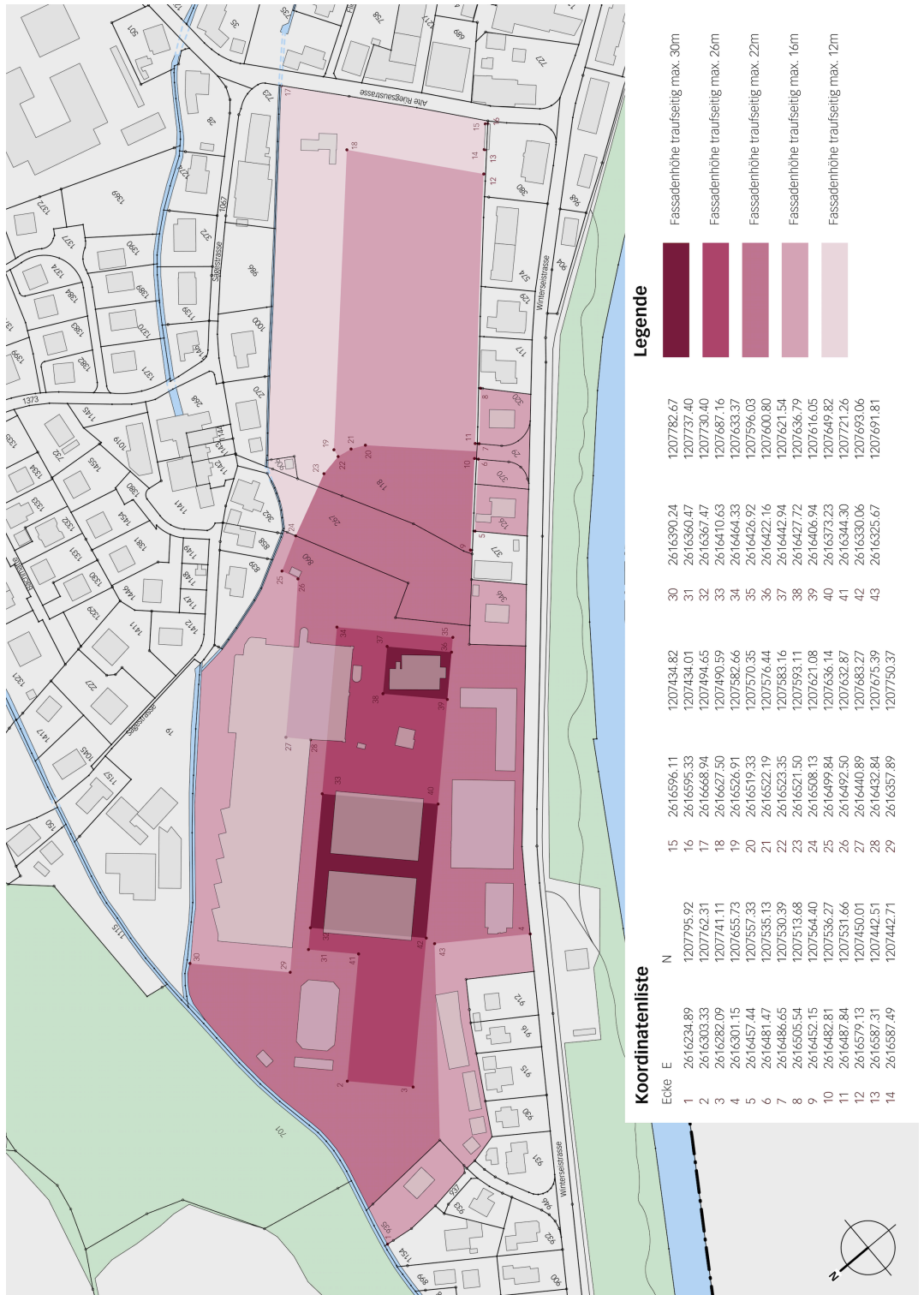
A136 Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen



A137 Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze



Anhang A2: Skizze zur ZPP 5 «Blaser Swisslube»



Anhang A3: Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse

Bundesrecht: <https://www.fedlex.admin.ch/de/cc/internal-law/>

Kantonales Recht: <http://www.be.ch/belex>

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG, BSG 215.341)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen vom 2. Februar 2000 (VPVE, SR 742.142.1)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEnV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)

- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLWG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung vom 31. August 2016 (EV ArG, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerweherverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 19. März 2014 (KBZG, BSG 521.1)
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 03. Dezember 2014 (Kantonale Zivilschutzverordnung, KZSV, BSG 521.11)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz zur Förderung von Gemeindefusionen vom 25. November 2004 (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung über die Regionalkonferenzen vom 24. Oktober 2007 (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen vom 24. Oktober 2007 (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)

Anhang A4: Abkürzungen

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
ChemRRV	Chemikalien-Risiko-Reduktions-Verordnung
DZV	Direktzahlungsverordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
JSV	Jagdverordnung
KEnG	Kantonales Energiegesetz
KEnV	Kantonale Energieverordnung
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz
OLK	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Strassengesetz
SV	Strassenverordnung
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
WBG	Wasserbaugesetz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch