

Schwarze Schrift = rechtsgültige Vorschriften / Bestimmungen
Gestrichen = rechtsgültige Vorschriften / Bestimmungen aufgehoben
rote Schrift = neue Vorschriften / Bestimmungen

Reglement der Einwohnergemeinde Rüttenen

Zonenreglement (synoptische Darstellung)



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 kooperativem 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	8
	Unterteilung	10
§ 12	Zonen / Gebiete / Objekte.....	10
	Nutzung der Zonen.....	11
§ 13	Zusammenstellung der Bauvorschriften.....	12
II.	Zonenvorschriften	13
	Bauzonen	13
§ 14	Wohnzone, 2-geschossig a Wohnzone 1-geschossig	13
§ 15	Wohnzone, 2-geschossig b Allgemeine Wohnzone Hang.....	13
§ 16	Allgemeine Wohnzone, 2-geschossig c offen	14
	Allgemeine Wohnzone mit Flachdachpflicht	15
§ 17	Wohnzone, 3-geschossig.....	15
§ 18	Wohnzone, 4-geschossig	16
§ 19	Kernzone	16
§ 20	Zentrumszone.....	17
§ 21	Wohnzone mit Gewerbenutzung	18
	Gewerbezone	18
§ 22	Arbeitszone Steinbruch mit Gestaltungsplanpflicht	19
§ 23	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	19
§ 24	Zone für Freizeit und Sport öffentliche Bauten und Anlagen.....	20
§ 25	Spezialzone Sondernutzungszone Pfadiheime.....	20
§ 26	Spezialzone Sondernutzungszone «Einsiedelei»	21
§ 27	Spezialzone Sondernutzungszone «Kreuzen»	21
§ 28	Spezialzone Steinbruch.....	21
	Eingeschränkte Bauzonen.....	22
§ 29	Grün- und Freihaltezone	22
§ 30	Erhaltungszone Königshof	22
§ 31	Kommunale Uferschutzzone	23
	Zonen ausserhalb Bauzone.....	23
§ 32	Landwirtschaftszone	23
	Reservezonen.....	24
	Überlagernde Festlegungen	24
§ 33	Vorranggebiet Naturschutz	24
§ 34	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone.....	24
§ 35	Kommunale Landschaftsschutzzone.....	25
§ 36	Schutzzone Wildtierkorridor	26
§ 37	Naturgefahren.....	26
	Juraschutzzone	28
	Kantonales Naturreservat «Martinsfluh-Einsiedelei-Kreuzen»	28

Gewässerschutzzonen	28
Kantonales Vorranggebiet «A11-Weissensteinkette» – Kantonale Naturreservate «Chuchigraben- Vorberg» und «Balmflühe» BLN-Gebiet «Weissenstein»	28
Kommunales Vorranggebiet «Galmis»	29
Gebiet für gemeinsame Bebauungs- und Gestaltungsstudie	29
Durch Abfälle belastete Standorte nach Art 32 USG	29
Natur- und Kulturobjekte	29
§ 38 Geschützte Erhaltenswerte Kultur- und Naturobjekte	29
§ 39 Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	30
§ 40 Geschützte archäologische Fundstellen	30
§ 41 Schutzzone Königshof	31
§ 42 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)	31
III. Schlussbestimmungen	33
§ 43 Ausnahmen	33
Verfahren	33
§ 44 Inkrafttreten und Übergangsrecht	33
§ 45 Aufhebung des alten Rechts	33
IV. Genehmigungsvermerk	34

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. |

§ 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> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Gebiet A:
Kirchstrasse
GB Nr. 770</td> <td style="vertical-align: top;"> <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 in Anlehnung and 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. </td> </tr> </table> | Gebiet A:
Kirchstrasse
GB Nr. 770 | <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 in Anlehnung and 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. |
| Gebiet A:
Kirchstrasse
GB Nr. 770 | <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 in Anlehnung and 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 Massnahme 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, zweckmässig / 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 kooperativem 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 entsprechenden 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 räumlichen Beziehungen 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 klimaangepasste 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 abzustimmen (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 Volumen, 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 und 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, Fassadenbegrünungen, 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, 1-geschossig	W1
	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
	Gewerbezone	
	Arbeitszone Steinbruch	AZS
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA-2
	Zone für Freizeit und Sport öffentliche Bauten und Anlagen	öBA-1 FuS
	Spezialzone Sondernutzungszone Pfadiheime	SZ P
	Spezialzone Sondernutzungszone Einsiedelei	SZ E
	Spezialzone Sondernutzungszone Kreuzen	SZ K
	Spezialzone Steinbruch	SZSb
Eingeschränkte Bauzonen	Grün- und Freihaltezone	GF
	Erhaltungszone Königshof	EZK
	Uferschutzzone	USZi
Zonen ausserhalb Bauzone	Landwirtschaftszone	LW
	Reservezone Wohnen	
Überlagernde Festlegungen	Vorranggebiet Naturschutz	VN
	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Kommunale Landschaftsschutzzone	LSZ
	Schutzzone Wildtierkorridor	SWK
	Naturgefahren	
	Juraschutzzone	
	Kantonales Naturschutzgebiet «Martinsfluh-Einsiedelei-Kreuzen»	
	Gewässerschutzzonen	
	Kantonales Vorranggebiet A11 «Weissensteinkette»	

Natur- und
Kulturobjekte

Kantonale Naturreservate «Chuchigraben-Vorberg» und «Balmflühe»

BLN-Gebiet «Weissenstein»

Kommunales Vorranggebiet «Galmis»

Gebiet für gemeinsame Bebauungs- und Gestaltungsstudie

Durch Abfälle belastete Standorte nach Art 32 USG

Geschützte Naturobjekte

Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte

Geschützte archäologische Fundstellen

Schutzzone Königshof

Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

Schutzzonen,
-gebiete und
-objekte

Weitere Zonen und
Gebiete

Nutzung der Zonen

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26–38 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die übrigen Vorschriften richten sich nach der Kant. Bauverordnung (KBV) und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 13 Zusammenstellung der Bauvorschriften

ZONE	§§	Geschoss- zahl (G)	Geschoss- flächen- ziffer ober- irdisch (GFZo max.)	Geschoss- flächen- ziffer unter- irdisch (GFZu max.)	Ausnützungs- ziffer (AZ max.)	Fassaden- höhe Gebäude- höhe (GH max.)	Gesamt- höhe Firsthöhe (FH max.)	Gebäude- länge (GL max.)	Grün- flächen- ziffer (GFZ mind.)	Dachform (Dform)	max. Dach- neigung (Dneig)	Dachaufbau inkl. Attika (Daufb)	Dachein- schnitt (Desch)	Dachein- deckung (Deind)	Lärm- empfind- lich- keitsstufe (LES)
W1-W2a	4-14	1-2	0.50	frei	0.30	4.50 7.50	6.50 8.50	Frei 25.00	0.40	Frei	35°	Ja	Nein	Frei	H
W2b H	6-15	1-2	0.55	frei	0.45	6.50 7.00	8.50	30.00	0.40	Frei	35°	Ja	Nein	Frei	H
W2c	5-16	1-2*	0.65	frei	0.45	7.50	9.50	30.00	0.40	Frei	-	Ja	Nein	Frei	H
W2-F	7	1-2			0.45	6.50	-	30.00	0.40	f/p	-	Nur Attika	-	Frei	H
W3	8-17	3	0.80	frei	0.55	10.50	14.00	40.00	0.40	f/p Frei	-	Nur Attika	-	Frei	H
W4	9-18	4	1.00	frei	0.60	13.50	-	40.00	0.40	Frei	-	Nein	-	Frei	H
Kernzone	10-19	2-3	1.00	frei	0.60	7.50 10.50	9.50	40.00	0.20	Frei	-	Ja	Nein	Frei	H
Zentrumszone	20	4	1.15	frei		13.50	-	40.00	0.30	f	-	Bei 4 G nicht gestattet			
Wohnzone mit Gewerbe- nutzung	21	3*	0.85	frei		-	10.50	40.00	0.30	Frei	-	Bei 3 G nicht gestattet			
Arbeitszone Steinbruch	22	Frei	0.70	frei	-	9.50	-	frei	-	Frei	-	-	-	-	HH
Gewerbezone	11	Frei			Frei	7.50	9.50	40.00	0.10	Frei	-	Ja	Nein	Frei	HH
OeBA-2 ÖBA	13-23	frei-3	frei	frei	-	10.50	-	-	0.20	Frei	-	Ja	Nein	Frei	HH
OeBA-1 Zone für Freizeit und Sport	12-24	1	gemäss Zweck	gemäss Zweck	-	4.50	-	-	-	Frei	-	Ja	Nein	Frei	HH
SNZ Pfadiheime	15-25	1	Bestand	Bestand	0.30	4.50	6.50	30.00	0.50	Frei	-	Ja	Nein	Frei	H
SNZ Einsiedelei	16-26	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	-	GP	GP	GP	H
SNZ Kreuzen	17-27	1-2	Bestand	Bestand	-	7.50	Offen	40.00	0.40	-	-	Offen	Nein	Offen	H
SNZ Steinbruch	14-28	1	frei	frei	GP	4.50	4.50	10.00	-	Bestand	Bestand	Bestand	-	-	-
EZ Königshof	§30	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand					
Landwirtschaft	19	1-2			-	7.50	Offen	Offen	-	Frei / JSZ	Offen	Ja	Nein	Offen	HH

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

Abkürzungen

f / p — flach und Pultdach (einseitig schräg geneigt)

f — flach

JSZ — gemäss Anforderungen Juraschutzzone

GP — Gestaltungsplan

II. Zonenvorschriften

Bauzonen

§ 14 Wohnzone, 2-geschossig a Wohnzone 1-geschossig 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> <p>Firstrichtung Ost - West</p> <p>Dachneigung: max. 35°</p> <p>Dachform frei</p> <p>Dachaufbauten/Attika gestattet</p> <p>Dacheinschnitte gestattet nicht gestattet</p> <p>Dacheindeckung gestattet frei</p> |
| 3 | Baumasse | <p>Geschlosszahl 1-2 max. 1</p> <p>GH Fassadenhöhe max. 7.50 m 4.50 m</p> <p style="padding-left: 100px;">hangseitig max. 4.50 m³</p> <p>FH Gesamthöhe max. 8.50 m 6.50 m ab OK EG Boden</p> <p>Gebäudelänge max. 25.00 m frei</p> <p>Grünflächenziffer min. 40 % in § 36 KBV geregelt</p> <p>Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.50 / unterirdisch frei</p> <p>Ausnutzungsziffer gestattet 0.30</p> |

§ 15 Wohnzone, 2-geschossig b Allgemeine Wohnzone Hang W2b

- | | | |
|-----------------|--------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Wohnzone 2-geschossig b bezweckt durch reduzierte Fassaden- bzw. Gesamthöhen quatiervetragliche Wohnbauten. |
| Wohnzone | | |
| 2 | Nutzung / Bauweise | <p>Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Terrassenhäuser sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers). Einliegerwohnungen, welche gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet sind, sind zulässig.</p> <p>Wohnen</p> <p>Firstrichtung Ost - West</p> <p>Dachneigung: max. 35°</p> <p>Dachform frei</p> <p>Dachaufbauten/Attika gestattet</p> <p>Dacheinschnitte gestattet nicht gestattet</p> |

³ Die Höhe zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht hangseitig mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

	Dacheindeckung	frei
3 Baumassee	Geschlosszahl	1-2 max. 2
	GH Fassadenhöhe	max. 7.00 m 6.50 m
	FH Gesamthöhe	max. 8.50 m ab OK-EG-Boden
	Gebäudelänge	30.00 m + Besondere Bestimmung An- und Zwischenbau
	Grünflächenziffer	min. 40 % in § 36 KBV geregelt
	Geschossflächenziffer	oberirdisch max. 0.55 / unterirdisch frei
	Ausnützungsziffer	0.45
4 Besondere Bestimmungen	Allgemeine Wohnzone mit Flachdachpflicht	
	Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit besonderen Bestimmungen gelten folgende, von Abs. 2 und 3 abweichende Bauweisen / Baumassee:	
	Dachform	flach und einseitig schräg geneigt (Pultdach; < 10 %)
	Dachaufbauten/Attika	nur Attika gestattet
	Dacheindeckung	frei
	Gesamthöhe	max. 6.50 m
	Die max. Gebäudelänge gilt für 2-geschossige Bauten; 1-geschossige Gebäude, An- und Nebenbauten werden nicht mit eingerechnet.	
5 Lärmempfindlichkeitsstufe	ES-II	

§ 16 Allgemeine Wohnzone, 2-geschossig c offen

W2c

1 Zweck	Die Wohnzone, 2-geschossig c bezweckt die Nutzung durch zweigeschossige Wohnbauten.	
	Wohnzone	
2 Nutzung / Bauweise	Zulässig sind Wohnbauten Wohnen und sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers).	
	Einzel-, Doppel-, Einfamilien-, Reihenhäuser	
	Dachform	frei
	Dachaufbauten/Attika	gestattet
	Dacheinschnitte	nicht gestattet
	Dacheindeckung	frei
3 Baumassee	Geschlosszahl	2 1-2
	Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 KBV zulässig.	
	GH Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	FH Gesamthöhe	max. 9.50 m ab OK-EG-Boden
	Gebäudelänge	max. 30.00 m + Besondere Bestimmung An- und Zwischenbau
	Grünflächenziffer	min. 40 % in § 36 KBV geregelt
	Geschossflächenziffer	oberirdisch max. 0.65 / unterirdisch frei
	Ausnützungsziffer	0.45
4 Besondere Bestimmungen	Die max. Gebäudelänge gilt für 2-geschossige Bauten; 1-geschossige Gebäude, An- und Nebenbauten werden nicht mit eingerechnet.	

- 5 Lärmempfindlichkeitsstufen ES-II

Allgemeine Wohnzone mit Flachdachpflicht

W2F

- | | | |
|---|----------------------------|--|
| 1 | Zweck | Wohnzone |
| 2 | Nutzung | Wohnen |
| 3 | Bauweise | Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser
Dachform flach und einseitig schräg geneigt ('Pult-dach')
Dachaufbauten/Attika nur Attika gestattet
Dacheindeckung frei
Geschosszahl 1 - 2 |
| 4 | Baumasse | GH max 6.5 m
GL max. 30 m + Besondere Bestimmung An- und Zwischenbau
GF in § 36 KBV geregelt
AZ 0.45 |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Die max. Gebäudelänge gilt für 2-geschossige Bauten; 1-geschossige Gebäude, An- und Nebenbauten werden nicht mit eingerechnet |
| 6 | Lärmempfindlichkeitsstufen | ES-II |

§ 17 Wohnzone, 3-geschossig

W3

- | | | |
|---|----------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Wohnzone, 3-geschossig bezweckt die Nutzung durch dreigeschossige Wohnbauten.
Wohnzone |
| 2 | Nutzung/
Bauweise | Zulässig sind Mehrfamilienhäuser und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers).
Wohnen
Nicht zulässig sind neue Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Zweifamilienhäuser.
Dachform frei flach und einseitig schräg geneigt («Pultdach»)
Dachaufbauten/Attika Erschliessung/Technik und Attika gestattet
Dacheindeckung frei |
| 3 | Baumasse | Geschosszahl 3 max. 3
Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 KBV zulässig.
GH Fassadenhöhe max. 10.50 m
Gesamthöhe max. 14.00 m
Gebäudelänge max. 40.00 m
Grünflächenziffer min. 40 % in § 36 KBV geregelt
Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.80 / unterirdisch frei
Ausnützungsziffer 0.55 |

- | | | |
|---|----------------------------|--|
| 4 | Besondere Bestimmungen | Für das im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit besonderen Bestimmungen gilt ein Bauverbot (zulässig bleiben 1-geschossige Bauten mit ausschliesslich Nebennutzflächen). |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen | ES-II |

§ 18 Wohnzone, 4-geschossig

W4

- | | | |
|---|----------------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Wohnzone, 4-geschossig bezweckt eine verdichtete Nutzung durch viergeschossige Wohnbauten an zentraler Lage.
Wohnzone |
| 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.
Wohnen
Dachform Flachdach
Dachaufbauten/Attika Erschliessung/Technik gestattet, Attika nicht gestattet
Dacheindeckung extensive Begrünung zwingend frei
PV-Anlage in Kombination mit Begrünung möglich |
| 3 | Baumasse | Geschlosszahl 4 mind. 3, max. 4
Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 KBV zulässig.
GH Fassadenhöhe max. 13.50 m
Gebäudelänge max. 40.00 m
Grünflächenziffer min. 40 % in § 36 KBV geregelt
Geschossflächenziffer oberirdisch max. 1.00 / unterirdisch frei
Ausnützungsziffer 0.60 / 0.80 |
| 4 | Lärmempfindlichkeitsstufen | ES-II |

§ 19 Kernzone

K

- | | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Kernzone bezweckt als Mischzone mit Dorfkernfunktionen, 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 | Zulässig sind Wohnen, Geschäfte sowie nicht bis maximal mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Restaurants, Ladengeschäfte).
Nicht zulässig sind neue Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Zweifamilienhäuser.
Einzelbauweise ohne Beschränkung der Wohneinheiten
Dachform frei
Dachaufbauten/Attika gestattet
Dacheinschnitte nicht gestattet
Dacheindeckung frei |
| 3 | Baumasse | Geschlosszahl 3 |

§ 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-, Doppeleinfamilien- 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 Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. 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 Zulässig sind Wohnnutzung, öffentliche Nutzungen sowie untergeordnet nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In den Erdgeschossen sind Dienstleistungen / Gewerbenutzungen anzustreben.

Nicht zulässig sind insbesondere: reine Wohnbauten, Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen, Abstellplätze, offene Ausstellungs- / Verkaufsflächen, Tankstellen / Waschanlagen oder ähnliche Nutzungen.

Dachform frei
Dachaufbauten/Attika bei 3-geschossiger Bauweise nicht gestattet
- 3 Baumasse Geschlosszahl 3

Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 KBV zulässig.

Fassadenhöhe frei
Gesamthöhe max. 10.50 m
Gebäudelänge max. 40.00 m
Grünflächenziffer min. 30 %
Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.85 / unterirdisch max. 1.0
- 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.

Gewerbezone

GW

- 1 Zweck Gewerbezone
- 2 Nutzung Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- 3 Bauweise offen
Dachform ————— frei
Dacheinschnitte — nicht gestattet
Dacheindeckung — frei
- 4 Baumasse Geschlosszahl — frei
GH max. ————— 7.5 m
FH max. ————— 9.50 m ab OK-EG Boden
GL max. ————— 40 m + Besondere Bestimmungen An- und Zwischenbau
GF ————— 10 %
- 4 Besondere Bestimmungen Die max. Gebäudelänge gilt für 2-geschossige Bauten; 1-geschossige Gebäudeteile, An- und Nebenbauten werden nicht mit eingerechnet.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufen ES-III

§ 22 Arbeitszone Steinbruch mit Gestaltungsplanpflicht

AZS

- 1 Zweck **Die Arbeitszone Steinbruch bezweckt den Erhalt und die (Weiter)Entwicklung der Arbeitsnutzung im Gebiet Steinbruch.**
~~Arbeitszone A gemäss § 31 des Planungs- und Baugesetz vom 03.12.1978 (Stand 01.07.2018).~~
- 2 Nutzung / Bauweise 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.

Nicht betriebsnotwendige und an den Standort gebundene Wohnungen sind nur zulässig, wenn durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Maximal 5 % der **Brutto**geschossflächen 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.

Dachform frei
- 3 Baumasse Geschosshöhe frei
Fassadenhöhe max. 9.50 m
Gebäudelänge frei
Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.70 / unterirdisch max. 1.0
~~Überbauungsziffer max. 20 %~~
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III

§ 23 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

öBA-2

- 1 Zweck **Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sichert die für öffentliche Aufgaben benötigten und öffentlichen Zwecken dienenden Flächen.**
- 2 Nutzung / Bauweise **Zulässig sind** öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.

offen
Dachform frei
~~Dacheinschnitte nicht gestattet~~
Dacheindeckung frei
- 3 Baumasse Geschosshöhe **frei** max. 3-geschossig für Hauptbauten
1-2-geschossig für Nebengebäude
GH Fassadenhöhe max. 10.50 m
FH Gesamthöhe frei keine
Gebäudelänge frei offen
Grünflächenziffer min. 20 % keine
Baumäquivalent nicht gestattet
Geschossflächenziffer frei
~~Ausnützungsziffer keine~~

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 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. |
| 4 Besondere Bestimmungen | Der Schulhausbereich liegt innerhalb des für gemeinsame Bebauungs- und Gestaltungsstudie (siehe § 31). Entlang der Hauptstrasse sollen Bauvorhaben auch den Übergangsbereich zum Strassenraum thematisieren und diesen nach Möglichkeit nicht vom Strassenraum abschotten. |
| 5 Lärmempfindlichkeitsstufen | ES-III |

§ 24 Zone für Freizeit und Sport öffentliche Bauten und Anlagen

FuS öBA-1

- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Zweck | Die Zone für Freizeit und Sport öffentliche Bauten und Anlagen sichert die für öffentliche Interessen Aufgaben benötigten und öffentlichen Zwecken dienenden Flächen. |
| 2 Nutzung / Bauweise | <p>Zulässig sind Spiel- und Sportanlagen mit zugehörigen Infrastrukturbauten.</p> <p>offen</p> <p>Dachform frei</p> <p>Dacheinschnitte nicht gestattet</p> <p>Dacheindeckung frei</p> |
| 3 Baumasse | <p>Geschosszahl max. 1</p> <p>Fassadenhöhe max. 4.50 m</p> <p>Gesamthöhe frei</p> <p>Gebäudelänge frei offen</p> <p>Grünflächenziffer frei keine</p> <p>Geschossflächenziffer dem Zonenzweck entsprechend</p> <p>Ausnutzungsziffer keine</p> |
| 4 Besondere Bestimmungen | Das Areal unterliegt der Abtretungspflicht gemäss § 42 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. |
| 5 Lärmempfindlichkeitsstufen | ES-III |

§ 25 Spezialzone Sondernutzungszone Pfadiheime

SZ P

- | | |
|----------------------|--|
| 1 Zweck | Die Spezialzone Pfadiheime dient der Pfadfinderbewegung sowie weiteren Nutzungen von Freizeit und Sport. |
| 2 Nutzung / Bauweise | <p>Zulässig sind Sport- und Freizeitnutzung mit zugehörigen Infrastrukturbauten.</p> <p>Dachform frei</p> <p>Dacheinschnitte nicht gestattet</p> |
| 3 Baumasse | <p>Geschosszahl max. 1</p> <p>GH-Fassadenhöhe max. 4.50 m</p> <p>FH-Gesamthöhe max. 6.50 m-ab OK-EG-Boden</p> <p>Gebäudelänge max. 30.00 m</p> |

Grünflächenziffer min. 50 %
Geschossflächenziffer Bestand
 Ausnützungsziffer 0.30

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 4 | Besondere Bestimmungen | Die nach kantonaler Bauverordnung erforderlichen Parkplätze sind ausserhalb dieser Zone schriftlich und mit entsprechenden Grundbucheintragungen auszuweisen. |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen | ES-H |

§ 26 Spezialzone Sondernutzungszone «Einsiedelei»

SZ E

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Spezialzone Einsiedelei dient dem Restaurationsbetrieb Einsiedelei. |
| 2 | Nutzung | Westlich Verenabach: Restaurationsbetrieb gemäss Gestaltungsplan
Östlich Verenabach: Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen |
| 3 | Bauweise | Westlich Verenabach: im Gemäss Gestaltungsplan festzulegen
Östlich Verenabach: Es sind nur Infrastrukturen und Spielgeräte im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung gestattet. |
| 4 | Baumasse | Westlich Verenabach: im Gemäss Gestaltungsplan festzulegen
Östlich Verenabach: keine festen Hochbauten zulässig. |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Der Gestaltungsplan Restaurant Einsiedeln (RRB-Nr. 1993/2353) bleibt in Kraft.
Die Zufahrt ist auf das öffentliche Strassenareal der Verenastrasse zu beschränken. |
| 6 | Lärmempfindlichkeitsstufen | ES-H |

§ 27 Spezialzone Sondernutzungszone «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
GH Fassadenhöhe max. 7.50 m
Gesamthöhe frei
Gebäudelänge max. 40.00 m
Grünflächenziffer min. 40 %
Geschossflächenziffer Bestand
Ausnützungsziffer keine |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. |
| 6 | Lärmempfindlichkeitsstufen | ES-H |

§ 28 Spezialzone Steinbruch

EZ S

- | | | |
|---|-------|--|
| 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	Geschlosszahl	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 m² Grundfläche, Sitzbank, Fussweg). Bestehende Erschliessungsanlagen bleiben zulässig. Nicht baubewilligungspflichtige Infrastrukturen wie Sitzbänke, Komposte, Gehwege etc. sind zulässig.
4	Terrainveränderungen	Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.
5	Besondere Bestimmungen	Die Grün- und Freihaltezone zählt nicht zur anrechenbaren Landfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer.

§ 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, Renovationen 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 Kommunale Uferschutzzone

USZl

- 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).
- Bauten und Anlagen Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.
- Besondere Bestimmungen Die Uferschutzzone zählt nicht als anrechenbare Landfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer.

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.
- 1 Zweck, Nutzung, Zulässigkeit Zweck, Nutzung und Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richten sich nach den übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton.

Es gelten die entsprechenden Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG):

- | | | |
|---|---------------------------|---|
| 2 | Zuständigkeit | Feststellung der Zonenkonformität: _____ Kanton
Beurteilung Bauvorhaben in der
Juraschutzzone in Bezug auf
Einhaltung der Bauvorschriften und
Aesthetik: _____ Kanton
Beurteilung Bauvorhaben ausserhalb _____ Kommunale Baubehörde
der Juraschutzzone in Bezug auf _____
Einhaltung der Bauvorschriften und
Aesthetik: _____ |
| 3 | Bauweise | Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. |
| 4 | Baumasse | Geschoszahl _____ max. 1-2 G
Gebäudehöhe _____ max. 7.50 m
Silohöhe _____ max. 14.00 |
| 7 | Lärmempfindlichkeitsstufe | ES-III |

Reservezonen

RW

- | | | |
|---|---------------------------|--|
| 1 | Zweck | Reserve für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone in günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf. |
| 2 | Besondere Bestimmungen | Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen. |
| 3 | Lärmempfindlichkeitsstufe | ES-II |

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 ausshalb 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 Kommunale Landschaftsschutzzone

LS

- 1 Zweck Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung 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** Landwirtschaftszone soweit mit den Zielsetzungen des Zweckartikels vereinbar.
- 3 Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, ~~neue Entwässerungen~~ 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 **be-gründbar angewiesen** sind. **Ebenfalls zulässig bleiben landwirtschaftliche Schutzbauten für Obst- und Gemüsekulturen (z.B. Kultur- und Hagelschutznetze usw.).**
- ~~Intensivobstanlagen sind unter folgenden Bedingungen gestattet: Das Landschaftsbild darf nicht übermässig beeinträchtigt werden. Bei den Gestängen ist Holz zu verwenden. Bei den Schutznetzen und Folien sind unauffällige Farben zu verwenden. Es sind geeignete Massnahmen zum Sichtschutz zu prüfen (z.B. Baumreihen, Hochstammobstbäume oder Hecken am Rand).~~
- 4 Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.
- Ausnahmen ~~Kleinere Bienenhäuser, Weidunterstände sind zulässig, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf dem beanspruchten Standort angewiesen sind.~~

§ 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).
- 4 Bestimmungen 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 Verfrüfung von Kulturen sind zeitlich begrenzt zulässig (zweckmässige kulturspezifische Vegetationsperiode).
 Licht- und Lärmemissionen in der Nacht sind bestmöglich zu vermeiden.
- 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.
- 3 **Hinweisbereich geringe Gefährdung (gelb) / Restgefährdung (gelb/weiss schraffiert)**
- 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.
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.
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.
4	Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)
Auflagen innerhalb Bauzone	Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist mit Auflagen zulässig: - 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. - 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. - Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden. - Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann. - Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt. - 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.
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.

**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.

5

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.

6

Oberflächenabfluss

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU auf⁴.

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.

Juraschutzzone

[±] Es gelten die entsprechenden Nutzungs- und Schutzbestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

Kantonales Naturreservat «Martinsfluh-Einsiedelei-Kreuzen»

[±] Das kantonale Naturreservat ist von naturwissenschaftlicher und regionaler Bedeutung. Es schützt vor allem Pflanzenbestände, markante Felsformationen, Findlinge, Bachläufe usw. Eine spezielle, schonungsvolle, forstwirtschaftliche Nutzung ist angebracht (RRB Nr. 2446 vom 2. Mai 1972).

Gewässerschutzzonen

S1/S2/S3

Es gelten die entsprechenden Vorschriften der kantonalen Gesetzgebung und die separaten Schutzvorschriften.

**Kantonales Vorranggebiet «A11 Weissensteinkette» – Kantonale
Naturreservate «Chuchigraben-Vorberg» und «Balmflühe» BLN-Gebiet
«Weissenstein»**

[±] Es gelten die entsprechenden übergeordneten Zielsetzungen und Schutzvorschriften.

⁴ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

Kommunales Vorranggebiet «Galmis»

- 1 Zweck Das kommunale Vorranggebiet ‚Galmis‘ bezweckt auf Basis der Freiwilligkeit der Bewirtschafter, die Erhaltung und Aufwertung der vielfältigen und erlebnisreichen Landschaft mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.
Nutzungs- und Schutzziele richten sich nach dem Naturkonzept und der forstlichen Planung.
- 2 Besondere Bestimmungen Zur Erhaltung der Nutzungs- und Schutzzielen können Vereinbarungen abgeschlossen werden.

Gebiet für gemeinsame Bebauungs- und Gestaltungsstudie

- 1 Zweck Anstreben einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung des öffentlichen Raumes im Gebiet Schulhaus / Gemeindehaus.
- 2 Besondere Bestimmungen Im Zusammenhang mit ordentlichen Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten sowie der generellen Bautätigkeit kann die Planungsbehörde in diesem Gebiet Bebauungs- und Gestaltungsstudien initiieren und die Entwicklung und Gestaltung auf eine Gesamtkonzeption abstimmen. Bauvorhaben und Nutzungsänderungen dürfen diese nicht beeinträchtigen.

Durch Abfälle belastete Standorte nach Art 32 USG

Gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) in einen Kataster aufgenommen.

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden.

Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und die zu treffenden Massnahmen. Für alle durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26.02.1992 zu veranlassen sind und anfallen- der Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

Natur- und Kulturobjekte

§ 38 Geschützte Erhaltenswerte Kultur- und 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

Erhaltenswerte Naturobjekte	Ersatzpflanzung sowie vereinbart Fördermassnahmen wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege mit der Grundeigentümerschaft / den Bewirtschaftenden.
2 Naturinventar und -konzept	Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten Naturobjekte (Einzelbäume und Baumgruppen) sind, wenn möglich, zu erhalten und sollen, wenn sie eingehen oder gefällt werden müssen, ersetzt werden. Erhaltenswerte Baumgruppen sollen ihrer Gesamtwirkung erhalten bleiben. 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 | Unterschützstellung 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 | <p>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 wie auch am Gebäudeäusseren oder bei archäologischen Objekten bei Geländeänderungen sind der 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.</p> <p>Die im Bauzonen- und Gesamtplan sowie im Anhang des Zonenreglements bezeichneten Objekte stehen aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes unter kantonalem Denkmalschutz. Sie sind in ihrer Substanz und ihrer Eigenart so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.</p> <p>Alle Veränderungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Dies betrifft insbesondere auch Erneuerungen oder Änderungen von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Ziegel, Holzwerk, etc.</p> |
| 3 Schützenswerte Objekte | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten schützenswerten Gebäude sind, wenn möglich, als Einzelobjekte und als Bestandteil einer Gebäudegruppe in Stellung, Volumen und äusserer Form sowie in der alten Bausubstanz zu erhalten.</p> |

Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen und -volumen sowie Lage und Stellung massgebend. Die Baubehörde kann bei Um- und Wiederaufbau von Altbauten, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen verlangen. Ein Neubau ist nur zu erwägen, wenn keine Sanierung mehr möglich ist. Baugesuche sind dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Im Rahmen der Behandlung eines allfälligen Baugesuches kann die Baubehörde die Unterschutzstellung des Objektes prüfen.

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.

Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude sind, wenn möglich, als Bestandteil einer Gebäudegruppe in Stellung, Volumen und äusserer Form zu erhalten.

Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen und -volumen sowie Lage und Stellung massgebend. Bei Um- und Wiederaufbau von Altbauten sind dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

Bauliche Massnahmen sind möglichst früh mit der Baubehörde abzusprechen. Baugesuche können dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten Naturobjekte (Einzelbäume und Baumgruppen) sind, wenn möglich, zu erhalten und sollen, wenn sie eingehen oder gefällt werden müssen, ersetzt werden. Erhaltenswerte Baumgruppen sollen ihrer Gesamtwirkung erhalten bleiben.

5 Unterhaltungspflicht

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 Unterhaltungspflicht 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 Bauvorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeuten und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.
- 2 Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden (§ 138 PBG BauG).

Verfahren

- ~~1 Die Bestimmungen der Bauordnung werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen und sind der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.~~
- ~~1 Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).~~

§ 44 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieses Reglements erforderlichen Ausführungsbestimmungen und regelt die organisatorischen Belange.
- 1 **Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.**
Dieses Reglement tritt am tt.mm.yyyy in Kraft.

§ 45 Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere der 2. Teil „Zonenvorschriften“ des Bau- und das Zonenreglements **vom 5. Juni 2007 (RRB Nr. 2007/947)** vom 3. Oktober 1989 (RRB Nr. 3186) resp. vom 7. Juli 1993 (RRB Nr. 2353) 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 begleitet die planerische und bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet.

Art. 2 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
- 1 verwaltungsexterne Fachperson aus dem Bereich Architektur / Städtebau und/oder
1 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. 3 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. 4 Der Gestaltungsbeirat wird zur Qualitätssicherung von 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

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

- Art. 5** 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. 6** Die Sitzungen des Beirats sind nicht öffentlich.
- Art. 7** Die Projekte werden in der Regel durch die Planenden / die Bauherrschaft dem Beirat präsentiert.
- Art. 8** Die gemeindeexternen Mitglieder des Beirates sind zu verpflichten, über Inhalt und Ergebnis des Verfahrens Stillschweigen zu bewahren. Die gemeindeinternen Mitglieder unterstehen dem gesetzlichen Amtsgeheimnis.