

Einwohnergemeinde Lüscherz

BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT

(BNR)

GENEHMIGUNGSFASSUNG inklusive Änderungen vom 24. Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
I. Geltungsbereich	4
II. Nutzungsvorschriften	5
III. Bauvorschriften	7
IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen	11
A. Allgemeine Vorschriften	11
B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes	14
V. Schutzgebiete und -objekte	15
VI. Gefahrengebiete	17
VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen	18

Anhang I Zonen mit Planungspflicht

Anhang II Definitionen und Messweisen

Anhang III Übersicht über die historischen Verkehrswege; Inventarkarte IVS

Anhang IV Liste der am in Kraft stehenden Überbauungsordnungen

Anhang V Liste der schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar

Abkürzungsverzeichnis

BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung abrufbar unter www.sta.be/belex/d/
-----	--

SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts abrufbar unter www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html
----	---

BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 BSG 721.0
BauV	Kant. Bauverordnung BSG 721.1
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret BSG 725.1
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch BSG 211.1
KWaG	Kant. Waldgesetz BSG 921.11
KWaV	Kant. Waldverordnung BSG 921.111
LSV	Lärmschutzverordnung SR 814.41
NschG	Kant. Naturschutzgesetz BSG 426.11
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 BSG 732.11
SV	Stassenverordnung vom 29. Oktober 2008 BSG 732.111.1
WBG	Kant. Wasserbaugesetz BSG 751.11
ZGB	Zivilgesetzbuch SR 210

I. Geltungsbereich

Art. 1

Sachlich

¹ Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Lüscherz umfasst kommunales Planungs-, Bau- und Umweltrecht¹.

² Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, auf baubewilligungsfreie nur innerhalb von Schutzgebieten.².

Art. 2

Räumlich

Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 3

Spezialordnungen

Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor, soweit sie ausdrücklich davon abweichen³.

Art. 4

Übergeordnetes Recht

¹ Zwingendes übergeordnetes Recht geht vor.

² Übergeordnetes relativ zwingendes oder dispositives Recht gilt, soweit das BNR davon nicht abweicht.

Art. 5

Verhältnisse zwischen öffentlichem und Privatrecht

Die Vorschriften des BNR sind zwingend und es kann mit privaten Vereinbarungen nur davon abgewichen werden, sofern eine solche Möglichkeit vorgesehen ist⁴.

¹ Weiteres kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht in Überbauungsordnungen (geltende ÜO's; Anhang IV), Abwasserreglement

² Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a Abs. 2 und 3 BauG; Art. 4 BewD. Baubewilligungsfreiheit s. Art. 1b Abs. 1 und 2 BauG; Art. 5 und 6 BewD und BSIG 7/725.1/1.1. Die Durchsetzung von zulässigen Bauvorschriften (Art. 67 Abs. 3 BauG) im Fall von baubewilligungsfreien Bauten erfolgt in aller Regel entsprechend Art. 1b Abs. 3 BauG. In Schutzgebieten und ausserhalb der Bauzone können auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig sein (Art. 7 BewD).

³ s. Liste im Anhang IV

⁴ s. Art. 17 BNR

II. Nutzungsvorschriften

Art. 6

Wohnzonen (W)

¹ Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zulässig sind zudem nicht störende Kleinbetriebe, sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, welche mit ihren Auswirkungen die Wohnnutzung nicht stören⁵.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II⁶.

Art. 7

Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA)

¹ Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und damit verträglichen, mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten⁷.

² Zulässig sind Nutzungen wie

- Geschäfte, Büros und Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie nur mässige Auswirkungen verursachen;
- traditionelle Landwirtschafts- und Kleinbetriebe⁸.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III⁹.

Art. 8

Mühlezone (MZ)

¹ Die Mühlezone ist Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Einflüsse in anderen Zonen nicht zugelassen sind.

² Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal sind zulässig.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV¹⁰.

⁵ Als nicht störende Auswirkung betrachtet werden kann insbesondere ein Verkehrsaufkommen DTV von ca. 30. (Der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt.) In der Regel Büros, Praxen, Ateliers, usw. Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist, erfolgt abstrakt. Es genügt, dass der Typ Bauvorhaben an sich in der Wohnzone störend wirkt um als nicht zonenkonform zu gelten. Ob es im konkreten Einzelfall tatsächlich stören würde, bleibt unbeachtlich.

⁶ Art. 43 LSV

⁷ Für die Beurteilung der Zonenkonformität gilt der Kommentar zu Art. 6 Abs. 2 analog.

⁸ Als mässige Auswirkungen betrachtet werden kann insbesondere ein DTV von ca. 250; der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt.

⁹ Art. 43 LSV

¹⁰ Art. 43 LSV

Art. 9

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)
"Campingplatz"

¹ Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF "Campingplatz" sind für Passanten- und Residenzplätze bestimmt¹¹.

² Neben Zelten, Wohnwagen, Mobilhomes und dgl. sind die für den Betrieb erforderlichen Bauten wie Sanitäranlagen, Kiosk, Buvette, Geräte- und Büroräume sowie Wohnraum für an den Standort gebundenes Personal zulässig.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II¹².

Art. 10

Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Nutzungen zulässig¹³:

A	Mehrzweckanlage, Schulen, Turnhalle, Wohnungen, Verwaltung, etc.	ES II ¹⁴
B	Friedhof	ES II
C	Schützenhaus	ES III
D	Kindergarten	ES II
E	Schulhäuser	ES II

Art. 11

Grünzonen

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Grünflächen dienen der Freihaltung des Dorfbaches und des westlichen Dorfeingangs.

² Es sind keine Bauten zulässig.

Art. 12

Bauernhofzonen (BHZ)

¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone¹⁵.

² Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III¹⁶.

¹¹ Als Residenzen gelten Zelte, Wohnwagen, Mobilhomes und dgl., welche für eine Dauer von mehr als 6 Monaten eingerichtet werden sollen (Art. 29 Bst. c BauV). Residenzen sind baubewilligungspflichtig.

¹² ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

¹³ Art. 77 BauG; Bauvorschriften s. BNR Art. 16

¹⁴ ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

¹⁵ Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen Art. 24 ff RPG, Art. 40 ff RPV und Art. 81 ff BauG entsprechen.

¹⁶ Art. 43 LSV

Art. 13

Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts¹⁷.

² Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III¹⁸.

Art. 14

Zonen mit Planungspflicht ZPP

Die Rahmenbedingungen für den Erlass einer Überbauungsordnung in den ZPP 1 - 3 sind im Anhang 1 festgelegt

III. Bauvorschriften

Art. 15

Baupolizeiliche Masse

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn/Arbeits-, Mühle- und Landwirtschaftszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Mindest- resp. Höchstmasse in Meter:

Zone		GT	GL	GH ²	GGH ²	kGa	gGa
WI	Wohnen	12.00	15.00	4.00	8.00	5.00	8.00
W II	Wohnen	-	15.00	6.50	10.50	5.00	8.00
WA I	Wohnen/Arbeiten	-	30.00	8.00 ^{1) 4)}	14.00	5.00	5.00
WA II ¹⁹	Wohnen/Arbeiten	-	30.00	6.50	10.50	5.00	8.00
MZ	Mühlezone	-	30.00	7.50 ³⁾	11.50	5.00	5.00
BHZ	Wohnen/Ökonomie	-	30.00	8.00 ⁴⁾	14.00	5.00	5.00
LWZ	Die Dimensionen der zonen- und nicht zonenkonformen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund der anwendbaren Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bestimmt.						

¹⁾ Werden im Erdgeschoss Arbeitsräume untergebracht, deren lichte Raumhöhe 3 m übersteigt, erhöht sich die Gebäudehöhe entsprechend der Mehrhöhe, jedoch höchstens um 1.00 m.

²⁾ Talseits erfolgt auf die zulässige Gebäude- und Gesamtgebäudehöhe ein Zuschlag von 1 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %, von 1.50 m wenn sie mehr als 15 % beträgt.

³⁾ Für Silobauten gilt eine Höhe von max. 12 m.

⁴⁾ Landwirtschaftliche Silos 10 m

¹⁷ Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

¹⁸ Art. 43 LSV

¹⁹ eingefügt am 24. Januar 2011

Abkürzungen²⁰:

GL	=	max. Gebäudelänge
GT	=	max. Gebäudetiefe
GH	=	max. Gebäudehöhe
GGH	=	max. Gesamtgebäudehöhe
kGa	=	mind. kleiner Grenzabstand
gGa	=	mind. grosser Grenzabstand
ÜZ	=	max. Überbauungsziffer
GGH	=	max. Gesamtgebäudehöhe

Zonen (ZSF)
"Campingplatz"

² In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen "Campingplatz" gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Zonen ZSF	GL	GH	GGH	gGa	kGa	ÜZ ²¹
Betriebsbauten	15.00	6.50	-	8.00	5.00	-
Residenzen inkl. Vor-/Anbauten	-	-	3.00	1.50*	0.50	60 %

* Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen 3.00 m und gegenüber der Uferschutzzone gemäss Uferschutzplan mind. 1.50 m²².

Abkürzungen²³:

GL	=	max. Gebäudelänge
GH	=	max. Gebäudehöhe
GGH	=	max. Gesamtgebäudehöhe
gGa	=	mind. grosser Grenzabstand
kGa	=	mind. kleiner Grenzabstand
ÜZ	=	max. Überbauungsziffer

Art. 16

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

ZÖN	Gestaltung Bauten	Gestaltung Aussenraum
A	Neubauten entsprechend den baupolizeilichen Vorschriften der Zone WA ²⁴ , wobei die Gebäudelänge frei ist.	Aussensportanlagen, Aufenthaltsbereiche, Abstellplätze
B	Bestehend / keine Neubauten	Erweiterung entsprechend bestehender Friedhofsanlage
C	Schützenhaus bestehend	Aussensportanlagen; Aufenthaltsbereiche; Abstellplätze
D	Baupolizeiliche Vorschriften Wohnzone WII ²⁵	Spiel- und Aufenthaltsplatz für Kleinkinder
E	Baupolizeiliche Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA ²⁶	Schulhausplatz mit zweckmässiger Möblierung

²⁰ Definitionen und Messweisen s. Anhang II

²¹ Definition Überbauungsziffer s. Art. 96 BauV

²² Uferschutzplan vom 23. Februar 1998

²³ Definitionen und Messweisen s. Anhang II

²⁴ Art. 15 BNR

Art. 17

Grenzabstand
a) Allgemein

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenzabstände untereinander mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei der Gebäudeabstand zu wahren ist.

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

³ Bei fehlender Dienstbarkeit oder Vereinbarung erfordert ein Näherbau eine Ausnahmegewilligung²⁷.

⁴ Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, gelten die nachfolgenden Vorschriften.

Art. 18

b) Mindestabstände
aa) Hauptbauten

Hauptbauten halten gegenüber nachbarlichem Grund wenigstens die nach Zonen festgelegten Mindestabstände²⁸ ein.

Art. 19

bb) Unbewohnte Klein- und Anbauten

Baubewilligungspflichtige unbewohnte Klein- und Anbauten²⁹ wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von mindestens 2 m³⁰.

Art. 20

cc) Bewohnte Klein- und Anbauten

Bewohnte Klein- und Anbauten wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von mindestens 3 m³¹.

²⁵ Art. 15 BNR

²⁶ Art. 15 BNR

²⁷ Art. 26 oder 28 BauG

²⁸ Art. 15 BNR; Definition s. Anhang II Ziff. 7.

²⁹ Definition und Abmessungen s. Anhang II Ziff. 1.2

³⁰ Art. 69 Abs. 3 BauG Fassung vom 28. Januar 2009. Baubewilligungsfreie Klein- und Anbauten s. Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD, BStG, Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSG 7/721.0/10.1: Definition Klein- und Anbauten s. Anhang II Ziff. 1

³¹ Abmessungen s. Anhang II Ziff. 1.3

Art. 21

dd) Unterirdische
Bauten und Tiefbauten

¹ Gegenüber nachbarlichem Grund wahren

- unterirdische Bauten oder Bauteile,
- Autoabstellplätze,
- baubewilligungspflichtige Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dgl.

in allen Zonen einen Mindestabstand von 1 m³².

² Fusswege, Hauszufahrten und dergleichen können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

Art. 22

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes³³.

Art. 23

Abstände gegenüber
Ufervegetation,
Feldgehölzen und
Hecken

Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken wahren Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen, etc.) einen Abstand von wenigstens 3 m³⁴.

Art. 24

Strassenabstände

¹ Längs öffentlichen Strassen wahren Bauten und Anlagen folgende Abstände³⁵:

- gegenüber Kantonsstrassen mind. 5.00 m
- gegenüber Gemeindestrassen mind. 5.00 m
- gegenüber Fuss- und Radwegen mind. 3.00 m.

² Längs Strassen der Detailerschliessung wahren Klein- und Anbauten³⁶ einen Abstand von mind. 2 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

³² Art. 69 Abs. 3 BauG. Baubewilligungsfreie Schwimmbecken etc. s. Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD. Definition s. Anhang II Ziff. 1.4

³³ Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 8

³⁴ Messweise s. Anhang II Ziff. 12

³⁵ Messweise s. Anhang II Ziff. 9.

³⁶ Definition s. Anhang II Ziff. 1.2

IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 25

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Stellung, Proportionen, Material und Farbgebung so auszubilden, dass zusammen mit dem Bestehenden eine gute Gesamtwirkung entsteht. Besonders strengen Anforderungen unterstehen Bauten und Anlagen, welche im äusseren Dorfbild in Erscheinung treten oder in der inneren Dorfstruktur eine prominente Lage einnehmen.

² Der Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes richtet sich nach besonderen Vorschriften³⁷.

Art. 26

Gebäudestellung

¹ Längs der Strassen sind Bauten vorbehältlich Abs. 2 parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² In Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

³ Im Interesse einer harmonischen Eingliederung in die Umgebung kann die Baupolizeibehörde eine abweichende Gebäudestellung gestatten.

Art. 27

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss darf im Mittel aller Fassaden den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen³⁸.

Art. 28

Farbgebung

Die Verwendung auffälliger Farben (z.B. rein weiss) oder Farbkombinationen an Fassaden ist untersagt.

Art. 29

Dachgestaltung
a) Form

¹ Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walmdächer oder mit einem Satteldach mit versetzten Dachflächen einzudecken.

² Die Dachneigung beträgt wenigstens 30° und höchstens 45°.

³ Auf Klein- und Anbauten sind Dächer mit einer Neigung von Höchstens 30° gestattet.

³⁷ Art. 39 ff BNR

³⁸ Graphische Darstellung im Anhang II Ziff. 5

Art. 30

b) Gestaltung

¹ Bei Satteldächern mit versetzten Dachflächen beträgt der Versatz höchstens 0.90 m³⁹.

² Die Dächer weisen allseitig einen Vorsprung von wenigstens 0.80 m auf.

³ Die Dächer dürfen seitlich nicht herabgezogen werden.

Art. 31

c) Material und Farbe

Die Verwendung glänzender, rostender, auffälliger oder sonst wie störender Bedachungsmaterialien ist untersagt.

Art. 32

d) Aufbauten /
Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten wie Gauben, Lukarnen und Dachflächenfenster können je Dachfläche zusammengerechnet auf 50 % der Länge des obersten Vollgeschosses angebracht werden.

² Gegenüber Firstlinien und Giebelwänden wahren sie einen Abstand von mindestens 1 m⁴⁰.

³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 33

Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

Art. 34

Umgebung in
Wohnzonen

¹ In Wohnzonen ist die Umgebung zu begrünen, wobei die für Zufahrt, Haus- und Garageeingänge, bewilligte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ungedeckte Terrassen benötigte Flächen davon ausgenommen sind.

² Der Gebäudeumschwung kann nicht als offene, gewerbliche Lagerfläche genutzt werden.

Art. 35

Umgebungsgestaltung

¹ Die Modellierung des Terrains und die Oberflächengestaltung sind so auszuführen, dass ein harmonischer Übergang zum Nachbargrundstück entsteht.

² Zufahrten, Haus- und Garageeingänge, Autoabstellplätze und ungedeckte Terrassen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

³⁹ Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 6b

⁴⁰ Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 6a

³ Werden Bäume, Hecken oder Büsche gepflanzt, sind standortheimische Arten zu verwenden.

Art. 36

Stütz- und Futtermauern
a) gegenüber
nachbarlichem Grund

¹ Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe sind nicht gestattet.

² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45° liegen⁴¹.

Art. 37

b) Stützmauern
gegenüber öffentlichen
Strassen

¹ Entlang öffentlicher Strassen darf die Höhe von Stützmauern 1.50 m nicht übersteigen.

² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt werden, sofern sie höchstens 2 Stufen bilden und in der Horizontale gemessen einen Abstand von mind. 2 m wahren⁴².

³ An unübersichtlichen Stellen sind Höhe und gegebenenfalls die Staffelung zur Wahrung der Mindestsichtweiten anzupassen⁴³.

⁴ Stützmauern haben gegenüber dem Fahrbahnrand, wo ein solcher vorhanden ist, gegenüber dem Gehwegrand einen Abstand von 0.50 m zu wahren.

⁴¹ Messweise s. Anhang II Ziff. 10.1; vgl. auch Art. 79 h EGZGB

⁴² Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 10.2

⁴³ VSS-Norm SN 640090b

B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes

1. Baudenkmäler

Art. 38

Schützens- und
erhaltenswerte
Baudenkmäler

¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler, ausserhalb der Bauzone auch die geschützte Baugruppe Gurzelen⁴⁴.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung richten sich nach kantonalem Recht⁴⁵.

2. Ortsbildschutzperimeter

Art. 39

Grundsatz

¹ Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung des historisch, wertvollen Ortsbildes, insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Baudenkmäler.

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

³ Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter Bauten gelten die gleichen Grundsätze.

Art. 40

Baupolizeiliche Masse
als Richtwerte

¹ Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse als Richtwerte.

² Sie sind an die in der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen⁴⁶.

³ Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt⁴⁷.

⁴⁴ vgl. Liste im Anhang V; K-Objekte sind im Zonenplan als Hinweis aufgeführt.

⁴⁵ Art. 10 b und 10 c BauG: Veränderungen an schützenswerten und innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gelegenen schützenswerten Baudenkmälern müssen im Baubewilligungsverfahren der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorgelegt werden. An Baudenkmälern, welche entsprechend Art. 13 ff Denkmalpflegegesetz (DPG; BSG 426.41) mit Vertrag oder Regierungsratsbeschluss unter Schutz gestellt worden sind, können Veränderungen nur mit Zustimmung (Verfügung oder Amtsbericht) der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden (Art. 17 DPG). Sind die Baudenkmäler vor dem 1.1.2001 unter Schutz gestellt worden, erfolgt die Zustimmung immer mit Verfügung (Art. 32 Abs. 2 DPG).

⁴⁶ Als Massstab gelten die Mehrzahl der Baudenkmäler und deren Masse in der näheren Umgebung des Bauvorhabens

⁴⁷ Schützenswerte Objekte und erhaltenswerte innerhalb einer inventarisierten Baugruppe bedürfen zwingend der Beurteilung durch die kant. Denkmalpflege (Art. 10 c) Abs. 1 BauG).

Art. 41

- Dachform
- ¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern von mind. 30° und max. 45° Neigung einzudecken.
- ² Auf An- und Nebenbauten sind Dachneigungen mit mehr als 40° untersagt.

Art. 42

- Dachgestaltung/
material
- ¹ Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln roter oder brauner Farbe zu bedecken.
- ² Sie haben allseitig einen Dachvorsprung von 0.80 m aufzuweisen.
- ³ Sie dürfen nicht seitlich herabgezogen werden.

Art. 43

- Dachaufbauten und dgl.
- ¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gut in die Dachflächen einzupassen⁴⁸.
- ² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 44

- Geschosszahl
- Hauptgebäude haben zwei Vollgeschosse, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, aufzuweisen⁴⁹.

V. Schutzgebiete und -objekte

Art. 45

- Geschützter Uferbereich
a) Grundsatz
- ¹ Der geschützte Uferbereich bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten sowie den Schutz vor Hochwasser.
- ² Bauten und Anlagen sowie Massnahmen jeglicher Art sind untersagt, Gewässerunterhalt und Wasserbau ausgenommen.

⁴⁸ Massgebend für Mass und die Anzahl Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist einzig die gute Einpassung in die Dachfläche.

⁴⁹ Definition s. Anhang II Ziff. 4.1

Art. 46

b) Ausdehnung Der geschützte Uferbereich hat entlang von offenen und eingedohnten Fließgewässer beidseitig eine Tiefe von 5 m⁵⁰; 51

Art. 47

Ufervegetation ¹ Die Ufervegetation (Ufergehölz, Schilfbestände, etc.) darf im ganzen Gemeindegebiet nicht gerodet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden⁵².

² Gegenüber der Ufervegetation haben Bauten und Anlagen die reglementarischen Abstände zu wahren⁵³.

Art. 48

Hecken / Feldgehölze ¹ Hecken und Feldgehölze sind im ganzen Gemeindegebiet in ihrem Bestand geschützt⁵⁴.

² Das Ausreuten von Hecken und Feldgehölzen - periodisches, abschnittweises Auf-den-Stock-Schneiden ausgenommen⁵⁵ - ist untersagt⁵⁶.

³ Gegenüber Hecken und Feldgehölzen haben Bauten und Anlagen die reglementarischen Abstände zu wahren⁵⁷.

Art. 49

Archäologie ¹ Betreffen Planungen und Bauvorhaben archäologische Schutzgebiete, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

² Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten, sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern unverzüglich zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

⁵⁰ Messweise s. Anhang II, Ziff. 11

⁵¹ Abs. 2 am 21. Januar 2011 aufgehoben.

⁵² Art. 21 NHG; Ausnahmegesuche beurteilt das kant. Naturschutzinspektorat; Art. 13 Abs. 3 NschV

⁵³ Art. 23 BNR

⁵⁴ Art. 27 NschG

⁵⁵ Art. 16 Abs. 2 NschV: Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach 5 Jahren. Grössere Bäume sind solange wie möglich zu erhalten.

⁵⁶ Art. 27 NschG; Ausnahmegesuche beurteilt der Regierungsrat / die Regierungsrätin; Art. 27 Abs. 3 NschG; Art. 13 NschV

⁵⁷ Art. 23 BNR

Art. 50

Historische
Verkehrswege

Die historischen Verkehrswege mitsamt ihren Kleinstrukturen sind ungeschmälert zu erhalten⁵⁸.

VI. Gefahrenggebiete

Art. 51

Gefahrenggebiete
a) Grundsatz

¹ Der Zonenplan Gefahrenggebiete Perimeter A bezeichnet die Gefahrenggebiete erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung; der Zonenplan Gefahrenggebiete Perimeter B die Gefahrenggebiete mit noch nicht bestimmter Gefahrenstufe.

² Bei Gebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei⁵⁹.

³ Bei Gebieten mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller auf die Gefährdung hingewiesen.

Art. 52

b) Gefahrenggebiete
erheblicher Gefährdung
(rot)

In Gefahrenggebieten erheblicher Gefährdung ist die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen untersagt.

Art. 53

c) Gefahrenggebiete
mittlerer Gefährdung
(blau)
aa) Grundsatz

¹ In Gefahrenggebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind nur zulässig, wenn die für das Bauvorhaben, seiner Zufahrt und Umgebung zur Gefahrenabwehr von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten erforderlichen Schutzmassnahmen technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind.

⁵⁸ Übersicht über die historischen Verkehrswege, Inventarkarte IVS im Anhang III

⁵⁹ Art. 22 Abs. 1 BewD; Tiefbauamt, Kreis III

Art. 54

bb) Besondere Massnahmen

¹ In durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung sind keine Kellergeschosse zulässig.

² Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Überflutung eines Kellers mit baulichen oder technischen Massnahmen ausgeschlossen werden kann.

³ Die Oberkante des fertigen Erdgeschosses liegt wenigstens auf der Höhe der Quote 431.0 m ü.M.

Art. 55

d) Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb)

¹ In Gefahrengebieten geringer Gefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig.

² Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung⁶⁰.

Art. 56

e) Gefahrengebiete noch nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun)

In Gebieten noch nicht bestimmter Gefahrenstufe gemäss Zonenplan der Gefahrengebiete Perimeter B sind die Bestimmung der Gefahrenstufe und u.U. die erforderlichen Schutzmassnahmen spätestens bei Einreichung des Baugesuches nachzuweisen.

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 57

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Bau- und Nutzungsreglement mit seinen Anhängen I und II, dem Zonenplan und dem Zonenplan Gefahrengebiete (Perimeter A und B) tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 58

Aufhebung von Vorschriften

¹ Mit Inkrafttreten werden aufgehoben

- der Zonenplan und das Baureglement vom 9. Dezember 1993;
- Überbauungsplan Seestrasse - Süd vom 21.12.1985.

⁶⁰ Als besonders gefährdete Bauten und Anlagen gelten Schulen, Spitäler, Heime, Campingplätze der grossen Anzahl Personen wegen; Schalt-, Steuerungs- und Computeranlagen sowie Kläranlagen und Anlagen der Trinkwasserversorgung wegen des grossen Sachschadenspotentials; Deponien, Produktionsstätten für gefährliche Stoffe wegen der grossen Folgeschäden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe:	26. Mai - 24. Juni 2008
Vorprüfung:	3. Dezember 2008
Publikation 1. öff. Auflage im Amtsblatt:	27. Mai 2009
Publikation 1. öff. Auflage im Amtsanzeiger:	25. Mai 2009
Öffentliche Auflage:	2. Juni bis 1. Juli 2009
Einspracheverhandlungen:	22. und 25. September 2009
Erledigte Einsprachen:	16 (teilweise)
Unerledigte Einsprachen:	5 (teilweise)
Rechtsverwahrungen:	keine
Publikation 2. öff. Auflage im Amtsanzeiger:	16. Oktober 2009
Öffentliche Auflage:	16. Oktober bis 16. November 2009
Einspracheverhandlungen:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine
	Benachrichtigung Grundeigentümer Parzelle Nr. 179 am 22. Dezember 2009.

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG LÜSCHERZ

am 28. November 2009 einstimmig

Namens der Einwohnergemeinde: Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Lüscherz, den : 25. Jan. 2011

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGUNGSVERMERKE betreffend Änderungen von Art. 15 und 46 im Verfahren nach Art. 122 BauV

Publikation im amtlichen
Anzeiger: vom 22. Oktober 2010
Öffentliche Auflage: 28. Oktober bis 26. November 2010
Einspracheverhandlungen: --
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am 24. Januar 2011

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Lüscherz, den : 25. Jan. 2011

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

MIT VERFÜGUNG VOM



15. MRZ. 2011

**Anhang I:
Zonen mit Planungspflicht**

Nr. Bezeichnung	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung (AZ)	Gestaltungsgrundsätze	
				Bauten	Aussenräume
ZPP Nr. 1 "Hafen"	<ul style="list-style-type: none"> Eingliederung von Bauten und Anlagen in Dorfbild und Uferlandschaft Gestaltung des Uferbereich zu öffentlichem Platz Festlegen von Massnahmen des Hochwasserschutzes 	Wohn- und Arbeitszone WA (Art. 7 BNR)	<p>Gebäudelänge max. 30 m</p> <p>Gebäudehöhe max. 6.50 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gegenüber seeseitiger Parzellengrenze Mindestabstand für Hochbauten: 15 m Gegenüber westseitiger Strassenzufahrt Mindestabstand: 2.50 m 	<ul style="list-style-type: none"> Zufahrt von Westen ohne Beanspruchung Uferweg Offenlegung Dorfbach soweit nicht Querung für Zufahrten und Zugänge erforderlich
ZPP Nr. 2 "Rebenweg"	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung des westseitigen Stedlungsrandes Schaffung einer Fusswegverbindung zur Riedmatte 	Wohnzone W (Art. 6 BNR)	<p>Gebäudelänge max. 18 m</p> <p>Gebäudehöhe max. 6.50 m</p> <p>Gesamtgebäudehöhe max. 10.50 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hauptgebäude liegen innerhalb der seeseitig verlängerten Zonengrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Gliederung mittels Grünzonen Sammelplatz für Kehricht
ZPP Nr. 3 "Seestrasse"	<ul style="list-style-type: none"> Einpassung von Bauten in starke Hanglage 	Wohnzone W (Art. 6 BNR)	<p>Gebäudelänge max. 25.0 m</p> <p>Gebäudehöhe max. 13 m ab Seestrasse</p>	<ul style="list-style-type: none"> Grenzabstand südlich: mind. 5 m Strassenabstand: mind. 2.50 m Haupt-, Klein- und Anbauten nur mit Flachdächern 	<ul style="list-style-type: none"> Umgebungsgestaltung angepasst an Hanglage und Überbauung.

Anhang II Definition und Messweisen

Inhaltsverzeichnis

1. Hauptgebäude, Klein – und Anbauten, etc.....	2
2. Gebäudelänge (Art. 15 BNR).....	3
3. Gebäude- und Firsthöhe (Art. 15 BNR).....	4
3.3 Pult- oder Flachdächer.....	6
3.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden.....	7
4. Geschosse (Art. 45 BNR).....	8
5. Stellung Kellergeschoss (Art. 27 BNR).....	9
6a) Dachaufbauten (Art. 33 BNR).....	10
6b) Satteldach mit versetzten Dachflächen (Art. 31 Abs. 1 BNR).....	11
7. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise (Art. 15 und 17 ff BNR).....	12
7.1 Kleiner Grenzabstand (kGa).....	12
7.2 Grosser Grenzabstand (gGa).....	12
7.3 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen.....	13
8. Gebäudeabstand, GA (Art. 22 BNR).....	14
9. Bauabstände vom öffentlichen Strassenraum (Art. 81 SG; Art. 24 BNR).....	15
10. Staffelung von Stützmauern.....	16
10.1 Gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 37 BNR).....	16
10.2 Gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 38 BNR).....	16
11. Geschützter Uferbereich (Art. 47 BNR).....	17
12. Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen (Art. 23 BNR).....	18

1. Hauptgebäude, Klein – und Anbauten, etc.

1.1

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

1.2

- Kleinbauten sind freistehende Gebäude.
- Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut.
- Kleinbauten und Anbauten enthalten nur Nebenutzflächen¹ und haben eine Grundfläche von höchstens 40 m² und eine Gebäudehöhe von 3m².
- Der höchste Punkt geneigter Dächer darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m übersteigen.
- Auf Flachdächern können Brüstungen und Geländer die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m übersteigen.

1.3

- Bewohnte Klein- und Anbauten sind betreffend baupolizeilichen Massen den Klein- und Anbauten gleichgestellt (Ziff. 1.2).

1.4

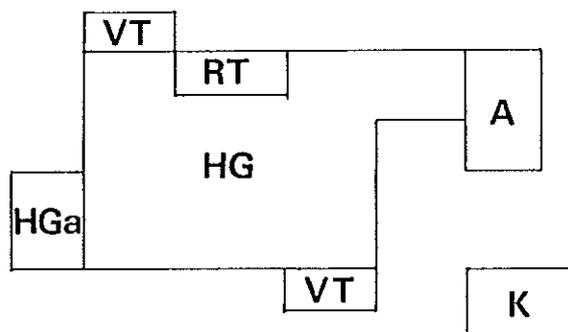
- Unterirdische Bauten sind Gebäude die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen den gewachsenen Boden³, die Überdeckung mitgerechnet, um höchstens 1.20 m überragen.

1.5

- Vorspringende Bauteile⁴ bis zu 5 m Breite ragen um höchstens 2.00 m über die Fassaden hinaus und messen zusammengerechnet höchstens 50 % der Fassadenlänge⁵.

1.6

- Rückspringende Bauteile⁶ gelten als unbedeutend, wenn sie gegenüber der Fassade um höchstens 2.50 m zurückversetzt sind und zusammengerechnet höchstens 40 % der Fassadenlänge messen.



HG	Hauptgebäude
HGa	Teil Hauptgebäude
A	Anbau
K	Kleinbaute
VT	Vorspringende Bauteile
RT	Rückspringende Bauteile

¹ Sie dienen nicht dem Schutz von Mensch und Tier wie z.B. Garagen, Geräte- und Holzschuppen, Garten- und Gewächshäuser, unbeheizte Wintergärten

² Übersteigen Klein- und Anbauten die zulässigen Masse, gelten die Vorschriften für Hauptgebäude

³ Definition: gewachsener Boden s. Art. 97 BauV

⁴ z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone, Lauben

⁵ Übersteigen vorspringende Bauteile die zulässigen Masse, gelten sie je nach Nutzung als Teil des Hauptgebäudes oder als Anbau.

⁶ z.B. Balkone, Lauben, Arkaden, Hauseingänge

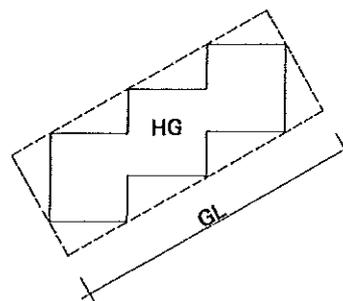
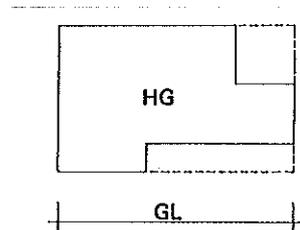
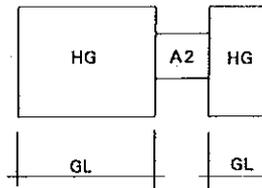
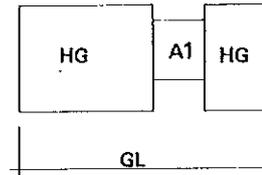
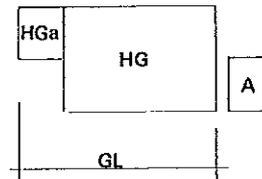
2. Gebäudelänge (Art. 15 BNR)

2.1

- Die Gebäudelänge ist die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches den Gebäudegrundriss, Anbauten exklusive, umschliesst.

2.2

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



HG	Hauptgebäude
HGa	Teil Hauptgebäude
A	Anbau: A1 > Gebäudeabstand A2 > Gebäudeabstand
GL	Gebäudelänge

3. Gebäude- und Firsthöhe (Art. 15 BNR)

3.1 Sattel- und Walmdächer

a) Gebäudehöhe

3.1.1

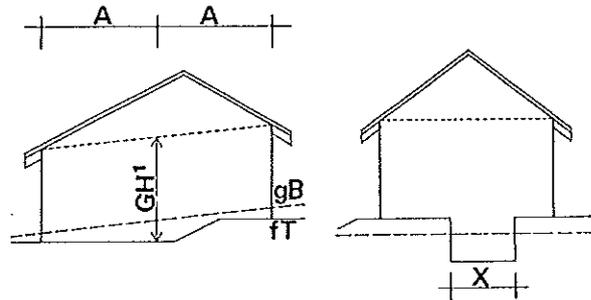
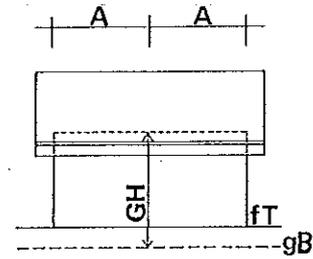
- Die Gebäudehöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden⁷ und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.
- In den durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung (blau) wird die Gebäudehöhe in der Zone WI bis zur Kote von 431.00 m ü.M. ab dieser Kote gemessen.

3.1.2

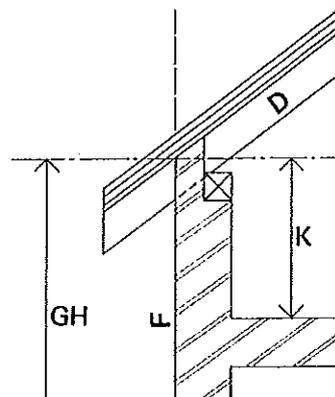
- Sie wird in der Mitte der Fassaden gemessen.
- Sie wird nur berg- und talseitig gemessen, wenn die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 % und mehr beträgt.

3.1.3

- Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 5 m Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



GH	Gebäudehöhe
GH ¹	Gebäudehöhe wird vom fertigen Terrain gemessen, wenn gewachsener Boden abgegraben wird
A/A	Fassadenmitte
gB	Gewachsener Boden
ft	Fertiges Terrain
X	Abgrabung für Eingang oder Garagezufahrt



GH	Gebäudehöhe
D	Dachsparren
F	Fassadenflucht
K	Kniewand

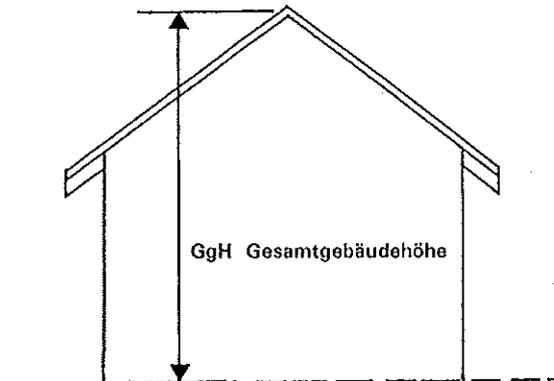
⁷ Definition gewachsener Boden s. Art. 97 BauV

3.2 Sattel- und Walmdächer

b) Gesamtgebäudehöhe, GGH

3.2.1

- Die Gesamtgebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem gewachsenen Boden⁸.
- Der höchste Punkt der Dachkonstruktion ist die Oberkante des Dachsparrens in dem First.
- In den durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung (blau) wird die Gesamtgebäudehöhe in der Zone WI bis zur Kote von 431.00 m ü.M. ab dieser Kote gemessen.

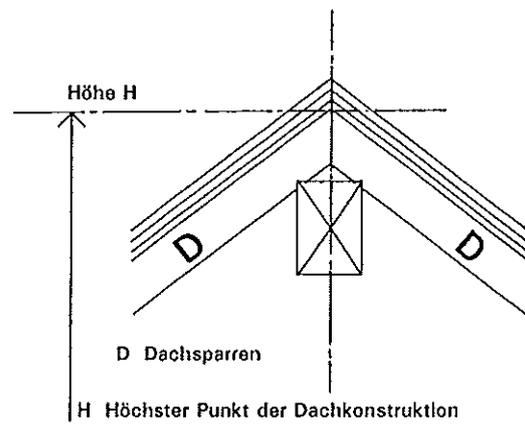


3.2.2

- Die Gesamthöhe wird firstseitig gemessen.
- Sie wird an der tal- und bergseitigen Fassade gemessen, wenn die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses 10% und mehr beträgt.

3.2.3

- Technische Aufbauten, wie Kamine, Lüftungskanäle, welche die Firsthöhe um höchstens 1 m überragen bleiben unberücksichtigt.
- Abgrabungen für Hauseingänge und Garageinfahrten bis zu einer 5 m-Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt,

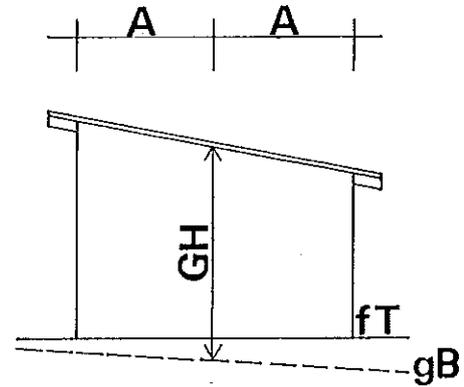


⁸ Definition gewachsener Boden s. Art. 97 BauV

3.3 Pult- oder Flachdächer

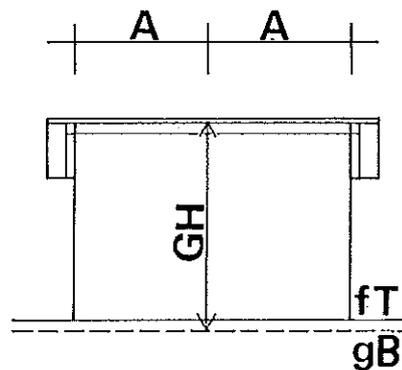
3.3.1

- Die Gebäudehöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden⁹ und Oberkant Dachsparren bei Pultdächern und Oberkant offene oder geschlossene Brüstung bei Flachdächern.
- In den durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung wird die Gebäudehöhe in der Zone WI bis zur Kote von 431.00 m ü.M. ab dieser Kote gemessen.



3.3.2

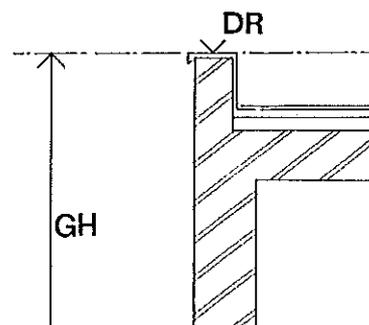
- Sie wird in der Mitte der Fassaden gemessen.
- Sie wird nur berg- und talseitig gemessen, wenn die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 % und mehr beträgt.



3.3.3

- Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 5 m Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt

GH	Gebäudehöhe
A/A	Fassadenmitte
gB	Gewachsener Boden
fT	Fertiges Terrain

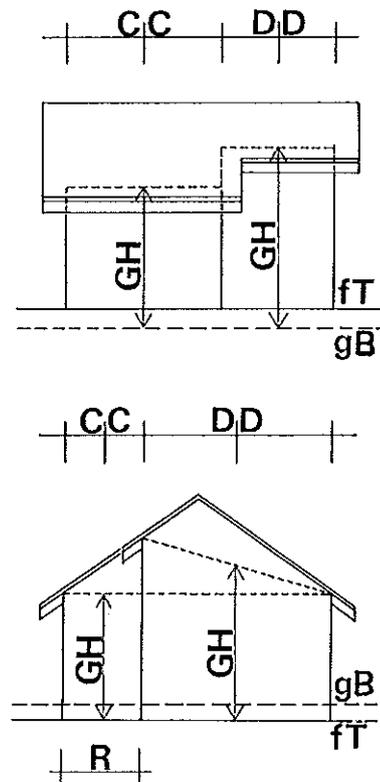


GH	Gebäudehöhe
DR	Ok Dachrand oder Brüstung

⁹ Definition gewachsener Boden s. Art. 97 BauV

3.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

- Bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



GH	Gebäudehöhe
C/D	Fassadenmitten
gB	Gewachsener Boden
fT	Fertiges Terrain
R	Rücksprung

4. Geschosse (Art. 45 BNR)

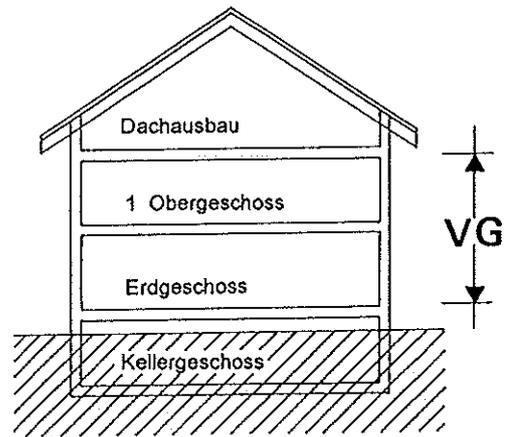
4.1 Vollgeschosse

4.1.1

- Vollgeschosse (VG) sind alle nutzbaren Geschosse, Keller- und Dachgeschosse ausgenommen.

4.1.2

- Bei zusammengebauten Gebäuden oder Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.



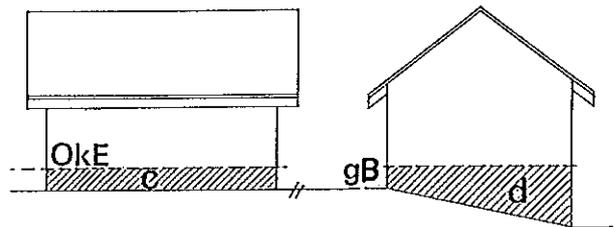
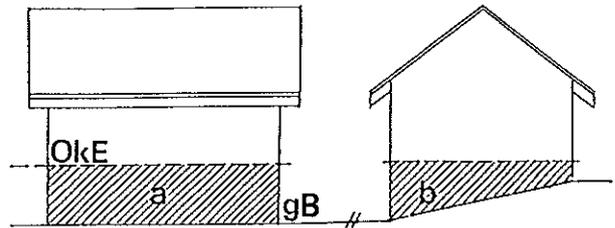
VG	<i>Vollgeschosse</i>
-----------	----------------------

5. Stellung Kellergeschoss (Art. 27 BNR)

- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.20 m über den gewachsenen Boden hinausragen.

$$\frac{\text{Flächen } a + b + c + d}{\text{Gebäudeumfang}} = \text{max. } 1.20 \text{ m}$$

- Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Gefahrenzonen mittlerer Gefährdung (Art. 53 ff BNR).



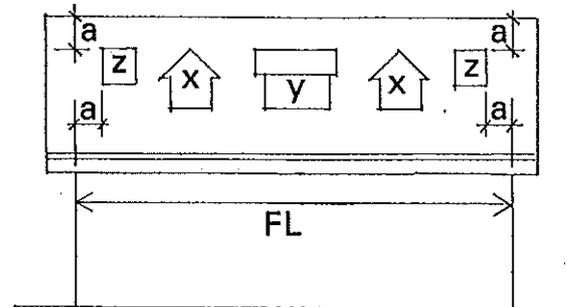
a+b+c+d	Mittlere Höhe zwischen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und dem gewachsenen Boden
OkE	OK fertiger Erdgeschossfußboden
gB	gewachsener Boden

6a) Dachaufbauten (Art. 33 BNR)

- Maximal zulässige Breite

$$\frac{(z+x+y+x+z) \times 100}{FL} = \text{max. 50 \% Fassadenlänge}$$

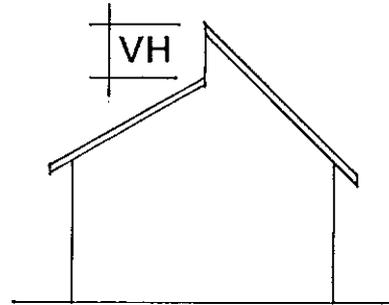
- Der Mindestabstand a von Firstlinie und den Giebelwänden wird in der Dachfläche gemessen.



x, y	Dachaufbauten
z	Dachflächenfenster
a	Mindestabstand
FL	Fassadenlänge

**6b) Satteldach mit versetzten Dachflächen
(Art. 31 Abs. 1 BNR)**

- Maximaler Versatz = 90 cm



VH: Versatzhöhe

7. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund¹⁰: Messweise (Art. 15 und 17 ff BNR)

7.1 Kleiner Grenzabstand (kGa)

7.1.1

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

7.1.2

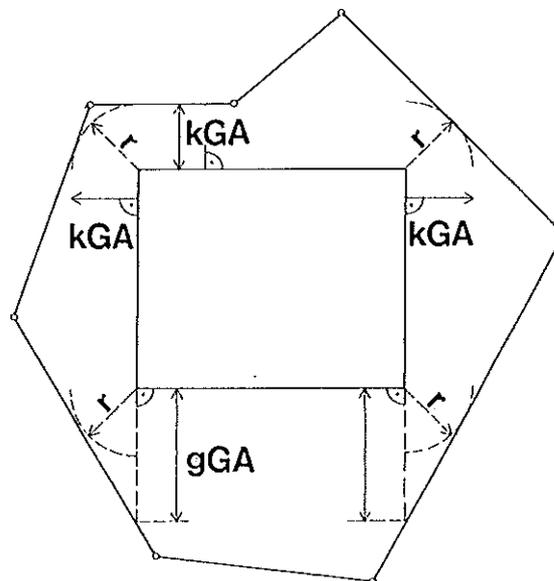
- Er wird auf den Gebäudeseiten mit den kleinsten Fensterflächen gemessen.

7.1.3

- Vorspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt soweit sie einen Grenzabstand von wenigstens 2.00 m einhalten.

7.1.4

- Unbedeutende rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.



kGA	Kleiner Grenzabstand
gGA	Grosser Grenzabstand
r	Radius kleiner Grenzabstand

7.2 Grosser Grenzabstand (gGa)

7.2.1

- Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche gemessen.

7.2.2

- Kann die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche nicht eindeutig bestimmt werden (keine Fensterfläche grösser als 10%), bestimmt die Baupolizeibehörde, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand gemessen wird.

7.2.3

- Vorspringende und unbedeutende, rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.

¹⁰ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden die Grenzabstände arealintern ab Grenzen Standplatz gemessen.

7.3 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

7.3.1

- Ist eine Gebäudeseite im Grundriss gestaffelt, wird der Grenzabstand von der Linie des mittleren Abstandes aus gemessen.

7.3.2

- Die mittlere Abstandslinie ist parallel derart zur Grundstücksgrenze zu ziehen, dass die über die Linie vorspringende Grundrissfläche X flächengleich ist mit der hinter der Linie liegenden Fläche des Rücksprungs Y.

8. Gebäudeabstand, GA (Art. 22 BNR)

Der Gebäudeabstand GA ergibt sich aus

- $GA = kGA + kGa$

oder

- $GA = kGA + gGA$

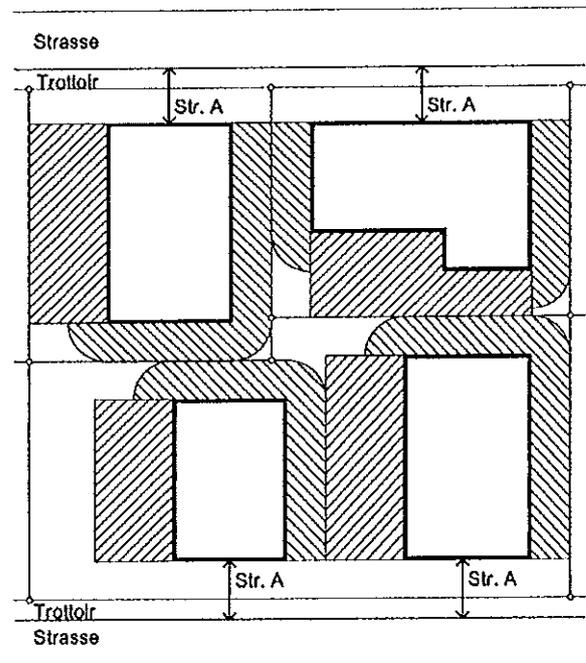
oder

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand

 = Fläche kGA

 = Fläche gGA

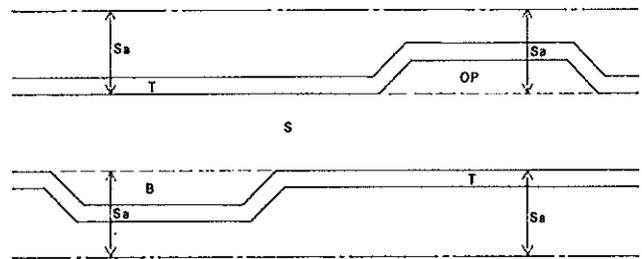
Str.A = Strassen Abstand



S	Strasse
T	Trottoir
Sa	Strassenabstand

9. Bauabstände vom öffentlichen Strassenraum (Art. 81 SG; Art. 24 BNR)

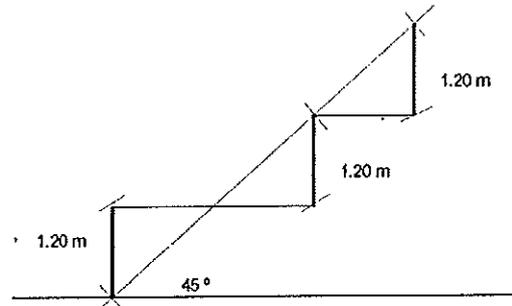
- 9.1
- Der Strassenabstand wird ab dem äussersten Fahrbahnrand gemessen.
- 9.2
- Er beträgt gegenüber
 - Kanton- und Gemeindestrasse mind. 5 m
 - Fuss- und Radwegen mind. 3 m
- 9.3
- Längs Detailerschliessungsstrassen wahren Klein- und Anbauten einen Abstand von 2 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.



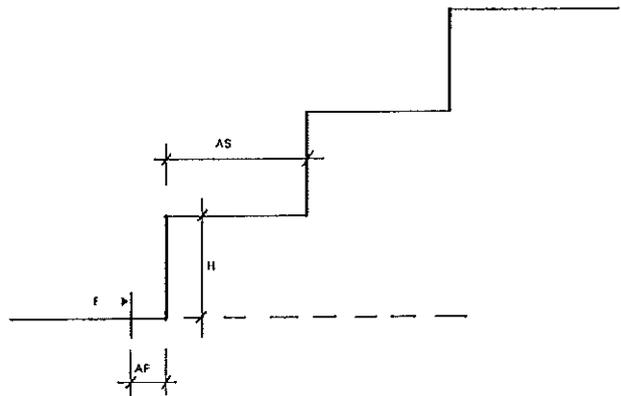
S	Strasse
T	Trottoir
OP	Öffentlicher Parkplatz
B	Bus
Sa	Strassenabstand

10. Staffelung von Stützmauern

**10.1 Gegenüber nachbarlichem Grund
(Art. 37 BNR)**



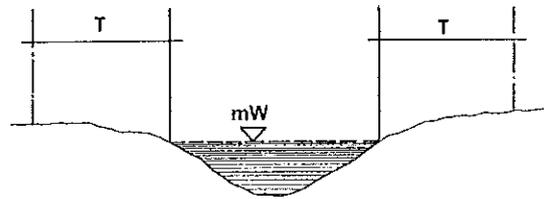
**10.2 Gegenüber öffentlichen Strassen
(Art. 38 BNR)**



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

11. Geschützter Uferbereich (Art. 47 BNR)

- Der Gewässerabstand wird ab Gewässerrand bei mittlerem Wasserstand gemessen.



mH	Mittlerer Wasserstand
T	Tiefe geschützter Uferbereich

12. Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen (Art. 23 BNR)

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

