

4537 Wiedlisbach
Revision der Ortsplanung 2010 / 2011

Baureglement (Vergleich IST und neuer Vorschlag)



Solothurn, 21. Februar 2011 /bru
26. Mai 2011 /bru (Mitwirkung verarbeitet)

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines			
1. Geltungsbereich	Artikel 1	-----	Seite 3
2. Übergeordnetes Recht	Artikel 2		
3. Verhältnis zum Privatrecht			
4. Besitzstandsgarantie	Artikel 3		
a altrechtliche Bauten und Anlagen			
b unüberbaute Grundstücke			
5. Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	Artikel 4		
6. Befugnisse und Pflichten der Baupolizeibehörde	Artikel 5	-----	Seite 4
7. Baueingabe	Artikel 6	-----	Seite 5
B Baupolizeiliche Vorschriften			
B1 Erschliessung und Parkierung			
1. Hinreichende Erschliessung	Artikel 7		
2. Abgrenzung Basis- und Detailserschliessung		-----	Seite 6
3. Gestaltung von Verkehrswegen	Artikel 8		
4. Wanderwege			
5. Flächen für die Parkierung	Artikel 9		
B2 Baugestaltung und Bauweise			
1. Grundsatz	Artikel 10	-----	Seite 7
2. Offene Bauweise	Artikel 11		
3. Annähernd geschlossene Bauweise in der Vorstadtzone	Artikel 12		
B3 Bauabstände			
1. Allgemeines, Verhältnis zur Baulinie	Artikel 13	-----	Seite 8
2. Bauabstand von öffentlichen Strassen	Artikel 14		
4. Bauabstände von Gewässern	Artikel 15	-----	Seite 9
5. Bauabstände von Wald und Gehölzen	Artikel 16		
6. Bauabstand von Zonengrenzen	Artikel 17		
7. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund			
a Allgemeines	Artikel 18	-----	Seite 10
b Bauabstände für An- und Nebenbauten	Artikel 19	-----	Seite 11
c Grenzabstand für Tiefbauten sowie unterirdische Bauten und Bauteile	Artikel 20		
d Näherbau	Artikel 21		
e Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Artikel 22	-----	Seite 12
7. Gebäudeabstand	Artikel 23		
B4 Messweise			
1. Gebäudelänge, Gebäudetiefe	Artikel 24		
2. Gebäudehöhe			
a Allgemein	Artikel 25	-----	Seite 13
b Bauten am Hang			
c Gestaffelte Bauten		-----	Seite 14
3. Geschosse	Artikel 26		
B5 Dachausbau und Dachgestaltung			
a Dachausbau	Artikel 27		
b Dachgestaltung			
d Flachdachbauten		-----	Seite 16
B6 Energie, Reklamen und Lärmschutz			
1. Energie	Artikel 28	-----	Seite 17
2. Reklamen, Plakatierung und Beleuchtung	Artikel 29		
2. Lärmschutz	Artikel 30		
B7 Umgebungsgestaltung			
1. Umgebung	Artikel 31		
2. Terrainveränderungen	Artikel 32	-----	Seite 18
C Zonen- und Gebietsvorschriften			
C1 Allgemeines			
1. Bedeutung	Artikel 33	-----	Seite 19
C2 Zonenbestimmungen			
1. Wohnzonen	Artikel 34		
2. Mischzonen	Artikel 35	-----	Seite 20

3. Altstadtzone	Artikel 36		
4. Vorstadtzone	Artikel 37	-----	Seite 22
5. Arbeitszonen A-D	Artikel 38		
6. Gärtnerezone	Artikel 39	-----	Seite 23
7. Bauernhofzone	Artikel 40	-----	Seite 24
8. Zone mit Planungspflicht (ZPP)	Artikel 41		
a ZPP1 „Stierenweid“	Artikel 42		
b ZPP2 „Neumatt Nordwest“	Artikel 43	-----	Seite 25
c ZPP5 „Stadthof West“	Artikel 44	-----	Seite 26
d ZPP6 „Brüggbach“	Artikel 45		
e ZPP "Interkommunale Kiesgrube Walliswil"	Artikel 46	-----	Seite 27
f ZPP "Gerzmatt"	Artikel 47	-----	Seite 27
9. Zone für öffentliche Nutzung	Artikel 48	-----	Seite 28
10. Zone für Sport und Freizeit	Artikel 49		
11. Baupolizeiliche Masse	Artikel 50	-----	Seite 30
12. Landwirtschaftszonen	Artikel 51	-----	Seite 31
13. Grünraum- und Gartenzone	Artikel 52		
14. Uferschutzzone	Artikel 53		
15. Bahnhofareal	Artikel 54	-----	Seite 32
D Schutzgebiete, Schutzobjekte und Naturgefahren			
1. Gefahrengelände	Artikel 55		
2. Landschaft			
a Allgemeines	Artikel 56		
b schützenswerte Landschaften	Artikel 57	-----	Seite 33
c Kantonale Naturschutzgebiete	Artikel 58		
d Uferschutzplanung Aare	Artikel 59		
e Waldrandschutzgebiet	Artikel 60		
f Quellwasserschutzzone / Fassungsgebiete	Artikel 61		
g Naturobjekte	Artikel 62		
3. Ortsbild			
a Baugruppen, Ortsbildschutzgebiet	Artikel 63	-----	Seite 35
b Baudenkmäler			
c Beizug der kantonalen Denkmalpflege			
d Beizug des Berner Heimatschutzes			
4. Archäologische Bodenfunde und Schutzzonen	Artikel 64	-----	Seite 36
5. Historische Verkehrswege	Artikel 65	-----	Seite 37
E Zuständigkeiten			
Zuständigkeiten			
a Der Gemeinderat	Artikel 66		
b Bau- und Werkkommission	Artikel 67		
F Schluss-, Straf- und Übergangsbestimmungen			
Mehrwertabschöpfung	Artikel 68	-----	Seite 38
Widerhandlungen	Artikel 69		
Inkrafttreten	Artikel 70		
Aufhebung bestehender Vorschriften	Artikel 71	-----	Seite 39

Verwendete Abkürzungen

BauG	Baugesetz	LSV	Lärmschutzverordnung
BauV	Bauverordnung	NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
BewD	Baubewilligungsdekret	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
BR	Baureglement	SG	Strassengesetz
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	SV	Strassenverordnung
EnG	Energiegesetz	WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz)
baugesetz)			
KENV	Kantonale Energieverordnung	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
KWaG	Kantonales Waldgesetz		
KWaV	Kantonale Waldverordnung		

Verzeichnis der eidgenössischen und kantonalen Erlasse siehe Anhang
 Internetzugang Bund: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html>
 Kanton: <http://www.sta.be.ch/belex/d/>

Geltendes Baureglement

Geltungsbereich
Bedeutung

A. Allgemeines

Artikel 1

¹ Das Baureglement - einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Soweit die Gemeinde mit Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 88 BauG sind die in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde sowie dem zugehörigen Erläuterungsbericht enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Vorbehalt anderer
Vorschriften

Artikel 2

¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen nebst den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden. Die massgebenden eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang zusammengestellt.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 667 - 712) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 - 79i) zu beachten. Unstimmigkeiten sind zivilrechtlich zu regeln.

Bewilligungs-, Erfordernis

Artikel 3

¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD) vorliegt.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 5 BewD).

Voranfrage

³ Bei grösseren Bauvorhaben wird dem Gesuchsteller empfohlen, zur Vereinfachung des Verfahrens vor dem Baugesuch eine Voranfrage einzureichen, insbesondere in Altstadtzone, Kernzone, Landwirtschaftszone und Landschaftsschutzzone. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

Geltungsbereich

A. Allgemeines

Artikel 1

¹ Das Baureglement – einschliesslich Anhang - bildet zusammen mit dem Zonenplan (ZP 1 = Siedlungsgebiet; ZP 2 = Gemeindegebiet) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Bei Überbauungsordnungen ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) oder besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG, Art. 19 ff BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze, Planungsziele oder Randbedingungen der Ortsplanung zu wahren. Als Hinweis dient zudem der Erläuterungsbericht zur Ortsplanung.

Übergeordnetes
Recht

Artikel 2

¹ Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Grundordnung vor (vergleiche Übersicht im Anhang).

Verhältnis zum
Privatrecht

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände, des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG-ZGB) zu beachten (insbesondere Art. 79 ff EGzZGB [vgl. Anhang]).

Besitzstandsgarantie
a altrechtliche Bau-
ten und Anlagen

Artikel 3

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung (Art. 3 BauG, Art. 84 SG, Art. 90 BauV, Art. 79d EGzZGB [Hofstattrecht]) gewährleistet.

b unüberbaute
Grundstücke

² Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes (ca. 15 Jahre seit Genehmigung) liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben anschliessend keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Grundstücke weiterhin in der Bauzone bleiben.

Baubewilligung,
Voraussetzung der
Erteilung

Artikel 4

¹ Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

² Die Erteilung einer Baubewilligung setzt die Einhaltung aller zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen voraus.

³ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür eine rechtskräftige Baubewilligung sowie allenfalls weitere, nach besonderer Gesetzgebung notwendigen Bewilligungen vorliegen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die

Geltendes Baureglement

Generelles Baugesuch

den zuständigen Gemeindebehörden eingereicht werden und die Art des Bauvorhabens (Nutzung, Gestaltung, Ausmass) umschreiben.

⁴ Das generelle Baugesuch kann namentlich die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben (Art 32, Abs. 4 lit. a BauG).

Voraussetzungen Befugnisse der Bau- behörde

Artikel 4

¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievord; Art. 37 und 38 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden.

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

a) die baupolizeilichen Bestimmungen (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten.

b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderliche Abstellfläche für Motorfahrzeuge und Zweiräder (Art. 16, 17 BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über genügende Aufenthaltsbereiche und Spielplätze (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen.

c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG, Art. 89 ff BauV) entsprechen.

d) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG und EnV) ausschöpfen.

e) die massgebenden Werte der Lärmschutzverordnung einhalten.

f) die Vorschriften über die baulichen Vorkehrungen zugunsten der Behinderten (Art. 22 BauG, 85 ff BauV) einhalten.

g) die Vorschriften über das Eisenbahnwesen einhalten.

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt,

a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD).

b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD).

c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheiten für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b - f obliegenden Vorkehrungen anzuhalten.

d) zur Beurteilung von Voranfragen und Baugesuchen, insbesondere in der Kern- und Altstadtzone, in der Landwirtschaftszone und in der Landschaftsschutzzone eine Fachstelle beizuziehen.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

Befugnisse und Pflichten der Baupolizei- behörde

Artikel 5

¹ Die Befugnisse und Pflichten der Baubewilligungsbehörde richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

² Die Baubewilligungsbehörde ist namentlich befugt:

a) zur Überprüfung von Baugesuchen namentlich im Zusammenhang mit Ortsbildfragen eine neutrale Fachinstanz beizuziehen. Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden;

b) zur Erfüllung ihrer Aufgaben Grundstücke, Bauten und Baustellen zu betreten und Angaben über das Vorhaben und den Bauvorgang zu verlangen;

c) für die Beurteilung der Fassadengestaltung bezüglich Farbgebung, Material und Strukturierung Muster zu verlangen oder am Objekt bemustern zu lassen.

Geltendes Baureglement

e) Anordnungen und Massnahmen nach Art. 45 - 48 BauG zu treffen.

Artikel 5

Verfahren
Zuständigkeiten

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 32 ff BauG) und des Bewilligungsdekretes vom 22. März 1994.

² Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 - 63 und Art. 66 BauG), der Bauverordnung (Art. 109 ff BauV) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung.

Artikel 6

Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 26 ff, 81 ff BauG), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und der Bauverordnung (Art. 101 BauV) massgebend.

Artikel 29

Erschliessungspflicht

¹ Die Erschliessungsanlagen der Bauzone sind mit Überbauungsordnungen zu regeln.

² Es ist jedoch keine Überbauungsordnung erforderlich, wenn:

- die Detailerschliessung in einem rechtsgültigen Nutzungsplan (Baulinienplan, Überbauungsplan oder Detailerschliessungsplan) schon geordnet ist;
- bereits bestehende Erschliessungsanlagen sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch kapazitätsmässig (Art. 5 und 6 BauV) genügen und im wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen;
- die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 3 ff BauV) entsprechende Gestaltung der Erschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

³ Die Gemeinde projiziert und baut die öffentlichen Erschliessungsanlagen. Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertrag-

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

Baueingabe

Artikel 6

¹ Die Baueingabe richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

² Die Baueingabe erfolgt bei der Gemeindeverwaltung.

³ Eine bauwillige Person kann ihre Projektabsichten im Rahmen einer Voranfrage auf deren Bewilligungsfähigkeit hin abklären lassen. Es handelt sich jedoch nicht um einen beschwerdefähigen Entscheid.

Hinreichende Erschliessung

B. Baupolizeiliche Vorschriften B1 Erschliessung und Parkierung

Artikel 7

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, gesichert sein.

lich die Planung und Erstellung von öffentlichen Erschliessungsanlagen überbinden (Art. 109 BauG). Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde müssen rechtskräftig festgelegt sein. Planung und Bau müssen unter Aufsicht der Gemeinde erfolgen und nach ordnungsgemässer Erstellung der Anlage zu Eigentum und Unterhalt an diese übergehen.

⁴ Hauszufahrten und Hausanschlüsse verbinden ein Gebäude oder eine Gebäudegruppe mit dem öffentlichen Erschliessungsnetz. Diese privaten Anlagen sind im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde zu genehmigen. Sie werden durch die Grundeigentümer erstellt und unterhalten.

⁵ Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, das von der Gemeindeversammlung zu genehmigen ist. Aus diesem geht hervor, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung zu erfolgen hat.

⁶ Die Grundeigentümer, denen durch den Bau von neuen Erschliessungsstrassen Vorteile erwachsen, haben Beiträge von bis zu 100 % zu leisten. Die Gemeindeversammlung legt den Kostenanteil fest, wobei die Strassenklassifizierung gemäss Verkehrsrichtplan zu berücksichtigen ist.

⁷ Der Gemeinderat legt, unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen, in einem Beitragsplan die einzelnen Grundeigentümerbeiträge fest.

⁸ Über die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden anstelle der Grundeigentümerbeiträge einmalige Gebühren nach den Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung verlangt.

Artikel 10

² Für die Klassifizierung der Strassen sind Art. 107 BauG und der Verkehrsrichtplan massgebend.

Artikel 25

Parkplätze

⁵ Ab drei zusammenhängenden Parkplätzen ist die Oberfläche durchlässig und unversiegelt zu gestalten, z.B. Rasengittersteine, Kiesmaterial und dergleichen. Pro 5 Parkplätze ist mind. ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen.

Ersatzabgabe

⁶ Wo die nach Art. 55 und 56 BauV geforderten Parkplätze nicht erstellt werden können, ist eine Ersatzabgabe zu entrichten.

⁷ Die Gemeindeversammlung erlässt besondere Richtlinien für die Bestimmung der Höhe der Ersatzabgabe.

Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

² Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Richtplan der Gemeinde, bestehende Überbauungsordnungen oder Art. 106 und 107 BauG.

Gestaltung von Verkehrswegen

Artikel 8

¹ Bei Neu- oder Umbau von Strassen und Wegen ist dem jeweiligen Charakter des Strassenraums Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer (z.B. verkehrsberuhigt) und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (z.B. unversiegelt) zu achten.

² Schliessen Gartenanlagen an eine öffentliche Strasse, so ist das Lichtraumprofil (50 cm) freizuhalten.

Wanderwege

³ Wanderwege dürfen ohne Baubewilligung weder aufgehoben, verlegt oder mit anderen Belägen versehen werden. Die zuständige Fachstelle ist der Obergeringenieurkreis IV.

Flächen für die Parkierung

Artikel 9

¹ Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die Vorschriften des Parkplatzreglements sowie der Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).

B Baupolizeiliche Vorschriften

I. Bauweise

Artikel 7

Allgemeines

Da Wiedlisbach als Ganzes ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweist, ist bei der Errichtung von Neubauten und der Ausführung von Umbauten besondere Sorgfalt hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung geboten.

Artikel 8

Offene Bauweise

¹ Gegenüber nachbarlichem Grund haben die Bauten allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 11 - 17) und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 10) einzuhalten.

² Die Gesamtlänge der Gebäude, einschliesslich der Anbauten, ist auf die in Art. 50 genannten Masse beschränkt. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Brandmauern, die über längere Zeit freistehen, sind zu gestalten.

³ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals kann unter den in Art. 75 BauG genannten Voraussetzungen von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen sowie den maximal zulässigen Gebäudelängen (Art. 50) abgewichen werden. Der Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) bleibt vorbehalten.

B2 Baugestaltung und Bauweise

Artikel 10

Grundsatz

¹ Da Wiedlisbach als ganzes ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweist, ist bei der Errichtung von Neubauten und der Ausführung von Umbauten besondere Vorsicht bei der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung geboten und es soll sich gute Einfügung ergeben. Insbesondere dürfen Bauvorhaben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild durch Lage und Gestaltung nicht beeinträchtigen und es muss eine gute Gesamtwirkung, auch im Hinblick auf eine künftig mögliche Bebauung, entstehen.

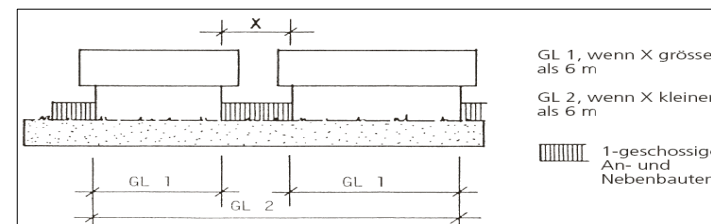
² Bauten und Anlagen, welche die Anforderung nach Abs. 1 nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Vorschriften entsprechen.

Artikel 11

Offene Bauweise

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen über die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung (Art. 75 BauG).

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Hauptgebäude haben die vorgeschriebene Länge einzuhalten, 1-geschossige Zwischenbauten von weniger als 6.00 m Länge und 3.50 mittlerer Gebäudehöhe zählen nicht zur Gebäudelänge.



Artikel 12

Annähernd geschlossene Bauweise in der Vorstadtzone

¹ In der Vorstadtzone gemäss Zonenplan gilt eine annähernd geschlossene Bauweise. Die Abstände (Grenzabstände, Strassenabstände, Gewässerabstände) und Zwischenräume der Bauten richten sich nach dem Ortsgebrauch bzw. nach der bestehenden Bausubstanz.

² Bauwilligen wird dringend empfohlen, vor der Einreichung eines Baugesuches mit den Baubehörden der Gemeinde Verbindung aufzunehmen.

Gebäudestellung
Firstrichtung

Artikel 9

¹ Neubauten sind entlang gradlinig verlaufender Erschliessungsstrassen in der Regel parallel oder rechtwinklig zu diesen zu stellen. Auf das bestehende Quartierbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. auch Art. 24 dieses Reglements).

² An Hängen sind die Gebäude in der Regel rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung in die Umgebung einzufügen.

⁴ Wo es architektonisch durch das Ortsbild begründet oder zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

II. Bauabstände

Bauabstand von öffentlichen Strassen

Artikel 10

¹ Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten (vgl. Anhang I, Kapitel 2.1):

- a) Längs Staatsstrassen min. 5 m
- b) Längs den übrigen öffentlichen Strassen min. 4 m
- c) Längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2 m

Der Grenzabstand wird vom Fahrbahn- resp. Trottoirrand aus gemessen und gilt auch für Bauten und Anlagen, die nicht der Bewilligungspflicht gem. Art. 5 BewD unterliegen, vorbehalten bleiben Art. 59, 65 und 68 SBG.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten, sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 1.00 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien

B3 Bauabstände

Artikel 13

¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder durch Baulinien bestimmt sind.

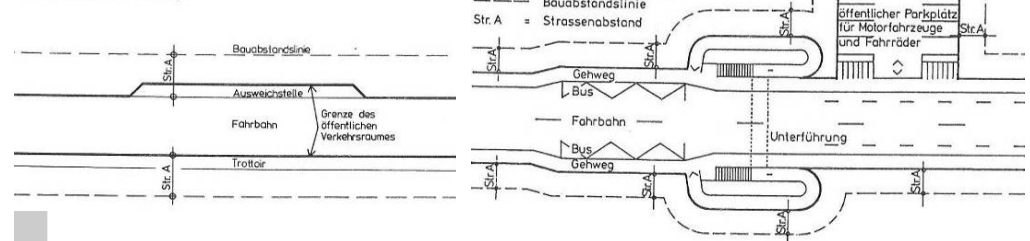
² Baulinien gehen den regulatorischen Bauabständen vor.

Bauabstand von öffentlichen Strassen

Artikel 14

¹ Von Kantonsstrassen ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m, von Gemeindestrassen ein Bauabstand von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äusseren Fahrbahnrand aus gemessen (siehe Skizze). Bei Gemeindestrassen zählen Fuss-, Geh-, Radwege und Trottoirs sowie Ausweichstellen nicht zur Fahrbahn.

Ausnahmeregelung für Gemeindestrassen:
- Ausweichstellen für Fahrzeuge



² In der Vorstadtzone müssen in der Regel die Bauabstände der überlieferten Bauweise übernommen werden.

³ Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände, unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 1.00 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

⁴ Der Abstand einer Garage, ab Tor bis zur ausgemachten Grenze muss mindestens 5.00 m betragen. Es wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes

Geltendes Baureglement

Wasserbaupolizeilicher Abstand

Artikel 11

¹ Soweit die Bachläufe nicht mittels Baulinien (Art. 90 BauG) oder Landschaftsschutzgebiet (Art. 42) geschützt sind, ist in der Landwirtschaftszone ein minimaler wasserbaupolizeilicher Abstand von 10 m, in der Bauzone ein solcher von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 10 - 17, Art. 50) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

³ Ist ein Bachlauf gemäss Art. 42, 43 resp. 44 geschützt, entspricht der minimale wasserbaupolizeiliche Abstand der Ausdehnung der Schutzzone.

Abstandsvorschriften
Zone für öffentliche Bauten

Artikel 12

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 13 - 15, Art. 50) einzuhalten.

² Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzung ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten - ausgenommen Bauten gemäss Art. 14 - ein Grenzabstand von 5 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten. Ist die grenzseitige Fassade eines

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

(SG).

Bauabstände von Gewässern

Artikel 15

¹ Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gilt entlang der Gewässer (sofern keine Uferschutzzone nach Art. 50 BR ausgeschlossen ist) für sämtliche Bauten und Anlagen ein Bauabstand von 7.00 m. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 m, bei Hochbauten von 6.00 m einzuhalten. Für eingedolte Gewässer gilt ein Bauabstand von 5.00 m. In der Altstadt- und Vorstadtzone wird der Abstand von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise und in Absprache mit der kant. Fachstelle festgelegt.

² Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

³ Innerhalb des Bauabstandes dürfen, unter Vorbehalt von Abs. 4, weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen erstellt werden. Die natürliche Ufervegetation ist zu erhalten; es ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

⁴ Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, können im Bauabstand folgende Bauten und Anlagen bewilligt werden:

- a standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- b Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen; für den Wiederaufbau gilt Art. 82 BauG;
- c Fuss-, Wander- und Unterhaltswege;
- d saisonale Zäune ausserhalb der Ufervegetation, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- e punktuelle einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen und andere öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen;

Bauabstand von Wald und Gehölzen

Artikel 16

¹ Bauten und Anlagen haben gemäss kantonalem Waldgesetz (KWaG) ein Abstand zum Wald von mindesten 30.00 m einzuhalten. Für Ausnahmen gelten Artikel 26 und 27 KWaG.

² Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, gemessen ab der mittleren Ausdehnung der Bäume und Sträucher, beträgt für Bauten 6.00 m und für Anlagen 3.00 m.

Bauabstand von Zonengrenzen

Artikel 17

¹ Lärm- und geruchsintensive Bauten und Anlagen in den Arbeitszonen haben gegenüber Zonen, welche ganz oder in erheblichem Ausmass dem Wohnen dienen, einen Zonenabstand von 10.00 m einzuhalten.

² Diese Abstände gelten nur, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grösser sind.

Geltendes Baureglement

Gebäudes länger als 15 m, so ist der Mehrlängen- resp. Mehrbreitenzuschlag gemäss Art. 50 Abs. 2 zu berechnen.

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

a.) im Allgemeinen

Artikel 13

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 50 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände, einschliesslich allfälliger Mehr-längen- und Mehrbreitenzuschläge, zu wahren (vgl. Anhang I, Kapitel 2.2).

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratisch oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

² Der kleine Grenzabstand ist auf drei Seiten des Gebäudes einzuhalten; er gilt in der Regel für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

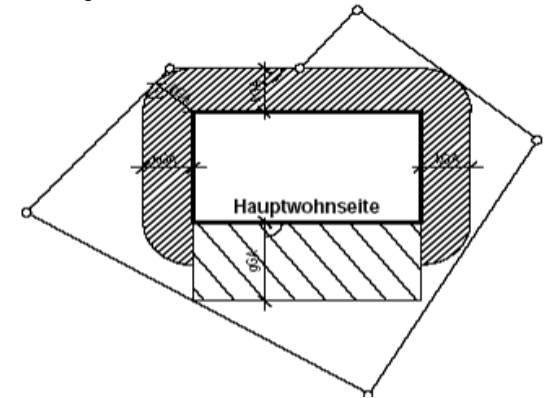
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

a Allgemeines

Artikel 18

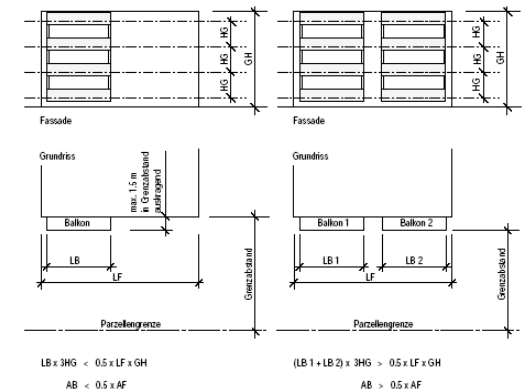
¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 50 BR festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

² Gebäude mit Wohn- oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft selbst festzulegen. Es ist möglichst darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



³ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste, waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand/ tragende Stützenreihe) von der Grundstücksgrenze.

⁴ Nicht von der Umfassungswand sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten, wie Balkonen und dergleichen, ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt für alle Gebäudeseiten der kleine Grenzabstand.



Geltendes Baureglement

b.) unbewohnte An- und Nebenbauten

Artikel 14

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m (3 m in der Wohnzone W1 und W2) und die Grundfläche 60 m² nicht übersteigt.

c.) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Artikel 15

² In gewachsenem Boden, erdüberdeckte und unbewohnte Bauten und Bauteile dürfen bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Die während der Bauzeit auftretenden Nachteile sind zu entschädigen.

d.) Näherbau

Artikel 14

² Die Baubewilligungsbehörde kann einen Grenzsanbau gestatten, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 8.

Artikel 16

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gem. Art. 17 gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze nach Art. 8 Abs. 3.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 14 Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahme-

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

b) Bauabstände für An- und Nebenbauten

Artikel 19

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten, Büros, Zimmererweiterungen, Wohnräume und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 30 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt.

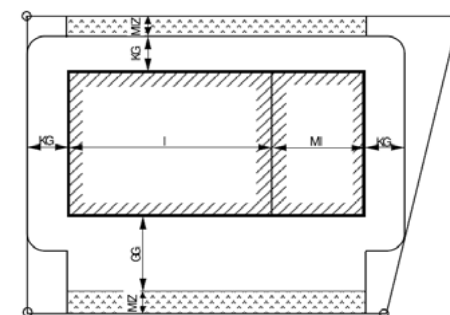
³ Offene Schwimmbecken und -teiche haben einen Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten.

⁴ Der Grenzsanbau resp. Unterschreitung des Abstandes ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.

⁵ In den Wohnzonen gilt, dass wenn eine Fassade länger als 15 m wird, so ist der senkrecht zu ihr gemessene Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern.

c) Mehrlängenzuschlag

Ml = Mehrlänge
KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand
MIZ = Mehrlängenzuschlag



c) Grenzabstand für Tiefbauten sowie unterirdische Bauten und Bauteile

Artikel 20

¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen, wie private Wege, Parkplätze und dgl. dürfen bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung, noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Vom Erdreich überdeckte Bauten und Bauteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen, dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze reichen. Art. 19 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

³ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen die vorerwähnten Bauten, Anlagen und Bauteile bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

d) Näherbau

Artikel 21

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung nach kant. Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG z ZGB) nicht unterschritten werden.

² Keine Ausnahmebewilligung ist erforderlich, und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, wenn die betroffe-

Geltendes Baureglement

bewilligung gemäss Art. 26 Baugesetz gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

c.) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Artikel 15

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden), verglaste Wintergärten, dürfen höchstens 1.50 m, Vordächer höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen. Vorhalten bleiben die zivilrechtlichen Bestimmungen, wonach näher als 0.80 m an die Grenze keine Bauteile von Hauptgebäuden erstellt werden dürfen.

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen von über 1.20 m Höhe sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79c, 79h, 79k des EG ZGB) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Gebäudeabstände

Artikel 17

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals kann vom Gebäudeabstand abgewichen werden (Art. 75 BauG).

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 14 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 8 Abs. 3 und Art. 14.

III. Geschosse, Firsthöhe und Gebäudehöhe

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

nen Nachbarn dem Vorhaben schriftlich zustimmen (Näherbaubewilligung).

³ Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand in der Regel nicht auf weniger als 6.00 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand in der Regel nicht auf weniger als 9.00 m verkürzt werden.

⁴ Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

e Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Artikel 22

¹ Vorspringende offene oder verglaste Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht.

² Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen des EGZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Gebäudeabstand

Artikel 23

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehältlich Art. 21 BR (Näherbau).

² Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 19 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 1.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Gebäuelänge, Gebäudetiefe

B4 Messweise

Artikel 24

¹ Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ohne An- und Nebenbauten/Balkone ist auf die in Art. 50 BR genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze).

Gebäudehöhe
a.) im Allgemeinen

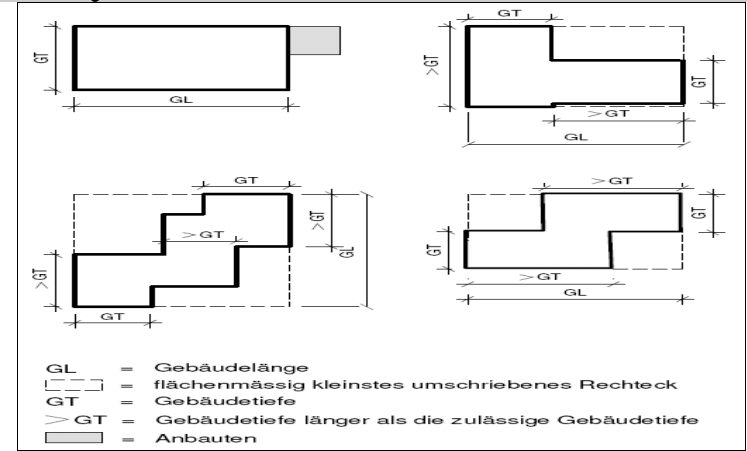
Artikel 19

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen (vgl. Anhang I, Kapitel 3), und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 der BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht ab Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder der und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

³ Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 50) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

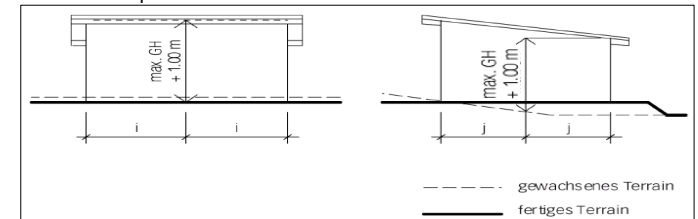


Gebäudehöhe
a Allgemein

Artikel 25

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit oberkant Dachkonstruktion, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

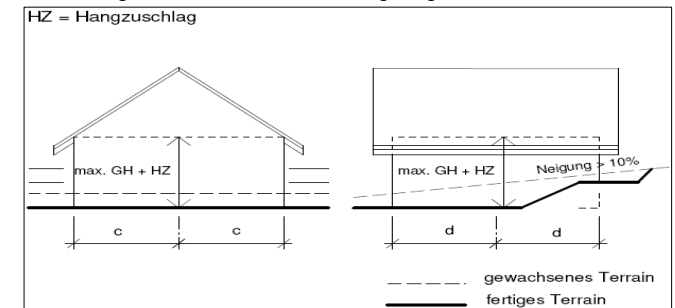
Bei Pultdächern in den Wohnzonen W2 und Gerzmatz Nord darf die Gebäudehöhe in der Mitte jeder Fassade um einen Meter überschritten werden.



² Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite und nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Giebfelder sowie Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die höchstens 1/6 des Gebäudeumfangs und höchstens 6.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

b Bauten am Hang

³ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine



b.) gestaffelte Gebäude

Artikel 20

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Geschosse

Artikel 18

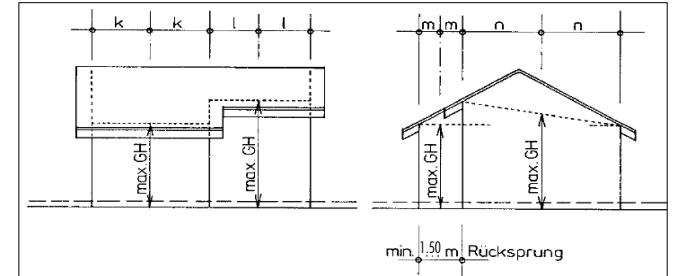
- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn
 - a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht
 - b) es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.

- 3 Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff der BauV) vorbehalten.
- 4 Ausgebaute Dachgeschosse zählen nicht als Geschosse.

c Gestaffelte Bauten

Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

- 4 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und oberkant Dachkonstruktion (bei Flachdachbauten oberkant Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

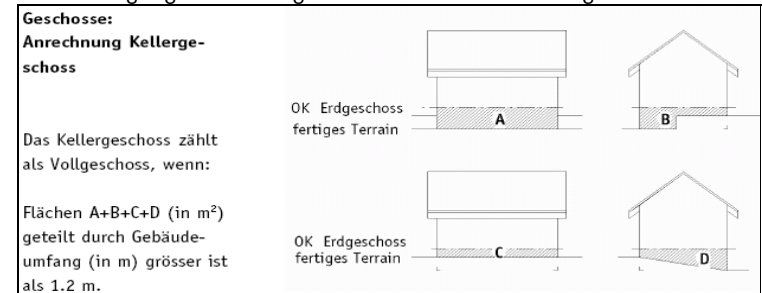


- 5 Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1.50 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dgl. werden nicht berücksichtigt.

Geschosse

Artikel 26

- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn:
 - a) die Nettowohnfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 2/3 der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht, oder
 - b) es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Einzelne Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.



- 3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kriewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschoss-Fussboden im Rohbau bis oberkant Dachkonstruktion gemessen 1.20 m überschreitet.
- 4 Attikageschosse zählen nicht als Geschosse.

Geltendes Baureglement

IV. Dachausbau. Dachgestaltung

Artikel 21

Dachausbau ¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine abgeschlossenen, individuellen Wohn- und Arbeitseinheiten eingerichtet werden.

Artikel 22

Dachgestaltung ¹ Auf Hauptgebäuden sind unter Vorbehalt von Art. 23 Walm- und Satteldächer, letztere allenfalls mit Gehrschild, sowie abgesetzte Satteldächer gestattet. Die zulässige Neigung beträgt zwischen 30° und 45°. Gehrschilder und Schildseiten von Walmdächern sind bis zu einer Neigung von 60° zugelassen. Die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Vorzugsweise sind die Dachflächen mit Ziegeln einzudecken (naturrot, Antikziegel, dunkel engobiert). Bauten über 4 m Gebäudehöhe sind mit Dachvorsprüngen auszubilden.

Dachaufbauten ² Bei An- und Nebenbauten gemäss Art. 14 kann die Baubehörde auch andere Dachformen und Dachneigungen gestatten, sofern dadurch eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

³ Das Erscheinungsbild des Objektes darf durch die Dachaufbauten nicht gestört werden. Ein Kreuz- oder Querfirst ist gestattet.

Aufbauten und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern haben folgende Masse einzuhalten (vgl. Anhang I, Kapitel 4):

- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf 1/3 der entsprechenden Dachlängen nicht überschreiten (vgl. Anhang I, Kapitel 4).

- Der Mindestabstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.

Falls es die Raumeinteilung nicht anders zulässt, kann der Mindestabstand unterschritten werden.

- Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

B5 Dachausbau und Dachgestaltung

Artikel 27

a Dachausbau ¹ Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen sowie Galerien ist im Dachraum zulässig, wenn sie sinnvoll belichtet werden können und eine gestalterisch befriedigende Lösung resultiert.

b Dachgestaltung ² Grundsätzlich sind alle Dachformen zugelassen. Bei geneigten Dächern gilt ein Neigungsbereich von 8.5 ° bis 45 °.

³ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung, bezogen auf Proportionen und Materialwahl, zu achten. Bevorzugt werden symmetrische Dächer, resp. einheitliche Dachneigungen.

⁴ Bei An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 19 BR haben sich die Dachformen den Hauptgebäuden unterzuordnen oder unauffällig in die Gebäudegruppe einzufügen.

⁵ Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. sind Lukarnen, Dachgauben, hochformatige Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gestattet. Die addierten Breiten von Dachaufbauten in der massgebenden Dachfläche dürfen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Bei Dreieckslukarnen wird in der Höhenmitte gemessen. Quergiebel werden nicht eingerechnet. Bei deren Vorhandensein reduziert sich aber die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf 1/4.

Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher (rechtwinklig gemessen) als 1.00 m an eine First- / Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und nicht ausserhalb der Gebäudeflucht liegen.

⁴ Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann die Baukommission die Typen, Ausmasse und Proportionen der Dachaufbauten einschränken.

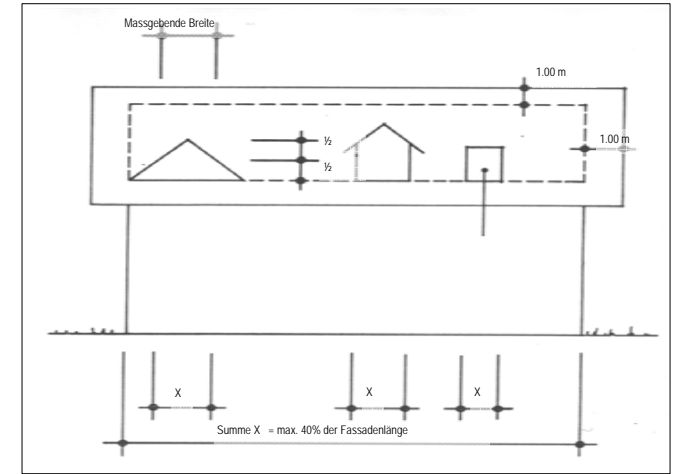
Sonnenflachkollektoren

⁵ Der Einbau von Sonnenflachkollektoren in die Dachflächen ist zulässig, sofern keine überwiegenden Interessen des Ortsbild- und Landschaftschutzes entgegenstehen.

Gebäude ohne Dachraum

Artikel 23
Auf Gewerbe- und Industriebauten sind Sheddächer, flach geneigte Dächer oder Flachdächer gestattet, wenn dies mit dem Ortsbild vereinbar ist. Die Baubewilligungsbehörde kann die Begrünung von Flachdächern verlangen.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

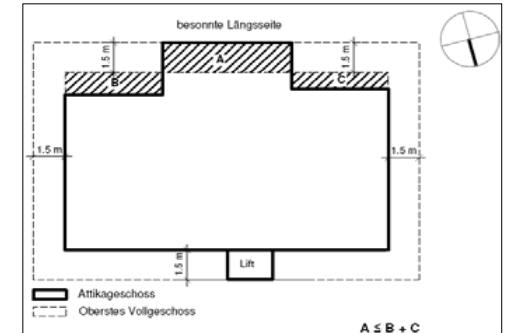


⁶ Die Dachaufbauten müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein und sich harmonisch in die Dachfläche einfügen. Aus ästhetischen Gründen und innerhalb des Ortsbildperimeters kann die Baupolizeibehörde Anzahl, Typ und Format von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern oder Einschnitten einschränken oder deren Aufteilung in Einzelteile verlangen.

⁷ Die Baupolizeibehörde kann im Allgemeinen bei erhaltens-/schützenswerten Gebäuden oder bei speziellen Dachaufbauten (Firstoblichter u.a.) für die Beurteilung Fachgutachten zu Lasten des Gesuchstellers einholen.

d Flachdachbauten

⁸ Auf Flachdachbauten darf ein Attikageschoss erstellt werden. Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 25 BR) nicht mitgezählt.



⁹ Das Attikageschoss ist allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen. Erlaubt sind vorspringende Treppenhäuser / Lifanlagen etc. bis maximal 40% der darunterliegenden Fassadenlänge.

¹⁰ Das Attika darf auf der Seite mit dem grossen Grenzabstand auf die Fassade

V. Gestaltung der Bauten und der Umgebung
 Artikel 25
¹ Die Gestaltung der Umgebung ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Bei grösseren Bauvorhaben und auf Verlangen der Behörde ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Umgebungsgestaltung

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

des darunter liegenden Geschosses hinaus gebaut werden, jedoch nur auf der Hälfte dieser Seite. Die Fläche des Attikageschosses darf dabei die nach Abs. 9 mögliche Fläche nicht übersteigen (vgl. Skizze). Die Baupolizeibehörde kann Abweichungen gestatten, wenn dabei bessere architektonische Lösungen erreicht werden. Es darf dabei keine höhere Nutzung des Attikageschosses erzielt und die Nachbarbauten dürfen bezüglich Besonnung und Aussicht nicht vermehrt beeinträchtigt werden.

¹¹ Auf der Attika sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter oder Liftbauten bis 1.50 m über oberkant Attika.

B6 Energie, Reklamen und Lärmschutz

Artikel 28

Energie

¹ Die Gemeinde kann Vorschriften (Reglemente) sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieresourcen erlassen.

² Anzustreben sind:

- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;
- die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;
- Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.

Artikel 29

Reklamen, Plakatierung und Beleuchtung

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

² Für Reklameeinrichtungen, aber auch für Fassadenbeleuchtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

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

Artikel 30

Lärmschutz

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Ar. 34 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind in den Zonenvorschriften dieses Reglements festgelegt (Art. 50).

B7 Umgebungsgestaltung

Artikel 31

Umgebung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt sowie attraktive und ortsbildgerechte Aussenräume entstehen. Bei grösseren Bauvorhaben oder auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Böschungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen, höhere Bepflanzung, Kehrichtsammel- und Kompostplätze sowie die Anordnung der notwendigen Abstellplätze

- ² Die Baugrundstücke sind unter möglichst weitgehendem Einbezug der bestehenden Bäume, Feldgehölze und Sträucher zu bepflanzen.
- ³ Unnatürliche Terrainveränderungen und stark in Erscheinung tretende Umzäunungen und Gartenmauern sind zu vermeiden.
- ⁴ Stützmauern haben längs Strassen einen Mindestabstand von 0.50 m vom Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen einzuhalten. Vorbehalten bleiben Art. 59 und 65 SBG.
Stützmauern, die höher als 1.20 m und länger als 12 m sind
- sind unter einem Winkel von 45° abzustufen
 - müssen längs vor- und rückgestaffelt werden (siehe Anhang I, Kapitel 5). Im weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 15 Baureglement.

VI. Ausnützung

Artikel 26

- Ausnützungsziffer ¹ Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt Art. 93 der BauV. Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 50.
- Überbauungsziffer ² Für den Begriff der Überbauungsziffer gilt Art. 96 der BauV. Das zulässige Mass richtet sich nach Art. 50.
- Grünflächenziffer ³ Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche. Die Baubehörde kann im Einzelfall auch humusierete und begrünte Flächen über Einstellhallen, Sockelgeschossen und ähnlichen Bauten sowie Wege und Spielplätze als Grünfläche anrechnen, sofern diese Flächen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken. Das vorgeschriebene Mass richtet sich nach Art. 50.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

für Autos und Zweiräder und deren Zufahrten) sind in einem Umgebungsplan darzustellen und zu beschreiben.

³ Für die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gelten die Bestimmungen von Art. 42ff BauV.

⁴ Die Baupolizeibehörde kann im Rahmen einer Baubewilligung gezielte Bepflanzungen verlangen, wenn dies für den öffentlichen Verkehrsraum oder das Ortsbild wichtig ist. Dies gilt namentlich auch innerhalb der Vorstadtzone und bei Schutzobjekten.

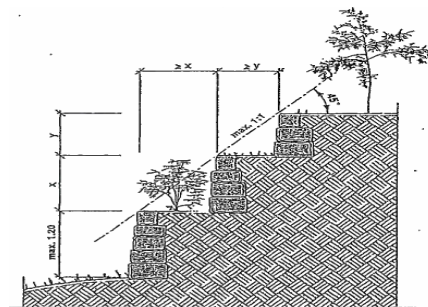
⁵ Schliessen Privatgärten direkt an eine öffentliche Strasse, so ist das Lichtraumprofil (50 cm) von Einfriedungen inkl. Steinen u.ä. und Bepflanzungen frei zu halten.

Artikel 32

Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Stützmauern über 1.20 m Höhe sind vertikal zu staffeln und zu begrünen. Die Staffelung darf oberkant erster Stufe max. 1:1 betragen (siehe Skizze). Die Mauern sind in möglichst natürlichen Materialien auszuführen.



³ Böschungen (ab einer Höhe von 1.20m) dürfen eine maximale Neigung von 1:1 (Höhe zu Breite) aufweisen (es wird zur Horizontalen gemessen).

⁴ Dienen Terrainveränderungen und Stützmauern dem Lärmschutz oder bei extremen Hanglagen, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet. Maximale Masse werden durch die Baupolizeibehörde von Fall zu Fall festgelegt.

Geltendes Baureglement

C Zonenvorschriften

I. Allgemeines

Artikel 27

Bedeutung und Geltung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.

Artikel 28

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen

- W1 Wohnzone 1-geschossig
- W2E Wohnzone 2-geschossig
- W2 Wohnzone 2-geschossig
- A Altstadtzone
- K Kernzone
- WG2 Wohn-/Gewerbezone 2-geschossig
- G Gewerbezone
- I Industriezone
- ImB Industriezone mit beschränkter Bauhöhe
- GÄ Gärtnereizone
- ZÖN Zone für öffentliche Nutzung
- ZSF Zone für Sport und Freizeitanlagen
- BH Bauernhofzone
- ZPP Zone mit Planungspflicht

b) Landwirtschaftszone

c) Schutzzonen

Landschaftsschutzgebiet

Naturschutzgebiet

Bäche, Kanäle

Feldgehölze

Magerwiesen

Obstgarten

Naturobjekte

Sonderstandorte

Uferschutzzone

Schutz von Kulturobjekten

Archäologische Schutzzone

Waldrandschutzgebiet

Quellschutzzone/Grundwasserschutzzone

II. Bauzonen

Artikel 30

Wohnzone

Die Zonen W1, W2E und W2 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Stille Gewerbe dürfen bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Licht, Erschütterungen und dergleichen) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken. In der Zone W1 und W2E sind zusammengebaute

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

C. Zonen- und Gebietsvorschriften

C1 Allgemeines

Artikel 33

1. Bedeutung

- ¹ Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, respektive deren Nutzungsbeschränkungen.
- ² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.
- ³ Für die baupolizeilichen Masse und die Bestimmung der Lärmempfindlichkeit gelten die Tabelle in Art. 50 BR.

C2 Zonenbestimmungen

Artikel 34

1. Wohnzonen

- ¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind stille Gewerbe im Umfang der kantonalen Bestimmungen (Art. 90 Abs. 1 BauV).
- ² In der Wohnzone W2 klein (W2k), W2 gross (W2g) und W4 werden als Bauformen freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Geltendes Baureglement

Einfamilienhäuser (Reihenhäuser), jedoch keine Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

Wohn- und Gewerbezone

Artikel 33

- ¹ Die Wohn- und Gewerbezone (WG) ist eine gemischte Zone für Wohn- und Gewerbebauten.
- ² Mindestens 1/3 der Bruttogeschossflächen sind für die gewerbliche Nutzung bestimmt. Gewerbebauten sind zwischen den Immissionsquellen und den Wohnbauten zu erstellen.
- ³ Gewerbe, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

Altstadtzone
Ziel und Zweck

Artikel 31

¹ Die im Zonenplan bezeichnete Altstadtzone (A) besteht aus dem Städtli und dem vorgelagerten Freihaltegebiet. Es gilt die geschlossene Bauweise. Im Städtli soll insbesondere der Schutz von geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten, Plätzen und Höfen und die harmonische Anpassung von Neu- und Umbauten an das historische Gesamtbild angestrebt werden. Das vorgelagerte Freihaltegebiet dient der Wahrung der optischen Distanz zwischen dem Städtli und den umliegenden Bauzonen und darf nicht überbaut werden.

Nutzung

² Die Altstadt ist eine gemischte Zone für Wohnungen, kleinere Gewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe, Ateliers und Praxen, wobei in der Regel das Erdgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu reservieren ist. Gewerbe und Läden, die den Massstab der Altstadt durch ihre Anlage und Funktion (Ladenfläche, Parkplätze, Lärm, Geruch, Abgase) nicht einhalten können, sind in entsprechende andere Zonen zu verweisen. Der Dachausbau zu Wohnzwecken ist gestattet, sofern die Räume giebelseitig natürlich belichtet und belüftet werden können oder mit den darunterliegenden Räumen verbunden werden (Galerie).

Verfahrensvorschriften

⁶ Als wesentliche Änderungen im Sinne von Art. 4, Abs. 2 BewD gelten insbesondere:

- Fassadenrenovierungen einschliesslich Verputz und Farbgebung
- Erstellung und Änderung von Bedachungen und technischen Aufbauten (Kamine, Lüftungen, Liftschächte usw.)
- Dachuntersichten
- Fenster und Türgestaltung (Sprossen, Gewände, Fensterläden)
- Umgebungsgestaltung
- Einfriedungen

sowie wesentliche Erneuerungen in Innern und Nutzungsänderungen. Im Baubewilligungsverfahren muss eine Fachinstanz beigezogen werden. Auch für nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss Art. 5 des

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

2. Mischzonen
Mischzone A

⁴ Die Wohnzone Gerzmatt Nord berücksichtigt eine dichte Bebauungsstruktur. Als Bauformen sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Artikel 35

- ¹ Die Mischzone A (M A) ist eine gemischte Zone für Wohn- und Gewerbebauten.
- ² Mindestens 1/3 der Bruttogeschossflächen sind für die gewerbliche Nutzung bestimmt. Gewerbebauten sind zwischen den Immissionsquellen und den Wohnbauten zu erstellen.
- ³ Gewerbe, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

Mischzone B

- ¹ In der Mischzone B (M B) ist Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Hotel- / Gastgewerbe und Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig.
- ² Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art, Mastanlagen sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

4. Altstadtzone

Artikel 36

¹ Die Altstadtzone A besteht aus dem Städtli und dem vorgelagerten Freihaltegebiet. Sie bezweckt den Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten, Plätzen und Höfen und die harmonische Anpassung von Neu- und Umbauten an das historische Gesamtbild. Das vorgelagerte Freihaltegebiet dient der Wahrung der optischen Distanz zwischen dem Städtli und den umliegenden Bauzonen und darf nicht überbaut werden.

² Die Altstadtzone A ist eine gemischte Zone für Wohnungen, kleinere Gewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe, Ateliers und Praxen.

³ Umnutzungen und Umbauten sowie der Dachausbau sind möglich, der Rahmen der Möglichkeiten wird durch den Richtplan „Städtli“ vorgegeben. Bei Änderungen im Sinne von Art. 4, Abs. 2 BewD sowie bei wesentlichen Erneuerungen im Innern und Nutzungsänderungen muss im Baubewilligungsverfahren eine Fachinstanz beigezogen werden. Auch für nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss Art. 5 BewD ist ein Gesuch einzureichen.

Geltendes Baureglement

Anpassung in Ortsbild

Kant. Bewilligungsdekretes ist ein Gesuch einzureichen.

³ Für Um- und Neubauten und für Renovationen sind die Elemente der traditionellen Bauweise wie Volumen, Dachgestaltung, Brandmauernsystem, Fassadengestaltung, Baumaterialien sowie die Detailgestaltung zu übernehmen bzw. zu erhalten. Brandmauerdurchbrüche können in begründeten Fällen bewilligt werden, sofern es die bestehenden Höhenkoten der Stockwerkböden erlauben. Die Türen sind nach den Vorschriften der Gebäudeversicherung zu gestalten. Mehr als 2 Gebäudeeinheiten dürfen nicht verbunden werden. Die Umgebungsgestaltung, die Strassen- und Platzverhältnisse sind der Umgebung anzupassen und ebenfalls zu erhalten.

Korrekturen

⁴ Anlässlich von Wiederaufbauten, baulichen Veränderungen oder Renovationen kann die Baubewilligungsbehörde den Abbruch störender Gebäude- teile, Korrekturen an historisch oder gestalterisch unbefriedigenden Einzelheiten verlangen, sofern das Bauvorhaben und die gewünschte Massnahme baulich in einem genügenden sachlichen Zusammenhang stehen.

Verpflichtung des Wiederaufbaues

⁵ Eine durch Brand oder durch andere Gründe entstandene Baulücke ist entsprechend dem früheren Volumen wieder zu schliessen (siehe auch Art. 31 Abs. 11). Als Beurteilungsgrundlage dient unter anderem die Altstadtuntersuchung mit Bauinventar.

Wiederaufbau

¹¹ Erfolgt der Wiederaufbau einer entstandenen Lücke nicht innert zwei Jahren, so ist die Gemeinde berechtigt, das Grundstück zum Zwecke des Wiederaufbaues zu erwerben.

Fassaden Fenster, Fensterläden, Türen, Tore

⁷ Fassadenverkleidungen sind untersagt.

Lage, Masse und Proportionen von Fenstern und Türen haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen und sind - wo nötig - zu rekonstruieren. Die Fensterflügel sind mit korrekter traditioneller Sprossenteilung zu versehen. Wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten bzw. in traditioneller Art vorzusehen. Rolläden, Lamellen und dergleichen sind nicht gestattet. Alte Tennstore, Haus- und Kellertüren sind zu erhalten oder passend zu ersetzen.

Dächer

⁸ Die Eindeckung der Dächer hat einheitlich mit Biberschwanzziegeln zu erfolgen. Dachrinnen und Ablaufrohre sind entweder in Kupfer zu erstellen oder nach den im Baubewilligungsverfahren festgelegten Vorschriften der Gemeinde zu streichen. Im Städtli sind strassenseitig Schneerechen obligatorisch. Sie sind aus nicht glänzendem Material zu erstellen.

Kamine

Kamine sind mit traditionellen Bernerhüten zu erstellen. Sie sind zu verputzen. Verkleidungen sind nicht gestattet.

Antennen

Aussenantennen und Parabolspiegel sind nicht gestattet (Radio-, Fernseh-, Funkantennen usw.). Bestehende Antennen dürfen nicht mehr erneuert werden.

Dachgestaltung

Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Treppenhaus- sowie Liftaufbauten und dergleichen sind nicht gestattet.

Gestaltung der Frei-

⁹ Die Freihaltegebiete nördlich und südlich vom Städtli sind als Gartenanlage zu erhalten. Störende Elemente sind nicht gestattet. Die Stützmauern auf der Südseite sind

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

⁴ Für Um- und Neubauten und für Renovationen sind die Elemente der traditionellen Bauweise wie Volumen, Dachgestaltung, Brandmauernsystem, Fassadengestaltung, Baumaterialien sowie die Detailgestaltung zu übernehmen bzw. zu erhalten.

⁵ Eine durch Brand oder durch andere Gründe entstandene Baulücke ist entsprechend dem früheren Volumen wieder zu schliessen. Als Beurteilungsgrundlage dient unter anderem die Altstadtuntersuchung mit Bauinventar. Ein Beizug der Denkmalpflege ist nötig. Erfolgt der Wiederaufbau einer entstandenen Lücke nicht innert zwei Jahren, so ist die Gemeinde berechtigt, das Grundstück zum Zwecke des Wiederaufbaues zu erwerben.

Geltendes Baureglement
haltegebiete

zu erhalten resp. wiederherzustellen. Zur Begründung sind in der Regel einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Es gelten die Richtlinien der zulässigen Bauten in den Freihaltegebieten nördlich und südlich vom Städtli (Anhang III zum Bau und Zonenreglement).

Gestaltung von Strassen und Plätzen

¹⁰ Die Strassenräume und Plätze im Hinterstädtli sind nach historischem Vorbild (Pflasterung, Mergel usw.) zu gestalten. Im ganzen Altstadtbereich sind die Brunnen zu belassen.

Die Anlage von Abstellplätzen richtet sich im Altstadtbereich nach der Gesamtgestaltung Städtli und der geltenden Gesetzgebung.

Kernzone

Artikel 32

¹ Die Kernzone (K) ist der gemischten Nutzung, (Gewerbe, Büros, Läden, Wohnen usw.) reserviert. Gewerbliche Betriebe sind zugelassen, sofern keine störenden Immissionen auftreten.

² Die Erstellung von Neubauten in der Kernzone ist nur aufgrund einer Überbauungsordnung (Art. 88 ff BauG) gestattet. Zuständig für diese Planung ist der Gemeinderat (vgl. Art. 66 Abs. 3, Art. 92 ff BauG).

³ Der Gemeinderat kann nach Anhören der für die Beurteilung des Bauvorhabens zuständigen Fachinstanz auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn es sich um ein einzelnes Gebäude handelt und das vorliegende Projekt die Einpassung in die Umgebung, allenfalls mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen, auch ohne dieses Mittel gewährleistet. Dem Baugesuch sind Pläne beizulegen die auch die Nachbargebäude enthalten.

⁴ Alle Bauten und Anlagen sind auf das Erscheinungsbild der Altstadt abzustimmen. Durchblicke auf die Häuserzeilen sind zu erhalten.

⁵ Die bestehenden Grenzabstände können übernommen werden, sofern die Gebäudehöhe und das Volumen nicht wesentlich vergrößert werden.

⁶ Materialien für Neu- und Umbauten haben sich den herkömmlichen anzupassen. Farbe und Material sind sehr sorgfältig zu wählen und müssen sich in die Umgebung einordnen. Glänzende oder sonstwie auffallende Materialien sind nicht gestattet.

⁷ Die zulässigen Masse für Bauten ohne Überbauungsordnung richten sich nach Art. 50.

⁸ Die notwendigen Parkflächen sind möglichst unterirdisch anzuordnen.

Gewerbezone

Artikel 34

¹ In der Gewerbezone (G) dürfen Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch zumutbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören würden, sind verboten oder haben durch Vorkehren die Einwirkungen auf ein erträgliches Mass zu reduzieren oder sind in die Industriezone zu verweisen.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

3. Vorstadtzone

Artikel 37

¹ Die Vorstadtzone V umfasst das Gebiet von intensiver Nutzung, angrenzend zum Städtli mit Freihaltezone. Sie bezweckt die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der Siedlungsstruktur und hat zwischen dem historischen Städtli und den übrigen Bauzonen eine Pufferfunktion.

² In der Vorstadtzone V sind Wohnbauten sowie Bauten für Geschäfte, Gasthöfe, Gewerbe, Dienstleistungen und dgl. zugelassen. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, insbesondere Garagen und dgl., die dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienen, sind untersagt.

⁴ Alle Bauten und Anlagen sind auf das Erscheinungsbild der Altstadt abzustimmen. Durchblicke auf die Häuserzeilen sind zu erhalten. Bauvorhaben haben die Einpassung in die Umgebung zu gewährleisten. Zur Beurteilung kann eine Fachinstanz (Berner Heimatschutz, Ortsplaner, kantonale Denkmalpflege o.ä.) beigezogen werden.

⁵ Die bestehenden Grenzabstände können übernommen werden, sofern die Gebäudehöhe und das Volumen nicht wesentlich vergrößert werden.

5. Arbeitszonen
Arbeitszone A

Artikel 38

¹ In der Arbeitszone A (AZ A) dürfen Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch zumutbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören würden, sind verboten oder haben durch Vorkehren die Einwirkungen auf ein erträgliches Mass zu reduzieren oder sind in die Industriezone zu verweisen.

Geltendes Baureglement

³ Im Grenzbereich zwischen Gewerbezone und andern Bauzonen (exkl. Industriezone) dürfen nur Betriebe angesiedelt und erweitert werden, die nicht zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in der gemischten Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen.

⁴ Im Grenzbereich zwischen Gewerbezone und allen anderen Zonen (exkl. Industriezone) ist ein Bauabstand von mindestens 10 m von der Zonengrenze einzuhalten. Eine Naturhecke mit standortheimischen Gehölzen hat den Übergang (Ortsbild- und Immissionsschutz) zwischen Gewerbe- und übrigen Zonen sicherzustellen.

⁵ Das Meteorwasser ab den Dachflächen muss innerhalb des Areal zurückgehalten werden. Ein Ableiten in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmgutachten aufzuzeigen wie die Parzelle Nr. 107.01 durch planerische, gestalterische und/oder bauliche Massnahmen überbaut werden kann, so dass eine Schallpegeldifferenz von 15 dB_(A) am Tag bzw. 13 dB_(A) in der Nacht zwischen der Strassenachse (Emissionspegel L_{re}) und der Mitte der offenen Fenster der exponiertesten lärmempfindlichen Räumen bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 80km/h bzw. 60km/h auf der Staatsstrasse eingehalten wird.

⁷ Auf der Parzelle Nr. 107.01 haben Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 i.V.m Art. 16 NSIV (SR 814.710) einen Abstand von 60 m ab Stromleitungssachse einzuhalten.

Artikel 36

Industriezone
Industriezone mit
beschränkter Bauhöhe

¹ In der Industriezone (I) und Industriezone mit beschränkter Bauhöhe (ImB) sind Industrie- und Gewerbebauten zulässig. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind möglich, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch zumutbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Im Grenzbereich zwischen Industriezone und Wohnzonen dürfen nur Betriebe angesiedelt und erweitert werden, die nicht zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in der gemischten Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen.

³ Im Grenzbereich zwischen Industriezone und allen anderen Zonen (exkl. Gewerbezone) ist ein Bauabstand von mindestens 10 m von der Zonengrenze einzuhalten. Eine Naturhecke mit standortheimischen Gehölzen hat den Übergang zwischen Industrie- und den übrigen Zonen sicherzustellen. Gegenüber der Landwirtschaftszone ist eine Baumreihe mit hochstämmigen Bäumen zu pflanzen.

⁴ Das Meteorwasser ab den Dachflächen muss innerhalb des Areal zurückgehalten werden. Ein Ableiten in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Artikel 35

Gärtnerzone

¹ Die Gärtnerzone (GÄ) ist für die gewerbliche Nutzung durch Betriebe für Pflanzenkulturen bestimmt. Es können Treibhäuser erstellt werden, sowie

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

³ Im Grenzbereich zwischen Gewerbezone und andern Bauzonen (exkl. Industriezone) dürfen nur Betriebe angesiedelt und erweitert werden, die nicht zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in der gemischten Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen.

⁴ Im Grenzbereich zwischen Gewerbezone und allen anderen Zonen (exkl. Industriezone) ist ein Bauabstand von mindestens 10 m von der Zonengrenze einzuhalten. Eine Naturhecke mit standortheimischen Gehölzen hat den Übergang (Ortsbild- und Immissionsschutz) zwischen Gewerbe- und übrigen Zonen sicherzustellen.

⁵ Das Meteorwasser ab den Dachflächen muss innerhalb des Areal zurückgehalten werden. Ein Ableiten in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmgutachten aufzuzeigen wie die Parzelle Nr. 107.01 durch planerische, gestalterische und/oder bauliche Massnahmen überbaut werden kann, so dass eine Schallpegeldifferenz von 15 dB_(A) am Tag bzw. 13 dB_(A) in der Nacht zwischen der Strassenachse (Emissionspegel L_{re}) und der Mitte der offenen Fenster der exponiertesten lärmempfindlichen Räumen bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 80km/h bzw. 60km/h auf der Staatsstrasse eingehalten wird.

⁷ Auf der Parzelle Nr. 107.01 haben Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 i.V.m Art. 16 NSIV (SR 814.710) einen Abstand von 60 m ab Stromleitungssachse einzuhalten.

Arbeitszonen B-D

¹ Die Arbeitszonen B-D (AZ B - D) sind für produktionsorientierte Industrie- und Gewerbebauten sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkehrsintensive Nutzungen (grosse Vorhaben nach Art. 53 BauV) sind nicht zugelassen. Nicht zu einem Betrieb gehörende Lagerbauten sind untersagt. Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sind gestattet, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Freistehende Wohnbauten sind untersagt.

² Bodenversiegelungen sind möglichst klein zu halten. Bei Flachdachbauten ist die Dachfläche zu begrünen.

³ Das Meteorwasser ab den Dachflächen muss innerhalb des Areal zurückgehalten werden. Ein Ableiten in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Artikel 39

6. Gärtnerzone

¹ Die Gärtnerzone (GÄ) ist für die gewerbliche Nutzung durch Betriebe für Pflanzenkulturen bestimmt. Es können Treibhäuser erstellt werden, sowie

Geltendes Baureglement

die für den gewerblichen Betrieb notwendigen Nebenbauten. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind möglich, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch zumutbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Im Grenzbereich zwischen Gärtnereizone und allen anderen Zonen (exkl. Industrie- und Gewerbezonen) ist ein Bauabstand von mind. 10 m von der Zonengrenze einzuhalten. Eine Naturhecke aus standortheimischen Gehölzen hat den Übergang zu den übrigen Zonen sicherzustellen.

³ Das Meteorwasser ab den Dachflächen muss innerhalb des Areals zurückgehalten werden. Ein Ableiten in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Artikel 52

¹ Innerhalb der Bauernhofzone (BHZ) dürfen die nach Art. 85 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.

² Bezüglich der baupolizeilichen Masse gelten die Vorschriften der Kernzone.

³ Auf das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen.

Artikel 40

¹ Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten als Zonen im Sinne von Art. 92 ff BauG. Bauvorhaben dürfen nur aufgrund einer genehmigten Überbauungsordnung bewilligt werden, oder wenn sie dem Planungszweck nicht widersprechen (Art. 93 Abs. 1 BauG).

² Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei. Sofern die nachgenannten Grundsätze berücksichtigt sind, beschliesst der Gemeinderat gemäss Art. 94 und 95 BauG die Überbauungsordnung.

³ In allen Zonen mit Planungspflicht sind die folgenden Ziele anzustreben:

- a) die Erreichung einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität;
- b) die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild;
- c) die haushälterische Nutzung des Bodens;
- d) eine landsparende, siedlungsgerechte Erschliessung.

⁴ Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung sind in der Regel von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen.

⁵ ZPP-Gebiete:

ZPP1

Stierenweid:

Die ZPP „Stierenweid“ bezweckt eine einheitliche Wohnüberbauung, die Rücksicht nimmt auf die exponierte Lage und auf die unmittelbare Nähe zum Wald.

Es sind Wohnbauten zu erstellen. Stille mit dem Wohnen zu vereinbarende (publikumsarme) Gewerbe (Ateliers usw.) sind zugelassen.

Die Gebäude dürfen max. 1 Geschoss aufweisen.

Dachausbauten sind gestattet.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

die für den gewerblichen Betrieb notwendigen Nebenbauten. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind möglich, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch zumutbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Im Grenzbereich zwischen Gärtnereizone und allen anderen Zonen (exkl. Industrie- und Gewerbezonen) ist ein Bauabstand von mind. 10 m von der Zonengrenze einzuhalten. Eine Naturhecke aus standortheimischen Gehölzen hat den Übergang zu den übrigen Zonen sicherzustellen.

³ Das Meteorwasser ab den Dachflächen muss innerhalb des Areals zurückgehalten werden. Ein Ableiten in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Artikel 40

¹ Innerhalb der Bauernhofzone (BH) dürfen die nach Art. 85 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.

² Auf das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen.

Artikel 41

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

7. Bauernhofzone

8. Zone mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP1

Artikel 42

Stierenweid:

Die ZPP „Stierenweid“ bezweckt eine einheitliche Wohnüberbauung, die Rücksicht nimmt auf die exponierte Lage und auf die unmittelbare Nähe zum Wald.

Es sind Wohnbauten zu erstellen. Stille mit dem Wohnen zu vereinbarende (publikumsarme) Gewerbe (Ateliers usw.) sind zugelassen.

Die Gebäude dürfen max. 1 Geschoss aufweisen.

Dachausbauten sind gestattet.

Geltendes Baureglement

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.40.
Die Erschliessung hat ausschliesslich über den Geissgraben zu erfolgen.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II sind einzuhalten.

ZPP2

Neumatt Nordwest
Die ZPP „Neumatt Nordwest“ bezweckt eine gute Einordnung von Bauten und Erschliessungsanlagen zwischen den bestehenden Naturschutzgebieten. Es sind Wohnbauten mit einer möglichst ausgewogenen Anzahl Klein- und Familienwohnungen zu erstellen. Stille mit dem Wohnen zu vereinbarende (publikumsarme) Gewerbe (Ateliers usw.) sind zugelassen.
Die Gebäude dürfen max. 2 Geschosse aufweisen.
Dachausbauten sind gestattet.
Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.50.
Es sind Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser in Gruppen zugelassen.
Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
Die Aussenräume sind in natürlicher Weise, möglichst in Anlehnung an die Naturschutzbereiche zu gestalten.
Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat von der Holzgasse her über das Areal Neumatt Nord zu erfolgen.
Zum Zentrum nach Westen hin ist eine Fuss- und Radwegverbindung zur bestehenden Fussgängerbrücke vorzusehen.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind einzuhalten.
Die Verkehrserschliessung der bereits ausgeführten Überbauung ZPP Neumatt Nord ist zu berücksichtigen.

ZPP3

Buchmattweg
Die ZPP „Buchmattweg“ bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit einer attraktiven Erschliessungsstrasse.
Es sind Nutzungen gemäss der Bauzone W1 (Art. 30 Baureglement) zugelassen.
Die Gebäude dürfen max. 1 Geschoss aufweisen.
Dachausbauten sind gestattet.
Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.40.
Es sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II sind einzuhalten.

ZPP4

Friedhofweg
Die ZPP „Friedhofweg“ bezweckt eine Überbauung, die das geschützte Gebäudeensemble und den bestehenden Obstgarten in die Siedlungs- und Aussenraumgestaltung miteinbezieht. Auf das angrenzende Friedhofareal ist Rücksicht zu nehmen.
Es sind Wohnbauten mit einer möglichst ausgewogenen Anzahl von Klein- und Familienwohnungen zu erstellen. Nördlich des Friedhofweges sind Nutzungen gemäss der Bauzone W2E (Art. 30 Baureglement) zugelassen.
Südlich des Friedhofweges sind Nutzungen gemäss der Bauzone WG (Art. 33 Baureglement) zugelassen.
Die Gebäude dürfen max. 2 Geschosse aufweisen.
Dachausbauten sind gestattet.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.40.
Die Erschliessung hat ausschliesslich über den Geissgraben zu erfolgen.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II sind einzuhalten.

ZPP2

Artikel 43
Neumatt Nordwest
Die ZPP „Neumatt Nordwest“ bezweckt eine gute Einordnung von Bauten und Erschliessungsanlagen zwischen den bestehenden Naturschutzgebieten. Es sind Wohnbauten mit einer möglichst ausgewogenen Anzahl Klein- und Familienwohnungen zu erstellen. Stille mit dem Wohnen zu vereinbarende (publikumsarme) Gewerbe (Ateliers usw.) sind zugelassen.
Die Gebäude dürfen max. 2 Geschosse aufweisen.
Dachausbauten sind gestattet.
Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.50.
Es sind Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser in Gruppen zugelassen.
Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
Die Aussenräume sind in natürlicher Weise, möglichst in Anlehnung an die Naturschutzbereiche zu gestalten.
Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat von der Holzgasse her über das Areal Neumatt Nord zu erfolgen.
Zum Zentrum nach Westen hin ist eine Fuss- und Radwegverbindung zur bestehenden Fussgängerbrücke vorzusehen.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind einzuhalten.
Die Verkehrserschliessung der bereits ausgeführten Überbauung ZPP Neumatt Nord ist zu berücksichtigen.

Geltendes Baureglement

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.50.
Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
Die bestehenden Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Aussenraumgestaltung einzubeziehen.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind einzuhalten.

ZPP5

Stadthof West
Die ZPP „Stadthof“, bezweckt eine Überbauung, die Rücksicht nimmt auf die Eingangssituation der Gemeinde Wangen a/A.
Es sind Wohn- und Gewerbebauten zu erstellen.
Die Gebäude dürfen max. 2 Geschosse aufweisen.
Dachausbauten sind gestattet.
Die maximale Gebäudehöhe für Gewerbebauten beträgt 8.00 m.
Auf die Uferschutzzone und die historische Holzbrücke ist Rücksicht zu nehmen.
Die Überbauungsordnung kann etappiert in den Abschnitten Ost und West realisiert werden.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind einzuhalten.
Es besteht eine rechtsgültige Überbauungsordnung „Stadthof“, genehmigt am 18.3.1997, welche für den Teil Ost erarbeitet wurde und für den Teil West in Art. 2 der Überbauungsvorschriften weitere Rahmenbedingungen festlegt.

ZPP6

Brüggbach
Die ZPP „Brüggbach“ bezweckt eine der Umgebung (Altstadt) angepasste, differenzierte Nutzung.
Mit Inkrafttreten der ZPP Brüggbach wird die Überbauungsordnung Rötlen II vom 16.2.1995 aufgehoben.
Es sind Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
Die Gebäude dürfen 2 Geschosse aufweisen. Der Gemeinderat kann - insbesondere im topographisch tief liegenden Bereich - eine teilweise 3-Geschossigkeit zulassen, sofern das Überbauungskonzept befriedigt und damit der Planungszweck sowie die Gestaltungsgrundsätze erfüllt werden.
Dachausbauten sind gestattet.
Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.80.
Es ist eine zeitgemässe Architektur anzustreben, welche die angrenzende Altstadt berücksichtigt.
Mit der Gestaltung des Aussenraumes ist eine Weiterführung des bestehenden Grüngürtels nördlich der Altstadt anzustreben.
Der bestehende Bachlauf ist in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und soll renaturiert werden.
Die bestehenden Fusswegverbindungen sind in die Freiraumgestaltung einzubeziehen. Eine Verbindung von der Bahnhofstrasse zum Badgässli ist vorzusehen.
Der Gemeinde ist die Möglichkeit einzuräumen, eine Parkierungsanlage mit ca. 50 Parkplätzen für die Altstadt (z.T. unterirdisch) zu integrieren.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind einzuhalten.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

ZPP5

Artikel 44
Stadthof West
Die ZPP „Stadthof“, bezweckt eine Überbauung, die Rücksicht nimmt auf die Eingangssituation der Gemeinde Wangen a/A.
Es sind Wohn- und Gewerbebauten zu erstellen.
Die Gebäude dürfen max. 2 Geschosse aufweisen.
Dachausbauten sind gestattet.
Die maximale Gebäudehöhe für Gewerbebauten beträgt 8.00 m.
Auf die Uferschutzzone und die historische Holzbrücke ist Rücksicht zu nehmen.
Die Überbauungsordnung kann etappiert in den Abschnitten Ost und West realisiert werden.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind einzuhalten.
Es besteht eine rechtsgültige Überbauungsordnung „Stadthof“, genehmigt am 18.3.1997, welche für den Teil Ost erarbeitet wurde und für den Teil West in Art. 2 der Überbauungsvorschriften weitere Rahmenbedingungen festlegt.

ZPP6

Artikel 45
Brüggbach
Die ZPP „Brüggbach“ bezweckt eine der Umgebung (Altstadt) angepasste, differenzierte Nutzung.
Mit Inkrafttreten der ZPP Brüggbach wird die Überbauungsordnung Rötlen II vom 16.2.1995 aufgehoben.
Es sind Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
Die Gebäude dürfen 2 Geschosse aufweisen. Der Gemeinderat kann - insbesondere im topographisch tief liegenden Bereich - eine teilweise 3-Geschossigkeit zulassen, sofern das Überbauungskonzept befriedigt und damit der Planungszweck sowie die Gestaltungsgrundsätze erfüllt werden.
Dachausbauten sind gestattet.
Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.80.
Es ist eine zeitgemässe Architektur anzustreben, welche die angrenzende Altstadt berücksichtigt.
Mit der Gestaltung des Aussenraumes ist eine Weiterführung des bestehenden Grüngürtels nördlich der Altstadt anzustreben.
Der bestehende Bachlauf ist in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und soll renaturiert werden.
Die bestehenden Fusswegverbindungen sind in die Freiraumgestaltung einzubeziehen. Eine Verbindung von der Bahnhofstrasse zum Badgässli ist vorzusehen.
Der Gemeinde ist die Möglichkeit einzuräumen, eine Parkierungsanlage mit ca. 50 Parkplätzen für die Altstadt (z.T. unterirdisch) zu integrieren.
Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind einzuhalten.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

a ZPP "Interkommunale Kiesgrube Walliswil"

Artikel 46

¹ Die Die ZPP „Interkommunale Kiesgrube Walliswil“ bezweckt den geordneten Abbau von Kies sowie eine zweckmässige Wiederauffüllung, Rekultivierung und Folgenutzung des Kiesabbauareals nach raumplanerischen, landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen, ökologischen und umweltschützerischen Zielen und Grundsätzen.

² Rodung und Abbau erfolgen in drei Etappen zunächst gegen Norden, anschliessend gegen Osten.

³ Die Grube ist nach erfolgtem Abbau vollständig wiederaufzufüllen. Die Wiederauffüllung hat möglichst rasch zu erfolgen. Mit der Wiederauffüllung ist die bestehende Topographie in ihren wesentlichen Grundzügen wieder herzustellen. Die topographische Endgestaltung richtet sich nach einem im Rahmen der Überbauungsordnung zu erarbeitenden Höhenkurvenplan.

⁴ Ziel der Rekultivierung ist der Wiederaufbau des Waldes, die Realisierung des Rodungersatzes, die Wiederherstellung ertragreicher landwirtschaftlicher Böden und die Schaffung vernetzter ökologischer Ausgleichsflächen.

⁵ Beim Abbau, der Wiederauffüllung und der Rekultivierung sind alle zumutbaren technischen und organisatorischen Massnahmen zu ergreifen, um die negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Bei der Konzeption der Massnahmen sind die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung massgebend.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.

⁷ Die ZPP-Bestimmungen werden nur in Kraft gesetzt, wenn sie durch die drei Gemeinden Oberbipp, Walliswil b.N. und Wiedlisbach beschlossen werden.

⁸ Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinden Oberbipp, Walliswil b.N. und Wiedlisbach werden folgende Bestimmungen ausser Kraft gesetzt:

- Gemeinde Walliswil b.N.: Art. 36a 1-7
- Gemeinde Wiedlisbach: Art. 40 a 1-6
- Gemeinden Walliswil und Wiedlisbach:

Überbauungsordnung „Kiesgrube Walliswil“ vom 5.12.2002

ZPP Gerzmatt

Artikel 47

Die ZPP „Gerzmatt“ bezweckt eine einheitliche, qualitativ hochstehende Wohnüberbauung nach innovativem und nachhaltigem Gesamtkonzept, das Rücksicht nimmt auf die exponierte Lage und die Topografie. Die Erweiterbarkeit der Überbauung muss gewährleistet sein.

Es sind Wohnbauten zu erstellen. Stille, mit dem Wohnen zu vereinbarende (publikumsarme) Gewerbe (Ateliers usw.), sind zugelassen.

Die Grundnutzung ist 2-geschossig, punktuell sind Ausgleiche mit +/- einem Geschoss möglich.

Neubauten müssen von der bestehenden Bebauung südlich des Randfluhwegs einen angemessenen Abstand einhalten. Der Zwischenbereich ist als Grünstreifen zu gestalten.

Dachausbauten sind gestattet.

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.45. Die maximal überbaubare Fläche innerhalb des Perimeters umfasst 1.9 ha.

Die Erschliessung hat ausschliesslich über die Gerzmattstrasse zu erfolgen.

Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II sind einzuhalten.

Geltendes Baureglement

Zone für öffentliche Nutzung

Artikel 37

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN) dürfen nur die gemäss Art. 77 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende privat genutzte Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

³ In den Gebieten A dürfen keine Hochbauten errichtet werden.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Artikel 38

¹ In der Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) sind Einrichtungen für Spiel, Sport und Freizeitbetätigungen zulässig. Es können auch Nebenbauten, wie Umkleieräume, Sanitäranlagen, Gerätemagazine, einfache Verpflegungsstätten und dergleichen erstellt werden.

² Das Meteorwasser ab den Dachflächen muss innerhalb des Areals zurückgehalten werden. Ein Ableiten in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

9. Zone für öffentliche Nutzungen

Artikel 48

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen. Die Zweckbestimmungen sind im Zonenplan festgehalten.

Zweckbestimmung

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

Lärmempfindlichkeitsstufe:

ZöN A
Schulanlage und Saalbau

Bestehende Schulanlage. Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Gegenüber nachbarlichem Grund ist ein Grenzabstand von mindestens 4.00m einzuhalten.

III

ZöN B
Kindergarten

Bestehender Kindergarten. Der bestehende Kindergarten darf umgebaut und erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Gegenüber nachbarlichem Grund gelten die Grenzabstände der Mischzone.

III

ZöN C
Kinderspielplatz, Kompostierung

Bestehend

II

ZöN D
Friedhof, Garten

Bestehend

II

ZöN E
Festplatz, Militär

Bestehend

III

ZöN F
Feuerwehr, Wehrdienste

Gemäss bestehender Überbauung. Für Ergänzungs- und Neubauten gelten die Bestimmungen der Mischzone.

III

ZöN G
Kantonales Alters und Pflegeheim

Gemäss bestehender Überbauung. Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

III

10. Zone für Sport und Freizeit

Artikel 49

¹ In der Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) sind Einrichtungen für Spiel, Sport und Freizeitbetätigungen zulässig. Es können auch Nebenbauten, wie Umkleieräume, Sanitäranlagen, Gerätemagazine, einfache Verpflegungsstätten und dergleichen erstellt werden.

² Das Meteorwasser ab den Dachflächen muss innerhalb des Areals zurückgehalten werden. Ein Ableiten in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:	Lärmempfindlichkeitsstufe:
Sportanlage „Husmatt“	Bestehende Sportanlage mit Fussballplatz und Clubhaus, Hartplatz und zugehöriger Infrastruktur. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut und erweitert werden, soweit dadurch keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	III
Schwimmbad „Römerhofweg“	Bestehendes Schwimmbad mit zugehöriger Infrastruktur. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut und erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Gegenüber nachbarlichem Grund gelten die Grenzabstände der Mischzone.	III

IV Baupolizeiliche Masse

Artikel 50

¹ Für die Nutzungszonen gelten - unter Vorbehalt von Absatz 2 oder der Durchführung einer Überbauungsordnung - folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ausnützungsziffern (AZ), Überbauungsziffern (ÜZ) Grünflächenziffern (GF) und Empfindlichkeitsstufen (ES) der Lärmschutzverordnung vom 1.4.1987.

Zone	kleiner Grenzabstand b)	grosser Grenzabstand b)	Gebäudehöhe	Geschosszahl	Gebäudelänge	Ausnützungsziffer	Überbauungsziffer	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe
W1	4	8	4.50	1	20	0.40	50%	-	II
W2 E	5	10	7.00	2	20	0.50	50%	-	II
W2	5	10	7.00	2	30	0.60	50%	-	II
A	siehe Art. 31								III
WG2	6	12	7.00	2	30	0.60	50%		III
G	1/2 GH a)	-	10.00	3	40	-	50%	15%	IV
GÄ	1/2 GH a)	-	5.00	1	-	-	80%	-	III
I	1/2 GH a)	-	16.00	unbeschränkt	-	-	50%	10%	IV
ImB	1/2 GH a)	-	5.00	unbeschränkt	-	-	50%	10%	IV
K	4	8	7.00 c)	2	30	0.60	50%		III
ZöN	vgl. Art. 12 und 37								
ZSF	vgl. Art. 12 und 38								

a) Der kleine Grenzabstand (kGA) bei Industrie- und Gewerbebezonen beträgt mindestens 4 m. Gegenüber anderen Zonen (exkl. Industrie- und Gewerbezone) 10 m.

b) Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten gilt auch Art. 75 BauG.

c) In den Grundstücken GB Nr. 293 und 732 gilt auf der Seite Mühlegässli eine Gebäudehöhe von 10 m.

d) Die Masse von Art. 50 Abs. 1 gelten für Bauten ohne Überbauungsordnung

² Innerhalb der Wohnzonen W1 - W2 und in der Wohn-/ Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

11. Baupolizeiliche Masse

Artikel 50

kGA = kleiner Grenzabstand
 gGA = grosser Grenzabstand
 GH = Gebäudehöhe
 GL = Gebäudelänge ohne Anbauten
 GT = Gebäudetiefe
 G = Geschosszahl
 ES = Empfindlichkeitsstufe gem. LSV

	kGA	gGA	GH	GL	GT	G	ES
Wohnzone W 2 klein	3.00	6.00	7.00 *	20.00 **	14.00	2	II
W 2 gross	4.00	8.00	7.50 *	25.00 **	14.00	2	II
W 4	5.00	12.00	13.00	30.00 **	15.00	4	II
Gerz matt Nord	3.00	6.00	4.50 *	20.00 **	12.00	1	II
Mischzone M A	6.00	12.00	7.00	30.00	---	2	III
M B	4.00	8.00	7.50	45.00	25.00	2	III
Altstadtzone	---	---	---	---	---	---	III
Vorstadtzone	---	---	---	35.00	15.00	2	III
Arbeitszone A A	1/2 GH ***	-	10.00	40.00	---	3	IV
A B	4.00	4.00	10.00	70.00	40.00	---	IV
	innerhalb Zone 1/2 GH, min. 3.00 (gilt für kGA/gGA)			darüber, wenn gestalterisch gegliedert, bis 100.00			
A C	1/2 GH min. 5.00	1/2 GH min. 5.00	18.00	---	---	---	IV
A D	1/2 GH min. 5.00	1/2 GH min. 5.00	5.00	---	---	---	IV
Gärtnerzone	5.00	5.00	5.00	---	---	1	III
Zone für öffentliche Nutzung	vergl. Art. 47 BR						
Zone für Sport und Freizeit	vergl. Art. 48 BR						
Bauernhofzone	4.00	8.00	---	---	---	2	III

* Spezielle Messweise bei Pultdächern (Art. 26 BR)

** Bei Gebäudelängen ab 15 m gelten die Mehrlängenzuschläge nach Art. 19 Abs. 5 BR

*** Der kleine Grenzabstand (kGA) bei der Arbeitszone A beträgt mindestens 4 m. Gegenüber anderen Zonen (exkl. Arbeitszonen) 10 m.

Geltendes Baureglement

Bauen in der Landwirtschaftszone

³ Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang.

Artikel 41

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG) sowie des Baureglementes.

² Für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone wird das Einreichen einer Voranfrage empfohlen (Abklärung bezüglich Zonenkonformität und Gestaltung).

³ Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich hinsichtlich Standort, Dachform, Fassadengestaltung, Baumaterialien und Farbgebung in bestehende Gebäudegruppen und das Landschaftsbild einzufügen. Es sind nur zurückhaltende Farbtöne zulässig. Zu Bauvorhaben in exponierten Lagen zieht die Behörde eine oder mehrere Fachstellen zur Begutachtung bei. Es sind dies insbesondere:

- Kantonale Denkmalpflege
- Bauberater des Berner Heimatschutzes
- Kant. Kommission zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes (OLK).

Bei Objekten des Bauinventars mit der Kennzeichnung „K“ ist der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege zwingend erforderlich (Art. 48 Abs. 9 Baureglement).

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

12. Landwirtschaftszone

Artikel 51

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone (LWZ) richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Intensivlandwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen.

² Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Zucht- und Mastbetriebe sind zugelassen, wenn die Geruchsmission in benachbarten Zonen das gesunde Wohnen und den angenehmen Aufenthalt nicht beeinträchtigen. Für die Festlegung der Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben gilt der jeweils gültige FAT-Bericht. Die Besitzstandsgarantie wird gewährleistet.

³ Betreffend der Gestaltung gelten folgende Bestimmungen:

- Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Es sind ausschliesslich Bauten mit Satteldächern und maximal zwei Geschossen gestattet. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
- Silobauten zu traditionellen Landwirtschaftsbetrieben sind den Hauptgebäuden zuzuordnen. Betreffend Gestaltung dürfen sie keine grellen Farbtöne aufweisen.
- Gewächshäuser und Folienüberdeckung sind unter Wahrung des Landschaftsbildes zulässig.

⁴ Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

13. Grünraum- und Gartenzone GGZ

Artikel 52

¹ Grünraum- und Gartenzonen (GGZ) sind Freihaltezonen und haben zur Aufgabe, Grünräume und Gärten sowie Hostetten/Obstgärten im Siedlungsgebiet zu sichern. Sie sind keine Grünzonen im Sinne von Art. 79 BauG.

² In den GGZ sind unterirdische Bauten gestattet, soweit sie den Zweck der GGZ nicht beeinträchtigen. Oberirdische Bauten und Anlagen dürfen erstellt werden, wenn diese der Pflege und Nutzung der Grünräume oder Gärten dienen. Es gilt die Besitzstandsgarantie.

³ Die GGZ werden in der nächsten Ortsplanungsrevision bzw. frühestens nach 8 - 10 Jahren bei Neueinzonungen von neuem Bauland prioritär behandelt, wenn eine Erschliessung und eine Bauabsicht vorhanden sind. Sie sind von der Mehrwertabschöpfung ausgenommen.

14. Uferschutzzone

Artikel 53

¹ Die Uferschutzzone hat zum Ziel, den Raumbedarf für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer zu

Bauten auf Bahnareal
 Artikel 32
⁹ Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Kernzone.

Bauen in Gefahren-
 gebieten
III. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete; Schutz von Kulturobjekten
 Artikel 47a
¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher („rotes Gefahrengebiet“) oder mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchssteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Schutzgebiete /
 Schutzobjekte im
 Allgemeinen
 Artikel 44
¹ Die im Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte sowie in den entsprechenden Plänen (Zonenplan, Plan über Landschaftsschutz – Naturschutz, Naturobjekte) bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 10, 54 und 86 des Baugesetzes (BauG), Art. 18 des NHG und Art. 20 des NSchG. Sie bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen sowie von Lebensräumen mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich. Der Schutz von Objekten bezweckt je nach Umgebung ökologische und/oder ästhetische Zielsetzungen.
² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Schutzgebiete dienen.
³ Grundlage für Schutz- und Pflegemassnahmen in Schutzgebieten und Schutzobjekten bildet das Naturschutzinventar vom August 1987 (Ergänzung November 1999).
⁴ Bezüglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung (StoV) und der Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz.

sichern, das Gewässer mit der Ufervegetation zu sichern, das Gewässer mit der Ufervegetation zu schützen, eine sachgerechte Pflege und Aufwertung der Ufergehölze und Uferböschung zu gewährleisten und die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer zu fördern.
² In der Uferschutzzone gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden. Die natürliche Ufervegetation ist zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.
³ Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Artikel 11 Absatz 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3.00 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

15. Bahnhofsareal
 Artikel 54
 Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnhofsareal (BA) gelten die Bestimmungen der Vorstadtzone.

1 Bauen in Gefah-
 rengebieten
D Naturgefahren, Schutzgebiete und Schutzobjekte
 Artikel 55
¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.
³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher („rotes Gefahrengebiet“) oder mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchssteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

2 Landschaft
 a Allgemeines
 Artikel 56
¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzzonen und Naturobjekte sind Schutzzonen, bzw. Objekte im Sinne von Art. 86 BauG sowie Art. 18 d des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Sie dienen der Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Landschaftselementen und Geländeformationen sowie als Erholungsgebiete für die einheimische Bevölkerung.
² Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet.
³ Für die Beurteilung aller Gesuche, welche die Art. 55 bis 63 BR betreffen, ist von der Gemeindebehörde eine unabhängige Fachinstanz beizuziehen (Forstdienst, Ortsplaner, Garten- und Landschaftsarchitekt, Bauberatung des Berner Heimatschutzes, kantonale Denkmalpflege, Naturschutzverband etc.).

Geltendes Baureglement

	<p>⁵ Über Ausnahmen von Schutzbestimmungen entscheidet gestützt auf Art. 41 NSchG der Regierungsrat.</p>
Landschaftsschutzgebiet	<p>Artikel 42</p> <p>¹ Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten.</p> <p>² Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet. Die natürlichen und naturnahen Lebensräume und ökologisch wertvollen Pflanzengesellschaften sind naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen und dürfen durch die Nutzung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>³ Bei baulichen Veränderungen und Sanierungsmassnahmen in den Landschaftsschutzgebieten ist eine Fachstelle beizuziehen.</p>
Kantonales Naturschutzgebiet	<p>Artikel 43</p> <p>Für das Gebiet "Bleiki" gelten die Bestimmungen des Schutzbeschlusses (RRB Nr. 3806 vom 15.12.1976)</p>
Uferschutzzone Aare und Kanal	<p>Artikel 45</p> <p>Für die Uferschutzzone gelten die Uferschutzpläne 1 - 4 mit den dazugehörigen Überbauungsvorschriften (SFG).</p>
Waldrandschutzgebiet	<p>Artikel 46</p> <p>¹ Das Waldrand-Schutzgebiet dient zum Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung. Im Zeitpunkt des Erlasses dieses Reglementes bestehende Bauten können unter Vorbehalt der Ausnahmegewilligung gemäss Forstgesetz um- oder wiederaufgebaut werden.</p> <p>² Im Abstand von 5 m von den äussersten Sträuchern gilt ein absolutes Verbot für Gift-, Pestizid- und Düngereanwendungen. Pflege und Unterhalt sind weiterhin erlaubt. Diese Regelung gilt längs aller Waldränder.</p>
Quellschutzzone / Grundwasserschutzzone	<p>Artikel 47</p> <p>Für die Quellschutzzone und die Grundwasserschutzzone gelten die speziellen Reglemente und - soweit diese nicht im Zonenplan enthalten sind - die speziellen Schutzpläne.</p> <p>Artikel 44</p>

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

b schützenswerte Landschaften	<p>Artikel 57</p> <p>¹ In den Landschaftsschutzgebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Bauvorhaben, die der landwirtschaftlichen Nutzung oder den Wohnbedürfnissen der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen, sind zugelassen. Sie dürfen das Landschaftsbild und die Aussicht nicht beeinträchtigen. Sie sind einer bestehenden Hofgruppe zuzuordnen. Zucht- und Mastbetriebe sind nur als ergänzende Betriebszweige gestattet.</p> <p>² Alle anderen Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft bzw. die Aussicht, nicht beeinträchtigen. Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen nur unterhalten und zeitgemäss (im Rahmen von Art. 24ff RPG) erneuert werden. Nicht zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nicht landwirtschaftliche Betriebe;b) Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art;c) das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung, sowie das Errichten von Campingplätzen;d) das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen.
c Kantonales Naturschutzgebiet	<p>Artikel 58</p> <p>Für das Gebiet "Bleiki" gelten die Bestimmungen des Schutzbeschlusses (RRB Nr. 3806 vom 15.12.1976)</p>
d Uferschutzplanung Aare	<p>Artikel 59</p> <p>Für den Uferschutz an der Aare gelten die Uferschutzpläne 1 - 4 mit den dazugehörigen Überbauungsvorschriften (SFG).</p>
e Waldrand-schutzgebiet	<p>Artikel 60</p> <p>¹ Das Waldrand-Schutzgebiet dient zum Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung. Im Zeitpunkt des Erlasses dieses Reglementes bestehende Bauten können unter Vorbehalt der Ausnahmegewilligung gemäss Forstgesetz um- oder wiederaufgebaut werden.</p> <p>² Im Abstand von 5 m von den äussersten Sträuchern gilt ein absolutes Verbot für Gift-, Pestizid- und Düngereanwendungen. Pflege und Unterhalt sind weiterhin erlaubt.</p>
f Quellwasser-schutzzone / Fassungs-bereiche	<p>Artikel 61</p> <p>Für die Quellwasserschutzzone / Fassungsgebiete gelten die kantonalen Reglemente.</p>
g Naturobjekte	<p>Artikel 62</p> <p>Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und beson-</p>

Geltendes Baureglement

Baumreihen, Einzelobjekte, Waldrandabschnitte

¹⁷ Die im Plan über Landschaftsschutz – Naturschutz, Naturobjekte bezeichneten Baumreihen, Einzelbäume und Waldrandabschnitte sind Naturobjekte von besonderem ökologischen und landschaftlichen Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen. Das Fällen von Bäumen bedarf einer Bewilligung der Gemeinde, welche diese mit der Pflicht verbinden kann, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Obstgärten

¹⁸ Für Waldränder gilt im Abstand von 5 m von den äussersten Sträuchern ein absolutes Verbot für Dünger-, Gift- und Pestizidanwendungen. Pflege und Unterhalt sind weiterhin erlaubt. Bei der Pflege ist auf einen abgestuften Waldrand mit entsprechender Kraut- und Strauchschicht zu achten.

¹⁶ Die im Plan über Landschaftsschutz – Naturschutz, Naturobjekte bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind für das Ortsbild von Bedeutung und von besonderem ökologischen Wert. Bei Überbauungen muss auf bestehende Obstgärten Rücksicht genommen werden. Abgänge von hochstämmigen Obstbäumen sind zu ersetzen.

Hecken / Feld- und Ufergehölze

¹⁰ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind ökologisch und landschaftlich wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Ausnahmen regeln Art. 27 des NSChG und Art. 13 der Naturschutzverordnung.

¹¹ Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

¹² Entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist ein 5 m breiter Streifen als Extensivstreifen zu bewirtschaften. Auf diesem ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln untersagt.

¹³ Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen beträgt für Hochbauten mindestens 10 m und für Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen etc.) mindestens 5 m.

Bäche, Kanäle

⁶ Bäche und Kanäle sind ökologisch und landschaftlich wertvoll und dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden. Eingedolte und kanalisierte Wasserläufe sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren.

⁷ Im Abstand von 5 m ab Gewässerrand (bei normalem Wasserstand) gilt im ganzen Gemeindegebiet ein absolutes Verbot für Dünger-, Gift- und Pestizidanwendungen.

⁸ Entlang der Gewässer gilt ein Bauabstand von 10 m ab oberer Böschungskante. Bei bestehenden Bauten gilt der bestehende Bauabstand.

⁹ Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche unterliegen dem WBG und sind bewilligungspflichtig. Notwendige Uferverbauungen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

Magerwiesen

¹⁴ Magerwiesen sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

deren Vorschriften:

¹ Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen

Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen / -reihen und Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung nicht gefällt werden. Der Bewirtschafter sorgt für angemessenen Ersatz der gleichen Art in der näheren Umgebung. Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vor der Ausführung mit.

² Obstgärten

Die im Zonenplan bezeichneten Obstgärten / Hostett sind für das Ortsbild von Bedeutung und von besonderem ökologischem Wert. Bei Überbauungen muss auf bestehende Obstgärten Rücksicht genommen werden. Abgänge von hochstämmigen Obstbäumen sind in angemessener Anzahl und Distanz zu ersetzen.

³ Feld- und Ufergehölze, Hecken

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Pflege und Unterhalt gelten die einschlägigen Bestimmungen der Naturschutzverordnung. Selektives Auslichten oder auf den Stock Setzen einzelner Abschnitte ist als Pflegemassnahme gestattet.

⁴ Bäche, Gräben und Fließgewässer

Der naturnahe Zustand von Bächen und Gräben samt einer begleitenden Uferbestockung ist zu erhalten bzw. herbeizuführen. Fließgewässer dürfen weder eingedolt, begradigt noch trocken gelegt werden.

Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Notwendige Uferverbauungen sind naturnah auszuführen. Die Gewässerabstände nach Art. 15 BR sind stets einzuhalten.

⁵ Magerwiesen

Magerwiesen sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen

Geltendes Baureglement

weder durch Düngung, Bewässerung, unsachgemässer Bewirtschaftung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

Sonderstandorte

¹⁵ Für die im kantonalen Inventar bezeichneten Trockenstandorte gelten die Vertragsbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

¹⁹ Die im Plan über Landschaftsschutz – Naturschutz, Naturobjekte bezeichneten Sonderstandorte wie Kiesgruben und Ödflächen sind für Tiere und Pflanzen wertvoller Lebensraum. Sie sind in ihrer Eigenart zu erhalten.

Umsetzung

²⁰ Der Gemeinde obliegt der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene.

²¹ Der Gemeinderat erlässt die für den Vollzug notwendigen Massnahmen, namentlich:

- erlässt er innert 3 Jahren einen Richtplan mit dazugehörigem Realisierungsprogramm für den Bereich Natur und Landschaft, in welchem die Massnahmen, die Zuständigkeit, die Finanzierung und die Prioritäten festgelegt sind
- schafft er ein Beitragsreglement als Grundlage für Beitragszahlungen an Bewirtschafter von Schutzgebieten und Schutzobjekten gemäss Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV)
- schliesst er Bewirtschaftungsverträge mit allen dazugehörigen Beilagen ab.

²² Die Gemeinde regelt die Nutzung der Schutzgebiete und Schutzobjekte. Allfällige Nutzungseinschränkungen sowie deren Pflege und Unterhalt zur Wahrung des Schutzzweckes werden mit dem Bewirtschafter in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages geregelt.

Die Gemeinde leistet Beiträge an dadurch entstehenden Mehraufwand bzw. Minderertrag sowie an besondere gestalterische Massnahmen zur Wahrung des Schutzzweckes.

²³ Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien. Die Gemeinde kann zur Berechnung der Beiträge auch die Beratungsstellen der LBBZ bzw. des Kreisforstamtes beziehen.

Bauliche Schutzobjekte und Schutzgebiete

Artikel 48

¹ Die Ortsbildschutzgebiete und die als schützenswert und als erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte (Baudenkmäler), welche im Plan Schutz von Kulturobjekten eingetragen sind, gelten als Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte gemäss den Artikeln 9, 10 und 86 BauG.

Ortsbildschutzgebiete

² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz ist zu schonen.

Baudenkmäler

³ Baudenkmäler sind Objekte von besonderem, historischen oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten,

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

Pflanzenbeständen. Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, unsachgemässer Bewirtschaftung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

Für die im kantonalen Inventar bezeichneten Trockenstandorte gelten die Vertragsbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

Artikel 63

3 Ortsbild

a Baugruppen / Ortsbildschutzgebiete

¹ Baugruppen sind als Ortsbildschutzgebiete zusammengefasst und zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. Der Wert liegt in der Wirkung der Gruppe. Die Wirkung solcher Gruppen wird durch das Wegfallen, Verändern oder Hinzufügen einzelner Elemente empfindlich gestört. An die Bauvorhaben und Aussenräume innerhalb der Ortsbildschutzgebiete werden qualitativ hohe gestalterische Anforderungen gestellt, damit sie zusammen mit den künftigen und bestehenden Bauten eine einheitliche und harmonische Gesamtwirkung ergeben.

b Baudenkmäler

² Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10ff BauG sind im Inventar der Gemeinde aufgenommen und im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

Geltendes Baureglement

Schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte)

Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.

⁴ Baudenkmäler (resp. Objekte) sind schützenswert, wenn sie wegen ihres besonderen Wertes unbeeinträchtigt für die Zukunft bewahrt werden sollen.

⁵ Schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) dürfen nicht abgebrochen werden. Für sie gilt Art. 9 Abs. 2 BauG. Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten.

Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturgeschichtlicher Wert nicht geschmälert wird.

Erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte)

⁶ Baudenkmäler (resp. Objekte) sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden oder charakteristischen für die Zukunft geschont werden sollen

⁷ Erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sind in ihrem Bestand zu wahren. Ein Abbruch ist dann zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und sie durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt werden.

Beizug der Fachstelle

⁸ Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzperimeter (Kernzonen mit Schutzvorschriften u.ä.) oder in einer Baugruppe des Bauinventars liegen, ziehen die zuständigen Behörden die zuständigen Fachstellen bei.

⁹ Die Objekte nach Absatz 8 sind Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet (vgl. Art. 13a Abs. 3 BauV).

¹⁰ Eine Voranfrage wird empfohlen.

Archäologische Schutzzonen

Artikel 49

¹ Im Perimeter der archäologischen Schutzzonen dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

² Treten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen, und die Baupolizeibehörde sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern sind zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

³ Als archäologische Schutzzone gelten:

1 Niederfeld (römisch) / Villa 4-Eck-Typus mit offenem Innenhof und nach Westen abgesetzter Badeanlage

2 Walki (Hochmittelalter) / Burgstelle (Holzburg)

3 Walki Ost (Völkerwanderungszeit) / Gräberfeld

4 Donenrain (Bierhübeli) / Erdwerk

5 Städtli (Mittelalter) / Siedlungsreste

6 Mühlacker (Bronzezeit/Latänezeit) / Gräber

7 Chleihölzli (Hallstattzeit) / Grabhügel

Vorschlag für Reglementsüberarbeitung

net.

c Beizug der kantonalen Denkmalpflege

³ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind oder im Ortsbildperimeter liegen, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

d Beizug des Berner Heimatschutzes

⁴ Die Objekte nach Abs. 3 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

⁵ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

⁶ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 3 fallen, ist der rechtzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

4 Archäologische Bodenfunde und Schutzzonen

Artikel 64

¹ Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

² Bei Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Fundstelle (Schutzzonen) ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

³ Als archäologische Schutzzone gelten:

1 Niederfeld (römisch) / Villa 4-Eck-Typus mit offenem Innenhof und nach Westen abgesetzter Badeanlage

2 Walki (Hochmittelalter) / Burgstelle (Holzburg)

3 Walki Ost (Völkerwanderungszeit) / Gräberfeld

4 Donenrain (Bierhübeli) / Erdwerk

5 Städtli (Mittelalter) / Siedlungsreste

6 Mühlacker (Bronzezeit/Latänezeit) / Gräber

7 Chleihölzli (Hallstattzeit) / Grabhügel

D. Zuständigkeit der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane
 Artikel 51
 Gemeinderat
¹ Der Gemeinderat beschliesst auf Antrag der Bau- und Verwaltungskommission über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten. Er entscheidet auch, soweit nicht hierfür ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt wird, über Beitragsleistungen an Bauten und Massnahmen nach Art. 31, Art. 44 und Art. 48.
¹ Der Gemeinderat ist Baubewilligungsbehörde.

Artikel 52
 Bau- und Verwaltungskommission
¹ Die Bau- und Verwaltungskommission hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

5 Historische Verkehrswege
 Artikel 65
¹ Die Fragmente von historischen Verkehrswegen sind Zeugen der Vergangenheit, die unserer Zeit erhalten werden sollen. Die dokumentierten Objekte sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.
² Veränderungen des Trasses (Wegoberfläche und -breite, Böschungen) sowie bei der Wegsubstanz (begleitende Vegetation [Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs], Wegsteine und andere Wegbegleiter) sind untersagt.
³ Bei baulichen Eingriffen ist der Obergeringenieurkreis IV die kant. Fachstelle. Bei Bedarf wird die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS (via storia) beratend beigezogen.

E. Zuständigkeiten
 Artikel 66
 Zuständigkeiten
 a) Der Gemeinderat
¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
² Er beschliesst insbesondere:
 a) Über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist (Art. 102 BauV).
 b) Über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 und 37 BauG).
 c) Die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27. BewD).
 d) Der Entscheid über die kleinen Baubewilligungen.
 e) Die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, ein Benützungsverbot.

b) Bau- und Verwaltungskommission
 Artikel 67
¹ Der Bau- und Verwaltungskommission, in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung, obliegen:
 a) Die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile, auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD).
 b) Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD).
 c) Die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren.
 d) Die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht.

- ² Der Gemeinderat kann der Bau- und Verwaltungskommission die Bewilligungskompetenz übertragen, sofern es sich
- um kleine Baubewilligung gemäss Art 27 BewD handelt
 - keine Ausnahmbewilligungen zum vorliegenden Reglement erteilt werden müssen
 - die Bausumme Fr. 100'000.- nicht übersteigt
 - das Bauvorhaben nicht von öffentlichen Interessen berührt wird (grosses Bauvolumen, Ortsplanung, Natur-, Heimat- oder Landschaftsschutz).

E. WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 53

Widerhandlungen Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

Inkrafttreten Artikel 54
¹ Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Es hebt alle ihm widersprechenden Vorschriften der Gemeinde auf, ausgenommen die genehmigten Sonderbauvorschriften.
² Baugesuche, welche beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleiben Art. 36 BauG und die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG.

- e) Die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 21 BewD).
- f) Die Antragstellung an den Gemeinderat' soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist.
- g) Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und die Arbeitshygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben.
- h) Die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD).

- ² Der Gemeinderat kann der Bau- und Verwaltungskommission die Bewilligungskompetenz übertragen, sofern es sich
- um kleine Baubewilligung gemäss Art 27 BewD handelt
 - keine Ausnahmbewilligungen zum vorliegenden Reglement erteilt werden müssen
 - die Bausumme Fr. 100'000.- nicht übersteigt
 - das Bauvorhaben nicht von öffentlichen Interessen berührt wird (grosses Bauvolumen, Ortsplanung, Natur-, Heimat- oder Landschaftsschutz).

F. Schluss- Straf-, und Übergangsbestimmungen

Artikel 68

Mehrwertabschöpfung

- ¹ Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmbewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.
² Vertragsabschlüsse sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

Artikel 69

1. Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD)

Artikel 70

2 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement sowie Zonenplan 1:2000 und Zonenplan 1:5000 tritt mit ihrer Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

3. Aufhebung bestehender Vorschriften

Artikel 71

- ¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden
- das Baureglement vom 01. Mai 1993 (inkl. Teilrevision vom 29. August 2005)
- der Zonenplan vom 28. November 1989 (inkl. Änderungen bis August 2010)
- die Pläne „Landschaftsschutz, Naturschutzgebiete, Naturobjekte“ vom 28. November 1989
- Überbauungsordnung „Eiche“ vom 09.04.1965 aufgehoben.

Genehmigungsvermerk:

Mitwirkung: vom 10. März bis 4. April 2011
 Vorprüfung: vom
 Publikation im Amtsanzeiger (Nr.): vom
 Öffentliche Auflage: vom bis

Einspracheverhandlungen: am
 Erledigte Einsprachen:
 Unerledigte Einsprachen:
 Rechtsverwahrungen:

Genehmigt durch den Gemeinderat: am
 Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: am mit Ja / Nein

Namens der Gemeinde

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Wiedlisbach, den

.....

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Anhang zum Baureglement Wiedlisbach

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen (Stand 11.10.2010)

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1, Ergänzung)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Luftthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)

- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

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

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

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

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

L. GEMEINDEWESEN

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

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Einführungsverordnung vom 25. Oktober 2006 zum Bundesgesetz über das Bundesgericht (EV BGG, BSG 155.211)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz vom 27. November 2000 über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung vom 22. August über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

Einführungsgesetz zum ZGB, Art. 79 ff (Nachbarrecht)

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

- I. Bauten und Pflanzungen
- 1. Grenzabstände

Art. 79

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.
³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

- 2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

- 3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c

- 4. Abort- und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d

- 5. Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e

- 6. Brandmauern a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f

- b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzühen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerket werden.

Art. 79g

- c Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauern auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.

- 7. Stützmauern und Böschungen a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Art. 79h

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i

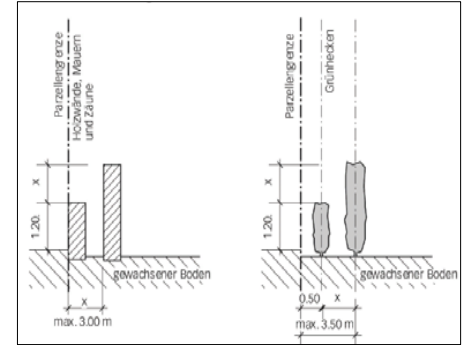
- b Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k

- 8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

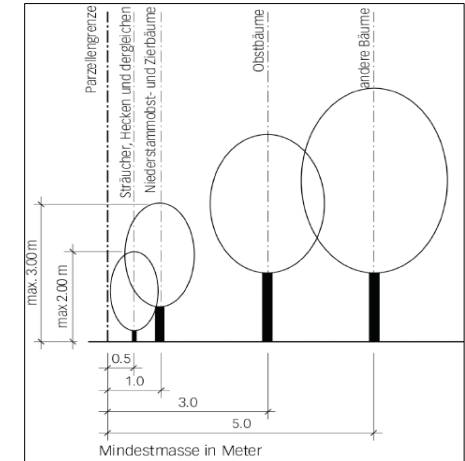


Art. 79l

- 9. Bäume und Sträucher

¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3.00 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.



² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m

10. Entzug von Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen

Art. 79o

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.