

**EINWOHNERGEMEINDE ALCHENSTORF**

# **BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT (BNR)**

Schwarz: bestehende Regelungen

Rot: An der Urnenabstimmung vom 21. Juni 2020 beschlossenen Änderungen

**Genehmigungsfassung**

**Inhaltsverzeichnis:**

---

<b>I.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>NUTZUNGSVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>7</b>
<b>IV.</b>	<b>GESTALTUNG VON BAUTEN, ANLAGEN UND AUSSENÄUMEN .....</b>	<b>10</b>
<b>A.</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
<b>B.</b>	<b>SCHUTZ DER BAUDENKMÄLER UND DES ORTSBILDES.....</b>	<b>13</b>
<b>1.</b>	<b>BAUDENKMÄLER .....</b>	<b>13</b>
<b>2.</b>	<b>ORTSBILDSCHUTZPERIMETER .....</b>	<b>13</b>
<b>V.</b>	<b>SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE.....</b>	<b>15</b>
<b>VI.</b>	<b>GEFAHRENGEBIETE.....</b>	<b>17</b>
<b>VII.</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>18</b>

## I. Geltungsbereich

### Art. 1

a) Sachlich

<sup>1</sup> Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Alchenstorf umfasst kommunales Bau- und Umweltrecht.

<sup>2</sup> Es bildet zusammen mit dem Bauzonen- und Schutzzonenplan sowie dem Zonenplan Gefahrengelände die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>3</sup> Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen<sup>1</sup>.

### Art. 2

b) Räumlich

Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### Art. 3

c) Spezialordnungen

Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor.

### Art. 4

d) Übergeordnetes  
Recht

<sup>1</sup> Übergeordnetes Recht geht vor und bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Regelt das BNR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt das dispositive kantonale Recht.

### Art. 5

e) Verhältnis zwischen  
öffentlichem und  
Privatrecht

Die Vorschriften des BNR können nur wegvereinbart werden, wo sie ausdrücklich dazu ermächtigen<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; s. Art. 4 ff BewD

<sup>2</sup> s. Art. 15 BNR

## II. Nutzungsvorschriften

### Art. 6

Wohnzonen (W)

<sup>1</sup> Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.

<sup>2</sup> Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Publikumsverkehr<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Auf den Parzellen Nrn. 126 und 128 haben Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Art. 16 NISV (SR 814.710) einen Abstand von 20.00 m ab Stromleitungsachse einzuhalten.\*

<sup>5</sup> Auf den Parzellen Nrn. 48, 116 und 373 haben Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Art. 16 NISV (SR 814.710) einen Abstand von 30.00 m ab Stromleitungsachse einzuhalten.\*

### Art. 7

Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA)

<sup>1</sup> Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorbehalten.

<sup>2</sup> Zugelassen sind Betriebe wie Läden, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie mässigen Publikumsverkehr verursachen sowie Kleinbetriebe<sup>5</sup> und traditionelle landwirtschaftliche Gewerbe.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Als gering gilt ein Verkehrsaufkommen DTV ca. 100. Der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt. In der Regel erfüllen Büros, Praxen, Ateliers, usw. die Anforderungen.

<sup>4</sup> Art. 43 LSV

<sup>5</sup> Als mässig gilt ein DTV ca. 500

<sup>6</sup> Art. 43 LSV

\* Eingefügt gemäss Genehmigungsbeschluss des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 7. April 2009.

Zone für öffentliche  
Nutzungen, ZöN

### **Art. 8**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Nutzungen ist bestimmt für Schul- und Sportanlagen<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II<sup>8</sup>.

Weilerzone  
"Hinteres Wil"  
a) Zweck

### **Art. 9**

<sup>1</sup> Die Weilerzone "Hinteres Wil" dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen<sup>9</sup>.

<sup>2</sup> Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone<sup>10</sup>.

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III<sup>11</sup>.

b) Nutzung

### **Art. 10**

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude können für Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen umgenutzt werden.

<sup>2</sup> Neue unbewohnte Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie gut einordnen<sup>12</sup>.

<sup>3</sup> Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig<sup>13</sup>.

---

<sup>7</sup> Art. 77 BauG; Bauvorschriften s. Art. 14 BNR

<sup>8</sup> Art. 43 LSV

<sup>9</sup> Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen; Art. 33 RPV, kant. Richtplan M A\_03

<sup>10</sup> Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen.

<sup>11</sup> vgl. Art. 43 LSV

<sup>12</sup> Definition Anhang I Ziff. 2.2 und 2.3

<sup>13</sup> Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

c) Einschränkungen

### **Art. 11**

<sup>1</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben<sup>14</sup>.

<sup>2</sup> Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

<sup>3</sup> Die Vorschriften über den Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes sind vorbehalten<sup>15</sup>.

Landwirtschaftszone,  
LWZ  
a) Allgemein

### **Art. 12**

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone, LWZ, richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts<sup>16</sup>.

<sup>2</sup> Die Bau- und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebiete und -objekte bleiben vorbehalten<sup>17</sup>.

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III<sup>18</sup>.

b) Intensivlandwirtschaftszone (I-LWZ)

### **Art. 13**

<sup>1</sup> Die Intensivlandwirtschaftszone (I-LWZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen, landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung dienen<sup>19</sup>.

<sup>2</sup> Geruchsimmissionen sind gemäss Art. 3 und 4 Luftreinhalteverordnung<sup>20</sup> zu begrenzen und dürfen nicht übermässig sein.

---

<sup>14</sup> Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

<sup>15</sup> Art. 36 ff BNR

<sup>16</sup> Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

<sup>17</sup> s. Art. 42 ff BNR

<sup>18</sup> Art. 43 LSV

<sup>19</sup> Art. 16a Abs. 3 RPG

<sup>20</sup> LRV; SR 814.41

### III. Bauvorschriften

#### Art. 14

Baupolizeiliche Masse

In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn- und Arbeits- und Landwirtschaftszonen, sowie der Zone für öffentliche Nutzungen und Wohnen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse.

Zone		GZ	GL	GH <sup>1</sup> /GHS <sup>2</sup>	kGa	gGa
W2		2	18.00		4.00	8.00
WA2 <sup>3</sup>		2	30.00		4.00	8.00
WA2 <sup>4</sup>		-	30.00	10.50 m	4.00	8.00
LWZ <sup>21</sup>	Wohnen	2	18.00		4.00	8.00
	Ökonomie	-	50.00	10.50 m	4.00	4.00
	Silos	-	-	23.50 m	4.00	4.00
I-LWZ	Ökonomie	-	-	6.00 m	5.00	5.00
	Silos	-	-	23.50 m	5.00	5.00
ZöN/W		-	-	8.00 m	4.00	8.00

1) Talseits erfolgt auf die zulässige Gesamthöhe ein Zuschlag von 1 m resp. von 1.50 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % resp. mehr als 15 % beträgt.

GZ = Geschosszahl  
 GL = Gebäudelänge  
 GH = Gesamthöhe  
 kGa = kleiner Grenzabstand  
 gGa = grosser Grenzabstand

<sup>2</sup> GHS Gesamthöhe Silo, gemessen ab dem massgebenden Terrain und dem höchsten Punkt der Siloanlage, das Sicherheitsgeländer inklusive.

<sup>3</sup> Baupolizeiliche Bestimmungen für Wohn- bzw. gemischte Wohn- und Arbeitsbauten.

<sup>4</sup> Baupolizeiliche Bestimmungen für reine Arbeitsbauten.

<sup>21</sup> Bauten in der Landwirtschaftszone sind entsprechend den Bedürfnissen der beabsichtigten Nutzung zu dimensionieren. Ein Anspruch die baupolizeilichen Masse auszuschöpfen besteht nicht.

Grenzabstand  
a) allgemein

### **Art. 15**

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand zu wahren ist,

- welcher, dort wo ein solcher einzuhalten ist, wenigstens dem grossen Grenzabstand,
- welcher, in den übrigen Fällen, wenigstens dem kleinen Grenzabstand entspricht<sup>22</sup>.

<sup>2</sup> Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

<sup>3</sup> Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, gelten die nachfolgenden Vorschriften.

b) Mindestabstände  
aa) Hauptbauten

### **Art. 16**

Für Hauptbauten gelten gegenüber nachbarlichem Grund die nach Zonen festgelegten Mindestabstände<sup>23</sup>.

bb) Klein- und Anbauten

### **Art. 17**

Klein- und Anbauten wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von 2 m<sup>24</sup>.

cc) Unterirdische und  
Unterniveaubauten

### **Art. 18**

Unterirdische und Unterniveaubauten wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Abstand von mindestens 1.00 m bzw. 1.50 m<sup>25</sup>.

Tiefbauten und dgl.

### **Art. 19**

Autoabstellplätze sowie, soweit der Baubewilligungspflicht

<sup>22</sup> Art. 14 BNR; Begriffe s. Anhang I, Ziff. 11

<sup>23</sup> Begriffe; Hauptgebäude und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 2; Messweise Anhang I Ziff. 11. Weitere Abstandsvorschriften: Art. 90 f BauG Baulinien; Waldabstand Art. 25 Abs. 1 KWaG, Art. 34 KWaV; Strassenabstand s. Art. 65 SBG Art. 79 ff EGZGB, insbesondere Pflanzabstände. Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen. Wird der zivilrechtliche Mindestabstand unterschritten, ist für die Begründung der Dienstbarkeit ein verkündeter Vertrag erforderlich (Art. 680 Abs. 2 ZGB).

<sup>24</sup> Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSG 7/721.0/10.1: Begriffe Klein- und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 2

<sup>25</sup> Begriffe und Messweise Anhang I, Ziffer 2

unterstellt<sup>26</sup>, Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dergleichen wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Abstand von mindestens 1.00 m.

### **Art. 20**

Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

<sup>2</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes<sup>27</sup>.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Art. 15 Abs. 1 und 2 BNR.

### **Art. 21**

Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken

<sup>1</sup> Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken haben Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen, etc.) einen Abstand von wenigstens 3 m zu wahren<sup>28</sup>.

<sup>2</sup> Diese Abstandsvorschriften gehen Art. 44 BNR vor, sofern ein grösserer Gewässerraum resultiert.

---

<sup>26</sup> Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD

<sup>27</sup> Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 12

<sup>28</sup> Messweise S. Anhang I, Ziff. 15

## IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

### A. Allgemeine Vorschriften

#### Art. 22

Grundsatz  
a) Allgemein

<sup>1</sup> Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Bauten und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Die Aussenräume sind auf die Umgebung abzustimmen.

<sup>3</sup> Die Vorschriften über den Schutz des Ortsbildes und der Baudenkmäler<sup>29</sup> gehen vor.

#### Art. 23

b) Landwirtschafts- und Intensivlandwirtschaftszone

<sup>1</sup> In der Landwirtschafts- und Intensivlandwirtschaftszone sind Betriebsgebäude und -anlagen mit ihren Aussenräumen möglichst gut in die Landschaft einzupassen.

<sup>2</sup> Mit einem Umgebungsgestaltungsplan ist die möglichst gute Einpassung nachzuweisen.

#### Art. 24

Gebäudestellung

<sup>1</sup> Längs der Strassen sind Bauten, vorbehaltlich Abs. 2, parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

<sup>2</sup> An Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

#### Art. 25

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird bestimmt  
– durch die Anzahl Vollgeschosse oder  
– die Gesamthöhe<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Art. 36 ff BNR

<sup>30</sup> s. Art. 14 BNR; Begriffe und Messweise, Anhang I, Ziffern 5, 6 und 10

### **Art. 26**

Vollgeschosse

<sup>1</sup> Hauptgebäude zählen höchstens die in der jeweiligen Zone zulässigen Vollgeschosse<sup>31</sup>.

<sup>2</sup> Klein- und Anbauten zählen in allen Zonen höchstens ein Vollgeschoss<sup>32</sup>.

### **Art. 27**

Dachgestaltung  
a) Form

<sup>1</sup> Dächer mit einer Neigung von mehr als 40° sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> In der Landwirtschafts- und Intensivlandwirtschaftszone sind Betriebsgebäude mit Sattel- oder Pultdächern von höchstens 25° Neigung einzudecken,

<sup>3</sup> Die Vorschriften über den Ortsbildschutzperimeter sind vorbehalten<sup>33</sup>.

### **Art. 28**

b) Material und Farbe

Dächer sind mit einem Material dunkelroter, -brauner oder -grauer Farbe einzudecken.

### **Art. 29**

c) Aufbauten

Dachaufbauten wie Gauben und Lukarnen wahren gegenüber der Firstlinie, lotrecht gemessen, und den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 1 m<sup>34</sup>.

### **Art. 30**

d) Brüstungen und Geländer

<sup>1</sup> Wird die Gebäudehöhe durch die Anzahl Geschosse bestimmt, können Brüstungen und Geländer an den äusseren Rand des Flachdachs des obersten Geschosses gestellt werden.

<sup>2</sup> Gemessen ab Oberkant des fertigen Flachdachs dürfen sie 1.20 m nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Werden sie um die Mehrhöhe zurückversetzt, dürfen sie

<sup>31</sup> s. Art. 15; Begriffe und Messweise, Anhang I, Ziffer 6

<sup>32</sup> Begriffe und Messweise, Anhang I, Ziffern 2 und 6

<sup>33</sup> Art. 36 ff BNR

<sup>34</sup> Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind keine Aufbauten und unterliegen deshalb keinen Beschränkungen. Vorbehalten bleiben Art. 36 ff BNR

1.50 m nicht übersteigen.

### **Art. 31**

Dach- und  
Attikageschoss

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist gestattet<sup>35</sup>.

<sup>2</sup> Auf Flachdächern kann eine Attika aufgesetzt werden<sup>36</sup>.

### **Art. 32**

Umgebung in Wohn-  
zonen

<sup>1</sup> In Wohnzonen ist die Umgebung zu begrünen.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind die für Zufahrt, Haus- und Garageeingänge, die bewilligten Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ungedeckte Terrassen benötigten Flächen.

<sup>3</sup> Der Gebäudeumschwung kann nicht als offene, gewerbliche Lagerfläche genutzt werden.

### **Art. 33**

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

### **Art. 34**

Stütz- und Futtermauern  
a) gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie, gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45° liegen<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Begriffe s. Anhang I, Ziffer 8

<sup>36</sup> begriffe s. Anhang I, Ziffer 9

<sup>37</sup> Definition und Messweise s. Anhang I, Ziff. 14, s. auch Art. 79 h EGZGB

b) gegenüber öffentlichen Strassen

### **Art. 35**

<sup>1</sup> Entlang öffentlicher Strassen darf die Höhe von Stützmauern 1.20 m nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Stützmauern können in der Höhe gestaffelt werden, sofern sie höchstens zwei Stufen bilden und in der Horizontale gemessen einen Abstand von mind. 2 m wahren<sup>38</sup>.

<sup>3</sup> An unübersichtlichen Stellen sind Höhe und gegebenenfalls die Staffelung zur Wahrung der Mindestsichtweiten anzupassen<sup>39</sup>.

<sup>4</sup> Stützmauern wahren gegenüber dem Fahrbahnrand, wo ein solcher vorhanden ist, gegenüber dem Gehwegrand einen Abstand von 0.50 m.

## **B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes**

### **1. Baudenkmäler**

Schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler

### **Art. 36**

<sup>1</sup> Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

<sup>2</sup> Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung bestimmt das kantonale Recht<sup>40</sup>.

### **2. Ortsbildschutzperimeter**

Grundsatz

### **Art. 37**

<sup>1</sup> Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung des historischen, wertvollen Ortsbildes, insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Baudenkmäler.

<sup>2</sup> Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Proportionen und Bedachung gut in das Ortsbild einzugliedern.

<sup>3</sup> Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter

<sup>38</sup> Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 14

<sup>39</sup> VSS-Norm SN 640090b

<sup>40</sup> Art. 10 b und 10 c BauG

Bauten gelten die gleichen Grundsätze.

### **Art. 38**

Baupolizeiliche Masse als Richtwerte  
a) Grundsatz

<sup>1</sup> Die baupolizeilichen Masse gelten als Richtwerte.

<sup>2</sup> Sie sind an die in der der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen<sup>41</sup>.

<sup>3</sup> Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Baukommission oder der kant. Denkmalpflege festgelegt<sup>42</sup>.

### **Art. 39**

b) Dachform

<sup>1</sup> Hauptbauten sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern von wenigstens 35° und höchstens 45° Neigung einzudecken.

<sup>2</sup> Auf An- und Kleinbauten sind Dachneigungen mit mehr als 40° untersagt.

### **Art. 40**

c) Dachaufbauten und dgl.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gut in die Dachflächen einzupassen<sup>43</sup>.

### **Art. 41**

d) Dachmaterial

Dächer sind mit Ziegeln roter oder brauner Farbe einzudecken.

---

<sup>41</sup> Als Massstab gilt die Mehrzahl der Baudenkmäler und deren Masse in der näheren Umgebung des Bauvorhabens.

<sup>42</sup> Schützenswerte Objekte und erhaltenswerte innerhalb einer inventarisierten Baugruppe bedürfen zwingend der Beurteilung durch die kant. Denkmalpflege (Art. 10 c) Abs. 1 BauG).

<sup>43</sup> Massgebend für die Anzahl Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster ist einzig die gute Einpassung in die Dachfläche.

## V. Schutzgebiete und -objekte

### Art. 42

Landschaftsschutzgebiete

<sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet darf nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> Die alten Terrassierungen sind mit ihren Trockenböschungen und dem Baumbestand zu erhalten. Pflegerische Eingriffe sind gestattet.

### Art. 43

Gewässerraum  
a) Ziele

<sup>1</sup> Der Gewässerraum bezweckt die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer und den Schutz vor Hochwasser<sup>44</sup>.

<sup>2</sup> Die Ufervegetation, insbesondere Schilf- und Binsenbestände sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden<sup>45</sup>.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen der Wasserbaugesetzgebung, insbesondere betreffend den Unterhalt der Ufervegetation und die Wasserbaupolizei sind vorbehalten<sup>46</sup>.

### Art. 44

b) Ausdehnung  
aa) offene Fließgewässer

<sup>1</sup> Entlang dem Wynigenbach hat unter Vorbehalt von Abs. 2 der Gewässerraum entlang der beiden Ufer eine Breite von 5.50 m<sup>47</sup>.

<sup>2</sup> Entlang der übrigen, offenen Fließgewässer hat der Gewässerraum beidseitig eine Tiefe von 5.00 m.

---

<sup>44</sup> Art. 36a GschG

<sup>45</sup> Art. 21 Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG; SR 451. Für Ausnahmen gemäss Art. 22 NHG ist das Amt für Naturförderung zuständig; Art. 13 Abs. 3 kant. Naturschutzverordnung; BSG 426.111

<sup>46</sup> Art. 6, 35 und 48 WBG; Art. 3 ff WBV

<sup>47</sup> Art. 41 Abs. 2 Bst. b GschV; Messweise s. Anhang I, Ziffer 16

bb) eingedolte Fließgewässer	<p><b><u>Art. 45</u></b></p> <p>Entlang von eingedolten Fließgewässer ausserhalb der Bauzone wird kein Gewässerraum festgelegt.</p>
c) Bau- und Bewirtschaftungs- beschränkungen	<p><b><u>Art. 46</u></b></p> <p>Die Bau- und Bewirtschaftungsbeschränkungen innerhalb des Gewässerraums legen die Bundes- und Kantonsgesetzgebung fest<sup>48</sup>.</p>
Baumstandorte	<p><b><u>Art. 47</u></b></p> <p>Die im Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte eingetragenen Baumstandorte sind wichtig für das Orts- und Landschaftsbild. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen; pflegerische Eingriffe sind gestattet.</p>
Hecken und Feld-gehölze	<p><b><u>Art. 48</u></b></p> <p>Hecken und Feldgehölze sind bundesrechtlich geschützt<sup>49</sup>. Sie sind bei Abgang zu ersetzen; pflegerische Eingriffe sind gestattet.</p>
Archäologische Schutzgebiete	<p><b><u>Art. 49</u></b></p> <p><sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung und die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p><sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p> <p><sup>3</sup> Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten, sind die Arbeiten einzustellen und der archäologische Dienst unverzüglich zu benachrichtigen.</p>

<sup>48</sup> Art. 11 Abs. 1 und 2 Bst. B BauG; Art. 41c GschV

<sup>49</sup> Art. 18 Abs. 1 lit. g des Eidg. Jagdgesetzes; Abstandsvorschrift s. Art. 20; Messweise s. Anhang I, Ziff. 15

Historische Verkehrswege

### **Art. 50**

<sup>1</sup> Historische Verkehrswege mit Substanz sind mit ihren Bestandteilen ungeschmälert zu erhalten<sup>50</sup>.

<sup>2</sup> Bauliche Veränderungen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle<sup>51</sup>.

## **VI. Gefahrenggebiete**

Gefahrenggebiete  
a) Grundsatz

### **Art. 51**

<sup>1</sup> Der Zonenplan Gefahrenggebiete bezeichnet Gefahrenggebiete erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung sowie solche mit unbestimmter Gefahrenstufe.

<sup>2</sup> Wer in einem Gefahrenggebiet baut legt im Baugesuch dar, mit welchen Massnahmen die Gefährdung des Bauvorhabens, seiner Umgebung und Zufahrt abgewendet wird<sup>52</sup>.

<sup>3</sup> Bei Gebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei<sup>53</sup>.

b) Gefahrenggebiete  
erheblicher Gefährdung  
(rot)

### **Art. 52**

<sup>1</sup> In Gefahrenggebieten erheblicher Gefährdung ist die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen untersagt.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch das Risiko vermindert wird<sup>54</sup>.

c) Gefahrenggebiete  
mittlerer Gefährdung  
(blau)

### **Art. 53**

<sup>1</sup> In Gefahrenggebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<sup>50</sup> Übersicht über die historischen Verkehrswege, siehe inventarkarte IVS, Anhang II

<sup>51</sup> Fachstelle: Via Storia, Finkenhübelweg 11, 3000 Bern

<sup>52</sup> Art. 6 Abs. 2, 5 und 6 BauG

<sup>53</sup> Art. 22 Abs. 1 BewD; Tiefbauamt Kreis IV bzw. Amt für Wald, Arbeitsgruppe Naturgefahren

<sup>54</sup> Art. 6 Abs. 1 BauG

<sup>2</sup> Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind zulässig, wenn die für das Bauvorhaben sowie seiner Zufahrt und Umgebung erforderlichen Schutzmassnahmen (Objektschutzmassnahmen) technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind.

#### **Art. 54**

c) Gefahrengebiete  
geringer Gefährdung  
(gelb)

<sup>1</sup> In Gefahrengebieten geringer Gefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig.

<sup>2</sup> Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung<sup>55</sup>.

#### **Art. 55**

e) Gefahrengebiete  
unbestimmter  
Gefahrenstufe (braun)

In Gebieten unbestimmter Gefahrenstufe sind die Bestimmung der Gefahrenstufe und die u.U. erforderlichen Schutzmassnahmen spätestens bei Einreichung des Baugesuches nachzuweisen.

## **VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

#### **Art. 56**

Inkrafttreten

Die in Rot eingefügten Änderungen des Bau- und Nutzungsreglements und seines Anhangs I sowie der Zonenplan der Gefahrengebiete treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

---

<sup>55</sup> Art. 51 BNR; Als besonders gefährdete Bauten und Anlagen gelten Schulen, Spitäler, Heime, Campingplätze der grossen Anzahl Personen wegen; Schalt-, Steuerungs- und Computeranlagen sowie Kläranlagen und Anlagen der Trinkwasserversorgung wegen des grossen Sachschadenspotentials; Deponien, Produktionsstätten für gefährliche Stoffe wegen der grossen Folgeschäden.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom 5. März - 7. April 2015: Intensivlandwirtschaftszone  
18. April - 6. Mai 2016: Änderungen BNR und Zonenplan der  
Gefahrengebiete

Vorprüfung vom 6. August 2015, 25. Februar 2016 und 15. September 2016

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 13. Oktober 2016 / 15. Dezember 2016

1. Öffentliche Auflage vom	13. Oktober - 14. November 2016
Eingegangene Einsprachen:	9
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	9
Rechtsverwahrungen:	8
2. Öffentliche Auflage vom	15. Dezember 2016 – 16. Januar 2017
Eingegangene Einsprachen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. November 2016

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Alchenstorf am  
07. Dezember 2016

Einwohnergemeinde Alchenstorf Der Gemeindepräsident: 

Die Sekretärin: 

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Alchenstorf, 23. JAN. 2017

Die Gemeindeschreiberin: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
gemäss Verfügung

22. Mai 2017



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom 07.03. – 05.04.2019 und 05.12.2019 – 03.01.2020  
Kantonale Vorprüfung vom 04.12.2019 und 03.03.2020  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 07.03.2019 und 05.12.2019  
Öffentliche Auflage vom 23.04.2020 – 25.05.2020  
Eingegangene Einsprachen: keine  
Erledigte Einsprachen: -  
Unerledigte Einsprachen: -  
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15.07.2020

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Alchenstorf in der  
Urnenabstimmung vom 21.06.2020

Namens der  
Einwohnergemeinde

Der Gemeinderatspräsident: *A. Brada*

Die Gemeindeschreiberin: *M. Schlegel*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Alchenstorf, *27.07.2020*

Die Gemeindeschreiberin: *M. Schlegel*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
gemäss Verfügung vom

11. Sep. 2020



*P. Müller*

## **Anhänge I - III**

---

ANHANG I : Begriffe und Messweisen

ANHANG II: Liste der schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte

ANHANG III: Historische Verkehrswege

## **Anhang I**

---

### **Begriffe und Messweisen**

## **1. Massgebendes Terrain**

### **Art. 1 BMBV**

#### **1.1**

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

#### **1.2**

Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

#### **1.3**

Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

#### **1.4**

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

## 2. Gebäude, Klein- und Anbauten, Unterirdische- und Unterniveau-Bauten

Art. 16 bis 18 BNR;

Art. 2 - 6 BMBV

### 2.1

**Gebäude** sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

### 2.2

**Kleinbauten** sind freistehende Gebäude die nur Nebennutzflächen<sup>1</sup> enthalten.

Sie dienen nicht dem Schutz von Mensch und Tier.

Sie zählen nur ein Vollgeschoss von höchstens 4.00 m Höhe und haben eine Gebäudelänge von höchstens 8.00 m.

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion geneigter Dächer kann die Geschosshöhe (vgl. Ziff. 6) um höchstens 1.50 m übersteigen.

Auf Flachdächern können Brüstungen und Geländer die Geschosshöhe um höchstens 1.20 m übersteigen<sup>2</sup>.

### 2.3

**Anbauten** sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen<sup>3</sup>. Sie dienen nicht dem Schutz von Mensch und Tier.

Sie zählen nur ein Vollgeschoss von höchstens 4.00 m Höhe und haben eine Gebäudelänge von höchstens 8.00 m.

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion geneigter Dächer kann die Geschosshöhe (vgl. Ziff. 6) um höchstens 1.50 m übersteigen.

Auf Flachdächern können Brüstungen und Geländer die Geschosshöhe um höchstens 1.20 m übersteigen<sup>4</sup>.

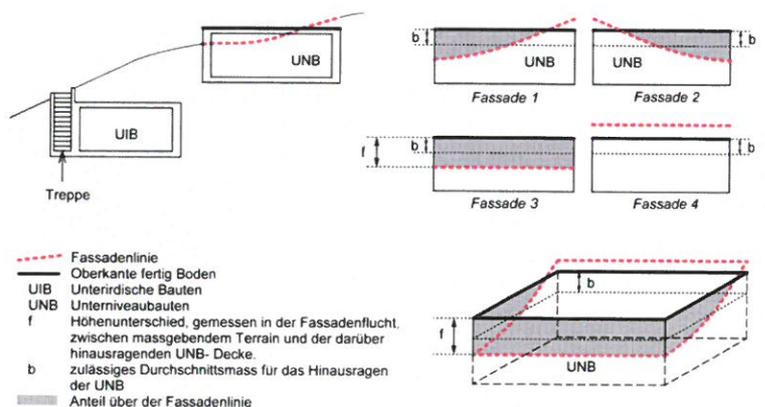
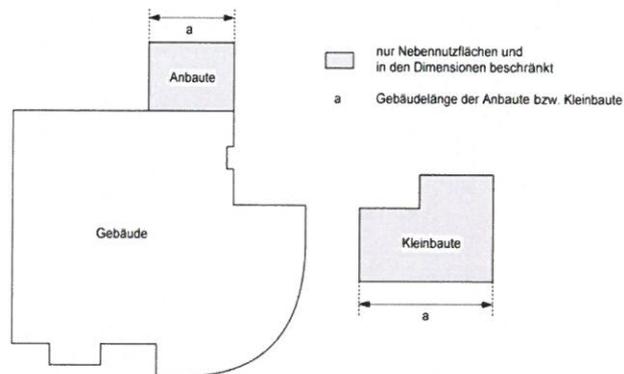
### 2.4

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

### 2.5

**Unterniveaubauten** sind Gebäude, welche das massgebende Terrain im Mittel um höchstens 1.20 m übersteigen, die Überdeckung eingerechnet.

Die mittlere Höhe entspricht dem Quotienten der das massgebende Terrain überragenden Flächen und der Länge der projizierten Fassadenlinien.



<sup>1</sup> z.B. Garagen, Geräte- und Holzschuppen, Garten- und Gewächshäuser, unbeheizte Wintergärten

<sup>2</sup> Übersteigen Klein- und Anbauten die zulässigen Masse, gelten die Vorschriften für Hauptgebäude.

<sup>3</sup> z.B. Garagen, Geräte- und Holzschuppen, Garten- und Gewächshäuser, unbeheizte Wintergärten

<sup>4</sup> Übersteigen Klein- und Anbauten die zulässigen Masse, gelten die Vorschriften für Hauptgebäude.

### 3. Gebäudeteile 7 - 11 BMBV

#### 3.1

**Fassadenflucht** ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äusseren Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

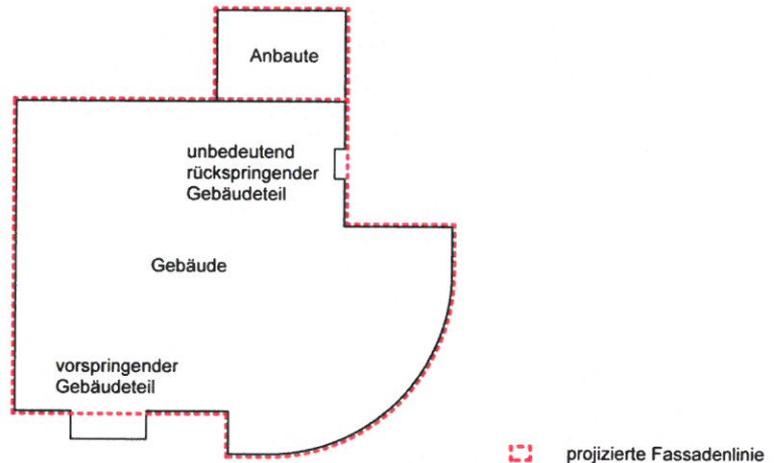
Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

#### 3.2

**Die Fassadenlinie** ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### 3.3

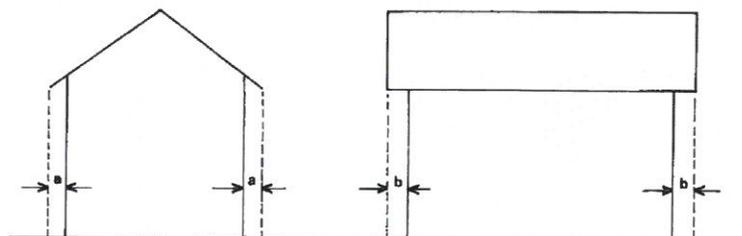
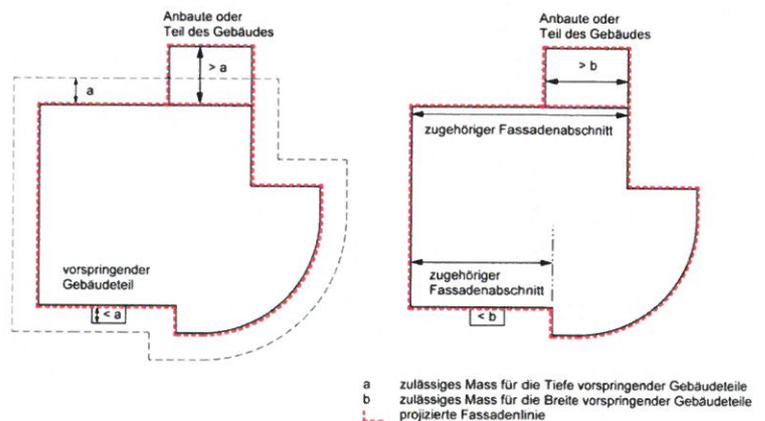
**Die projizierte Fassadenlinie** ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



#### 3.4

**Vorspringende Bauteile**<sup>5</sup> bis zu 5 m Breite ragen um höchstens 2.50 m über die Fassadenflucht hinaus und bedecken zusammengerechnet höchstens 40 % der Fassadenfläche<sup>6</sup>.

Das Vordach ist ein vorspringender Bauteil dessen Tiefe gemessen bis zur äussersten Kante der Traufe 1.50 m und dessen Breite die Fassadenbreite auf jeder Seite um nicht mehr als 1.50 m übersteigt.



a) Tiefe Vordach max. 1.50 m

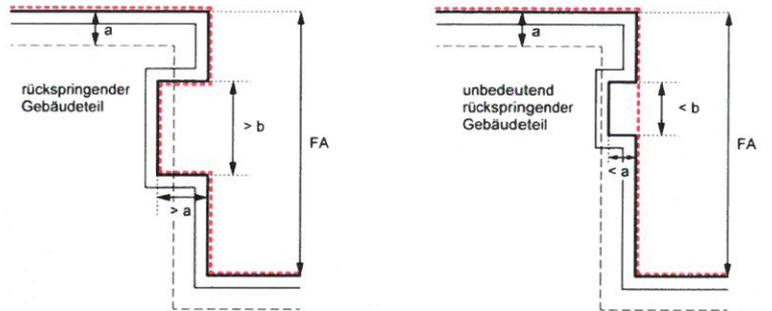
b) Mehrlänge Vordach max. 1.50 m

<sup>5</sup> z.B. Erker, Aussentreppen, Laderampen, Balkone, Lauben

<sup>6</sup> Übersteigen vorspringende Bauteile die zulässigen Masse, gelten sie je nach Nutzung als Teil des Hauptgebäudes oder als Anbau.

3.5

**Rückspringende Bauteile<sup>7</sup>** gelten als unbedeutend, wenn sie gegenüber der Fassadenflucht um höchstens 2.50 m zurückversetzt sind und höchstens 40 % der Fassadenlänge bedecken.



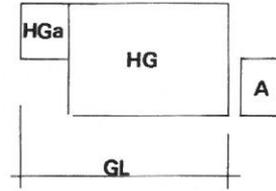
- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- Fassade
- Fassadenlinie

<sup>7</sup> z.B. Balkone, Loggias, Hauseingänge

**4. Gebäudelänge**  
**Art. 14 BNR; Art. 12 BMBV**

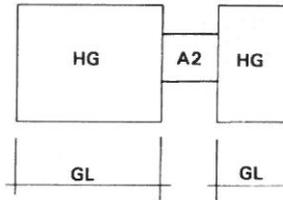
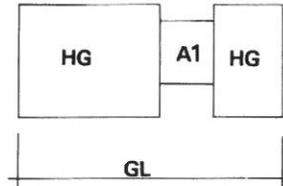
4.1

- Die Gebäudelänge ist die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierten Fassadenlinie, Anbauten exklusive, umschließt.

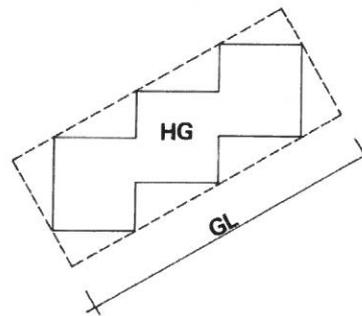
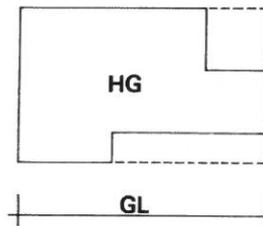


4.2

- Verbinden Anbauten Hauptgebäude, werden sie nicht angerechnet, wenn deren Länge wenigstens dem einzuhaltenden Gebäudeabstand entspricht.



neu →



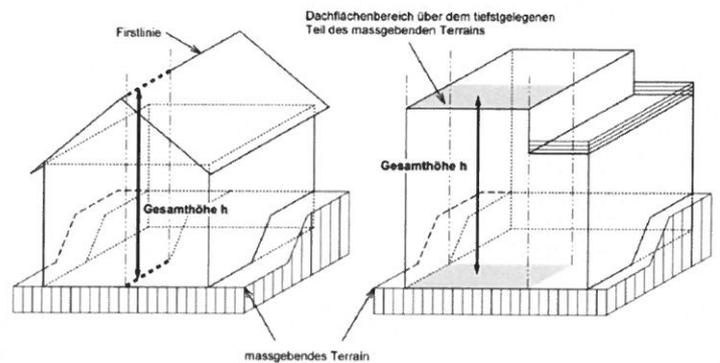
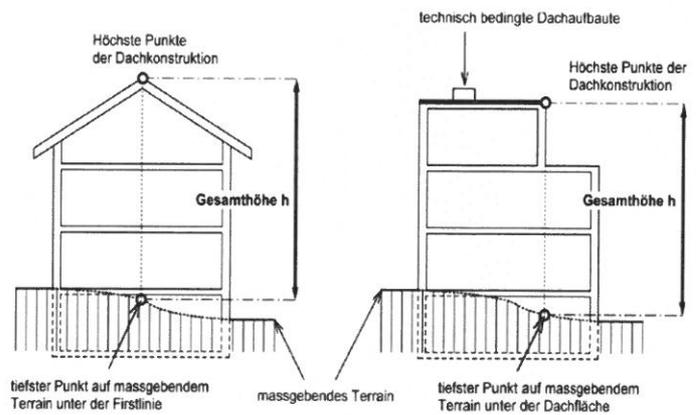
<b>HG</b>	Hauptgebäude
<b>HGa</b>	Teil Hauptgebäude
<b>A</b>	Anbau: $A1 < \text{Gebäudeabstand}$ $A2 \geq \text{Gebäudeabstand}$
<b>GL</b>	Gebäudelänge

## 5. Gesamthöhe

Art. 14 und 25 BNR; Art. 14 BMBV

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain.

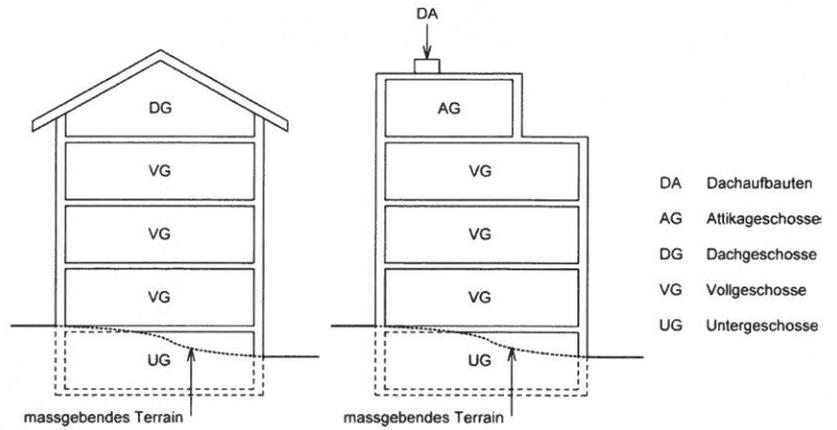
Technisch bedingte Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsrohre, Solaranlagen, Aufzugsmaschinenräume bleiben unberücksichtigt.



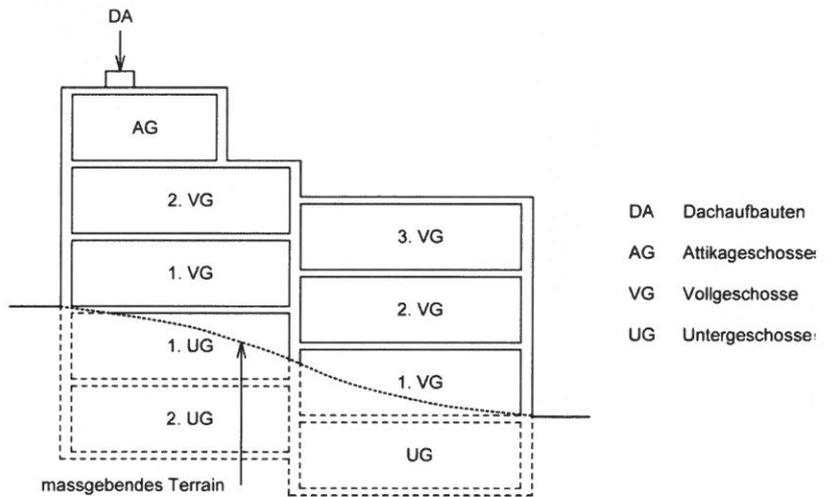
**6. Geschosse, Geschosshöhe**  
**Art. 14 und 25 BNR;**  
**Art. 17 - 21 BMBV**

6.1  
 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse (Ziffern 7 bis 9 hienach).

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschoss
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse



- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

## 6.2 Geschosshöhe

### 6.2.1

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

### 6.2.2

Die Geschosshöhe beträgt höchstens 3.00 m für das Erdgeschoss und die Obergeschosse; 3.50 m für das oberste Geschoss eines Gebäudes mit Flachdach.

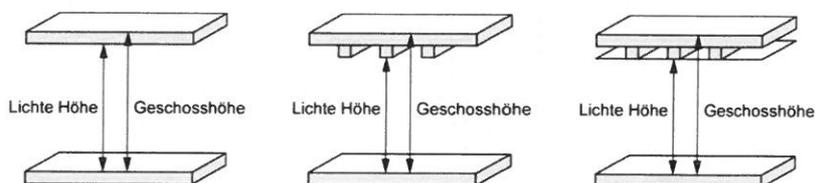
### 6.2.3

In der gemischten Wohn- und Arbeitszone, WA, kann sie um 1.00 m erhöht werden für Arbeitsnutzungen im Erdgeschoss.

## 6.3 Lichte Höhe

### 6.3.1

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke oder der Balkenlage, wenn der Balkenabstand weniger als 0.40 m beträgt.



## 7. Untergeschoss<sup>8</sup>

### 7.1

Unterschosse sind Geschosse bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses das massgebende Terrain, gemessen in der Fassadenflucht (vgl. Ziff. 3.1), im Mittel 1.20 m nicht übersteigen.

Beträgt die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses mehr als 10 % beträgt das zulässige Mittel 1.50.

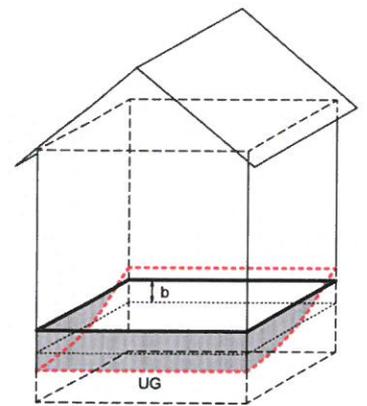
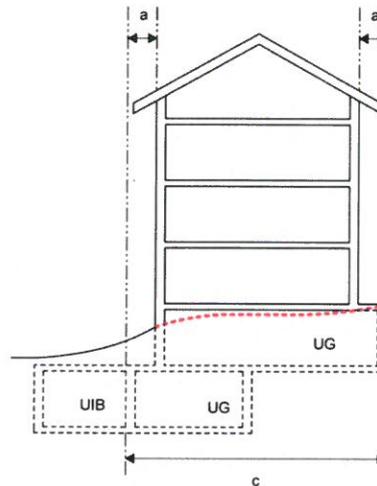
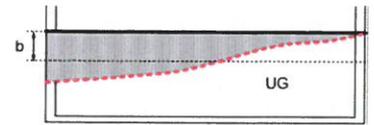
### 7.2

Die mittlere Höhe ist der Quotient der sichtbaren Flächen des Untergeschosses und der Länge der projizierten Fassadenlinie.

### 7.3

Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauseingänge bis zu einer Gesamtbreite von 5.00 m werden nicht angerechnet.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



<sup>8</sup> Übersteigt ein Untergeschoss das zulässige Mittel über dem massgebenden Terrain, gilt es als Vollgeschoss.

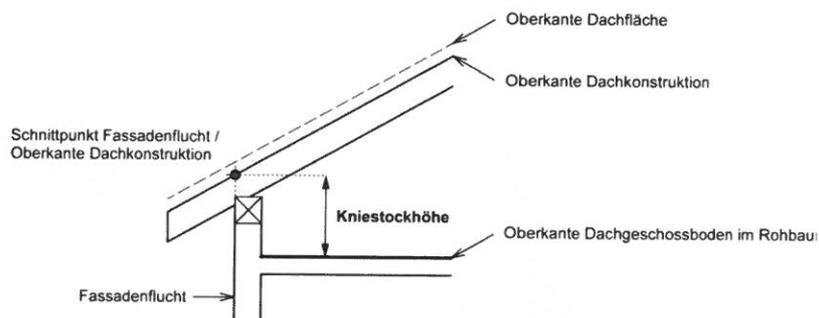
## 8. Dachgeschoss

### 8.1

Dachgeschosse sind Geschosse deren Kniestockhöhe im Mittel 1.20 m nicht übersteigt und zudem die Gesamtlänge der aufgesetzten Lukarnen weniger als 60 % der Länge des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt<sup>9</sup>.

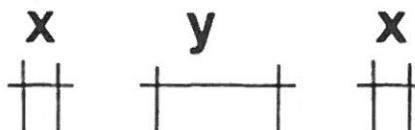
### 8.2

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



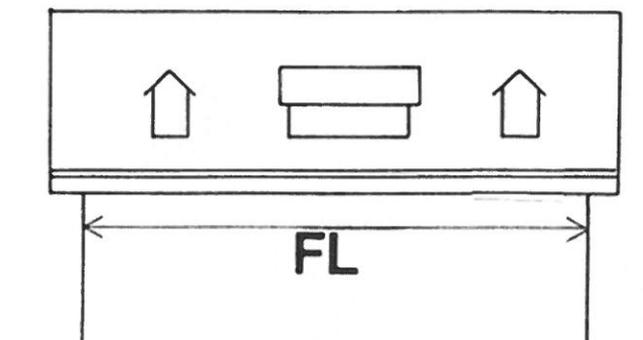
### 8.3

Messweise Länge Dachaufbauten



- $\frac{(x+y+x) \times 100}{FL} = 60 \%$

Übersteigt die Kniestockhöhe bestehender Bauten das zulässige Mass nach Ziff. 8.1, gilt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss<sup>10</sup>.



X, Y, Z	Dachaufbauten
FL	Fassadenlänge

<sup>9</sup> Wird das zulässige Höhenmass des Kniestocks oder das zulässige Längenmass der Dachaufbauten überschritten, zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss.

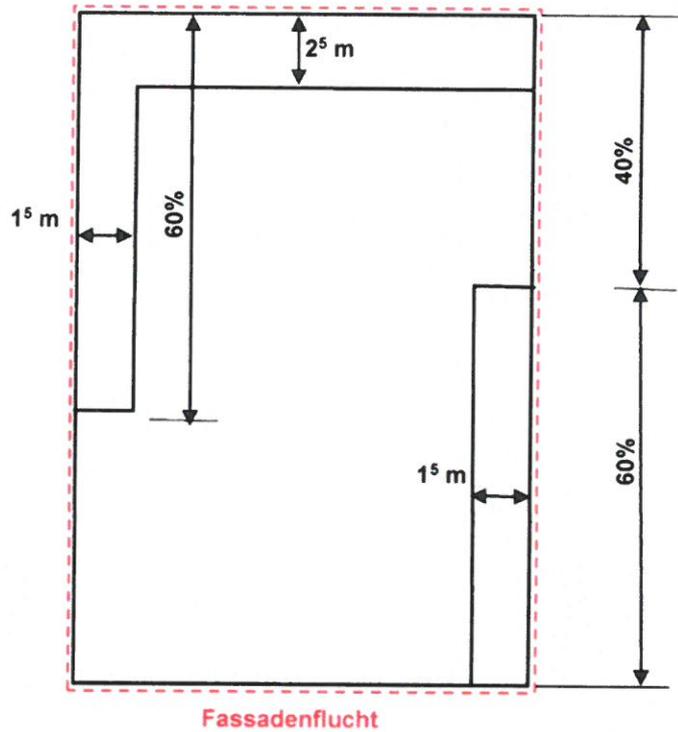
<sup>10</sup> Bei bestehenden Bauten zählt das Dachgeschoss nur dann als Vollgeschoss, wenn das zulässige Längenmass für Dachaufbauten überschritten wird.

**9. Attikageschoss**  
**Art. 31 BNR; Art. 21 BMBV**

Attikageschosse sind Geschosse, deren Fassaden gegenüber dem darunter-liegenden Vollgeschoss zurückversetzt sein müssen:

- eine Fassade um mindestens 2.50 m
- zwei Fassaden um mindestens 1.5 m auf 60 % der Länge des darunter liegenden Geschosses.

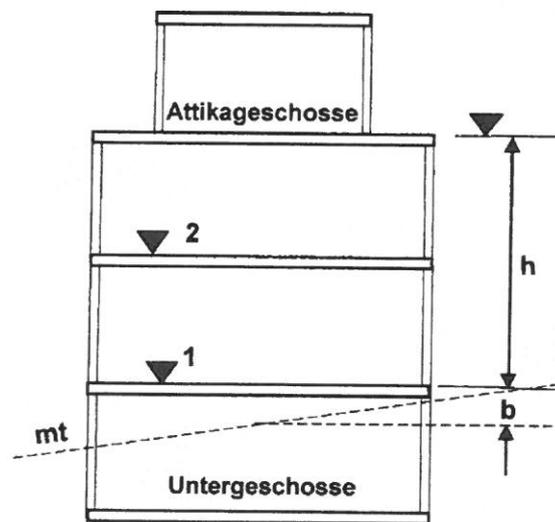
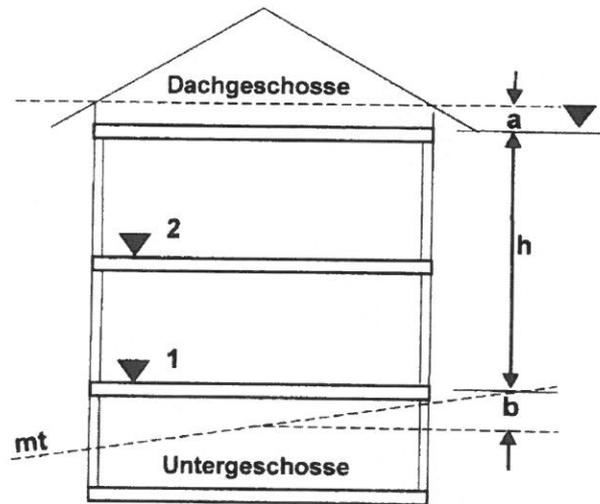
Die Geschosshöhe, gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Daches des Obergeschosses und der Oberkante des fertigen Attikadaches beträgt höchstens 3.50 m, technisch bedingte Aufbauten nicht mitgerechnet<sup>11</sup>.



<sup>11</sup> Hält eine Attika die Mindestmasse der Rückversetzungen oder das maximale Höhenmass nicht ein, zählt sie als Vollgeschoss.

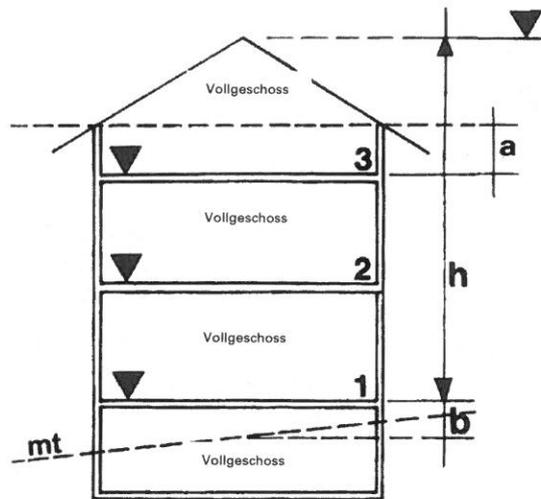
**10. Gebäudehöhe bestimmt durch die Anzahl Vollgeschosse  
Art. 25 BNR**

Dach-, Keller- und Attikageschosse zählen nicht als Vollgeschoss.



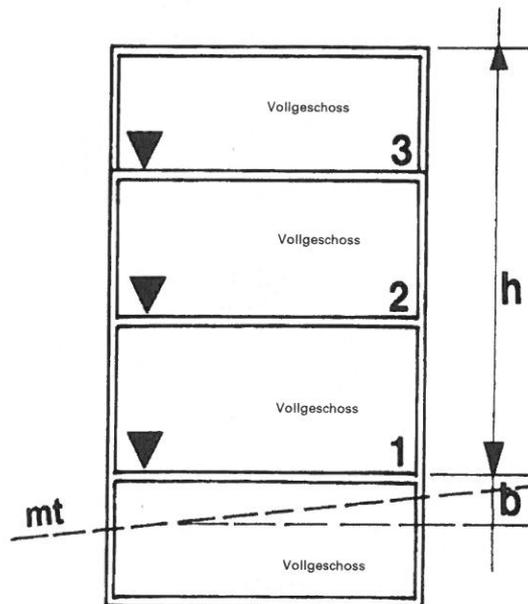
- a Kniestockhöhe nicht höher als 1.20 m
- b als Mittlere Höhe Oberkant Erdgeschossboden nicht höher als 1.20 m bzw. 1.50 m
- mt massgebendes Terrain
- h Gebäudehöhe: 2 x Geschosshöhe

1) Dach und Untergeschoss zählen als Vollgeschoss



- a Mittlere Kniestockhöhe über 1.20 m
- b Mittlere Höhe übersteigt massgebendes Terrain um mehr als 1.20 m bzw. 1.50 m
- mt Massgebendes Terrain
- h Gebäudehöhe

2) Attika- und Untergeschoss zählen als Vollgeschoss



- b Mittlere Höhe übersteigt massgebendes Terrain um mehr als 1.20 m bzw. 1.50 m
- mt Massgebendes Terrain
- h Gebäudehöhe

**11. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund, Messweise  
Art. 14 und 16 ff BNR**

**11.1 Kleiner Grenzabstand (kGa)**

11.1.1

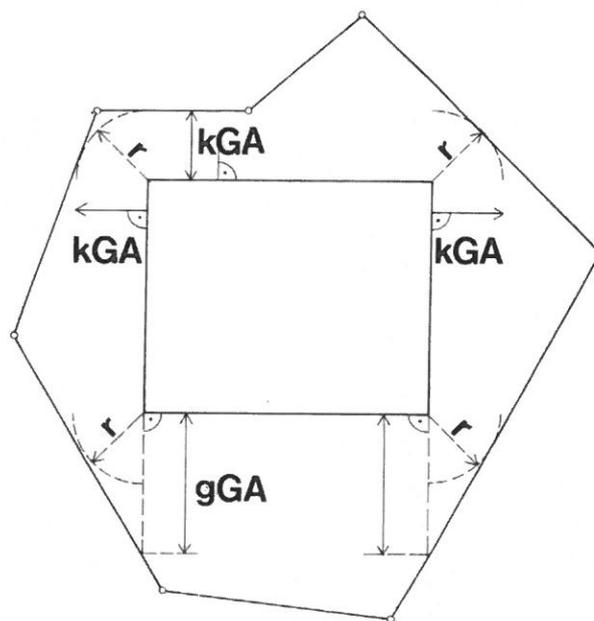
Der kleine Grenzabstand wird senkrecht zur Fassade sowie radial um die Gebäudeecken gemessen.

11.1.2

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

11.1.3

Vorspringende und unbedeutende, rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt (Ziff. 3.4 und 3.5).



**11.2 Grosser Grenzabstand (gGa)**

11.2.1

- Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

11.2.2

- Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baugesuchstellerin/der Baugesuchsteller auf welcher Fassade - die Nordfassade ausgenommen - der grosse Grenzabstand gemessen wird.

11.2.3

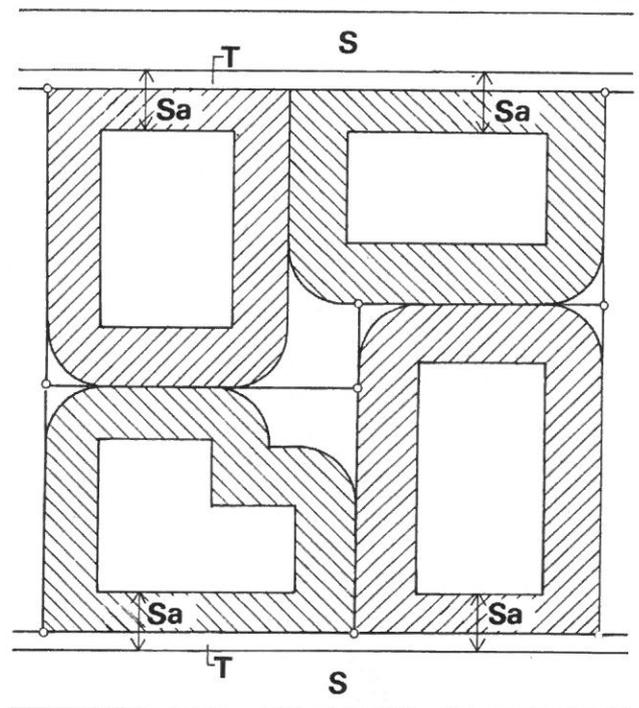
- Vorspringende und unbedeutende, rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt (Ziff. 3.4 und 3.5).

<b>kGA</b>	<i>Kleiner Grenzabstand</i>
<b>gGA</b>	<i>Grosser Grenzabstand</i>
<b>r</b>	<i>Radius kleiner Grenzabstand</i>

**12. Gebäudeabstand, GA**  
**Art. 20 BNR**

Der Gebäudeabstand GA ergibt sich aus

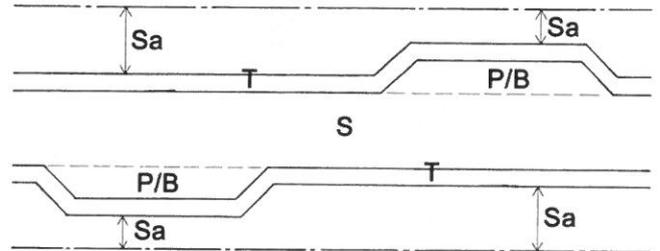
- $GA = kGa + kGa$   
 oder
- $GA = kGa + gGa$   
 oder
- $GA = kGa$  oder  $gGa$   
 wenn Art. 15 Abs. 1 BNR erfüllt.



<b>S</b>	<i>Strasse</i>
<b>T</b>	<i>Trottoir</i>
<b>Sa</b>	<i>Strassenabstand</i>

**13. Bauabstände vom öffentlichen Strassenraum  
Art. 80 SG**

- Der Strassenabstand wird ab dem äussersten Fahrbahnrand gemessen.
- Strassenabstand von Kantonsstrasse:  
**5.00 m**
- Strassenabstand von Gemeindestrassen:  
**3.60 m**
- Strassenabstand von Fuss- und Radwegen:  
**2.00 m**

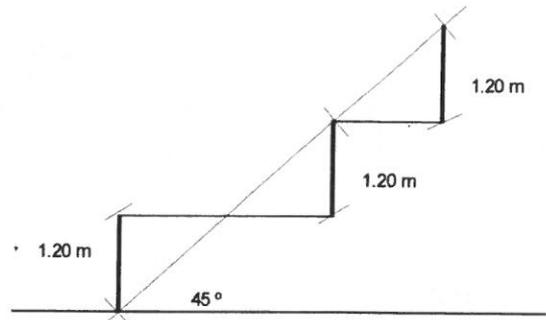


<b>S</b>	<i>Strasse</i>
<b>T</b>	<i>Trottoir</i>
<b>P</b>	<i>Öffentlicher Parkplatz / Bushaltestelle</i>
<b>Sa</b>	<i>Strassenabstand</i>

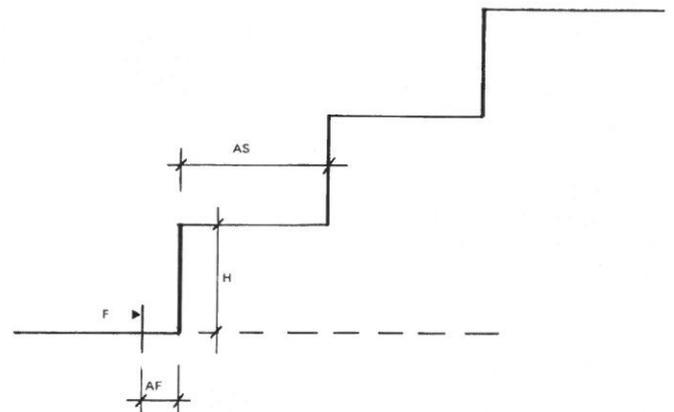
## 14. Staffelung von Stützmauern

### 14.1

Gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 34 BNR)



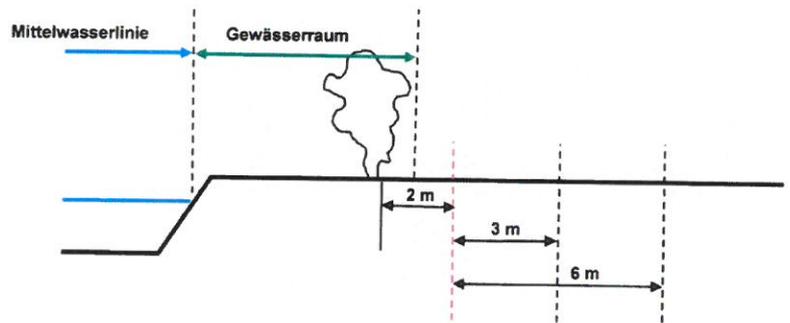
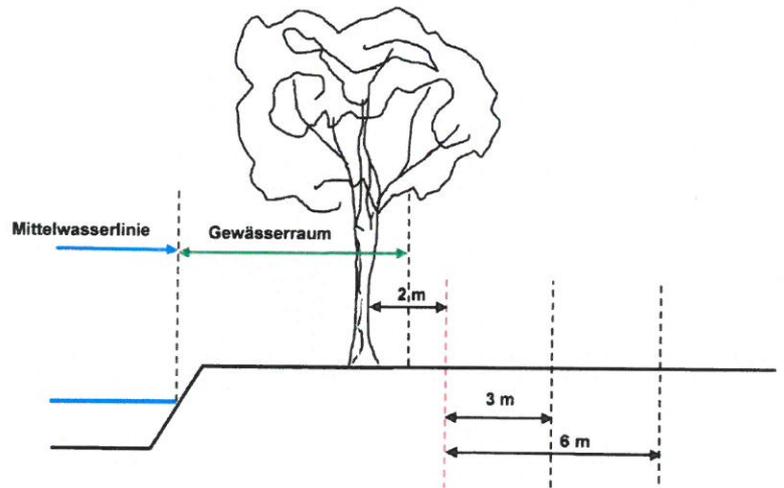
14.2 Gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 35 BNR)



<b>H</b>	Höhe Stützmauer max. 1.50 m
<b>AF</b>	Abstand Fahrbahn- oder Gehwegrand mind. 0.50 m
<b>AS</b>	Abstand bei Staffelung mind. 2 m
<b>F</b>	Fahrbahn- oder Gehwegrand

**15. Abstand gegenüber Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen Art. 21 BNR**

- Der Abstand wird 2 m ab Stamm (bei Bäumen) oder Stock (bei Büschen) gemessen.
- Der Abstand beträgt 3 m für unterirdische, 6m für oberirdische Bauten.



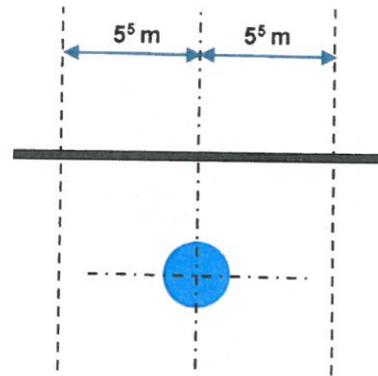
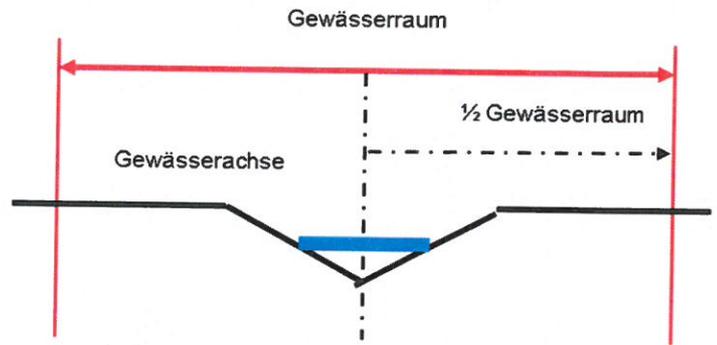
**16. Gewässerraum**  
**Art. 44 und 45 BNR**

16.1

Die Breite des Gewässerraumes wird von der Gewässerachse gemessen.

16.2

Bei eingedolten Gewässern wird er von der Gewässerachse gemessen.



Eingedoltes Gewässer