



Gemeinde Müntschemier

Baureglement

Technische Umsetzung BMBV

Bereinigte Version nach Genehmigung

12. Juni 2024

Legende:

Art. 46, ZöN Abs. 3 Ziff. 2: ausgenommen von Genehmigung (laufendes Genehmigungsverfahren)

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Müntschemier
Gemeindeverwaltung
Dorfplatz 2
Postfach 8
3225 Müntschemier

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer, Projektleitung
André König
Bruno Streit
Clemens Flohr
Dominik Moser
Severin Caluori

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
23.08.2021	Entwurf	Gemeinde	
20.01.2022	Aufledgedokument	Öffentliche Mitwirkung	
30.03.2022	Vorprüfung	Kanton Bern, AGR	
15.02.2023	Auflage	Öffentliche Auflage	
13.07.2023	Genehmigung	Kanton Bern, AGR	
12.6.2024	Bereinigung nach Genehmigung	Gemeinde	Bei dieser bereinigten Version des Baureglements sind die Änderungen zur besseren Lesbarkeit nicht mehr dargestellt sowie die Korrekturen von Amtes wegen eingeflossen. Das offiziell genehmigte Baureglement ist im ÖREB-Kataster des Kantons Bern einsehbar.

1877.01 / 12.06.24 / A / Ras (F), Cal

\\zihl\proj\1000\1877.01_müntschemier_ortsplanungsrevision\01_prod\01_teilrevision bmbv, gewässer\baureglement\20240612_baureglement 2014_muentschemier_schlussversion nach genehmigung.docx

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG	4
1. BEWILLIGUNGSPFLICHT / BAUENTSCHEID	4
2. ERSCHLIESSUNG	5
3. UMGEBUNGSGESTALTUNG	6
4. ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE UND ZWEIRÄDER	6
C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	7
1. BAUWEISE	7
2. BAUABSTÄNDE	7
3. BAUGESTALTUNG	11
4. GESUNDHEIT	14
5. ENERGIE	15
D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	15
1. ALLGEMEINES	15
2. BAUZONEN	16
2.1 Wohnzonen	16
2.2 Wohn- Arbeitszonen	16
2.3 Arbeitszonen	16
2.4 Kernzone	17
2.5 Zonen mit Planungspflicht	17
2.6 Bestehende Überbauungsordnungen	19
2.7 Zonen für öffentliche Nutzungen	19
2.8 Zusammenfassung der baupolizeilichen Masse	22
4. SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE	25
4.1 Allgemeine Bestimmungen	25
4.2 Landschaftsschutzgebiete	25
4.3 Bedeutende Naturobjekte	25
4.4 Ortsbildschutz	28
4.5 Schutz der Bodenfunde	29
4.6 Gefahrengebiete	30
E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	31
1. BAUEINGABE	31
2. ZUSTÄNDIGKEITEN	31
F. STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	32
G. GENEHMIGUNGSVERMERKE TECHNISCHE UMSETZUNG BMBV	40
H. ANHANG	42
Anhang 1 Grafische Darstellung der baulichen Masse	42
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	42
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	42
3. Messweise der Grenzabstände	43
4. Gebäudelänge	44
5. Fassadenhöhe traufseitig Fh tr	44
6. Geschosse	45
7. Fließgewässer	46
Anhang 2 Hinweise zur Dachgestaltung	47
Anhang 3 Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB	52

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonen- und Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen

Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften (vgl. Übersicht und Skizze im Anhang)

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB insb. Art. 79 ff) zu beachten.

³ Generell sind die SIA-Normen und Empfehlungen, insbesondere an Stellen mit Absturzgefahr die SIA Norm 358 "Geländer und Brüstungen", einzuhalten.

⁴ Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 3

Besitzstandsgarantie

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der Kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. (Art. 3 BauG; 84 Abs. 4 SG).

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

1. BEWILLIGUNGSPFLICHT / BAUENTSCHEID

Art. 4

Baubewilligungspflicht

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt werden.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

Art. 5

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das übergeordnete Recht massgebend. (Art. 26 ff, 81 ff BauG, 24 RPG, 81 SG, 6 SFG etc.).

2. ERSCHLIESSUNG

Art. 6

Hinreichende Erschliessung und Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

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

Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

² Erstellung, Ausbau oder Umgestaltung von Strassen der Basis- und der Detailerschliessung werden den Grundeigentümern wie folgt überwältzt (Art. 112 BauG):

Detailerschliessung:

- Strassen der Detailerschliessung zu 100 %

Basiserschliessung:

- Quartiersammelstrassen zu 80 %
- Übrige Strassen mit teilweiser Erschliessungsfunktion bis zu 20 %

Gestaltung der Umgebung

³ Wenn besondere Umstände es rechtfertigen, namentlich wenn Detailerschliessungsstrassen oder Quartierstrassen noch andern als nur Erschliessungszwecken dienen (z.B. Veloroute) können die in Abs. 2 genannten Sätze um höchstens 10 % reduziert werden.

⁴ Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung sowie der Verkehrsrichtplan und die Ueberbauungsordnungen der Gemeinde.

Art. 7

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung.

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

3. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 8

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt (Gesamtwirkung).

² Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, standortheimische Bäume und Sträucher enthalten. Der Siedlungsübergang zum offenen Land ist möglichst in Form eines extensiv genutzten Übergangstreifens auszubilden und mit Bäumen oder Sträuchern entsprechend zu gestalten.

³ Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich einwandfrei in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

⁴ Stützmauern und Böschungen über 1.20 m Höhe sind vertikal zu staffeln. Die einzelnen Stufen haben untereinander einen Abstand von 1.00 m zu wahren und sind zu begrünen.

4. ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE UND ZWEIRÄDER

Art. 9

Flächen für die Parkierung

¹ Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt die kantonale Parkplatzverordnung.

² Für die Gestaltung der Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen sowie für die Gestaltung der Garagenvorplätze gilt Art. 85 SG.

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. BAUWEISE

Art. 10

Offene Bauweise

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

² Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gemäss Art. 25 gestattet.

Art. 11

Gestaltungsfreiheit

¹ Im Baugebiet gilt Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).

² Mit der Baueingabe sind die folgenden Unterlagen einzureichen:

- a) Nachweis der Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone;
- b) Umgebungsgestaltungsplan mit Eintrag der gemeinsamen Spielflächen und Abstellplätzen für Fahrzeuge;
- c) Unterschriebene privatrechtliche Vereinbarungen über die Sicherstellung der Durchführung der Überbauung soweit nötig.

2. BAUABSTÄNDE

Art. 12

Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

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

² Baulinien und in Überbauungsvorschriften festgelegte Bauabstände gehen den reglementarischen Bauabständen vor.

Art. 13

Bauabstand von öffentlichen Strassen (vgl. Skizzen im Anhang)

¹ Von der Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von 5.00 m, von den übrigen Strassen ein solcher von 3.60 m und von selbständigen Fusswegen ein solcher von 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Rand der Fahrbahn aus gemessen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Ortsbildschutzbereich Art. 57 Baureglement und über die Treibhäuser Art. 49 Baureglement.

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

Art. 14

Fliessgewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen¹:

- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor)².

³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.³

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.⁴

⁶ Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen für die im Zonenplan Gewässerräume festgelegten Flächen «Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkung» richten sich nach Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV.

Art. 15

Baubestand vom Wald

Der Waldabstand richtet sich nach der Kantonalen Waldgesetzgebung und beträgt mindestens 30.00 m.

Art. 16

Baubestand von Zonengrenzen

Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken (Art. 17 Baureglement).

¹ Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

² Vgl. Anhang Anhang 1, Kap. 7

³ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG

⁴ Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen; vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV; vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art. 17

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (vgl. Skizzen im Anhang)

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichem Grund die in Artikel 48 der Zonen- und Gebietsvorschriften festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände, inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.

⁴ Der kleine und grosse Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 18

Bauabstände für An- und Kleinbauten (vgl. Skizze im Anhang)

¹ An- und Kleinbauten dürfen bis 2.00 m an die Grenze reichen, sofern ihre max. traufseitige Fassadenhöhe 3.00 m, ihre max. giebelseitige Fassadenhöhe 4.50 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 40.00 m² nicht übersteigt. Bei Bauten am Hang (Art. 25 Abs. 2 GBR) gilt talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m.

² An- und Kleinbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.

³ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbars dürfen offene Schwimmbecken auch näher an die Grenze gebaut werden

Art. 19

Bauabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten unter Vorbehalt von Abs. 3 dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Unterniveaubauten dürfen unter Vorbehalt von Abs. 3 bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grundstücksgrenze heranreichen.

³ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, welche als Erschliessungsbereiche wie Zufahrten zu Einstellhallen, Abgrabungen für Zufahrten und dgl. sowie Wohnnutzungen dienen, dürfen nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Art. 20

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauten

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGZZGB), in der Regel nicht unterschritten werden.

und Bauteile

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

³ Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 5.00 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 9.00 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Kleinbauten und Unterniveaubauten bleiben vorbehalten.

Art. 21

**Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand**

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Stützen) dürfen höchstens 2.00 m beim grossen und höchstens 1.50 m beim kleinen Grenzabstand über die Fassadenflucht hinausragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.50 m zur Grenze einhalten. Sie dürfen 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Art. 22

Gebäudeabstand (vgl. Skizzen im An- hang)

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

² Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 18 Baureglement kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 1.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau sowie die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG, Art 11 Baureglement).

3. BAUGESTALTUNG

Art. 23

Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Volumen, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 24

Gebäudelänge (vgl. Skizze im An- hang)

¹ Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne An- und Kleinbauten ist auf die in den entsprechenden Artikeln der Zonen- und Gebietsvorschriften genannten Masse b beschränkt.

² Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die An- und Kleinbauten sowie die Unterniveaubauten.

**traufseitige Fassadenhöhe
(vgl. Skizze im Anhang)**

Art. 25

¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen-einfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m auf max. einer Fassadenseite beträgt werden nicht angerechnet.

² Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³ Bei der Nutzung von Flachdächern als Dachgärten ist es gestattet, für Schutzmauern gegen Windeinfall die zulässige traufseitige Fassadenhöhe auf höchstens 1/3 des Gebäudeumfanges um 0.80 m zu überschreiten. Zusammen mit der Länge aller auf die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses gestellten Aussenwänden eines allfälligen Attikageschosses dürfen die Schutzmauern nicht mehr als 2/3 des Gebäudeumfanges ausmachen.

⁴ Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 26

**Gestaffelte Gebäude
(vgl. Skizzen im Anhang)**

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die traufseitige Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art. 27

Geschosse

(vgl. Skizzen im Anhang)

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m, in der Wohnzone bis 0.60 m, über die Fassadenlinie hinausragt.

³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.50 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt wurden.

⁴ Die besonderen Gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) bleiben vorbehalten.

Art. 28

Dachausbau
(vgl. Skizze im Anhang)

Der Einbau von abgeschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Auf der zweiten Nutzungsebene dürfen keine abgeschlossenen Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden.

Art. 29

Dachgestaltung
(vgl. Skizzen im Anhang)

¹ Die Dachlandschaft bildet ein wichtiges Element des Ortsbildes. Dachformen und Dachmaterialien sind entsprechend sorgfältig auf die jeweilige Situation im Orts- und Strassenbild abzustimmen. Vorbehalten bleiben die strengerer Bestimmungen in der Kernzone Art. 40 Baureglement und im Ortsbildschutzgebiet Art. 57 Baureglement.

² Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen zur Belichtung einer ersten Nutzungsebene sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Auf- und Einbauten dürfen zusammen, horizontal gemessen, nicht mehr als ein Zweitel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen.

Zur Belichtung einer zweiten Nutzungsebene sind nur einzelne Dachgauben, Ochsenaugen oder Dachflächenfenster mit max. 1,0 m² Fensterfläche gestattet. Diese dürfen zusammen nicht mehr als ein Sechstel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Vorbehalten bleiben die strengerer Bestimmungen für Schutzobjekte gemäss Art. 58 Baureglement

³ Sonnenkollektoren, sofern bewilligungspflichtig, sind zusätzlich zugelassen. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Die Konzentration von Sonnenkollektoren auf An- und Kleinbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen. Bei Schutzobjekten gemäss Bauinventar sind die zuständigen Fachstellen beizuziehen

Art. 30

Flachdächer /

¹ Ausser in der Kernzone sind Flachdächer gestattet, wenn sie sich gut in die

**Attikageschoss
(vgl. Skizze im An-
hang)**

Umgebung einfügen.

² Ein Attikageschoss ist nur in den Arbeitszonen und in den Wohn- Arbeitszonen gestattet.

³ Das Attikageschosse sind allseitig um mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückzusetzen. Soweit die Attika um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt wird, darf sie auf denselben Seiten jeweils in gleichen Teilen auf die Aussenfassade des Vollgeschosses gestellt werden. Jedoch auf mindestens einer ganzen Fassadenseite muss das Attika um mind. 1.50 m zurückversetzt sein. Mehr als 0.50 m über die Fassadenflucht der Attika hinausragende Vordächer und andere feste Überdachungen werden der Attika zugerechnet.

⁴ Bei Gebäuden mit allseitig zurückgesetzten Attiken beträgt die lichte Höhe des Attikageschosses 3.00 m.⁵

Bei Gebäuden mit Attika mit fassadenbündigen Abschnitten beträgt das Mass der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig $F_h \text{ tr} + 3.50 \text{ m}$.

⁵ Auf dem Attikageschoss sind nur Kamine, Liftaufbauten und Oberlichter gestattet.

4. GESUNDHEIT

Art. 31

Besonnung/Belichtung

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Kantonalen Bauverordnung (Art. 60 ff BauV).

⁵ Vgl. Art. 17 Abs. 1 BMBV

Art. 32

Lärmschutz

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe ist in Artikel 47 dieses Reglementes festgelegt.

5. ENERGIE

Art. 33

Energiegesetz

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die regionalen und kommunalen Energiekonzepte zu berücksichtigen und zusammen mit dem Baugesuch nachzuweisen.

² Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme sowie die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen sind anzustreben.

D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

1. ALLGEMEINES

Art. 34

Bedeutung

¹ Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, resp. der Nutzungsbeschränkungen.

² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

2. BAUZONEN

2.1 Wohnzonen

Art. 35

Nutzung

¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zugelassen sind stille gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV) und soweit mit den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar.

2.2 Wohn- Arbeitszonen

Art. 36

Nutzung

¹ In den Wohn- Arbeitszonen sind Bauten für mässig störende Arbeitsaktivitäten allenfalls kombiniert mit Wohnbauten zugelassen.

² Gewerbe, die durch ihren Betrieb zu Einwirkungen (Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen uam.) führen, die das gesunde Wohnen und Arbeiten wesentlich beeinträchtigen, sind untersagt.

2.3 Arbeitszonen

Art. 37

Nutzung

¹ Die Arbeitszone A I ist für Gewerbe- und Bürobauten bestimmt, die Arbeitszone A II für Industrie- und Bürobauten. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.

² In der Arbeitszone A I ist die Produktion und die offene Lagerung industrieller Güter und deren Rohmaterialien nicht zulässig.

³ Betriebe, die durch besonders nachteilige Emissionen (Rauch, Gas, Staub, Lärm uam.) das Wohnen, Arbeiten, den Gemüsebau und die Landwirtschaft in den Nachbargebieten stören würden, sind nicht zugelassen. Der Gemeinderat ist befugt auf Kosten der Gesuchsteller, hinsichtlich der Emissionen der einzelnen Betriebe entsprechende Gutachten zu verlangen und zur Verhinderung von schädlichen Wirkungen im Bau-bewilligungsverfahren Auflagen zu beantragen.

Art. 38

Bepflanzung

Bauten in der Arbeitszone sind mit einer angemessenen Sichtschutzbepflanzung zu versehen, damit sie sich gut in die Umgebung einfügen. Die Bepflanzung muss eine natürliche Hecke und hochstämmige, grossvolumige Baumgruppen umfassen.

2.4 Kernzone

Art. 39

Nutzung

Die Kernzone ist für öffentliche und private Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, für Wohnungen und wenig störende, mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe sowie für Landwirtschaftsbauten bestimmt.

Art. 40

Allgemeine Gestaltung

¹ In der Kernzone haben sich Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten bezüglich Volumen, Dachformen, Proportionen, Materialien und die Fassadengestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Die ursprüngliche Anordnung der Gebäude, der Baulinien und Platzverhältnisse sind zu erhalten, oder gemäss der ablesbaren Dorfstruktur zu verbessern. Grosse Neubauvolumen haben die traditionelle Nutzungsteilung und die Grundrissproportionen gestalterisch sinnvoll zu übernehmen

² Strassenräume, Plätze, Gärten, Hofstattbereiche, Vorplätze etc. sind zu erhalten oder im Rahmen von Neu- oder wesentlichen Umbauten entsprechend einer lebendigen Aussenraumgestaltung zu ergänzen.

³ Die Neigung von Dächern gemäss Art. 30 darf nicht weniger als 30° a.T. und nicht mehr als 70° a.T. betragen.

2.5 Zonen mit Planungspflicht

Art. 41

Allgemeines

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UEO) voraus.

Art. 42

ZPP Nr. 1 „Bahnhof“

¹ Die ZPP Nr. 1 bezweckt die Realisierung einer zeitgemässen Überbauung im Bereich des bestehenden Bahnhofes mit gewerblicher Nutzung im Sinn der Arbeitszone A I unter Berücksichtigung einer guten Verkehrslösung.

² Für die UEO gelten folgende Randbedingungen:

- Erhalten und Umnutzen (bzw. Ersatz) der bestehenden Bahnbauten
- Ergänzen mit ablesbaren Neubauten unter Berücksichtigung der bestehenden, angrenzenden Bausubstanz
- Sicherstellen einer öffentlichen Strassenverbindung mit Anschlüssen an das bestehende Wegnetz und an die bestehenden Zufahrten.
- Maximale Geschossfläche oberirdisch 4'000 m²
- traufseitige Fassadenhöhe 7.00 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 43

ZPP Nr. 2 „Kesslergasse“

¹ Die ZPP Nr. 2 bezweckt die Realisierung einer zeitgemässen Wohnüberbauung an der Nahtstelle zwischen dem traditionellen Kern, den neuen Wohngebieten und der Schulanlage.

² Für die UEO gelten folgende Randbedingungen:

- Wohnnutzung mit stiller gewerblicher Nutzung im Sinne von Art. 90 BauV
- Verdichtete Bauweise
- Zweigeschossige Bauten mit Attikaausbau. Im nordöstlichen Teil der Parzelle 480, von der östlichen Parzellengrenze bis zur westlichen Parzellengrenze gegen die Parzelle Nr. 308 und bis zu einer Distanz von 25 m von der nördlichen Parzellengrenze her südwärts dreigeschossige Bauten mit Attikaausbau.
- Das Attikageschoss muss auf einer Längsseite min. 2.0 m zurückversetzt sein und darf max. 70 % der Geschossfläche (GF) des darunterliegenden Vollgeschosses betragen
- Minimale oberirdische Geschossfläche GF 4'900 m²
- Gesamthöhe für zweigeschossige Bauten 9.00 m, im Bereich für dreigeschossige Bauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion die Meereshöhe von 460.50 Meter über Meer nicht überschreiten.
- Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zugelassen
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Hauptzufahrt von Südosten gemäss Verkehrsrichtplan, von der Kesslergasse her ist nur eine untergeordnete Zu- und Wegfahrt im Einbahnsystem zulässig.
- Erhalten der bestehenden Fussgängerverbindung zum Schulhaus

Art. 44

ZPP Nr. 5 „Moosbühne“

¹ Die ZPP Nr. 5 bezweckt die Realisierung einer zeitgemässen Überbauung mit gewerblicher Nutzung im Sinn der Arbeitszone A1 und der in unmittelbare Nähe gelegenen, rechtsgültigen Überbauungsordnung Nr.11 „Strasse Ost“ unter Berücksichtigung einer guten Einordnung der Anlagen in die bestehende Ortsrand-situation.

² Es gelten folgende Randbedingungen:

- Fassadenhöhe traufseitig:
Innerhalb einem Grenzabstand bis zu 10.00 m = 7.50 m
Messweise gemäss Baureglement.
Ab einem Grenzabstand von minimal 10.00 m = 15.00 m
Dieses Mass gilt als maximale Höhe aller Bauteile wie Dachfirsten, Attikageschosse, technische Aufbauten uam..
- Gebäudelänge:
Die maximale Gebäudelänge beträgt 150.00 m.
Lärm:
Lärmempfindlichkeitsstufe IV.
Im Rahmen der UeO ist nachzuweisen, dass gegenüber Lärmquellen

die Planungswerte eingehalten werden.

- Sicherstellen eines ökologischen Ausgleichs in hoher Qualität (Grünland ÖQV Qualitätsstufe) in Kombination mit Massnahmen zur Integration der Anlagen in die Dorfrandsituation umfassend mindestens eine möglichst zusammenhängende Fläche von 15 % der Grundstücksfläche. Im Rahmen der jeweiligen Überbauungsordnungen muss die Fläche anteilmässig gesichert und der Zeitpunkt der Fertigstellung festgelegt werden.
- Sicherstellen des Platzbedarfs für eine mögliche öffentliche Strasse entlang der nördlichen Perimetergrenze inkl. Anschlussbauwerken für die Abzweigung und für die mögliche Bahnunterführung.
- Die Überbauungsordnung kann in Etappen erarbeitet werden.

2.6 Bestehende Überbauungsordnungen

Art. 45

Grundsatz

In den folgenden bestehenden Überbauungsordnungen haben sich Bauten und Anlagen an die bestehenden Überbauungsordnungen zu halten.

- Rieseren Überbauungsplan Nr. 1 vom 17.09.1974
- Überbauungsordnung Hagacher Nr. 1 vom 09.08.1989
- Überbauungsordnung Nr. 2 Neuräbenacher vom 27.09.1991
- Überbauungsordnung Nr. 3 Under de Räbe vom 21.12.1992
- Überbauungsordnung Nr. 6 Weieracher vom 17.02.1994
- Überbauungsordnung Nr. 5 Strasse West vom 17.08.1994
- Überbauungsordnung Nr. 4 Im Schlussler vom 17.08.1994
- Überbauungsordnung Nr. 7 Hagacher 2 vom 13.07.1995
- Überbauungsordnung Nr. 8 Bim heilige Boum vom 31.01.1997
- Überbauungsordnung Nr. 9 Friedhofweg vom 06.02.1998
- Überbauungsordnung Nr. 11 „Erweiterung Strasse Ost“ vom 26.11.2004
- Überbauungsordnung Nr. 12 „Moosbüüne“ vom 15.04.2015
- Überbauungsordnung Nr. 13 „Kesslergasse“ vom 03.08.2016
- Überbauungsordnung Nr. 16 „Mattenweg – Bahnhofplatz“ vom 15.03.2017

2.7 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 46

Zonen für öffentliche Nutzungen

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

² Die Vorschriften für die Umgebungsgestaltung (Art. 8 Baureglement) gelten sinngemäss.

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

- 1) Schulanlage

Grundzüge der Überbauung:

- Zweckgebundene Anpassung und Erweiterung der bestehenden Schulanlage.

Grundzüge der Gestaltung:

- Erhalten des erhaltenswerten Schulhauses. Entsprechend sorgfältige Gestaltung allfälliger Erweiterungsbauten.
- Max. traufseitige Fassadenhöhe 7.50 m und Grenzabstand 4.00 m.

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II

2) Sportanlage / Mehrzweckgebäude / Feuerwehrmagazin / Werkhof / Gemeindeverwaltung

Grundzüge der Überbauung:

- Zweckgebundene Anpassung der bestehenden Bauten und Anlagen wie Mehrzweckgebäude, Garderobengebäude, Vereinsgebäude und Sportplätze sowie unterirdische Zivilschutzanlagen.
- **Neubau Mehrzweckgebäude bestehend aus Feuerwehrmagazin / Werkhof, Garderobenanlage, Buvette und Gemeindeverwaltung**

Grundzüge der Gestaltung:

- **Unterordnen-Gute Einordnung** von Neubauten oder Erweiterungen in die bestehende Anlage
- **Giebelseitige Fassadenhöhe F_{hg} maximal 8.50 m**

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III

3) Gemeindeverwaltung

Grundzüge der Überbauung:

- Zweckgebundene Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Anlage unter Berücksichtigung des zentralen Freiraumes.

Grundzüge der Gestaltung:

- Erhalten der bestehenden Bausubstanz und der grosszügigen Freiräume.
- Unterordnen von Neubauten in die bestehende Anlage.
- Es gelten die Vorschriften der Kernzone und des Ortsbildschutzgebietes

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III

4) Anlagen der öffentlichen Dienste

Grundzüge der Überbauung:

- Zweckgebundene Erweiterung der bestehenden Anlage wie Feuerwehr, Werkhof, Zivilschutzanlage sowie Wohnungen im Öffentlichen oder privaten Besitz

Grundzüge der Gestaltung:

- Entsprechend den bestehenden Anlagen

- Es gelten die Vorschriften der Kernzone und des Ortsbildschutzgebietes

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III

5) Friedhofanlage / Aufbahrungshalle

Grundzüge der Überbauung:

- Zweckgebundene Erweiterungen der bestehenden Gräberfeldern Ergänzen der Anlage mit einer Aufbahrungshalle und Abstellplätzen.

Grundzüge der Gestaltung:

- traufseitige Fassadenhöhe max. 6.00 m / anrechenbare Gebäudefläche ca. 100 m²

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III

6) Schiess- und Freizeitanlage

Grundzüge der Überbauung:

- Zweckgebundene Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Anlagen.

Grundzüge der Gestaltung:

- Weitgehende Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung.

Lärmschutz: Schiessanlage Empfindlichkeitsstufe IV

7) Abfallsammelstelle

Grundzüge der Überbauung:

- Zweckgebundene Anordnung von Behältnissen zum getrennten und geordneten Sammeln von üblichen Siedlungs- und Grünabfällen.

Grundzüge der Gestaltung:

- Ordentliche Anordnung der verschiedenen Behälter als Grundlage für einen geordneten Betrieb. Eine geeignete Umzäunung ist zulässig.

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III

8) Augustfeuerplatz und temporäres Lager für den Häckseldienst

Grundzüge der Überbauung:

- Zweckgebundene Sammlung und Aufschichtung von Brennholz für das Augustfeuer und das Abbrennen am 1. August und die temporäre Lagerung von Holz und Astwerk zum Häckseln sowie das periodische Häckseln.

Die Befestigung des Platzes ist zulässig.

Grundzüge der Gestaltung:

- Es sind keine Hochbauten zulässig.
- Die Lagerungstermine für das Häckselgut und die geordnete Lagerung werden durch die Gemeinde publiziert, resp. überwacht.

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III

2.8 Zusammenfassung der baupolizeilichen Masse**Art. 47****Baupolizeiliche Masse**

¹ Es gelten folgende Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudedimensionen, Geschosszahlen und Lärmempfindlichkeitsstufen.

		Hauptgebäude						Treibhäuser			
		Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Traufseitige Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Geschosszahl	Lärmempfindlichkeitsstufe	LSV Grenzabstand	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Traufseitige Fassadenhöhe
Wohnzone	W2	4.00	8.00	7.00	32.00	2	II	verboten			
Wohn- Arbeitszone	WA2 A	4.00	8.00	7.00	40.00	2	III	3.00	60.00	60.00	4.50
Wohn- Arbeitszone	WA2 B	4.00	8.00	7.00	60.00	2	III	3.00	80.00	60.00	4.50
Arbeitszone	A I	4.00	4.00	7.50	80.00	-	IV	3.00	80.00	60.00	4.50
Arbeitszone	A II	4.00	4.00	7.50		-	IV	3.00	100.00	60.00	4.50
Kernzone	K	4.00	6.00	7.00	32.00	2	III	3.00	40.00	30.00	4.00
Landwirtschaftszone	LZA	4.00	4.00	7.00	80.00	2	III	3.00	120.00	60.00	4.50
Landwirtschaftszone	LZB	4.00	6.00	7.00	32.00	2	III	3.00	40.00	30.00	4.50
Treibhauszone	THZ	4.00	6.00	7.00	80.00	2	III	3.00	200.00	60.00	5.00

² Für eingeschossige Gewerbe- und Ladenbauten bis zu einer traufseitigen Fassadenhöhe von 4.00 m gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

³ In den Wohnzonen und in der Wohn- Arbeitszone erhöhen sich die Grenzabstände der Gebäude die über 15.00 m lang oder über 12.00 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/4 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

3. LANDWIRTSCHAFTSZONE / TREIBHÄUSER / TREIBHAUSZONE

Art. 48

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- Bauten haben sich bezüglich Standort, Volumen, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dies gilt ebenfalls für die Elemente der Umgebungsgestaltung.
- Silobauten zu Landwirtschaftsbetrieben sind sorgfältig in die bestehende Situation zu integrieren.
- Die Bauten sind durch eine geeignete Bepflanzung mit einheimischen Hochstammbäumen und Sträuchern in die bestehende Landschaft zu integrieren.
- Es gelten die baulichen Masse gemäss Art. 47 dieses Reglements.

Art. 49

Intensivlandwirtschaftszone

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine spezielle Landwirtschaftszone in der Bauten und Anlagen nach Art 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind. Sie dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion. Die Zone wird in zwei Bereiche A und B unterteilt. Im Bereich A sind ausschliesslich transparente Bauten (Glashäuser) zugelassen. Im Bereich B sind zusätzlich die nötigen Infrastrukturbauten (Büro, Lagerhallen, Maschinen- und Technikräume) in Massivbauweise, Lager- und Parkplätze gestattet.

² Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Lärmschutz	ES III (Art. 43 LSV)
Glashäuser	
- Maximale Gebäudelänge	280.00 m
- Maximale Fassadenhöhe traufseitig	7.50 m
- Minimale Abstände von der Zonengrenze	4.00 m
Infrastrukturbauten:	
- Maximale Gebäudelänge	60.00 m
- Maximale Fassadenhöhe traufseitig	7.50 m
- Minimale Gebäudeabstände	6.00 m
- Minimale Abstände von der Zonengrenze	4.00 m

³ Für die Anordnung von Lagerflächen im Freien (Lagerstapel) gilt der zivilgesetzliche Abstand gemäss Art. 79 ff EG zum ZGB. Die Lagerstapelhöhe ist auf 6.00 m beschränkt.

⁴ Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild ein zu passen und in geeigneter Form mit Vor- und/oder Rücksprüngen zu gliedern. In den durch die Staffelung entstehenden Räumen sind Buschgruppen oder einzelne Hochstammbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

⁵ Geruchsmissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.

⁶ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen zu und in der Intensivlandwirtschaftszone, die ausschliesslich den Betrieben in dieser Zone dienen, gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder der Bauberechtigten in dieser Zone.

⁷ Längs der westlichen Zonengrenze anschliessend an die bestehende Hecke in nördlicher Richtung und längs der nördlichen Zonengrenze gegen das Dorf ist ein geeigneter ökologischer Ausgleich in Form einer weiteren Bepflanzung mit Hecken und mit Bäumen sowie als extensiv genutztes trockenes oder feuchtes Grünland anzulegen. Die Ausgleichsfläche muss minimal 600 m² umfassen. Die Grünanlage ist dauernd zu erhalten und zu pflegen.

⁸ Mit dem Baugesuch ist zwingend ein Umgebungsgestaltungsplan mit den sinngemäss interpretierten Anforderungen gemäss Art. 61 Gemeindebaureglement einzureichen. Dabei ist zu beachten, dass Terrainveränderungen möglichst zu vermeiden und Vernetzungen von Biotopen zu fördern sind.

Art. 50

Treibhäuser / Treibhauszone

¹ Treibhäuser aus Glas und Kunststoff unterstehen generell der Bewilligungspflicht. Dies gilt insbesondere auch für mobile und unbeheizte Treibhäuser (Tunnel).

² Vorbehältlich der Bestimmungen des RPG und des BauG sind Treibhäuser mit festen Fundamenten nur in der Treibhauszone sowie in der Wohn- Arbeitszone, der Arbeitszone und der Kernzone zugelassen. Entlang der Dorfstrasse und der Kerzersstrasse im Bereich der Kernzone und der an diese Strasse angrenzenden Landwirtschaftszone B gilt beidseitig ein Strassenabstand von 20.00 m.

Mobile Treibhäuser (Tunnel) sind zusätzlich in der Landwirtschaftszone erlaubt.

³ Alle Treibhäuser haben die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 47 dieses Reglements einzuhalten. Treibhäuser auf dem gleichen Grundstück haben innerhalb der erlaubten Gebäudedimensionen keine Gebäudeabstände zu wahren.

⁴ Bei der Einrichtung von Heiz- und Belüftungsanlagen sind in der Nachbarschaft von Wohnzonen und Schulen uam. die in diesen Zonen geltenden Immissionsvorschriften einzuhalten.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren können zugunsten einer besseren Integration ins Orts- und Landschaftsbild und zur Abschirmung von Immissionen gegenüber andern Bauten die nötigen Bedingungen und Auflagen festgelegt werden.

4. SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 51

Allgemeiner Schutzzweck

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte bezwecken die Schonung der Lebensgrundlage Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen, die Wahrung eines ökologischen Ausgleichs zu den Intensivnutzflächen sowie das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes. Es sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG.

4.2 Landschaftsschutzgebiete

Art. 52

Landschaftsschutzgebiet

¹ Das Landschaftsschutzgebiet umfasst den empfindlichen Hang westlich des Dorfes als Fortsetzung der Naturlandschaft gemäss der gültigen UEO „Strasse West“ und „Bim heilige Boum“ mit dem Ziel, das Landschaftsbild und den Erholungswert zu bewahren.

² Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnerflächen und Aufforstungen sind nicht zulässig.

³ Grundsätzlich gilt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ein absolutes Bauverbot.

4.3 Bedeutende Naturobjekte

Art. 53

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die im Zonenplan bezeichneten bedeutenden Naturobjekte bezwecken die Schonung von Gewässern und örtlich von Böden, einen Ausgleich zu den baulichen und landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen, das Erhalten bedeutender Lebensräume für bedrohte und seltene Wildtiere und -pflanzen.

² In und an bedeutenden Naturobjekten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen; ausgenommen kleinere landwirtschaftliche Zweckbauten und Anlagen.
- das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierungen.
- die Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch Drainagen, Bewässerungen uam.
- das Ablagern von Abfällen jeglicher Art wie Kehricht, Garten und

Feldrückstände, Altgras, Unkraut, Altobst, zugeführtes Astwerk oder von Humus und Mist.

- der flächige Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Wachstumsregulatoren.
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke.
- das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden sowie die Anlage von Baumschulen und Pflanzflächen.
- das freiwillige Aufforsten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität.

Mindererträge / Mehraufwand

³ Mindererträge und Mehraufwand, die den Eigentümern und Bewirtschaftern aus Nutzungsbeschränkungen und Pflegevorschriften erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Verträge zwischen der Einwohnergemeinde Müntschemier und den Betroffenen abzuschliessen.

Pflege und Unterhalt

⁴ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die zielgemässe Nutzung, Pflege und den Unterhalt der bedeutenden Naturobjekte. Grundlage dazu bildet das Landschaftskonzept.

Art. 54

Hecken, Buschgruppen und Windschutzstreifen, sowie Einzelbäume

¹ Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

² Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen beträgt für Hochbauten mindestens 10.00 m.

³ Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise (max. 50.00 m) im Winter durch Auslichten erfolgen. Dabei sind Dornensträucher und markante Bäume zu erhalten und zu fördern. Auf den Stock setzen der ganzen Hecke ist nicht gestattet. Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

⁴ Ausnahmen regelt Art. 18 (Abs. 1ter) und Art. 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes und Art. 13 der Naturschutzverordnung.

⁵ In einem Streifen von mindestens 3.00 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Sträucher) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

**Kanäle und Gräben
mit Ufervegetation**

Art. 55

¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.

² Kanäle und Gräben dürfen weder eingedolt, kanalisiert noch trockengelegt werden. Eingedolte und kanalisierte Wasserläufe sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren.

³ Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche sind gestützt auf das Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau, das Fischereigesetz und das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz bewilligungspflichtig.

⁴ Die Ufervegetation wie Ufergehölz sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

⁵ Notwendige Wasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen

⁶ In einem Streifen von mindestens 3.00 m entlang von Gewässern (gemessen ab Böschungskante) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Art. 56

Ökologische Ausgleichsflächen

¹ Die bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinn von Art. 86 BauG. Es handelt sich um Ausgleichsflächen mit Langzeitausrichtung und erhöhter Qualität. Sie weisen eine landschaftstypische Mischkultur aus Naturgrünland, Kleingehölzen, Krautfluren und verschiedene Feuchtbereiche wie Gräben, Senken und Kleingewässern auf. Sie bezwecken die Förderung von seltenen moostypischen Lebensgemeinschaften und der wandernden Fauna sowie eine erhöhte Selbstregulation und Gliederung der stark genutzten Feldflur.

² Die Gebiete sind umfangmässig wie in ihrer Ausprägung von Oberflächengestalt, Wasserhaushalt und Pflanzendecke bzw. ihrem Leistungsvermögen für den Naturhaushalt langfristig zu erhalten.

³ Grundsätzlich gelten die Bau- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 53 Baureglement. Durch die Gemeinde angeordnete Geländeänderungen oder ergänzende Gestaltungen zwecks Erhalts oder Erhöhung des ökologischen Leistungsvermögens sind gestattet. Das Nutzen zu Freizeit- und Sportzwecken sowie das Parkieren von Fahrzeugen ist nicht gestattet.

⁴ Die Gebiete werden ihrer Mischkultur entsprechend differenziert gepflegt, bzw. andauernd schwach bewirtschaftet. Einzelheiten der zeitlich – räumlichen Nutzung und Pflege werden in Verträgen zwischen der Einwohnergemeinde Müntschemier und den Ausführenden geregelt.

Art. 57

Renaturierung Hauptkanal

¹ Die bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinn von Art. 86 BauG. Es handelt sich um neu angelegte ökologische Ersatzflächen der Sanierung Hauptkanal, mit Langzeitausrichtung und erhöhter Qualität.

Sie weisen eine typische Mischkultur der Gewässeraue auf, mit Fliessund Stillwassern, Uferzonen, Kies- und Sandbänken, Gräben, nassen Senken, Riedflächen und Naturgrünland. Sie bezwecken die Förderung von seltenen Lebensgemeinschaften, Auen und Wasserläufe, der lokalen Retention und der Gewässerreinigung.

² Die Gebiete sind umfangmässig wie in ihrer Ausprägung von Oberflächengestalt, Wasserhaushalt und Pflanzendecke bzw. ihrem Leistungsvermögen für den Naturhaushalt langfristig zu erhalten.

³ Grundsätzlich gelten die Bau- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 53 Baureglement. Durch die Gemeinde angeordnete Geländeänderungen oder ergänzende Gestaltungen zwecks Erhalts oder Erhöhung des ökologischen Leistungsvermögens sowie wasserbautechnische Massnahmen unmittelbar entlang des Hauptkanalgerinnes bei Gefährdung der Abflusssicherheit. Das Nutzen zu Freizeit- und Sportzwecken sowie das Parkieren von Fahrzeugen ist nicht gestattet.

4.4 Ortsbildschutz

Art. 58

Ortsbildschutzgebiet (vgl. Skizzen im Anhang)

¹ Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten sowie den Strassenraum- und Platzverhältnissen weitgehend zu erhalten.

² Die zulässige Nutzung richtet sich nach den betreffenden Zonenbestimmungen.

³ Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand (Art. 13 Baureglement) vor.

⁴ Bei Neubauten, Umbauten und bei der Erneuerung oder teilweiser Erneuerung bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung sowie Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen.

⁵ Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind möglichst frei zu halten. Vorgärten, Baumbestand, Hausvorplätze, Brunnen, Zäune uam. sind als wichtige Elemente der Strassen- und Hofräume zu erhalten.

⁶ Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer gestattet.

Dachaufbauten müssen optimal in die Dachfläche integriert werden und dürfen die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen. Es gelten die Richtlinien des AGR, ehemals Kantonalen Planungsamtes (Publikation Nr. 78.4).

⁷ An- und Kleinbauten sollen das Dorf- und Strassenbild sinnvoll ergänzen. Die Schutzvorschriften gelten sinngemäss.

⁸ Dem Gesuchsteller wird empfohlen vor dem Einreichen des Baugesuches, der Gemeindebehörde einen Entwurf seines Projektes vorzulegen, in dem Art der Gestaltung des Neu- oder Umbauvorhabens sowie seine Einordnung ins Orts- und Strassenbild ersichtlich sind.

⁹ Für die Beurteilung der Bauvorhaben ist eine Fachberatung zur Begutachtung beizuziehen. Die Beratungsstelle wird durch die Gemeinde bestimmt (Kant. Denkmalpflege, Bauberatung des BHS oder Ortsplaner).

Art. 59

Einzelobjekte / Baugruppen

¹ Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen. Die im Inventar mit K bezeichneten Objekte sind Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD (vgl. Art. 13 a Abs. 3 BauV).

² Betreffend Planungen und baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten, erhaltenswerten Objekten sowie an Objekten in einer Baugruppe des Bauinventars sind die zuständigen Fachstellen beizuziehen.

³ An den im Inventar mit K bezeichneten Objekten sind die Dachaufbauten auf einen Drittel der Gebäudelänge beschränkt. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

4.5 Schutz der Bodenfunde

Art. 60

Archäologische Bodenfunde und archäologisches Schutzgebiet

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

² Die folgenden im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzgebiete sind als archäologische Sperrzonen zu behandeln. Bauvorhaben jeglicher Art, insbesondere auch Leitungsgräben sind in der Planungsphase mit den zuständigen kantonalen Instanzen abzusprechen, damit gestützt auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der Ablauf der Bauarbeiten festgelegt werden kann.

³ Als archäologische Schutzzonen gelten:

- 1) Baholz
- 2) Müntschemiermoos (Staatsmoos)

4.6 Gefahrengebiete

Art. 61

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.⁶

² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.⁷

⁶ Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen eingetragen.

⁷ Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:
Gebäude und Anlagen in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen.).

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

1. BAUEINGABE

Art. 62

¹ Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.

² Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Art. 63

Umgebungs-gestal- tungsplan

¹ Im Ortsbildschutzgebiet zwingend, in den übrigen Zonen auf Verlangen der Baupolizeibehörde ist bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

³ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über

- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.;
- Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.
- Die mit der Kehrrichtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen.

2. ZUSTÄNDIGKEITEN

Art. 64

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür im Organisationsreglement nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Er beschliesst insbesondere über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2 Bstb. c BauG).

Art. 65

Baukommission

Die Baukommission ist vorberatende Kommission des Gemeinderates. Ihr Aufgabenkreis ist im Organisationsreglement der Gemeinde geregelt.

F. STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 66

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG).

Art. 67

Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Die Änderung des Baureglements (technische Anpassung BMBV) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 68

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird das Baureglement, der Zonenplan und der Schutzzonenplan sowie die Zonenplanänderungen 1 bis 14 und die Überbauungsordnung Nr. 3 Rebenweg aufgehoben.

G. GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliches Mitwirkungsverfahren Vorprüfung	vom 22.09.2000 bis 23.10.2000 vom 03.04.2001
Publikation im Amtsblatt	1. Auflage Nr. 28 vom 12.04.01 2. Auflage Nr. 41 vom 08.06.01
Publikation im Amtsanzeiger	1. Auflage Nr. 15 vom 12.04.01 2. Auflage Nr. 23 vom 08.06.01
Öffentliche Auflage	1. Auflage vom 12.04.01 bis 14.05.01 2. Auflage vom 08.06.01 bis 09.07.01
Einspracheverhandlungen	am 22.05.01 und am 16.08.01
	Erledigte Einsprachen 2 Unerledigte Einsprachen 1 Rechtsverwahrungen 1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 05.04.01

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 28.05.01

Namens der Einwohnergemeinde Müntschemier

Der Präsident



W. Allenbach

Der Sekretär



R. Schumacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Müntschemier, den 24. Sep. 2001

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 28. MAI 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung



Einwohnergemeinde Müntschemier
Zonenplan- und Baureglementsänderung Nr. 10 "Abfallsammelstelle"
Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

BE
Februar 2008

Änderung Zonenplan Mst. 1:1000 und Baureglementsänderung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung: vom 05.02.2008

Publikation im Amtsanzeiger: vom 29.02.2008

Öffentliche Auflage: vom 29.02.2008 bis 31.03.2008

Einspracheverhandlungen: keine
erledigte Einsprachen keine
unerledigte Einsprachen keine
Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat: am 24.04.2008

Namens der Einwohnergemeinde Müntschemier

Der Präsident


Jakob Jampen



Der Sekretär


Ralph Schumacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Müntschemier, den 28.04.2008

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

30. Juni 2008 

Einwohnergemeinde Müntschemier
Zonenplan- und Baureglementsänderung Nr. 12 "Augustfeuerplatz"
Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

BE
September 2009
Auflage
Stand 18.09.2009

Änderung Zonenplan Mst. 1:2000 und Baureglementsänderung

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger:	vom	09.10.09		
Öffentliche Auflage:	vom	09.10.09	bis	09.11.09
Einspracheverhandlungen:	keine			
	erledigte Einsprachen		keine	
	unerledigte Einsprachen		keine	
	Rechtsverwahrungen		keine	
Beschlossen durch den Gemeinderat:	am	26. November 2009		

Namens der Einwohnergemeinde Müntschemier

Der Präsident


Jakob Jampen

Der Sekretär


Ralph Schumacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Müntschemier, den 01.12.2009

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

15. Dez. 2009



6. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung Vorprüfung:		vom 12.06.2009 bis 30.06.2009 vom 18.08.2009
Publikation im Amtsanzeiger: Öffentliche Auflage:		vom 09.10.2009 vom 09.10.2009 bis 09.11.2009
Einspracheverhandlungen:		am 23.11.2009 Erledigte Einsprachen 1 Unerledigte Einsprachen 0 Rechtsverwahrungen 0
Beschlossen durch den Gemeinderat: Beschlossen durch die Gemeindeversammlung:		am 26.11.2009 am 05.12.2009
Nachträgliche Auflage: Publikation im Amtsanzeiger: Öffentliche Auflage:		vom 11.12.2009 vom 11.12.2009 bis 11.01.2010
Einspracheverhandlungen:		Keine
	Erledigte Einsprachen	-
	Unerledigte Einsprachen	-
	Rechtsverwahrungen	-

Namens der Einwohnergemeinde Müntschemier
Der Präsident


Jakob Jampen

Der Sekretär


Ralph Schuhmacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Müntschemier, den 14.01.2010

der Gemeinbeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

21. Jan. 2010



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 22.01.2010 bis 11.02.2010
Vorprüfung: vom 29.03.2010

Öffentliche Auflage vom 16.04.2010 bis 17.05.2010
Publikation im Amtsanzeiger: vom 16.04.2010

Einspracheverhandlungen: Keine
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat: am 14.03.2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: am 27.05.2013

Namens der Einwohnergemeinde Müntschemier
Der Vizepräsident

Andreas Fankhauser

Andreas Fankhauser

Der Sekretär

Ralph Schuhmacher
Ralph Schuhmacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Müntschemier, den 6. Juni 2013

der Gemeindegemeinsamer

Ralph Schuhmacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

J. Wiedner

16. Juli 2013

Baureglement Müntschemier

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung: vom 25.08.2014

Publikation im Amtsanzeiger: vom 11.04.2014
Publikation der nachträglichen geringfügigen Änderung: vom 26.09.2014

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom 11.04.2014 bis 12.05.2014
Öffentliche Auflage der nachträglichen, geringfügigen Änderung: vom 26.09.2014 bis 27.10.2014

Einspracheverhandlungen: keine
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen keine
Rechtsverwahrungen keine

Einspracheverhandlungen der nachträglichen, geringfügigen Änderung: keine
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen keine
Rechtsverwahrungen keine

Gemeinderatsbeschluss: am 03.04.2014
Gemeinderatsbeschluss der nachträglichen geringfügigen Änderung: am 30.10.2014

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: am 26.05.2014

Namens der Einwohnergemeinde Müntschemier
Der Präsident


Jakob Jampen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Müntschemier, den - 6. Nov. 2014

Der Sekretär


Ralph Schuhmacher

der Gemeindegeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

 18. Nov. 2014

Baureglement Müntschemier

Baureglement Müntschemier

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: vom 8. November bis 10. Dezember 2018
Vorprüfung: vom 13. Februar 2019

Publikation im Amtsanzeiger: vom 12. April und 19. April 2019
und 14. Juni 2019 (2. öffentliche Auflage)
Öffentliche Auflage: vom 12. April bis 13. Mai 2019 und
vom 14. Juni bis 15. Juli 2019 (2. öffentliche Auf-
lage)

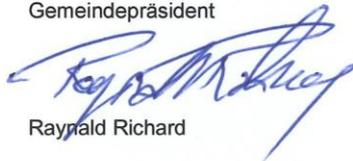
Einspracheverhandlungen: 15. Mai 2019

Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat: am 4. April und 6. Juni 2019

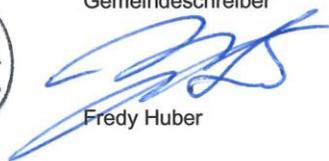
Beschlossen durch die Stimmberechtigten: am 27. Mai 2019

Namens der Einwohnergemeinde
Gemeindepräsident

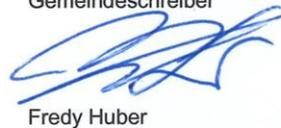

Raynald Richard



Gemeindeschreiber


Fredy Huber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Gemeindeschreiber


Fredy Huber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

01. Juli 2020





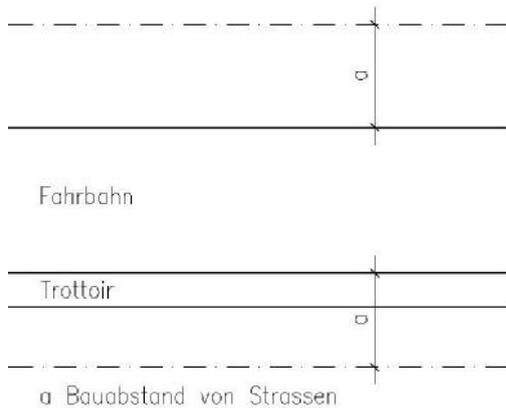
H. ANHANG	42
Anhang 1	42
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	42
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	42
3. Messweise der Grenzabstände	43
3.1 Grundsatz	43
3.3 Gebäudeabstand	43
4. Gebäudelänge	44
5. Fassadenhöhe traufseitig Fh tr	44
5.1 Messweise	44
5.2 Fassadenhöhe traufseitig bei Bauten am Hang	45
5.3 Fassadenhöhe traufseitig bei Fassaden mit Abgrabungen	45
5.4 Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden	45
6. Geschosse	45
7. Fliessgewässer	46
Anhang 2 Hinweise zur Dachgestaltung	47
Anhang 3 Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB	52

H. ANHANG

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

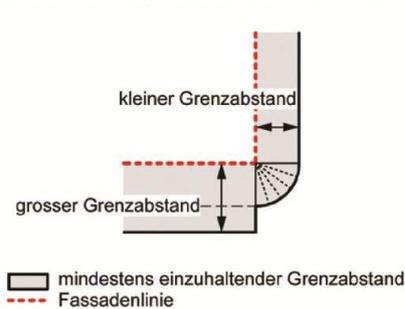
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel:

Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen.

2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund



Der grosse und der kleine Grenzabstand (gA und kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.

3. Messweise der Grenzabstände

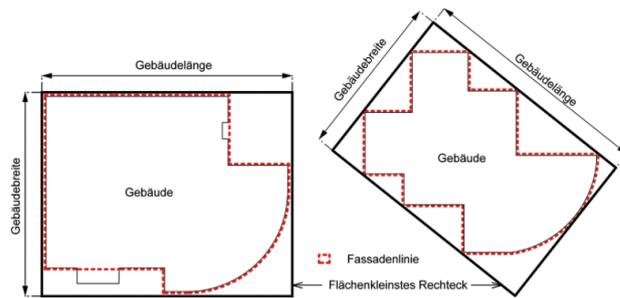
3.1 Grundsatz

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen.

3.3 Gebäudeabstand

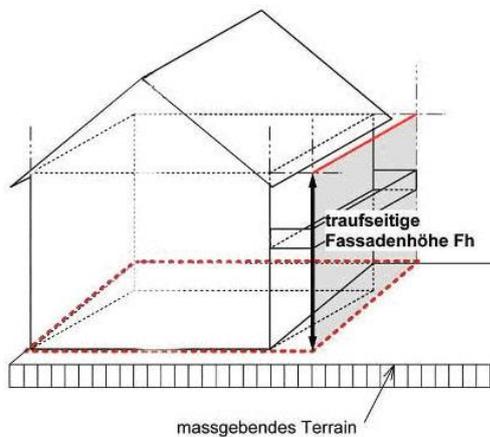
Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Fläche der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

4. Gebäudelänge



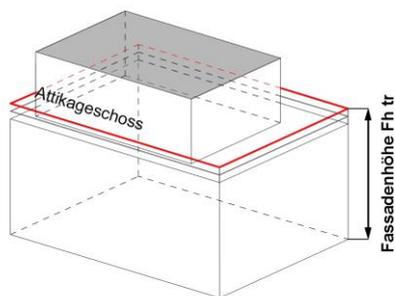
Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. Fassadenhöhe traufseitig $F_{h\ tr}$

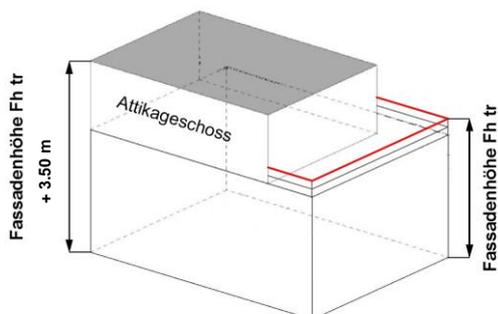


5.1 Messweise

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (massgebendes Terrain).



Bei Gebäuden mit allseitig zurückgesetzten Attiken beträgt die lichte Höhe des Attikageschosses 3.00 m.⁸

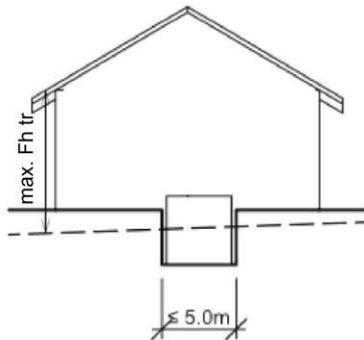


Bei Gebäuden mit Attika mit fassadenbündigen Abschnitten beträgt das Mass der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig ($F_{h\ tr}$) $F_{h\ tr} + 3.50\ m$.

⁸ Vgl. Art. 17 Abs. 1 BMBV

5.2 Fassadenhöhe traufseitig bei Bauten am Hang

Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

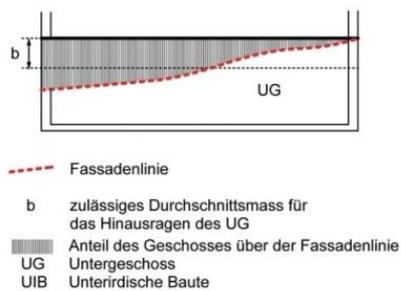


5.3 Fassadenhöhe traufseitig bei Fassaden mit Abgrabungen

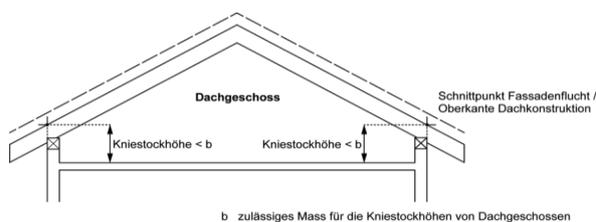
5.4 Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden

Die traufseitige Fassadenhöhe F_h wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder am Hang gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

6. Geschosse

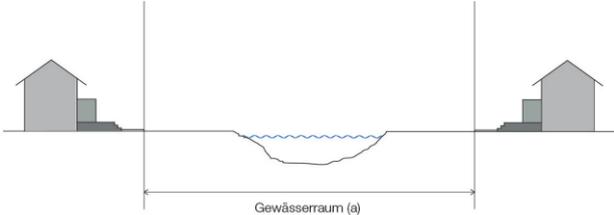


Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m, in der Wohnzone bis 0.60 m, über die Fassadenlinie hinausragt.

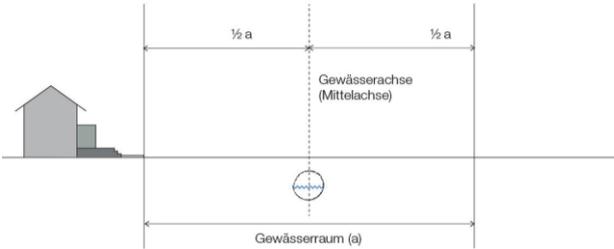


Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

7. Fließgewässer



Flächige Darstellung des Gewässerraums



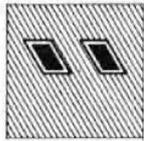
Messweise bei eingedolten Gewässern

Anhang 2

Hinweise zur Dachgestaltung

TEIL II	LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN
<p>ALLGEMEINE HINWEISE</p>	<p>Die im folgenden vorgestellten Lösungsmöglichkeiten werden nur für drei Dachtypen dargestellt: Vollwalm- und Halbwalmdach, Gerschilddach, Mansartdach. Für das hohe gebrochene Walmdach sind die Regeln des Mansartdaches anwendbar. Das niedrige Walmdach eignet sich nicht für Dachaufbauten. Für das Satteldach sind die Regeln des Gerschilddaches anwendbar.</p> <p>In die Betrachtung des einzelnen Daches ist auch dessen Bedeutung in der umgebenden Landschaft und sein Zusammenhang mit einem Ortsteil einzubeziehen. Von den wichtigsten Standorten aus ist die Aufsicht oder Einsicht des Daches oder der Dachlandschaft zu berücksichtigen. Ausgesprochene Schauseiten von Gebäuden sollten geschont werden; Dachaufbauten sollten hier am ehesten auf der nicht einsehbaren Seite erstellt werden.</p> <p>Das Mischen von verschiedenen Aufbautypen auf dem gleichen Dach (Schleppgauben, Lukarnen) sollte vermieden werden; dies würde die Geschlossenheit zerstören. Eine Kombination von Dachaufbauten mit einzelnen Dachflächenfenstern kann jedoch möglich sein.</p> <p>Um den einheitlichen Charakter zu erhalten, muss das Eindeckungsmaterial der Dachaufbauten das gleiche sein wie beim Hauptdach.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden (z. B. Holz, Schindeln, Eternitverrandungen in Dachfarbe, Kupfer). Wo nötig, sind traditionelle Ausführungsarten zu beachten.</p> <p>Die neuen Fenster sollten ein ähnliches Format aufweisen wie die bestehenden (stehendes Format) und mit Sprossen geteilt sein. Baugesuche haben die nötigen Angaben über Masse, Gestaltung und Material der Dachaufbauten zu enthalten.</p>
<p>1. AUSNÜTZUNG DER GIEBELSEITE</p> <p>REGELN: <i>Die Fenster dürfen die Fassade nicht in alt und neu spalten. Sie sollen natürlich wirkender Bestandteil der Fassade sein. Dies kann erreicht werden, wenn sie in gleicher Proportion und Gestaltung und maximal gleicher Grösse mit entsprechender Sprossenteilung wie die bestehenden Fenster regelmässig angeordnet werden.</i></p> <p><i>Wo rückseitig keine Wohnfassade besteht, sind für die Gestaltung einer neuen Dachgeschossbelichtung weitergehende Freiheiten denkbar.</i></p>	<p>Bei Gerschild- und Satteldachhäusern befinden sich oft im Giebel keine Fenster. Für den Einbau von einzelnen Zimmern könnte als erstes dieser leicht belichtbare Raum genutzt werden. Stöckli haben traditionell keine Dachaufbauten. Da sie relativ kurz sind, ist hier meistens eine Belichtung durch die beiden Giebelseiten möglich. Ist eine ergänzende Belichtung nötig, sollte sie auf die weniger einsehbare Seite zu liegen kommen.</p> 
<p>2. TRAUFTERÄNDERUNGEN</p>  <p>REGELN: <i>Traufveränderungen können nur ausnahmsweise eine Lösung sein.</i></p> <p><i>Durch das Heben des Daches zur Belichtung eines zusätzlichen Stockwerks geht die Einheitlichkeit des Hauses verloren. Eine solche Lösung zerstört den Charakter des Hauses.</i></p>	<p>Das grosse Vordach mit der durchgehenden Trauflinie ist ein wichtiges Merkmal der ländlichen Bauten. Traditionell wurde dieses nur beim Vollwalmdach auf der Giebelseite zurückgeschnitten. Da die heutigen Vollwalmdächer oft besonders wertvoll sind, kann ein für Belichtungszwecke genügendes Zurückschneiden heute kaum mehr vorgenommen werden. Das Zurückschneiden eines beschränkten Teils des traufseitigen Schildes kann nur in Ausnahmefällen bei einer nicht exponierten Hausseite (Aussicht und Einsicht) vorgenommen werden.</p>

3. DACHFLÄCHENFENSTER



Dachflächenfenster wirken als «Löcher» in der Dachhaut, insbesondere wenn sie spiegeln, und sie können die ruhige und geschlossene Einheit des Daches zerstören. Sie nehmen dem Dach einen Teil seiner auch optisch wirkenden Schutzfunktion. Meistens sind sie eine Notlösung. Bei Bautypen, die sich für Aufbauten nicht eignen, kann eine zurückhaltende Verwendung von liegenden Dachfenstern zu vertretbaren Lösungen führen. Die negativen Auswirkungen können gemildert werden, wenn die folgenden Regeln beachtet werden.

REGELN:

Dachflächenfenster nur dort einbauen, wo sie aus der Fussgängerperspektive oder von umliegenden Anhöhen aus kaum eingesehen werden können.

Spiegelungen vermeiden, also Dachflächenfenster nach Möglichkeit gegen Norden richten, oder Massnahmen zur Behebung des Spiegelungseffektes treffen (z. B. Aussenstoren, nicht spiegelnde Glasart, Aussengitter).

Die Dachflächenfenster lassen durch ihre schräge Lage mehr Licht in den Innenraum als senkrechte Fenster. Dadurch können sie kleiner sein; wo nötig könnte deshalb um eine Ausnahme von gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Bauverordnung (Art. 79, Fensterfläche mind. 1/10 Bodenfläche) nachgesucht werden.

Giebelseiten sind meist stark exponiert, deshalb niemals einen giebelseitigen Schild durch Dachflächenfenster aufreissen.

Eine ruhige Verteilung der Fenster in der Dachfläche wählen.

Von der Traufe einen Abstand einhalten, der mindestens dem Dachvorsprung entspricht, mindestens aber 1 m beträgt. Keine Fenster oberhalb des Kehlgebälkes, bzw. der Mittelpfette einbauen.

Einige nicht zu grosse Fenster (ca. 1 m) in rhythmischer Abfolge (Sparrenabstand) zerstören das Dach weniger als einzelne sehr grosse. Zwischen den Fenstern aber einen Abstand von mindestens der Fensterbreite einhalten.

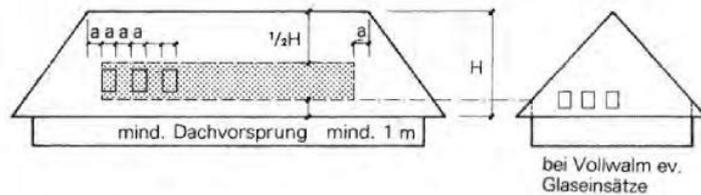
Verschiedene Fensterformate wirken unruhig, deshalb maximal zwei Formate verwenden.

Hochrechteckige Formate beeinträchtigen das Dach weniger als liegende oder quadratische Formate.

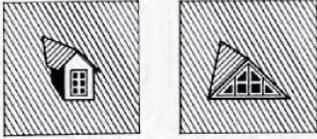
Die Summe aller Fensterflächen sollte 2% – 4% der Dachfläche nicht übersteigen.

Wenn nur eine Belichtung, nicht aber eine Belüftung nötig ist, können auch andere Möglichkeiten gewählt werden, z. B. rahmenlose Glaseinsätze aus optisch geeignetem Glas, Glasziegelgruppen, Eternitlichtplatten (darunter im Falle von Wohnräumen Isolierverglasung).

Einzelne Dachflächenfenster können mit Lukarnen, Schleppegauben, Quergiebel oder Kreuzfirst kombiniert werden.



4. LUKARNEN



Traditionelle schmale Lukarnen kommen auf dem Lande namentlich beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach vor. Bei neuen Dachaufbauten auf diesen Bautypen kann es nur darum gehen, solche zu vermehren oder neu einzubauen. Auf bisher aufbaulosen Dächern können sie sinngemäss übertragen werden, z. B. in der Form einer behängigen Lukarne. In gewissen Fällen sind auch sparsam angewendete neue, moderne Formen möglich. Werden nur einzelne Lukarnen neu eingebaut, kann die Einheit des Daches erhalten bleiben. Zur guten Einfügung von Lukarnen in Walm-, Gerschild- und Satteldächer sind die folgenden Regeln zu beachten.

REGELN:

Lukarnen nur auf den Längsseiten des Daches einfügen.

Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben. Deshalb keine Lukarnen oberhalb des Kehlgebälkes bzw. der Mittelpfette einbauen. Seitlich einen grossen Abstand einhalten (mind. $1/5$ der Länge des Daches).

Die Front der Lukarne soll nicht über die Fassade vorstehen (Traufabstand).

Die maximale Breite sollte in der Regel nicht mehr als 2 Sparrenabstände betragen.

Zuviele Lukarnen zerstören allerdings bei bisher aufbaulosen Dächern den geschlossenen Charakter; bei grossen Häusern können einzelne breitere quergiebelartige Lukarnen (jedoch nicht mehr als 2 auf einer Dachseite) besser wirken als zahlreiche schmale.

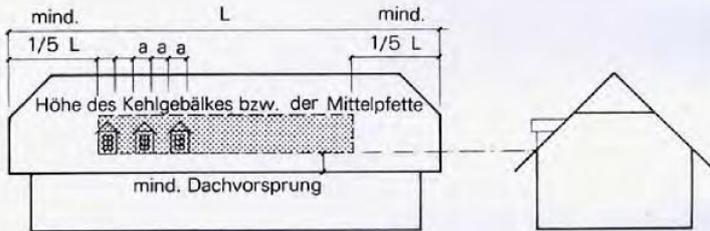
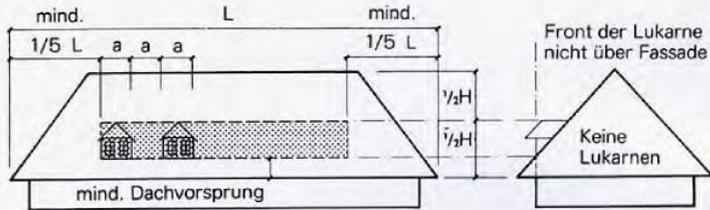
Verschiedenartige Lukarnen wirken unruhig, deshalb nur einen Typ und nur ein Format wählen.

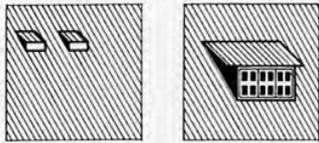
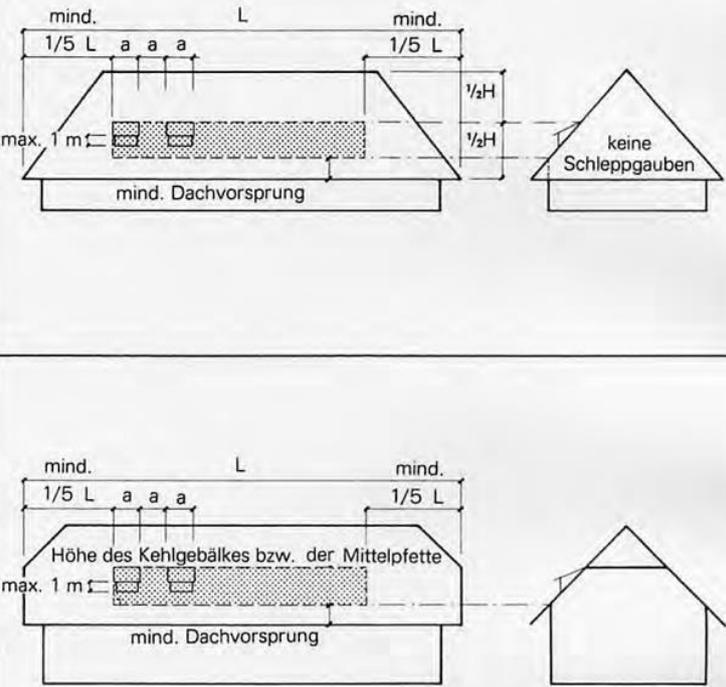
Zwischen zwei Lukarnen einen minimalen Abstand von der Breite der Lukarnen einhalten.

Wenn in erhaltenswerten Dorfkernen und Baugruppen die gesamte Länge der Lukarnen eines Hauses mehr als $1/4$ der Fassadenlänge beträgt, wird die Einheit des geschlossenen Daches erheblich beeinträchtigt.

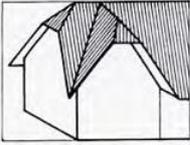
Die Dachneigung der Lukarne sollte ungefähr gleich sein wie diejenige des Hauptdaches ($+/-5^\circ$).

Werden Lukarnen konsequent traditionell ausgebildet, so ist zu achten auf Giebelfeldgliederung, Balkenköpfe, Sims und eine geeignete Behandlung der Lukarnenseiten.



<p>5. SCHLEPPGAUBEN</p> 	<p>Schleppgauben kamen früher mit Ausnahme der kleinen Belüftungsgauben und gewisser Tenneinfahrten kaum vor. Grössere Schleppgauben, wie man an schlechten Beispielen sehen kann, mit relativ flacher Dachneigung, reissen das Dach stark auf und zerstören seine Geschlossenheit. Eine Schleppgaube gibt wegen der geringen möglichen Fensterhöhe wenig Licht; in den meisten Fällen bringt in dieser Beziehung eine Lukarne mehr Vorteile. Wenn trotzdem Schleppgauben eingebaut werden, sollten die nebenstehenden Regeln beachtet werden, um eine Verunstaltung des Daches zu verhindern.</p>
<p>REGELN: <i>Schleppgauben nur auf den seitlichen Dachflächen einfügen.</i></p> <p><i>Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben; deshalb keine Schleppgauben oberhalb des Kehlgebälkes, bzw. der Mittelpfette einbauen, vom seitlichen Dachrand einen grossen Abstand einhalten (mind. 1/5 der Länge des Daches).</i></p> <p><i>Die Front der Schleppgaube soll nicht über den Dachrand vorstehen (Traufabstand).</i></p> <p><i>Viele Schleppgauben würden die Dachfläche zu stark aufreissen, deshalb maximal 3 Schleppgauben auf einer Dachseite einbauen.</i></p> <p><i>Zwischen zwei Schleppgauben einen minimalen Abstand von der Breite der Schleppgauben einhalten.</i></p> <p><i>Grosse Schleppgauben unterbrechen die Dachfläche zu stark; deshalb als maximale Breite zwei Sparrenabstände und als maximale Höhe 1 m einhalten.</i></p> <p><i>Um die durchgehende Dachfläche möglichst zu erhalten, darf die Dachneigung nicht weniger als die Hälfte des bestehenden Daches betragen. Sie muss die Eindeckung mit dem gleichen Material wie das Hauptdach erlauben.</i></p> <p><i>Beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach könnten schmale, hohe Schleppgauben ähnlich Lukarnen in regelmässigen Abständen ins Dach eingebaut werden.</i></p>	
<p>6. DACHEINSCHNITT MIT BALKON</p> 	<p>Die geschlossene Dachfläche der traditionellen Bauten wird durchlöchert und das Dach zerstört. Dies kann nur ausnahmsweise und bei Neubauten eine gute Lösung sein.</p>

7. KREUZFIRST UND QUERGIEBEL



Für einen grösseren Ausbau wurden traditionell öfters *Kreuzfirste* (Querfirste) eingebaut. Das grosse Dach bleibt durch diesen Ausbau besser erhalten als beim Einbau von mehreren anderen Dachaufbauten. Es ergeben sich viele Räume mit einer guten Belichtung. Dieser grosse Ausbau kann aber den Charakter eines Hauses gänzlich zerstören. Er muss deshalb besonders gründlich geplant werden (ev. in Zusammenarbeit mit einer Beratungsstelle) und sich gut in das bestehende Haus einordnen. Der First eines solchen Querbaus kann auf gleicher Höhe wie der Hauptfirst oder darunter ansetzen.

REGELN:

Der Kreuzfirst liegt übereck zur Hauptfront oder ist höchstens um ca. 1,5 m verschoben; die Fassade liegt in der gleichen Ebene wie die Längsfassade des Hauses oder steht höchstens um ca. 1,5 m darüber vor. Im letzteren Fall ist der Kreuzfirst aber gegenüber der kurzen Hauptfront zurückzusetzen.

Um den Kreuzfirst nicht wichtiger erscheinen zu lassen als die Hauptfassade, darf seine Breite maximal gleich sein wie diese.

Die Dachneigung des Kreuzfirstes sollte ungefähr gleich sein wie die des Hauptdaches (+/- 5°).

Weil die neue Fassade mit der bestehenden überecksteht und gleichzeitig eingesehen werden kann, muss sie im Sinne der Hauptfassade gestaltet werden und aus gleichem Material konstruiert werden wie diese.

Pro Haus kann in den meisten Fällen nur ein Kreuzfirst eingebaut werden.

Um einen schmalen Quergiebel dem Haus unterzuordnen, darf er nicht oberhalb des Kehlgebälkes bzw. der Mittelpfette ansetzen; seine Breite muss kleiner sein als die Breite der Frontseite (maximale Breite des Quergiebels = 1/2 Breite der Frontseite).

Vom seitlichen Dachrand sollte ein grosser Abstand eingehalten werden (mind. 1/5 von der Länge des Daches).

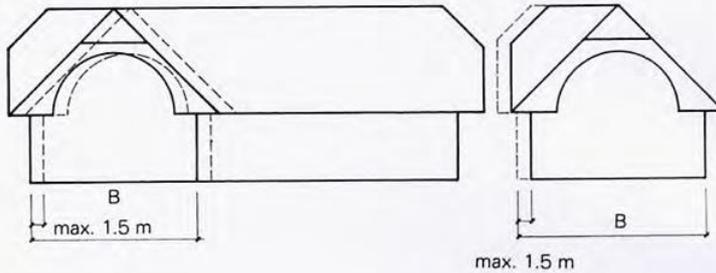
Damit der Quergiebel nicht zu wichtig wird, sollte er in der Fläche der Fassade liegen oder höchstens 1 Fensterachse vorstehen (ca. 1,5 m).

Die Dachneigung des Quergiebels sollte ungefähr die gleiche sein wie diejenige des Hauptdaches (+/- 5°).

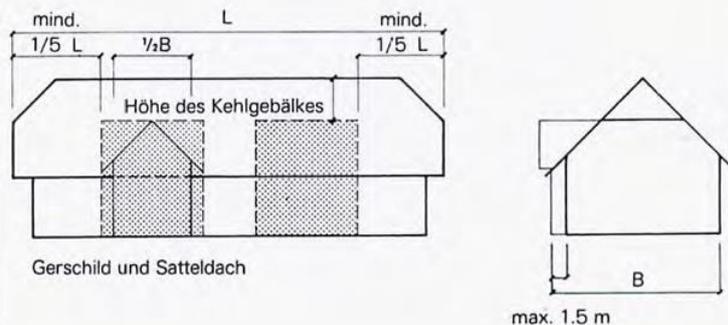
Die Fassade des Quergiebels muss sorgfältig gestaltet werden und in Material und Proportionen der bestehenden Fassade angeglichen werden.

Pro Haus kann nur ein Quergiebel eingebaut werden, sonst wird die Geschlossenheit zerstört.

Neben einem Quergiebel sind höchstens noch einzelne kleinere Dachflächenfenster möglich.



Schmale *Quergiebel* wurden traditionell meistens nur als Tenneinfahrten angewendet. Sie könnten aber in verkürzter Form auch für den seitlichen Einbau von Räumen beim Gerschild- und Satteldachhaus in Frage kommen. Beim Mansarddach und hohen gebrochenen Walmdach geben die traditionellen Lukarnen genügend Möglichkeiten für die Belichtung von Räumen. Unter Beachtung der nebenstehenden Regeln könnte ein solcher Quergiebel neu in ein Gerschild- oder Satteldachhaus eingebaut werden.



Anhang 3

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art 79 ff EG zum ZGB

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

Art. 79

Nachbarrecht: Bauten und Pflanzungen Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 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 Abstand von 6.00 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze gestellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

An- und Nebenbauten

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

Art. 79b

Vorspringende Bauteile

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

Art. 79c

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 die 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

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

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

Art. 79f

Mitbenützung ¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf ins Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g

Erhöhung ³ Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar auf das neu-erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79f Abs. 2 einzukaufen.

Art. 79h

Stützmauern und Böschungen: Pflicht zur Errichtung ¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i

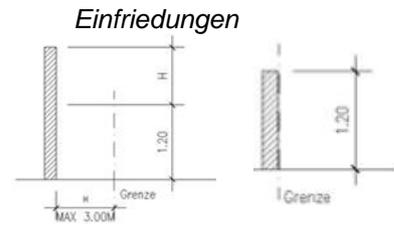
Eigentum ¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

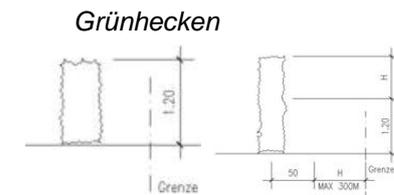
Art. 79k

Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks 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.

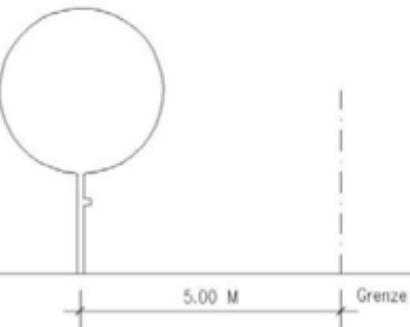
Art. 79l

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:

Hochstämmige Bäume

5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

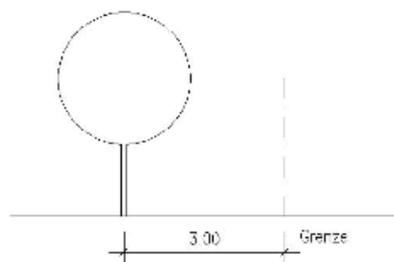


3.00 m für hochstämmige Obstbäume;

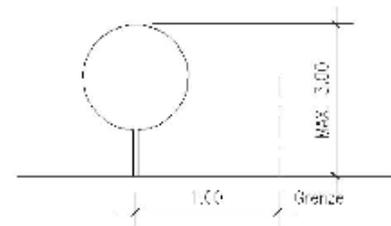
1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden.

Hochstämmige Obstbäume

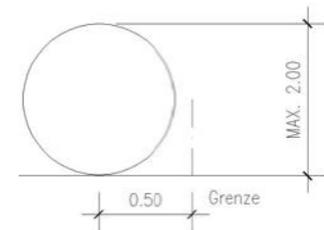
0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beeresträucher und Reben.



Niederstämmige Obstbäume



Zier- und Beerensträucher



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 Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m

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

Benützung von Mauern an der Grenze

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

Art. 79o

Betreten des nachbarlichen Grundes

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