

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Matten

Baureglement

Baureglement

Das vorliegende Baureglement ist bis und mit 31. Dezember 2023 nachgeführt.

Rechtlich verbindlich sind die beim Amt für Gemeinden und Raumordnung hinterlegten Dokumente.

Januar 2010 (Stand 31. Dezember 2023)

Inhalt

0	Lesehilfe	5
1	Geltungsbereich	8
101	Sachlich	8
102	Räumlich	8
2	Nutzungszonen	9
21	Wohn-, Misch-, Hotel- und Arbeitszonen	9
211	Art der Nutzung	9
212	Mass der Nutzung	12
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	15
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	15
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	17
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen	19
231	Grünzonen	19
232	Bauernhofzone (BH)	19
233	Übergangsnutzungen	19
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	20
241	Landwirtschaftszone	20
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	21
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	21
311	ZPP 1 «Unterdorf»	21
312	ZPP 5 «Hobacher»	21
313	ZPP 8 «Ändermoos»	22
314	ZPP 9 «Wychel»	23
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	25
321	Sonderbauvorschriften	25
322	Überbauungsordnungen	25
4	Qualität des Bauens und Nutzens	26
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	26
411	Gestaltungsgrundsatz	26
412	Bauweise, Stellung der Bauten (offene Bauweise)	27
413	Annähernd geschlossene Bauweise	27
414	Fasadengestaltung	28
415	Dachgestaltung	28
416	Reklamen und Plakatierung	30
42	Qualitätssicherung	30
421	Fachberatung	30
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	31
431	a) Energie-Anschlusspflicht	31

432	b) Gemeinsames Heizwerk	32
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	32
51	Ortsbildpflege	32
511	Ortsbilderhaltungsgebiete	32
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	32
52	Pflege der Kulturlandschaft	33
521	Baudenkmäler	33
522	Historische Verkehrswege	33
523	Archäologisches Schutzgebiet	34
524	Baumschutz	34
525	Fliessgewässer	35
526	Landschaftsschutzgebiet	35
527	Landschaftsbildgebiet	36
528	Kommunale Naturschutzgebiete	36
529	Magerwiesen und –weiden/Unerwünschte Pflanzen	37
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	37
531	Ersatzmassnahmen	37
54	Gefahrengebiete	38
541	Bauen in Gefahrengebieten	38
6	Verschiedene Bestimmungen	38
61	Detailplanpflicht	38
611	Detailplanpflicht	38
62	Parkierung	39
621	Grundsätze	39
622	Ersatzabgabe	39
623	Bemessung der Ersatzabgabe	39
624	Verwendung der Ersatzabgabe	40
63	Ausgleich von Planungsvorteilen (aufgehoben)	40
631	Ausgleich von Planungsvorteilen (aufgehoben)	40
64	Zuständigkeiten	40
641	Gemeinderat	40
642	Bau- und Planungskommission	41
643	Bauverwalter oder Bauverwalterin	41
7	Straf- und Schlussbestimmungen	42
701	Widerhandlungen	42
702	Inkrafttreten (Ortsplanungsrevision 2009)	42
703	Änderung von Vorschriften (Ortsplanungsrevision 2009)	42
704	Aufhebung von Vorschriften (Ortsplanungsrevision 2009)	43
705	Inkrafttreten Teilrevision Ortsplanung Paket 1 BMBV/ZP	43
706	Inkrafttreten Teilrevision Ortsplanung Paket 2 «gewerbliche Beherbergung»	43
707	Inkrafttreten Teilrevision Ortsplanung Paket 3 «sanfte Verdichtung»	44

Genehmigungsvermerke (Ortsplanungsrevision 2009)	45
Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung Paket 1 BMBV/ZP)	46
Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung Paket 2 «gewerbliche Beherbergung»)	47
Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung Paket 3 «sanfte Verdichtung»)	48
Genehmigungsvermerke (Umzonung Parz. Nr. 518, Waldeggstrasse)	49
Abkürzungsverzeichnis	50
A11 Terrain und Geschossflächen	52
A111 Massgebendes Terrain	52
A112 Geschossflächen oberirdisch	53
A12 Gebäude und Gebäudeteile	54
A121 An- und Kleinbauten	54
A122 Unterniveau-Bauten und Unterirdische Bauten	54
A123 Vorspringende offene Gebäudeteile	55
A13 Gebäudemasse	57
A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite	57
A132 Fassadenhöhe traufseitig	58
A133 Fassadenhöhe giebelseitig	60
A134 Kniestockhöhe	62
A135 Oberer Referenzpunkt der Höhenmasse	62
A135 Vollgeschosse	63
A136 Untergeschosse	63
A137 Dachgeschosse	64
A138 Attikageschoss	64
A14 Bauabstände	65
A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	65
A142 Kleiner Grenzabstand	65
A143 Grosser Grenzabstand	65
A144 Gebäudeabstand	66
A145 Bauabstand bei annähernd geschlossener Bauweise (insb. bei im Winkel zusammentreffender Strassen)	67
A146 Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge (aufgehoben)	68
A147 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen (aufgehoben)	68
A148 Abstände gegenüber Zonengrenzen	68
A149 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	68
A150 Abstand gegenüber Fliessgewässern	69

0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Matten bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1	<p>Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.</p> <p>Einem Teil der Wohnzone wird ein Bereich überlagert, in welchem die Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) gilt. <i>Vgl. Kapitel 5</i></p>
Zonenplan 2	Im Zonenplan 2 sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p>	<p><i>Z.B. Art. 63 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 48 WBG betreffend wasserbaupolizeilichem Abstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen Baubewilligungsverfahren Aufgaben der Baupolizei. Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement, Verordnung über die Begriffe und Messweisen</i></p>
	<p>Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.</p>	
	<p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p><i>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</i></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>	<p><i>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</i></p>
	<p>Ausnahmsweise dürfen auch Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Landschaftsschongebiet oder in einem Bereich der Uferschutzzone ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.</p>	<p><i>Vgl. Art. 7 BewD.</i></p>
	<p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und</p>	<p><i>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</i></p>

Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Art. 512 GBR Baupolizeiliche Masse: Abweichungen in Ortsbildgestaltungsbereichen und Art. 521 für erhaltens- und schützenswerte Bauten.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 417, 513 GBR

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Mehrwertabgabe

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe erfolgt gestützt auf Art. 142 ff BauG in Verbindung mit dem Mehrwertabgabereglement der Gemeinde vom 1. Januar 2018.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Matten geregelt.

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321, 322 GBR).

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch-, Hotel- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone/Abkürzung	Nutzungsart	Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Kommentar
Wohnzonen (W)	² – Wohnen ¹ – stille Gewerbe	ES II	Stilles Gewerbe wie z.B. Quartierläden, Coiffeur, Schneider- und Künstleratelier, Arztpraxen wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).
	– Die gewerbliche Beherbergung ist nicht gestattet. Als gewerblich gilt eine Beherbergung, wenn sie entweder <ul style="list-style-type: none"> · mehr als 50 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes beansprucht oder · mehr als 10 Betten pro Gebäude angeboten. 		Die Hauptnutzflächen bestimmen sich nach Art. 28 Abs. 2 BMBV (vgl. auch Art. A112). Auch Angebote über Airbnb gelten als gewerblich, wenn sie das zulässige Mass überschreitet.
Mischzonen (MA)	– ³ Wohnen ¹ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m ² Geschossfläche – Dienstleistungen	ES III	Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
	– Die gewerbliche Beherbergung im Sinne von Absatz 2 ist nicht gestattet.		Vgl. dazu auch den Kommentar zu den Wohnzonen.
Mischzone Dorf (MD)			

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen.

	<ul style="list-style-type: none">– ⁴ Wohnen¹– stilles Gewerbe– Detailhandel	ES II	<p><i>Die Mischzone Dorf (D) ist hauptsächlich dem Wohnen und ruhigem Gewerbe vorbehalten. Die Dorfzone ist zudem Strukturerhaltungsgebiet, vgl. Art. 511 und 512 GBR.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none">– Die gewerbliche Beherbergung im Sinne von Absatz 2 ist nicht gestattet.		<p><i>Vgl. dazu auch den Kommentar zu den Wohnzonen.</i></p>
Mischzone Kern (MK)	<ul style="list-style-type: none">– ⁵ Wohnen¹– stille bis mässig störende Gewerbe– Gastgewerbe– Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche– Dienstleistungen	ES III	<p><i>Die Mischzone Kern (K) ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1'000 m². Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sind in der MK jedoch nicht zugelassen.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none">– Die gewerbliche Beherbergung im Sinne von Absatz 2 ist nicht gestattet.		<p><i>Vgl. dazu auch den Kommentar zu den Wohnzonen.</i></p>

Hotelzone (H)

- ⁶ Hotel und andere Beherbergungsbetriebe ES III
- touristisch orientierte Verkaufsläden (**Verkauf bis 500 m² Geschossfläche**)
- andere im Zusammenhang mit einem Hotelbetrieb stehende Nutzungen wie Dependancen, Ökonomiegebäude, Wohnungen und Zimmer für Direktion und Personal, Sportanlagen und Einstellräume für Autos

Die Hotelzone ist der gastgewerblichen Nutzung vorbehalten. Die Hotelzone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebotes mit den dazugehörigen Nebennutzungen.

Dazu gehören:

z.B. Kiosk, Souvenirladen, Coiffeur, Wellness-Einrichtungen, Spielsalon, Verkehrsbüro

Appartementwohnungen sind ausgeschlossen und dürfen nur als hotelmässig bewirtschafteter Wohnraum aufgrund einer Überbauungsordnung erstellt werden.

Appartements- und Eigentumswohnungen können das Beherbergungsangebot ergänzen und entsprechen – im Gegensatz zu Ferienhäusern – dem Gebot der häuslichen Nutzung des Bodens. Ihre temporäre Nutzung durch den Hotelbetrieb erhöht zwar gegenüber Ferienwohnungen die Belegungsdauer, gleichwohl soll in der Hotelzone der klassischen Hotellerie der Vorzug gegeben werden. Appartementwohnungen sollen deshalb nur im Rahmen einer Überbauungsordnung und mit hotelmässiger Bewirtschaftung zugelassen werden können.

Zudem können eine Direktionswohnung und Wohnungen für Angestellte erstellt werden. Andere Wohnnutzungen sind nicht zugelassen.

Andere Nutzungen insbesondere öffentlich zugängliche Tankstellen, Fabrikationsbetriebe und dergleichen sind in der Hotelzone nicht zugelassen.

- Arbeitszone 1 (A1) – ⁷ Arbeitsnutzungen ES IV
– Wohnen für das an den Standort gebundene Personal ist im Umfang von höchstens 25 %, jedoch maximal 150 m² Hauptnutzfläche gestattet.

In den Arbeitszonen sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.

- Arbeitszone 2 (A2) – ⁸ Arbeitsnutzungen ES III
– Wohnen für die Betriebsleitung sowie für das an den Standort gebundene Personal ist im Umfang von höchstens 25 %, jedoch maximal 150 m² Hauptnutzfläche gestattet.

Dazu gehören z.B. Direktions-, Hauswarts-, Sicherheits- und Piktetpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 90 bis 91 BauV zu beachten.

212 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden bau-
polizeilichen Nutzungsmasse:

Vorbehalten bleiben

- *die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG soweit sie nicht ausgeschlossen ist und*
- *Abweichungen in Ortsbildgestaltungsbereichen nach Art. 512.*

Zone	Abk.	kA	gA	Fh tr ^{*1)}	VG	GL
Wohnzone E	WE	4m	8m	6m	2	16m
Wohnzone 2	W2	4m	10m	7m	2	25m
Wohnzone 3	W3	5m	12m	10m	3	28m
Wohnzone 4	W4	6m	14m	13m	4	30m
Mischzone 2	MA2	4m	10m	7m	2	25m
Mischzone 3	MA3	5m	12m	10m	3	28m
Mischzone D	MD	4m	10m	7m	2	25m
Mischzone Kern	MK	6m	14m	13m	4	30m
Hotelzone	H	6m	14m	13m	4	50m
Arbeitszone 1	A1	5m	5m	13m	–	–
Arbeitszone 2	A2	5m	5m	10m	–	50m

*1) Die Fh gi beträgt bei gleichgeneigten Satteldächern Fh tr plus 4 m, bei Pult- und Flachdächern Fh tr plus 3 m.

- kA kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 GBR)
- gA grosser Grenzabstand (s. Anhang A143 GBR)
- GL Gebäudelänge (s. Anhang A 131 GBR)
- Fh tr Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132 GBR)
- Fh gi Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A 133)
- VG Vollgeschoss (s. Anhang A 135 GBR)
- unbegrenzt

² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren. In

	Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt Art. 413.	
Zonen für öffentliche Nutzungen	³ Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für Bauten mit einem Vollgeschoss mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 7.00 m ein Grenzabstand von 4.00 m und für jedes weitere Vollgeschoss, resp. pro 3.00 m Mehrhöhe, ein Zuschlag von 1.00 m einzuhalten. Innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich Gebäudeabstände und Gebäudelängen nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.	
An- und Kleinbauten	⁴ Zudem gelten die folgenden Masse für a. An- und Kleinbauten – Grenzabstand (A) min. 2.00 m – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 3.00 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m ² – Gebäudeabstand Kleinbauten (A) mind. 2.00 m	<i>Vgl. Anhang A 121 GBR: An- und Kleinbauten. Vgl. Anhang A 142 GBR: Kleiner Grenzabstand. Vgl. Anhang A 132 GBR: Fassadenhöhe traufseitig</i>
Vorspringende offene Gebäudeteile	b. Vorspringende offene Gebäudeteile: – Zulässiges Mass über die Fassadenflucht (mit Ausnahme der Dachvorsprünge) max. 3.00 m – zulässiges Mass im grossen Grenzabstand max. 2.00 m – zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand max. 1.50 m – zulässiger Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts im grossen Grenzabstand 2/3 – zulässiger Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts im kleinen Grenzabstand 1/2	<i>Vgl. Anhang A 123 GBR: Vorspringende Gebäudeteile. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.20 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.80 m von der Parzellengrenze aufweisen. Vorspringende geschlossene Gebäudeteile werden nicht privilegiert.</i>
Staffelung	c. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Situation: min. 2.0 m	<i>Vgl. Anhang A 132 Abs. 2.</i>
Abgrabungen	d. Abgrabungen maximale Breite 5 m (auf max. einer Fassadenseite).	<i>Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 GBR: Fassadenhöhe traufseitig und Abgrabungen.</i>

Geschosse	<p>e. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none">– Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt– Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.40 m– Attikageschoss:<ul style="list-style-type: none">· zulässige Geschosshöhe 3.50 m,· Rückversetzung: längsseitig: 2.50 m, wobei das Attikageschoss an einer Stelle auf einer Längsfassade und im Umfang von maximal 40 % des dazugehörigen Fassadenabschnitts an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses gestellt werden darf. Die dadurch mögliche zusätzliche Fläche des Attikageschosses ist durch eine grössere Rückversetzung von der darunterliegenden Fassade auf derselben Schmalseite flächengleich auszugleichen. Eine Aufteilung auf mehrere Stellen ist nicht zulässig. Gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses der Schmalseite ist ein Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.	<p><i>Vgl. Anhang A 136 GBR: Skizze Untergeschoss</i></p> <p><i>Vgl. Anhang A 134 GBR: Kniestockhöhe</i></p> <p><i>Vgl. Anhang A 137 GBR: Anrechenbarkeit Dachgeschoss.</i></p> <p><i>Vgl. Anhang A 138 GBR: Skizzen Attikageschoss</i></p>
Gestaltungsfreiheit	<p>⁵ In der Wohnzone WE und den Mischzonen MD und MK ist die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen.</p>	

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	Lärmempfindlichkeits- stufe (nach Art. 42 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (normativ)
A Änderberg- strasse (ZÖN A)	<ul style="list-style-type: none"> – Militärische Bauten und Anlagen – Öffentliche Infrastrukturen wie Werkhof, Eventhalle, etc. 	ES III	<p>Innerhalb der bestehenden Bauten</p> <p>Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse nach M2</p>
B Allmend (ZÖN B)	<ul style="list-style-type: none"> – Allmendartige Nutzungen (Anlässe, Feste, etc.) – im Übrigen Landwirtschaft 	ES III	<p>Befestigte Plätze im bisherigen Umfang, Hochbauten sind nicht zulässig, zweckdienliche technische Einrichtungen sind gestattet.</p> <p>Kommerzielle Nutzungen, die mit dem öffentlichen Zweck vereinbar sind, sind zugelassen.</p> <p>Die Nutzung in den ZÖN A und B ist auf das Projekt «Abflusskorridor Lütschine» abzustimmen. Die zur Realisierung des Abflusskorridors erforderlichen baulichen Massnahmen und Geländeänderungen beanspruchen voraussichtlich teilweise die Fläche dieser Zonen und können die Nutzung einschränken.</p>
C Klostersgässli (ZÖN C)	Altersheim	ES II	<p>Bestehend, Erweiterungsbauten bis zu einer Fassadenhöhe traufseitig von 12 m ohne Beschränkung der Gebäudelänge jedoch mit einem grossen Grenzabstand von 10 m und einem kleinen Grenzabstand von 5 m.</p>

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	Lärmempfindlichkeits- stufe (nach Art. 42 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (normativ)
D Tellweg (ZöN D)	<ul style="list-style-type: none"> – Tellspielareal – Kulissengebäude – Tribüne – An- und Kleinbauten 	ES III	Bestehend, Erweiterungen sind im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig
E Tellweg (ZöN E)	<ul style="list-style-type: none"> – Eishalle – Curlinghalle – Restaurant – Parkplatz 	ES III	Bestehend, Erweiterungen der bestehenden Anlagen, insbesondere auch des Restaurants und der Parkierungsanlagen sind im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig
F Rugenstrasse (ZöN F)	Militärische Nutzung (Munitionsmagazin, Festungswacht)	ES IV	Bestehend
G Parkplatz Gemeindehaus (ZöN G)	Öffentliche Parkplätze	–	Bestehend, Erweiterung im Umfang der Zone
H Bossscheune (ZöN H)	Dorf- und Marktplatz mit Gartenrestaurant	ES III	Bestehend, Erweiterung mit Gartenrestaurant, das offen überdacht werden darf; die Schutzbestimmungen für die schützenswerte Bossscheune sind zu beachten.
I Brunngasse (ZöN I)	<ul style="list-style-type: none"> – öffentliche Anlage – Parkplatz 	–	Bestehend
M Kesslergasse (ZöN M)	<ul style="list-style-type: none"> – Kindergarten – Gemeindeverwaltung – Wohnungen – Sicherstellung der Erschliessung der Parzelle Nr. 50 	ES III	Um- und Neubauten nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone Dorf, Gebäudelänge frei

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	Lärmempfindlichkeits- stufe (nach Art. 42 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (normativ)
N Herziggässli (ZÖN N)	Kirchgemeindehaus	ES III	Bestehend
O Rütistrasse (ZÖN O)	– Schulanlage – Turnhalle	ES III	Bestehend, Erweiterungen durch neue Gebäude, Anbauten und / oder Aufstockungen. Fh tr max. 13.0 m; A allseitig 5.0 m (Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig, A: Grenzabstand).
P Ob. Bönigs- trasse (ZÖN P)	Lagerplatz	ES IV	Bauten gemäss Art. 212 Abs. 4
Q Wychel (ZÖN Q)	– öffentliche Anlage – Strassenkorrektur	–	Keine Bauten

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	Lärmempfindlichkeits- stufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (normativ)
a Spielplatz (ZSF a)	Kinderspielplatz	ES III	Dem Zweck dienende Bauten mit den Massen für An- und Kleinbauten.
b Reitsport (ZSF b)	Reitsport	ES III	Stallungen und sonst dem Zweck dienende Bauten; Baupolizeiliche Masse gemäss MA2, keine neuen Wohnbauten.

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	Lärmempfindlichkeits- stufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (normativ)
c Reitsport (ZSF c1/c2)	Reitsport	ES III	<p>c1: Reithalle, Dressurplatz und sonst dem Zweck dienende Bauten; Fh tr max. 7.5 m, GL frei, 1 Betriebsleiterwohnung mit max. 150 m² Hauptnutzfläche lärmempfindliche Räume an der Ost-, Süd- und Westfassade müssen mind. über ein Lüftungsfenster an der Nordfassade verfügen oder mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen so geschützt werden, dass die Schallpegeldifferenz zwischen A8 und Mitte offenem Fenster mind. 25 dBA für Wohn- und 20 dBA für Betriebsräume beträgt. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>c2: Weideland, keine Bauten und Anlagen</p>
d Freizeitpark (ZSF d)	Freizeit- und Vereinsnutzungen wie Pfadiheim / Roll- und Begegnungszone	ES III	<p>Dem Zweck dienende Anlagen sowie Gebäude mit den Massen der Wohnzone W2, Gebäudeabstand frei.</p> <p>Das Betriebskonzept „Roll Zone Bödeli, Parzelle 518“ vom März 2921 ist für die haushälterische Bodennutzung bei der Anordnung von Bauten und Anlagen mit einer Bandbreite von +/- 25 m sowie zur Begrenzung der Lärmemissionen bezüglich der Betriebszeiten und der Umzäunung verbindlicher Bestandteil der Vorschriften.</p>

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen

231 Grünzonen

Kommentare

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Vgl. Art. 79 BauG

232 Bauernhofzone (BH)

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

Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die LWZ unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben unter Art. 85 Abs. 2 BauG. Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

² Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der MA3.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

233 Übergangsnutzungen

¹ Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann der Gemeinderat eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.

Mit der ausdrücklichen Zulassung von Übergangsnutzung (z.B. Kulturelle Anlässe in Industriebranche, Parkplätze auf unüberbautem Areal, etc.) können in einem genau abgesteckten Rahmen auch Nutzungen bewilligt werden, die in der entsprechenden Zone im Prinzip nicht zulässig wären. Übergangsnutzungen dürfen längstens für sieben Jahre (fünf mit Verlängerungsmöglichkeit) bewilligt werden und dürfen auf keinen Fall zu Immissionen führen, die in der entsprechenden Zone nicht zulässig sind.

² Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:

- die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
- der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
- bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten;
- bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.

³ Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch den Gemeinderat um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tännikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und wirtschaftliche bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale und die Einordnung der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild, das dem jeweiligen Gebiet besonders angemessen ist.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer ÜO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Vgl. dazu auch Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998.

311 ZPP 1 «Unterdorf»

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	² Ergänzung der historisch bedeutenden Bausubstanz mit Neubauten unter Berücksichtigung des für das Ortsbild bedeutenden Baumbestandes.
Art der Nutzung	³ Wohnen
Mass der Nutzung	⁴ GFZO von max. 0.7.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Bauten mit maximal zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss oder Bauten mit drei Vollgeschossen mit Flachdach jedoch ohne Attika. Zufahrt primär vom Klostergässli, sekundär von der Unterdorfstrasse.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ ES II

312 ZPP 5 «Hobacher»

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	² Sicherstellung der Erschliessung und einer auf die bestehende Bebauung im Dorfkern angepassten Neuüberbauung.
Art der Nutzung	³ Gemäss Mischzone Dorf

Mass der Nutzung	⁴ GFZo von max. 0.6.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Zufahrt von der Kesslergasse und Unterdorfstrasse Einordnung der Neubauten in die Struktur der umgebenden traditionellen Bebauung. Maximal zwei Vollgeschosse.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ ES III

313 ZPP 8 «Ändermoos»

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	² Umnutzung und Weiterentwicklung der Anlagen des ehemaligen Mystery-Parks durch eine publikumsorientierte tourismusnahe Nutzung und die Gewährleistung einer guten Gesamtwirkung.
Art der Nutzung	³ Zugelassen sind touristische Nutzungen wie Beherbergung, Restauration, Sport, Erlebnispark mit unterstützenden Verkaufs- und Dienstleistungslokalen.
Mass der Nutzung	⁴ Bereich a: Es gilt eine maximale Überbauungsziffer von 40%. Bereich b: Parkierungsanlage und Erschliessung ohne Hochbauten.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Hauptbauten mit einer Gesamthöhe von maximal 20 m, wobei einzelne Bauten und Anlagen (optische Signale wie Türme, Pyramiden u. dgl.) höher sein dürfen. Bauten haben bezüglich des Erscheinungsbilds (Nah- und Fernwirkung) erhöhten Anforderungen zu genügen. Einer hinreichenden und der Landschaft angepassten Begrünung ist besondere Beachtung zu schenken. Auf eine sorgfältige Bau- und Umgebungsgestaltung sowie Abstimmung mit den bestehenden Bauten ist zu achten. Die ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen gemäss UeO Ändermoos vom 9.12.2002 sind fachgerecht zu unterhalten oder gleichwertig zu ersetzen (unter Einbezug des NSI). Für Nutzungen mit erheblichem Publikumsverkehr ist eine ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sicherzustellen.

Naturgefahren ⁶ Bei der Planung von Um- und Neubauten oder Umnutzungen mit einer wesentlich erhöhten Sensibilität (Gefährdung von Personen oder Sachwerten) ist der Überflutungsgefährdung durch die Lutschine Rechnung zu tragen. Eine frühzeitige Kontaktnahme mit dem Tiefbauamt wird empfohlen.

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁷ ES III

314 ZPP 9 «Wychel»

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 9 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck ² Die ZPP Nr. 9 «Wychel» bezweckt auf dem ehemaligen Zeughaus-Areal die Realisierung einer zeitgemässen, der Situation angepassten Überbauung mit gemischter Nutzung.

Art der Nutzung ³ Auf eine Tiefe von 30 m entlang der Wychelstrasse sind die 1. Vollgeschosse einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Im Übrigen ist gemischte Nutzung vorzusehen. ES III.

Der nördliche Bereich ist der Wohnnutzung mit stillem Gewerbe vorbehalten. ES II.

Mass der Nutzung ⁴ Die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt 0.9 und es sind maximal drei Vollgeschosse gestattet.
Im Rahmen eines Wettbewerbs nach SIA 142 kann ein Nutzungsbonus von 0.2 GFZo und ein 4. Vollgeschoss beansprucht werden.

Gestaltungsgrundsätze ⁵ Neubauten sind nach einheitlichen Kriterien zu gestalten. Flachdächer mit Attikageschoss sind zulässig. Gegenüber den Nachbargrundstücken ist bei Hauptbauten mit drei Vollgeschossen ein Abstand von 5 m und bei Hauptbauten mit vier Vollgeschossen ein Abstand von 6 m einzuhalten. Die internen Abstände richten sich nach den Bedürfnissen der Nutzung und einer guten Wohnqualität.

Spielflächen und Spielplätze sowie die Parkierung sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.
Entlang der Jungfraublickallee sind die Alleebäume zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Arealzufahrt ist primär von der Jungfraublickallee her zu erstellen. An der Wychelstrasse ist für Gewerbe ein Strassenanschluss möglich.

Weitere Bestimmungen

- ⁶ Waldabstände ab Grenze Parzelle Nr. 74:
- Wohnbauten: 20 m
 - Gewerbebauten/Büros: 15 m
 - Übrige Bauten: Strassenabstand

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Sonderbauvorschriften

Die folgenden Sonderbauvorschriften bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung/ Abkürzung	Datum Beschluss/Genehmigung
UeP Nr. 3 mit SBV (Nr. 3)	«Parküberbauung» Überbauungs- und Gestaltungsplan Nr. 3 mit Sonderbauvorschriften vom 13. Februar 1986

322 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung/ Abkürzung	Datum Beschluss/Genehmigung
Camping Jungfrau (Nr. C 1)	Überbauungsordnung Nr. C 1 «Camping Jungfraublick» vom 6. September 1993
SF Halle 1 (Halle 1)	Überbauungsordnung «Arbeitszonen im Gebiet SF – Halle 1» vom 30. März 2000, mit Änderungen vom 19. Juli 2012
Ändermoos (An- dermoos)	Überbauungsordnung «Ändermoos; Die grossen Rätsel dieser Welt» vom 9. Dezember 2002, mit Änderungen vom 26. November 2007 und 15. Juni 2011
Klostergässli	Überbauungsordnung «Klostergässli, Villa Roeder» vom 10. Mai 2007
Baulinienplan 2008	Überbauungsordnung «Baulinien 2008» vom 11. Januar 2010
Wychel-Pfarrweg (Lidl)	Überbauungsordnung «Wychel-Pfarrweg (Lidl)» vom 13. Februar 2014
Wychelstrasse, Dépendance Re- gina	Überbauungsordnung «Wychelstrasse, Dépendance Regina» vom 27. August 2014

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Matten verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42 GBR zu ergreifen.

Vgl. auch Art. 412 GBR.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, 1. Vollgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD). Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BR

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

412 Bauweise, Stellung der Bauten (offene Bauweise)

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A 131 GBR

² Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A 131 GBR

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a.

- Die Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse*
- bei der annähernd geschlossenen Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist.*
- An Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges*

413 Annähernd geschlossene Bauweise

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise ist parallel zur Strasse ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m auf die Tiefe der bestehenden **Fassadenfluchten** bzw. deren Fehlen auf eine Tiefe von 12.00 m von der Strassenbaulinie bzw. dem Strassenabstand einzuhalten.

Vgl. Anhang A 145

² Bei bestehenden Gebäuden, deren Fassaden über die Tiefe von 12.00 m hinausragen, gilt der minimale Grenzabstand von 2.00 m auf die ganze Tiefe der bestehenden Fassade.

³ Die Grenzabstände nach Art. 212 GBR sind einzuhalten:

- a) gegenüber Baugrundstücken und Gebäuden, die nicht im Perimeter der annähernd geschlossenen Bauweise liegen und
- b) gegenüber Grünflächen und Zonen für öffentliche Nutzung.

⁴ Im Winkel zusammentreffender Gebäudereihen an Strassen sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur soweit einzuhalten, als es die Verwirklichung der annähernd geschlossenen Bauweise zulässt.

vgl. Anhang A 145 GBR

414 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassenbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u. a.

- *Verwendung ortsüblicher Materialien*
- *bei der annähernd geschlossenen Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist.*
- *An Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges.*

415 Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassenbild prägen. Dachaufbauten wie Lukarnen, Lauben, Dachflächenfenster sind unter Einhaltung der nachstehenden Bestimmungen erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Dachaufbauten sind nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachgeschoss zulässig. Firstoblichter sind in Ortsbilderhaltungsgebieten (Ortsbildschutzperimeter) und in K-Objekten nicht zugelassen. Die Dächer von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrieren.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

² Dazu gehören u.a.

- Gleich geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von minimal 15° und maximal 28° (360-Teilung);
- Bedachungen aus nicht brennbarem Material in dunkler Farbe;
- –Keine Bedachungen aus Profilblech auf Hauptgebäuden.

³ Die Baupolizeibehörde kann andere als Sattel- und Walmdächer zulassen

- In der Arbeitszone und den Zonen für öffentliche Nutzungen
- In den übrigen Zonen für Kleinbauten mit einem Vollgeschoss sowie für An- und Aufbauten.

Zu anderen als Sattel- und Walmdächern gehören Pultdächer, Flachdächer, etc.

⁴ Sattel- und Walmdächer von Hauptbauten haben eine Neigung von minimal 15° und maximal von 28° aufzuweisen und sind mit Tonziegeln oder Faserzementschiefer einzudecken.

Betreffend zulässiger Fh gi vgl. Art. 212

⁵ Pultdächer haben eine Neigung von mindestens 6° aufzuweisen.

⁶ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf einer Gesamtbreite von maximal 40% des dazugehörigen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses zulässig. Sie dürfen auf keinem Teil näher als 0,60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

⁷ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre zulässige Länge beträgt maximal 30% der jeweiligen Dachlänge. Sie dürfen bis maximal 1 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen.

⁸ Dachflächenfenster mit einer Fläche von weniger als 0,45 m² und Firstoblichter gelten nicht als Dachaufbauten.

⁹ Nichtbegehbare Flachdächer deren Fläche 60 m² übersteigt, sind zu begrünen oder zu bekiesen.

416 Reklamen und Plakatierung

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

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1. Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung (Reklame- oder Baubewilligung) zuständigen Behörde verfügt.

² Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

⁴ Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ Die zuständige Baubewilligungs- oder Planungsbehörde kann in Gestaltungsfragen, die für das Landschaft- und Ortsbild von Bedeutung sind oder besondere baurechtliche und gestalterische Fragen betreffen, ausgewiesene Fachleute beiziehen. Die Fachberatung ist ein ständiger Fachausschuss, der bei Bedarf tagt und durch die Verwaltung beigezogen werden kann. Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung.

Die Fachleute – z.B. Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Naturschutzinspektorat, Ortsplanerin, bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

² Die Fachberatung setzt sich aus zwei unabhängigen Fachpersonen mit Wohn- und Geschäftssitz ausserhalb der Gemeinde zusammen. Sie wird durch den Gemeinderat bestimmt.

³ Sie beurteilt Bauvoranfragen, Baugesuche sowie Planungsgeschäfte, die für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.

Vgl. 511 ff. GBR.

Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 GBR).

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG

⁴ Die Kompetenz für die Einberufung der Fachberatung liegt beim Gemeinderat.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern,

⁵ Die Fachberatung erstellt zu Handen der zuständigen Behörde eine Stellungnahme. Die Stellungnahme berücksichtigt auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränkt sich auf Gestaltungsfragen.

welche in einem Ortsbildgestaltungsbereichen gemäss Art. 511 f. GBR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die

⁶ Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.

Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 a) Energie-Anschlusspflicht

¹ Soweit ein Anschluss möglich und zumutbar ist, sind Neubauten an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des Energierichtplans.

Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnungen, resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten, zu beurteilen.

² Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.

Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

³ Nicht an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen sind Gebäude,
– welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.
– welche ein MINERGIE-Label tragen.

432 b) Gemeinsames Heizwerk

¹ Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Gas- oder Fernwärmenetz).

³ Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen,
– welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken;
– welche ein MINERGIE-Label tragen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbilderhaltungsgebiete

¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

² Innerhalb des Perimeters haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

³ Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse wiederaufgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuches, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

Ferner: Art. 86 BauG.

512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

¹ In Ortsbilderhaltungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Ortsbilderhaltungsgebiete:

Art. 511 GBR

Fachberatung: Art. 421 GBR

² Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbilderhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Einwohnergemeinde Matten; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Das Bauinventar kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden, vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan 2.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.

Für den Beizug der kantonalen Denkmalpflege gilt insbesondere Art. 10c BauG und Art. 22 BewD. Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen.

522 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitenden Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

523 Archäologisches Schutzgebiet

¹ Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen. Vgl. Art. 10 f BauG.

524 Baumschutz

524a Baumschutzgebiete

¹ Das im Zonenplan 2 bezeichnete Baumschutzgebiet bezweckt den Erhalt der ortsbildprägenden Einzelbäume unter Berücksichtigung der Wohnhygiene und einer zweckmässigen Überbauung.

² Die Gemeinde kann vom Gesuchsteller als Voraussetzung für die Entfernung grosser Bäume ein Baumgutachten und eine Ersatzpflanzung verlangen.

524b Einzelbäume

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten ortsbild- und landschaftsprägenden Einzelbäume sind geschützt.

² Geschützte Einzelbäume dürfen weder gefällt noch auf andere Art zum Absterben gebracht werden, noch dürfen sie durch unsachgemässen Rückschnitt verstümmelt werden. Im Rahmen von Neubauvorhaben kann der Gemeinderat Ersatzpflanzungen bewilligen.

³ Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatzpflanzungen und für allenfalls nötige besonders aufwändige Pflegemassnahmen beteiligen.

Stirbt der Baum oder wird er durch Witterungseinflüsse so stark geschädigt, dass der Fortbestand nicht möglich ist, darf der Baum beseitigt werden. In diesem Fall ist der Eigentümer verpflichtet, einen neuen Baum der gleichen Art am gleichen Standort oder an einem gleichwertigen Standort in der Nähe zu pflanzen. Findet sich kein geeigneter Standort für eine Ersatzpflanzung, kann der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers ausnahmsweise beschliessen, darauf zu verzichten.

524c Hochstamm-Feldobstgarten

¹ Der im Zonenplan 2 bezeichnete Hochstamm-Obstgarten ist als ortsbildprägendes Element und als ökologisch wertvoller Lebensraum geschützt.

² Es ist dauernd ein Bestand von mindestens 20 Hochstamm-Feldobstbäumen zu erhalten.

³ Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen sowie für den fachlich korrekten Baumschnitt beteiligen.

Die Standorte der einzelnen Bäume können dispers oder geometrisch ausgerichtet sein, wobei in letzterem Fall mindestens 3 parallel zur Strasse verlaufende Reihen anzulegen sind.

Nutzung und Pflege der Hochstamm-Feldobstbäume richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der landwirtschaftlichen Direktzahlungsverordnung.

525 Fließgewässer

¹ Entlang der Lütschine gilt zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen ein Bauabstand von 15.00 m.

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 5 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Messweise siehe Anhang A150. Für die Wasserbaupolizeibewilligungen gilt Art. 48 WBG. Demnach ist für alle Bauten und Vorhaben im 10 m Bereich von Gewässern eine Wasserbaupolizeibewilligung erforderlich.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

526 Landschaftsschutzgebiet

¹ Das im Zonenplan 2 bezeichnete Landschaftsschutzgebiet «Unspunnen» bezweckt die Erhaltung der Kulturlandschaft und dem Erholungsgebiet «Unspunnen» mit seiner Terrassierung, Bäumen und Feldgehölzen sowie der dort lebenden Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Vgl. Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie; im Landschaftsschutzgebiet Unspunnen der Erholungszweck.

² Bauten und andere bauliche Massnahmen sind unter Vorbehalt von Abs. 3 nicht zugelassen.

³ Im Landschaftsschutzgebiet Unspunnen sind kleine Zweckbauten, die im öffentlichen Interesse liegen wie Wasserfassung, Pumpstation usw. gestattet, falls sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck beeinträchtigen, sind untersagt.

527 Landschaftsbildgebiet

¹ Das im Zonenplan 2 bezeichnete Landschaftsbildgebiet «Grüt» ist der Landwirtschaftszone überlagert und bezweckt, die bestehende offene Landschaft als solche zu erhalten.

² Es sind keine Bauten und Anlagen zugelassen. Zulässig sind Einzelbäume an Wegkreuzungen und ökologische Elemente der Längsvernetzung am Rand des Landschaftsbildgebietes.

528 Kommunale Naturschutzgebiete

¹ Die Naturschutzgebiete «Kies-Au» und «Schul-Biotop» sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für Amphibien und Reptilien, bestehend aus Laichgewässern für Amphibien, besonnten Kleinstrukturen als Unterschlüpf- und Brutstätten, Ruderalflächen sowie bei der Kies-Au einem extensiv genutzten Grünland-Pufferstreifen.

² Es darf nichts unternommen werden, was dem Schutzzweck widerspricht.

³ Die Gemeinde kann die Pflege und die Ausführung von Massnahmen an Dritte übertragen.

⁴ Die Gemeinde regelt vertraglich, in welchem Umfang sich die Grundeigentümerin an den Kosten für die Massnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Lebensräume beteiligt.

Zur Gestaltung der Lebensräume dürfen Erdbewegungen für die Gestaltung der Lebensräume und Abdichtungen für die Laichgewässer vorgenommen werden.

Das Schutzgebiet darf zur Fortpflanzungszeit der Amphibien und Reptilien (März bis Juli) nicht betreten werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Betretungsverbot auf schriftliches Gesuch hin erteilen, namentlich für wissenschaftliche Zwecke oder für Schulen.

529 Magerwiesen und –weiden/Unerwünschte Pflanzen

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Magerwiesen und –weiden sind als extensiv genutztes Dauergrünland geschützt.

Für den Schnitt dürfen nur Schnitt-Mähgeräte eingesetzt werden (keine Fadenkreiselmäher).

² Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der landwirtschaftlichen Direktzahlungsverordnung für extensiv genutzte Wiesen oder extensiv genutzte Weiden.

³ Auf geschützten Wiesen sind weder die Beweidung im Frühling noch die Vorverschiebung des Zeitpunkts für den ersten Schnitt zulässig (15. Juni).

⁴ Pflanzen, die krankheitsübertragend sind, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen.

Vgl. Art. 29 a des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV).

53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

531 Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich eine Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin oder Regierungstatthalter für Hecken und lokale Schutzobjekte (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

54 Gefahrenggebiete

541 Bauen in Gefahrenggebieten

¹ In den im Zonenplan Gefahrenhinweise bezeichneten Gefahrenggebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.

² Es wird empfohlen, frühzeitig 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.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Gefahrenhinweise und im Landschaftsrichtplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dann zum aktuellsten Gefahrenggrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552 BR).

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Detailplanpflicht

611 Detailplanpflicht

¹ Für die Bauzonen der Gemeinde gilt die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsstrassen.

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessung für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Nach Art. 14 SG können die Gemeinden für die Erstellung von Detailerschliessungsstrassen den Erlass einer Überbauungsordnung fordern.

Nach 641 ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung

62 Parkierung

621 Grundsätze

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

² Erfordert ein Bauvorhaben zwölf und mehr Parkplätze, sind, ausser in den Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen, mindestens 50% der Pflichtparkplätze in Einstellhallen oder Garagen zu erstellen.

Nachträgliche Parkplätze können gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG verlangt werden. Zumutbar sind Kosten, wenn sie pro nachträglich zu erstellendem Parkplatz weniger als zwei Prozent des amtlichen Wertes ausmachen.

622 Ersatzabgabe

¹ Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Von der Leistung einer Parkplatzerersatzabgabe sind Grundeigentümer befreit, die gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG nachträgliche Parkplätze erstellen müssen.

³ Bei Abbruch und Wiederaufbau am gleichen Ort werden früher bezahlte Ersatzabgaben unverzinst angerechnet.

623 Bemessung der Ersatzabgabe

¹ Die Parkplatzerersatzabgabe beträgt CHF 6'000 pro fehlenden Parkplatz.

² Der Gemeinderat kann die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren neu festsetzen. Die Anpassung hat im Rahmen des Berner Baukostenindex zu erfolgen.

³ Die Anzahl Parkplätze von deren Erstellung der Bauherr befreit wird sowie der Betrag, der zu leistenden Ersatzabgabe wird in der Baubewilligung festgehalten.

624 Verwendung der Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds anzulegen.
Sie sind wie folgt zu verwenden:

- a) Bau, Betrieb- und Unterhalt öffentlicher Parkplätze und Parkhäuser
- b) zur Finanzierung von Massnahmen, welche die Entlastung des Dorfes vom Privatverkehr bezwecken oder den öffentlichen Verkehr fördern,
- c) zur Finanzierung von Massnahmen, die der Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer dienen.

² Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

63 Ausgleich von Planungsvorteilen (aufgehoben)

631 Ausgleich von Planungsvorteilen (aufgehoben)

Ziffer 63 und Art. A146 wurden mit der Teilrevision Ortsplanung Paket 1 BMBV/ZP aufgehoben

64 Zuständigkeiten

641 Gemeinderat

Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement soweit dafür nach diesem Reglement oder übergeordnetem Recht kein anderes Organ zuständig ist.

*Dazu gehört zum Beispiel der Entscheid oder die Antragstellung über Ausnahmegesuche nach Art. 26 BauG.
Als übergeordnetes Recht können in Frage kommen, das Organisationsreglement oder die kantonale Baugesetzgebung.
Nach kantonalem Baugesetz ist der Gemeinderat insbesondere zuständig für den Erlass von Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht und für Detailerschliessungsanlagen.*

642 Bau- und Planungskommission

¹ Die Bau- und Planungskommission ist Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie erlässt auf Antrag des Bauverwalters oder der Bauverwalterin die nötigen baupolizeilichen Verfügungen.

² Sie entscheidet über diejenigen Baugesuche, die nicht nach Art. 643 in die Zuständigkeit des Bauverwalters oder der Bauverwalterin zusammen mit dem Präsidenten oder der Präsidentin der Bau- und Planungskommission fallen.

³ Die Bau- und Planungskommission bereitet die planerischen und baupolizeilichen Geschäfte sowie die Baubewilligungsverfahren, die in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen vor und stellt Antrag.

Zu diesen Geschäften gehören z.B.:

- Die Erteilung von Ausnahmegesuchen nach Art. 26 BauG*
- Die in Art. 641 genannten Planungsgeschäfte*
- Die übrigen Planungsgeschäfte, die vom Gemeinderat zu Händen der Stimmberechtigten vorbereitet werden.*

643 Bauverwalter oder Bauverwalterin

¹ Über kleine Baugesuche entscheidet der Bauverwalter oder die Bauverwalterin zusammen mit dem Präsidenten oder der Präsidentin der Bau- und Planungskommission.

² Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin wacht über die Einhaltung der Bauvorschriften sowie der Baubewilligungen und stellt der Bau- und Planungskommission Antrag auf Einleitung der nötigen Verfügungen.

³ Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin ist zuständig zum Erlass von Baueinstellungsverfügungen.

Wird bei der Bauausführung eine Verletzung von Bauvorschriften festgestellt ist in der Regel ein rasches Handeln gefordert. Aus diesem Grund soll der Bauverwalter oder die Bauverwalterin die Baueinstellungsverfügung allein erlassen dürfen. Die anschliessend notwendigen Massnahmen (z.B. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, Benützungsverbot oder anderes) wird dann wiederum die Baukommission treffen.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung gehandelt.

Vgl. Art. 50 BauG.

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

702 Inkrafttreten (Ortsplanungsrevision 2009)

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Änderung von Vorschriften (Ortsplanungsrevision 2009)

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Reglemente geändert:

- Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Matten
 - Art. 2 und 3: aufgehoben

- Art. 6 bis Art. 22: aufgehoben
- Titel A und Titel B: aufgehoben
- Titel B. I.: neu Titel II
- Titel B. II.: neu Titel III
- Titel B. III.: neu Titel IV.
- «Polizei- und Umweltkommission» wird ersetzt durch «Sicherheitskommission»

704 Aufhebung von Vorschriften (Ortsplanungsrevision 2009)

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- die baurechtliche Grundordnung vom 24. Febr. 1983, bestehend aus:
 - Zonenplan
 - Baureglement
 - Richtplan Verkehr
 - Richtplan Besiedlung und Landschaft
- Überbauungsordnung Korrektion Oelestrasse und Kreuzung Unterdorfstrasse vom 6. April 1990
- Alignementen- und Baulinienpläne:
 - Nussbaumstrasse vom 19.04.1913
 - Aegertenfeld vom 19.04.1913
 - Wengelackergässli vom 19.04.1913
 - Waldeggstrasse–Rugenstrasse vom 18.11.1911
 - Dorf Matten vom 18.11.1911
 - Rugenstrasse vom 12.11.1909
 - Aegertengässli vom 12.11.1909
 - Matten vom 02.06.1900
 - Schulgässli vom 02.06.1900

705 Inkrafttreten Teilrevision Ortsplanung Paket 1 BMBV/ZP

Die Teilrevision Ortsplanung Paket 1 BMBV/ZP tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Die Genehmigung und das Inkrafttreten wurden am 30. März 2023 publiziert. Die geänderten Bestimmungen traten somit am 31. März 2023 in Kraft.

706 Inkrafttreten Teilrevision Ortsplanung Paket 2 «gewerbliche Beherbergung»

Die Teilrevision Ortsplanung Paket 2 «gewerbliche Beherbergung» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Die Genehmigung und das Inkrafttreten wurden am 30. März 2023 publiziert. Die geänderten Bestimmungen traten somit am 31. März 2023 in Kraft.

**707 Inkrafttreten Teilrevision Ortsplanung Paket 3
«sanfte Verdichtung»**

Die Teilrevision Ortsplanung Paket 3 «sanfte Verdichtung» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Die Genehmigung und das Inkrafttreten wurden am 30. März 2023 publiziert. Die geänderten Bestimmungen traten somit am 31. März 2023 in Kraft.

Genehmigungsvermerke (Ortsplanungsrevision 2009)

Mitwirkung vom 15. März – 20. April 2007
Vorprüfung vom 18. September 2008

Publikation im Amtsblatt Nr. 42 vom 15. Oktober 2008
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 42 + 43 16. + 23. Okt. 2008

Öffentliche Auflage vom 16. Okt. – 14. Nov. 2008
Einspracheverhandlungen vom 3. + 4. Dez. 2008

Publikation im Amtsblatt Nr. 9 vom 25. Februar 2009
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 42 + 43 19. + 26. Febr. 2009

2. Öffentliche Auflage vom 20. Febr. – 23. März. 2009
Einspracheverhandlungen vom 27. März 2009

Nachträgliche Auflage
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 24 + 25 11. + 18. Juni 2009

3. öffentliche Auflage vom 12. Juni – 13. Juli 2009

Erledigte Einsprachen	9
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	4

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Okt./9. Dez.
2008/14. April 2009/24. Aug. 2009

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am
27. Mai 2009

Präsident	Sekretär
Andres Grossniklaus	Peter Erismann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Matten, 16. September 2009,

Der Gemeindeschreiber Peter Erismann

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und
Raumordnung am 11. Januar 2010 sig. A. Stierli

Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung Paket 1 BMBV/ZP)

Mitwirkung vom	23. November 2018 bis 7. Januar 2019
Vorprüfung vom	20. Juni 2019 bis 22. November 2019
Publikation im Amtsblatt Nr. vom	7. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	8. Oktober 2020 und 15. Oktober 2020
Öffentliche Auflage vom	vom 8. Oktober 2020 bis am 9. November 2020
Einspracheverhandlungen vom	23. November 2020
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	28. September 2020
Beschlossen an der Urnenabstimmung am	20. Dezember 2020
Präsident	Sekretär
Peter Aeschimann	Peter Erismann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Matten, [Datum]

Der Gemeindeschreiber

Peter Erismann

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden
und Raumordnung am 31. März 2022 sig. Daniel
Gäumann
Art. 212 Abs. 4 Bst. b, 4. und 5. Lemma sowie die Skizze
A123 genehmigt am 16. März 2023, sig. Regierungsrätin
Eva Allemann

Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung Paket 2 «gewerbliche Beherbergung»)

Mitwirkung vom	23. November 2018 bis 7. Januar 2019
Vorprüfung vom	20. Juni 2019 bis 22. November 2019
Publikation im Amtsblatt Nr. vom	7. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	8. Oktober 2020 und 15. Oktober 2020
Öffentliche Auflage vom	vom 8. Oktober 2020 bis am 9. November 2020
Einspracheverhandlungen vom	23. November 2020
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	28. September 2020
Beschlossen an der Urnenabstimmung am	20. Dezember 2020
Präsident	Sekretär
Peter Aeschimann	Peter Erismann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Matten, [Datum]

Der Gemeindeschreiber

Peter Erismann

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden
und Raumordnung am 31. März 2022 sig. Daniel
Gäumann

Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung Paket 3 «sanfte Verdichtung»)

Mitwirkung vom	23. November 2018 bis 7. Januar 2019
Vorprüfung vom	20. Juni 2019 bis 22. November 2019
Publikation im Amtsblatt Nr. vom	7. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	8. Oktober 2020 und 15. Oktober 2020
Öffentliche Auflage vom	vom 8. Oktober 2020 bis am 9. November 2020
Einspracheverhandlungen vom	23. November 2020
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	28. September 2020
Beschlossen an der Urnenabstimmung am	20. Dezember 2020
Präsident	Sekretär
Peter Aeschimann	Peter Erismann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Matten, [Datum]

Der Gemeindeschreiber

Peter Erismann

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden
und Raumordnung am 31. März 2022 sig. Daniel
Gäumann

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

ASRTA	Bundesamt für Strassen
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011 (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EGzZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Gemeinde-Baureglement
GFZO	Geschossflächenziffer oberirdisch
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Energiegesetz vom 15. Mai 2012 (BSG 741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (741.111)
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VG	Vollgeschoss
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)

WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WWA	Wasserwirtschaftsamt
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen

A Definitionen und Messweisen

A11 Terrain und Geschossflächen

A111 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

² In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir-, resp. das Strassenniveau.

³ In Gefahrengebieten (ab dem blauen Gefahrengebiet) gilt die jeweilige Hochwasserschutzkote als massgebendes Terrain.

⁴ Weitere abweichende Festlegungen des massgebenden Terrains gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV bleiben vorbehalten.

Vgl. Art. 1 BMBV:

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

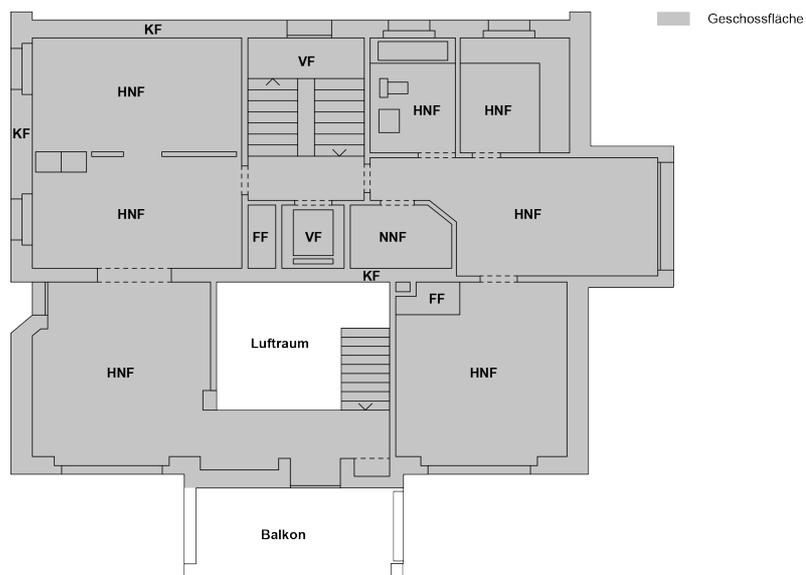
A112 Geschossflächen oberirdisch

¹ Die Ermittlung der Geschossflächenziffer erfolgt nach der Bestimmung von 28 BMBV.

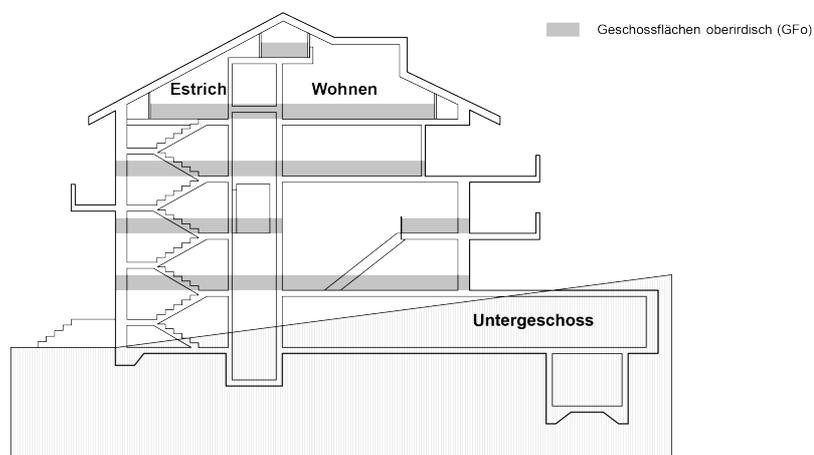
Siehe auch: Art. 11c Abs. 3 BauV.

² An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden Geschossflächen in Unterniveaubauten und Untergeschossen, welche im Mittel aller Fassaden weniger als 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen nicht angerechnet. Dabei werden Abgrabungen nach Art. 212 Abs. 4 Bst. e Abs. 2 nicht angerechnet.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.

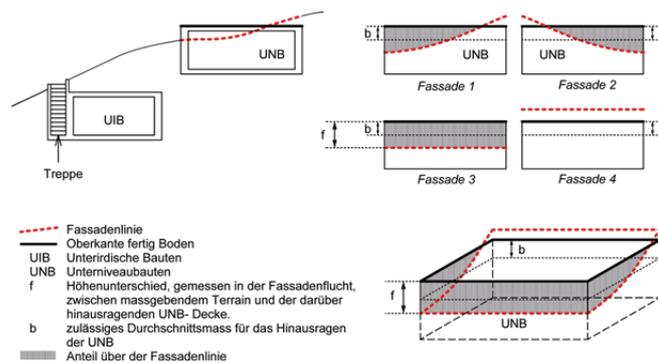
An- und Kleinbauten sind z.B. Garten- und Gewächshäuser, Garagen u.dgl. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 GBR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.

A122 Unterniveau-Bauten und Unterirdische Bauten

¹ Unterniveau-Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Für Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

Zulässiges Mass 1.2 m s. Art. 212 Abs. 2 GBR

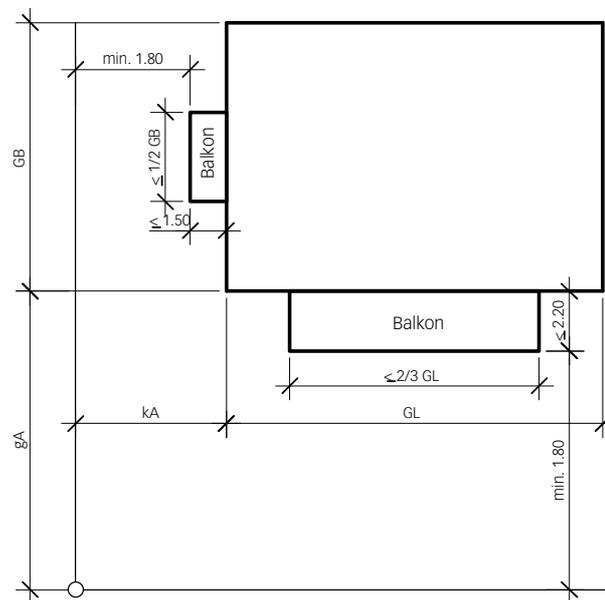
² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von 1.0 m



A123 Vorspringende offene Gebäudeteile

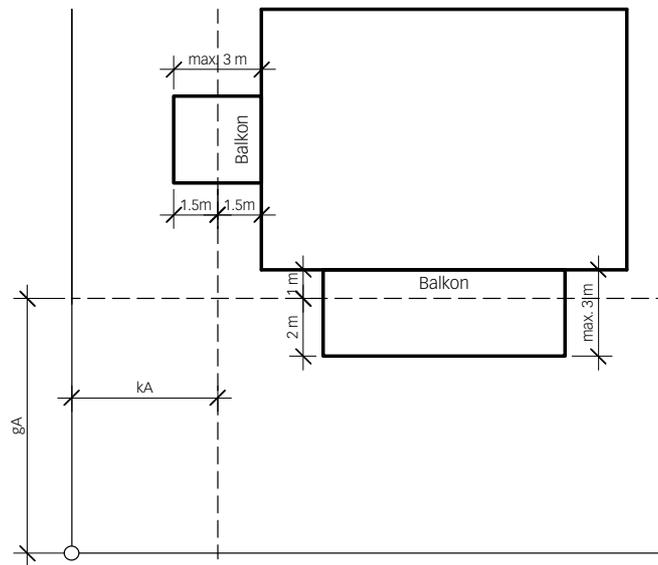
Vorspringende offene Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aus-sentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 GBR.



GL = Gebäudelänge
GB = Gebäudebreite
gA = grosser Grenzabstand
kA = kleiner Grenzabstand

Skizze: Vorspringende Gebäudeteile bei einem Gebäude das die minimal vorgeschriebenen Grenzabstände einhält.



- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
- gA = grosser Grenzabstand
- kA = kleiner Grenzabstand

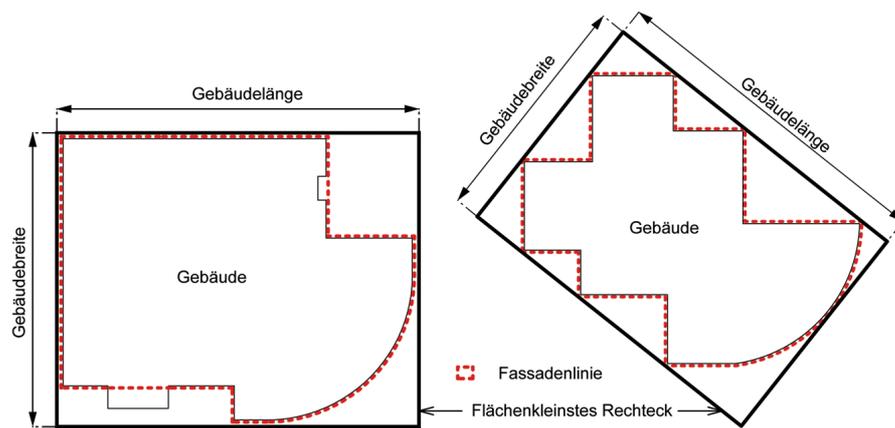
Skizze: Vorspringende Gebäudeteile bei einem Gebäude das grössere als die minimal vorgeschriebenen Grenzabstände einhält.

A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschließt.

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschließt.



A132 Fassadenhöhe traufseitig

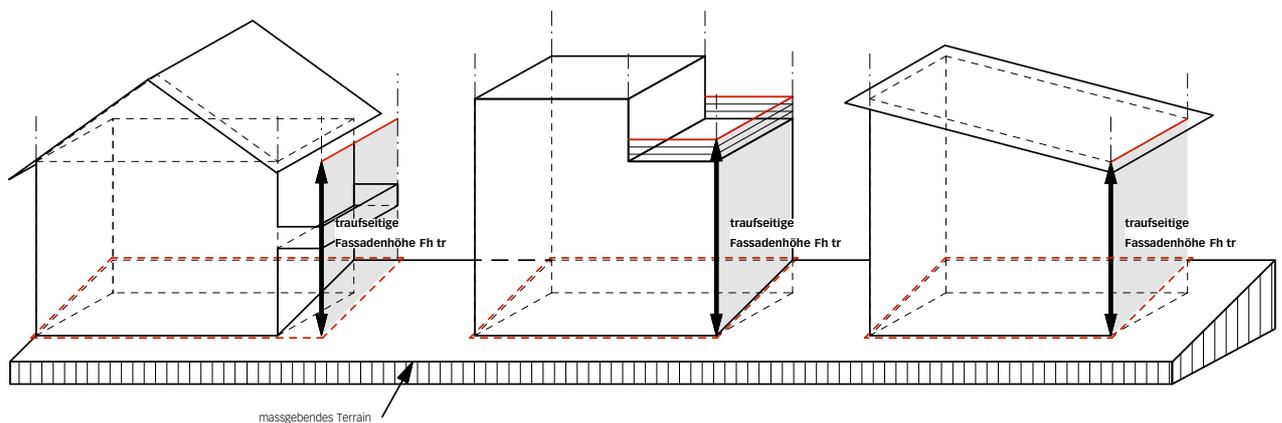
¹ Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen

- der Schnittlinie der Fassadenflucht traufseitig mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Schnittlinie der Fassadenflucht traufseitig der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

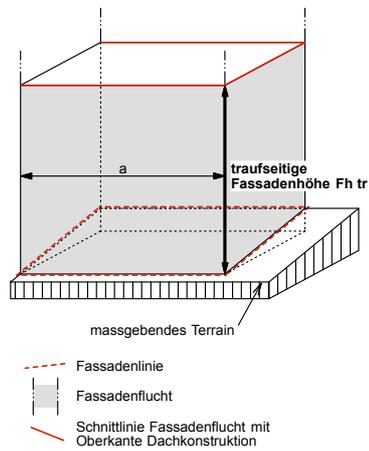
² Die $F_{h\ tr}$ gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 6 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 6 Prozent)
 - für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss nicht als Attikageschoss zählt, d.h. die Anforderungen von Artikel 212 Absatz 5 nicht einhält
 - für eine Fassade, wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss gilt, d.h. die Anforderungen von Artikel 212 Absatz 5 einhält.

Fassadenhöhe traufseitig bei Schrägdach Fassadenhöhe traufseitig bei



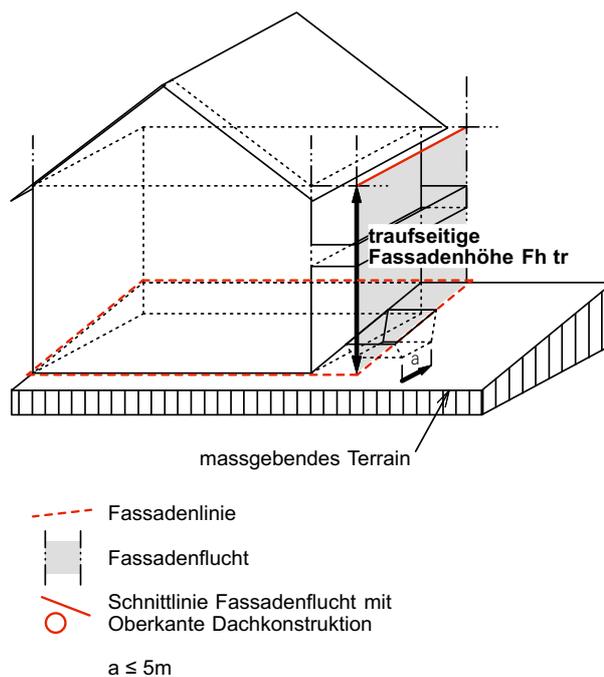
Flachdach mit Attikageschoss nach Art. 212 Abs. 5 GBR



Fassadenhöhe traufseitig bei Flachdach mit Attikageschoss, das die Anforderungen nach Art. 212 Abs. 5 nicht einhält.

³ Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

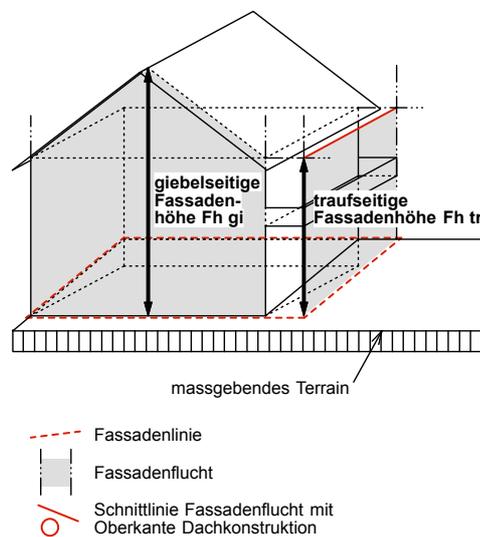
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 5 Bst. d GBR.



A133 Fassadenhöhe giebelseitig

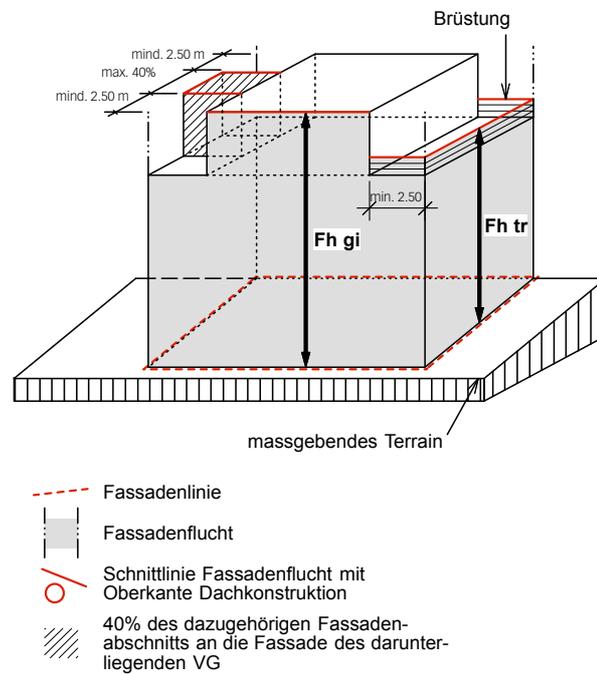
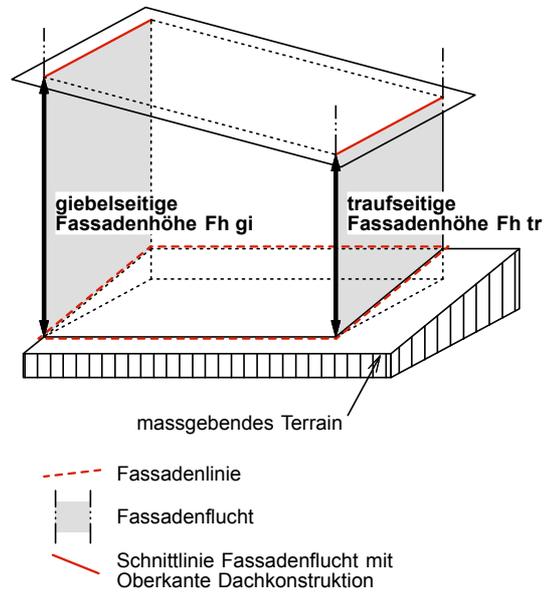
¹ Die Fassadenhöhe giebelseitig wird an den Giebelseiten von Gebäuden mit geneigten Dächern gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der Schnittlinie im Schnittpunkt Fassadenflucht/Oberkante Dachkonstruktion (siehe Skizze A135).

Maximale Fassadenhöhe giebelseitig: Art. 212 GBR



² Die Fassadenhöhe giebelseitig wird bei Gebäuden mit einem Pultdach auf der gegenüberliegenden Fassaden-
seite, wo die $F_{h\ tr}$ gemessen wird, und bei Gebäuden mit einem Attikageschoss beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses gemessen.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten bei Gebäuden mit Flachdach von bis zu 1.20 m bleiben unberücksichtigt

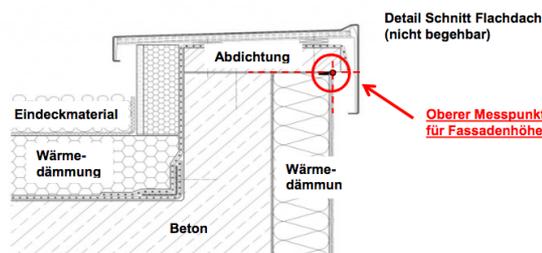
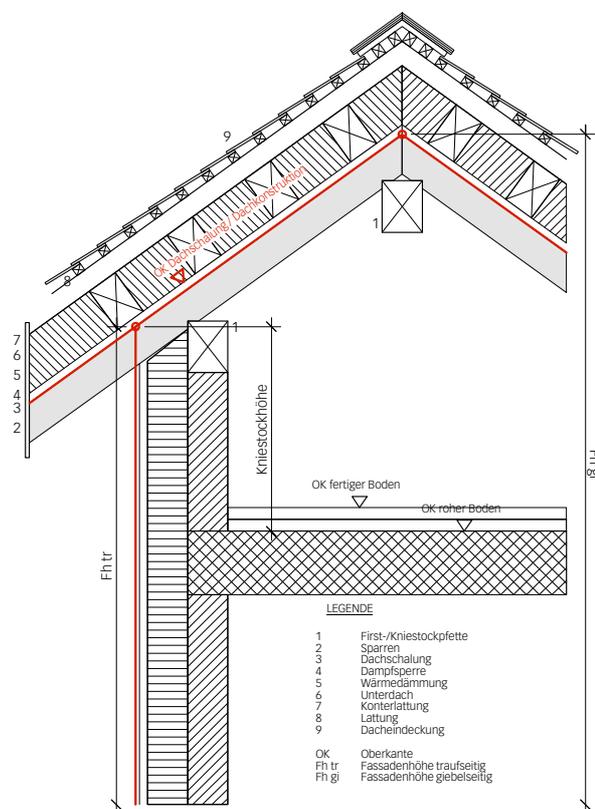


A134 Kniestockhöhe

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

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A135 und A137 GBR.

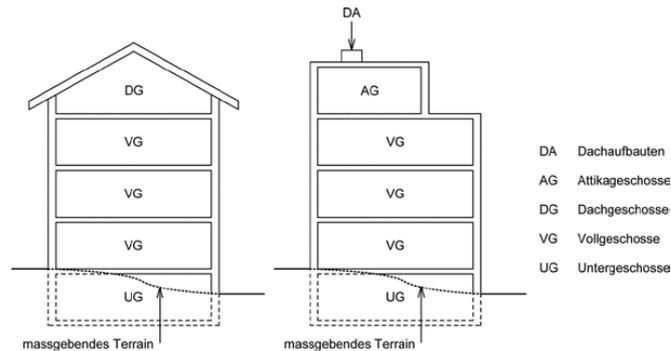
A135 Oberer Referenzpunkt der Höhenmasse



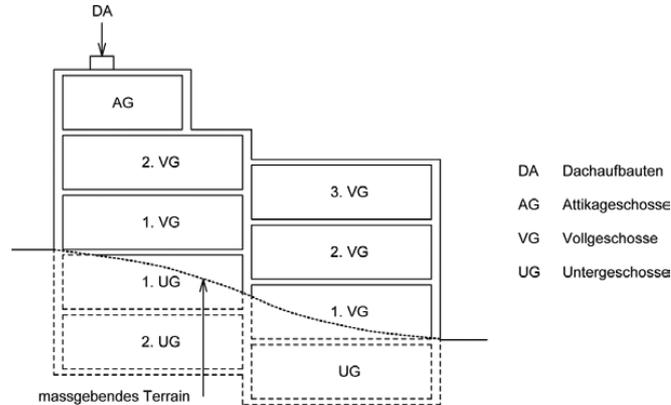
Bei begehbaren Flachdächern wird die Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer) gemessen.

A135 Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse (VG) sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Attika- und Dachgeschosse. *Vgl. Anhang A 135 bis 138 GBR*



² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat bestimmt. *Minimalmass für die Staffellung: Art. 212 Abs. 5 4 Bst. d GBR und Anhang A 132 Abs. 2*



A136 Untergeschosse

¹ Untergeschosse (UG) sind Geschosse, bei denen die Oberkante des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine Unterniveau Baute (vgl. Anhang A 122 GBR). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 2. Abgrabungen vgl. auch Anhang Art. 132 Abs. 2

A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarun- gen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

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

Grundeigentümer können Abweichungen von den regulatorischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 GBR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25 % reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A 144 Abs. 4 GBR). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A142 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

A143 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

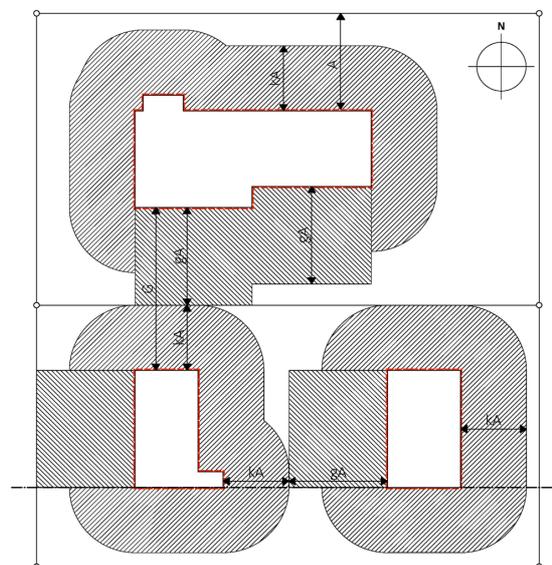
A144 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

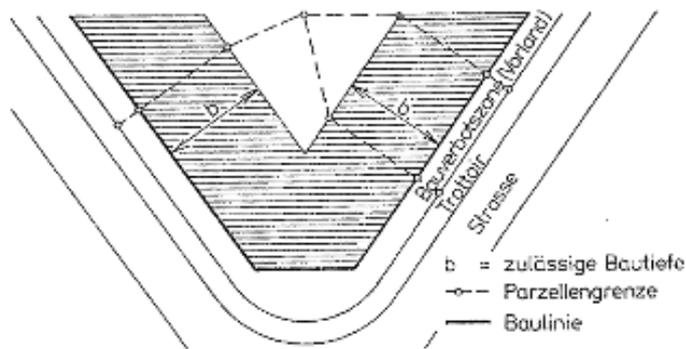
⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25 % reduziert werden.



G	Gebäudeabstand
A	Grenzabstand
gA	grosser Grenzabstand
kA	kleiner Grenzabstand
	Fläche grosser Grenzabstand
	Fläche kleiner Grenzabstand
	Baulinie (tritt anstelle der Abstandsvorschrift)
	Fassadenlinie
	Parzellengrenze

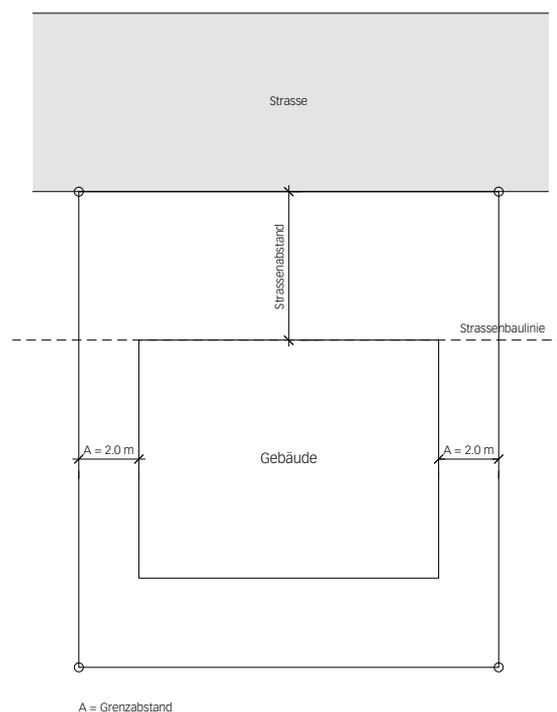
A145 Bauabstand bei annähernd geschlossener Bauweise (insb. bei im Winkel zusammentreffender Strassen)

¹ Soweit es zur Verwirklichung der annähernd geschlossenen Bauweise nötig ist, dürfen die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände im Winkel zusammentreffender Bauten unterschritten werden. *Vgl. Art. 413 GBR.*



Regel:
Die zulässige Bautiefe darf – unbekümmert um die genügenden Grenz- und Gebäudeabstände im inneren Gebäudewinkel – ausgeschöpft werden.

² Für die Messweise der Abstände bei annähernd geschlossener Bauweise gilt folgende Skizze:



A146 Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge (aufgehoben)

Art. A146 wurde mit der Teilrevision Ortsplanung Paket 1 BMBV/ZP aufgehoben

A147 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen (aufgehoben)

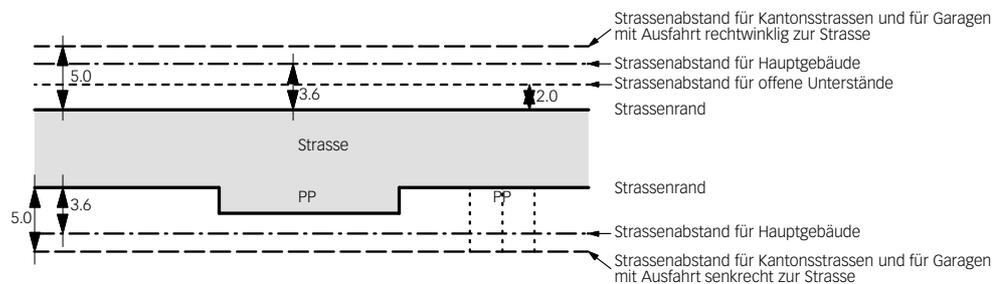
Art. A146 wurde mit der Teilrevision Ortsplanung Paket 3 «sanfte Verdichtung» aufgehoben

A148 Abstände gegenüber Zonengrenzen

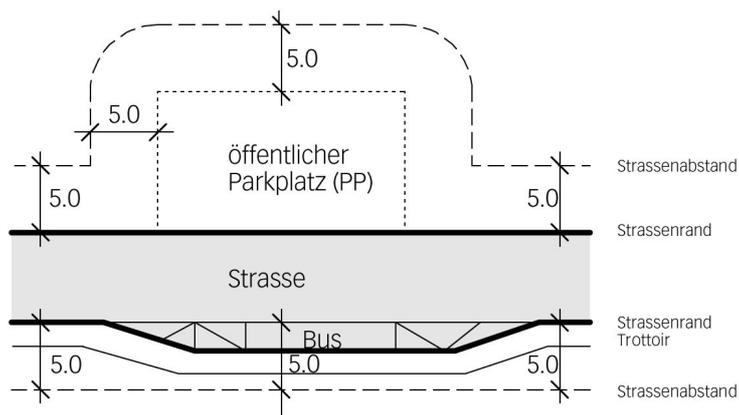
Abstände gegenüber Zonen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand vgl. Anhang A 142 und 143 GBR

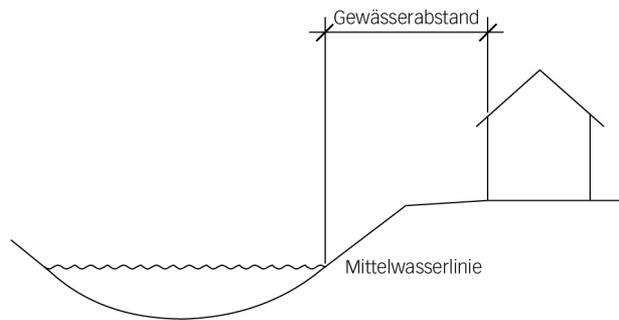
A149 Abstände gegenüber Strassen und Wegen



**Detailerschliessung
Basierschliessung**



A150 Abstand gegenüber Fließgewässern



Der Abstand von Fließgewässern (vgl. Art. 525) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.