

# EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN



## BAUREGLEMENT

Genehmigt Gemeindeversammlung vom 15.10.2009  
In Kraftsetzung per 1.3.2010

*(Teilrevision vom 3.6.2013 Anhang V)*

**atelier schneider partner ag**

büro für architektur  
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19  
Fax 034 420 19 18

[www.schneider-partner.ch](http://www.schneider-partner.ch)

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /  
Sonnmatstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau

Email: [schneider.partner.bu@bluewin.ch](mailto:schneider.partner.bu@bluewin.ch)

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	
Art. 1 1. Geltungsbereich; Bedeutung, Besitzstand	5
Art. 2 2. Vorbehalt anderer Vorschriften	
a) eidg./ kant. Erlasse	
Art. 3 b) Ausnahmen	6
Art. 4 3. Baubewilligung / Baubeginn	
a) Erfordernis	
b) Zuständigkeit	
c) Voranfrage	
d) Vorzeitiger Baubeginn	
Art. 5 e) Voraussetzungen; Befugnisse der Bau- und Planungskommission	7
f) Fachinstanz	
Art. 6 g) Umgebungsgestaltungspläne, Emissionspläne	8
<b>B BAUVORSCHRIFTEN</b>	
<b>I Erschliessung</b>	8
Art. 7 1. Erschliessung	
2. Abstellplätze	
<b>II Bauweise</b>	
Art. 8 1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
Art. 9 2. Umgebungsgestaltung	9
3. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen	10
Art. 10 4. Baugestaltung	
a) Offene Bauweise	
b) Gebäudestellung	
<b>III Bauabstände</b>	11
Art. 11 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen	
Art. 12 2. Bauabstand zu Gewässern, Waldabstand, Heckenabstand	
Art. 13 3. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen	12
Art. 14 4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
a) im Allgemeinen	

Art. 15	b) An- und Nebenbauten	15
Art. 16	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	
Art. 17	d) Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau	16
Art. 18	5. Gebäudeabstände	17
	6. Gestaltungsfreiheit	

#### **IV Gebäudelänge**

Art. 19	1. Messweise	
---------	--------------	--

#### **V Geschosse, Gebäudehöhe**

Art. 20	1. Geschosszahl	
Art. 21	2. Gebäudehöhe	18
	a) im Allgemeinen	
Art. 22	b) gestaffelte Gebäude am Hang	19
Art. 23	c) Gewerbebauten in der Gewerbezone	

#### **VI Dachausbau, Dachgestaltung**

Art. 24	1. Gebäude mit Dachraum	20
	a) Dachausbau	
Art. 25	b) Dachgestaltung	
Art. 26	2. Dachaufbauten	21
	3. Solaranlagen	22
	4. Antennen	

### **C ZONENVORSCHRIFTEN**

#### **I Allgemeines**

Art. 27	1. Nutzung der Bauzonen	23
Art. 28	2. Landwirtschaftszone, Weilerzone	

#### **II Bauzonen**

Art. 29	1. Wohnzonen W2, W3	24
Art. 30	2. Dorfzone D2, Dorfkernzone DK2	
Art. 31	3. Gewerbezone G 12 / 10 / 8	25
Art. 32	4. Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht	
Art. 33	5. Zonen mit Planungspflicht	26

- a) allgemeine Bestimmungen
- b) Ortsbezogene Bestimmungen
  - 1) Zone mit Planungspflicht ZPP1 "Aefligenstrasse"

### **III Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport und Freizeitanlagen** 27

- Art. 34 1. Zonen für öffentliche Nutzungen
- Art. 35 2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

### **IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

- Art. 36 1. Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen
- 2. Grünzone 28
- Art. 37 3. Gefahrengelände
- Art. 38 4. Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte

### **V Baumasse** 29

- Art. 39 1. Masse

### **D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN**

- Art. 40 1. Gemeinderat 30
- Art. 41 2. Bau- und Planungskommission

### **E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- Art. 42 1. Widerhandlungen 31
- Art. 43 2. Inkrafttreten

### **GENEHMIGUNGSVERMERKE** 32

- ANHANG**
- I Stichwortverzeichnis / Abkürzungen
  - II Eidgenössische und kantonale Erlasse
  - III Nachbarrechtliche Bestimmungen
  - IV Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten
  - V ZPP Bestimmungen zu genehmigten Ueberbauungsordnungen

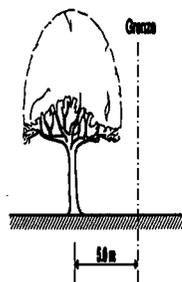
## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

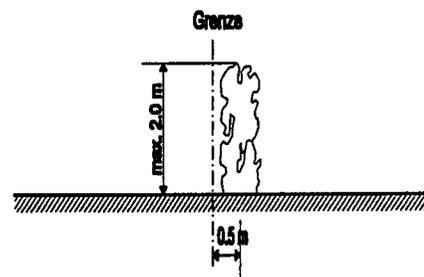
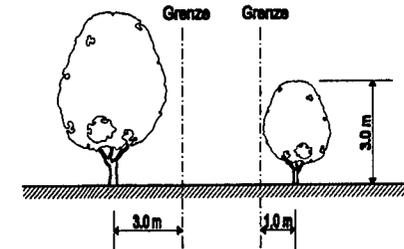
1. *Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand*
- <sup>1</sup> Das Baureglement (BR) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Es ist als ergänzendes Recht für Gebiete mit genehmigter Ueberbauungsordnung anwendbar.
- <sup>3</sup> Beim Erlass von Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 73/88ff BauG) oder für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG) sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze zu wahren.
- <sup>4</sup> Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach Art. 3,11, 82 BauG. Bei Elementarereignissen gilt Art. 79d EG ZGB.

### Art. 2

2. *Vorbehalt anderer Vorschriften*  
a) *eidg./kant. Erlasse*
- <sup>1</sup> Bei der Erstellung, der Aenderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im Baureglement genannten Vorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden.  
Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang II zusammengestellt.
- <sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79 i Einführungsgesetz zum ZGB zu beachten (Anhang III).

**Zierbäume hochstämmig**

Kastanien  
Pappeln  
Nussbäume  
Birken  
Buchen  
Nadelbäume  
Linden etc.

**Ziersträucher (einzeln gepflanzt)****Obstbäume hochstämmig**

<sup>3</sup> Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden. Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Art. 80 SG, Art. 55 SV sowie Art. 83 SG zu beachten.

**Art. 3****b) Ausnahmen**

Für die Erteilung von begründeten Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff und 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 und 100 ff BauV) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23, 24 RPG) massgebend.

**Art. 4****3. Baubewilligung / Baubeginn****a) Erfordernis**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen, besonderen Bewilligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 1, Abs. 2 BauG) und des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegen.

**b) Zuständigkeit**

<sup>2</sup> Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

**c) Voranfrage**

<sup>3</sup> Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand Plänen) an die Bau- und Planungskommission in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten geklärt werden. Dabei erteilt die Bau- und Planungskommission unverbindliche Auskünfte (Hinweis ohne Rechtscharakter). Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.

**d) Vorzeitiger Baubeginn**

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1, Abs. 3 BauG, Art. 2 BewD sowie insbesondere Art.

5 BewD).

## Art. 5

### e) *Voraussetzungen, Befugnisse der Bau- und Planungskommission*

<sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievor; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2, Abs. 1 BauG).

<sup>2</sup> Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die Bauvorschriften (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten,
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 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) entsprechen,
- d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehren zugunsten Behinderter (Art. 22 BauG und Art. 85 ff BauV) einhalten,
- e) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG und EnV) ausschöpfen. Erwünscht ist die Verwendung erneuerbarer Energien und die Erstellung gemeinsamer Heizanlagen, sowie die Erstellung von Neubauten nach Minergiestandard.
- f) die massgebenden Bestimmungen der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung sowie der Gewässerschutzgesetzgebung einhalten.

<sup>3</sup> Die Bau- und Planungskommission 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. 45 – 47 BauG, Art. 47 BewD),
- f) *Fachinstanz* c) zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

**Art. 6**g) *Umgebungsgestaltungspläne, Emmissionspläne*

<sup>1</sup> Sofern die Umgebung neu- oder wesentlich umgestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 4 und 5 sowie Art. 14 lit d BewD).

Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedung und Uebergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück,
- c) Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.).

<sup>2</sup> Für Gewerbe-, Industrie- und landwirtschaftliche Bauten kann die Bau- und Planungskommission zusätzlich mit der Baueingabe Emissionspläne verlangen.

**B BAUVORSCHRIFTEN****I Erschliessung****Art. 7**1. *Erschliessung*

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung, Beleuchtung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn erstellt sein (Art. 7 BauG).

Für die Einteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist der Richtplan Erschliessung der Gemeinde massgebend.

<sup>2</sup> Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 7 BauG, den Artikeln 3 ff BauV und nach den rechtskräftigen Ueberbauungsordnungen.

In einem Ueberbauungsgebiet kann bis zur vollständigen Ueberbauung vorläufig auf die Strassenabschlüsse, nicht aber auf die Kofferung verzichtet werden.

2. *Abstellplätze*

<sup>3</sup> Was die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder betrifft, sind die Artikel 49-56 BauV sowie Artikel 16-18 BauG massgebend.

<sup>4</sup> Die Bau- und Planungskommission kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung, Begrünung und Organisation der Parkierungsanlagen machen.

<sup>5</sup> Im Übrigen sind die Bestimmungen des Strassengesetzes zu beachten.

## II Bauweise

### Art. 8

#### 1. *Allgemeine Gestaltungs- vorschriften*

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften sowie Anlagen für die Energiegewinnung und den Fernseh- und Rundfunkempfang (Parabolspiegel) dürfen Landschafts-, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 und 10 BauG, Art. 31 BauV).

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen, Tiefbauten und die Umgebungsgestaltung sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Volumen, Lage, Proportion, Dach-, Kamin- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, in der Detailgestaltung (betrachtet vom öffentlichen Raum resp. Aussichtslagen aus) sowie der Terrainveränderung so auszubilden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (bestehende Gliederungen von Häusern, Plätzen ...) gewahrt bleibt.

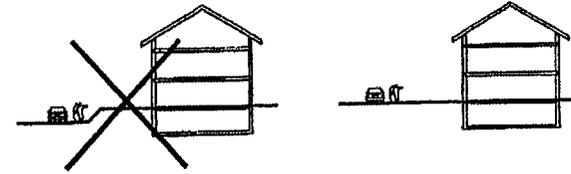
<sup>3</sup> Zum Schutz von Landschaften, Orts- und Strassenbildern kann im Baubewilligungsverfahren einer vorgesehenen störenden Baugestaltung die Baubewilligung verweigert werden (Art. 9 und 10 BauG sowie Art. 4 BewD).

### Art. 9

#### 2. *Umgebungs- gestaltung*

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Wohn-, Gewerbe- oder Industriebauten ist die Baukommission befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen. Aussenräume sind als Grünräume zu gestalten. Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten. Oberflächenwasser muss bei Neubauten auf der Bauparzelle versickert werden, sofern dies technisch möglich ist.

<sup>2</sup> Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen bautechnisch notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Es ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.



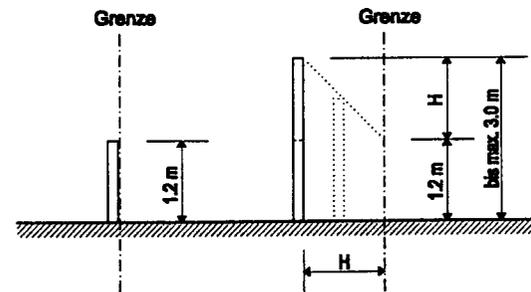
<sup>3</sup> Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1,20 m werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

<sup>4</sup> Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baum- und Pflanzenarten zu wählen. Bepflanzungen, welche Träger von Krankheiten sein können (z.B. Gitterrost beim Wachholder) aber auch invasive Pflanzen (z.B. Goldrute, Ambrosia ...) sind nicht erlaubt. Von ansteckenden Krankheiten befallene oder schädlich wuchernde Bepflanzungen müssen entfernt werden.

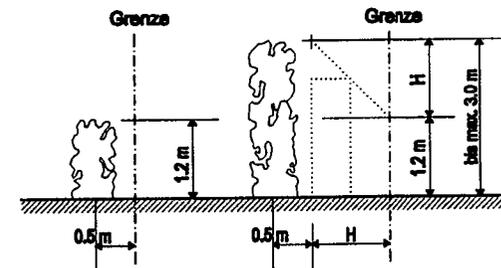
### 3. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen

<sup>5</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Die Messweise richtet sich nach den folgenden Skizzen.

#### a) Mauern



#### b) Grünhecken



Siehe dazu auch die Skizzen in Art. 2 BR

## Art. 10

### 4. Baugestaltung a) Offene Bauweise

<sup>1</sup> Sofern in Ueberbauungsordnungen nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 11 bis 18 BR, Art. 39 BR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 11 BR) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Artikel 75, Abs. 1 und 2 des Baugesetzes sowie Artikel 15 des Baureglementes.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

b) *Gebäudestellung*

<sup>3</sup> Neubauten sind bei offener Bauweise rechtwinklig oder parallel zur Strasse zu stellen.

<sup>4</sup> An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>5</sup> Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

<sup>6</sup> Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann die Bau- und Planungskommission eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

### III Bauabstände

#### Art. 11

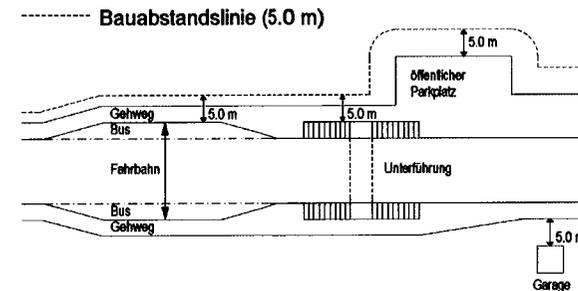
1. *Bauabstand von öffentlichen Strassen*

<sup>1</sup> Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) gegenüber Kantonsstrassen                         | min. 5.00 m |
| b) längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen | min. 3.60 m |
| c) längs Fusswegen und selbständigen Radwegen        | min. 2.00 m |

<sup>2</sup> Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

<sup>3</sup> Garagevorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand.



#### Art. 12

2. *Bauabstand zu Gewässern, Waldabstand, Heckenabstand*

<sup>1</sup> Mit der Raumsicherung der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert werden. Die Bauabstände gelten für offene und eingedolte Gewässer.

Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen wie Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreien Anlagen) die folgenden Abstände:

- 15.0 m entlang der Urtene

- 8.0 m entlang der übrigen Gewässer ausserhalb der Bauzone
- 5.0 m entlang der übrigen Gewässer innerhalb der Bauzone

Von der Ufervegetation ist gemäss Stoffverordnung mindestens ein Abstand von 3.0 m einzuhalten.

Innerhalb des Gewässerabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine naturnahe Gewässerraumgestaltung anzustreben.

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

Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen:

- standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht,
- die Erneuerung und den Umbau von Bauten und Anlagen ohne Grundrissveränderung,
- wieder entfernbare Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
- einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.

Im Uebrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG).

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen in Waldesnähe haben den Waldabstand gemäss Kant. Waldgesetz einzuhalten.

<sup>3</sup> Der Bauabstand von Hecken richtet sich nach dem Kant. Naturschutzgesetz und beträgt ausserhalb der Bauzone 10 m.

### Art. 13

#### 3. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des angrenzenden Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei der Ueberbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von halber Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Ueberbauung.

### Art. 14

#### 4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im Allgemeinen

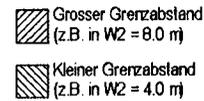
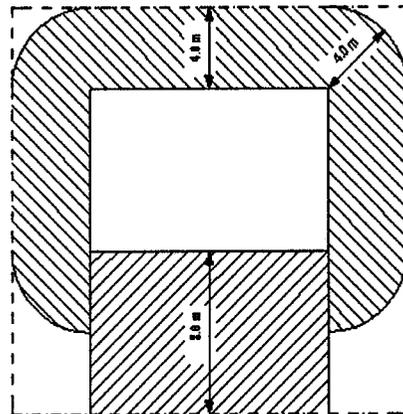
<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 39 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu den erwähnten Seiten und über Eck gemessen.

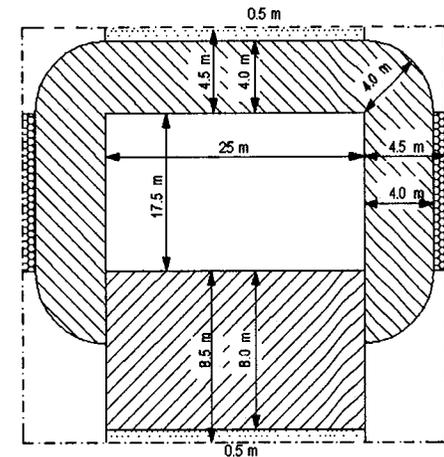
<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu ihr gemessen.

<sup>4</sup> Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen (Längendifferenz der Seiten max. 10 %) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Bau- und Planungskommission die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

Gebäude ohne Mehrbreite  
und ohne Mehrlänge

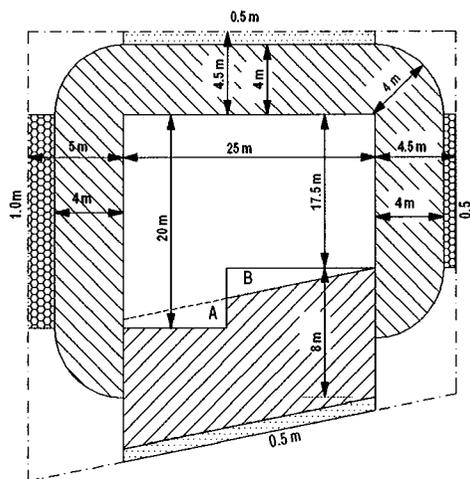


Gebäude mit Mehrbreite  
und mit Mehrlänge



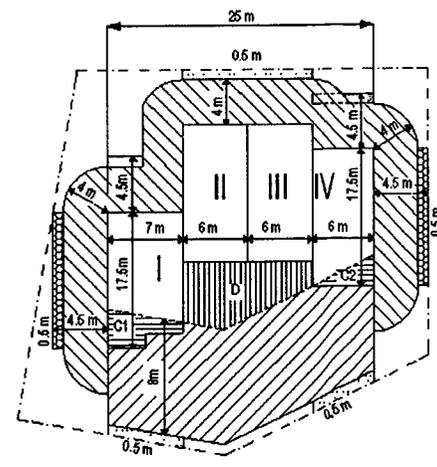
Die schraffierten Flächen (inkl. Mehrlänge und Mehrbreite) dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen (Grenzabstand).

## Winkelbau

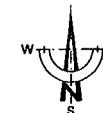


-  Grosser Grenzabstand (z.B. in W2 = 8.0 m)
-  Kleiner Grenzabstand (z.B. in W2 = 4.0 m)
-  Mehrlängenzuschlag (1/10 der Mehrlänge über 20.0 m)
-  Mehrbreitenzuschlag (1/5 der Mehrbreite über 15.0 m)

Die Fläche A darf maximal gleich gross sein wie die Fläche B



-  Grosser Grenzabstand (z.B. in W2 = 8.0 m)
-  Kleiner Grenzabstand (z.B. in W2 = 4.0 m)
-  Mehrlängenzuschlag (1/10 der Mehrlänge über 20.0 m)
-  Mehrbreitenzuschlag (1/5 der Mehrbreite über 15.0 m)



- Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.
- Die Flächen C1 + C2 dürfen zusammen maximal gleich gross sein wie die Fläche D.
- Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (25 m) errechnet.
- Der westliche Gebäudeteil könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, (inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge), doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden.

**Art. 15****b) An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen) ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m mit Geländer gemessen sowie 3 m ohne Geländer gemessen und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

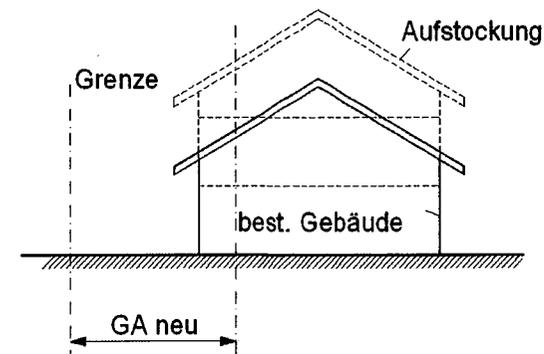
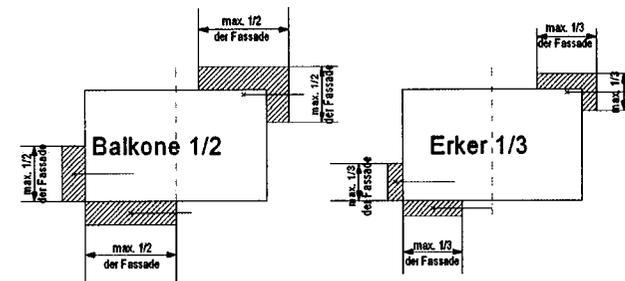
<sup>2</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten wie Gartenhallen, Wintergärten, gedeckte oder ungedeckte Schwimmbäder, Kaninchenställe und dgl., sowie kleinere landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, genügt allseitig (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen) ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m mit Geländer gemessen sowie 3 m ohne Geländer gemessen und ihre Grundfläche 20 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

**Art 16****c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

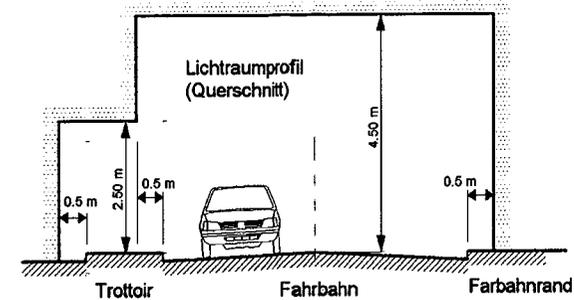
<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen bei Hauptbauten höchstens auf  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Fassadenlänge max. 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen. Erker dürfen höchstens auf  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge bis max. 1,00 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup> Bei An- und Nebenbauten nach Art. 15 BR dürfen ausschliesslich Vordächer max. 1 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>3</sup> Stockwerkaufbauten in der Flucht bestehender Gebäudemauern dürfen in den Grenzabstand hineinragen, sofern der Gebäudeabstand eingehalten werden kann.



<sup>3</sup> Keine Bauteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.



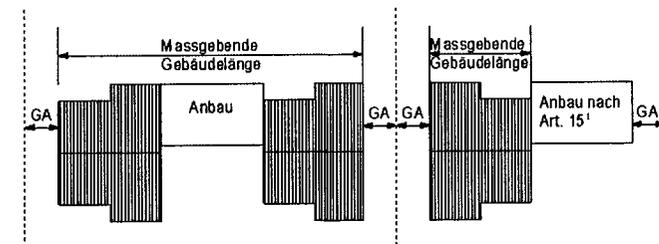
<sup>4</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Wenn die Fassade freigelegt ist oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist, muss bei dieser der kleine Grenzabstand eingehalten werden.

## Art. 17

d) *Näherbau,  
Grenzanbau,  
Zusammenbau*

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Artikel 10 BR sowie die Regelung für unterirdische Bauten gemäss Artikel 16 BR.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Art. 39 BR) gestattet. Einseitige Anbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind (Art. 15<sup>1</sup> BR) werden nicht zur Gebäudelänge gerechnet.



**Art. 18****5. Gebäudeabstände**

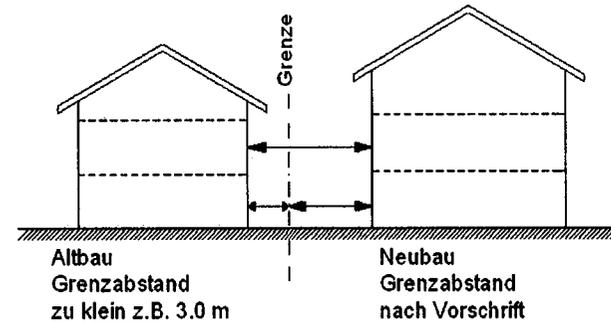
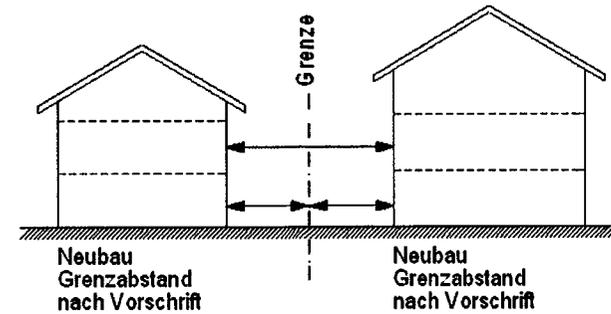
<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 15 BR kann die Bau- und Planungskommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2,00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> 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.

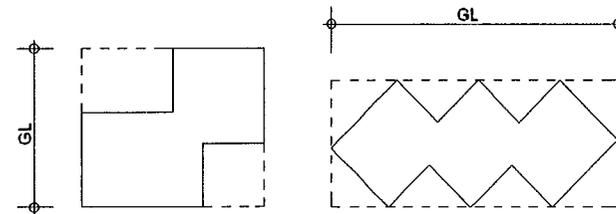
**6. Gestaltungsfreiheit**

<sup>4</sup> Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Abstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen gemäss Artikel 75 des Baugesetzes frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit).

**IV Gebäudelänge****Art. 19****1. Messweise**

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge der Gebäude und Gebäudegruppen (Art. 17 BR) ist auf die in Art. 39 BR festgehaltenen Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



## V Geschosse, Gebäudehöhe

### Art. 20

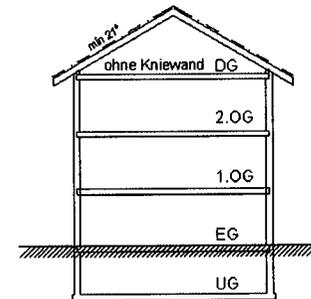
#### 1. Geschosszahl

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

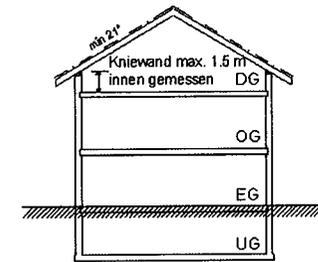
<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es bei offener Bauweise im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der betreffenden Fassadenlänge und max. 7,5 m Länge betragen.

<sup>3</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

<sup>4</sup> Eine Kniewand im Dachgeschoss bis max. 1,50 m Höhe innen gemessen, vom Dachgeschossboden bis UK Dachsparren, ist in allen zweigeschossigen Zonen zugelassen. Wird die vorgeschriebene Kniewandhöhe überschritten, zählt der Dachraum als Normalgeschoss.



In der Wohnzone W 3  
ohne Kniewand



In der Wohnzone W2  
In der Dorfzone D2  
In der Kernzone DK2

### Art.21

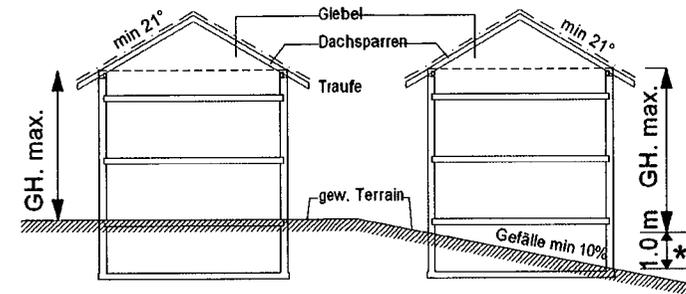
#### 2. Gebäudehöhe a) im Allgemeinen

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

Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten, Verladerampen und dgl. werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge  $\frac{1}{2}$  der betreffenden Fassadenlänge und max. 7,5 m nicht überschreitet.

<sup>2</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m, bei Fassaden mit dahinterliegenden Wohn- und/oder Gewerberäumen eine Mehrhöhe von 1,5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.



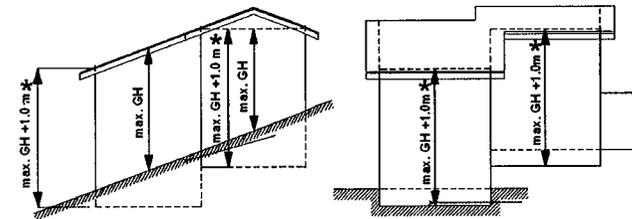
a) In der Ebene  
\*) siehe dazu Art. 20.2

b) Am Hang

**Art. 22**

b) gestaffelte Gebäude am Hang

<sup>1</sup> Bei Gebäuden am Hang, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

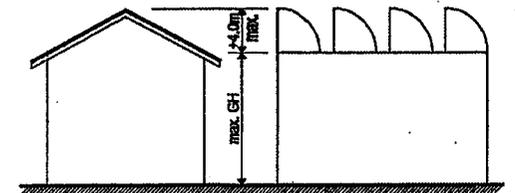


\*) siehe dazu Art. 20.2

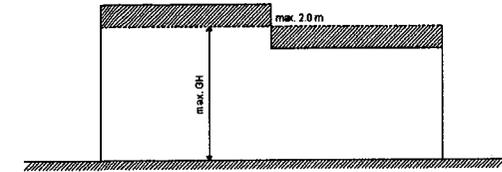
**Art. 23**

c) Gewerbebauten in der Gewerbezone

<sup>1</sup> In der Gewerbezone wird die Gebäudehöhe in Abweichung zu Artikel 21 wie folgt gemessen: Es gilt eine maximale Gebäudehöhe, welche von einem allfälligen Dachfirst (Schrägdächer, gewölbte Shedkonstruktion) um 4,00 m überragt werden kann. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten der Gebäudeflucht gemessen, ab gewachsenem Boden bis zum Schnittpunkt einer geneigten Dachfläche mit der Fassade oder bis oberkant Dachrand bei Flachdächern.



<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe kann nach oben teilweise um maximal 2,00 m überschritten werden, wenn die restlichen Gebäudeteile entsprechend tiefer liegen (flächengleiche Kompensation in derselben Fassade.)



<sup>3</sup> Folgende Dachaufbauten sind gestattet:

- Oberlichter, Kuppeln
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m, gemessen von oberkant
- Rauch- und Lüftungskamine und dgl.
- Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Liftaufbaus.

<sup>4</sup> Freistehende Kamine und andere Spezialbauten (Silobauten, Liftbauten und dgl.) bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> dürfen die Gebäudehöhe um max. 4.00 m überschreiten.

## VI Dachausbau, Dachgestaltung

### Art. 24

*Gebäude mit  
Dachraum  
a) Dachausbau*

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist in allen Zonen im Dachraum auf maximal 2 Geschossen zulässig.

<sup>2</sup> Die feuerpolizeilichen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff der BauV) sind einzuhalten.

### Art. 25

*b) Dachgestaltung*

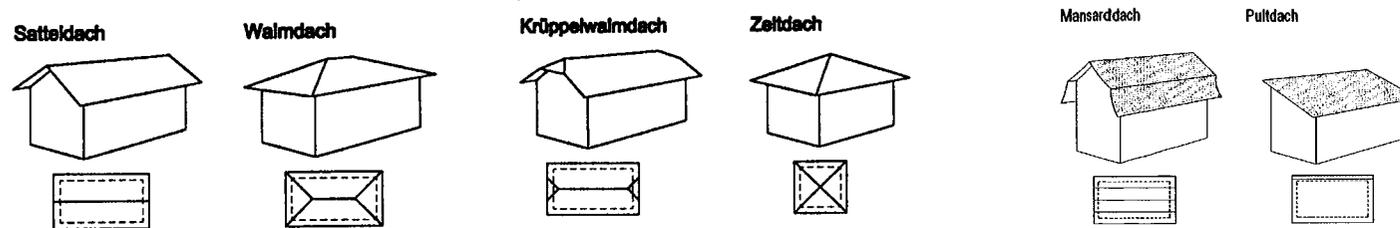
<sup>1</sup> Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (eventuell mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt.

<sup>2</sup> Bei Hauptbauten sind Pultdächer ausserhalb der Dorf- und Dorfkernzone zugelassen.

Bei An- und Nebenbauten (Art. 15 BR) sind Pultdächer und Flachdächer erlaubt.

In der Dorfzone sowie der Wohnzone darf bei zweigeschossigen Hauptbauten ein Anteil von maximal  $\frac{1}{3}$  der gesamten Grundfläche des Hauptbaus als eingeschossiger Bauteil mit einem Flachdach überdeckt werden.

In der Gewerbezone sind auch auf Hauptbauten Flachdächer zugelassen. (Art. 23 BR)



<sup>3</sup> Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen darf 21° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 34° (alte Teilung) nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein.

Pultdächer haben eine Neigung von 11 - 24° (alte Teilung) bei allen Dachformen aufzuweisen.

Bei An- und Nebenbauten ist eine minimale Dachneigung von 10° (alte Teilung) bei allen Dachformen zugelassen.

Integriert in landwirtschaftliche Hausgruppen in der Landwirtschaftszone darf die Dachneigung für Haupt- sowie An- und Nebenbauten max. 45° betragen.

<sup>4</sup> Die Dachvorsprünge der Schrägdächer sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, bei Hauptbauten mindestens aber 70 cm betragen.

<sup>5</sup> Zur Dacheindeckung sind bei Hauptbauten rote, rotbraune bis dunkelbraune sowie graue Tonziegel oder flacher brauner bis dunkelbrauner oder grauer Faserzementschiefer zu verwenden.

Bei An- und Nebenbauten sowie bei reinen Gewerbe- und Industriebauten ist die Verwendung von gewellten Faserzementplatten möglich.

Zugelassen sind überdies alle Dacheindeckungsmaterialien, welche in der Farbe den erwähnten Materialien entsprechen. Ausserhalb der Dorf- und Dorfkernzone sind auch begrünte Schrägdächer zugelassen.

## Art. 26

### 2. Dachaufbauten

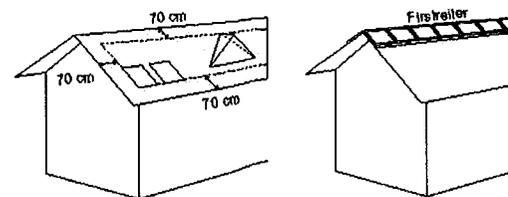
<sup>1</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen).

Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen. (Vgl. dazu Art. 24<sup>1</sup> BR).

<sup>3</sup> Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 70 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max.  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge beanspruchen.

Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe.  
Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach.

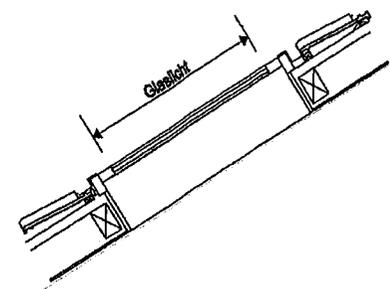


<sup>4</sup> Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen (Art. 8 BR) unterzuordnen.  
Die Beurteilung richtet sich nach den "Gestaltungshinweisen für Aufbauten bei ländlichen Steildächern" (Publikation auf Gemeindeverwaltung erhältlich).



<sup>5</sup> Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1,25 m<sup>2</sup> (im Glaslicht) pro Fläche.  
Die Dachflächenfenster haben eine hocheckige Form aufzuweisen.

<sup>6</sup> Die Bewilligung von Dachflächenfenstern und dgl. richtet sich nach Art. 64 BauV und Art. 5 des Bewilligungsdekretes.



### 3. Solaranlagen

<sup>7</sup> Solaranlagen dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden, sofern die Bestimmungen von Artikel 8 BR und Art. 18a RPG eingehalten werden können.  
Die Bewilligung von Sonnenkollektoren richtet sich nach Art. 6 des Bewilligungsdekretes.

### 4. Antennen

<sup>8</sup> Für Antennenanlagen gelten die Bestimmungen von Art. 9 BauG, Art. 17 BauV und Art. 4 BewD.

## C ZONENVORSCHRIFTEN

### I Allgemeines

#### Art. 27

##### 1. *Nutzung der Bauzonen*

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung in den Bauzonen (Art. 39 BR).

<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Baureglementes bestehende Bauvolumen in den Bauzonen dürfen über das zulässige Mass nach Art. 39 BR hinaus voll ausgebaut werden, sofern die Vorschriften über Gesundheit, Ortsbildschutz, Abstellplätze, Spielplätze etc. eingehalten werden können.

<sup>3</sup> Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Baugrundstücke weiterhin in der Bauzone verbleiben. Die Zonenzuweisung wird nach Ablauf dieser Frist überprüft.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erhebt von Grundeigentümern die in den Genuss von Planungsvorteilen (Neueinzonungen) kommen Infrastrukturbeiträge.

<sup>5</sup> Auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden.  
Die Sanierung bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen innerhalb der Bauzonen bleibt möglich.

#### Art. 28

##### 2. *Landwirtschaftszone, Weilerzone*

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG und weitere) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone gelten für neue Wohnbauten dieselben Masse wie in der Dorfzone D2 sowie für landwirtschaftliche Bauten dieselben Masse wie in der Gewerbezone G 12.  
In der Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

<sup>3</sup> Für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, sind die Abstände zu Wohn-, Dorf- und Kernzonen aufgrund von Emissionsplänen (Art. 6 BR) festzulegen.

<sup>4</sup> Das Gebiet Binel ist eine Weilerzone nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung.

Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone:

- Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.
- Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden BGF zulässig.
- Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
- Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

## II Bauzonen

### Art. 29

#### 1. Wohnzonen W2, W3

Die Wohnzonen W2, W3 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

### Art. 30

#### 2. Dorfzone D2, Dorfkernzone DK2

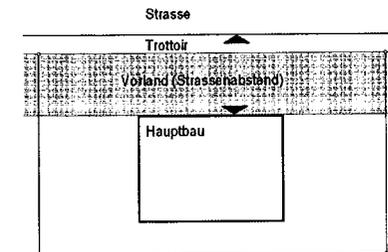
<sup>1</sup> Die Dorfzone D2 sowie die Dorfkernzone DK2 umfassen Gebiete in denen vielfältigste Nutzungen erlaubt sind.

Zugelassen sind Laden-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen.

Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzone D2 oder der Dorfkernzone DK2 beeinträchtigen, sind untersagt.

In der Dorfkernzone DK2 sind Hauptbauten möglichst strassenbezogen zu erstellen.

Das Vorland ist bei Neubauten möglichst von Autoabstellplätzen freizuhalten. Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.



<sup>2</sup> Neubauten in der Dorfzone D2 sowie in der Dorfkernzone DK2 haben insbesondere auf die benachbarten schützenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen.

Neu-, An-, Neben- und Umbauten haben die Merkmale der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden, Bezug zum Strassenraum). Die Bauten sind ins natürliche Terrain (ohne wesentliche Anpassungen) einzufügen.
- b) Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen),
- c) Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Material),
- d) Fassadengestaltung (Material, Form, Farbe, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen. An- und Nebenbauten in Glas, Metall oder Beton sind zugelassen),
- e) Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien).

### Art. 31

#### 3. Gewerbezone G 12 / 10 / 8

<sup>1</sup> In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Gewerbezone richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.

Die übrigen baupolizeilichen Masse sind in Art. 39 BR festgelegt.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen für Um- und Neubauten in der Gewerbezone prüft die Baubewilligungsbehörde Auflagen zum Schutz der benachbarten Bebauung wie z.B. Baumreihen oder Heckenstreifen innerhalb der Bauparzelle des Baugesuchstellers.

### Art. 32

#### 4. *Detailerschliessung, Ueberbauungs- ordnungspflicht*

<sup>1</sup> Insbesondere die Detailerschliessung in grösseren Bauzonen wird mittels Ueberbauungsordnungen geregelt (Art. 88 ff BauG).

<sup>2</sup> Eine Ueberbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn die Detailerschliessung altrechtlich oder tatsächlich gesichert ist und im wesentlichen nicht mehr als noch die Hausanschlüsse erstellt werden müssen.

**Art. 33****5. Zonen mit  
Planungspflicht**

<sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind. (Im Sinne von Art. 93/94 BauG / Zuständigkeit: Gemeinderat).

<sup>2</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus. Die im Folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

**a) allgemeine Bestimmungen**

<sup>3</sup> Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- c) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

**b) ortsbezogene Bestimmungen****1) Zone mit  
Planungspflicht  
ZPP1  
"Aefligenstrasse"**

<sup>5</sup> Die Zone mit Planungspflicht ZPP1 "Aefligenstrasse" bezweckt eine Wohnüberbauung mit flächenoptimierter Erschliessung. Entlang der Aefligenstrasse ist ein Gehweg zu realisieren.

Der zwingend zu erstellende Quartierplatz hat min. 225 m<sup>2</sup> Fläche aufzuweisen. Dieser kann auch als Wendeplatz benutzt werden.

Wegen des Hochwasserschutzes ist die Erschliessung durchschnittlich 0.5 m über das gewachsene Terrain zu legen und das Erdgeschoss der Wohnhäuser min. 0.8 - max. 1.2 m über das gewachsene Terrain zu legen. Die Ueberbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2 und der Dorfzone D2. (Abgrenzung im Zonenplan)

Der Einbezug des Gewässers des Hauptkanals sowie die partielle Ausuferung und Renaturierung der Kanalseite und die Wegführung innerhalb des Gewässerabstandes von 15 m entlang der ZPP1, ist im Rahmen der Ueberbauungsplanung zu prüfen.

<sup>6</sup> Für die Gebiete Hofmatte Nord und Bahnhofmatte gelten die genehmigten Ueberbauungsordnungen. Als Grundlage zur Erarbeitung dieser Ueberbauungsordnungen dienten die in Anhang V enthaltenen ZPP-Bestimmungen.

### III Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

#### Art. 34

1. *Zonen für öffentliche Nutzungen* <sup>1</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) können die bestehenden öffentlichen Anlagen ergänzt und erweitert werden.  
Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.
- <sup>2</sup> Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Gebäudehöhe beträgt max. 10 m. Die Abstände richten sich nach Art. 13 BR.  
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II oder III der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.

#### Art. 35

2. *Zonen für Sport- und Freizeitanlagen* <sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Artikels 78 BauG.  
Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.  
Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der Zonen für öffentliche Nutzungen.

### IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen

#### Art. 36

1. *Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen* <sup>1</sup> Die Klassifizierung der im Bauinventar, Anhang des Baureglementes sowie im Schutzplan aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen ist grundeigentümerverbindlich.  
Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte sowie erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die als K(antonale) Objekte bezeichnet sind, zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Denkmalpflege bei.
- <sup>2</sup> Die im Schutzplan aufgeführten schützenswerten Objekte der Landschaft (insbesondere auch die Wege mit historischer Bedeutung) sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe (in aussergewöhnlichen Fällen unter Einbezug fachlicher Beratung) sind gestattet.  
Zur Pflege der schützenswerten Objekte der Landschaft enthält das durch die Gemeindeverwaltung laufend aktualisierte Merkblatt Hinweise. (Anhang)
- <sup>3</sup> An die Kosten für aussergewöhnliche Pflege-, Unterhalts- und Schutzmassnahmen, die sich aus den Einschränkungen von Art. 36, Abs 1 und 2 ergeben, kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Mittel Beiträge leisten.

Für Beiträge seitens des Kantons gilt Art. 139 BauG.

## 2. Grünzone

<sup>4</sup> Die Grünzone kann als siedlungsinterne Wiese bewirtschaftet werden (Art. 79 BauG).

## Art. 37

### 3. Gefahrengebiete

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

<sup>2</sup> Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen über Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung sinngemäss.

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

## Art. 38

### 4. Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Bau- und Planungskommission und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Im Bereich der im Schutzplan eingetragenen archäologischen Schutzobjekte dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Absprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

## V Baumasse

### Art. 39

#### 1. Masse

<sup>1</sup> Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- fixen Geschossezahlen (GZ),
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL <sup>3)</sup>	ES
W2	4 m	8 m	7 m	2	25 m	II
W3	4 m	10 m	10 m <sup>2)</sup>	3	30 m	II
D2	4 m	7 m	8 m	2	30 m	III
DK2	4 m	6 m	8 m	2	35 m	III
G 8 / 10 / 12	½ GH <sup>1)</sup>	---	8 / 10 <sup>4)</sup> / 12 m	---	60 m	IV

<sup>1)</sup> Mindestens aber 4 m

<sup>2)</sup> Ohne Kniewand (Vgl. Art. 20<sup>4</sup> BR)

<sup>3)</sup> An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind (Art. 15<sup>1</sup> BR), werden nicht zur Gebäudelänge angerechnet. (Vgl. Art. 17 BR)

<sup>4)</sup> In der Zone G 10 gilt für Bauten, die für den Betrieb der bestehenden Mühle notwendig sind, eine Gebäudehöhe von 15 m.

Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone sind in Art. 28 BR enthalten.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Dorfzonen D2 und der Dorfkernzone DK2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.00 m lang oder über 15.00 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

## D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN

### Art. 40

#### 1. Gemeinderat

<sup>1</sup> Soweit diese nicht der Bau- und Planungskommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:

- a) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- b) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- c) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- d) die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften (Art. 122 BauV),
- e) die Ueberbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 32 und 33 BR).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat beschliesst über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild, Verkehrsnetz und Landschaft und weitere ortsplannerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung und auf der Grundlage der Gemeindeordnung (GO).

### Art. 41

#### 2. Bau- und Planungskommission

Die Aufgaben der Bau- und Planungskommission richten sich nach der Gemeindeordnung (GO) und umfassen insbesondere:

- a) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...),
- b) die Antragstellung an den Gemeinderat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften als zuständige Baubewilligungsbehörde,
- c) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- d) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- e) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsrat zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist.
- f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der Gemeindeverwalter das Protokoll führt,
- g) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- h) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- i) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,
- k) die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungsrat,
- l) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen.

## E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 42

1. *Widerhandlungen* Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff) vom Richter geahndet.

### Art. 43

2. *Inkrafttreten* <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt wie die gesamte baurechtliche Grundordnung (Art. 1 BR) der Einwohnergemeinde Fraubrunnen am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Es ersetzt die bisherigen Baureglements- und Zonenbestimmungen der Gemeinde Fraubrunnen.

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung der gesamten baurechtlichen Grundordnung werden sämtliche noch bestehenden Baulinienpläne ausser Kraft gesetzt. Von den bisher gültigen Ueberbauungsordnungen bleiben nach Genehmigung der gesamten baurechtlichen Grundordnung noch in Kraft:

- Ueberbauungsplan Industrieparzelle Nr. 101 vom 6. Januar 1982
- Ueberbauungsordnung Hofmatte Nord vom 13. Oktober 1997
- Ueberbauungsordnung Bahnhofmatte vom 13. März 2001.

Aufgehoben werden die folgenden Ueberbauungsordnungen:

- Gestaltungsplan Bruchfeld - Bürenstrasse vom 14.8.1972
- Ueberbauungsplan Bündeweg vom 15.1.1973
- Ueberbauungsplan Bürenstrasse - Hofmatten vom 21.5.1980
- Ueberbauungsordnung Löwenmatte vom 12.7.1981
- Ueberbauungsordnung Hofmatte vom 2.9.1982
- Ueberbauungsplan Kirchgasse vom 14.7.1983
- Ueberbauungsordnung Moos Ost vom 29.7.1991
- Ueberbauungsordnung Hofmatte West vom 2.5.1996
- Ueberbauungsordnung Willenweg vom 1.9.2000

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung		vom	31. Juli bis 29. August 2008
Vorprüfung Amt für Gemeinden und Raumordnung		vom	06. April 2009 und 06. Juli 2009
Publikation	im Amtsblatt	vom	12. und 19. August 2009
	im Amtsanzeiger Fraubrunnen	vom	14. und 21. August 2009
Öffentliche Auflage		vom	14. August bis 14. September 2009
Einspracheverhandlung		am	29. September 2009
Erledigte Einsprachen			2
Unerledigte Einsprachen			1
Rechtsverwahrungen			keine
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT FRAUBRUNNEN		am	16. März 2009 und 5. Oktober 2009
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN		am	12. Oktober 2009
Namens der Einwohnergemeinde	der Versammlungsleiter		sig. Markus Bärtschi
	der Gemeindeverwalter		sig. Thomas Läderach
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: FRAUBRUNNEN		den	12. Oktober 2009
	der Gemeindeverwalter		sig. Thomas Läderach
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG		vom	1. März 2010

# Teilrevision des Baureglements Anhang V, ZPP Bestimmungen Überbauungsordnung Hofmatte Nord

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT FRAUBRUNNEN am 18. Februar 2013

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN am 3. Juni 2013

Namens der Einwohnergemeinde der Versammlungsleiter ..... R. König .....(Rolf König)  
die Gemeindeverwalterin ..... Karin Stähli .....(Karin Stähli)

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: FRAUBRUNNEN den 3. Juni 2013  
die Gemeindeverwalterin ..... Karin Stähli .....(Karin Stähli)

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG vom ..... 3.0. März 2015 .....

*J. Wieder*

## ANHANG I

### SACHREGISTER

Im nachstehenden Sachregister sind Baugesetz, Strassengesetz, Baubewilligungsdekret, Bauverordnung und übrige eidgenössische und kantonale Erlasse sowie das Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen verarbeitet.

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis der Vorschriften.

### ABKÜRZUNGEN

BR	Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen
BauG	Baugesetz vom 12. Sept. 1984
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGzZGB	Einführungsgesetz vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 1. Juli 1987
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
SFD	Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	See- und Flussufervorordnung vom 29. Juni 1983
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008
VVR	Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989

<b>A</b> ABBRUCH von Bauten	1, 9 BauG, 5 Bew D	2, 4
ABLAGERUNG		2, 4, 8
- Bewilligungserfordernis	1 BauG, 4 BewD,	
- nähere Bestimmungen	30-35 BauV	
ABLEITUNG		
- der Abwasser	7 BauG	7
ABSTELLPLÄTZE für Fahrzeuge		
- Bewilligungserfordernis	1 BauG, 4, 11 BewD	5
- Erstellungspflicht im allgemeinen	16-18, 88 BauG, 49-56 BauV, 23 NBRD	5
- für Motorfahrzeuge Behinderter	23 BauG, 87 BauV	
- Normen	50ff, BauV	
ABSTELLRÄUME	15 BauG, 42-48, BauV, 23 NBRD	
ALTWAREN	36-41 BauV, 4 BewD,	
- Ablieferungspflicht	37 BauV	
ÄNDERUNG		
- von Bauten, Bewilligungserfordernis	1, 33 BauG, 5, 9 BewD	2, 4, 40
AN- UND NEBENBAUTEN		
- Definition und Abstände	12-14 NBRD	15, 18
ANSCHRIFTEN	9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD	2, 4, 8
ANTENNEN	9, 69 BauG, 17f, BauV, 4f. BewD	2, 4, 8, 26
ARBEITSGESETZ bes. Bewilligung	42 BewD	4
ATTIKAGESCHOSS	8 NBRD	25
AESTHETIK s. Landschaftsschutz und Ortsbild		
AUFBAUTEN, Dach	5 BewD, 18 NBRD	26
AUFBEWAHRUNG gefährlicher Flüssigkeiten und Gase, besondere Bewilligung	42 BewD	2, 4
AUFFÜLLUNG s. Terrainveränderung		

AUSGLEICH von Planungsnachteilen	140 BauG, 1 PFD	
AUSHUBARBEITEN	83 BauV, 39 BewD	4
AUSKUNFTSPFLICHT in der Planung	56 BauG	
AUSNAHMEN		
- allgemein von Bauvorschriften	26-29 BauG	3
- für Bauten ausserhalb der Bauzone	81-84 BauG, 99, 100, 103 BauV, 46 BewD	
- für Abstellplätze für Fahrzeuge	55 BauV	
- für Kleinbauten	28 BauG	
- Nebenbestimmungen (Revers, Befristung, Widerruf)	29 BauG	
- in Schutzgebieten	100 BauV	
AUSNAHMEGESUCH		
- im allgemeinen	34 BauG, 10, 31, 46 BewD	3
- nachträgliches	45 BewD	
AUSNÜTZUNGSZIFFER		
- Begriff	93 BauV	
- Nutzungsübertragung	94 BauV	
AUSSENHEIZUNG	5 BewD	
AUSSENÄUME von Bauten (Umgebung)	14, 69, 88 BauG, 42ff. BauV, 14 BewD, 22 NBRD	6, 8, 9
AUSSENREKLAME	9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD	2, 4, 8
<b>B</b> BACHLÄUFE	10, 11, 54, 86, 88 BauG, 16 BauV	12
BALKONE, Schutzvorrichtungen	58 BauV	16
BASISERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung	106f. BauG	
BAUABSTÄNDE	12, 69 BauG	11
- Messregeln	98 BauV	
- von öffentlichen Strassen	16 NBRD	11
- von Seen und Flüssen	11-12 BauG, 8 SFG	12
- vom Wald	12 Bau G, 74 SBG	12
BAUBEGINN	1 BauG, 2, 39, 40 BewD	4

## BAUBEWILLIGUNG

- allgemeine Voraussetzungen 2 BauG, 32 BewD 5, 6
- Arten 32 BauG, 7ff, BewD
- Erfordernis 1 BauG, 1ff. BewD, 4 NBRD 2, 4
- Geltung, persönliche 42 BauG, 105 BauV, 38 BewD
- Geltung, zeitliche 42 BauG, 40, 41 BewD

## BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- allgemeine Bestimmungen 32-44 BauG, BewD 2, 6
- generelles Baugesuch 43 BewD
- kleines Baugesuch 9, 20 BewD 2, 4, 41
- ordentliches Baugesuch 7, 8 BewD 2, 4, 41

## BAUERNBETRIEB

54, 80, 81, 85 BauG, 17 GBD 28, 30

## BAUFORMEN ortsfremde

9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD 8, 10, 25, 26, 30

## BAUGESTALTUNG

- allgemein 13 BauG, 20 NBRD 8, 9, 10, 25, 26
- störende 9 BauG, 12 BauV

## BAUGESUCH

34 BauG, 10ff., BewD, 43 BewD 2, 5, 6

## BAUHÖHE

97 BauV, 19 NBRD 21, 22, 23, 39

## BAUKONTROLLEN

45-49, BauG, 107 BauV, 47-49 BewD 5, 6, 41

## BAULANDERSCHLIESSUNG s. Erschliessung

## BAULANDUMLEGUNG

- gesetzliche Bestimmungen 64, 119-124 BauG, 1-65 BUD

## BAULINIE

- allgemein 90 BauG
- besondere Baulinien 91 BauG
- Gestaltungsbaulinien 91 BauG
- bei Strassen 90 BauG
- Kleinbauten 28 BauG

BAUREGLEMENT	64, 69 BauG	
- Verfahren	58-61 BauG, 109f., 118, 122 BauV	43
- Zuständigkeit	66 BauG	1
BAUREIFE s. Erschliessung		
BAUSPERRE s. auch Planungszonen, Planungseinsprache	6 NBRD	
BAUTEILE, vorspringende		
- bei Baulinien	90 BauG	
BAUTEN UND ANLAGEN		
- mit besonderen Betriebsgefahren	61 BauV	
- Immissionsempfindlichkeit	24 BauG, 90f. BauV	
- mit Publikumsverkehr	23 BauG, 61, 85-87 BauV	
- an Versorgungsrouten	6 VVR	
BAUVERBOTE	6 NBRD	
BAUWEISE		
- offene	13 BauG, 10 NBRD	10
- traditionelle	20, 21 NBRD	30
BAUZONE		
- Begriff	72 BauG, 7 NBRD	29-35, 39
- für Einheimische	73 BauG	
BÄUME	10, 14, 16, 54, 86, 88 BauG, 111 BauV	2, 9, 36
BEDINGUNGEN		
- zur Baubewilligung	38 BauG, 32 BewD	5, 6
BEGRIFFE		
- baurechtliche	92ff. BauV	14,15,18,20,21,23
BEHINDERTE, bauliche Vorkehren	22, 23 Bau G, 85-88 BauV	5
BEHÖRDENVERBINDLICHKEIT, von Plänen	57 BauG	
BELEUCHTUNG, BELICHTUNG		
- von Räumen	60, 64 BauV	

BELÜFTUNG von Räumen	64 BauV	
BEMALUNGEN	9 BauG	
BEPFLANZUNG	14, 54 BauG, 22 NBRD	2
BESCHATTUNGSTOLERANZEN	22 BauV	8, 11, 13, 16, 18
BESITZSTANDGARANTIE	3, 11, 83 BauG	
BESONDERE BEWILLIGUNGEN	2, 39 BauG, 1, 42 BewD	2, 4, 5, 6
BESONNUNG, von Wohnräumen	64 BauV	
BEWILLIGUNGSERFORDERNIS, zum Bauen	1BauG, 1 BewD	2, 4, 5, 6
BODEN, gewachsener	97 BauV	
BODENUNTERSUCHUNGEN	28 BewD	5, 38
BÖSCHUNGEN, an Strassen		5, 9, 11
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	93 BauV	26
<b>C</b> CAMPINGPLATZ	1 BauG, 29 BauV, 4 BewD	2, 4, 35
<b>D</b> DACHGESTALTUNG		
- Bewilligungserfordernis	5 BewD	4, 8
- störende	9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD	25
DACHAUSBAU	17, 18 NBRD	24
DETAILERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung	106, 107 BauG	32
DORFZONE, D2		30
DORFKERNZONE DK2	20, 72 BauG	30
DÜNGERGRUBEN	4 BewD	
<b>E</b> EINFAHRTSRAMPE	4 BewD	

EINFRIEDUNG		
- Bewilligungserfordernis	4, 6 BewD	2, 4, 8, 11
- nach Normalbaureglement	3 NBRD	
EINORDNUNG UND GESTALTUNG	9-20 BauG	8, 10, 25, 26
ENERGIEVERSORGUNG als Voraussetzung der Baureife	7 BauG, 3 BauV	4, 5
ERSCHLIESSUNG		
- Allgemeines	7, 8, 68f., 106-118, BauG, 3-11 BauV, GBD	
- Basiserschliessung	5 BewD	11
- Detailerschliessung	66, 106, 107, 112 BauG	11
- Grundeigentümeranteil und -beiträge s. Grundeigentümerbeiträge		
<b>F</b> FABRIKEN	61 BauV	31
FACHSTELLEN	14 BauV, 29 BewD	2, 4
FAHRNISBAUTEN	28 BauG, 6, 9 BewD	2, 4
FARBWAHL, störende	9 BauG	8, 25
FASSADENGESTALTUNG	9 BauG, 12 BauV, 5, 9 BewD	8
FEUCHTIGKEIT, Isolation	66 BauV	
FEUERPOLIZEI	57 BauV	
- feuerpolizeiliche Einwände im Baubewilligungsverfahren	29 BewD	
FEUERSTELLEN	5f. BewD	2, 4
FREIFLÄCHE s. Zonen für öffentliche Nutzungen		
FREIZEITANLAGEN, Zone für	78 BauG	35
FRUCHTFOLGEFLÄCHEN	72, 101 BauG, 114, 115 BauV	
<b>G</b> GARAGE, Ausfahrt, Vorplatz		11
GARTENABFÄLLE	30 BauV	

GARTENANLAGEN UND -GESTALTUNG	6 BewD	6, 8, 9
GÄRTNEREIEN	80 BauG	28
GEBÄUDEFLUCHT	91 BauG	
GEBÄUDEHOEHE	97 BauV, 19 NBRD	21, 23, 39
GEBÄUDEPROPORTIONEN	12 BauV	
GEBRECHLICHE s. Behinderte		
GEFAHRENGEBIETE	6 BauG	37
GELEISEANSCHLUSS	7, 74 BauG	
GESCHOSSE	13, 20a BauG	
- Zahl nach Normalbaureglement	17 NBRD	39
GESTALTUNGSBAULINIE	91 BauG	
GESTALTUNGSFREIHEIT	75 BauG	
GESUNDHEIT		
- Einwände im Baubewilligungsverfahren	29 BewD	
- gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	21 BauG, 62-69 BauV	
GEWACHSENER BODEN	97 BauV	
GEWÄSSER	48 WBG	12
GEWERBE	72, 82, 83 BauG	
- besondere Bewilligung	42 BewD	6
GRENZABSTÄNDE		11-18
GRUNDEIGENTUMERBEITRÄGE		
- allgemeine Bestimmungen	111-115, 141 BauG, GBD	
- Befreiung von Beitragspflicht	32 GBD	
- Grundeigentümeranteil insgesamt	88, 109, 112f. BauG, 11f GBD	
- Reglemente	69, 141 BauG, 3, 10 GBD	
- Verfahren	113-115 BauG, 27f. GBD	
<b>H</b> HANGBAUTEN	19 NBRD	

HAUSKLÄRANLAGEN	4, 42 BewD	2, 4
HECKEN	14, 54, 86 BauG	2, 5, 36
HEIZOELTANKS	65 BauV, 4, 5 BewD	2, 4
HÖHERES HAUS	19, 20 BauG, 22 BauV	
HYGIENE	21 BauG, 70-84 BauV	
<b>I</b> IMMISSIONEN	24 BauG, 89ff., 124 BauV	5, 31
IMMISSIONSSCHUTZ	89-91 BauV	31
INDUSTRIEBAUTEN - besondere Bewilligung	42 BewD	5
INDUSTRIEZONEN	7, 72, 74, 102 BauG	31
INNENEINRICHTUNGEN, Bewilligungserfordernis	6 BewD	2, 4
INVALIDE, s. Behinderte		
ISOLATION	65, 98 BauV, 14 BewD	
<b>J</b> JAUCHEGRUBE	4 BewD	
<b>K</b> KANALISATION s. auch Erschliessung	7, 106ff. BauG, 3 BauV, 42 BewD	2, 4, 5
KELLEREINGANG, äusserer	4 BewD	21
KELLERGESCHOSS	17 NBRD	20
KIESENTNAHME s. Materialentnahme		
KINDERSPIELPLATZ	15 BauG, 43 ff. BauV	5
KLEINBAUTEN, Ausnahmegewilligung	28 BauG	
KOMPOSTIERUNG	30 BauV	
KONSTRUKTIONSVORSCHRIFTEN	21-25 BauG, 57ff., BauV	

	KULTURLAND s. auch Fruchtfolgefläche und Landwirtschaftszone	54, 80 BauG	
<b>L</b>	LANDWIRTSCHAFT	54, 64, 68, 71, 72, 76, 80-85, 101, 140 BauG, 99, 114, 115 BauV, 17 GBD	28
	LANDWIRTSCHAFTSZONE	71, 80ff. BauG, 8 NBRD	3, 28
	LÄRMIMMISSIONEN	24, 87 BauG, 89-91, 124 BauV	5, 31
	LASTENAUSGLEICH	30, 31 BauG, 21 BewD	
	LICHTRAUMPROFIL, der Strasse		16
<b>M</b>	MASTBETRIEBE	80 BauG, 90 BauV	28
	MATERIALENTNAHME	1, 102 BauG, 15, 31-35 BauV, 4 BewD	2, 4, 8, 37
	MATERIALWAHL, störende	9 BauG	8
	MITWIRKUNG der Bevölkerung	58, 59 BauG, 104, 109 BauV	
	MODELLE	15 BewD	5
<b>N</b>	NÄHERBAU	14 NBRD	15, 17, 18
	NATURSCHUTZOBJEKTE	10 BauG, 13 BauV, 42 BewD	36
	NEBENBAUTEN s. An- und Nebenbauten		
	NUTZUNGSPLÄNE, Begriff und Verfahren	57, 61 BauG, 118-120, 122 BauV	
	NUTZUNGSUEBERTRAGUNG	94 BauV	
<b>O</b>	ÖFFENTLICHE INTERESSEN	26, 28, 35, 43, 54, 61, 77, 81, 83, 85, 127 BauG, 25, 31 BauV	5
	ÖFFENTLICHE ORDNUNG, Störung, Gefährdung	2, 45 BauG, 47 BewD	5
	ORTSBILD	9f, 14, 16, 54, 68, 69, 73, 86, 88, 128, 140 BauG, 12-18 BauV, 29 BewD, 13-15 PFD	8, 10, 25, 26

ORTSPLANUNG	64-96 BauG	
- Aufgabe	55, 64 BauG	
- Zuständigkeit	66 BauG	
<b>P</b> PARKPLÄTZE, s. Abstellplätze		
PLANUNGSZONE	37, 62, 63 BauG, 6 NBRD	
PRIVATSTRASSE		2, 4
- Bewilligungserfordernis	4 BewD	
PROJEKTÄNDERUNGEN	9 BauG, 44 BewD	
PROJEKTPLÄNE	10, 14 BewD	5
PRÜFUNG, von Baugesuchen	38 BauG, 17, 18, 28, 29 BewD	40, 41
<b>R</b> RAUMHÖHE UND -GRÖSSE	67 BauV	21, 23
RAUMPLANUNG	53-142 BauG	
REGELN DER BAUKUNDE	57 BauV	5
REKLAME	9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD	8
RICHTPLAN	57f, 68 BauG, 111f., BauV	7
<b>S</b> SACHVERSTÄNDIGE	28 BewD	5
SCHATTENDIAGRAMME	15 BewD	
SCHATTENWURF		
- höhere Häuser	22 BauV	8, 11, 16, 18
SCHIESSPLÄTZE	102 BauG	
SCHÜTZENSWERTE OBJEKTE		36
SCHWIMMBASSINS	4 BewD	2, 4, 15
SICHERHEIT		
- allgemeine Vorschriften	21 BauG, 57-61 BauV	
- Einwände im Baubewilligungsverfahren	29 BewD	5

SICKERGRUBEN, Bewilligungserfordernis	4, 42 BewD	2, 4
SIEDLUNGSRICHTPLAN	111 BauV	
SITUATIONSPLAN	10, 12, 13 BewD	6, 9
SOLARANLAGEN	5 BewD	4, 8, 26
SPORT, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	72, 78 BauG	35
STRASSEN, allgemeines	7f., 106-115 BauG, 3-11 BauV	11
STÜTZMAUER		
- Bewilligungserfordernis	4, 6 BewD	2, 4, 9
- Abstand	3 NBRD	11
<b>T</b> TANKANLAGEN, Bewilligungserfordernis	4, 5 BewD	2, 4
TERRAINVERÄNDERUNGEN		
- Bewilligungserfordernis	1, 69 BauG, 15 BauV, 4, 9 BewD	2, 4, 8, 9
- an öffentlichen Strassen	42 BewD	
TERRASSENHAUS	23 BauV	
TREPPEN	6, 59 BauV, 6 BewD	
TRINKWASSER	69, 77 BauV	
<b>U</b> ÜBERBAUUNGSORDNUNG	88-95 BauG	1, 32, 33
- Begriff und Bedeutung	88 BauG	
- für Erschliessungsanlagen	7, 88f., 106-115 BauG	
- in Zonen mit Planungspflicht	92-96, 150 BauG	
- Verfahren	58-61 BauG, 109f., 118-120, 122 BauV	
- Zuständigkeit	66 BauG	
UFERSCHUTZPLAN	11 BauG, 2, 3, 5, 6, 8 SFG, 7, 8 SFV	
UMGEBUNGSGESTALTUNG s. Aussenräume		
UMBAU	3, 16 BauG, 5 BewD	2, 4
UMWELTSCHUTZ	24 BauG, 89, 24 BauV	

<b>V</b>	VERKEHRSRICHTPLAN	111 BauV	
	VORGÄRTEN	16 BauG	
	VORPLÄTZE		11, 30
<b>W</b>	WALDABSTAND	12 BauG	12
	WANDERWEGE	116, 139 BauG, 7 PFD	
	WÄRMEISOLATION	25 BauG, 65 BauV, 14 BewD	
	WÄRMEPUMPANLAGEN	25 BauG, 5 BewD	
	WASSERVERSORGUNG	7 BauG, 3 BauV, 42 BewD	
	WIDERHANDLUNGEN		
	- gegen Bauvorschriften	45ff., 50ff. BauG, 108 BauV, 50 BewD, 26 NBRD	42
	WOHNSIEDLUNGEN	15 BauG, 43 BauV	
	WOHNSTRASSEN	8 BauG, 10 BauV	
	WOHNZONE		29
<b>Z</b>	ZONEN		
	- für öffentliche Nutzung	72, 77, 128, 140, BauG, 1c PFD	34
	- mit Planungspflicht	73, 93, 94 BauG	33
	- für Sport- und Freizeitanlagen	72, 78 BauG	35
	ZONENPLAN	71 BauG	1
	ZUCHTBETRIEBE	80 BauG, 90 BauV	
	ZUFAHRT		
	- allgemein	7 BauG, 3-11 BauV, 5 NBRD	
	- Bewilligungserfordernis	4 BewD	2, 4
	ZUSTÄNDIGKEIT		
	- für Ausnahmegewilligungen	27, 84 BauG, 102f., BauV	2, 3
	- im Baubewilligungsverfahren	33 BauG, 7-9, 29 BewD	40, 41

## ZUSTIMMUNG

- der Baudirektion für Bauten und Anlagen  
in der Uferschutzzone
- der Landwirtschaftsdirektion bei Einzonungen
- der Landwirtschaftsdirektion  
bei Ausnahmegewilligungen

5 SFG, 17, 24 SFV  
72 BauG

84 BauG

## ZWECKÄNDERUNG, von Bauten und Anlagen

1, 83 BauG, 5 BewD

2, 4

## ANHANG I

### SACHREGISTER

Im nachstehenden Sachregister sind Baugesetz, Strassengesetz, Baubewilligungsdekret, Bauverordnung und übrige eidgenössische und kantonale Erlasse sowie das Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen verarbeitet.

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis der Vorschriften.

### ABKÜRZUNGEN

BR	Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen
BauG	Baugesetz vom 12. Sept. 1984
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGzZGB	Einführungsgesetz vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 1. Juli 1987
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
SFD	Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	See- und Flussufervorordnung vom 29. Juni 1983
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008
VVR	Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989

<b>A</b> ABBRUCH von Bauten	1, 9 BauG, 5 Bew D	2, 4
ABLAGERUNG		2, 4, 8
- Bewilligungserfordernis	1 BauG, 4 BewD,	
- nähere Bestimmungen	30-35 BauV	
ABLEITUNG		
- der Abwasser	7 BauG	7
ABSTELLPLÄTZE für Fahrzeuge		
- Bewilligungserfordernis	1 BauG, 4, 11 BewD	5
- Erstellungspflicht im allgemeinen	16-18, 88 BauG, 49-56 BauV, 23 NBRD	5
- für Motorfahrzeuge Behinderter	23 BauG, 87 BauV	
- Normen	50ff, BauV	
ABSTELLRÄUME	15 BauG, 42-48, BauV, 23 NBRD	
ALTWAREN	36-41 BauV, 4 BewD,	
- Ablieferungspflicht	37 BauV	
ÄNDERUNG		
- von Bauten, Bewilligungserfordernis	1, 33 BauG, 5, 9 BewD	2, 4, 40
AN- UND NEBENBAUTEN		
- Definition und Abstände	12-14 NBRD	15, 18
ANSCHRIFTEN	9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD	2, 4, 8
ANTENNEN	9, 69 BauG, 17f, BauV, 4f. BewD	2, 4, 8, 26
ARBEITSGESETZ bes. Bewilligung	42 BewD	4
ATTIKAGESCHOSS	8 NBRD	25
AESTHETIK s. Landschaftsschutz und Ortsbild		
AUFBAUTEN, Dach	5 BewD, 18 NBRD	26
AUFBEWAHRUNG gefährlicher Flüssigkeiten und Gase, besondere Bewilligung	42 BewD	2, 4
AUFFÜLLUNG s. Terrainveränderung		

AUSGLEICH von Planungsnachteilen	140 BauG, 1 PFD	
AUSHUBARBEITEN	83 BauV, 39 BewD	4
AUSKUNFTSPFLICHT in der Planung	56 BauG	
AUSNAHMEN		
- allgemein von Bauvorschriften	26-29 BauG	3
- für Bauten ausserhalb der Bauzone	81-84 BauG, 99, 100, 103 BauV, 46 BewD	
- für Abstellplätze für Fahrzeuge	55 BauV	
- für Kleinbauten	28 BauG	
- Nebenbestimmungen (Revers, Befristung, Widerruf)	29 BauG	
- in Schutzgebieten	100 BauV	
AUSNAHMEGESUCH		
- im allgemeinen	34 BauG, 10, 31, 46 BewD	3
- nachträgliches	45 BewD	
AUSNÜTZUNGSZIFFER		
- Begriff	93 BauV	
- Nutzungsübertragung	94 BauV	
AUSSENHEIZUNG	5 BewD	
AUSSENRÄUME von Bauten (Umgebung)	14, 69, 88 BauG, 42ff. BauV, 14 BewD, 22 NBRD	6, 8, 9
AUSSENREKLAME	9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD	2, 4, 8
<b>B</b> BACHLÄUFE	10, 11, 54, 86, 88 BauG, 16 BauV	12
BALKONE, Schutzvorrichtungen	58 BauV	16
BASISERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung	106f. BauG	
BAUABSTÄNDE	12, 69 BauG	11
- Messregeln	98 BauV	
- von öffentlichen Strassen	16 NBRD	11
- von Seen und Flüssen	11-12 BauG, 8 SFG	12
- vom Wald	12 Bau G, 74 SBG	12
BAUBEGINN	1 BauG, 2, 39, 40 BewD	4

<b>BAUBEWILLIGUNG</b>		
- allgemeine Voraussetzungen	2 BauG, 32 BewD	5, 6
- Arten	32 BauG, 7ff, BewD	
- Erfordernis	1 BauG, 1ff. BewD, 4 NBRD	2, 4
- Geltung, persönliche	42 BauG, 105 BauV, 38 BewD	
- Geltung, zeitliche	42 BauG, 40, 41 BewD	
<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>		
- allgemeine Bestimmungen	32-44 BauG, BewD	2, 6
- generelles Baugesuch	43 BewD	
- kleines Baugesuch	9, 20 BewD	2, 4, 41
- ordentliches Baugesuch	7, 8 BewD	2, 4, 41
<b>BAUERNBETRIEB</b>	54, 80, 81, 85 BauG, 17 GBD	28, 30
<b>BAUFORMEN</b> ortsfremde	9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD	8, 10, 25, 26, 30
<b>BAUGESTALTUNG</b>		
- allgemein	13 BauG, 20 NBRD	8, 9, 10, 25, 26
- störende	9 BauG, 12 BauV	
<b>BAUGESUCH</b>	34 BauG, 10ff., BewD, 43 BewD	2, 5, 6
<b>BAUHÖHE</b>	97 BauV, 19 NBRD	21, 22, 23, 39
<b>BAUKONTROLLEN</b>	45-49, BauG, 107 BauV, 47-49 BewD	5, 6, 41
<b>BAULANDERSCHLIESSUNG</b> s. Erschliessung		
<b>BAULANDUMLEGUNG</b>		
- gesetzliche Bestimmungen	64, 119-124 BauG, 1-65 BUD	
<b>BAULINIE</b>		
- allgemein	90 BauG	
- besondere Baulinien	91 BauG	
- Gestaltungsbaulinien	91 BauG	
- bei Strassen	90 BauG	
- Kleinbauten	28 BauG	

BAUREGLEMENT	64, 69 BauG	
- Verfahren	58-61 BauG, 109f., 118, 122 BauV	43
- Zuständigkeit	66 BauG	1
BAUREIFE s. Erschliessung		
BAUSPERRE s. auch Planungszonen, Planungseinsprache	6 NBRD	
BAUTEILE, vorspringende		
- bei Baulinien	90 BauG	
BAUTEN UND ANLAGEN		
- mit besonderen Betriebsgefahren	61 BauV	
- Immissionsempfindlichkeit	24 BauG, 90f. BauV	
- mit Publikumsverkehr	23 BauG, 61, 85-87 BauV	
- an Versorgungsrouten	6 VVR	
BAUVERBOTE	6 NBRD	
BAUWEISE		
- offene	13 BauG, 10 NBRD	10
- traditionelle	20, 21 NBRD	30
BAUZONE		
- Begriff	72 BauG, 7 NBRD	29-35, 39
- für Einheimische	73 BauG	
BÄUME	10, 14, 16, 54, 86, 88 BauG, 111 BauV	2, 9, 36
BEDINGUNGEN		
- zur Baubewilligung	38 BauG, 32 BewD	5, 6
BEGRIFFE		
- baurechtliche	92ff. BauV	14,15,18,20,21,23
BEHINDERTE, bauliche Vorkehren	22, 23 Bau G, 85-88 BauV	5
BEHÖRDENVERBINDLICHKEIT, von Plänen	57 BauG	
BELEUCHTUNG, BELICHTUNG		
- von Räumen	60, 64 BauV	

BELÜFTUNG von Räumen	64 BauV	
BEMALUNGEN	9 BauG	
BEPFLANZUNG	14, 54 BauG, 22 NBRD	2
BESCHATTUNGSTOLERANZEN	22 BauV	8, 11, 13, 16, 18
BESITZSTANDGARANTIE	3, 11, 83 BauG	
BESONDERE BEWILLIGUNGEN	2, 39 BauG, 1, 42 BewD	2, 4, 5, 6
BESONNUNG, von Wohnräumen	64 BauV	
BEWILLIGUNGSERFORDERNIS, zum Bauen	1BauG, 1 BewD	2, 4, 5, 6
BODEN, gewachsener	97 BauV	
BODENUNTERSUCHUNGEN	28 BewD	5, 38
BÖSCHUNGEN, an Strassen		5, 9, 11
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	93 BauV	26
<b>C</b> CAMPINGPLATZ	1 BauG, 29 BauV, 4 BewD	2, 4, 35
<b>D</b> DACHGESTALTUNG		
- Bewilligungserfordernis	5 BewD	4, 8
- störende	9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD	25
DACHAUSBAU	17, 18 NBRD	24
DETAILERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung	106, 107 BauG	32
DORFZONE, D2		30
DORFKERNZONE DK2	20, 72 BauG	30
DÜNGERGRUBEN	4 BewD	
<b>E</b> EINFAHRTSRAMPE	4 BewD	

EINFRIEDUNG		
- Bewilligungserfordernis	4, 6 BewD	2, 4, 8, 11
- nach Normalbaureglement	3 NBRD	
EINORDNUNG UND GESTALTUNG	9-20 BauG	8, 10, 25, 26
ENERGIEVERSORGUNG als Voraussetzung der Baureife	7 BauG, 3 BauV	4, 5
ERSCHLIESSUNG		
- Allgemeines	7, 8, 68f., 106-118, BauG, 3-11 BauV, GBD	
- Basiserschliessung	5 BewD	11
- Detailerschliessung	66, 106, 107, 112 BauG	11
- Grundeigentümeranteil und -beiträge s. Grundeigentümerbeiträge		
<b>F</b> FABRIKEN	61 BauV	31
FACHSTELLEN	14 BauV, 29 BewD	2, 4
FAHRNISBAUTEN	28 BauG, 6, 9 BewD	2, 4
FARBWAHL, störende	9 BauG	8, 25
FASSADENGESTALTUNG	9 BauG, 12 BauV, 5, 9 BewD	8
FEUCHTIGKEIT, Isolation	66 BauV	
FEUERPOLIZEI	57 BauV	
- feuerpolizeiliche Einwände im Baubewilligungsverfahren	29 BewD	
FEUERSTELLEN	5f. BewD	2, 4
FREIFLÄCHE s. Zonen für öffentliche Nutzungen		
FREIZEITANLAGEN, Zone für	78 BauG	35
FRUCHTFOLGEFLÄCHEN	72, 101 BauG, 114, 115 BauV	
<b>G</b> GARAGE, Ausfahrt, Vorplatz		11
GARTENABFÄLLE	30 BauV	

GARTENANLAGEN UND -GESTALTUNG	6 BewD	6, 8, 9
GÄRTNEREIEN	80 BauG	28
GEBÄUDEFLUCHT	91 BauG	
GEBÄUDEHOEHE	97 BauV, 19 NBRD	21, 23, 39
GEBÄUDEPROPORTIONEN	12 BauV	
GEBRECHLICHE s. Behinderte		
GEFAHRENGEBIETE	6 BauG	37
GELEISEANSCHLUSS	7, 74 BauG	
GESCHOSSE	13, 20a BauG	
- Zahl nach Normalbaureglement	17 NBRD	39
GESTALTUNGSBAULINIE	91 BauG	
GESTALTUNGSFREIHEIT	75 BauG	
GESUNDHEIT		
- Einwände im Baubewilligungsverfahren	29 BewD	
- gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	21 BauG, 62-69 BauV	
GEWACHSENER BODEN	97 BauV	
GEWÄSSER	48 WBG	12
GEWERBE	72, 82, 83 BauG	
- besondere Bewilligung	42 BewD	6
GRENZABSTÄNDE		11-18
GRUNDEIGENTUEMERBEITRÄGE		
- allgemeine Bestimmungen	111-115, 141 BauG, GBD	
- Befreiung von Beitragspflicht	32 GBD	
- Grundeigentümeranteil insgesamt	88, 109, 112f. BauG, 11f GBD	
- Reglemente	69, 141 BauG, 3, 10 GBD	
- Verfahren	113-115 BauG, 27f. GBD	
<b>H</b> HANGBAUTEN	19 NBRD	

HAUSKLÄRANLAGEN	4, 42 BewD	2, 4
HECKEN	14, 54, 86 BauG	2, 5, 36
HEIZOELTANKS	65 BauV, 4, 5 BewD	2, 4
HÖHERES HAUS	19, 20 BauG, 22 BauV	
HYGIENE	21 BauG, 70-84 BauV	
<b>I</b> IMMISSIONEN	24 BauG, 89ff., 124 BauV	5, 31
IMMISSIONSSCHUTZ	89-91 BauV	31
INDUSTRIEBAUTEN - besondere Bewilligung	42 BewD	5
INDUSTRIEZONEN	7, 72, 74, 102 BauG	31
INNENEINRICHTUNGEN, Bewilligungserfordernis	6 BewD	2, 4
INVALIDE, s. Behinderte		
ISOLATION	65, 98 BauV, 14 BewD	
<b>J</b> JAUCHEGRUBE	4 BewD	
<b>K</b> KANALISATION s. auch Erschliessung	7, 106ff. BauG, 3 BauV, 42 BewD	2, 4, 5
KELLEREINGANG, äusserer	4 BewD	21
KELLERGESCHOSS	17 NBRD	20
KIESENTNAHME s. Materialentnahme		
KINDERSPIELPLATZ	15 BauG, 43 ff. BauV	5
KLEINBAUTEN, Ausnahmegewilligung	28 BauG	
KOMPOSTIERUNG	30 BauV	
KONSTRUKTIONSVORSCHRIFTEN	21-25 BauG, 57ff., BauV	

	KULTURLAND s. auch Fruchtfolgefläche und Landwirtschaftszone	54, 80 BauG	
<b>L</b>	LANDWIRTSCHAFT	54, 64, 68, 71, 72, 76, 80-85, 101, 140 BauG, 99, 114, 115 BauV, 17 GBD	28
	LANDWIRTSCHAFTSZONE	71, 80ff. BauG, 8 NBRD	3, 28
	LÄRMIMMISSIONEN	24, 87 BauG, 89-91, 124 BauV	5, 31
	LASTENAUSGLEICH	30, 31 BauG, 21 BewD	
	LICHTRAUMPROFIL, der Strasse		16
<b>M</b>	MASTBETRIEBE	80 BauG, 90 BauV	28
	MATERIALENTNAHME	1, 102 BauG, 15, 31-35 BauV, 4 BewD	2, 4, 8, 37
	MATERIALWAHL, störende	9 BauG	8
	MITWIRKUNG der Bevölkerung	58, 59 BauG, 104, 109 BauV	
	MODELLE	15 BewD	5
<b>N</b>	NÄHERBAU	14 NBRD	15, 17, 18
	NATURSCHUTZOBJEKTE	10 BauG, 13 BauV, 42 BewD	36
	NEBENBAUTEN s. An- und Nebenbauten		
	NUTZUNGSPLÄNE, Begriff und Verfahren	57, 61 BauG, 118-120, 122 BauV	
	NUTZUNGSUEBERTRAGUNG	94 BauV	
<b>O</b>	ÖFFENTLICHE INTERESSEN	26, 28, 35, 43, 54, 61, 77, 81, 83, 85, 127 BauG, 25, 31 BauV	5
	ÖFFENTLICHE ORDNUNG, Störung, Gefährdung	2, 45 BauG, 47 BewD	5
	ORTSBILD	9f, 14, 16, 54, 68, 69, 73, 86, 88, 128, 140 BauG, 12-18 BauV, 29 BewD, 13-15 PFD	8, 10, 25, 26

ORTSPLANUNG	64-96 BauG	
- Aufgabe	55, 64 BauG	
- Zuständigkeit	66 BauG	
<b>P</b> PARKPLÄTZE, s. Abstellplätze		
PLANUNGSZONE	37, 62, 63 BauG, 6 NBRD	
PRIVATSTRASSE		2, 4
- Bewilligungserfordernis	4 BewD	
PROJEKTÄNDERUNGEN	9 BauG, 44 BewD	
PROJEKTPLÄNE	10, 14 BewD	5
PRÜFUNG, von Baugesuchen	38 BauG, 17, 18, 28, 29 BewD	40, 41
<b>R</b> RAUMHÖHE UND -GRÖSSE	67 BauV	21, 23
RAUMPLANUNG	53-142 BauG	
REGELN DER BAUKUNDE	57 BauV	5
REKLAME	9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD	8
RICHTPLAN	57f, 68 BauG, 111f., BauV	7
<b>S</b> SACHVERSTÄNDIGE	28 BewD	5
SCHATTENDIAGRAMME	15 BewD	
SCHATTENWURF		
- höhere Häuser	22 BauV	8, 11, 16, 18
SCHIESSPLÄTZE	102 BauG	
SCHÜTZENSWERTE OBJEKTE		36
SCHWIMMBASSINS	4 BewD	2, 4, 15
SICHERHEIT		
- allgemeine Vorschriften	21 BauG, 57-61 BauV	
- Einwände im Baubewilligungsverfahren	29 BewD	5

SICKERGRUBEN, Bewilligungserfordernis	4, 42 BewD	2, 4
SIEDLUNGSRICHTPLAN	111 BauV	
SITUATIONSPLAN	10, 12, 13 BewD	6, 9
SOLARANLAGEN	5 BewD	4, 8, 26
SPORT, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	72, 78 BauG	35
STRASSEN, allgemeines	7f., 106-115 BauG, 3-11 BauV	11
STÜTZMAUER		
- Bewilligungserfordernis	4, 6 BewD	2, 4, 9
- Abstand	3 NBRD	11
<b>T</b> TANKANLAGEN, Bewilligungserfordernis	4, 5 BewD	2, 4
TERRAINVERÄNDERUNGEN		
- Bewilligungserfordernis	1, 69 BauG, 15 BauV, 4, 9 BewD	2, 4, 8, 9
- an öffentlichen Strassen	42 BewD	
TERRASSENHAUS	23 BauV	
TREPPEN	6, 59 BauV, 6 BewD	
TRINKWASSER	69, 77 BauV	
<b>U</b> ÜBERBAUUNGSORDNUNG	88-95 BauG	1, 32, 33
- Begriff und Bedeutung	88 BauG	
- für Erschliessungsanlagen	7, 88f., 106-115 BauG	
- in Zonen mit Planungspflicht	92-96, 150 BauG	
- Verfahren	58-61 BauG, 109f., 118-120, 122 BauV	
- Zuständigkeit	66 BauG	
UFERSCHUTZPLAN	11 BauG, 2, 3, 5, 6, 8 SFG, 7, 8 SFV	
UMGEBUNGSGESTALTUNG s. Aussenräume		
UMBAU	3, 16 BauG, 5 BewD	2, 4
UMWELTSCHUTZ	24 BauG, 89, 24 BauV	

<b>V</b>	VERKEHRSRICHTPLAN	111 BauV	
	VORGÄRTEN	16 BauG	
	VORPLÄTZE		11, 30
<b>W</b>	WALDABSTAND	12 BauG	12
	WANDERWEGE	116, 139 BauG, 7 PFD	
	WÄRMEISOLATION	25 BauG, 65 BauV, 14 BewD	
	WÄRMEPUMPANLAGEN	25 BauG, 5 BewD	
	WASSERVERSORGUNG	7 BauG, 3 BauV, 42 BewD	
	WIDERHANDLUNGEN		
	- gegen Bauvorschriften	45ff., 50ff. BauG, 108 BauV, 50 BewD, 26 NBRD	42
	WOHNSIEDLUNGEN	15 BauG, 43 BauV	
	WOHNSTRASSEN	8 BauG, 10 BauV	
	WOHNZONE		29
<b>Z</b>	ZONEN		
	- für öffentliche Nutzung	72, 77, 128, 140, BauG, 1c PFD	34
	- mit Planungspflicht	73, 93, 94 BauG	33
	- für Sport- und Freizeitanlagen	72, 78 BauG	35
	ZONENPLAN	71 BauG	1
	ZUCHTBETRIEBE	80 BauG, 90 BauV	
	ZUFAHRT		
	- allgemein	7 BauG, 3-11 BauV, 5 NBRD	
	- Bewilligungserfordernis	4 BewD	2, 4
	ZUSTÄNDIGKEIT		
	- für Ausnahmegewilligungen	27, 84 BauG, 102f., BauV	2, 3
	- im Baubewilligungsverfahren	33 BauG, 7-9, 29 BewD	40, 41

## ZUSTIMMUNG

- der Baudirektion für Bauten und Anlagen  
in der Uferschutzzone
- der Landwirtschaftsdirektion bei Einzonungen
- der Landwirtschaftsdirektion  
bei Ausnahmegewilligungen

5 SFG, 17, 24 SFV  
72 BauG

84 BauG

## ZWECKÄNDERUNG, von Bauten und Anlagen

1, 83 BauG, 5 BewD

2, 4

## ANHANG III

### NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN, EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH (EG zum ZGB)

#### Art. 79

C

ht

#### I. Bauten und Pflanzungen

##### 1. Grenzabstände

#### Nachbarrec

- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgend einem 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 60.00 m<sup>2</sup> 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 Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, 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 festzuhalten ist.
  - 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

**Art. 79g**

## c Erhöhung

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

**Art. 79h**7. Stützmauern und Böschungen  
a Pflicht zur Errichtung, Ausführung

- 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 Böschung 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 Grundstückes, 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 3.00 m zurückgeschnitten werden,
    - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie 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 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 Einrichtung 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.

## ANHANG IV

### SCHÜTZENSWERTE UND ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER GEMEINDE FRAUBRUNNEN (Vgl. Bauinventar der Gemeinde Fraubrunnen)

- **Wertvolle Baugruppen**
  - A: Dorf
  - B: Schloss
  - C: Mühle
  - D: Brüggli
  - E: Bi der Chilche
  - F: Binel
  - G: Oberer Underberg

#### **Begriff Baugruppen**

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

#### **Begriff schützenswert**

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

#### **Begriff erhaltenswert**

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

Aefligenstrasse	32	Bauernhaus	erhaltenswert	
Bahnhofstrasse	1	Wohnhaus mit Gewerbe	erhaltenswert	
Bahnhofstrasse	2	Wohnhaus	erhaltenswert	K
Bahnhofstrasse	2 A	Schopf	erhaltenswert	
Bahnhofstrasse	11	Gewerbebau	erhaltenswert	
Bahnhofstrasse	13	Bahnhofgebäude mit Schuppen	schützenswert	K
Bernstrasse	N.N.	Brunnen Parz. Nr. 2	schützenswert	K
Bernstrasse	N.N.	Brunnen Parz. Nr. 459	schützenswert	K
Bernstrasse	N.N.	Brunnen Parz. Nr. 908	erhaltenswert	K
Bernstrasse	1	Öffentliches Gebäude	schützenswert	K
Bernstrasse	2	Scheune	schützenswert	K
Bernstrasse	3 A	Schopf	erhaltenswert	K
Bernstrasse	4	Scheune	schützenswert	K
Bernstrasse	5	Wohnstock	schützenswert	K
Bernstrasse	5 A	Schopf	schützenswert	K
Bernstrasse	5 C	Wohnstock	schützenswert	K
Bernstrasse	6	Gastgewerbe	schützenswert	K
Bernstrasse	7	Speicher	schützenswert	K
Bernstrasse	8	Wohnstock	schützenswert	K
Bernstrasse	9	Gastgewerbe	schützenswert	K
Bernstrasse	10	Industriegebäude	schützenswert	K
Bernstrasse	10 A	Schopf	erhaltenswert	K
Bernstrasse	10 C	Schopf	erhaltenswert	K

Bernstrasse	11	Wohnhof	erhaltenswert	K
Bernstrasse	15	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Bernstrasse	16	Wohnhaus mit Gewerbe	erhaltenswert	K
Bernstrasse	18	Wohnhaus mit Gewerbe	erhaltenswert	K
Binel	21	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Binel	22	Bauernhaus mit Gewerbe	erhaltenswert	K
Binel	23	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Binel	27	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Bruchbachweg	20	Wohnhaus	erhaltenswert	
Brügglweg	2	Wohnhaus	erhaltenswert	
Brügglweg	4	Wohnhaus	schützenswert	K
Brügglweg	9	Wohnhaus	erhaltenswert	
Fabrikweg	1	Bauernhaus	schützenswert	K
Im Bischof	31	Bauernhaus	schützenswert	K
Im Bischof	35	Wohnhaus	erhaltenswert	
Im Bischof	40	Bauernhaus	erhaltenswert	
Kanalweg	N.N.	Brücke	erhaltenswert	K
Kirchgasse	20	Wohnhaus	erhaltenswert	
Kirchgasse	38	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Moosgasse	2	Wohnhaus	erhaltenswert	
Moosgasse	22	Bauernhaus	erhaltenswert	
Mühlegasse	1	Scheune	schützenswert	K
Mühlegasse	2	Scheune	erhaltenswert	K

Mühlegasse	4	Mühle	schützenswert	K
Mühlegasse	6	Mühle	schützenswert	K
Mühlegasse	6 A	Mühle	schützenswert	K
Mühlegasse	8	Mühle	erhaltenswert	K
Postgasse	2	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Sägeweg	1	Gewerbebau	schützenswert	K
Sägeweg	5	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Schlossweg	2	Speicher	schützenswert	K
Schlossweg	3	Schulhaus	erhaltenswert	
Solothurnstrasse	8	Wohnhaus mit Gewerbe	erhaltenswert	
Solothurnstrasse	11	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Solothurnstrasse	30	Bauernhaus	schützenswert	K
Solothurnstrasse	32	Bauernhaus	schützenswert	K
Tafelfeldweg	1	Wohnhaus	erhaltenswert	
Tafelfeldweg	20	Wohnhaus	schützenswert	K
Underberg	1	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Underberg	1 A	Schopf	erhaltenswert	K
Underberg	2	Bauernhaus	schützenswert	K
Underberg	2 B	Speicher	schützenswert	K
Underberg	4	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Underberg	4 C	Speicher	schützenswert	K
Underberg	5	Stöckli	schützenswert	K
Underberg	8	Bauernhaus	erhaltenswert	

Underberg	9	Bauernhaus	erhaltenswert	
Underberg	10	Wohnhaus	erhaltenswert	
Willenweg	2	Bauernhaus	schützenswert	K
Zauggenriedstrasse	1	Schulhaus	erhaltenswert	K
Zauggenriedstrasse	2	Käserei	erhaltenswert	K
Zauggenriedstrasse	3	Schulhaus	erhaltenswert	K
Zauggenriedstrasse	10	Bauernhaus	erhaltenswert	

## ANHANG V

### ZPP Bestimmungen zu genehmigten Ueberbauungsordnungen (Vgl. Art. 33<sup>6</sup> BR)

#### Hofmatte Nord

- Zweck:**
- Gesamtplanung mit verdichteter Nutzung
  - Gemischtes Nutzungs- und Wohnungsangebot
- Nutzung:**
- Entlang der Bahnhofstrasse:
    - Gemischte Nutzung (Wohnen/Arbeiten)
    - Stilles Gewerbe (Büros, Läden, Praxen etc.)
    - Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau)
  - Im rückwärtigen Bereich:
    - Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen für Förderung Wohnungsmix
    - Stilles Gewebe (Büro, Praxen etc.)
    - Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau)
  - Baupolizeiliche Masse:
    - Geschosszahl: 3 Geschosse
    - min. Ausnutzungsziffer: 0,7
    - Empfindlichkeitsstufe: III (Bereich entlang der Bahnhofstr.)  
II (rückwärtiger Bereich)
- Gestaltung:**
- Verdichtete Bauweise
  - Verkehrserschliessung ab Bahnhofstrasse und Bruchbachweg

#### Bahnhofmatte

- Neuüberbauung mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern
  - Leicht verdichtete Bauweise entlang der Bahnlinie
  - Zweckmässige Gesamterschliessung
  - Gestaltung des neuen Siedlungsrandes
- Nutzung:**
- Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Baupolizeiliche Masse:
    - Geschosszahl: 2
    - Gebäudehöhe: 7 m
    - Gebäudelänge: 20 m
    - Ausnutzungsziffer (Planungswert) 0,4
    - Lärm-Empfindlichkeitsstufe E II
- Gestaltung:**
- Gestaltung des Uferbereichs des Bruchbaches gemäss gültigem Wasserbauplan
  - Gestaltung eines natürlich genutzten Uebergangsbereiches zur Landwirtschaftszone
  - Verkehrserschliessung ab Bruchfeldweg, dabei soll die Weiterführung der Erschliessungsstrasse in Richtung Kirchgasse als Option erhalten bleiben.
  - Einbezug eines öffentlichen Gehweges zum Bahnhof