

Reglement der Einwohnergemeinde Rüttenen

Zonenreglement



Noch ausstehend sind die Ergänzungen der Zonenvorschriften § Naturgefahren auf Grundlage der aktualisierten Gefahrenkarte (Vergabe der Arbeiten erfolgt im 3. Quartal 2026).

Gültig ab MITWIRKUNGSEXEMPLAR

Version	Genehmigung, Änderungen	Datum
01.00	Genehmigung Regierungsrat	tt.mm.yyyy

Inhalt

I.	Allgemeine Bestimmungen.....	4
§ 1	Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2	Gestaltungspläne.....	4
§ 3	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan	5
§ 4	Gebiete mit Pflicht zu kooperativen Verfahren.....	5
§ 5	Gestaltungsbeirat	6
§ 6	Geschossflächenziffer	7
§ 7	Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent.....	7
§ 8	Gestaltung.....	8
§ 9	Kultusbauten.....	8
§ 10	Sexgewerbe.....	8
§ 11	Mobilfunksendeanlagen	9
	Unterteilung	10
§ 12	Zonen / Gebiete / Objekte.....	10
§ 13	Zusammenstellung der Bauvorschriften.....	11
II.	Zonenvorschriften	12
	Bauzonen	12
§ 14	Wohnzone, 2-geschossig a.....	12
§ 15	Wohnzone, 2-geschossig b.....	12
§ 16	Wohnzone, 2-geschossig c	13
§ 17	Wohnzone, 3-geschossig.....	13
§ 18	Wohnzone, 4-geschossig.....	14
§ 19	Kernzone	14
§ 20	Zentrumszone.....	14
§ 21	Wohnzone mit Gewerbenutzung	15
§ 22	Arbeitszone Steinbruch.....	16
§ 23	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	16
§ 24	Zone für Freizeit und Sport	17
§ 25	Spezialzone Pfadiheime.....	17
§ 26	Spezialzone Einsiedelei.....	17
§ 27	Spezialzone Kreuzen	18
§ 28	Spezialzone Steinbruch.....	18
	Eingeschränkte Bauzonen.....	18
§ 29	Grün- und Freihaltezone.....	18
§ 30	Erhaltungszone Königshof	19
§ 31	Uferschutzzone.....	19
	Zonen ausserhalb Bauzone.....	20
§ 32	Landwirtschaftszone	20
	Überlagernde Festlegungen	20
§ 33	Vorranggebiet Naturschutz	20
§ 34	Uferschutzzone ausshalb Bauzone	20
§ 35	Landschaftsschutzzone	20
§ 36	Schutzzone Wildtierkorridor	21
§ 37	Naturgefahren.....	22
	Natur- und Kulturobjekte	23
§ 38	Geschützte Naturobjekte.....	23
§ 39	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	24
§ 40	Geschützte archäologische Fundstellen.....	24
§ 41	Schutzzone Königshof.....	24
§ 42	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert).....	25

III.	Schlussbestimmungen	27
§ 43	Ausnahmen	27
§ 44	Inkrafttreten	27
§ 45	Aufhebung des alten Rechts	27
IV.	Genehmigungsvermerk	28

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- | | | |
|---|-----------------|--|
| 1 | Gegenstand | Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1 ¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61 ²) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde Rüttenen. |
| 2 | Geltungsbereich | Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, die Gesamtpläne, die Erschliessungspläne mit Baulinien, Strassenklassierung und Waldfeststellung und den Naturgefahrenplan <i>[zurzeit in Erarbeitung]</i> . |

§ 2 Gestaltungspläne

- | | | |
|---|-----------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer verdichteten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit qualitätsvollen Aussen- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. |
| 2 | Pflicht | Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Über eine Unterteilung dieser Gebiete in mehrere Teilgestaltungspläne entscheidet der Gemeinderat. |
| 3 | Anforderungen | <p>Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Planungsbehörde abzuklären. Verlangt werden kann u.a. ein Modell / Visualisierungen, ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept, ein Umgebungsplan sowie ein Energie- / Nachhaltigkeitskonzept.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat (vgl. § 5 dieses Reglements) ist im Gestaltungsplanverfahren einzubeziehen.</p> |
| 4 | Gebiets spezifische Anforderungen | <p>Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Anforderungen:</p> <p>Gebiet A: Kirchstrasse, GB Nr. 770</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Grundlage für die Gestaltungsplanung bildet ein konsolidiertes Richtprojekt. - Das Richtprojekt ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (kooperativer Planungsprozess als Workshopverfahren bzw. Verfahren in Anlehnung SIA 142 / 143) gemeinsam mit den kommunalen Behörden (ggf. unter Einbezug der kantonalen Behörden) zu erarbeiten. - Das Qualitätsverfahren / Richtprojekt orientiert sich am Zonenzweck der Grundnutzung. - Im Richtprojekt ist die Etappierung (Bebauung, Aussenraum, Erschliessung) aufzuzeigen und im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. - Im Rahmen des Gestaltungsplans sind ein bis zwei zusätzliche Vollgeschosse mit entsprechender Abweichung von der Fassaden- und Gesamthöhe zulässig, sofern ortsbaulich und freiräumlich hergeleitet und die verträgliche Einbettung ins Quartierbild nachgewiesen ist. |

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

- Im Rahmen des Gestaltungsplans sind hinsichtlich der Gefährdung durch Oberflächenabfluss Massnahmen zu prüfen und ggf. verbindlich festzulegen.

§ 3 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1 Zweck | Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (vgl. § 39 KBV). |
| 2 Anforderungen / Bedingungen | Für die Erweiterung bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen) kann ein Bonus auf der maximalen Geschossflächenziffer erteilt werden. Voraussetzung dafür ist eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung (u.a. Beitrag an Identität des Ortes, hohe Aufenthaltsqualität, ökologische Aufwertung, vielfältig nutzbar / barrierefrei, zweckmässige / angemessene Erschliessung und Parkierung). |
| 3 Zulässige Abweichungen (Boni) | Ein Bonus auf der maximal zulässigen Geschossflächenziffer ist ausschliesslich in den Wohnzonen, 2-geschossig (W2a, W2b, W2c) und bei Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser zulässig. Der Bonus darf die maximal zulässige Geschossflächenziffer gemäss Grundnutzung um maximal 1/10 überschreiten. |
| 4 Zuständigkeit | Für die Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde zuständig. Der Gestaltungsbeirat (vgl. § 5 dieses Reglements) kann beratend beigezogen werden. |

§ 4 Gebiete mit Pflicht zu kooperativen Verfahren

- | | |
|-----------------|--|
| 1 Zweck | Die Gebiete mit Pflicht zu einem kooperativen Verfahren bezwecken eine qualitätsvolle Entwicklung der Zentrumsachse und die Aufwertung des Strassenraums im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen. |
| 2 Pflicht | Gebiete mit einer Pflicht zu einem kooperativen Verfahren sind im Bauzonensplan bezeichnet. |
| 3 Nutzung | Für die Gebiete gelten die Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung. |
| 4 Anforderungen | <p>Der Strassenraum ist als zusammenhängender Raum von Fassade zu Fassade zu betrachten. Gebäude, Fassaden, Erdgeschossnutzungen, Vorzonen, Freiräume, Bepflanzungen und öffentliche Flächen sind hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkung aufeinander abzustimmen.</p> <p>Insbesondere sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die räumliche Beziehung zwischen Gebäuden und Strassenraum zu stärken; - qualitätsvolle Vorzonen als Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum auszugestalten; - die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstrasse zu erhöhen; - die Adressbildung und Orientierung der Gebäude zu verbessern; - Erdgeschossnutzungen angemessen auf den Strassenraum auszurichten; - geschlossene oder abweisende Fassaden entlang der Hauptstrasse zu vermeiden; - eine angemessene Begrünung, möglichst natürliche Beschattung sowie klimangepasste Freiraumgestaltung sicherzustellen. <p>Bei publikumsorientierten Nutzungen ist ein direkter räumlicher Bezug zum Strassenraum anzustreben.</p> |
| 5 Verfahren | Vor der Einreichung eines Baugesuchs ist für Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den Zweck und die Anforderungen gemäss den Absätzen 1 und 4 |

dieses Paragraphen ein kooperatives Qualitätsverfahren (kooperative Erarbeitung eines Bauprojekts) durchzuführen.

Dies gilt insbesondere für:

- Neubauten;
- Ersatzbauten;
- wesentliche Umgestaltungen von Fassaden mit Wirkung auf den Strassenraum;
- wesentliche Umgestaltungen von Vorzonen und Aussenräumen;
- Umnutzungen mit erheblichen Auswirkungen auf die Erdgeschossnutzung oder die Beziehung zwischen Gebäude und Strassenraum.

6 Durchführung

Für das Verfahren gilt:

- Die Grundeigentümer- bzw. Bauherrschaft erarbeitet das Bauprojekt in Kooperation mit der Planungsbehörde (Gemeinderat bzw. Planungskommission) sowie einer Vertretung der Baubehörde. Die Baubehörde, kann – bei Projekten mit bedeutenden Auswirkungen auf die Zentrumsachse / den Strassenraum – den Gestaltungsbeirat (vgl. § 5 dieses Reglements) sowie weitere externe Fachexperten beiziehen.
- Ablauf, Umfang und Organisation des Verfahrens richten sich nach Bedeutung, Grösse und Komplexität des Vorhabens und sind bei Verfahrensbeginn unter den Parteien festzulegen (u.a. Administration, Ergebnissicherung, Berichterstattung, Zusammensetzung Beteiligte, Art des Verfahrens, Form der Mitwirkung usw.).
- Die vom Vorhaben unmittelbar betroffene Nachbarschaft kann in geeigneter Form in das Verfahren einbezogen werden.
- Die Kosten für allenfalls beigezogene externe Fachleute trägt die Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft bzw. werden von der Baubehörde auf diese überwält. Den Aufwand der Planungs- und Baubehörde trägt die Einwohnergemeinde (Gemeindebeitrag im Interesse einer qualitätsvollen Entwicklung der Zentrumsachse).
- Die im Verfahren delegierte Vertretung der Baubehörde hat im anschliessenden Baubewilligungsprozess in den Ausstand zu treten.

7 Ergebnissicherung

Die Ergebnisse des Verfahrens sind zu dokumentieren und dem Baugesuch beizulegen.

Insbesondere ist von der Bauherrschaft im Baugesuch darzulegen, inwiefern die Anforderungen gemäss Absatz 4 bei der Projektentwicklung berücksichtigt worden sind.

Die Planungsbehörde nimmt zu den Ergebnissen des Verfahrens Stellung.

8 Befreiung

Von der Durchführung eines kooperativen Qualitätsverfahrens kann befreit werden, wenn ein Vorhaben offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentrumsachse bzw. den Strassenraum hat.

Über die Befreiung entscheidet die Baubehörde nach Anhörung der Planungsbehörde.

§ 5 Gestaltungsbeirat

1 Zweck

Der Gestaltungsbeirat unterstützt als Fachgremium die kommunalen Behörden bei der Beurteilung architektonischer, ortsgestalterischer und freiräumlicher / landschaftsgestalterischen Fragen zum Zwecke einer hohen Siedlungsqualität und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

- | | | |
|---|--------------|---|
| 2 | Beizug | Im Grundsatz gilt, dass die zuständigen Behörden den Gestaltungsbeirat beiziehen, soweit sie dies für die Erfüllung der Zweckbestimmungen gemäss Absatz 1 dieses Paragraphen für angemessen erachten.
Pflichten für den Beizug sind im vorliegenden Reglement ausgewiesenen (u.a. bei Gestaltungsplanungen). |
| 3 | Aufgabe | Der Gestaltungsbeirat hat keine Entscheidungsbefugnisse; er gibt lediglich Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab. |
| 4 | Kosten | Die Kosten der beigezogenen externen Fachleute werden der jeweiligen Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft im Rahmen des Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahrens in Rechnung gestellt bzw. der Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft überwältzt. Den Aufwand der gemeindeinternen Behördenmitglieder trägt die Einwohnergemeinde selbst (Gemeindebeitrag im Interesse einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung). |
| 5 | Bestimmungen | Die ausführlichen Bestimmungen betreffend Gestaltungsbeirat (z.B. Zusammensetzung, Aufgaben, Arbeitsweisen, Entschädigung) finden sich im Anhang 1 des vorliegenden Reglements. |

§ 6 Geschossflächenziffer

- | | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | Aufteilung | In Ergänzung zu § 37 ^{bis} KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo, Anteil aller Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss §§ 16 ^{ter} , 17 ^{bis} und 17 ^{ter} KBV) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu, Anteil alle Untergeschosse gemäss § 17 KBV, inklusive Flächen von Unterniveaubaten gemäss § 21 ^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. |
| 2 | Bestehende Bauten | In Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen rechtmässig erstellt wurden, darf das bestehende Gebäudevolumen, unabhängig der Geschosszahl und Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung gemäss Grundnutzung genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden. |

§ 7 Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| 1 | Grünflächen und Biodiversität | In allen Zonen ist eine starke Durchgrünung mit standortgerechten, klimaangepassten Bäumen und Sträuchern anzustreben. Massnahmen, die zur Biodiversität, zur Vernetzung von Grünflächen und zum Klimaschutz bzw. -adaption beitragen, werden begrüsst (z.B. Anlegen von Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen, Blumenwiesen, Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Wildbienen, Beschattung, Entsiegelung). |
| 2 | Grünflächenziffer | Die minimal einzuhaltenden Grünflächenziffern sind zonenspezifisch in diesem Reglement aufgeführt.

Eine Unterschreitung der Grünflächenziffer kann in bereits bebauten Situationen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn die Einhaltung der Grünflächenziffer aus Gründen der Grundstücksgrösse, -struktur oder -beschaffenheit nachweislich auch mit Anwendung des Baumäquivalents nicht möglich ist, und die bebaute und versiegelte Fläche insgesamt nicht vergrössert wird. Nach Möglichkeit sind kompensatorische Begrünungsmassnahmen zu treffen (u.a. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünung, hochwertige Aussenraumgestaltung u.ä.). |
| 3 | Baumäquivalent | Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in der Zentrumszone, Wohnzone mit Gewerbenutzung und der Arbeitszone Steinbruch das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen (zu maximal 50 % der |

vorgeschriebenen Grünfläche). Dabei sind räumlich wirksame Arten mit mittlerer bis grosser Baumkrone zu verwenden.

Pro Baum können 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Die Bäume müssen im Boden gepflanzt sein und über ausreichend Wurzelraum verfügen; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.80 m zu betragen.

Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.

§ 8 Gestaltung

- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | Allgemein | Bauten, Anlagen und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. das Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung fördern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. |
| 2 | Dach | Beim Neubau von Gebäuden sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (< 10%) zu begrünen. Ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht sind der Terrassennutzung dienende Dächer, der Nutzung von Regenwasser dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von 1-geschossigen Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches. |
| 3 | Aussenräume | Neue Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren (Neubauten, aussenraumrelevante Um- und Anbauten) ist ein Umgebungsplan einzureichen. |
| 4 | Übergang zur Hauptstrasse | Einfriedungen zur Hauptstrasse haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen durch ihre Materialisierung / Dimensionierung die Qualität des öffentlichen Raums fördern. |
| 5 | Übergang zur Landwirtschaft | Siedlungsränder (Übergang der Bauzone zur Landwirtschaftszone) sind sorgfältig zu gestalten und zu begrünen. |

§ 9 Kultusbauten

- | | |
|---|---|
| 1 | Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zugelassen. |
|---|---|

§ 10 Sexgewerbe

- | | |
|---|---|
| 1 | Die Ausübung von Sexarbeit (inkl. zur Verfügung stellen oder vermitteln) ist in keiner Zone zugelassen. |
|---|---|

§ 11 Mobilfunksendeanlagen

- 1 Anwendungsbereich
Dieser Paragraph ist nur auf optisch wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen anwendbar.
- 2 Standort

Mobilfunksendeanlagen sind in 1. Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) oder der Zone für Freizeit und Sport (FuS), in 2. Priorität in der Arbeitszone und in 3. Priorität in der Wohnzone mit Gewerbenutzung zu erstellen. Die Gesuchsteller haben im Baubewilligungsverfahren jeweils den Nachweis zu erbringen, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen oder diese aufgrund des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrages nicht ausreichend sind. Die Bewilligungsbehörde kann von den Betreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

In Wohnzonen sind Mobilfunksendeanlagen nur zum Empfang von Signalen oder für die primäre Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (funktionaler Bezug zur Wohnzone) gestattet. Sie sind unauffällig zu gestalten.

Nicht zulässig sind Mobilfunkanlagen in den Spezialzonen gemäss Bauzonensplan sowie im Wirkungsbereich von Natur- und Heimatschutzobjekten.

Unterteilung

§ 12 Zonen / Gebiete / Objekte

Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Rüttenen ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
	Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
	Wohnzone, 2-geschossig c	W2c
	Wohnzone, 3-geschossig	W3
	Wohnzone, 4-geschossig	W4
	Kernzone	K
	Zentrumszone	Z
	Wohnzone mit Gewerbenutzung	WG
	Arbeitszone Steinbruch	AZS
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Zone für Freizeit und Sport	FuS
	Spezialzone Pfadiheime	SZ P
	Spezialzone Einsiedelei	SZ E
	Spezialzone Kreuzen	SZ K
Eingeschränkte Bauzonen	Spezialzone Steinbruch	SZSb
	Grün- und Freihaltezone	GF
	Erhaltungszone Königshof	EZK
Zonen ausserhalb Bauzone	Uferschutzzonen	USZi
	Landwirtschaftszone	LW
Überlagernde Festlegungen	Gebiet mit Pflicht zu kooperativen Verfahren	
	Vorranggebiet Naturschutz	VN
	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Landschaftsschutzzone	LSZ
	Schutzzone Wildtierkorridor	SWK
	Naturgefahren	
Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Naturobjekte	
	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Schutzzone Königshof	
	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)	

§ 13 Zusammenstellung der Bauvorschriften

ZONE	§§	Geschosszahl (G)	Geschoss- flächenziffer oberirdisch (GFZo max.)	Geschoss- flächenziffer unterirdisch (GFZu max.)	Fassadenhöhe (GH max.)	Gesamthöhe (FH max.)	Gebäude- länge (GL max.)	Grünflächen- ziffer (GFZ mind.)	Dachform (Dform)	Dach- neigung (Dneig)	Dachaufbau inkl. Attika (Daufb)
Wohnzone W2a	§ 14	1-2	0.50	frei	7.50 hangseitig 4.50	8.50	25.00	0.40	frei First: Ost - West	max.35°	-
Wohnzone W2b	§ 15	1-2	0.55	frei	7.00	8.50	30.00	0.40	frei First: Ost - West	max. 35°	-
Wohnzone W2c	§ 16	2*	0.65	frei	7.50	9.50	30.00	0.40	frei	-	-
Wohnzone W3	§ 17	3*	0.80	frei	10.50	14.00	40.00	0.40	frei	-	-
Wohnzone W4	§ 18	4*	1.00	frei	13.50	-	40.00	0.40	Flachdach	-	-
Kernzone	§ 19	3	1.00	frei	10.50	-	40.00	0.20	frei	-	-
Zentrumszone	§ 20	4	1.15	frei	13.50	-	40.00	0.30	Flachdach	-	bei 4G nicht gestattet
Wohnzone mit Gewerbenutzung	§ 21	3*	0.85	1.0	frei	10.50	40.00	0.30	frei	-	bei 3G nicht gestattet
Arbeitszone Steinbruch	§ 22	frei	0.70	1.0	9.50	-	frei	-	frei	-	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	§ 23	frei 3	frei	frei	10.50	frei	frei	0.20	frei	-	-
Zone für Freizeit und Sport	§ 24	1	gemäss Zweck	gemäss Zweck	4.50	frei	frei	frei	frei	-	-
SZ Pfadiheime	§ 25	1	Bestand	Bestand	4.50	6.50	30.00	0.50	frei	-	Dacheinschnitte nicht gestattet
SZ Einsiedelei	§ 26	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP
SZ Kreuzen	§ 27	1-2	Bestand	Bestand	7.50	frei	40.00	0.40	offen	offen	offen
SZ Steinbruch	§ 28	1	frei	frei	4.50	4.50	10.00	frei	Bestand	Bestand	Bestand
EZ Königshof	§ 30	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand		Bestand	Bestand		

* Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 Kantonale Bauverordnung (KBV) zulässig.

Abkürzungen

GP Gestaltungsplan

II. Zonenvorschriften

Bauzonen

§ 14 Wohnzone, 2-geschossig a

W2a

- | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|---|---------------|------------|--------------|-------------|----------|------------------------|------------|-------------|--------------|--------------|-------------------|-----------|-----------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Wohnzone 2-geschossig a bezweckt den Erhalt und die verträgliche Weiterentwicklung homogener Quartiere. | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Nutzung / Bauweise | <p>Zulässig sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). Einliegerwohnungen, welche gegenüber der Hauptwohnung untergeordnete Bedeutung besitzen, sind zulässig.</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Firstrichtung</td> <td>Ost - West</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Dachneigung:</td> <td>max. 35°</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Dachform</td> <td>frei</td> </tr> </table> | Firstrichtung | Ost - West | Dachneigung: | max. 35° | Dachform | frei | | | | | | | | |
| Firstrichtung | Ost - West | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung: | max. 35° | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachform | frei | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Baumasse | <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Geschlosszahl</td> <td>1 – 2</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Fassadenhöhe</td> <td>max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>hangseitig max. 4.50 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Gesamthöhe</td> <td>max. 8.50 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Gebäudelänge</td> <td>max. 25.00 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Grünflächenziffer</td> <td>min. 40 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Geschossflächenziffer</td> <td>oberirdisch max. 0.50 / unterirdisch frei</td> </tr> </table> | Geschlosszahl | 1 – 2 | Fassadenhöhe | max. 7.50 m | | hangseitig max. 4.50 m | Gesamthöhe | max. 8.50 m | Gebäudelänge | max. 25.00 m | Grünflächenziffer | min. 40 % | Geschossflächenziffer | oberirdisch max. 0.50 / unterirdisch frei |
| Geschlosszahl | 1 – 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fassadenhöhe | max. 7.50 m | | | | | | | | | | | | | | | |
| | hangseitig max. 4.50 m | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamthöhe | max. 8.50 m | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | max. 25.00 m | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grünflächenziffer | min. 40 % | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geschossflächenziffer | oberirdisch max. 0.50 / unterirdisch frei | | | | | | | | | | | | | | | |

§ 15 Wohnzone, 2-geschossig b

W2b

- | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|--|---------------|------------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|--------------|-------------------|-----------|-----------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Wohnzone 2-geschossig b bezweckt durch reduzierte Fassaden- bzw. Gesamthöhen quatiervetragliche Wohnbauten. | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Nutzung / Bauweise | <p>Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Terrassenhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers). Einliegerwohnungen, welche gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet sind, sind zulässig.</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Firstrichtung</td> <td>Ost - West</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Dachneigung:</td> <td>max. 35°</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Dachform</td> <td>frei</td> </tr> </table> | Firstrichtung | Ost - West | Dachneigung: | max. 35° | Dachform | frei | | | | | | |
| Firstrichtung | Ost - West | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung: | max. 35° | | | | | | | | | | | | | |
| Dachform | frei | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Baumasse | <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Geschlosszahl</td> <td>1 – 2</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Fassadenhöhe</td> <td>max. 7.00 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Gesamthöhe</td> <td>max. 8.50 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Gebäudelänge</td> <td>max. 30.00 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Grünflächenziffer</td> <td>min. 40 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Geschossflächenziffer</td> <td>oberirdisch max. 0.55 / unterirdisch frei</td> </tr> </table> | Geschlosszahl | 1 – 2 | Fassadenhöhe | max. 7.00 m | Gesamthöhe | max. 8.50 m | Gebäudelänge | max. 30.00 m | Grünflächenziffer | min. 40 % | Geschossflächenziffer | oberirdisch max. 0.55 / unterirdisch frei |
| Geschlosszahl | 1 – 2 | | | | | | | | | | | | | |
| Fassadenhöhe | max. 7.00 m | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamthöhe | max. 8.50 m | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | max. 30.00 m | | | | | | | | | | | | | |
| Grünflächenziffer | min. 40 % | | | | | | | | | | | | | |
| Geschossflächenziffer | oberirdisch max. 0.55 / unterirdisch frei | | | | | | | | | | | | | |

4	Gebiet mit besonderen Bestimmungen	Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit besonderen Bestimmungen gelten folgende, von Abs. 2 und 3 abweichende Bauweisen / Baumasse:
	Dachform	flach und einseitig schräg geneigt (Pultdach; < 10 %)
	Dachaufbauten/Attika	nur Attika gestattet
	Dacheindeckung	frei
	Gesamthöhe	max. 6.50 m

§ 16 Wohnzone, 2-geschossig c

W2c

1	Zweck	Die Wohnzone, 2-geschossig c bezweckt die Nutzung durch zweigeschossige Wohnbauten.
2	Nutzung / Bauweise	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers).
	Dachform	frei
3	Baumasse	Geschosszahl Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 KBV zulässig.
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gesamthöhe	max. 9.50 m
	Gebäudelänge	max. 30.00 m
	Grünflächenziffer	min. 40 %
	Geschossflächenziffer	oberirdisch max. 0.65 / unterirdisch frei

§ 17 Wohnzone, 3-geschossig

W3

1	Zweck	Die Wohnzone, 3-geschossig bezweckt die Nutzung durch dreigeschossige Wohnbauten.
2	Nutzung / Bauweise	Zulässig sind Mehrfamilienhäuser und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers). Nicht zulässig sind neue Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Zweifamilienhäuser.
	Dachform	frei
3	Baumasse	Geschosszahl Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 KBV zulässig.
	Fassadenhöhe	max. 10.50 m
	Gesamthöhe	max. 14.00 m
	Gebäudelänge	max. 40.00 m
	Grünflächenziffer	min. 40 %
	Geschossflächenziffer	oberirdisch max. 0.80 / unterirdisch frei
4	Gebiet mit besonderen Bestimmungen	Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit besonderen Bestimmungen gilt ein Bauverbot (zulässig bleiben 1-geschossige Bauten mit ausschliesslich Nebennutzflächen).

§ 18 Wohnzone, 4-geschossig

W4

- | | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Wohnzone, 4-geschossig bezweckt eine verdichtete Nutzung durch viergeschossige Wohnbauten an zentraler Lage. |
| 2 | Nutzung/
Bauweise | <p>Zulässig sind Mehrfamilienhäuser und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers).</p> <p>Nicht zulässig sind neue Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Zweifamilienhäuser.</p> <p>Dachform Flachdach</p> <p>Dachaufbauten/Attika Attika nicht gestattet</p> |
| 3 | Baumasse | <p>Geschlosszahl 4</p> <p>Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 KBV zulässig.</p> <p>Fassadenhöhe max. 13.50 m</p> <p>Gebäudelänge max. 40.00 m</p> <p>Grünflächenziffer min. 40 %</p> <p>Geschossflächenziffer oberirdisch max. 1.00 / unterirdisch max. frei</p> |

§ 19 Kernzone

K

- | | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Kernzone bezweckt als Mischzone, die Zentrumsachse mit ihren prägenden Bauten und Strassenräumen zu erhalten, zu nutzen und qualitativ weiterzuentwickeln, so dass eine hochwertige Gesamtwirkung für das Ortsbild entsteht. |
| 2 | Nutzung/
Bauweise | <p>Zulässig sind Wohnen sowie nicht bis maximal mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Restaurants, Ladengeschäfte).</p> <p>Nicht zulässig sind neue Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Zweifamilienhäuser.</p> <p>Dachform frei</p> |
| 3 | Baumasse | <p>Geschlosszahl 3</p> <p>Fassadenhöhe max. 10.50 m</p> <p>Gebäudelänge max. 40.00 m</p> <p>Grünflächenziffer min. 20 %</p> <p>Geschossflächenziffer oberirdisch max. 1.00 / unterirdisch frei</p> |
| 4 | Strassenraum | Entlang der Hauptstrasse sollen Bauvorhaben die räumliche Beziehung zwischen Gebäuden und Strassenraum stärken, qualitätsvolle Vorzonen als Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum schaffen und diesen mit geeigneten Massnahmen bestmöglich in die Entwicklung integrieren (insbesondere betreffend die Erdgeschossnutzungen). Im Vordergrund stehen Massnahmen zur Belebung und Aufwertung des Strassenraums. |

§ 20 Zentrumszone

Z

- | | | |
|---|----------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Zentrumszone dient einer gemischten, verdichteten, qualitativ hochwertigen Entwicklung mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. |
| 2 | Nutzung/
Bauweise | Zulässig sind Wohnbauten (Mehrfamilienhäuser), öffentliche Nutzungen sowie nicht bis maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. |

In den Erdgeschossen sind eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Aussenraum mit Dienstleistung und Gewerbe anzustreben.

Nicht zulässig sind neue Einfamilien-, Doppel-, Einfamilien- und Zweifamilienhäuser.

Dachform Flachdach

Dachaufbauten/Attika bei 4-geschossiger Bauweise nicht gestattet

- | | | | |
|---|----------|-----------------------|---|
| 3 | Baumasse | Geschlosszahl | 4 |
| | | Fassadenhöhe | max. 13.50 m |
| | | Gebäudelänge | max. 40 m |
| | | Grünflächenziffer | min. 30 % |
| | | Geschossflächenziffer | oberirdisch max. 1.15 / unterirdisch frei |
-
- | | | | |
|---|--------------------|---|--|
| 4 | Qualitätsverfahren | Der Zentrumszone ist eine Gestaltungsplanpflicht überlagert. Vorgängig zur Gestaltungsplanung ist ein kooperativer Planungsprozess durchzuführen (gemäss § 4 dieses Reglements). Führt der Planungsprozess nicht zu überzeugenden Ergebnissen, kann der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) verlangen. | |
|---|--------------------|---|--|

§ 21 Wohnzone mit Gewerbenutzung

WG

- | | | | |
|---|--------------------|---|---|
| 1 | Zweck | Die Wohnzone mit Gewerbenutzung bezweckt als Mischzone das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten und die Belebung der Zentrumsachse. | |
| 2 | Nutzung / Bauweise | <p>Zulässig sind Wohnnutzung, öffentliche Nutzungen sowie untergeordnet nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In den Erdgeschossen sind Dienstleistungen / Gewerbenutzungen anzustreben.</p> <p>Nicht zulässig sind insbesondere: reine Wohnbauten, Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen, Abstellplätze, offene Ausstellungs- / Verkaufsflächen, Tankstellen / Waschanlagen oder ähnliche Nutzungen.</p> <p>Dachform frei</p> <p>Dachaufbauten/Attika bei 3-geschossiger Bauweise nicht gestattet</p> | |
| 3 | Baumasse | Geschlosszahl | <p>3</p> <p>Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 KBV zulässig.</p> <p>Fassadenhöhe frei</p> <p>Gesamthöhe max. 10.50 m</p> <p>Gebäudelänge max. 40.00 m</p> <p>Grünflächenziffer min. 30 %</p> <p>Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.85 / unterirdisch max. 1.0</p> |
| 4 | Strassenraum | Entlang der Hauptstrasse sollen Bauvorhaben qualitätsvolle Vorzonen als Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum schaffen und diesen mit geeigneten Massnahmen bestmöglich in die Entwicklung integrieren (insbesondere betreffend die Erdgeschossnutzungen). | |
| 5 | Immissionschutz | Immissionsintensive Nutzungen (insbesondere Lärm/Licht/Luft) sind nach Möglichkeit strassenseitig auszurichten; dem Immissionsschutz zur benachbarten Wohnzone ist bestmöglich Rechnung zu tragen. | |

§ 22 Arbeitszone Steinbruch

AZS

- | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|---|----------|------|--------------|------|--------------|-------------|--------------|------|-----------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Arbeitszone Steinbruch bezweckt den Erhalt und die (Weiter)Entwicklung der Arbeitsnutzung im Gebiet Steinbruch. | | | | | | | | | | |
| 2 | Nutzung /
Bauweise | <p>Zulässig sind nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Verkaufsnutzungen sind zulässig für im Steinbruchareal ansässige Produktions-, Handels- oder Dienstleistungsbetriebe. Verkehrsintensive Betriebe wie Logistik, Einkaufszentren oder personenintensive Freizeitnutzungen sind ausgeschlossen.</p> <p>Nicht betriebsnotwendige und an den Standort gebundene Wohnungen sind nur zulässig, wenn durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Maximal 5 % der Bruttogeschossflächen nach SIA 416:2003, die entweder vorhanden sind oder realisiert werden, sind als Wohnfläche zulässig. Pro Gebäude darf die für Wohnzwecke genutzte Fläche nicht mehr als 150 m² betragen. Bestehende Gebäude unterstehen dem Wohnanteil nicht. Der bisherige Besitzstand bleibt gewahrt.</p> | | | | | | | | | | |
| 3 | Baumasse | <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dachform</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. 9.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenziffer</td> <td>oberirdisch max. 0.70 / unterirdisch max. 1.0</td> </tr> </table> | Dachform | frei | Geschosszahl | frei | Fassadenhöhe | max. 9.50 m | Gebäudelänge | frei | Geschossflächenziffer | oberirdisch max. 0.70 / unterirdisch max. 1.0 |
| Dachform | frei | | | | | | | | | | | |
| Geschosszahl | frei | | | | | | | | | | | |
| Fassadenhöhe | max. 9.50 m | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | frei | | | | | | | | | | | |
| Geschossflächenziffer | oberirdisch max. 0.70 / unterirdisch max. 1.0 | | | | | | | | | | | |

§ 23 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

öBA

- | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|---|--------------|------|----------------|--------------|------------|------|--------------|------|-------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------------|------|
| 1 | Zweck | Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sichert die für öffentliche Aufgaben benötigten und öffentlichen Zwecken dienenden Flächen. | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Nutzung /
Bauweise | <p>Zulässig sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.</p> <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dachform</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Dacheindeckung</td> <td>frei</td> </tr> </table> | Dachform | frei | Dacheindeckung | frei | | | | | | | | | | |
| Dachform | frei | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dacheindeckung | frei | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Baumasse | <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Geschosszahl</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. 10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 20 %</td> </tr> <tr> <td>Baumäquivalent</td> <td>nicht gestattet</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenziffer</td> <td>frei</td> </tr> </table> | Geschosszahl | frei | Fassadenhöhe | max. 10.50 m | Gesamthöhe | frei | Gebäudelänge | frei | Grünflächenziffer | min. 20 % | Baumäquivalent | nicht gestattet | Geschossflächenziffer | frei |
| Geschosszahl | frei | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fassadenhöhe | max. 10.50 m | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamthöhe | frei | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | frei | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grünflächenziffer | min. 20 % | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baumäquivalent | nicht gestattet | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geschossflächenziffer | frei | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Gebiet mit
besonderen
Bestimmungen | Eingang zur Verenaschlucht, GB Nr.95: Der Charakter des Grundstücks darf nicht wesentlich verändert werden. Bei wesentlichen Vorhaben / Veränderungen ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (Kulturlandschaft Verenaschlucht) zu berücksichtigen; der Gestaltungsbeirat (vgl. § 5 dieses Reglements) ist beratend beizuziehen. | | | | | | | | | | | | | | |

§ 24 Zone für Freizeit und Sport

FuS

- | | | | |
|---|---------------------------|--|-----------------------------|
| 1 | Zweck | Die Zone für Freizeit und Sport sichert die für öffentliche Interessen benötigten Flächen. | |
| 2 | Nutzung /
Bauweise | Zulässig sind Spiel- und Sportanlagen mit zugehörigen Infrastrukturbauten. | |
| | | Dachform | frei |
| 3 | Baumasse | Geschosszahl | max. 1 |
| | | Fassadenhöhe | max. 4.50 m |
| | | Gesamthöhe | frei |
| | | Gebäudelänge | frei |
| | | Grünflächenziffer | frei |
| | | Geschossflächenziffer | dem Zonenzweck entsprechend |
| 4 | Besondere
Bestimmungen | Das Areal unterliegt der Abtretungspflicht gemäss § 42 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. | |

§ 25 Spezialzone Pfadiheime

SZ P

- | | | | |
|---|---------------------------|---|-----------------|
| 1 | Zweck | Die Spezialzone Pfadiheime dient der Pfadfinderbewegung sowie weiteren Nutzungen von Freizeit und Sport. | |
| 2 | Nutzung /
Bauweise | Zulässig sind Sport- und Freizeitnutzung mit zugehörigen Infrastrukturbauten. | |
| | | Dachform | frei |
| | | Dacheinschnitte | nicht gestattet |
| 3 | Baumasse | Geschosszahl | max. 1 |
| | | Fassadenhöhe | max. 4.50 m |
| | | Gesamthöhe | max. 6.50 m |
| | | Gebäudelänge | max. 30.00 m |
| | | Grünflächenziffer | min. 50 % |
| | | Geschossflächenziffer | Bestand |
| 4 | Besondere
Bestimmungen | Die nach kantonalen Bauverordnung erforderlichen Parkplätze sind ausserhalb dieser Zone schriftlich und mit entsprechenden Grundbucheintragungen auszuweisen. | |

§ 26 Spezialzone Einsiedelei

SZ E

- | | | | |
|---|---------------------------|---|---|
| 1 | Zweck | Die Spezialzone Einsiedelei dient dem Restaurationsbetrieb Einsiedelei. | |
| 2 | Nutzung | Westlich Verenabach: | Restaurationsbetrieb |
| | | Östlich Verenabach: | Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen |
| 3 | Bauweise | Westlich Verenabach: | im Gestaltungsplan festzulegen |
| | | Östlich Verenabach: | Es sind nur Infrastrukturen und Spielgeräte im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung gestattet. |
| 4 | Baumasse | Westlich Verenabach: | im Gestaltungsplan festzulegen |
| | | Östlich Verenabach: | keine festen Hochbauten zulässig. |
| 5 | Besondere
Bestimmungen | Die Zufahrt ist auf das öffentliche Strassenareal der Verenastrasse zu beschränken. | |

§ 27 Spezialzone Kreuzen

SZ K

- | | | | |
|---|------------------------|--|----------------|
| 1 | Zweck | Die Spezialzone Kreuzen dient dem Restaurationsbetrieb Kreuzen | |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Restaurationsbetrieb, Wohnen, Spiel- und Aufenthaltsflächen. | |
| 3 | Bauweise | offen, in Abstimmung zur Umgebung | |
| 4 | Baumasse | Geschosszahl | min. 1, max. 2 |
| | | Fassadenhöhe | max. 7.50 m |
| | | Gesamthöhe | frei |
| | | Gebäudelänge | max. 40.00 m |
| | | Grünflächenziffer | min. 40 % |
| | | Geschossflächenziffer | Bestand |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. | |

§ 28 Spezialzone Steinbruch

SZS

- | | | | |
|---|--------------------------|--|--------------|
| 1 | Zweck | Die Spezialzone Steinbruch dient der Erhaltung sowie massvollen Nutzung und Ergänzung der bestehenden Bauten und Anlagen im Gebiet „Steinbruch“. | |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohnnutzung sowie nicht bis maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. | |
| 3 | Bauweise | In der Spezialzone Steinbruch sind keine neuen Hauptbauten zulässig. | |
| 4 | Baumasse für Nebenbauten | Geschosszahl | max. 1 |
| | | Fassadenhöhe | max. 4.50 m |
| | | Gesamthöhe | max. 4.50 m |
| | | Gebäudelänge | max. 10.00 m |
| | | Grünflächenziffer | frei |
| | | Geschossflächenziffer | frei |

Eingeschränkte Bauzonen

§ 29 Grün- und Freihaltezone

GF

- | | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Grün- und Freihaltezone dient der Freihaltung der Gebiete vor baulicher Ausnützung sowie Erhaltung und Aufwertung der Übergangsbereiche und Grünflächen am Rande der Bauzone. |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzungen. Es ist eine naturnahe und artenreiche Bewirtschaftung anzustreben. |
| 3 | Bauten und Anlagen | Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, mit Ausnahme von nicht landschaftsprägend in Erscheinung tretenden landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Bauten und Anlagen, welche mit dem Zweck der Zone vereinbar sind (z.B. Beete, Bienenhäuschen, Garten- oder Gewächshäuser bis max. 10 m ² Grundfläche, Sitzbank, Fussweg).

Bestehende Erschliessungsanlagen bleiben zulässig. |
| 4 | Terrainveränderungen | Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. |

§ 30 Erhaltungszone Königshof

EZK

- 1 Zweck
Die Erhaltungszone Königshof bezweckt die dauerhafte Sicherung und sorgfältige Weiterentwicklung der geschützten Gebäude und des Ensembles (ehemaliges Pächterhaus Königshof 2, Scheune Königshof 3, ehemalige Gipsmühle Königshof 5) sowie der zugehörigen Umgebung. Der Charakter des Orts- und Landschaftsbildes sowie die kulturhistorischen Werte sind zu erhalten.
- 2 Nutzung
Zulässig sind Nutzungen, welche dem Erhalt der Gebäude, des Ensembles sowie der Umgebung dienen und diesen nicht beeinträchtigen. Dazu gehören Nutzungen mit untergeordnetem Störpotenzial u.a. kulturelle, gesellschaftliche und bildungsbezogene Nutzungen, publikumsbezogene Angebote in untergeordnetem Umfang (wie z.B ein Hofladen) sowie Tierhaltung.
Zulässig ist auch die Wohnnutzung, sofern diese keine grössere Eingriffe in die Baustruktur bedingt.
Alle Nutzungen haben sich hinsichtlich Intensität, Erscheinung, Verkehrsaufkommen, Immissionen und Umgebungsgestaltung dem Zonenzweck unterzuordnen.
- 3 Bauweise
Die geschützten Gebäude und Anlagen sind in ihren wesentlichen bauhistorischen Strukturen, ihrer Lage, Volumetrie, Dachform, Fassadengestaltung sowie Materialisierung zu erhalten.
Umbauten, Rennovationen und zeitgemässe Anpassungen sind zulässig, sofern sie den Schutzwert der Gebäude und des Ensembles wahren.
Erweiterungen und Ersatzbauten sind nur zulässig, wenn sie sich bezüglich Stellung, Dimension, Gestaltung und Materialwahl sorgfältig in das Ensemble und die landschaftliche Umgebung einordnen. Neue Baukörper sind nicht zugelassen.
Terrainveränderungen, Parkieranlagen, technische Anlagen sowie Umgebungsgestaltungen sind zurückhaltend auszuführen und auf den Zweck (Erhalt) abzustimmen.
Sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen sind bewilligungspflichtig. Die kantonale Denkmalpflege ist bei wesentlichen baulichen Massnahmen beizuziehen.

§ 31 Uferschutzzone

US

- 1 Zweck
Die Uferschutzzone (innerhalb Bauzone) bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie von invasiven Neophyten. Sie dient der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung.
- 2 Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung
Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.
Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten.
Es gelten die Bestimmungen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).

Zonen ausserhalb Bauzone

§ 32 Landwirtschaftszone

L

- 1 Zweck Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 Silos Silos sollen Platz für einen zeitgemässen Viehbestand bieten. Sie haben sich unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse in Bezug auf Anordnung, Farbgebung und Gestaltung so gut wie möglich in die Landschaft einzufügen. Werbungen (Eigen- und Fremdreklamen) sind nicht zulässig.

Überlagernde Festlegungen

§ 33 Vorranggebiet Naturschutz

VN

- 1 Zweck Das Vorranggebiet Naturschutz dient der Erhaltung und Aufwertung schutzwürdiger Gebiete als Lebensraum seltener oder gefährdeter Tier- sowie Pflanzenarten und -gemeinschaften.
- 2 Nutzung Das Vorranggebiet Naturschutz ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Es gelten die Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzung gemäss vorliegendem Reglement.
Die Gebiete sind von Bauten und baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 34 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone

USZa

- 1 Zweck Die Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie von invasiven Neophyten) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation.
- 2 Nutzung / Unterhalt Es gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) sowie der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).
Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen.

§ 35 Landschaftsschutzzone

LS

- 1 Zweck Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Erhalt der unverbauten, zusammenhängenden und reich strukturierten Landschaftskammern und der besonders reizvollen und schönen Landstriche und sichert damit die Trenngürtel zwischen den Siedlungsgebieten.
- 2 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Nutzungsbestimmungen der Grundnutzung soweit mit den Zielsetzungen des Zweckartikels vereinbar.
- 3 Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind nicht zulässig. Neue Entwässerungen sowie Ersatz und Sanierungen von Drainagen sind im Rahmen des ordentlichen Unterhalts zulässig.

- Bienenhäuser, kleine Weidunterstände, tierfreundliche Weideställe, Tränkestellen und Ähnliches sind zulässig, wenn diese dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort begründbar angewiesen sind. Ebenfalls zulässig bleiben landwirtschaftliche Schutzbauten für Obst- und Gemüsekulturen (z.B. Kultur- und Hagelschutznetze usw.).
- 4 Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

§ 36 Schutzzone Wildtierkorridor

SZW

- 1 Zweck Die Schutzzone Wildtierkorridor dient der Förderung der Lebensraumvernetzung von Wildtieren. Die Durchgängigkeit ist möglichst ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Die landwirtschaftliche Nutzung ist bestmöglich zu gewährleisten.
- 2 Grundlage Gemäss kantonalem Richtplan gelten für Wildtierkorridore grundsätzlich folgende Ziele:
- Den Raumbedarf der solothurnischen Wildtierkorridore sichern;
 - Intakte Wildtierkorridore uneingeschränkt erhalten;
 - Eingeschränkte Wildtierkorridore ökologisch aufwerten, damit sie für Wildtiere durchlässig werden;
 - unterbrochene Wildtierkorridore wieder funktionsfähig machen.
- Das Objektblatt des Wildtierkorridors ist verbindlich.
- 3 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (insb. Landwirtschaftszone und Wald).
- In der Schutzzone Wildtierkorridor haben Wildtiere Vorrang, sofern nicht bestehende Gebäude und deren nähere Umgebung betroffen sind.
- Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nur eingeschränkt zulässig. Insbesondere nicht zulässig sind Bauten und Anlagen, welche die funktionelle Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen wie beispielsweise wildtierundurchlässige Zäunungen, Einfriedungen und Mauern. Flachabdeckungen aus Vliesen und Folien zum Schutz und zur Verfrühung von Kulturen sind zeitlich begrenzt zulässig (zweckmässige kulturspezifische Vegetationsperioden).
- Licht- und Lärmemissionen in der Nacht sind bestmöglich zu vermeiden.
- 4 Baubewilligung Sämtliche Baugesuche bedingen einer Einzelfallbeurteilung und der Stellungnahme des Amts für Wald, Jagd und Fischerei; eine frühzeitige Absprache mit dem Amt mittels Voranfrage wird empfohlen.
- 5 Besitzstand Bestehende und landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, können durch der Landwirtschaft dienende Neu-, Um- und Erweiterungsbauten angemessen erweitert werden (es gilt das Konzentrationsprinzip mit bestehenden Bauten und Anlagen); Eingriffe in die Schutzzone bleiben möglich, bedingen jedoch einer umfassenden Interessenabwägung.

§ 37 Naturgefahren

- 1 Zweck Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in drei Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Pläne und Karten Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan gilt innerhalb des Perimeters Gefahrenkartierung.

Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU hinweisend zu berücksichtigen.

Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte gemäss kantonalem Geoportal zu berücksichtigen.

Hinweisbereich geringe Gefährdung (gelb) / Restgefährdung (gelb/weiss schraffiert)
- 3 Auflagen Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft ist auf die Gefährdung und auf nötige Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
- 4 Zuständigkeiten Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherrschaft entsprechend. Die Solothurnische Gebäudeversicherung SGV ist beizuziehen. Bei sensiblen Objekten und Bauten ausserhalb der Bauzone ist die Koordinationsstelle Naturgefahren beizuziehen.
- 5 Bauliche Massnahmen Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)
- 6 Auflagen innerhalb Bauzone Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist mit Auflagen zulässig:
 - a. Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.
 - b. Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
 - c. Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
 - d. Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
 - e. Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
 - f. Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist durch eine sachkundige Fachperson abklären zu lassen, ob Sicherungsmassnahmen für die Bauzeit und/oder die Nutzung des Bauvorhabens notwendig sind.

- 7 Zuständigkeiten
Mit dem Baugesuch sind die der Gefährdung entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde zieht die Solothurnische Gebäudeversicherung bei. Diese prüft die vorgesehenen Schutzmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
Bei Vorhaben ausserhalb der Bauzone ist die kantonale Koordinationsstelle Naturgefahren beizuziehen, welche die vorgesehenen Massnahmen beurteilt.
- 8 Bauliche Massnahmen
Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung durch die Gemeinde neu zu beurteilen. Das Amt für Umwelt, das Amt für Wald, Jagd und Fischerei sowie die Solothurnische Gebäudeversicherungen stehen beratend zur Seite und leisten ihren finanziellen Beitrag). Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.
- 9 **Verbotsbereich erhebliche Gefährdung**
Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung).
Dabei hat die Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.
- 10 **Oberflächenabfluss**
Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU auf³.
Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.
Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachpersonen anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

Natur- und Kulturobjekte

§ 38 Geschützte Naturobjekte

- 1 Geschützte Einzelbäume
Die in den Nutzungsplänen als "geschützt" bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Einzelbäume gefährden (u.a. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Bei Bauvorhaben in der Nähe von geschützten Bäumen ist eine kundige Fachperson, beizuziehen.
Die Beseitigung ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung sowie vereinbart Fördermassnahmen wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege mit der Grundeigentümerschaft / den Bewirtschaftenden.

³ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 2 | Naturinventar und -konzept | Bei baulichen Veränderungen kann die Baubehörde das Naturinventar und -konzept Rüttenen (BSB + Partner, 2023) konsultieren. Gemäss Naturinventar schützenswerte oder ökologisch wertvolle Objekte sollten möglichst nicht beeinträchtigt werden. Falls eine Beeinträchtigung unumgänglich ist, können durch die Baubehörde geeignete Ersatzmassnahmen verfügt werden. |
|---|----------------------------|---|

§ 39 Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte

- | | | |
|---|-------------|--|
| 1 | Grundsatz | Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte im Gemeindegebiet sind zu erhalten. |
| 2 | Darstellung | Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte werden in den Nutzungsplänen dargestellt. |
| 3 | Hinweis | Die geowissenschaftlichen Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind geschützt und dürfen nicht beseitigt, eingedeckt oder verändert/verkleinert werden. |

§ 40 Geschützte archäologische Fundstellen

- | | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | Grundsatz | Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Geschützte archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet sind zu schützen und zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, wird eine archäologische Untersuchung durchgeführt. |
| 2 | Fundstellen | Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen als Archäologische Zonen eingetragen. Zwei Fundstellen stehen zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und sind in den Zonenplänen durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet. |
| 3 | Baugesuche | Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen. |
| 4 | Informationspflicht | Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen.

Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. |

§ 41 Schutzzone Königshof

- | | | |
|---|--------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Unterschutzstellung der Baugruppe und ihrer Umgebung aufgrund der historischen Bedeutung und der hohen Lagequalität. |
| 2 | Nutzung | Die Schutzzone ist einer anderen Zone überlagert. Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung in Anwendung der Schutzbestimmungen gemäss RRB Nr. 2013/852. |
| 3 | Bauten und Anlagen / Unterhalt | Die geschützten historische Kulturdenkmäler sind vom jeweiligen Eigentümer der von der jeweiligen Eigentümerin so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist (Unterhalt). Sie dürfen ohne Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nicht verändert werden. |

§ 42 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

- 1 Grundsatz Für die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 Geschützte Objekte Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Regierungratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. Alle Veränderungen, sowohl im Inneren, am Gebäudeäusseren oder bei archäologischen Objekten bei Geländeänderungen sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.
- 3 Schützenswerte Objekte Die in den Nutzungsplänen als schützenswert bezeichneten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) wie auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer historischen Bausubstanz im Äusseren und Innern möglichst zu erhalten.

Erste Beurteilungsinstanz ist die kantonale Denkmalpflege. Diese entscheidet, ob eine Beurteilung eines Vorhabens (auch Abrissgesuche) durch die Denkmalpflege erfolgt. Falls die Denkmalpflege auf eine Beurteilung verzichtet, ist der Gestaltungsbeirat beizuziehen.
- 4 Erhaltenswerte Objekte Die in den Nutzungsplänen als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Geschosszahl, Proportionen, Fassadenflucht, Firstrichtung) möglichst zu erhalten oder wenn der Situationswert massgebend ist, durch Gebäude, welche dieselben Qualitäten aufweisen, zu ersetzen. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Ein Abbruch darf bewilligt werden, wenn die in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.
- 5 Unterhaltspflicht Geschützte Kulturobjekte sind vom Eigentümer oder von der Eigentümerin so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist (§ 14 Kulturdenkmäler-Verordnung).

Beim Unterlassen der für die Erreichung des Schutzzieles notwendigen Massnahmen oder bei vorgenommenen Veränderungen, die nicht bewilligt sind, kann die verfügende Behörde dem Eigentümer oder der Eigentümerin Ersatzmassnahmen anordnen. Die Kosten der Ersatzvornahme werden dem oder der Pflichtigen überbunden.

Die Durchsetzung der Unterhaltspflicht ist Aufgabe der Baubehörde.
- 6 Beiträge Bei kantonal geschützten Objekten sind Beiträge der Denkmalpflege möglich; zuständig ist das kantonale Amt für Denkmalpflege.

Für schützenswerte Objekte sind Beiträge im Einzelfall möglich und bedingen einen Antrag an die kantonale Denkmalpflege-Kommission und den Gemeinderat Rüttenen. Diese befindet abschliessend über mögliche Beiträge.

Bei landwirtschaftlichen Bauten in der Juraschutzzone sind bei besonderen Massnahmen Beiträge des kantonalen Heimatschutzes (Natur- und Heimatschutzfonds) möglich.

Sämtliche Beitragsgesuche sind zwingend vor Bauausführung einzureichen und beurteilen zu lassen.

III. Schlussbestimmungen

§ 43 Ausnahmen

- 1 Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Interessenabwägung). .
- 2 Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden (§ 138 PBG Kanton Solothurn).

§ 44 Inkrafttreten

- 1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

§ 45 Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglements vom 5. Juni 2007 (RRB Nr. 2007/947) aufgehoben.

IV. Genehmigungsvermerk

Öffentliche Auflage vom X. XXX bis XX.XXX.XXXX

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Rüttenen am TT. MONAT 202X

Das Gemeindepräsidium

Die Gemeindeschreiberei

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. xy vom TT.MMMM.JJJJ

publiziert im Amtsblatt vom TT.MMMM. JJJJ

Der Staatsschreiber

Anhang I: Gestaltungsbeirat

1. Name, Zusammensetzung, Amtsdauer

Art. 1 Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus drei gemeindeinternen sowie 1-2 externen Fachpersonen zusammen:

- Ein Mitglied der Baukommission Rüttenen
- Ein Mitglied der Planungskommission Rüttenen
- Eine Vertretung des Gemeinderates Rüttenen
- Eine verwaltungsexterne Fachperson aus dem Bereich Architektur / Städtebau
- Eine verwaltungsexterne Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur / Natur

Die Mitglieder sollen unabhängig sein, also namentlich keine persönlichen Interessen am jeweiligen Projekt haben. Die Ausstandsbestimmungen des Gemeindegesetzes gelten analog.

Den Vorsitz übernimmt eine der beiden externen Fachpersonen.

Der Beirat ist beschlussfähig, wenn die beigezogene(n) Fachperson(en) sowie mindestens zwei der Gemeindevertreter/-innen anwesend sind. Bei Stimmengleichheit entscheidet der / die Vorsitzende.

Beschlüsse können auch im Zirkularverfahren getroffen werden.

Art. 2 Die gemeindeinternen Mitglieder des Beirats werden von den jeweiligen Behörden jeweils selber bestimmt (je nach Aufgabenstellung soll eine geeignete Person delegiert werden). Geeignete externe Fachpersonen werden von der jeweils zuständigen Behörde in Abhängigkeit von der konkreten Aufgabenstellung bestimmt (von der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren bzw. vom Gemeinderat im Nutzungsplanverfahren).

Gemeindeinterne Mitglieder des Beirats haben im jeweiligen Entscheidgremium infolge Vorbefassung in den Ausstand zu treten (Gemeinderatsmitglieder im Nutzungsplanverfahren; Baukommissionsmitglieder im Baubewilligungsverfahren).

2. Aufgaben

Art. 3 Der Gestaltungsbeirat wird zur Qualitätssicherung **in** ausgewählten, im Zonenreglement definierten Planungs- und Bauvorhaben durch die zuständige Behörde beigezogen.

Er beurteilt die Planungs- und Bauvorhaben auf ihre:

- städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten,
- Leistungen bezüglich Nachhaltigkeit sowie
- Verträglichkeiten mit den Anforderungen und Rahmenbedingungen aus der Nutzungs- und Gestaltungsplanung
- Konsistenz mit Masterplan und Vertiefungsstudien

Der Gestaltungsbeirat gibt Empfehlungen zu den eingereichten Planungs- und Bauvorhaben zuhanden der zuständigen Behörde. Der Beirat macht keine planungs- und baurechtliche Prüfung. Seine Empfehlungen fliessen jedoch in diese ein.

- Art. 4** Projekte, die aus einem allfälligen Konkurrenzverfahren gemäss SIA hervorgegangen sind und in der Umsetzung den Empfehlungen des Preisgerichtes folgen, werden vom Beirat nicht behandelt.

3. Arbeitsweise

- Art. 5** Die Sitzungen des Beirats sind nicht öffentlich.
- Art. 6** Die Projekte werden in der Regel durch die Planenden / die Bauherrschaft dem Beirat präsentiert.
- Art. 7** Die gemeindexternen Mitglieder des Beirates sind zu verpflichten, über Inhalt und Ergebnis des Verfahrens Stillschweigen zu bewahren. Die gemeindeinternen Mitglieder unterstehen dem gesetzlichen Amtsgeheimnis.