

Einwohnergemeinde Rüti b. Lyssach



Baureglement (BauR)

2022

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich.....	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 2 Art der Nutzung.....	3
Art. 3 Mass der Nutzung.....	3
Art. 4 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 5 Grenzabstände	5
Art. 6 Gebäudeabstand	6
Art. 7 Näherbau	6
Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen	7
Art. 9 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	7
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	7
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	7
Art. 11 Bauen in der Landwirtschaftszone.....	7
3 Qualität des Bauens und Nutzens	9
Art. 12 Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien	9
Art. 13 Bauweise	9
Art. 14 Dachgestaltung	10
Art. 15 Dachneigung.....	10
Art. 16 Terrainveränderungen	11
Art. 17 Umgebungsgestaltung	11
Art. 18 Energie.....	11
4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
Art. 19 Bauliche Schutzobjekte	12
Art. 20 Archäologische Bodenfunde	12
Art. 21 Gewässerraum.....	13
Art. 22 Landschafts- und Uferschutz	13

5	Straf- und Schlussbestimmungen	14
	Art. 23 Gemeinderat	14
	Art. 24 Baukontrolle	14
	Art. 25 Widerhandlungen	15
	Art. 26 Inkrafttreten	15
	Genehmigungsvermerke	16
	Anhang	17
A1	Skizzen	17
A2	Bauliche Schutzobjekte gemäss Art. 20 BauR	25
A3	Schutzinventar Landschaft gemäss Art. 23 BauR	26
A4	Gesetze	27
A5	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen ...	28

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Rüti bei Lyssach bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzplan und dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Schutzplan	Analog zum Zonenplan sind im Schutzplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerraum	Im Zonenplan Gewässerraum wird der Gewässerraum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. ²

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.¹

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.²

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.³

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. ⁴
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität ⁵ und die architektonischen Werte ⁶ gewährleistet sind. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde sowie in Art. 23 und Art. 24 geregelt. ⁷

¹ Siehe Art. 7 BewD

² Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

³ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

⁴ Siehe Art. 3 und 11 BauG

⁵ Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

⁶ Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 12 dieses Baureglements.

⁷ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Geltungsbereich	<p>Art. 1 Geltungsbereich</p> <p>1 Das Baureglement (BauR) bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzplan und dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>3 Das BauR ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>
-----------------	--

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>Art. 2 Art der Nutzung</p> <p>1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):¹</p>
--	--

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Einfamilienhauszone	E2	– Wohnen	III
		– stille Gewerbe ²	
		– bestimmt für bis zu zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern mit 1 oder 2 Vollgeschoss	
Dorfzone	D2	– Wohnen	III
		– Herkömmliche Landwirtschaftsbetriebe*	
		– Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe*	

* Diese dürfen das sittliche Empfinden nicht stören

2 Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde. Bauten in der Dorfzone müssen sich in die traditionelle Bauweise einpassen.

Baupolizeiliche Masse	<p>Art. 3 Mass der Nutzung</p>
-----------------------	---------------------------------------

1 Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:³

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL	Fh t	VG
------	------	--------	--------	----	------	----

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

² Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

				[m]	[m]	
Landwirtschaftszone	LWZ	4.0	10.0	25	7.5	2
Wohnbauten						
Landwirtschaftszone	LWZ	4.0	-	50	7.5	-
Ökonomiebauten						
Dorfzone	D2	4.0	10.0	25	7.5	2
Wohnbauten						
Dorfzone	D2	4.0	-	50	7.5	-
Ökonomiebauten						
oder gemäss bestehender Überbauung						
Einfamilienhauszone	E2	4.0	10.0	25	7.5	2

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 Für Ökonomiebauten gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 11 BauR.

3 Vorbehalten bleiben Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG. Werden Bauten nach Art. 75 BauG errichtet, so gilt eine max. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55.

4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

5 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung von 2.0 m.

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche Masse

Art. 4 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten¹

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fh t max. 4.5 m

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile¹ mit einer max. Fh t von 3.5 m und einer max. aGbF von 60 m² gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

¹ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten²

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

4 vorspringende Gebäudeteile³

- zulässige Tiefe max. 2.5 m über Fassadenflucht hinaus
- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% (gilt nicht für Dachvorsprünge)

5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe von der Fassadenflucht zurückversetzt max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

6 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁴

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 2.0 m

7 Geschosse⁵

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.0 m

8 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite max. 5.0 m oder 50% der Fassadenseite nicht überschreitet.⁶

9 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 5 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 3 und Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 3) einzuhalten.

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptfassade; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Als Hauptfassade gilt die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche für Wohn- und Arbeitsräume. Kann die Hauptfassade nicht eindeutig bestimmt

¹ Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

² Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

³ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁴ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

⁵ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁶ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

werden, so legt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände fest. Zudem darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

4 Für alle Gebäudeseiten, ausgenommen die Hauptfassaden, gilt der kleine Grenzabstand. Er bezeichnet die kürzeste zulässige horizontale Entfernung der Fassade (Umfassungsmauer) von der Grundstücksgrenze. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

Gebäudeabstand

Art. 6 Gebäudeabstand¹

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

2 Für An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude und Gebäudeteile gemäss Art. 4 Abs. 1 und 2 kann die Baupolizeibehörde 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.

3 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für die altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV unterschritten würden.

4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Näherbau

Art. 7 Näherbau

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 13.

Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen

Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Strassenabstände² einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

² Skizze Strassenabstand im Anhang A1

mindestens 4.0 m.

- längs von Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.0.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der
Nutzung in den Zonen
für öffentliche
Nutzungen

Art. 9 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In der Zone für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:¹

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Kirche	ZöN	<ul style="list-style-type: none"> – Kirche – Friedhof – Vorplatz der Kirche 	<ul style="list-style-type: none"> – Die ZöN ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. – Bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden. – Mass der Nutzung: kA = 4.0 m, Fh t = 7.5 m 	III

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Landwirtschafts-
zone

Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG (Art. 16, 22 und 24), des BauG (Art. 80 ff) und den Bestimmungen des BauR.

Bauen in der
Landwirtschaftszone

Art. 11 Bauen in der Landwirtschaftszone

1 Für Ökonomiebauten auf demselben Grundstück muss gegenüber der Hauptfassade von Wohnteilen ein Gebäudeabstand von 17.0 m eingehalten werden. Gegenüber An- und Kleinbauten nach Art. 4 Abs. 1 BauR genügt ein Gebäudeabstand von 2.0 m.

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

2 Als Grenzabstände gelten die Masse von Art. 3 BauR.

3 Zweckbauten (Silos etc.) sind so aufzustellen, dass sie das Gesamtbild nicht stören. Sie müssen aus unauffälligen Materialien und Farben bestehen. Ihre Gesamthöhe ist auf 15.0 m beschränkt, gemessen vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Silokörpers und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

4 Für freistehende Wohnhäuser in landwirtschaftlichen Betrieben gelten die Masse von Art. 3 BauR.

5 Bauten in der Landwirtschaftszone sind in bestehende Baugruppen einzufügen.

6 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV)

3 Qualität des Bauens und Nutzens

Gebäudegestaltung
Farbgebung

Art. 12 Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine harmonische Gesamterscheinung entsteht und die Schönheit des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.¹

2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamterscheinung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente zu achten:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen & Dimensionen eines Gebäudes,
- Gestaltung, Materialien und Farbgebung der Fassaden und des Daches
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten,
- Aussenräume, Begrenzung gegen den öffentlichen Raum & die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist,
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge,
- Terrainveränderungen.

3 Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, eingeschlossen solche auf der gegenüberliegenden Strassenseite,
- Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für das massgebende Terrain und das abgetragene Terrain

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden. In besonderen Fällen kann sie zusätzliche Unterlagen verlangen (BewD Art. 15).

4 Zur Vereinfachung des Verfahrens wird dem Gesuchsteller vor Einreichung eines Baugesuches eine Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten beim Gemeinderat eingereicht werden und die Art des Gebäudes, seine Nutzung und die Gestaltungsidee umschreiben.

Bauweise

Art. 13 Bauweise

1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund und den Zonengrenzen allseitig die vorgeschriebenen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände gemäss Art. 5 bis Art. 8 BauR einzuhalten.

2 Die Gesamtlänge der Gebäude und Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 3 BauR genannten Masse beschränkt.

3 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge

¹ Siehe Art. 9 und 10 BauG, Art. 12 BauV

gestattet, Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Überbauung) freigehalten werden.

4 Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und in der Firstrichtung der bereits vorhandenen Bauweise anzupassen.

5 Vorbehalten bleiben Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG. Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV dürfen dabei weder gegenüber den angrenzenden Liegenschaften, noch innerhalb der Überbauung unterschritten werden.

Dachgestaltung

Art. 14 Dachgestaltung

1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen, Dachmaterialien und Dachfarben sind untersagt. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zugelassen, ausser in den unter Art. 15 Abs. 2 genannten Fällen¹.

2 Für Dächer an Hauptgebäuden sind nur Ziegel, Zementfaserplatten und ähnliche, nicht glänzende Materialien zugelassen. An Kleinbauten, reinen Ökonomiegebäuden, Schuppen und an rein gewerblichen Bauten sind gewellte Zementfaserplatten zugelassen, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

3 Für landwirtschaftliche und gewerbliche Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde neben den zugelassenen Dachformen und -materialien auch andere gestatten, sofern sie sich unauffällig ins Gebäude oder die Gebäudegruppe einordnen.

4 Dachflächenkollektoren haben die Anliegen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen.

Dachneigung

Art. 15 Dachneigung

1 Die Dachneigung darf 30-45° (58%-100%) betragen.

2 Auf landwirtschaftlichen und gewerblichen Kleinbauten sind auch andere ortsübliche Dachneigungen zugelassen, ausser Flachdächer. Für Garagen im Bereich geschützter Bauten sind Flachdächer nicht gestattet. Sie sind mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen.

3 Das Dach soll an allen Fassaden die Fassadenflucht um mind. 0.8 m überschreiten (Dachvorsprünge). Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und Kleinbauten nach Art. 4 Abs. 1 gelten 0.5 m als Richtmass.²

4 Dachaufbauten dienen der Belichtung. Kreuzfirste oder Quergiebel sind keine Dachaufbauten. Dachaufbauten müssen ins Gesamtbild passen. Lukarnen, Gau-

¹ Siehe Skizze im Anhang

² Siehe Skizze im Anhang

ben und hochrechteckige Dachflächenfenster sind gestattet, vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 19 Baureglement. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf zusammen nicht mehr als 1/3 des darunterliegenden Fassadenabschnitts betragen. Dachflächenfenster dürfen höchstens 78 x 98 cm messen. Die Baupolizeibehörde kann die Auflösung von Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen. Dachaufbauten sind möglichst mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken. Schleppegauben und anderen Aufbauten müssen von der Firstlinie einen Abstand von 20% der Neigungslänge – sie wird bis zum Schnittpunkt mit der Fassade gemessen – einhalten.¹

Terrainveränderungen

Art. 16 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, insbesondere allseitige Aufschüttungen, sind untersagt.

2 Stützmauern zur Umgebungsgestaltung mit einer Höhe von über 1.20 m sind bewilligungspflichtig.

Umgebungsgestaltung

Art. 17 Umgebungsgestaltung

1 Aussenräume sind grundsätzlich als Grünräume zu gestalten. Dabei sind einheimische Bäume und Sträucher vorzusehen.

2 Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

3 Die bestehende Bepflanzung (Bäume, Hecken, Feldgehölze) ist zu pflegen, zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen.

Energie

Art. 18 Energie

Für die Wärmeerzeugung sind soweit möglich erneuerbare Energien zu verwenden.

¹ Siehe Skizze im Anhang

4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Bauliche Schutzobjekte: Bedeutung, Schutz	<p>Art. 19 Bauliche Schutzobjekte</p> <p>1 Die im Schutzplan und im Anhang zum BauR bezeichneten baulichen Objekte (Baudenkmäler) gelten als schützenswerte und erhaltenswerte Objekte im Sinne von Art. 9, Abs. 2, Art. 10 und 86 des BauG¹.</p> <p>2 Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihres besonderen Wertes unbeeinträchtigt für die Zukunft bewahrt werden sollen. Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Für sie gilt Art. 9 Abs. 2 BauG. Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturgeschichtlicher Wert nicht geschmälert wird.</p> <p>3 Baudenkmäler sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden oder charakteristischen Eigenschaften für die Zukunft geschont werden sollen. Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem Bestand zu wahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und sie durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt werden.</p>
Ortsbildschutz/ Baugruppen	<p>4 Im Bereich von Schutzobjekten und Baugruppen sind die Elemente der traditionellen Bauweise wie Fassaden- und Dachgestaltung, die Gestaltung der Aussenräume, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen.</p> <p>5 Im Bereich von Schutzobjekten kann unter Vorbehalt der privatrechtlichen Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Dorfbildes erfordert.</p> <p>6 Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte und erhaltenswerte Bauten, die im Ortsbildschutzperimeter oder in einer Baugruppe des Bauinventars liegen, ist eine Fachstelle beizuziehen.</p>
Archäologische Bodenfunde	<p>Art. 20 Archäologische Bodenfunde</p> <p>1 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Gemeinderat und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.</p>
Schutzzone Kirche	<p>2 Die Parzelle Nr. 17 (Kirche) ist ein archäologisches Schutzgebiet. Alle Baugesuche sind dem archäologischen Dienst des Kantons Bern zur Stellungnahme vorzulegen.</p>

¹ Siehe Anhang A2

Gewässerraum	<p>Art. 21 Gewässerraum</p> <p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die natürliche Funktion der Gewässer; – Schutz vor Hochwasser; – Gewässernutzung. <p>2 Der Gewässerraum wird als punktierte Überlagerung (Korridor) im Zonenplan Gewässerraum festgelegt.^{1 2}</p> <p>3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.³ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁴</p> <p>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.</p>
Landschafts- und Uferschutz	<p>Art. 22 Landschafts- und Uferschutz</p> <p>1 Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt.</p>
Landschaftsschutzgebiete Binsberg und Rütihubel	<p>2 In den Landschaftsschutzgebieten Binsberg und Rütihubel sind Gärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe von industriellem Ausmass unzulässig. Andere standortgebundene Nutzungen ausserhalb der Landwirtschaft erfordern sorgfältige Abklärungen und besondere Auflagen⁵.</p>
Bachläufe	<p>3 Die Bachläufe sind im ganzen Gemeindegebiet mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung zu erhalten. Verbauungen sind naturnah auszuführen. Es gelten die Bestimmungen des WBG und der WBV.</p>
Materialentnahme und Ablagerung	<p>4 Für die Einrichtung und den Betrieb gelten die Bestimmungen des BauG (Art. 1, 102) und der BauV (Art. 15, 31-35).</p>

¹ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

² Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

³ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

⁴ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. In Gebieten, die im Zonenplan nicht als dicht überbaut bezeichnet sind, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde zuständig für den Entscheid «dicht überbaut». Das AGR erstellt einen Amtsbericht.

⁵ Siehe Anhang A3

5 Straf- und Schlussbestimmungen

Zuständigkeiten

Art. 23 Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren und der Baukontrolle übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

2 Er beschliesst insbesondere:

- über die Erteilung der Baubewilligungen im Rahmen des BauG (Art. 33.2) und des BewD (Art. 9.1);
- über die Erteilung von Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren gemäss Artikel 27 und 28 BauG;
- über die Erhebung und Aufrechterhaltung von Einsprachen der Gemeinde;
- den Erlass von Planungszonen nach Artikel 62 BauG;
- über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66, 3b BauG).

3 Der Gemeinderat ist befugt:

- vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (An. 15 BewD);
- die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art.47 BewD);
- den Bauherren zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Absatz 3 zweites Lemma obliegenden Vorkehren anzuhalten;
- Anordnungen und Massnahmen gemäss Artikel 45 bis 47 BauG zu treffen;
- zur Beurteilung von Baugesuchen, besonders der ästhetischen Prüfung, eine neutrale Fachinstanz beizuziehen;
- besondere Aufwendungen beim Baubewilligungsverfahren dem Gesuchsteller zu belasten, namentlich den Beizug von Experten.
- für alle Bauvorhaben innerhalb der Schutzperimeter, bei geschützten Bauten, auch für An- und Umbauten und Fassadenänderungen, den Beizug einer neutralen Fachinstanz zu verlangen.
- für die Pflege und Erhaltung von Objekten und Gebieten des Ortsbild- und Landschaftsschutzes gestützt auf den Zonen- und Schutzplan und den Landschaftsrichtplan Beiträge auszurichten und Verträge mit Privaten abzuschliessen.

Zuständigkeiten

Art. 24 Baukontrolle

Die Baukontrolle ist in Art. 47a BewD geregelt.

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 25 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.¹

Inkrafttreten

Art. 26 Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat im Amtsanzeiger zu publizieren.

3 Baugesuche, die zu diesem Zeitpunkt bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt, vorbehalten der Befugnisse des Gemeinderates nach Art. 23 Baureglement.

4 Die Änderungen des Baureglement mit Anhang und der Zonenplan Gewässer-
raum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

¹ Siehe Art. 50 BauG

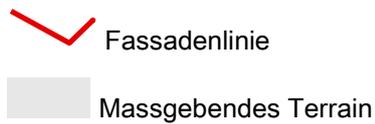
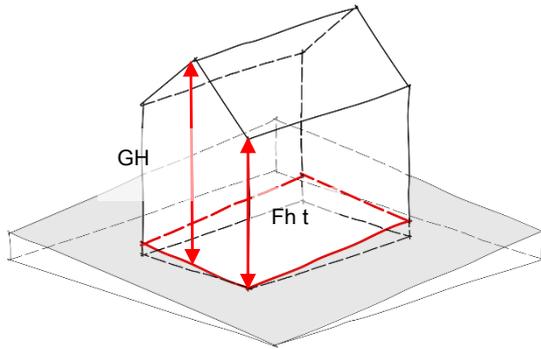
Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 29.06.2020 . bis 21.08.2020
Kantonale Vorprüfung	vom 25.01.2021
Publikation im Amtsblatt	vom 11.08.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 12.08.2021
Öffentliche Auflage	vom 16.08.2021 . bis 15.09.2021
Einspracheverhandlungen	am -
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 25.10.2021
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 09.12.2021
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident:	sig. Beat Niffenegger
Die Gemeindeschreiberin:	sig. Yvonne Oeschger
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Rüti bei Lyssach, den 09.12.2021
Die Gemeindeschreiberin:	sig. Yvonne Oeschger
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 21.03.2022

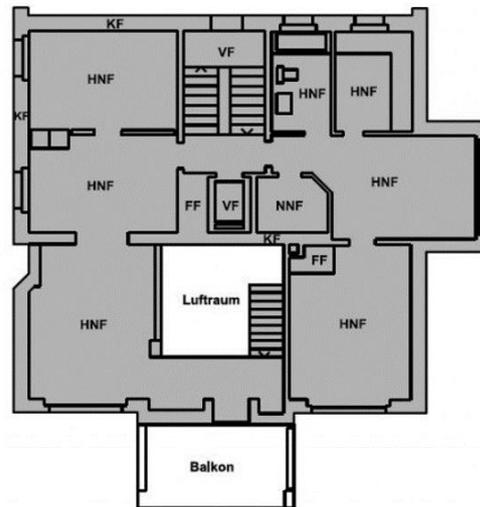
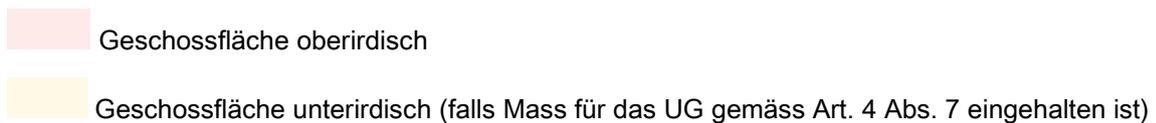
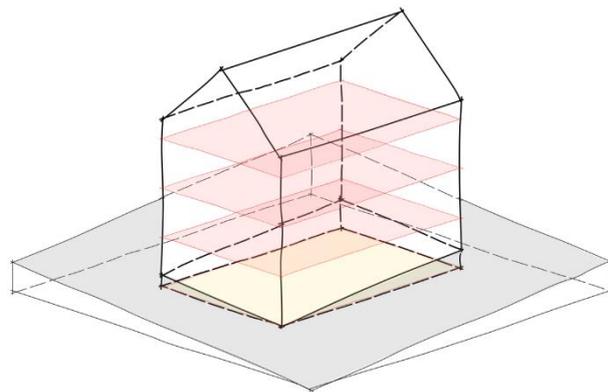
Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig und Gesamthöhe (Art. 14/15 BMBV):

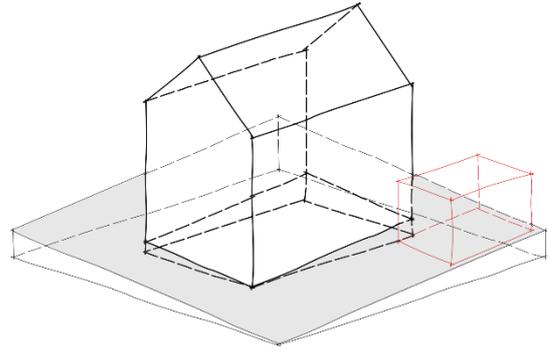
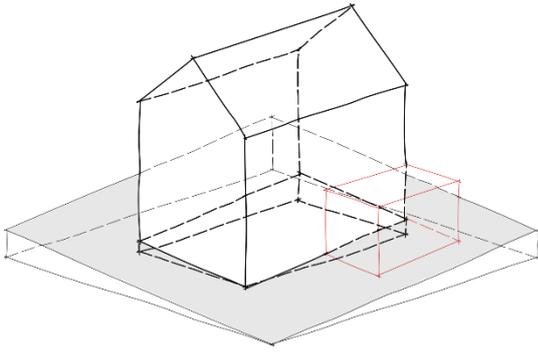


Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



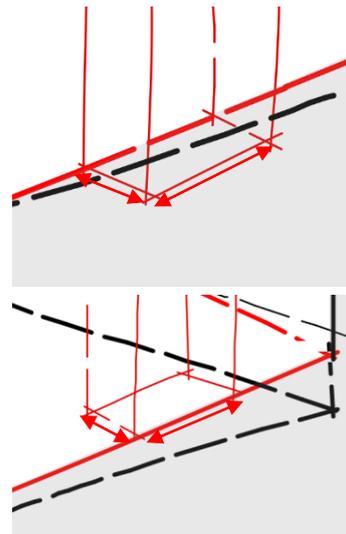
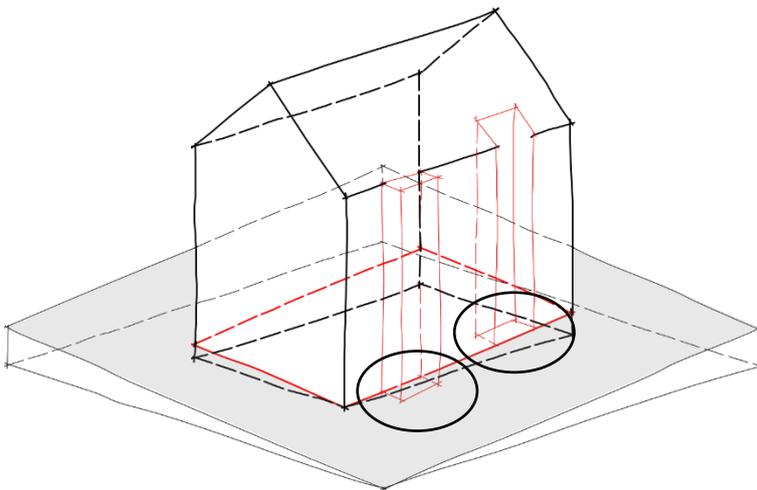
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)

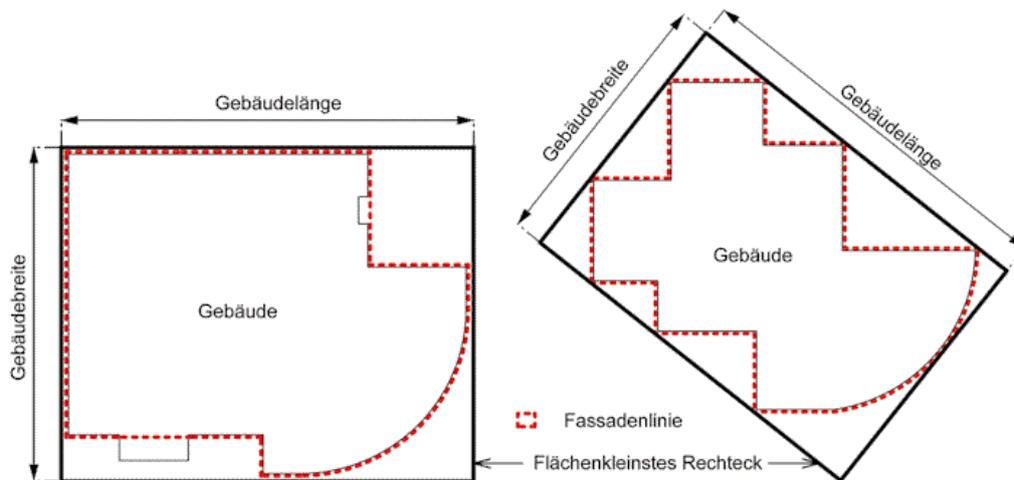


 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung

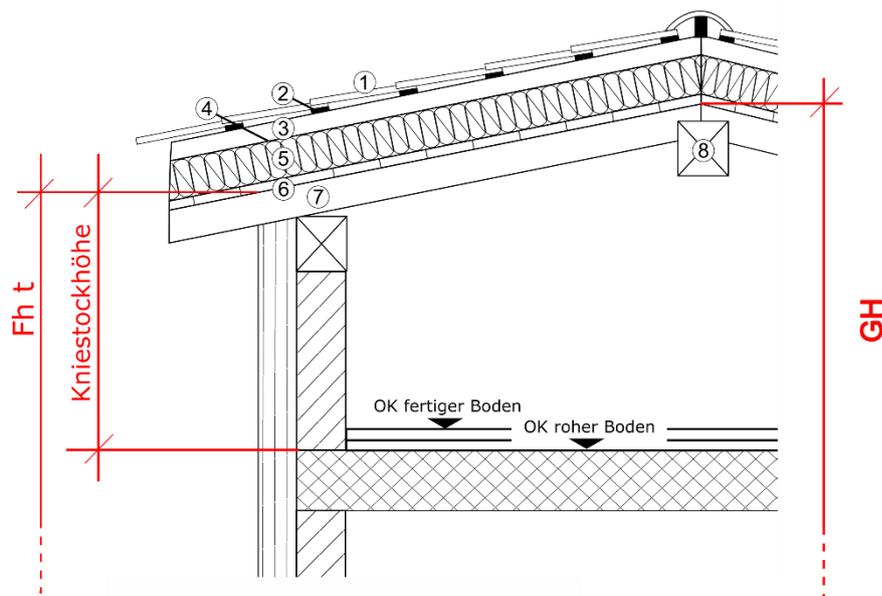
 Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



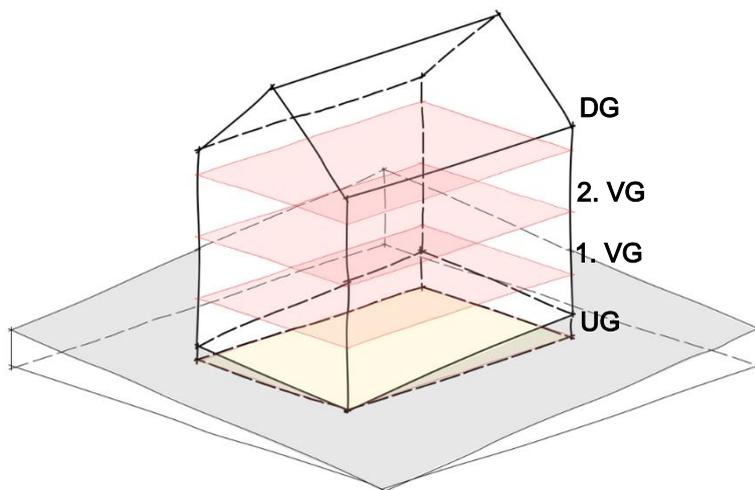
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ | ⑧ |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischensparrendämmung.

Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

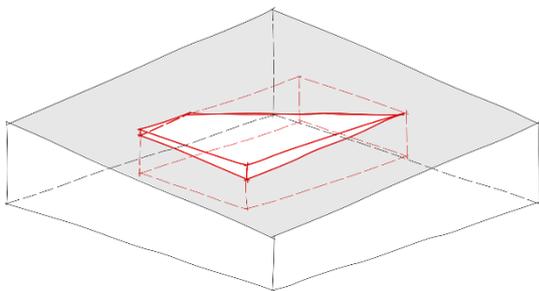


UG: Untergeschoss

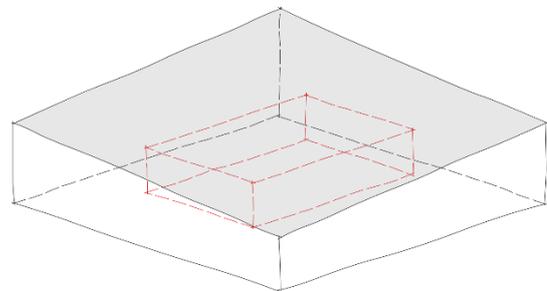
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

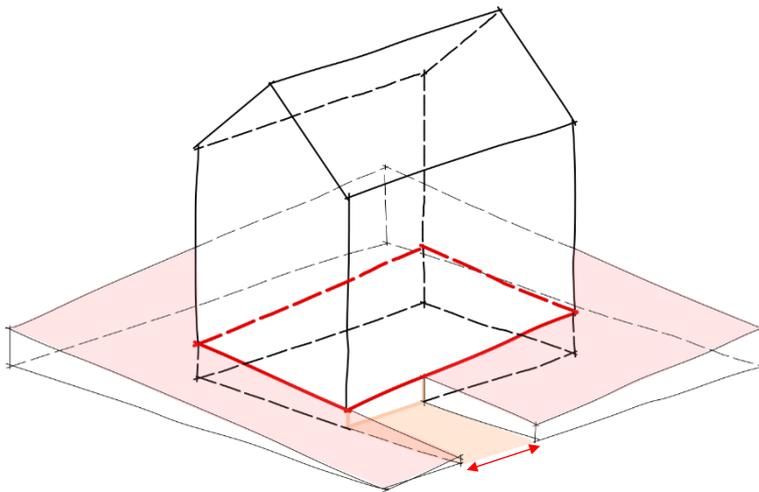


Unterniveaubaute



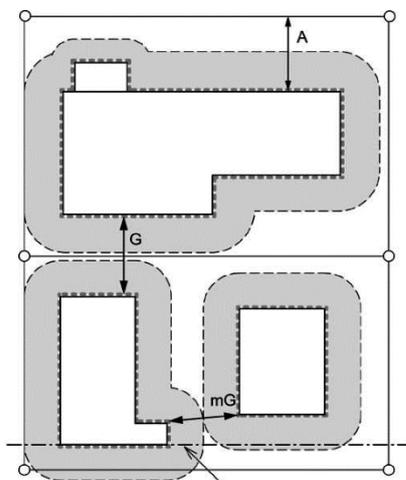
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen



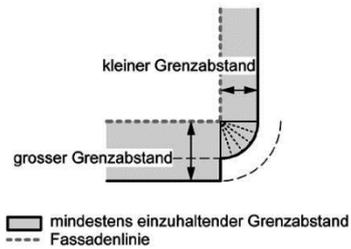
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5.0 m oder 50%
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5.0 m oder 50%

Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)

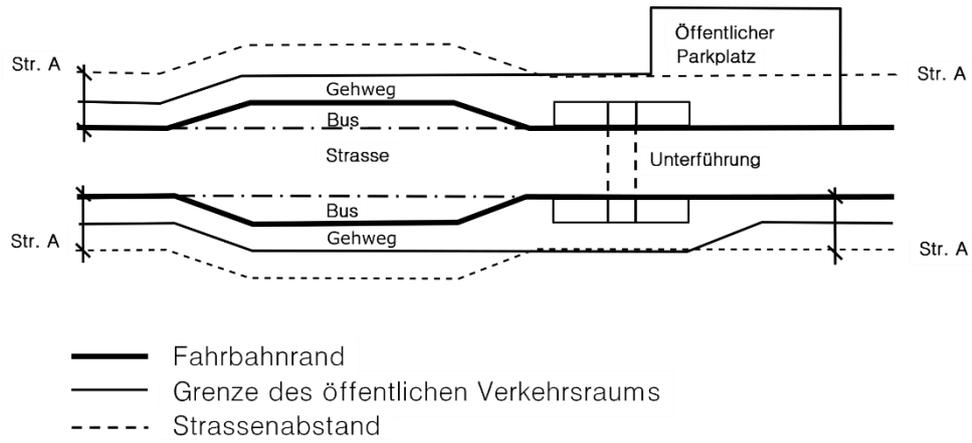


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

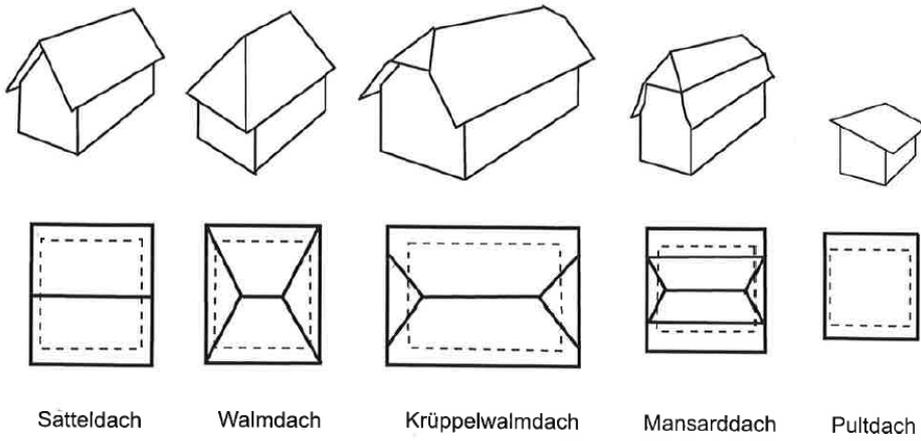
Kleiner und grosser Grenzabstand



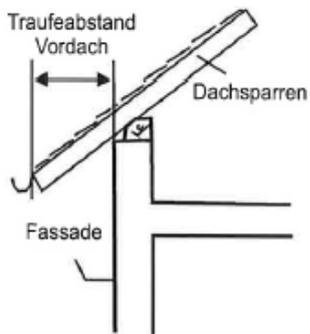
Skizze Strassenabstand



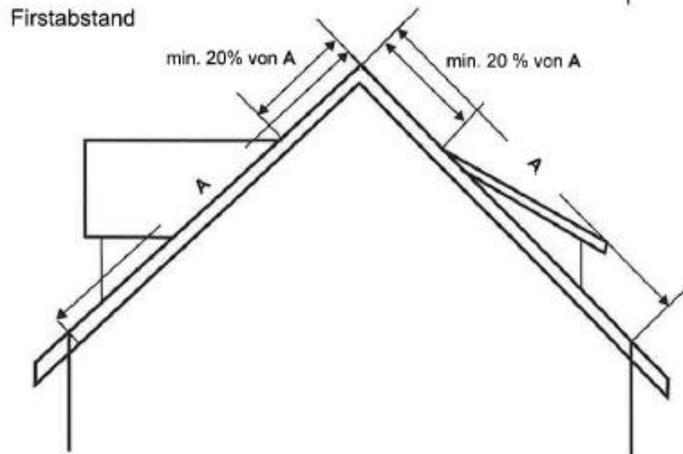
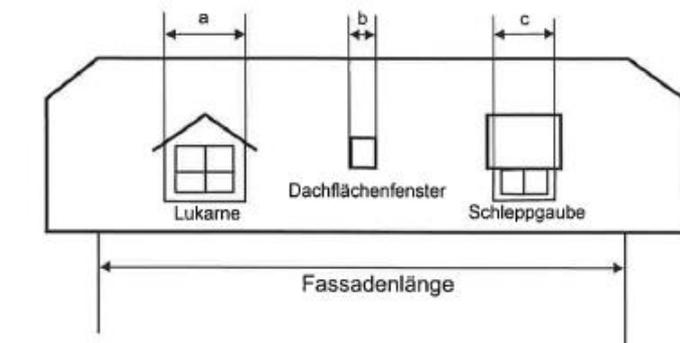
Skizze Dachgestaltung



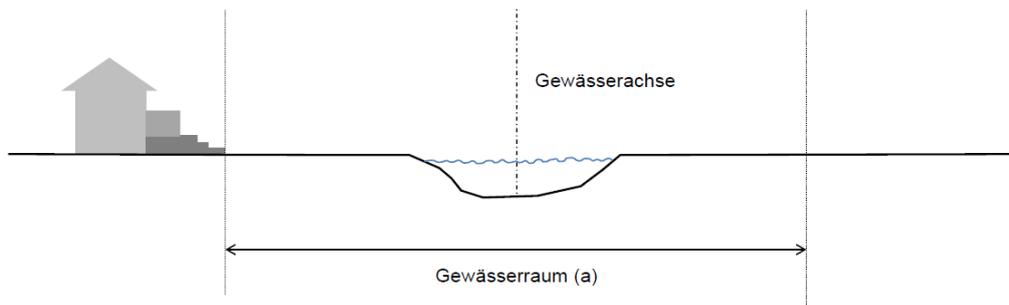
Skizze Dachaufbauten



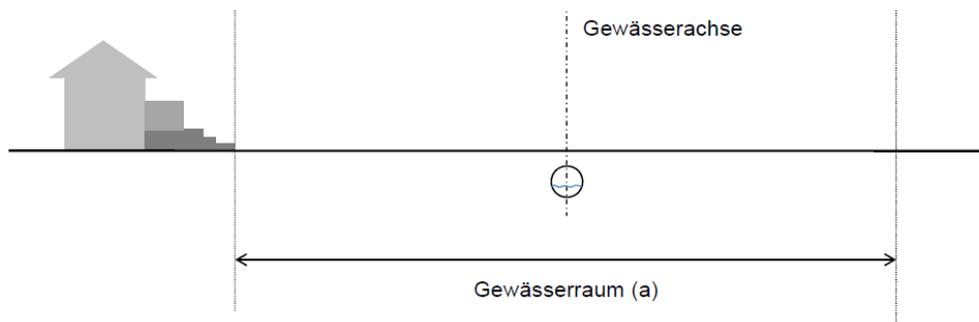
maximale Breite der Dachaufbauten $(a+b+c) = \text{Fassadenlänge}/3$



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Bauliche Schutzobjekte gemäss Art. 20 BauR

xKoord.	yKoord	Parz.	Baugattung	Schutz	K-Objekte
608385	211400	1	Bauernhaus	schützenswert	K
608410	211407	1	Scheune	erhaltenswert	K
608415	211375	1	Stock	schützenswert	K
608358	211412	4	öff. Gebäude	erhaltenswert	K
608340	211400	60	Bauernhaus	schützenswert	K
608290	211358	60	Scheune	erhaltenswert	K
608307	211300	60	Speicher	erhaltenswert	K
608300	211367	60	Scheune	erhaltenswert	K
608384	211490	29	Bauernhaus	erhaltenswert	K
608396	211472	29	Stock	erhaltenswert	K
608384	211460	29	Speicher	schützenswert	K
608331	211549	123	Stock	schützenswert	K
608285	211680	49	Bauernhaus	erhaltenswert	K
608278	211700	51	Stock	schützenswert	K
608245	211738	46	Stock	schützenswert	K
608256	211748	17	Kirche	schützenswert	K
608410	211530	9	Bauernhaus	schützenswert	K

xKoord.	yKoord	Parz.	Baugattung	Schutz	
609125	211748	65	Stock	erhaltenswert	
609314	211476	12	Bauernhaus	schützenswert	K
609348	211460	10	Stock	erhaltenswert	
609300	211448	12	Speicher	erhaltenswert	
609200	211670	33	Bauernhaus	schützenswert	K
609222	211655	118	Stock	erhaltenswert	
609220	211662	118	Sodhaus	erhaltenswert	

A3 Schutzinventar Landschaft gemäss Art. 23 BauR

Nr. Plan	Parz.	Beschrieb	Schutzziel, Massnahmen
1	26,27,28	Schutzgebiet Binsberg	freihalten von zusätzlichen baulichen Anlagen ausserhalb des Hofes Glauser
	23,25		
	50		
2	10,11,12, 121,122	Schutzgebiet Rüthubel	freihalten von zusätzlichen baulichen Anlagen ausserhalb der Hofgruppen Ramsi und Rüthubel
	33,35		
	54		
	63		
	65		
	115,117, 118		
3	13	Baumgruppe, Weiher	erhalten und einbeziehen bei einer Renaturierung des Baches
4	101	Hecke am Bach	erhalten und pflegen

A4 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A5 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete