

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Rüderswil

Ortsplanungsrevision



Baureglement

Die Ortsplanungsrevision besteht aus:

- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Inventarplan
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowege

Januar 2023

Impressum

Auftraggeberin:
Einwohnergemeinde Rüderswil

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

Bearbeitung:
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Franziska Rösti, Geografin MSc

Inhalt

0	Einführung	5
1	Geltungsbereich	9
	111 Sachlich	9
	112 Räumlich	9
2	Nutzungszonen	10
21	Wohn- und Mischzonen	10
	211 Art der Nutzung	10
	212 Mass der Nutzung	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	13
	221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	13
	222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	14
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	15
	231 Zone für Bauten und Anlagen auf dem Bahnhofareal (ZB)	15
	232 Verkehrszone (VZ)	15
	233 Grünzone (GrZ)	15
	234 Weilerzonen (WZ): Zweck	16
	235 Weilerzonen: Nutzung	16
	236 Weilerzonen: Einschränkungen	17
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
	241 Landwirtschaftszone (LWZ)	17
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	17
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
	311 ZPP 1 «Tannschachen» (Genehmigt am 27.12.2021, nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision)	18
	312 ZPP 2 «Eyfuhren»	19
	313 ZPP 3 «Rüderswilschachen»	20
	314 ZPP 4 «Waldegg»	21
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	22
	321 Überbauungsordnungen (UeO)	22
4	Qualität des Bauens und Nutzens	23
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	23
	411 Gestaltungsgrundsatz	23
	412 Bauweise, Stellung der Bauten	24
	413 Fassadengestaltung	24
	414 Dachgestaltung	25
	415 Aussenraumgestaltung	26
	416 Reklamen und Plakatierung	27
	417 Gestaltungsspielraum	27
42	Qualitätssicherung	28
	421 Fachberatung	28
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	29
	431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	29
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	30
51	Ortsbildpflege	30
	511 Ortsbildschutzgebiete	30
52	Pflege der Kulturlandschaft	31
	521 Baudenkmäler	31
	522 Historische Verkehrswege	31
	523 Geschützte Einzelbäume	31
	524 Archäologische Schutzgebiete	32
	525 Gewässerraum	32

526	Hecken, Feld- und Ufergehölze	33
53	Schutz der naturnahen Landschaft	33
531	Landschaftsschutzgebiet	33
532	Wildtierkorridor	34
533	Schutzgebiete und Schutzobjekte des kantonalen Rechts	34
54	Massnahmen	34
541	Ersatzmassnahmen	34
542	Förderungsmassnahmen	35
55	Bauen in Gefahrengebieten	35
551	Bauen in Gefahrengebieten	35
6	Verschiedene Bestimmungen	37
611	Strassen: Detailplanpflicht	37
612	Zuständigkeiten	37
7	Straf- und Schlussbestimmungen	38
711	Widerhandlungen	38
712	Inkrafttreten	38
713	Aufhebung von Vorschriften	39
	Genehmigungsvermerke	40
	Anhang A1: Definitionen und Messweisen	43
A11	Terrain und Nutzung	43
A111	Massgebendes Terrain	43
A112	Anrechenbare Grundstücksfläche	44
A113	Anrechenbare Gebäudefläche	44
A114	Geschossflächenziffer oberirridisch (GFZo)	44
A12	Gebäude und Gebäudeteile	45
A121	An- und Kleinbauten	45
A122	Unterirdische Bauten	45
A123	Unterniveaubauten	45
A124	Vorspringende Gebäudeteile	46
A13	Gebäudemasse	47
A131	Gebäudelänge und -breite	47
A132	Fassadenhöhe traufseitig	48
A133	Gesamthöhe	49
A134	Geschosshöhe	49
A135	Attikageschoss	50
A14	Bauabstände	50
A141	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	50
A142	Kleiner Grenzabstand (kA)	51
A143	Grosser Grenzabstand (gA)	51
A144	Gebäudeabstand	51
	Anhang A2: Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	53
A211	Böschungen, Stütz- und Futtermauern	53
A212	Feste Einfriedungen Grünhecken	53
A213	Obstbäume Zierbäume Ziersträucher	53
	Anhang A3: Messweise der Pflanzabstände von Strassen	54
A311	Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts	54
A312	Pflanzen an Hauptstrassen innerorts	54
A313	Feste Einfriedungen und Grünhecken	54
	Abkürzungsverzeichnis	55

0 Einführung

Kommentar:

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Rüderswil bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen (z.B. verschiedene Bauzonen, Landwirtschaftszone) in Form von farbigen Flächen dargestellt und die Ortsbildschutzgebiete bezeichnet. Weiter legt der Zonenplan dort wo Bauzonen an Wald grenzen, die Waldgrenzen fest. Der Zonenplan weist auf schützens- und erhaltenswerte Bauten, Gewässer und Wald hin.
Schutzzonenplan	Der Schutzzonenplan bezeichnet das Landschaftschutzgebiet und weist auf die erhaltens- oder schützenswerten Naturwerte hin.
Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume	Der Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume sind diejenigen Gebiete grundeigentümergebunden dargestellt, in welchen aufgrund der Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Grundordnung, ein bestimmter Gefährdungsgrad durch Naturereignisse vermutet wird. Weiter legt er den bei den verschiedenen Gewässern geltenden Gewässerraum grundeigentümergebunden fest. Dort gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 525 BR.
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, die Verkehrszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Verkehrserschliessungsanlagen, 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

	<p>noch verbindlich und ist auch nicht Teil der Beschlussfassung und Genehmigung.</p>	
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>Ein weiteres Beispiel des übergeordneten Rechts von welchem die Gemeinde keine abweichende Regelung trifft, sind die Strassenabstände. Diese sind in Art. 80 SG festgelegt und sind vom Fahrbahnrand aus zu messen (vgl. Kommentar).</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall, 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 selbständig 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 Landschaftschutzes.</p> <p>Das Baubewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht sind im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>	<p>z.B. Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; usw.</p> <p>Strassenabstände nach Art. 80 SG:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kantonsstrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 5.0 m• Gemeindestrassen, Fuss- und Radwege (gemessen vom Fahrbahnrand): 3.6 m. <p>Besondere Strassenabstände gelten für Einfriedungen, Pflanzungen (vgl. dazu auch Anhang A311 ff. und für Strassenreklamen ist zudem Art. 56 SV zu beachten.</p> <p>Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement NBRD.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB.</p> <p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis 1b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1b BauG (BSIG Nr. 7725.1/1.1).</p>

	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt, das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG, etc. erstellt werden soll.</p>	<p>Vgl. Art. 7 BewD.</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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG, Art. 19 ff. BauV.</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene (z.B. in Art. 511).</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</p>
Mehrwertausgleich	<p>Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.</p>	<p>Bei Einzonungen ist gestützt auf Art. 142 ff. BauG eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent zu erheben. Die Erträge müssen zweckgebunden für Massnahmen im Sinne der Planungsgrundsätze und allfällige Enteisungsentschädigungen verwendet werden.</p>
Qualitätssicherung	<p>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. Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p>	<p>Vgl. Art. 417.</p>

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Art. 612, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeverfassung der Gemeinde Rüderswil festgelegt.

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

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

Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich z.B. auch im Gemeindepolizeireglement, dem Abwasserentsorgungsreglement und dem Abfallreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen und Uferschutzplänen (Übersicht in Art. 321).

112 Räumlich

Das BR gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn- und Mischzonen

211 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart/Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<p>² – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen – stille Gewerbe – ES II</p> <p>Wird mit der zonenkonformen Überbauung der Parz. Nrn. 152 und 1311 nicht spätestens innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Einzonung begonnen, fallen diese Bereiche von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu (bedingte Einzonung).</p>
Wohn- und Gewerbezone Kernzone und Dorfzone	WG K D	<p>³ – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen – Kleingewerbe – Dienstleistungen und – andere nur mässig störende Gewerbe. – ES III</p> <p>In den Kernzonen K sind zusätzlich Verkaufsnutzungen bis 1000 m² Geschossfläche, Bauten für öffentliche Nutzungen, in der Dorfzone Bauten für öffentliche Nutzungen und Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Lagerplätze, Verteilzentren und dergleichen sind in den Misch-, Kern- und Dorfzonen nicht zugelassen.</p> <p>Bestehende Gebäude dürfen in der Dorfzone über die nach Art. 3 BauG geltende Besitzstandsgarantie in ihrem ganzen Volumen zonenkonform genutzt und um 10 Prozent erweitert sowie abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben Art. 511 und Art 521.</p>
Gewerbezone		<p>⁴ – Alle Arbeitsnutzungen wie Produktion, Verwaltung, Bearbeitung, etc.; – öffentliche und private Freizeiteinrichtungen</p>

Als stille Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

Als mässig störende Gewerbe gelten in der Regel z.B. Verkaufsläden oder emissionsarme Werkstätten, Gastgewerbe- und Produktionsbetriebe. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.

– Wohnen ist nur für das an den Standort gebundene Personal zulässig.
– ES IV

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	FH tr (m)	GH (m)	GL (m)	GB (m)
Wohnen A	WA	3.0	6.0	7.0	10.0	25.0	12.0
Wohnen B	WB	4.0	6.0	–	10.0	–	–
Wohn- und Gewerbezone	WG	3.0	6.0	7.0	11.0	30.0	15.0
Dorfzone	D	3.0	6.0	7.0	11.0	30.0	15.0
Kernzone	K	3.0	6.0	11.0	15.0	–	–
Gewerbezone	G	5.0	5.0	11.0	15.0	–	–

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

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

kA: kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A142)

gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A143)

FH tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (vgl. Anhang A132)

GH: Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)

GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

GB: Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)

Grenz- und Gebäudeabstände

² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen und nicht den An- und Kleinbauten oder den eingeschossigen Gebäuden nach Abs. 54 zugerechnet werden können, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.

Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen.

Hangzuschlag

³ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe wie folgt gestattet:
Beträgt die Neigung 10 bis 20 Prozent: 1.0 m
Beträgt die Neigung mehr als 20 Prozent: 2.0 m

Die Neigung wird in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen.

Minimale Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo)

⁴ Für die im Zonenplan bezeichneten Areale gilt im Falle von Bauvorhaben ausserhalb der Besitzstandsgarantie die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5. Sofern berechtigte Gründe vorliegen, kann eine Reduktion der minimalen GFZo geltend gemacht werden.

Vgl. Art. 3 BauG, Art. 11c BauV, kantonaler Richtplan MB A_01, Art. 28 BMBV.

Gründe für eine Abweichung von der minimalen GFZo können bspw. der Schutz von Orts- und Landschaftsbildern, eine schwierige Parzellenform oder Nutzungseinschränkungen durch Gewässer oder Wald sein.

Eingeschossige Gebäude	<p>⁵ Zudem gelten die folgenden Masse:</p> <p>a) Eingeschossige Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand mindestens: 3.0 m – anrechenbare Gebäudefläche maximal: 20 m² – FH tr maximal: 4.0 m – GH maximal: 6.0 m 	<p>Eingeschossige Gebäude dürfen auch Hauptnutzflächen enthalten, müssen, wenn sie die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche und Fassadenhöhe traufseitig nicht überschreiten, allseitig höchstens einen Grenzabstand von 3.0 m einhalten.</p>
An- und Kleinbauten	<p>b) An- und Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand mindestens: 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche maximal: 60 m² – FH tr maximal: 4.0 m – GH maximal: 6.0 m 	<p>Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.</p>
Vorspringende Gebäudeteile	<p>c) Vorspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässiges Mass in den grossen oder kleinen Grenzabstand: 1.20 m – zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 50 % – zulässiges Mass über die Fassadenflucht im grossen Grenzabstand: 3.0 m – im kleinen Grenzabstand: 2.0 m – Gegenüber Gemeindestrassen und öffentlichen Strassen im Privateigentum dürfen vorspringende Bauteile, maximal 1.0 m in den Bauverbotsstreifen, jedoch nicht in das Lichtraumprofil, ragen. 	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen¹, Laderampen, Balkone jeder Art. Sie dürfen auch abgestützt sein. Nach Art. 79b 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 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).</p>
Abgrabungen	<p>d) Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer Gebäudeseite deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m beträgt werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.</p>	
Unterniveaubauten	<p>e) Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – Grenzabstand (GA) mind. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 6 BMBV.</p>
Unterirdische Bauten	<p>f) Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (GA) mind. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 5 BMBV.</p>
Attikageschosse	<p>g) Dort wo Flachdächer zugelassen sind, darf über die traufseitige Fassadenhöhe hinaus ein Attikageschoss erstellt werden. Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 70 % des</p>	<p>Vgl. Art. 21 BMBV.</p>
<p>¹ Wenn die Aussentreppen die alleinige, resp. die HAUPTSCHLISSUNG des Gebäudes darstellt, zählen sie zum Hautgebäude und dürfen nicht in den Grenzabstand ragen.</p>		

darunterliegenden Geschosses betragen. Bei mindestens einer ganzen Fassade muss das Attikageschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 2 m zurückversetzt sein. Die maximale Geschosshöhe beträgt 3.5 m.

22 Zonen für öffentliche Nutzungen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Nebennutzungen nicht öffentlicher Art sind nur zulässig, sofern sie in einem sachlichen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen oder diese zumindest nicht beeinträchtigen und flächenmässig untergeordnet sind. Bestehende Bauten mit einer weitergehenden anderen Nutzung, dürfen nur unterhalten werden.

Einzelne ZöN

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 1 Pfarrhaus / Friedhof/ Aufbahnhalle / Parkplatz	Ersatz- sowie massvolle Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohn- und Gewerbezone WG.	III
ZöN 2 / Kirchliche Nutzung	Ersatz- sowie massvolle Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohn- und Gewerbezone WG.	III
ZöN 3 Verwaltung/ Kultur / Wohnen als Nebennutzung / Ausbildung / Bevölkerungsschutz / Sport	Ersatz- sowie massvolle Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohn- und Gewerbezone WG.	III
ZöN 4 Ausbildung / Wohnen als Nebennutzung / Sport	Ersatzbauten sowie massvolle Erweiterungen innerhalb der bestehenden Gesamthöhe, zusätzliche eingeschossige Gebäude sowie An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b. Es gilt eine maximale Gebäudelänge von 65 m.	II

ZöN 5 betreutes Wohnen / Pflege / Arzt / Therapie / Restauration	Ersatz-, Ergänzungs- und Neubauten innerhalb der bestehenden Gesamthöhe von 10.0 m, mit einem minimalen Grenzabstand von 3.0 m sowie An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b. Die minimale GFZo für den Arealteil südlich der Frittenbachstrasse beträgt 0.5. Wird mit der zonenkonformen Überbauung des Arealteils südlich der Frittenbachstrasse nicht spätestens innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Einzonung begonnen, fällt dieser Bereich von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu (bedingte Einzonung).	III
ZöN 6 Leuenberger Denkmal	Ersatzbauten sowie Bauten und Anlagen die der Besuchererschliessung und der Gestaltung dienen gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b.	III

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Einzelne 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. 411 ff.

Bezeichnung/Zweck Grundzüge der Überbauung und Gestaltung ES

ZSF 1 / Fussballplatz mit Geräte- und Clubhaus	Für Ersatzbauten gelten die folgenden maximalen Masse: anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) FH tr: GH: kA und gA: GL GB:	III 96.0 m ² 3.0 m 4.0 m 4.0 m 12.0 m 8.0 m
ZSF 2 / Sport für die Öffentlichkeit und Vereine	Für Ersatzbauten gelten die folgenden maximalen Masse: GH: kA und gA: GL GB:	III 18.0 m 3.0 m 62.0 m 35.0 m
ZSF 3 / Reitplatz	Eingeschossige Ersatz- oder Neubauten sowie An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b.	III
ZSF 4 / Armbrustschützen	Ersatz- oder Neubauten mit einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 7.0 m sowie An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 5 Bst. b.	III

Anrechenbare Gebäudefläche: vgl. Art. 30 BMBV.

Die Ballsporthalle ist bestehend und kann innerhalb der zulässigen baupolizeilichen Masse erweitert werden.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Zone für Bauten und Anlagen auf dem Bahnhofareal (ZB)

¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf dem Bahnhofareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

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).

² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Kernzone.

232 Verkehrszone (VZ)

¹ Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr.

² Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, resp. der Eisenbahngesetzgebung.

233 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Zulässig sind nur unterirdische Bauten sowie Hochbauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind sofern diese den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

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

² In Grünzonen im Bereich von Gewässern gelten die Bestimmungen von Art. 525.

³ In Grünzonen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen von Art. 55. In roten Gefahrengebieten sind in Grünzonen keine Bauten (ober- und unterirdisch) zulässig.

234 Weilerzonen (WZ): Zweck

- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- ² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- ³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig. Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch Abteilung Bauen des AGR).

235 Weilerzonen: Nutzung

- ¹ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.
- ² Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.
- ³ Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- ⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 234 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 235 Abs. 3 BR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

An- und Kleinbauten vgl. 212 Abs. 5 Bst. b BR.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

236 Weilerzonen: Einschränkungen

¹ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

² Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

³ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

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

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.

² Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, häusliche und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

² Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998). Für die Erarbeitung des Energiekonzepts ist die Gemeinde frühzeitig beizuziehen.

311 ZPP 1 «Tannschachen» (Genehmigt am 27.12.2021, nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision)	
Planungszweck	¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Tannschachen» bezweckt eine geordnete Wohnüberbauung und koordinierte Erschliessung.
Art der Nutzung	² Wohnen
Mass der Nutzung	³ – kleiner Grenzabstand: 4.0 m – grosser Grenzabstand: 8.0 m – Gesamthöhe max.: 11.0 m – Gebäudelänge max.: 30.0 m – Gebäudebreite max.: 15.0 m – Grünflächenziffer: 0.15 – Mindestdichte (GFZo): 0.50 – Maximaldichte (GFZo): 0.65
Lärm	⁴ Für die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die zweite, abgeschirmte Bautiefe gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Erschliessungsgrundsätze	⁵ Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Emmenweg und über einen konzentrierten Anschluss an die Kantonsstrasse. Der Fussweg entlang der Emme sowie der Emmenweg werden als übergeordnete Verbindungswege erhalten.
Gestaltungsgrundsätze	⁶ Gebäude werden nur im Bereich zwischen dem Emmenweg und der Rüderswilstrasse erstellt. Der Grünraum entlang der Emme soll erhalten werden und ist von jeglichen Bauten und Anlagen (wie bspw. Besucherparkplätzen, Einzäunungen, Möblierungen und Infrastrukturen einer Spielfläche) freizuhalten. Die Bebauung bietet ein gemischtes Wohnangebot, welches sowohl Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser beinhalten kann. Es sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss auch als Attika, welches bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein muss, ausgestaltet werden kann. Die Parkierung erfolgt im Wesentlichen zentral in einer Tiefgarage. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sind auf der Parzelle Nr. 335 möglich.
Aussenraumgestaltung	⁷ Der Aussenraum ist sorgfältig und attraktiv mit Wegen, Plätzen, gemeinschaftlichen Aufenthalts- und

Baudenkmäler	<p>Spielflächen sowie mit Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung, zu gestalten.</p> <p>⁸ Das Baudenkmal Emmenweg 24 kann aus denkmalpflegerischer Sicht zu Gunsten der qualitätsvollen Gesamtüberbauung rückgebaut werden.</p>
312 ZPP 2 «Eyfuhren»	
Planungszweck	<p>¹ Die ZPP 2 «Eyfuhren» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none">– eine verdichtete, etappierbare Wohnüberbauung;– eine gute Einordnung ins Landschaftsbild und in die bestehende Überbauung;– eine koordinierte Erschliessung;– und die Sicherung von Werkleitungskorridoren.
Art der Nutzung	<p>² Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 211 Abs. 2).</p>
Mass der Nutzung	<p>³ – Gesamthöhe max.: 10.0 m</p> <ul style="list-style-type: none">– traufseitige Fassadenhöhe max.: 7.0 m– kleiner Grenzabstand: 3.0 m– grosser Grenzabstand: 5.0 m <p>Eingeschossige An- und Kleinbauten dürfen mit Zustimmung des Nachbarn bis auf die Grenze gebaut und mit An- oder Kleinbauten auf der Nachbarparzelle zusammengebaut werden.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁴ ES II</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung festzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Verlauf des massgebenden Terrains möglichst unverändert bleibt.
Erschliessungsgrundsätze	<p>⁶ – Die Erschliessung erfolgt über die drei bestehenden Zufahrten aus westlicher Richtung.</p> <ul style="list-style-type: none">– Parkplätze für Bewohner und Besucher sind auf privatem Grund zu erstellen.

313 ZPP 3 «Rüderswilschachen»

Planungszweck	¹ Die ZPP 3 «Rüderswilschachen» bezweckt die Schliessung der Lücke zwischen zwei Kleinbaugebieten entlang der Emme mittels geordneter Überbauung und die koordinierte Erschliessung.
Art der Nutzung	² Sektor A: Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2). Sektor B: Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohn- und Gewerbezone WG (Art. 211 Abs. 3)
Mass der Nutzung	³ – Gesamthöhe Sektor A max.: 10.0 m Gesamthöhe Sektor B max.: 11.0 m – traufseitige Fassadenhöhe max.: 7.0 m – das massgebende Terrain im Sektor A entspricht der bestehenden Strassenhöhe in der jeweils östlichen Parzellenecke. – kleiner Grenzabstand min.: 3.0 m – Gebäudeabstand min.: 6.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Terrainveränderungen sind auf die angrenzende Bebauung abzustimmen und so zu gestalten, dass ein möglichst natürlicher Übergang zur Landwirtschaftszone entsteht.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung erfolgt über die beiden bestehenden Zufahrten. – Neue Parkieranlagen sind strassenseitig anzuordnen. – Für An- und Kleinbauten (Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b) wie offene Unterstände kann der Gemeinderat den Strassenabstand reduzieren.
Weitere Bestimmungen	⁷ Die NISV-Anlagegrenzwerte zur 220 kV Hochspannungsleitung sind einzuhalten.

NISV: Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung.

314 ZPP 4 «Waldegg»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP 4 «Waldegg» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine geordnete Überbauung mit Gewerbebauten am nördlichen Dorfeingang von Zollbrück; – sowie den Erhalt der bestehenden Pferdezucht mit Wohngelegenheit für die Betreuung und Überwachung.
Art der Nutzung	<p>² Gewerbliche Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Gewerbezone G (Art. 211 Abs. 4) sowie eine zum Pferdezuchtbetrieb mit Reitplatz gehörige Baute für Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzone W (Art. 211 Abs. 2).</p>
Mass der Nutzung	<p>³ – traufseitige Fassadenhöhe Gewerbebauten max.: 11.0 m</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gesamthöhe Gewerbebauten max.: 15.0 m – Gesamthöhe Wohnbaute: 10.0 m – traufseitige Fassadenhöhe Wohnbaute: 7.0 m – Mindestdichte (GFZo): 0.50 – Maximaldichte (GFZo): 1.20
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁴ ES III</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ – Der Übergang zur Landwirtschaftszone am nördlichen Perimeterrand ist mit einem min. 3 m breiten, gestalteten Grünstreifen aufzuwerten.</p>
Erschliessungsgrundsätze	<p>⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Dorfstrasse oder den bestehenden Kreisel.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erschliessungsanlagen sind innerhalb des gesamten Perimeters und mit den angrenzenden Bauten abzustimmen. – Parkplätze und Wendemöglichkeiten sind zu koordinieren.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

¹ Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben gültig:

- UeO «Baugebiet am Druckerstutz» vom 17.06.1991 (Genehmigungsdatum); ES III
- UeO «Eyfuhren» vom 14.06.2006 (Genehmigungsdatum); ES II
- UeO «Rüderswilschachen» vom 13.08.2007 (Genehmigungsdatum); ES II/III

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowohl in den Einzelheiten als auch in der Gesamterscheinung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Beurteilungskriterien

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 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,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Die Gemeinde Rüderswil verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 bis 416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem durch die offene Formulierung geschaffenen Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen. Vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414, 415 und 416.

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-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungsplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Abschnitt 51 (Ortsbildpflege).

412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Wo nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212.

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehört die Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 417 sowie allenfalls abweichende Gebäudestellungen, wenn dies aus energietechnischen Gründen erfolgt.

⁴ Im weitgehend überbauten Gebiet hat sich die Stellung der Bauten an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

413 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.

Dazu gehören u.a.:

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

414 Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung ist grundsätzlich frei. Sie hat sich jedoch an den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu orientieren und in das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild einzugliedern.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als die Hälfte der Länge der Fassade des obersten Vollgeschosses aufweisen. Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heranreichen.

³ Für Firstverglasungen gilt ein Randabstand ab Fassade und eine maximal zulässige Höhe in der Dachneigung gemessen von je 1.0 m.

⁴ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Firstoblichter sind in Ortsbildschutzgebieten und bei K-Objekten nicht zulässig.

Betrifft ein Bauvorhaben ein Objekt oder die Umgebung eines Objektes, das Gegenstand eines Inventars oder eines Verzeichnisses von Bund oder Kanton ist, bezieht die Baubewilligungsbehörde die kantonalen Fachstellen in jedem Fall bei (Art. 22 Abs. 3 BewD). Ansonsten obliegt die Beurteilung der Dachform und deren Eingliederung ins Strassen-, Quartier- oder Ortsbild dem Gemeinderat. Zur Begrünung von Dachflächen vgl. Art. 431 Abs. 1. Zur Zulässigkeit einer Attika vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. g. Für die Baubewilligungspflicht sowie die Anordnung von Solaranlagen gelten die «Richtlinien – Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» Juni 2012. Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD. Auch baubewilligungsfreie Solaranlagen müssen mindestens eine Woche vor Installationsbeginn bei der Bauverwaltung gemeldet werden.

415 Aussenraumgestaltung

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- oder Ortsbild prägen.

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

³ Invasive Neophyten dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

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

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauergärten und Obstbaumgärten im ISOS.

Siehe auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

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, Kehrichtsammelstellen.

Invasive Neophyten sind gebietsfremde Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 eingebracht wurden, wildlebend etabliert sind und die sich so stark und rasch ausbreiten, dass sie andere für den betreffenden Lebensraum charakteristische Arten verdrängen (vgl. Schwarze Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen, SKEW; www.cps-skew.ch).

416 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. Im Ortsbildschutzgebiet sowie bei Baudenkmalern dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

417 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 416 abweichen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Betreffend Strassenabstand gilt Art. 58 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden in Absprache mit dem Gemeinderat durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ In Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche, technische oder gestalterische Fragen aufwerfen, kann der Gemeinderat unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden beraten.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen und Ortsbildschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
- Beurteilung von Energiekonzepten bei Überbauungsordnungen.

Fachleute – z.B. Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes und Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Die Gemeinde kann auch die OLK beiziehen. Die Empfehlungen der Fachberatung berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 612 in Verbindung mit der Gemeindeordnung beim Gemeinderat.

Vgl. Art. 417 und Art. 511.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.
Vgl. Art. 75 BauG.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind nach Möglichkeit:

- Terrainanpassungen, Böschungen und dergleichen ökologisch wirksam mit einheimischer standortgemässer Vegetation zu begrünen;
- auf Flachdächern alle nicht begehbaren und nicht mit Solaranlagen belegten Flächen zu begrünen; von dieser Pflicht ausgenommen sind Klein- und Anbauten nach Art. 212 Abs. 5;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

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

Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG. Über den Verzicht auf einen Ersatz abgegangener Bäume entscheidet die Baupolizeibehörde.

Dazu gehört z.B. die Errichtung von Naturwiesen, Schwimmteichen, Tümpeln, Trockenmauern, etc.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete

¹ Die Ortsbildschutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG und bezwecken die Bewahrung der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

³ Betreffen Bauvorhaben schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden.

⁵ Werden in Ortsbildschutzgebieten Gebäude abgebrochen oder durch Naturereignisse ganz oder teilweise zerstört, dürfen sie innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die geltenden baupolizeilichen Masse in ihrem früheren Ausmass und am heutigen Standort wiederaufgebaut werden. Zur Erhaltung der Baustruktur kann bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten der Wiederaufbau in den bisherigen Massen angeordnet werden. Vorbehalten bleiben die Einhaltung von gesundheitspolizeilichen Vorschriften und die Bestimmungen über das Bauen in Gefahrengebieten.

⁶ Der Charakter der Aussenräume mitsamt den prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, -plätze, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar (Baugruppen) und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für die Ortsteile Rüderswil, Ranflüh, Ried, Zollbrück, Schwanden, Schachen und Mützlenberg, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.
Art. 10c BauG.

Abs. 3 erweitert die nach Art. 3 BauG geltende Besitzstandsgarantie. Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuchs, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Zonenplan als Hinweise dargestellt.

² Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

522 Historische Verkehrswege

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

523 Geschützte Einzelbäume

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Einzelbäume, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

² Eine Fällung kann bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

³ Hochstammbäume im Siedlungsgebiet sind im Falle ihrer Fällung, Verstümmelung oder eines natürlichen Abgangs an derselben Stelle oder in unmittelbarer

Denkmalpflege des Kantons Bern:
Bauinventar der Gemeinde Rüderswil.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan).

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG;
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Tiefbauamt des Kantons Bern (für Rüderswil: Oberingenieurkreis IV).

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
Nach Art. 41 des NSchG ist eine Fällung nur mit Bewilligung des Regierungsstatthalteramtes erlaubt.

Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

524 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten 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 Bauverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

525 Gewässerraum

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 Naturgefahren und Gewässerräume festgelegt (Korridor und Linien).

³ Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten von 6.0 m zu wahren.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13).

⁴ 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.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

⁵ In den im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume als dicht überbaut bezeichneten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Die Aufstellung ist nicht abschliessend. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut:

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

⁶ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. Art. 41c Abs. 3, 4 und 6 GSchV.

526 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

Art. 27 Abs. 1 NSchG
Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmewilligung des Regierungsstatthalteramtes (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiet

¹ Das im Schutzzonenplan bezeichnete kommunale Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Freihaltung eines Gebiets an exponierter Lage und im Umfeld eines intakten Ortsbildes.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG sowie Art. 18 NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG. Schutzzweck ist der Erhalt des unbebauten Hanges oberhalb des im ISOS national verzeichneten Dorfs Rüderswil; die Eigenart wird v.a. geprägt durch die Topografie. Mit dem Landschaftsschutzgebiet soll diese vor dauerhaften Eingriffen geschützt werden.

² Dauerhafte Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nicht zugelassen. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

Bestehende Bauten und Anlagen insbesondere der bestehende Skilift dürfen nur unterhalten, zeitgemäss erneuert und massvoll erweitert werden.

³ Die traditionelle landwirtschaftliche Nutzung sowie betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten sind

zugelassen, sofern sie sich betreffend Standort und Gestaltung dem Schutzzweck unterordnen.

532 Wildtierkorridor

Der im Schutzzonenplan bezeichnete Wildtierkorridor ist langfristig zu erhalten und seine Verbund- und Vernetzungsfunktion darf nicht beeinträchtigt werden. Dort, wo sie vollständig oder teilweise unterbrochen ist, ist die Wiederherstellung dieser Funktion anzustreben.

533 Schutzgebiete und Schutzobjekte des kantonalen Rechts

Für die aufgrund des kantonalen Rechts geschützten Gebiete und Objekte gelten die jeweiligen Schutzbestimmungen des kantonalen Rechts sowie der besonderen Schutzbeschlüsse; insbesondere

- die geschützten Einzelbäume von kantonaler Bedeutung; Objekt Nrn. 64, 65, 66 gemäss Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 7029 vom 20. November 1956, Objekt Nr. 89, gemäss Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 8753 vom 11. Dezember 1970;
- die Waldnaturinventare von kantonaler Bedeutung; Objekt Nrn. 905001, 905002, 905003, 905004 und 905005;
- die archäologischen Schutzgebiete von kantonaler Bedeutung; Objekt Nrn. 10713, 10715, 10716 und 10717.

54 Massnahmen

541 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.

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

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalteramt für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

542 Förderungsmassnahmen

¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).

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

² Das nach Gemeindeordnung zuständige Organ entscheidet über Fördermassnahmen.

55 Bauen in Gefahrengebieten

551 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. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich dargestellt.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen und gibt Auskunft über Auflagen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle zur Definition allfälliger Auflagen 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. 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, Tiefgaragen);
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

⁵ Für Bauvorhaben auf den Parz. Nrn. 261 und 1820 sind folgende Objektschutzmassnahmen zu treffen:

- Betroffene Gebäudehüllen und Objektschutzmauern haben den zu erwartenden Wasserdrücken standzuhalten und sind bis auf die Einwirkhöhe wasserdicht auszubilden.
- Öffnungen in der Gebäudehülle (Fenster, Türen, Lichtschächte) liegen oberhalb der zu erwartenden Einwirkhöhe respektive werden bis zur erwarteten Einwirkhöhe wasserdicht ausgebildet, halten den erwarteten Drücken stand und öffnen gegen aussen.

Die Umsetzung der Schutzmassnahmen muss in den Projektunterlagen für die Baueingabe klar ersichtlich sein.

Die zu erwartenden Einwirkgrössen richten sich nach dem Fachgutachten Naturgefahren Gemeinde Rüderswil / Schwanden: Neubau Mehrfamilienhaus, der geo7 AG vom 19. April 2021

6 Verschiedene Bestimmungen

611 Strassen: Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

612 Zuständigkeiten

¹ Soweit aufgrund übergeordnetem Rechts oder den nachfolgenden Bestimmungen nicht ausdrücklich eine andere Zuständigkeit festgelegt wird, ist der Gemeinderat Planungs- sowie Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde.

² Die Gemeindeverwaltung führt das Sekretariat der Bauverwaltung, bereitet deren Geschäfte vor und ist zusammen mit dem Ressortvorsteher Bauwesen Baubewilligungsbehörde für einfache Baubewilligungen. Der Gemeinderat regelt mit einem Beschluss, welche Baugesuche als einfache Baubewilligungen gelten und durch den Ressortvorsteher Bauwesen bewilligt werden können und welche durch den Gesamtgemeinderat zu bewilligen sind.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 612 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

Nach Art. 23 der Gemeindeverfassung stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht oder Vorschriften der Gemeinde einem anderen Organ zugewiesen werden. Aus diesem Grund sind die einzelnen einem anderen Organ zukommenden Aufgaben im BR festgelegt.

Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde und führt das Planerlassverfahren durch.

Der Gemeinderat entscheidet über ordentliche Baugesuche oder den Amtsbericht an die Baubewilligungsbehörde. Er kann die Bewilligungskompetenz per Beschluss delegieren. Weiter erlässt der Gemeinderat mit Ausnahme der Baueinstellung und einem vorsorglichen Benützungsverbot die baupolizeilichen Verfügungen.

³ Die Gemeindeverwaltung führt das Baubewilligungsverfahren durch und bereitet die Verfügungen der zuständigen Behörden oder die Amtsberichte zu Händen der Baubewilligungsbehörde vor.

Die Gemeindeverwaltung ist damit für die ordnungsgemässe Durchführung des Baubewilligungsverfahrens verantwortlich.

⁴ Die Gemeindeverwaltung erlässt zusammen mit dem Ressortvorsteher Bauwesen die Verfügungen nach Art. 46 Abs. 1 BauG.

Dabei handelt es sich um die dringlichen Verfügungen wie die Baueinstellung und nötigenfalls der Erlass eines vorsorglichen Benützungsverbots.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

711 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 ff. BauG.

712 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

713 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 30.01.2003 (Genehmigungsdatum) bestehend aus:
 - Zonenplan mit Detailplänen Nrn. 1 - 4
 - Baureglement, Schutzzonenplan vom 28.11.1994 (Genehmigungsdatum)
 - Zonenplan Gefahrenhinweis vom 31.12.2009 (Genehmigungsdatum)

- Überbauungsordnungen:
 - Überbauungsordnung «Seilergasse/Harzer» Detailerschliessungsplan vom 04.01.1974 (Genehmigungsdatum)
 - Sonderbauvorschriften und Überbauungsplan zu den Sonderbauvorschriften «Rüderswilschachen» Plan Nr. 3 vom 04.04.1978 (Genehmigungsdatum)
 - Überbauungsordnung «Kellerhüsli» vom 04.04.1978 mit Änderung vom 03.09.1987 (Genehmigungsdatum) Überbauungsordnung «Druckerstutz» Detailerschliessungsplan vom 10.05.1988 (Genehmigungsdatum)
 - Überbauungsordnung «Knubelacker / Riedmatte» vom 20.01.2004 (Genehmigungsdatum)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 15. Oktober – 15. November 2018
Vorprüfung vom 14. Aug. 2019 und 16. Dez. 2020

Publikation im Amtsblatt 02. Juni 2021 / 22. Sept. 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger 03. und 10. Juni 2021 /
23. und 30. September 2021
Öffentliche Auflage vom 03. Juni – 05. Juli 2021
23. Sept. – 25. Okt. 2021

Einspracheverhandlungen am 12. August 2021
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 01. November 2021
Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021

Nachträgliche Auflage der Änderungen in Genehmigung

Publikation im Amtsblatt 14. Dezember 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger 15. und 22. Dezember 2022
Öffentliche Auflage vom 15. Dez. 2022 – 16. Jan. 2023

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. Januar 2023

Gemeindepräsident Sekretärin

Roland Rothenbühler Brigitte Leuenberger

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV 02. Februar 2023

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Rüderswil,

Gemeindeschreiberin

Brigitte Leuenberger

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

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

A11 Terrain und Nutzung

A111 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der BMBV².

² In der Kernzone gilt in den ersten 15 m ab Fahrbahnrand das Trottoir- resp. Strassenniveau als massgebendes Terrain.

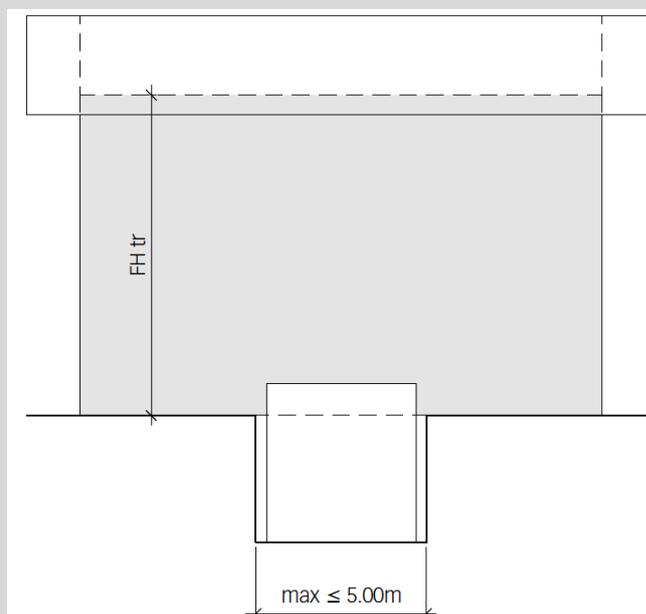
³ Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Art. 1 BMBV:

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Ob entsprechende Gründe vorliegen entscheidet der Gemeinderat.

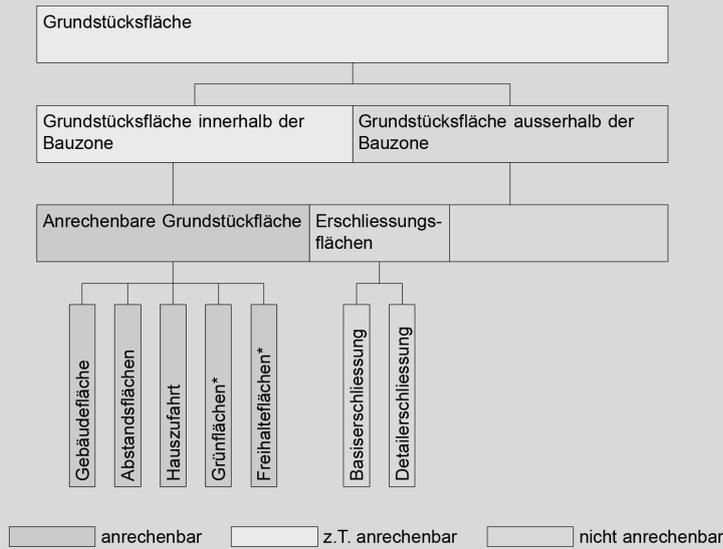
³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.



² Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011; BSG 721.3.

A112 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche richtet sich nach kantonalem Recht.

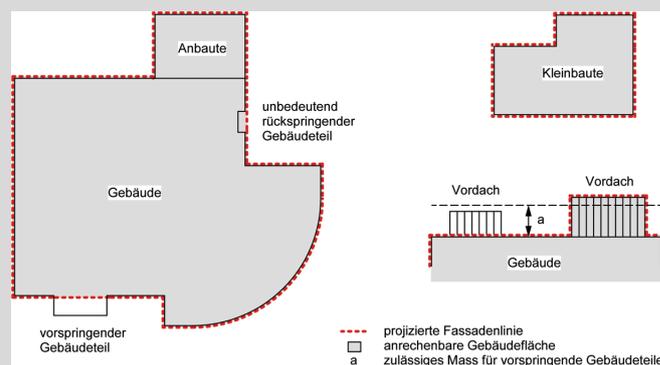


Art. 26 BMBV

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet, nicht jedoch die Flächen der Basis- und Detailerschliessungsanlagen.

A113 Anrechenbare Gebäudefläche

¹ Die Berechnung der anrechenbaren Gebäudefläche richtet sich nach kantonalem Recht.



Art. 30 BMBV, als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Figur 7.4 BMBV.

A114 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller anzurechnenden Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Vgl. Art. 28 BMBV.

² Nicht an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet werden Geschossflächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt und Geschossflächen in Unterniveaubauten und Geschossen, welche das massgebende Terrain um maximal 1.20 m überragen.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

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

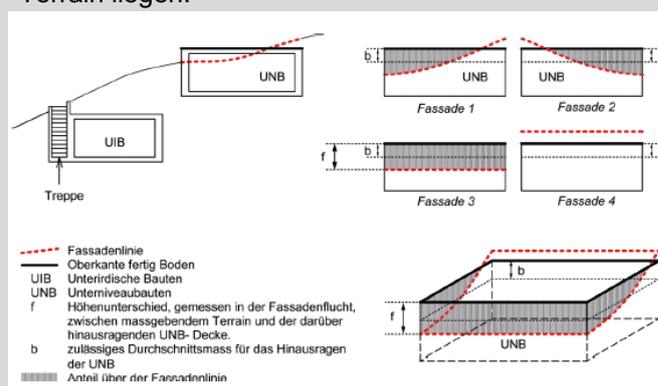
An- und Kleinbauten sind z.B. Garagen, Geräteschuppen und Gewächshäuser.

Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 5 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124 und Art. 212 Abs. 5).

A122 Unterirdische Bauten

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

Vgl. Art. 5 BMBV.



A123 Unterniveaubauten

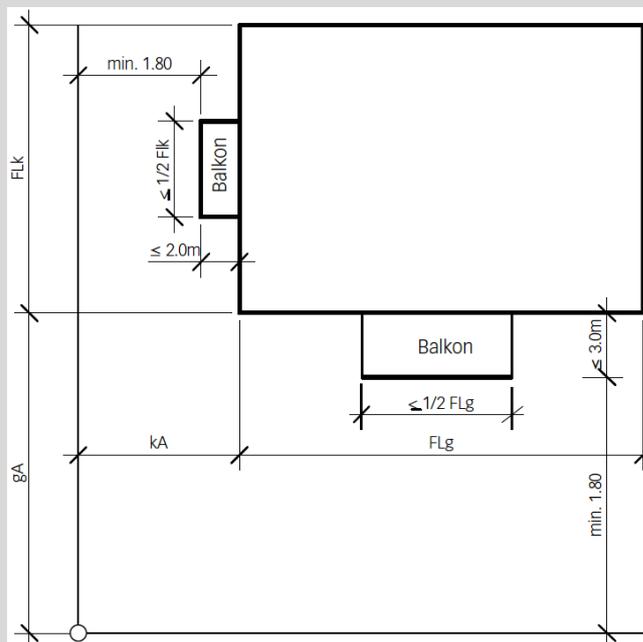
Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen

vgl. Art. 6 BMBV.

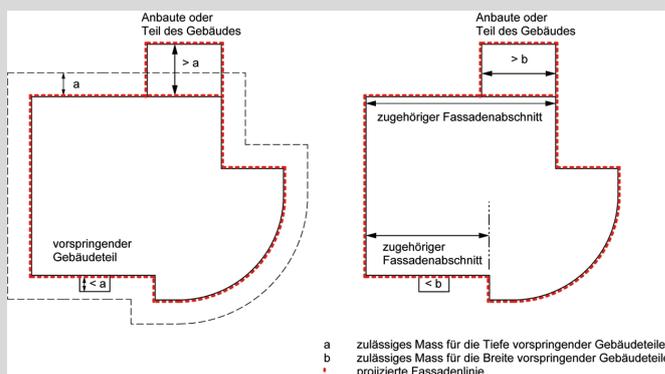
A124 Vorspringende Gebäudeteile

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

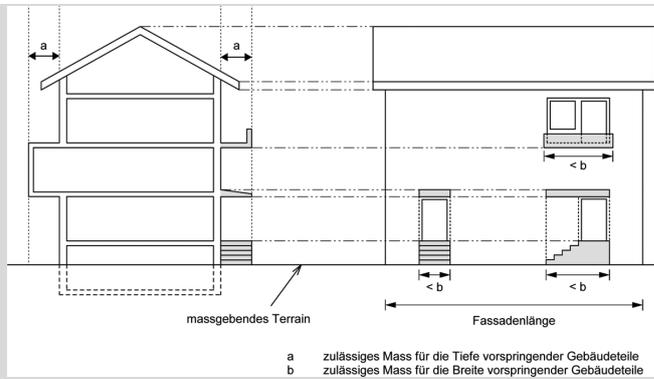
Vgl. Art. 10 BMBV.



- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
- gA = grosser Grenzabstand
- kA = kleiner Grenzabstand
- FLg = Fassadenlänge gross = GL
- FLk = Fassadenlänge klein = GB



Grundriss



Seitenansicht

A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und -breite

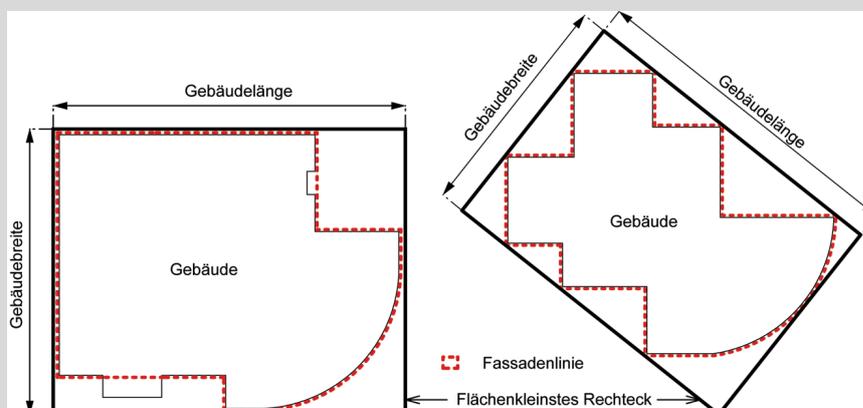
¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlänge umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV.

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 13 BMBV.

³ Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 5 Bst. b BR werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude miteinander verbinden.



A132 Fassadenhöhe traufseitig

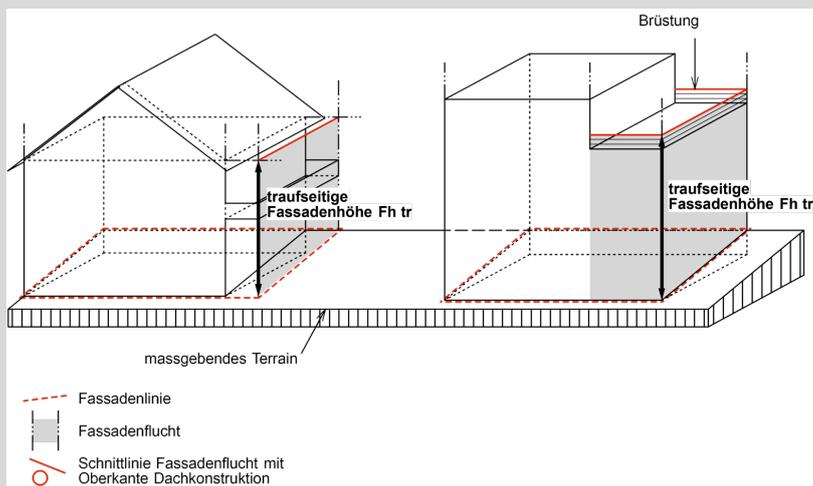
¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV und 212 BR.

² Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013.

³ Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, wird Abs. 2 sinngemäss angewendet.

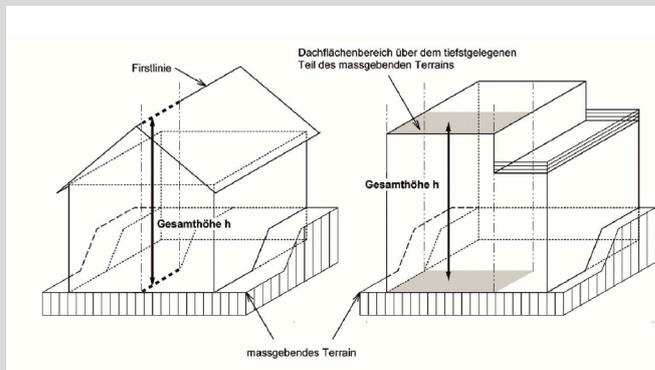
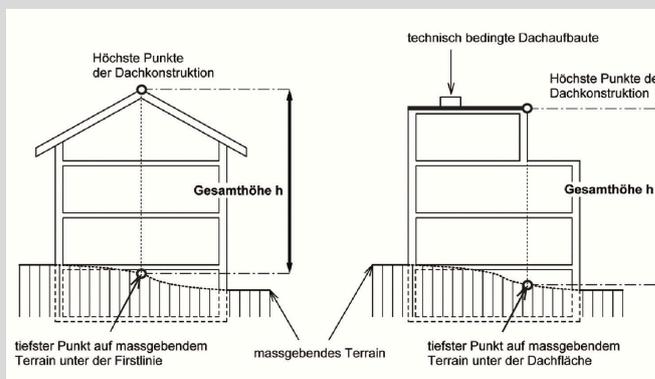


A133 Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

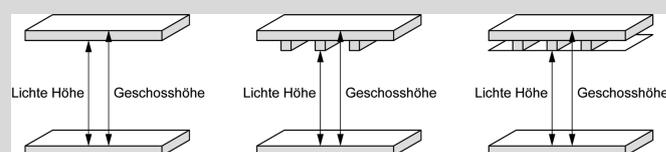
Art. 14 BMBV.

² Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.



A134 Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.



A135 Attikageschoss

¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Masse nicht übersteigt.

Zulässige Masse: vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. g.

² Die FH tr wird auf den Längsseiten und denjenigen Seitenteilen gemessen, wo sie nicht um das geforderte Mass zurückversetzt ist.

Vgl. Art. A132.

³ Bei Attikas mit Vordächern wird deren Rückversetzung von der Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses zum äussersten Dachrand des Attikageschosses gemessen.

A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

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

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A144 eingehalten werden, d.h. bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144) sofern keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abzurücken. 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.

³ Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

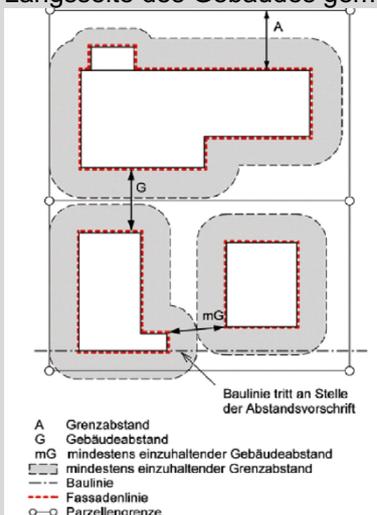
⁴ Ist die Zonengrenze mit der Grundstücksgrenze nicht identisch, ist ein Bau bis an die Zonengrenze zulässig, sofern der minimale Gebäudeabstand eingehalten wird.

A142 Kleiner Grenzabstand (kA)

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1.
Vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt.

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



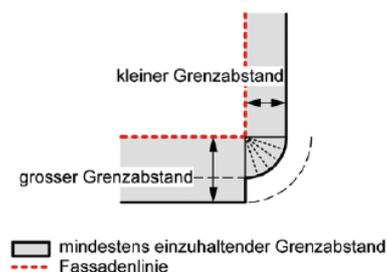
A143 Grosser Grenzabstand (gA)

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1 und Kommentar zu A142.

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 20 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Bau- gesuchsteller mit der Ausrichtung der Wohn- und Arbeitsräume auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Kleiner und grosser Grenzabstand



A144 Gebäudeabstand

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

Vgl. Art. 23 BMBV.

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 vorgeschriebenen Grenzabstände. Die Absätze 3 bis 4 bleiben vorbehalten. Bei eingeschossigen Gebäuden und Kleinbauten gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b kann der Gebäudeabstand vorbehältlich übergeordneter Interessen auf 2 m reduziert werden.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

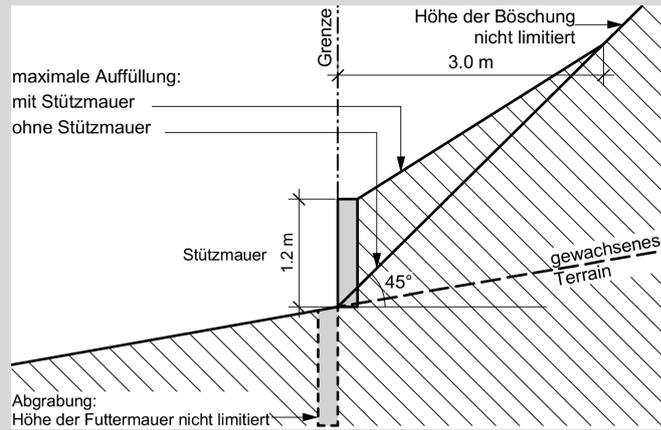
⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25% reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

Anhang A2: Zivilrechtliche Abstände gegen- über Grundstücksgrenzen

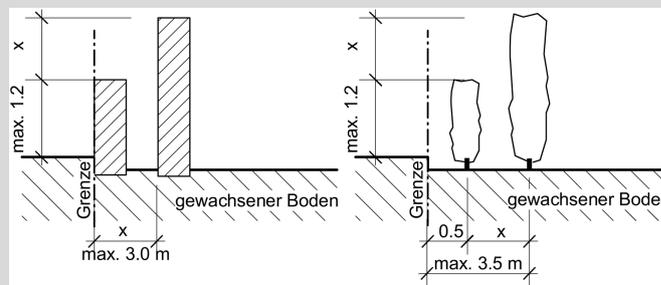
A211 Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 79h EG ZGB.



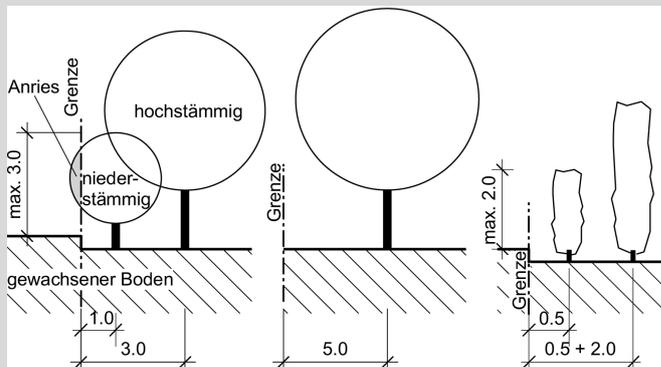
Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB.

A212 Feste Einfriedungen Grünhecken



A213 Obstbäume Zierbäume Ziersträucher

Art. 79l Abs. 1 EG ZGB.

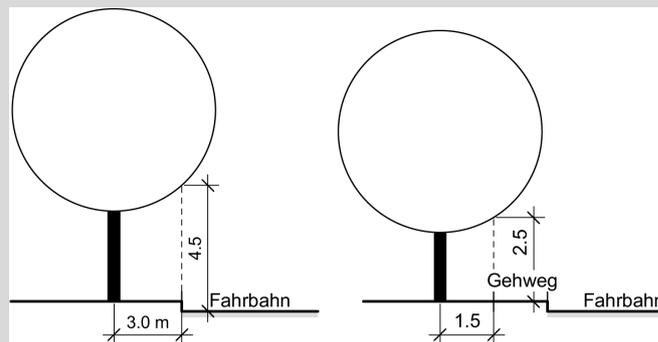


Anhang A3: Messweise der Pflanzabstände von Strassen

A311 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg



Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

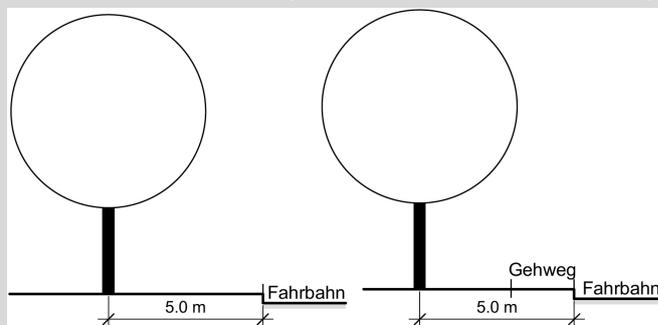
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes (vgl. Anhang A3).

Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

A312 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

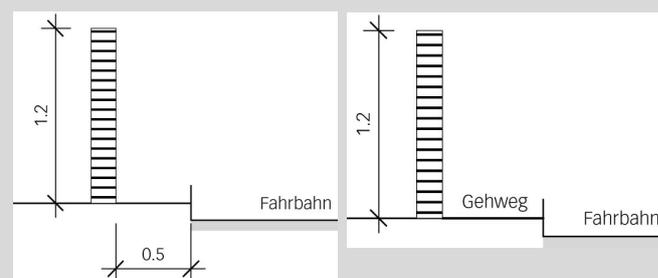
Fahrbahn mit Gehweg



A313 Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg



Abkürzungsverzeichnis

aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	Arbeitshilfen
ASTRA	Bundesamt für Strassen
BauG	Baugesetz vom 09.06.1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 06.03.185 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22.03.1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
BSG	Bernische Systematische Gesetzesammlung
ChemRRV	Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung
D	Dorfzone
DZV	Direktzahlungsverordnung
EBG	Eisenbahngesetz vom 20.12.1957 (SR 742.101)
EG ZGB	Gesetz vom 28.05.1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
FH tr	Fassadenhöhe traufseitig
G	Gewerbezone
gA	grosser Grenzabstand
GA	Genzabstand
GB	Gebäudebreite
GBB	Grundbuchblatt
BR	Baureglement
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
GrZ	Grünzone
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24.01.1991 (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (SR 814.201)
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
K	Kernzone
kA	kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 05.05.1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997 (BSG 921.111)
LKV	Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 05.11.1997 (BSG 910.112)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
MB	Massnahmenblatt
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01.07.1966 (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.01.1991 (SR 451.1)
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23.12.1999 (SR 814.710)
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15.09.1992 (BSG 426.11)
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung vom 04.04.2011 (SR 910.14)
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979, rev. 01.01.2018 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28.06.2000 (SR 700.1)
RRB	Regierungsratsbeschluss
SG	Strassengesetz vom 04.06.2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
SSV	Signalisationsverordnung vom 05.09.1979 (SR 741.21)
SV	Strassenverordnung vom 29.10.2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
VZ	Verkehrszone
W	Wohnzone
WBG	Wasserbaugesetz

WG	Wohn- und Gewerbezone
WZ	Weilerzone
ZB	Zone für Bauten und Anlagen auf dem Bahnhofareal
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeit