

GEMISCHTE GEMEINDE RÜSCHEGG



BAUREGLEMENT

**VOM 26. JANUAR 1996 MIT ÄNDERUNGEN BIS 1. DEZEMBER 2023
(GENEHMIGT DURCH DAS AGR AM 26. AUGUST 2024)**

Die **Gemischte Gemeinde Rüschegg** erlässt, gestützt auf Art. 67, 70 und 72 des Baugesetzes (BauG) vom 9. Juni 1985, Art. 2 der Bauverordnung (BauV) vom 6. März 1985, Art. 3, 6 und 15 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (BewD) vom 22. März 1994 sowie Art. 80 des Strassengesetzes (SG) vom 4. Juni 2008 ihre baurechtliche Grundordnung bestehend aus

- dem nachstehenden Gemeindebaureglement
- den Zonenplänen + Überbauungsordnungen
- dem Landschaftsplan (1. Teil)

Die zitierten Gesetzesartikel (BauG, BauV, BewD usw.) entsprechen den gesetzlichen Verhältnissen Stand 1. Dezember 2023.

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der gemischten Gemeinde Rüschegg bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt.

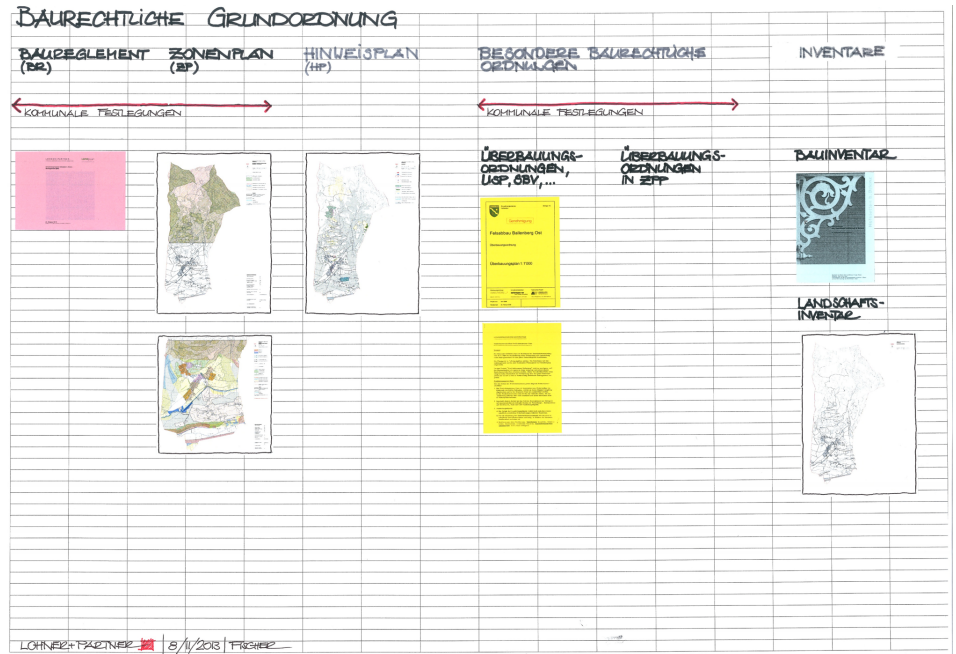


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/ oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonenplan

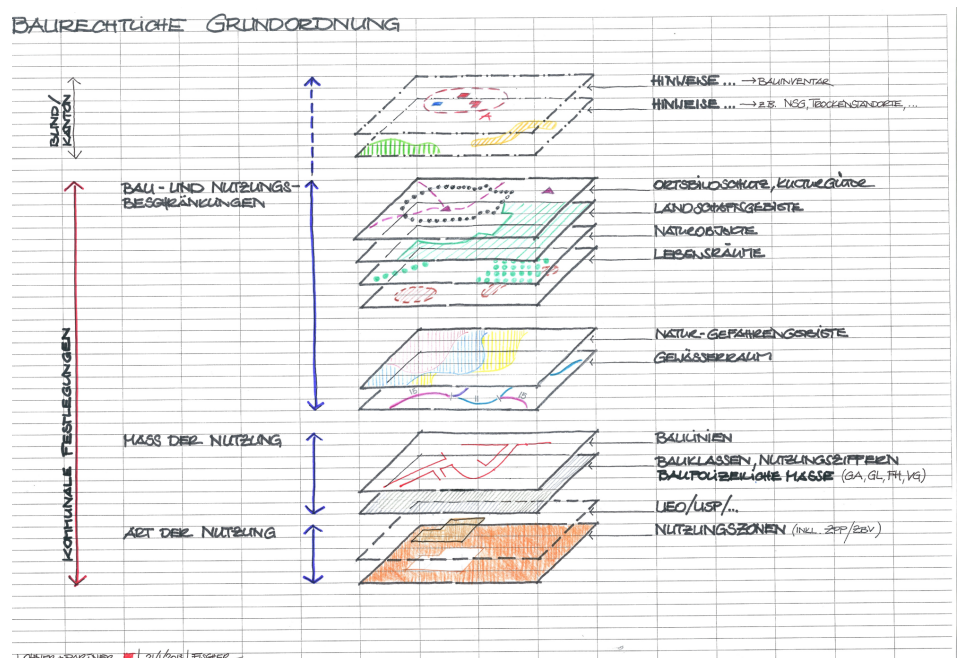


Abb. 2: Systematik Zonenplan

Der Zonenplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).

Baureglement (BR)

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fussnoten hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände, Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand oder BSIG Nr. 7/722.51/1.1 betreffend Reklamen.

Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Vgl. Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

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. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EZGB.

Baubewilligung

Für alle baubewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Vorkehren muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein. Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Baubewilligungspflicht (und Baubewilligungsfreiheit) vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Vor Inangriffnahme der Planung von Bauvorhaben ist vorteilhafterweise die Bauverwaltung zu konsultieren.

Einzelne baubewilligungsfreie Bauvorhaben sind in Art. 6 BewD aufgelistet. Je nach Lage und Nachbarschaft des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein. Vgl. Art. 7 BewD.

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen, d.h. wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen (z.B. Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, der Erschliessung, der Abstellplätze sowie der Aussenräume), die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 BauG entgegenstehen.

Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das eidgenössische und das kantonale Recht massgebend (Artikel 26ff BauG, Artikel 81ff BauG, Artikel 24 RPG, Artikel 66 SBG etc.).

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung. Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund 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 und 11 BauG.

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.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen. Vgl. Art. 30.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der gemischten Gemeinde Rüschegg geregelt. Vgl. Art. 66 BauG und Art. 20 und Anhang I OgR.

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	8
1.	Geltungsbereich	8
B	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG	9
1.	Baubewilligungspflicht / Bauentscheid	9
2.	Erschliessung	9
3.	Umgebungsgestaltung	9
3.1	Grundsatz	9
3.2.	Bäume und Hecken	10
3.3	Stütz- und Futtermauern, Böschungen	10
4.	Neben- und Gemeinschaftsanlagen	10
C	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	11
1.	Bauweise	11
1.1	Offene Bauweise	11
1.2	Gestaltungsfreiheit	11
2.	Mass der Nutzung	11
3.	Bauabstände	11
3.1	Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien	11
3.2	Bauabstand von öffentlichen Strassen	11
3.3	Gewässerraum	12
3.5	Bauabstand vom Wald	12
3.5	Bauabstand von Zonengrenzen	13
3.6	Bauabstände für Tiefbauten	13
4.	Baugestaltung	13
4.1	Gestaltung	13
4.2	Dachgestaltung	15
4.3	Dachaufbauten	15
5.	Gesundheit	15
6.	Energie	15
D	ZONENVORSCHRIFTEN	16
1.	Bedeutung	16
2.	Bauzonen	16
2.1	Wohnzonen	16
2.2	Kernzone K	16
2.3	Wohn- und Gewerbezone WG	16
2.4	Gewerbezone	17
2.5	Zonen mit Planungspflicht	17
2.6	Zonen mit bestehender Überbauungsordnung	18
2.7	Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	19
2.8	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	20
2.9	Baupolizeiliche Masse	20
2.10	Grünzone	22
3.	Landwirtschaftszone LWZ	22
4.	Schutzgebiete, Schutzobjekte	23
4.1	Bedeutung	23
4.2	Landschaftsschutz	23
4.3	Schutz der Lebensräume (Biotop-Schutz)	24
4.4	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	24

4.5	Objektschutz	24
4.6	IVS Objekte	25
4.7	Ausrichtung von Entschädigungen	25
4.8	Ortsbilschutzgebiet	26
4.9	Baudenkmäler	26
4.10	Archäologische Bodenfunde	26
5.	Naturgefahren	26
5.1	Naturgefahren allgemein	26
5.2	Naturgefahren Bundsacker – Stockmatt	27
5.3	Naturgefahren weitere Parzellen	28
E	ZUSTÄNDIGKEITEN	29
1.	Verfahrensvorschriften	29
2.	Zuständigkeiten	30
2.1	Gemeinderat	30
2.2	Bau- und Planungskommission	30
2.3	Umweltkommission	31
2.4	Bauverwaltung	32
F	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	33
1.	Widerhandlungen	33
2.	Inkrafttreten	33
3.	Aufzuhebende Vorschriften	33
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	34
	Genehmigungsvermerke Revision Ortsplanung von 1996	34
	Genehmigungsvermerke der Änderungen vom 1. Dezember 2023	35
	ÄNDERUNGEN	36
	ANHANG	37
A1	Anhang 1: Definitionen und Messweisen	37
A1.1	Gebäudemasse	37
A1.2	Bauabstände	37
A1.3	Gewässerraum	38
	BEILAGEN ZUM BAUREGLEMENT	
B1	Beilage 1: Erläuterungen zu Hinweisen und Inventaren	
B2	Beilage 2: Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1): Art. 79ff. Nachbarrecht, Bauten und Pflanzungen	

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Geltungsbereich

Art. 1 ¹ Das Baureglement mit Anhang bildet zusammen mit dem Zonenplan (Aeugstenhalten, Gambach, Graben, Heubach, Hirschhorn, Rütiplötsch, Wislisau), dem Zonenplan «Naturgefahren», dem Zonenplan «Gewässerräume» und dem Landschaftsplan (Teil 1) sowie dem Teilzonenplan und Teilbaureglement «Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel-Gantrisch Eywald» die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.¹

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit im Wirkungsbereich des Teilzonenplans «Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel-Gantrisch Eywald» das Teilbaureglement zur «Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel-Gantrisch Eywald» nichts anderes bestimmt oder soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2 ...²

Art. 3 ...³

Art. 4 ...⁴

¹ Fassung vom 01.12.2023

² Aufgehoben am 01.12.2023

³ Aufgehoben am 01.12.2023

⁴ Aufgehoben am 01.12.2023

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

1. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid

Art. 5 ...⁵

Art. 6 ...⁶

2. Erschliessung

Art. 7 ...⁷

Art. 8 ...⁸

Art. 9 ...⁹

3. Umgebungsgestaltung

3.1 Grundsatz

Art. 10 ¹ Der Umgebungsgestaltung von Bauten und Anlagen ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken, Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten.

² Der Umgebungsgestaltungsplan ist für neue Hauptgebäude zu erstellen. Bei Umbauten, bei Kleinbauten und bei Anbauten sofern es die Baubewilligungsbehörde als erforderlich erachtet. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke. ¹⁰

³ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung sowie über den behindertengerechten Zugang zu den Bauten.

Er muss unter anderem enthalten:

- a) die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
- b) Terrainveränderungen über 1.20 m Höhe, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;

Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen zusätzlich:

- c) die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und Spielflächen (Artikel 15 BauG, Artikel 42 - 48 BauV, Artikel 14 GBR);
- d) Containerstandplätze und Kompostplätze;
- e) die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Büsche, Hecken) und Grünbereiche (Artikel 14 BauG);
- f) die vorgesehene Etappierung
- g) die vorgesehene Aussenbeleuchtung.

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

⁵ Aufgehoben am 01.12.2023

⁶ Aufgehoben am 01.12.2023

⁷ Aufgehoben am 01.12.2023

⁸ Aufgehoben am 01.12.2023

⁹ Aufgehoben am 01.12.2023

¹⁰ Geändert am 01.12.2023

⁵ Das Sauberwasser ist in der Regel sowie im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung und des Abwasserreglements der Gemeinde versickern zu lassen oder, wo nicht möglich, getrennt abzuleiten. Die flächige Versickerung über das natürliche Terrain oder über wasserdurchlässige Beläge und dergleichen ist der Untergrundversickerung mittels Versickerungsanlagen wie Schächte und Gräben vorzuziehen. Zur Verminderung des Regenwasserabflusses oder zur Verbesserung der Versickerungsmöglichkeit kann die Gemeinde bei der Baubewilligung Massnahmen verlangen, die bei starken Niederschlägen eine kurzfristige, schadlose Überflutung von Autoabstell- und Verkehrsflächen sowie übrigen Anlagen bewirken.

3.2. Bäume und Hecken

Art. 11 ¹ Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind bei Beseitigung zu ersetzen. Der Standort für die Ersatzpflanzung ist auf der betroffenen Parzelle frei wählbar.

² Die Aussenräume von Bauten und Anlagen haben eine angemessene Begrünung aufzuweisen. Es sollen vor allem standortheimische Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

3.3 Stütz- und Futtermauern, Böschungen

Art. 12 ¹¹

¹ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet das massgebende Terrain nicht mehr als 1.20 m, begrünte Stützmauern nicht mehr als 3.00 m überragen.

² Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5.00 m beträgt; die Stufen sind zu begrünen.

³ Unbefestigte Böschungen dürfen höchstens eine Neigung von 35° aufweisen.

⁴ Befestigte Steilböschungen ingenieurbioologischer Art (z.B. Lebendverbau) und dergleichen dürfen bei einer maximalen Neigung von 35° eine Höhe von maximal 3.00 m aufweisen und sind mit dicht wachsenden Pflanzen zu begrünen.

⁵ Eine Kombination von befestigten Steilböschungen und Stützmauern ist nicht zulässig.

4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 13 ...¹²

Art. 14 ...¹³

¹¹ Geändert am 01.12.2023

¹² Aufgehoben am 01.12.2023

¹³ Aufgehoben am 01.12.2023

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauweise

1.1 Offene Bauweise

Art. 15 Im ganzen Gemeindegebiet ist nur die offene Bauweise zulässig d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.¹⁴

1.2 Gestaltungsfreiheit

Art. 16 Die Gestaltungsfreiheit nach Artikel 75 Baugesetz ist ausgeschlossen.

2. Mass der Nutzung

Art. 17 ...¹⁵

3. Bauabstände

3.1 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

Art. 18¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

3.2 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 19 Von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m und von selbständigen Fuss- und Radwegen 2.00 m einzuhalten.¹⁶

¹⁴ Geändert am 01.12.2023

¹⁵ Geändert am 01.12.2023, vgl. Artikel 55.

¹⁶ Der Abstand gegenüber Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch wird gemäss Strassengesetz SG ab Fahrbahnrand gemessen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen und Abstände des Strassengesetzes SG. Vgl. Art. 80 SG. Strassenabstände von Einfriedungen, Zäunen, Pflanzen und Strassenreklamen vgl. Art. 56ff. SV. Geändert am 01.12.2023.

3.3 Gewässerraum

Art. 20 ¹⁷

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) ist für die Gewährleistung der folgenden Funktionen erforderlich:

- a. die natürliche Funktion der Gewässer,
- b. Schutz vor Hochwasser,
- c. Gewässernutzung.¹⁸

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung (Typ A) oder mittels Farbcodierung und numerischer Bezeichnung (Typ B) festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.¹⁹

³ Der Gewässerraum für den Gantrischsee beträgt 15.0 m. Er wird ab der Uferlinie gemessen.²⁰

⁴ Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den bestehenden Überbauungsordnungen vor.

⁵ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.²¹

⁶ 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.²²

⁷ Der im Zonenplan «Gewässerräume» gekennzeichnete Abschnitt gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV.

3.5 Bauabstand vom Wald

Art. 21 Im -Bereich von Bauzonen ist die Waldgrenze im Zonenplan verbindlich festgelegt.²³

¹⁷ Geändert am 13.12.2019, genehmigt durch AGR am 17.12.2020

¹⁸ Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum.

¹⁹ Messweise siehe Anhang IA1-9. 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. Vgl. Art. 39 WBV. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

²⁰ Messweise siehe Anhang IA1-9

²¹ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbau gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Standortgebundene Bauten und Anlagen vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Dicht überbaute Gebiete vgl. Art. 20 Abs. 6.

²² Vgl. auch Art. 36a GschG. Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

²³ Geändert am 01.12.2023; Waldabstand vgl. kantonale Waldgesetzgebung.

3.5 Bauabstand von Zonengrenzen

Art. 22 Gegenüber den Zonengrenzen zu den Zonen ZöN, ZSF und GWA, GWB, GG sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen. Gegenüber der Landwirtschaftszone LWZ und Grünzonen gelten die ordentlichen Abstände gemäss Baureglement, wobei für Bauten nach Artikel 55 Absatz 1 die Einhaltung eines Grenzabstands von 3.0 m genügt. ²⁴

Art. 23 ...²⁵

Art. 24 ...²⁶

Art. 25 ...²⁷

3.6 Bauabstände für Tiefbauten

Art. 26 ¹ Das massgebende Terrain nicht überragende Tiefbauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen. ²⁸

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art. 27 ...²⁹

Art. 28 ...³⁰

Art. 29 ...³¹

4. Baugestaltung

4.1 Gestaltung

Art. 30 ¹ Bauten und Anlagen (auch bewilligungsfreie) sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

²⁴ Geändert am 01.12.2023; Die Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.

²⁵ Aufgehoben am 01.12.2023

²⁶ Aufgehoben am 01.12.2023

²⁷ Aufgehoben am 01.12.2023

²⁸ Geändert am 01.12.2023.

²⁹ Aufgehoben am 01.12.2023

³⁰ Aufgehoben am 01.12.2023

³¹ Aufgehoben am 01.12.2023; vgl. Artikel A1-6

- ² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf folgende Elemente einzugehen:
- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes;
 - Gestaltung und Materialisierung von Fassade und Dach;³²
 - Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
 - Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
 - Abstellplätze für Fahrzeuge;
 - Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt.

- ³ Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:
- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, bauseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite;
 - Umgebungsgestaltungsplan.
- Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (BewD Artikel 15).

- ⁴ Baugesuche können vor ihrer Behandlung durch die Baubewilligungsbehörde in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz beurteilt werden:
- In Schutzgebieten und bei geschützten und erhaltenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung.
 - Ausserhalb der Bauzone.
 - In den Bauzonen alle im ordentlichen Verfahren zu behandelnden Baugesuche. Im vereinfachten Verfahren (kleine Baubewilligung Art. 27 BewD) zu behandelnde Baugesuche, wenn sie Veränderungen bringen, welche den öffentlichen Raum betreffen.

- ⁵ Wird durch ein Baugesuch ein Objekt, das Gegenstand eines Inventars von Bund oder Kanton ist, betroffen, muss in jedem Fall die zuständige Kantonale Fachstelle angehört werden (Artikel 22, Absatz 3 BewD).

Art. 31 ...³³

Art. 32 ...³⁴

Art. 33 ...³⁵

Art. 34 ...³⁶

Art. 35 ...³⁷

³² Geändert am 01.12.2023

³³ Aufgehoben am 01.12.2023

³⁴ Aufgehoben am 01.12.2023

³⁵ Aufgehoben am 01.12.2023

³⁶ Aufgehoben am 01.12.2023

³⁷ Aufgehoben am 01.12.2023

4.2 Dachgestaltung

Art. 36^{38 1} ...

² Für Hauptdächer sind nur Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer gestattet. Die Dachneigungen dürfen nicht weniger als 20° und nicht mehr als 45° betragen. Unter Berücksichtigung von Artikel 30 (Gestaltung) sind auch andere Dachformen und Neigungen zugelassen.

³ Für An- und Kleinbauten können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer von über 40 m² sind natürlich zu begrünen.

⁴ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder nachbarlichen Grund weniger als 3.00 m beträgt sowie im Bereich von Hauszügen, sind hinreichende Schneefänge anzubringen.

4.3 Dachaufbauten

Art. 37^{39 1} Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 50 % der Länge der darunter liegenden Fassade (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen).

² Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen nicht ausgenützt ist.

³ In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Länge der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmälern nicht zulässig.

Art. 38 ...⁴⁰

5. Gesundheit

Art. 39 ...⁴¹

Art. 40 ...⁴²

Art. 41 ...⁴³

Art. 42 ...⁴⁴

6. Energie

Art. 43 ...⁴⁵

³⁸ Abs. 1 aufgehoben sowie Abs. 2 und 3 geändert am 01.12.2023

³⁹ Geändert am 01.12.2023

⁴⁰ Aufgehoben am 01.12.2023

⁴¹ Aufgehoben am 01.12.2023

⁴² Aufgehoben am 01.12.2023

⁴³ Aufgehoben am 01.12.2023

⁴⁴ Aufgehoben am 01.12.2023

⁴⁵ Aufgehoben am 01.12.2023

D ZONENVORSCHRIFTEN

1. Bedeutung

Art. 44 ¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Zonen des Zonenplanes vorgesehenen Nutzung.

² Die baupolizeilichen Masse werden in Artikel 55 Gemeindebaureglement zugewiesen.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen

Art. 45 Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind zudem kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Artikel 90 BauV).

2.2 Kernzone K

Art. 46 ¹ Die Dorfkernzone ist Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnzone. Gewerbebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfkernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² Die ersten Vollgeschosse der Bauten sind strassenseitig so weit als möglich für Ladengeschäfte, öffentlichkeitsbezogene Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe zu nutzen. ⁴⁶

2.3 Wohn- und Gewerbezone WG

Art. 47 ¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Gewerbe und Betriebe, die das gesunde Wohnen durch besonders nachteilige Emissionen wie Lärm, Russ, Geruch usw. wesentlich beeinträchtigen sowie ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind nicht zugelassen.

² ZP Graben, In den schraffiert dargestellten Parzellen Nrn. 491, 679, 210 + 1850 ist der Planungswert der ES III durch den Schiesslärm überschritten. ⁴⁷ Bei Neubauten in diesem Gebiet sind die lärmempfindlichen Räume (Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen, Arbeitsräume etc.) an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Einzelne lärmempfindliche Räume an den lärmzugewandten Fassaden können durch Realisierung von Lärmpufferzonen, Festverglasungen, Belüftungsmöglichkeit durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden oder ähnlich wirksamen Massnahmen vor übermässigem Lärm geschützt werden, so dass die Planungswerte der ES III eingehalten sind. Die Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA-Norm 181 sind einzuhalten.

Art. 48 ... ⁴⁸ / ⁴⁹

⁴⁶ Geändert am 01.12.2023

⁴⁷ Gebiete mit «Schiesslärmbelastung»

⁴⁸ Geändert am 05.06.2015, genehmigt durch AGR am 16.10.2015

⁴⁹ Aufgehoben am 17.03.2022; Vgl. Artikel 52 Überbauungsordnung «Ferienhauszone Aeugstenhalten» vom 11. Juni 1999, genehmigt durch das AGR am 25. April 2000

2.4 Gewerbebezonen

Art. 49 ¹ Die Gewerbebezonen sind für Gewerbebetriebe bestimmt.

² Neue Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird.

³ ZP Graben, In den schraffiert dargestellten Parzellen Nrn. 211, 682, 491 + 681 ist der Planungswert der ES IV durch den Schiesslärm überschritten.⁵⁰ Bei Neubauten in diesem Gebiet sind die lärmempfindlichen Räume (Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen, Arbeitsräume etc.) an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Einzelne lärmempfindliche Räume an den lärmzugewandten Fassaden können durch Realisierung von Lärmpufferzonen, Festverglasungen, Belüftungsmöglichkeit durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden oder ähnlich wirksamen Massnahmen vor übermässigem Lärm geschützt werden, so dass die Planungswerte der ES IV eingehalten sind. Die Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA-Norm 181 sind einzuhalten.

2.5 Zonen mit Planungspflicht

allgemein

Art. 50 ¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Kleinbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.⁵¹

² Grundsätze und Verfahren der betr. Überbauungsordnungen werden durch Art. 93 + 94 des BauG geregelt.

speziell

Art. 51

ZPP Nr. 1 «Wyssenhalten»

a) Zweck

Die ZPP Wyssenhalten bezweckt eine landschaftlich und siedlungstechnisch harmonische Überbauung der exponierten Hanglage.

b) Art und Mass der Nutzung

Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone E2.

c) Gestaltungsgrundsätze

Gebäude und Erschliessungsanlagen sollen den natürlichen Terrainverlauf möglichst gut berücksichtigen

d) Infrastrukturvertrag

Sämtliche Fragen im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

⁵⁰ Gebiete mit «Schiesslärmbelastung»

⁵¹ Geändert am 01.12.2023

(Art. 51 Fortsetzung)

ZPP Nr. 2 «Pfadern»⁵²

- a) Zweck
Die ZPP Pfadern bezweckt eine siedlungstechnisch harmonische Überbauung.
- b) Art und Mass der Nutzung
Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone E2. Es sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen. Zugelassen sind jedoch Doppel- + Reiheneinfamilienhäuser.
- c) Gestaltungsgrundsätze
Gebäude und Erschliessungsanlagen sollen den natürlichen Terrainverlauf und die bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung möglichst gut berücksichtigen
- d) Infrastrukturvertrag
Sämtliche Fragen im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

ZPP Nr. 3 «Bundsacker»

- a) Zweck
Die ZPP Bundsacker bezweckt eine siedlungstechnisch harmonische Überbauung. Die Übernahme von Fernwärme aus der Holzschnitzfeuerungsanlage aus dem nahen Schulgebäudekomplex soll möglichst angestrebt werden.
- b) Art und Mass der Nutzung
Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone E2.
- c) Gestaltungsgrundsätze
Gebäude und Erschliessungsanlagen sollen den natürlichen Terrainverlauf und die bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung möglichst gut berücksichtigen
- d) Infrastrukturvertrag
Sämtliche Fragen im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

2.6 Zonen mit bestehender Überbauungsordnung

Art. 52⁵³

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung
«Detailerschliessungsplan Wysenhalten»	UeO	04.04.1984 (Gemeinderat) / 14.06.1984
Überbauungsordnung «Nr. 1/94 Dorfzentrum Heubach »	UeO	16.12.1994 / 24.07.1995 mit Änderung
Überbauungsordnung «PTT-Haltestelle Heubach»	UeO	16.06.1995 / 03.11.1995
Überbauungsordnung «Ferienhauszone Aeugstenhalten»	UeO	11.06.1999 / 25.04.2000
Überbauungsordnung «Detailerschliessung Stockmatt»	UeO	10.05.2004 (Gemeinderat) / 26.08.2004

⁵² Geändert am 01.12.2023

⁵³ Geändert am 01.12.2023

2.7 Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN

Art. 53 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 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Fussballplatz ⁵⁴	Rasenspielfeld mit notwendiger Infrastruktur	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der E2	III
B Viehschauplatz Graben ^{55 / 56}	Viehschauplatz, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen, Abstellplätze	Es gelten die baupolizeilichen Vorschriften der WG2	III
C Telefonzentrale Graben	Telefonzentrale	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der W1	III
D BKW Graben	Unterstation	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der W1	IV
E Rütliplötsch	Forstwirtschaftliche Bauten	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GWA	IV
F Schulanlage Bundsacker ⁵⁷	Schulhaus, Turn- und Sportanlagen, kommunale Mehrzweckgebäude, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen	Fh tr = 11.0 m; GL = frei. Für die Übrigen baupolizeilichen Masse gelten die Vorschriften der WG2	II
G MZG/ZSA Pfadern	Gebäude und Anlagen für kommunale Bedürfnisse wie Zivilschutzanlage, Wehrdienstmagazin, Werkhof, Mehrzweckgebäude, Altstoffsammelstelle, öffentl. Sport- und Freizeitanlagen	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GWA	IV
H Schiessanlage Hirschhorn	Schiessstand, Parkplätze	Schützenhaus, bauliche Lärmschutzmassnahmen	IV
J Schulanlage Hirschhorn ⁵⁸	Schulhaus, Turn- und Sportanlagen, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen	Fh tr = 8.50 m; GL = frei. Für die Übrigen baupolizeilichen Masse gelten die Vorschriften der WG2	II
K Gemeindeverwaltung	Verwaltungsgebäude und andere Bauten kommunalen Bedarfs, Parkplätze	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der WG2	III
L ... ⁵⁹			
M Gambachbrücke	Gebäude und Anlagen für kommunale Bedürfnisse wie Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsbauwerke, Wehrdienstmagazin, Werkhof, Altstoffsammelstelle, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen, öffentl. PPs	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der WG2	IV
N Pfadern ^{60 / 61}	Gebäude und Anlagen für ein Alters- und Pflegezentrum inkl. Parkplätze	Für Bauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: GL = 35m, GB = 15m, Fh tr = 9.50 m, kA = 5m, Abstand zu ZÖN G = 5m	II

⁵⁴ Geändert am 01.12.2023

⁵⁵ Geändert am 05.12.2008, genehmigt durch AGR am 03.02.2009

⁵⁶ Geändert am 01.12.2023

⁵⁷ Geändert am 01.12.2023

⁵⁸ Geändert am 01.12.2023

⁵⁹ Aufgehoben am 07.12.2012, genehmigt durch AGR am 27.05.2013

⁶⁰ Geändert am 08.06.2005, genehmigt durch AGR am 28.07.2005

⁶¹ Geändert am 01.12.2023

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
O Reservoir Eywald ⁶²	Reservoir für die Wasserversorgung	Bestehend	
P Öffentliche Parkplätze Eywald ⁶³	Öffentliche Parkplätze der Gemeinde, Wendeplätze und Abfallsammelstellen	Bestehend	

ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV

2.8 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Art. 54 ¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Sport- + Freizeitanlagen inkl. zweckgebundene oder öffentliche Parkplätze, Familiengärten, Vereinsbauten und Campingplätze angelegt werden. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W1.

² In der ZSF «Campingplatz Tiefengraben» gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone E2.

2.9 Baupolizeiliche Masse

Art. 55 ⁶⁴

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kA (m)	gA (m)	Fh tr (m) ***	GL (m)	VG	ES
Wohnzone W1	4	6	5.00	15	1	II
Wohnzone E2	4	8	7.50	25	2 *	II
Wohnzone W2	5	10	7.50	25	2 *	II
Wohn- und Gewerbezone WG2	5	10	7.50	25	2 *	III
Kernzone K	4	8	7.50	25	2	III
Gewerbezone GWA	4	--	14.50 / 22.50**	--	--	IV
Gewerbezone GWB	4	--	8.50 / 12.50**	--	--	IV
Gewerbezone GG	4	--	11.50 / 15.50**	--	--	IV

kA kleiner Grenzabstand (s. Anhang 1)

gA grosser Grenzabstand (s. Anhang 1)

Fh tr Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (s. Art. 15 BMBV)

GL Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)

VG Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

* neue Gebäude für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Zahl der Vollgeschosse aufzuweisen

** für technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen u.ä.) und Silobauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 60 m²; Abweichungen sind auf Empfehlung der Fachinstanz gemäss Art. 30 Abs. 4 möglich.

*** In Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

⁶² Geändert am 05.06.2015, genehmigt durch AGR am 16.10.2015

⁶³ Geändert am 05.06.2015, genehmigt durch AGR am 16.10.2015

⁶⁴ Geändert am 01.12.2023

² Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten: ⁶⁵

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m

b. Anbauten: ⁶⁶

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m
- Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt

c. Unterniveaubauten: ⁶⁷

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m
- Grenzabstand (A) min. 2.0 m

d. Unterirdische Bauten: ⁶⁸

- Grenzabstand (A): min. 1.0 m

e. offene vorspringende Gebäudeteile: ⁶⁹

- ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Vordächer, Terrassen, Aussentreppen, Rampen und dgl.
- zulässiges Mass über Fassadenflucht ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 3.0 m, innerhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 2.5 m
- zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %

f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Situation: min. 2.0 m
- in der Höhe: min. 2.0 m

g. Geschosse: ⁷⁰

- Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 1.70 m, innerhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 1.50 m

h. Abgrabungen: max. 7.0 m ⁷¹

⁶⁵ Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).

⁶⁶ Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.

⁶⁷ Vgl. Art. 6 BMBV. Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

⁶⁸ Vgl. Art. 5 BMBV. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

⁶⁹ Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand). Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Für Dachvorsprünge muss im Gegensatz zu Vordächern keine Breitenbeschränkung eingehalten werden, vgl. Art. 10 BMBV. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten. Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteilen nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.

⁷⁰ Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.

⁷¹ Vgl. Anhang 1

³ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig 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. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.

⁴ Soweit nicht in Art. 55 Abs. 1 geregelt, sind landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 60 m² und einer Gesamthöhe von 13.0 m gestattet. Technisch bedingte Dachaufbauten auf Silos von bis zu 3.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Abweichungen sind auf Empfehlung der Fachinstanz gemäss Art. 30 Abs. 4 möglich.⁷²

2.10 Grünzone

Art. 56 Die Grünzone dient zur Gliederung des Siedlungsgebietes und/oder zur Schaffung von Grünräumen. Gestattet sind nur unterirdische Bauten oder solche, die zur Pflege der Grünzonen nötig sind. Im Übrigen sind die Vorschriften der Landwirtschaftszone sinngemäss anwendbar.

3. Landwirtschaftszone LWZ

Art. 57 ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu (ungezontes Gebiet gemäss Artikel 5 BauG).

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes.⁷³

³ Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohnzone W2.⁷⁴

⁴ Kleinere Materialentnahme- und Deponiestellen bedürfen einer Bau- und Ausnahmegewilligung gemäss Artikel 24 RPG, 81ff BauG. Grössere Materialentnahme und Deponiestellen bedürfen einer Überbauungsordnung.

⁵ ...⁷⁵

⁶ Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III.

⁷² Gesamthöhe, vgl. Art. 14 BMBV. Geändert am 01.12.2023

⁷³ Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁷⁴ Geändert am 01.12.2023

⁷⁵ Aufgehoben am 01.12.2023

4. Schutzgebiete, Schutzobjekte

4.1 Bedeutung

Art. 58 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Artikel 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes (BauG).

Das Gemeindebaureglement legt für die verschiedenen Schutzkategorien den Schutzzweck sowie die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

4.2 Landschaftsschutz

Art. 59¹ Landschaftsschutzgebiete A - D (gemäss Artikel 10, 54 und 86 BauG) bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen und Aussichtspunkten.

² In allen im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Landschaftsschutzgebieten ist nur die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Die naturnahe Landschaft (Bäume, Hecken usw.) ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Neuaufforstungen, Baumschulen und Gärtnereibetriebe dürfen nicht angelegt werden.

³ Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sowie im öffentlichen Interesse liegende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Gebäuden stattfindet. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.⁷⁶

⁴ Ergänzend zu den Absätzen 2 - 3 gelten für die einzelnen Landschaftsschutzgebiete (LSG) folgende Bestimmungen:

- a) In der Schwendihalte (LSG A) gelten keine weiteren Bestimmungen.
- b) Die Bewirtschaftung der Wiesen des Schwendibodens (LSG B) ist vertraglich zu regeln. Das Austragen von Kunstdünger ist untersagt, eine Herbstweide gestattet. Der natürliche Bachlauf, seine Ufer und die Bestockung und insbesondere die Wasserfälle und die schönen Mäander sind zu erhalten. Wasserbauliche Massnahmen sind auf die Sicherung der Wiesen, der Brücke und des Gebäudes in der Brugermühle zu beschränken. Die Gemeinde entschädigt die Grundeigentümer für den Minderertrag.
- c) Der Rüschegghügel (LSG C) als zentraler Aussichtspunkt in der Gemeinde und der landschaftlich durch Hecken, Einzelbäume und Bäche gegliederte Süabhäng sind zu erhalten. Exponierte Einzelbäume sind rechtzeitig vor ihrem Abgang nahe dem bestehenden Standort mit einheimischen Neuanpflanzungen zu sichern. Der historische Kirchweg von Lisibühl bis zur Kirche ist zu unterhalten.
- d) Im Wyssbach (LSG D) besteht ein Aufforstungsverbot zum Schutz der Waldeinbuchtungen. Feuchtwiesen, Hecken und Lesesteinhaufen sind zu erhalten. Der Findling (Habkerngranit) ist als kantonales Naturschutzobjekt geschützt.
- e) Für die Auenlandschaft, Tiefengraben-Sackau (LSG E) gilt die Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung.

⁷⁶ Geändert am 01.12.2023

4.3 Schutz der Lebensräume (Biotop-Schutz)

Art. 60

- a) Biotop-Schutzgebiete (gemäss Artikel 10, 54 und 86 BauG) bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen sowie den Lebensraum mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- b) Für die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Feuchtgebiete gilt ein Drainageverbot. Die Verwendung von Kunstdünger ist untersagt. Die zuständige Gemeindebehörde kann mit den Bewirtschaftern die Nutzung regeln.
- c) Die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind gemäss den im Schutzzonenplan festgelegten Perimetern und nach Artikel 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes zu erhalten und wo nötig zu verbessern. Die Gemeinde kann die abschnittsweise Pflege von Hecken und deren ökologische Aufwertung (Artenvielfalt) sowie die Neuanpflanzung an geeigneten Stellen fördern und unterstützen.
- d) Bäche, Uferbereiche und deren Bestockungen sind gemäss Artikel 12 der kantonalen Naturschutzverordnung geschützt. Ferner dürfen Bäche gemäss Wasserbaugesetz nicht eingedolt werden.
- e) Das Austragen von Dünger in einem Streifen von 3 m Breite entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern (beidseits) untersagt.⁷⁷

4.4 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Art. 60a Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.⁷⁸

4.5 Objektschutz

Art. 61¹ Als Einzelobjekte werden wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen, Hochstammobstgärten und geologische Objekte bezeichnet. Ihr Schutz bezweckt je nach Umgebung ökologische oder ästhetische Zielsetzungen.

² Einzelbäume und Baumgruppen, die das Ortsbild besonders prägen, sind im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichnet und unterstehen dem Schutz der Gemeinde. Die Bewirtschafter haben die Bäume zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Bei einer Fällung, die aus Sicherheitsgründen oder als Pflegemassnahme nötig werden kann, ist in unmittelbarer Nähe eine Ersatzpflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

³ Für die zwei Sommerlinden bei der Kirche Rüschegg und den Block im Wyssbachgraben gelten die Schutzbestimmungen gemäss Regierungsratsbeschluss vom 31. Januar 1973 und 21. Mai 1940.

⁴ Für das vom Bund bezeichnete Auengebiet „Schwarzwasser“ von nationaler Bedeutung gelten die Schutzbestimmungen der Auenverordnung vom 28. Oktober 1992 sowie des Regierungsratsbeschlusses.

⁷⁷ Geändert am 01.12.2023; vgl. auch Art. 20 (Gewässerraum).

⁷⁸ Geändert am 01.12.2023; Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.

⁵ Die im Landschaftsplan (Teil 1) enthaltenen geologischen Objekte sind zu erhalten und im festgelegten Perimeter sind Terrainveränderungen untersagt.

⁶ Für die Feldobstbäume (mindestens 20 Stück pro Betrieb) können Beiträge gemäss Artikel 31 b LwG beim Bund beansprucht werden. Die übrigen als Schutzobjekte bezeichneten Einzelbäume können von der Gemeinde zum gleichen Ansatz entschädigt werden.

⁷ In den im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Schutzobjekten sind alle Massnahmen, Eingriffe und Einrichtungen verboten, die Pflanzen und Tiere beeinträchtigen oder gefährden, sowie die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verändern können.

4.6 IVS Objekte

Art. 62 ¹ Die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen mit standortgerechtem Bewuchs sowie wegbegleitende IVS Einzelobjekte dürfen nicht zerstört oder verändert werden.

² Unterhalt und Nutzung sind erlaubt, soweit die Substanz dadurch nicht gefährdet wird.

³ Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz, Adresse im Anhang) zum Mitbericht zu unterbreiten.

⁴ Die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Brücken sind in ihrer Bausubstanz geschützt und vom Eigentümer entsprechend zu unterhalten.

⁵ Die IVS-Objekte im Zonenplan mit Richtplancharakter sind im heutigen Zustand zu erhalten oder aufzuwerten. Substanzerhaltende Massnahmen und Nutzungen sind erwünscht.

4.7 Ausrichtung von Entschädigungen

Art. 63 ¹ Die Gemeinde kann BewirtschafterInnen zum Ausgleich von Ertragseinbussen und Pflegeaufwand für die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Schutzobjekte und Schutzgebiete Entschädigungen ausrichten.

² Massgebend sind in jedem Fall, die mit der Gemeinde abgeschlossenen Verträge zur Abgeltung für ökologisch und landschaftlich bedingte Nutzungsaufgaben im Kanton Bern. Die maximale Höhe der Entschädigungen richtet sich nach den Ansätzen in den dazugehörigen Objektblättern, welche einen integrierenden Bestandteil der Verträge darstellen.

³ Werden für die gleichen Leistungen auf derselben landwirtschaftlichen Nutzfläche Beiträge Dritter (Bund, Kanton, Private, Institutionen) geleistet, so reduziert die Gemeinde ihre Entschädigungen um das Mass dieser Leistungen. Beiträge von Bund und Kanton gehen der Leistungspflicht der Gemeinde vor. Die Gemeinde koordiniert die Entschädigungen.

Art. 64 ...⁷⁹

Art. 65 ...⁸⁰

4.8 Ortsbildschutzgebiet

Art. 66¹ Als Ortsbildschutzgebiete sind Siedlungen und Siedlungsteile, wie Quartiere, Dörfer, Weiler, Baugruppen, von besonders hoher Qualität bezeichnet.

² Ihre das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten, beziehungsweise sinngemäss zu erneuern.

³ Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen (gute Gesamtwirkung im Sinne von Artikel 10 und 30 GBR).

4.9 Baudenkmäler

Art. 67 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.⁸¹

4.10 Archäologische Bodenfunde

Art. 68¹ Treten bei Aushubarbeiten 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. Diese Bestimmung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Landschaftsplan (Teil 1) aufgeführten archäologischen Schutzgebiete ist im Baubewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

5. Naturgefahren

5.1 Naturgefahren allgemein

Art. 69⁸²

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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.

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

⁷⁹ Aufgehoben am 01.12.2023; Es gilt der Landschaftsplan (Teil 1) vom 18. März 1996 / genehmigt durch das AGR am 19.12.1996.

⁸⁰ Aufgehoben am 01.12.2023

⁸¹ Geändert am 01.12.2023; vgl. Bauinventar der Gemeinde Rüschegg vom 03.04.2010

⁸² Geändert am 05.06.2015, genehmigt durch AGR am 16.10.2015

5.2 Naturgefahren Bundsacker – Stockmatt

Art. 69a⁸³

¹ Die im Zonenplan Heubach ausgeschiedenen Baugebiete Bundsacker und Stockmatt liegen im Bereich einer alten Sackungsmasse, die zu Rutschungen schwacher Intensität neigt. Bei der Bebauung ist auf folgende Grundsätze zu achten:

- a) Keine wesentliche Zusatzbelastung des Geländes (d.h. Leichtbauweisen mit möglichst gleichmässiger Auflast)
- b) Gebäudefundation in steifer Bauweise
- c) Entwässerungsmassnahmen im Bau- und Endzustand
- d) Keine Versickerung von Meteorwasser
- e) Keine Tiefenfundationen
- f) Anstreben eines Massengleichgewichtes bei der Bebauung

² Die vorstehend umschriebenen Massnahmen umfassen konkret folgende Punkte:

- a) Lastenausgleich; Kompensation der Bauwerkslast durch die Aushubentlastung (keine wesentliche Zusatzbelastung des Geländes), keine Zusatzbelastung durch Terrainaufschüttungen im Rahmen der Umgebungsgestaltung
- b) Fundation neuer Gebäude auf einer tragenden Bodenplatte und Ausbildung der Gebäudeunterkellerung in Massivbeton als steifer Kasten
- c) Entwässerung der Baugrube im Bauzustand (Verhinderung der Infiltration von Oberflächen- und Meteorwasser) – Entwässerung des Bauwerkes im Endzustand (Ableiten des anfallenden Sickerwassers über eine Ringdrainage in einen Vorfluter oder die Sauberwasserkanalisation)
- d) Verbot der Meteorwasserversickerung; das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist einem Vorfluter oder der Sauberwasserkanalisation zuzuführen

³ Die Baubewilligungsbehörde behält sich bei grösseren Bauvorhaben oder in bestimmten Geländesituationen (z.B. steile Hanglage, sichtbare lokale Instabilitäten) das Recht vor, ein Baugrundgutachten mit Stabilitätsnachweis zu verlangen.

⁴ Das Restrisiko entbindet Architekten und Ingenieure nicht von ihrer Sorgfaltspflicht. Die Bauarbeiten sind nach den Regeln der Baukunst auszuführen. Das beim Bauen in den vorliegenden Baugrundverhältnissen verbleibende Restrisiko ist von der Bauherrschaft zu tragen.

⁵ **Empfehlung:** grundsätzlich wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse durch einen Fachspezialisten abklären zu lassen (geologisch-geotechnisches Gutachten)

⁸³ Geändert am 05.06.2015, genehmigt durch AGR am 16.10.2015

5.3 Naturgefahren weitere Parzellen

Art. 69b ⁸⁴

¹ Damit die Parzelle Rüschegg-Gbbl. Nr. 1837 bebaut und genutzt werden kann, ist die Geländemulde aufzufüllen und die ganze Fläche des Grundstücks auf die Schutzhöhe von 724.1 m. ü. M. (0.50 m über das Niveau des Strassendamms) anzuheben.

² Damit die Parzellen Rüschegg-Gbbl. Nrn. 2384 und 714 bebaut und genutzt werden können, ist bei einem Neubau die bergseitige Gebäudewand zu verstärken. Weiter sind bergseitige Öffnungen weitgehend zu vermeiden und mittels geeigneter Sickerleitungen oberhalb der Gebäudebewegungen weitgehend zu unterbinden.

³ Damit die Parzelle Rüschegg-Gbbl. Nr. 1051.01 bebaut und genutzt werden kann, ist

- a) ein Abflusskorridor für den Hochwasserfall (mittels Geländeanpassung) zu erstellen;
- b) ein Neubau wasserdicht als weisse oder schwarze Wanne auszubilden, flussseitig bis 1.00 m über das massgebende Terrain dicht und verstärkt auszugestalten sowie die Eingänge erhöht anzubringen und Lichtschächte wegzulassen; ⁸⁵
- c) ein Neubau mit seiner langen Seite parallel zur Hochwasserflussrichtung auszurichten.

⁸⁴ Geändert am 05.06.2015, genehmigt durch AGR am 16.10.2015

⁸⁵ Geändert am 01.12.2023

E ZUSTÄNDIGKEITEN

1. Verfahrensvorschriften

Art. 70 ...⁸⁶

Art. 71 ...⁸⁷

Art. 72 ...⁸⁸

Art. 73 ...⁸⁹

Art. 74 ...⁹⁰

Art. 75 ...⁹¹

Art. 76 ...⁹²

⁸⁶ Aufgehoben am 01.12.2023

⁸⁷ Aufgehoben am 01.12.2023

⁸⁸ Aufgehoben am 01.12.2023

⁸⁹ Aufgehoben am 01.12.2023

⁹⁰ Aufgehoben am 01.12.2023

⁹¹ Aufgehoben am 01.12.2023

⁹² Aufgehoben am 01.12.2023

2. Zuständigkeiten

2.1 Gemeinderat

Art. 77 ¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über

- Richtpläne;
- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht betreffen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Änderungen im Sinne von Artikel 122 Bauverordnung;
- die Anordnung des Vorprüfungsverfahrens.

Dem Gemeinderat obliegen:

- a) die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen;
- b) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung;
- c) die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen.

³ ... ⁹³

⁴ ... ⁹⁴

⁵ ... ⁹⁵

2.2 Bau- und Planungskommission

Art. 78 ¹ Die Bau- und Planungskommission ist zuständig für die Beratung des Gemeinderates in raumplanerischen Angelegenheiten, die Prüfung und Vorbereitung der Baugesuche, soweit sie hierfür nicht selbst zuständig ist, die Vorbereitung und Überwachung aller Hoch- und Tiefbauten der Gemeinde sowie die Aufsicht über den Unterhalt der gemeindeeigenen Gebäude, Strassen und Anlagen inklusive Strassenmarkierung und -signalisation.

² Im Planerlassverfahren obliegen ihr:

- a) die Beratung des Gemeinderates in allen raumplanerischen und gestalterischen Angelegenheiten;
- b) die laufende Bearbeitung der Ortsplanung;
- c) die Vorberatung von Planungszonen;
- d) die Vorberatung von geringfügigen Änderungen im Sinne von Artikel 122 BauV;
- e) die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen und weiteren Detailplanungen;
- f) die Ausführung und die Begleitung der beschlossenen Planungen.

⁹³ Geändert am 01.12.2023

⁹⁴ Geändert am 01.12.2023

⁹⁵ Aufgehoben am 01.12.2023

³ Im Baubewilligungsverfahren obliegt ihr: ⁹⁶

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Artikel 19ff BewD);
- b) die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist;
- c) die Durchführung von Einspracheverhandlungen (Artikel 34 BewD);
- d) die Einholung der Amtsberichte zu Ausnahmegesuchen (Artikel 9 Abs. 4 BewD);
- e) die Einholung der Stellungnahmen und Amtsberichte der kantonalen Stellen (Artikel 21f BewD);
- f) der Entscheid über Baubewilligungen in Zuständigkeit der Gemeinde;
- g) der Entscheid über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- h) die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Artikel 35 BauG);
- i) die Antragstellung zuhanden der Baubewilligungsbehörde, soweit diese Ausnahmen erfordern und/oder zu beurteilende Einsprachen vorliegen.

⁴ Die Bau- und Planungskommission ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Sie trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

Der Bau- und Planungskommission obliegt insbesondere Beschlüsse betreffend:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

2.3 Umweltkommission

Art. 79 ¹ Der Umweltkommission obliegen:

- a) die Beratung von Gemeinderat und Privaten in Natur- und Landschaftsfragen;
- b) die Schaffung und Pflege von Grünbereichen und Naturobjekten;
- c) die Betreuung des Natur- und Landschaftsinventars;
- d) die Bearbeitung des Landschaftsplanes;
- e) die Stellungnahme zu allen Überbauungsordnungen;
- f) die Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit zu Natur und Landschaft;
- g) die Aufsicht über die Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäss den Artikel 58 bis 61 Gemeindebaureglement;
- h) die Ausarbeitung und Überwachung der Verträge gemäss Artikel 63 Gemeindebaureglement und die Antragstellung zuhanden des Gemeinderates.

² Die Umweltkommission hat zu allen Baugesuchen Stellung zu nehmen, die Schutzgebiete gemäss Artikel 57 ff Gemeindebaureglement betreffen. Sie stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag.

⁹⁶ Geändert am 01.12.2023

2.4 Bauverwaltung

Art. 80 ¹ Im Baubewilligungsverfahren obliegt der Bauverwaltung:

- Auskunftserteilung über bau- und planungstechnische Vorschriften;
- Prüfung der Baugesuche und -profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel;
- Erlass von erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Artikel 17 und 18 BewD);
- Baupublikationen und öffentliche Auflage von Baugesuchen (Artikel 25ff BewD);
- Antragsstellung an die Bau- und Planungskommission;
- Rechnungstellung im Rahmen der Gebührenreglemente und Tarife für Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser;
- Kontrolle der Gesuche für die neuen Wasser- und Kanalisationsanschlüsse, soweit diese in die Kompetenz der Gemeinde fallen;
- Erlass von Brandschutzaufgaben im Rahmen der Kompetenzen als Feueraufseher
- Nachführung des Planwerkes.

² Im Baupolizeiverfahren obliegen der Bauverwaltung:

- Aufsicht über das Einhalten der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- obligatorische Baukontrollen gemäss Baugesetzgebung (Artikel 47 BewD);
- Erlass von Baueinstellungen und, sofern es die Verhältnisse erfordern, von Benützungsverboten;
- Betreuung der raumplanerischen Aufgaben der Gemeinde;
- Prüfung der Bedingungen des energietechnischen Massnahmennachweises als Energiekontrolleur/e der Gemeinde;
- Prüfung der Bedingungen der Tankschutzvorschriften als Tankkontrolleur/e;
- Prüfung der Brandschutzaufgaben, soweit als Feueraufseher dazu zuständig;

Der Bauverwaltung obliegt zudem die Aufsichtspflicht zu den Bestimmungen des Schutzzonenplanes und der Luftreinhalteverordnung.

Art. 81 ...⁹⁷

⁹⁷ Aufgehoben am 01.12.2023; Das Planerlassverfahren ist in Art. 58ff BauG geregelt.

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Widerhandlungen

Art. 82 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Artikel 50 BauG, Artikel 108 BauV, Artikel 50 BewD, Artikel 85 SBG), des Gemeindegesetzes (Artikel 6 GG) oder des Strafgesetzbuches (Artikel 292 StGB) vom Richter geahndet.

2. Inkrafttreten

Art. 83 ¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

² Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. ⁹⁸

Art. 84 ...⁹⁹

3. Aufzuhebende Vorschriften

Art. 85 Folgende Zonenpläne und Überbauungsordnungen werden aufgehoben:

- Überbauungsordnung Eywald bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan «Zonenplan Eywald» 1:2'000 vom 19. Dezember 1996. ¹⁰⁰
- Gebäudeschutzplan vom 19. Dezember 1996 (Genehmigung AGR) ¹⁰¹

⁹⁸ Ergänzt am 01.12.2023

⁹⁹ Aufgehoben am 01.12.2023; vgl. Artikel 52

¹⁰⁰ Geändert am 05.06.2015, genehmigt durch AGR am 16.10.2015

¹⁰¹ Geändert am 01.12.2023

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Genehmigungsvermerke Revision Ortsplanung von 1996

1. Mitwirkungsverfahren	vom 13. 05. 1993	bis 15. 05. 1993
2. Mitwirkungsverfahren	vom 13. 05. 1994	bis 04. 06. 1994
Vorprüfung	vom 06. 06. 1995	
Publikation im Amtsblatt im Amtsanzeiger und	vom 18. 10. 1995 vom 19. 10. 1995 vom 14. 03. 1996	und 16. 03. 1996 und 26. 10. 1995 und 21. 03. 1996
1. öffentliche Auflage	vom 20. 10. 1995	bis 19. 11. 1995
2. öffentliche Auflage	vom 18. 03. 1996	bis 17. 04. 1996
1. Einspracheverhandlungen	vom Dez. 1995	und Jan. 1996
2. Einspracheverhandlungen	vom 17. 05. 1996	
Rechtsverwahrungen	1	
Erledigte Einsprachen	7	
Unerledigte Einsprachen	31	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 22. 01. 1996	

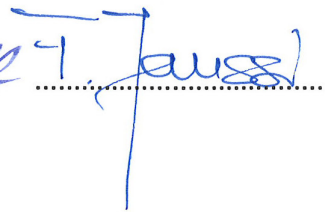
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

am 26. 01. 1996

Namens der gemischten Gemeinde Rüschegg

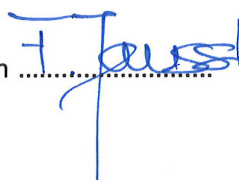
Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin


.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüschegg, den -5. JUNI 1996

Die Gemeindeschreiberin


GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 19. Dez. 1996
Amt für Gemeinden und Raumordnung:


.....

Genehmigungsvermerke der Änderungen vom 1. Dezember 2023

Mitwirkung vom 8. November 2018 bis 10. Dezember 2018

Vorprüfung vom 22. Dezember 2022

1. Auflage

Publikation im Amtsblatt

vom 2. August 2023

Publikation im amtlichen Anzeiger

vom 3. August 2023

Öffentliche Auflage

vom 3. August 2023 bis 4. September 2023

Einspracheverhandlungen

--

Erledigte Einsprachen

0

Unerledigte Einsprachen

0

Rechtsverwahrungen

0

2. Auflage

Publikation im Amtsblatt

vom 18. Oktober 2023

Publikation im amtlichen Anzeiger

vom 19. und 26. Oktober 2023

Öffentliche Auflage

vom 19. Oktober 2023 bis 20. November 2023

Einspracheverhandlungen

--

Erledigte Einsprachen

0

Unerledigte Einsprachen

0

Rechtsverwahrungen

0

Beschlossen durch den Gemeinderat

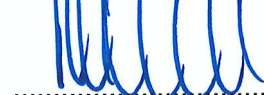
am 25. September 2023 + 16. Oktober 2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2023

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Versammlungsleiter

Der Gemeindeschreiber



Stefan Schumacher

Markus Oberer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüschegg, 11. Jan. 2024

Der Gemeindeschreiber



Markus Oberer

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 26. Aug. 2024



ÄNDERUNGEN

- | | |
|--|---|
| Änderung Art. 21, 22, 29, 47, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56 und 69 | <ul style="list-style-type: none">– Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. Juni 1999– Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. April 2000 |
| Änderung Art. 53 ZöN N | <ul style="list-style-type: none">– Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 8. Juni 2005– Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Juli 2005 |
| Änderung Art. 53 ZöN L | <ul style="list-style-type: none">– Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2008– Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 3. Februar 2009 |
| Änderung Art. 53 ZöN L | <ul style="list-style-type: none">– Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2012– Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. März 2013 |
| Änderung Art. 1 Abs. 1, Art. 48 Abs. 2, Art. 53 ZöN O und P, Art. 69, Art 69a Abs. 1, Art. 69b und Art. 85 | <ul style="list-style-type: none">– Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 8. Juni 2015– Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 16. Oktober 2015 |
| Änderung Art. 1 Abs. 1, Art. 20 und Anhang 1 (Gewässerräume) | <ul style="list-style-type: none">– Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2019– Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17. Dezember 2020 |
| Änderung Aktualisierung Baureglement mit Umsetzung BMBV | <p>Änderung Art. 1, Art. 2 bis 9 (Streichung), Art. 10 Abs. 2, Art. 12, Art. 13 und 14 (Streichung), Art. 15, Art. 17 (Streichung), Art. 19, Art. 21, Art. 22, Art. 23 bis 25 (Streichung), Art. 26. Abs. 1, Art. 27 bis 29 (Streichung), Art. 30 Abs. 2 Lemma 2, Art. 31 bis 35 (Streichung), Art. 36, Art. 37, Art. 38 bis 43 (Streichung), Art. 45, Art. 46 Abs. 2, Art. 48, Art. 50 Abs. 1, Art. 51 (ZPP 2 Buchstabe b), Art. 52, Art. 53 (ZöN A, B, F, J und N), Art. 55, Art. 57 Abs. 3 (geändert) und Abs. 5 (Streichung), Art. 59 Abs. 3, Art. 60 Abs. e, Art. 60a (neu), Art. 64 und 65 (Streichung), Art. 67, Art. 69b Abs. 3, Art. 70 bis 76 (Streichung), Art. 77 Abs. 3 bis 5 (Streichung), Art. 78 Abs. 3 und Abs. 4, Art. 81 (Streichung), Art. 83, Art. 84 (Streichung), Art. 85 sowie Anhang 1 (geändert) und Anhang 2 bis 6 (aufgehoben)</p> <ul style="list-style-type: none">– Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2023– Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. August 2024 |

ANHANG

A1 Anhang 1: Definitionen und Messweisen ¹⁰²

A1.1 Gebäudemasse

- Abgrabungen **A1–1** Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf einer Fassadenseite unberücksichtigt. ¹⁰³
- Geschossfläche oberirdisch **A1–2** Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

A1.2 Bauabstände

- Gegenüber nachbarlichem Grund; Vereinbarungen **A1–3** ¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. ¹⁰⁴
- ² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.
- Kleiner Grenzabstand kA **A1–4** ¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen.
- ² Er wird auf den Seiten des Gebäudes gemessen, wo nicht der grosse Grenzabstand gemessen wird.
- Grosser Grenzabstand gA **A1–5** ¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes oder der Fassade, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist sowie der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen.
- ² Ist die Fassade, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen nicht eindeutig bestimmbar bzw. ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

¹⁰² Anhang 1 geändert am 01.12.2023.

¹⁰³ Massgebendes Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV. Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 55 Abs. 2h. Zugänge mit Treppen zum Untergeschoss, welche das Terrain nicht als Ganzes abgraben und bei denen die Fassade des Gebäudes nicht in Erscheinung tritt, sind keine Abgrabungen, welche für die Messweise der Höhe relevant sind.

¹⁰⁴ Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 55) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. A1-6) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A1-3 Abs. 2).

Gebäudeabstand

A1-6 ¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

² Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

³ Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10.00 m. Bei der Einräumung eines Näherbaurechts ist keinen Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Bauten in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. ¹⁰⁵

Gegenüber Zonengrenzen

A1-7 Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen

A1-8 ¹⁰⁶

¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

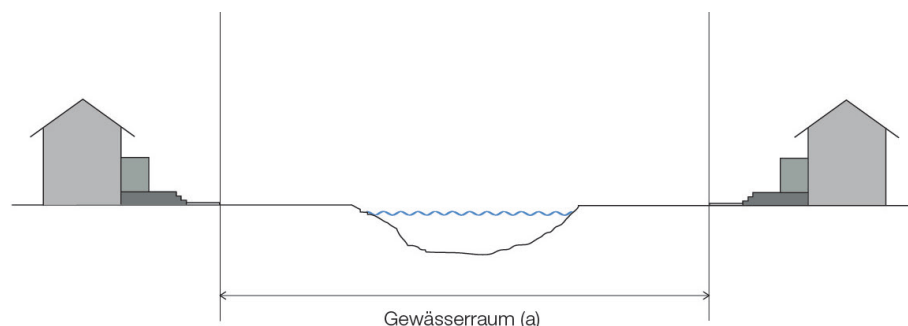
² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

A1.3 Gewässerraum

Fliessgewässer

A1-9 ¹⁰⁷

Der Gewässerraum für fliessende Gewässer nach Typ A:

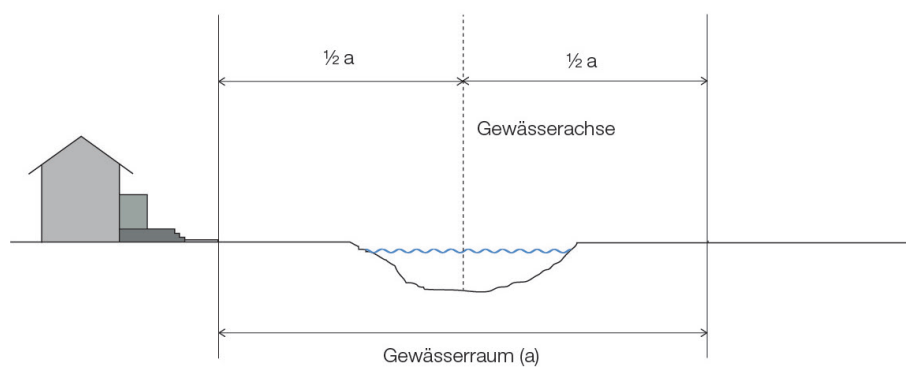


¹⁰⁵ Vorschriften über den Brandschutz sind zu berücksichtigen.

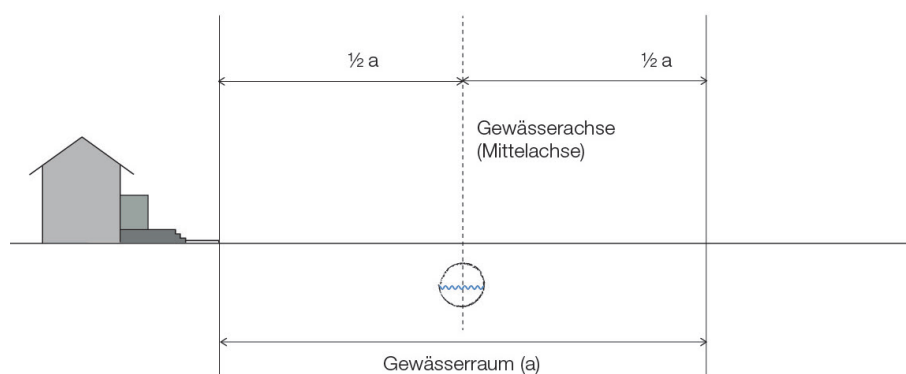
¹⁰⁶ Geändert am 13.12.2019, genehmigt durch AGR am 17.12.2020

¹⁰⁷ Geändert am 13.12.2012, genehmigt durch AGR am 17.12.2020

Der Gewässerraum für fließende Gewässer nach Typ B:



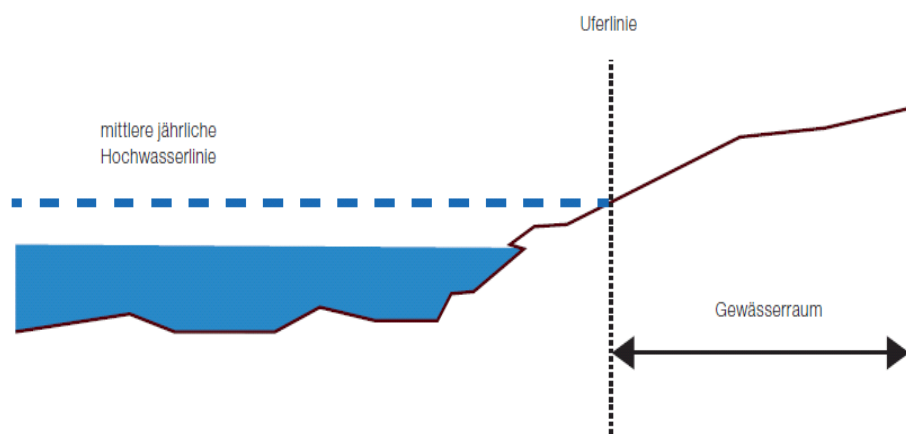
Der Gewässerraum für fließende Gewässer bei eingedolten Gewässern:



stehende Gewässer

A1-10¹⁰⁸

Der Gewässerraum für stehende Gewässern:¹⁰⁹



... 110

¹⁰⁸ Geändert am 13.12.2019, genehmigt durch AGR am 17.12.2020

¹⁰⁹ Vgl. Art. 41b GSchV; Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie.

¹¹⁰ Anhang III bis VI aufgehoben am 01.12.2023

BEILAGEN ZUM BAUREGLEMENT

B1 Beilage 1: Erläuterungen zu Hinweisen und Inventaren

Weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Rüschegg ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen. Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

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

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.» Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

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

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle eines Neubaus ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.» Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe	Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.
Strukturgruppen	Die Strukturierungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.
K-Objekte	Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen. Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.

B2 Beilage 2: Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1): Art. 79ff. Nachbarrecht, Bauten und Pflanzungen

B2.1 Grenzabstände

Art. 79 ¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

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

B2.2 An- und Nebenbauten

Art. 79a ¹ Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

B2.3 Vorspringende Bauteile

Art. 79b ¹ Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

B2.4 Abort- und Düngergruben

Art. 79c ¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

B2.5 Hofstattrecht

Art. 79d 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.

B2.6 Brandmauern

Pflicht	Art. 79e ¹ Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
Mitbenützung	Art. 79f ¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubeeützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben. ² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. ³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
Erhöhung	Art. 79g ¹ Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

B2.7 Stützmauern und Böschungen

Pflicht zur Errichtung; Ausführung	Art. 79h 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.
Eigentum	Art. 79i ¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. ² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

B2.8 Einfriedungen

- Art. 79k ¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes ausgemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- ² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- ³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

B2.9 Bäume und Sträucher

Art. 79l 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:

- a 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- b 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- c 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- d 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wildwachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

B2.10 Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m 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.

B2.11 Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79n ¹ An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

B2.12 Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79o ¹ 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.