



## Einwohnergemeinde Rapperswil Teilrevision der Ortsplanung

---

### Baureglement

#### Beschluss

Bern, 16. Oktober 2023

1727\_380\_BS\_1\_BR\_Rapperswil\_231016.docx

## Impressum

### **Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Rapperswil  
Bauverwaltung  
Hauptstrasse 29  
3255 Rapperswil BE

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard  
Bernhard Leder  
Reto Mohni

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	1	3	Besondere baurechtliche Ordnungen.....	20
<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>	<b>3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....</b>	<b>20</b>	
Art. 1 Geltungsbereich sachlich .....	5	Art. 16 ZPP 3 «Hinder der Chilche».....	20	
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	5	Art. 17 ZPP 10 «Lätti Gewerbe 2» .....	22	
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen.....	5	Art. 18 ZPP 11 «Leisiholzacher» .....	23	
<b>2 Nutzungszonen .....</b>	<b>6</b>	<b>3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>24</b>	
<b>2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....</b>	<b>6</b>	Art. 19 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	24	
Art. 4 Art der Nutzung.....	6	<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens.....</b>	<b>25</b>	
Art. 5 Mass der Nutzung .....	7	<b>4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung.....</b>	<b>25</b>	
<b>2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen ...</b>	<b>13</b>	Art. 20 Gestaltungsgrundsatz.....	25	
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	13	Art. 21 Bauweise, Stellung der Bauten.....	26	
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	14	Art. 22 Fassadengestaltung .....	26	
<b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....</b>	<b>14</b>	Art. 23 Dachgestaltung a) Allgemein .....	27	
Art. 8 Verkehrszone Strasse (VS) .....	14	Art. 24 Dachgestaltung b) Dachaufbauten/ Dachflächenfenster.....	28	
Art. 9 Grünzone (GR) .....	14	Art. 25 Aussenraumgestaltung.....	29	
Art. 10 Bestandeszone.....	15	Art. 26 Gestaltungsspielraum.....	30	
Art. 11 Spezialzone Reitsport «Rüberi».....	15	<b>4.2 Qualitätssicherung .....</b>	<b>31</b>	
<b>2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....</b>	<b>17</b>	Art. 27 Fachberatung .....	31	
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	17	<b>4.3 Energie .....</b>	<b>32</b>	
Art. 13 Weilerzone a) Zweck .....	18	Art. 28 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk .....	32	
Art. 14 Weilerzone b) Nutzung.....	18			
Art. 15 Weilerzone c) Einschränkungen .....	19			

<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>33</b>
<b>5.1</b>	<b>Pflege des Ortsbilds und der Kulturlandschaft.....</b>	<b>33</b>
	Art. 29 Ortsbildperimeter .....	33
<b>5.2</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft.....</b>	<b>34</b>
	Art. 30 Baudenkmäler .....	34
	Art. 31 Historische Verkehrswege .....	35
	Art. 32 Fuss- und Wanderwege.....	35
	Art. 33 Archäologische Schutzgebiete .....	35
	Art. 34 Gewässerraum für Fliessgewässer .....	36
	Art. 35 Freihaltegebiete (Gewässerentwicklungsraum).....	37
<b>5.3</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft .....</b>	<b>37</b>
	Art. 36 Landschaftsschutzgebiete.....	37
	Art. 37 Schutzobjekte .....	38
	Art. 38 Einzelbäume .....	39
	Art. 39 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere.....	39
<b>5.4</b>	<b>Fördermassnahmen .....</b>	<b>39</b>
	Art. 40 Fördermassnahmen .....	39
<b>5.5</b>	<b>Gefahrenggebiete.....</b>	<b>40</b>
	Art. 41 Bauen in Gefahrengebieten .....	40

<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>41</b>
	Art. 42 Widerhandlungen.....	41
	Art. 43 Inkrafttreten .....	41
	Art. 44 Aufhebung von Vorschriften .....	42
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>43</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>45</b>
	<b>Anhang 1 Definition und Messweisen .....</b>	<b>45</b>
	A1.1 Bauabstände .....	45
	A1.2 Altrechtliche Nutzungsziffern .....	47
	<b>Anhang 2 Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern .....</b>	<b>49</b>

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

## Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Rapperswil bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung (Teil Süd und Nord), dem Schutzzonenplan (Teil Süd und Nord) und dem Zonenplan Gewässerräume (Teil Süd und Nord) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan Siedlung (Teile Nord und Süd) sind die einzelnen Nutzungszonen 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.

Schutzzonenplan

Im Schutzzonenplan (Teile Nord und Süd) sind die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Zudem sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen. Z. B. sind die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung sowie Gefahrengebiete und Gebäude mit nicht bestimmter Gefahrenstufe dargestellt. Die Inhalte beziehen sich auf übergeordnetes Recht (Gefahrenkarte des Kantons) und sind daher hinweisend dargestellt.

*vgl. Kapitel 5 BR*

Der Schutzzonenplan dient der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergebunden geschützten Gebieten und Objekten stehen.

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

Zonenplan  
Gewässerraum

Im Zonenplan Gewässerraum (Teile Nord und Süd) sind die Gewässerräume gemäss übergeordneter Gewässerschutzgesetzgebung wie auch Freihaltegebiete festgelegt.

Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

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 der Hinweisspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositives öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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.

*z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;  
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.  
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.*

*vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGzZGB.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

*Baubewilligungspflicht 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).*

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

*vgl. Art. 7 BewD.*

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

*vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.*

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.*

Besitzstandgarantie

Aufgrund 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: 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 und 11 BauG.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

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. 26 BR.*

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement (OgR) und der Organisations- und Zuständigkeitsverordnung (OZV) der Einwohnergemeinde Rapperswil geregelt.

*vgl. Art. 66 BauG.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

## 1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich  
sachlich**

**Art. 1**

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. 19 BR).*

**Geltungsbereich  
räumlich**

**Art. 2**

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Ausgleich von  
Planungsvorteilen**

**Art. 3**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 12.06.2023.

Normativer Inhalt

Hinweise

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Wohnzone	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• stilles Gewerbe<sup>2)</sup></li> </ul>	II <sup>3)</sup>	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Kernzone <sup>4)</sup>	K	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>• Gastgewerbe</li> <li>• Dienstleistungen</li> <li>• öffentliche Nutzungen</li> <li>• Verkauf</li> </ul>	III	Die Kernzone K umfasst die Gebiete besonders vielfältiger Nutzung im Ortskern. Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerbliche Produktion und Wohnen ermöglichen.
Gewerbezone	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>• Lager- und Bürobauten</li> <li>• Wohnen<sup>5)</sup>: max. 1 Whg. pro Gebäude</li> </ul>	IV	
Industriezone	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrienutzungen<sup>5)</sup></li> </ul>	IV	

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

<sup>2)</sup> Stilles Gewerbe i.S. von Artikel 90 BauV ist zugelassen, sofern die verbleibende Wohnnutzung bei Einfamilienhausparzellen 50% und bei Reihenhaus- und Mehrfamilienhausparzellen 80% beträgt.

<sup>3)</sup> In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Aufstufungsgebieten der Wohnzone W2 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4)</sup> Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind unter Vorbehalt der Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung zu dulden.

<sup>5)</sup> Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

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

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Mass der Nutzung**

**Art. 5**

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

*Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 26 BR.*

*Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.*

<b>Zone</b>	<b>Abk.</b>	<b>kA (m)</b>	<b>gA (m)</b>	<b>Fh tr (m)</b>	<b>GL<sup>4)</sup> (m)</b>
Wohnzone	W	4.0 m	8.0 m	7.5 m	30 m
Kernzone	K	3.0 m	6.0 m	8.5 m	-
Gewerbezone	G	5.0 m	-	14.0 m	-
Industriezone	I	½ FH tr <sup>2)</sup>	½ FH tr <sup>2)</sup>	16.0 m	-
LWZ	LWZ	3.0 m	6.0 m	8.5 m <sup>3)</sup>	-

*kA = kleiner Grenzabstand  
Vgl. Anhang 1 Art. A2 BR.*

*gA = grosser Grenzabstand  
Vgl. Anhang 1 Art. A3 BR.*

*Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)*

*Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)*

*GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)*

<sup>1)</sup> Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

<sup>2)</sup> mind. 4.0 m, gegenüber anderen Zonen mind. FH tr

<sup>3)</sup> für Silo 22 m

*vgl. Art. 5 Abs. 2 lit. d) BR*

**Besonders hohe Nutzungsdichte**

<sup>2</sup> In den im Zonenplan Siedlung überlagernd mit «besonders hoher Nutzungsdichte» festgelegten Gebieten ist eine GFZo von mindestens 0.5 sicherzustellen.

*Der schonungsvolle Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone ist gestützt auf die übergeordneten Planungsgrundsätze, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) sicherzustellen. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.*

*GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer;  
vgl. Art. 28 BMBV sowie Art. Art. 11c Abs. 3 BauV*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

<p>Weitere Masse</p>	<p><sup>3</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:</p>	
<p>a) kleinere Gebäude</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) min. 3,0 m</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>• traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m</li> <li>• giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,5 m</li> </ul>	<p><i>kleinere Gebäude sind bewohnt.</i></p>
<p>b) eingeschossige Gebäudeteile</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) min. 3,0 m</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>• traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m</li> <li>• giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,5 m</li> </ul>	<p><i>eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt.</i></p>
<p>c) Kleinbauten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) min. 2,0 m</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>• traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m</li> <li>• giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,5 m</li> </ul>	<p><i>vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV</i>  <i>Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.</i>  <i>anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).</i>  <i>Solche Bauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.</i></p>
<p>d) Anbauten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) min. 2,0 m</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>• traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m</li> <li>• giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,5 m</li> </ul>	<p><i>vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV</i>  <i>anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).</i>  <i>Solche Bauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.</i></p>
<p>e) unterirdische Bauten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) min. 1,0 m</li> </ul>	<p><i>vgl. Art. 5 BMBV</i></p>
<p>f) Unterniveaubauten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m</li> <li>• Grenzabstand (A) min. 1,0 m</li> </ul>	<p><i>vgl. Art. 6 BMBV</i></p>

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- g) vorspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 2,0 m
  - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
  - Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m
- h) rückspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 2,0 m
  - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 50%
- Näherbau/Grenzanbau
- 4 Bezüglich dem Näherbau resp. Grenzanbau gelten folgende Bestimmungen:
- Die Nachbarn können unter sich die Grenzabstände ohne Ausnahmebewilligung frei festlegen, wenn eine schriftliche Zustimmung (Näherbaubewilligung) vorliegt. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4 BR.
  - Aus wichtigen Gründen der Ortsbildpflege können die Grenzabstände mittels Ausnahmebewilligungen (Art. 26 BauG) unterschritten werden. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EGzZGB, vgl. Anhang 2) darf in der Regel nicht unterschritten werden.
- Gebäudeabstand
- 5 Bezüglich Gebäudeabstand gelten folgende Bestimmungen:
- Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
  - Für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude sowie An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
  - Gegenüber Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die

*vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)*

*Art. 79b EGzZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.*

*vgl. Art. 11 BMBV*

*vgl. Art. A4 in Anhang 1 BR.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der BauV überschritten würden.

- Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6.0 m, für kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, An- und Nebenbauten bis auf 2.0 m verkürzt werden.
- Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist – ausgenommen bei eingeschossigen Bauten – nicht erlaubt.

Gestaltungsfreiheit

- <sup>6</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete.

*vgl. Art. 75 BauG sowie Art. 19 und 5.1 ff BR.*

Staffelung

- <sup>7</sup> Für gestaffelte Gebäude gelten folgende Masse:
- in der Höhe: min. 1,50 m
  - in der Situation, bzw. Grundriss: min. 2,0 m

Geschosse

- <sup>8</sup> Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:
- a) Untergeschoss
    - Oberkante darüberliegender fertiger Boden
    - 1. Vollgeschoss darf im Mittel horizontal max. 1,20 m über die Fassadenlinie herausragen.

*Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV*

*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.*

*1. Vollgeschoss = «Erdgeschoss»*

b) Dachgeschoss

- zulässige Kniestockhöhe max. 1,6 m

*vgl. Art. 16 und 20 BMBV*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- |  |  |
|--|--|
| Mehrhöhe bei Bauten am Hang            | <p><sup>9</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p>  |
| Abgrabungen                            | <p><sup>10</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.</p>   |
| Abstände gegenüber Landwirtschaftszone | <p><sup>11</sup> Gegenüber der Landwirtschaftszone ist für Hauptgebäude der kleine Grenzabstand einzuhalten.</p>   |
| Abstände vom Verkehrsraum              | <p><sup>12</sup> Für Abstände vom Verkehrsraum gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bauabstand von Kantonsstrassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.</li> <li>• Unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen (Aufzählung) beträgt der Bauabstand von Basiserschliessungsstrassen mindestens 5.0 m und auf den übrigen Gemeindestrassen 3.60 m ab Fahrbahnrand.</li> <li>• Der Vorplatz von Garagen muss bei rechtwinkliger Anordnung der Ausfahrt zur Strasse, vom hinteren Rand des Gehwegs gemessen, mind. 5.0 m aufweisen.</li> <li>• Garagenausfahrten auf öffentliche Strassen dürfen vom Fahrbahnrand rückwärts auf eine Strecke von 3 m ein Maximalgefälle von 10% aufweisen.</li> <li>• Für bewilligungsfreie Bauten (Art. 6 BewD) gilt ein Strassenabstand von mind. 2.0 m.</li> <li>• Der Bauabstand von selbständigen Fuss- und/oder Radwegen beträgt mind. 1.0 m.</li> <li>• Für sämtliche Bauten und Anlagen ist ab Fahrbahnrand ein Abstand von 0.5 m einzuhalten.</li> </ul> |

*Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit «Näherbaurechten» unterschritten werden.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz

- 13 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz gelten folgende Abstände:
- Für Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude sowie An- und Kleinbauten ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz ein Abstand von mind. 6.0 m einzuhalten.
  - Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Abstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

vgl. Art. A7 in Anhang 1 BR.

Grenzabstände für Tiefbauten

- 14 Für Tiefbauten gelten folgende Grenzabstände:
- Schwimmbassins haben allseitig einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten.
  - Jauchegruben haben allseitig einen Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten (gemäss Art. 79c EGzZGB).

Grenzabstände für private Wege, Parkplatz, etc.

- 15 Das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und ähnliches haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten, sofern sie nicht mit einer entsprechenden Anlage des Nachbargrundstücks zusammengelegt werden können.

## Normativer Inhalt

## Hinweise

**2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen****Art. 6****Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 20 ff.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Abk.	Bezeichnungen	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN A	Schule Rapperswil	Bildung, Sport, Freizeit, Wohnen, Zivilschutz	Überbauung bestehend. Allfällige weitere Neubauten haben sich in das bestehende Ensemble einzufügen und besonders auf die spezielle Lage ausserhalb des Dorfes Rücksicht zu nehmen. GL max. 100 m; FH tr max. 14,0 m; Grenzabstand mind. 5,0 m.	II
ZöN B	Kirche Rapperswil	Religion, Bildung	Bestehend	II
ZöN C	Kirchgemeindehaus Rapperswil	Religion, Bildung	Bestehend	II
ZöN D	Friedhof Rapperswil	Friedhof	Gestattet sind 1-geschossige Bauten; FH tr max. 4,5 m; Abstand zu den angrenzenden Nutzungszonen = mind. 3.0 m.	II
ZöN E	Schule Dieterswil	Bildung, Sport, Freizeit, Wohnen	Überbauung bestehend. Umbauten, Erweiterungen und Neubauten sowie die Umgebungsgestaltung richten sich nach den Bestimmungen zum Ortsbildperimeter. GL max. 50 m; FH tr max. 8,5 m; Grenzabstand mind. 4,0 m.	II
ZöN F	Friedhof Bangerten	Friedhof	Gestattet sind 1-geschossige Bauten; FH tr max. 4,5 m; Grenzabstand mind. 3.0 m.	II

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

**Art. 7**

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

*ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 20 ff.  
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

<b>Zone</b>	<b>Abk.</b>	<b>Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>
Reitsport Ruppoldsried	ZSF 1	Aussenanlagen für den Reitsport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Es ist insbesondere auf eine gute Farb- und Materialwahl zu achten.</li> <li>• Der Übergang in die umgebende Landschaft ist mit standortheimischen Einzelbäumen und Gehölzen zu strukturieren und zu gestalten.</li> <li>• Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.</li> </ul>	III

**2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**

**Verkehrszone Strasse (VS)**

**Art. 8**

<sup>1</sup> Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.  
<sup>2</sup> Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

*Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111), kant. Strassengesetz (SG, BSG 732.11), kant. Strassenverordnung (SV, BSG 732.111.1).*

**Grünzone (GR)**

**Art. 9**

<sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Sie sind als Grünfläche zu erhalten.  
<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.  
<sup>3</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.  
<sup>4</sup> Bei Neupflanzungen sind standortheimische Bäume, Sträucher und Rasen zu verwenden.

*Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsflächen (Art. 79 BauG).*

*Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).*

*Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmebewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Bestandeszone**

**Art. 10**

- 1 Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.
- 2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen.
- 4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- 5 Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen (siehe Anhang 2).
- 6 An- und Kleinbauten inkl. gedeckter Sitzplätze sind zugelassen, sofern sie sich dem Gebäude gestalterisch unterordnen.
- 7 Es gelten die Vorschriften der ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind unter Vorbehalt der Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung zu dulden.

*Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet.*

*vgl. Art. 5 und Art. 12 BR.*

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

**Art. 11**

**Spezialzone  
Reitsport «Rüberi»**

- Zweck

- Nutzung

- 1 Die Spezialzone Reitsport «Rüberi» ist eine beschränkte Bauzone im Sinne von Art. 18 des Raumplanungsgesetzes.
- 2 Sie dient der Erhaltung, dem Ausbau und dem Betrieb der Reitsportanlage «Rüberi» im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 3 Im Rahmen der Masse nach Absatz 4 sind folgende für die Pferdehaltung und den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen zonenkonform:
  - a. Im Bereich A die für den Reitsportbetrieb notwendigen Hochbauten und Anlagen (bestehende Reithalle, Stallungen, befestigte Vorplätze, betriebsnotwendige Parkierung, Aussenanlagen);
  - b. Im Bereich B ausschliesslich Aussenanlagen wie Weiden, Umzäunungen, Dressur-, Reit- und Springplatz

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- Grundsätze  
der Gestaltung

- 4 Die maximalen Nutzungsmasse für neue Hochbauten betragen im Bereich A:
  - a. Reithalle bestehend, Abbruch und Wiederaufbau möglich
  - b. Stallbau mit Neben- und Lagerräumen: Gebäudelänge max. 40.0 m, Gebäudebreite max. 15.0 m, traufseitige Fassadenhöhe max. 5m, giebelseitige Fassadenhöhe max. 9.0 m
- 5 Terrainveränderungen sind zulässig, wenn die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen mittels eines Bodenschutzkonzepts ausgewiesen ist.
- 6 Bauten und Anlagen müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Im Einzelnen sind folgende Kriterien zu beachten:
  - a. Stellung und Ausrichtung der Bauten und Anlagen. Bestehende Bauten und Anlagen sind hierbei massgebend.
  - b. Form und Proportionen der Baukörper.
  - c. Materialisierung und Farben der Bauten und Anlagen.
- 7 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild ergibt. Insbesondere gilt:
  - a. Terrainveränderungen sind, wenn möglich, zu vermeiden und sofern unumgänglich, mit äusserster Rücksichtnahme auf den natürlichen Terrainverlauf auszugestalten.
  - b. Die bestehende standortheimische Bepflanzung ist zu erhalten, allenfalls zu ersetzen.
  - c. Für Umzäunungen sind unauffällige Materialien und Farben zu verwenden.
  - d. Für den Bodenaufbau von Reitplätzen und -anlagen müssen natürliche Materialien wie z.B. Sand und Kies verwendet werden; unzulässig ist insbesondere der Einbau von sämtlichen künstlichen Recyclingmaterialien (Schaumstoff- oder Kunststoffteile, Glassand usw.). Dies gilt auch rückwirkend für bereits bestehende Anlagen.

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- 8 Für den Pferdesport neu bewilligte Hoch- und Tiefbauten müssen nach Aufgabe der pferdesportlichen Nutzung vollständig zurückgebaut werden. Der ursprüngliche Zustand des Gebäudes ist wiederherzustellen. Die Bauherrschaft hat für die Kosten des Rückbaus Sicherheit zu leisten.
- 9 Das der Spezialzone Reitsport zugewiesene Gebiet ist im ordentlichen Verfahren wieder in die Landwirtschaftszone rückzuzonen, wenn die pferdesportliche Nutzung aufgegeben oder wenn das Vorhaben nicht innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Zonenzuweisung realisiert wird.
- 10 Es gelten die Vorschriften der ES III.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### Art. 12

**Landwirtschaftszone (LWZ)**

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts sowie den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 5 BR.
- 2 Für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone wird das Einreichen einer Voranfrage empfohlen (Abklärung bezüglich Zonenkonformität und Gestaltung).
- 3 Silos und dergleichen sind möglichst unauffällig in Gebäudegruppen zu integrieren (Standort, Höhe, Farbwahl, Silhouettenwirkung beachten).
- 4 Es gelten die Vorschriften der ES III.

*vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG.*

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Weilerzone****a) Zweck****Art. 13**

- 1 Die Weilerzone umfasst landwirtschaftlich geprägte Baugruppen und Dorfkerne ausserhalb der baulichen Entwicklungsgebiete der Gemeinde. Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- 2 Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone (Art. 5 und Art. 12 BR).
- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind unter Vorbehalt der Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung zu dulden.

*Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A\_03).  
Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.*

*Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmeentscheide durch die Abt. Bauen des AGR).*

*vgl. Art. 43 LSV.*

**Art. 14****Weilerzone****b) Nutzung**

- 1 Neben der landwirtschaftlichen Nutzung sind zur Belebung des Weilers mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zugelassen.
- 2 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, sofern Geschosszahl, äussere Formen und Abmessungen des bestehenden Baukörpers übernommen werden.
- 3 Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden, summierten Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig. Als Stichtag für die Festlegung des Ausgangszustandes gilt das Datum der Einführung der WeZ in der Gemeinde (14.11.2003).
- 4 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

*Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.*

*Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 13 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität.*

*Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 15 Abs. 3 BR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.*

*vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. a bis d BR*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- 5 Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen (siehe Anhang 2).
- 6 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

*Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.*

**Art. 15**

**Weilerzone  
c) Einschränkungen**

- 1 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- 2 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
- 3 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

*Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.*

*Wird ein Ortsbildschutzgebiet (Kapitel 5.1 BR) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

*Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.*

*Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:*

- *vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,*
- *das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder*
- *mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.*

*Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.*

#### **Art. 16**

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 «Hinder der Chilche» gelten die folgenden Bestimmungen:

**ZPP 3  
«Hinder der Chilche»**

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP 3 «Hinder der Chilche» bezweckt die verdichtete Bebauung des Gebietes unter weitgehender Wahrung der bestehenden Baubsubstanz sowie des intakten Freiraums im Innenbereich.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Die ZPP 3 «Hinder der Chilche» ist für Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen (Gemeindehaus) bestimmt.

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone gemäss Art. 5 BR. Die Gebäude sind 2-geschossig zu erstellen.

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

Gestaltungs-  
grundsätze

- 4 Bestehende Bebauung:
- a. Die markante Randbebauung ist in ihrer Struktur, ihren Volumen, Gebäudestellungen, Dachformen und Aussenbereichen möglichst zu erhalten.  
Auf die Objekte des Bauinventars ist besonders Rücksicht zu nehmen.  
Die bestehende Bebauung ist mit Neubauten zu ergänzen, die sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachgestaltung, Materialien und Farben in die bebaute Umgebung einfügen.
  - b. Aussenräume:  
Der Charakter des inneren Grünraums ist zu erhalten. Der Terrainverlauf ist wenn möglich beizubehalten. Notwendige Anpassungen sind durch traditionelle Formen (z.B. Hausplattformen, Gartenterrassen) vorzunehmen. Es ist eine feinstrukturierte Grünraumgestaltung anzustreben (Hecken, Hochstammbäume). Bestehende Obstbäume sind wenn möglich zu erhalten.

Erschliessungs-  
grundsätze

- 5 Erschliessung/Parkierung:  
Die Erschliessung soll möglichst direkt von der übergeordneten Erschliessungsstrasse (Zilmattstrasse) her erfolgen.  
Die Parkierung ist wenn möglich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkierungsflächen sind in den Randbereichen anzuordnen.  
Die bestehenden Fussgängerverbindungen sind sicherzustellen.

Lärmempfind-  
lichkeitsstufe

- 6 Es gelten die Vorschriften der ES III.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

<b>ZPP 10</b> <b>«Lätti Gewerbe 2»</b>	<b>Art. 17</b> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 10 «Lätti Gewerbe 2» gelten die folgenden Bestimmungen:	Art. 42
Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 10 «Lätti Gewerbe 2» bezweckt die zweckmässige Erschliessung und Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorschriften.	
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Die ZPP 10 «Lätti Gewerbe 2» ist für Arbeitsnutzungen bestimmt. Es dürfen ausschliesslich Gewerbe-, Lager- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind möglich.	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone gemäss Art. 5 BR. Die Fassadenhöhe traufseitig kann im Rahmen einer Überbauungsordnung auf max. 16.0 m erhöht werden, wenn dadurch das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Einzelne technische Einrichtungen (z.B. Silo) können die vorgegebene max. Fassadenhöhe traufseitig überschreiten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> Es gelten die Vorschriften der ES IV.  <sup>5</sup> Baubereiche, Fassadenhöhen, Nutzungen sowie allenfalls zusätzlich nötige Lärmschutzmassnahmen und deren Etappierung sind in einer Überbauungsordnung so zu definieren, dass die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung erfüllt sind. Darüber ist ein Lärmschutznachweis zu erbringen.	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)</i>

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

<b>ZPP 11</b> «Leisiholzacher»	<b>Art. 18</b>	
	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 11 «Leisiholzacher» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	<sup>1</sup>	Die ZPP 11 «Leisiholzacher» bezweckt die verdichtete Bebauung und zweckmässige Erschliessung der Parzelle 3530 unter Berücksichtigung einer qualitativollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung sowie einer harmonischen Gestaltung des neu zu bildenden Ortsrandes.
Art der Nutzung	<sup>2</sup>	Die ZPP 11 «Leisiholzacher» ist für Wohnnutzungen bestimmt.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup>	Die zulässige Gebäudelänge beträgt 40.0 m, die zulässige Fassadenhöhe traufseitig 9.0 m. Die minimale GFZo <sup>1</sup> beträgt 0,5, der minimale grosse Grenzabstand 8,0 m.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>4</sup> <sup>5</sup> <sup>6</sup>	<sup>4</sup> Die Überbauung folgt einem einheitlichen Überbauungskonzept. <sup>5</sup> Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft ist zu achten. <sup>6</sup> Der Aussenraum (Wege, Parkplätze, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Gärten) ist attraktiv und naturnah zu gestalten.
Energie	<sup>7</sup>	<sup>7</sup> Für die Überbauung ist in Zusammenarbeit mit einer Fachstelle für Energieberatung ein Energiekonzept zu erarbeiten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>8</sup>	<sup>8</sup> Es gelten die Vorschriften der ES II.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

---

<sup>1</sup> Geschossflächenziffer oberirdisch: Zur GFZo werden sämtliche Vollgeschosse und das Dachgeschoss angerechnet.

Normativer Inhalt

Hinweise

**3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

**Art. 19**

Zonen mit besonderen  
baurechtlichen Ordnun-  
gen

<sup>1</sup> Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung  
UeP = Überbauungsplan  
SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)  
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Lätti Nord	UeO 1	21.02.1992	01.10.92; 10.05.94; 13.01.95; 08.04.98	III
Hinder der Chilche	UeO 3	26.09.2017	27.08.2021	III
Oberdorf	UeO 4	10.01.2000	31.08.2001	II/III
Hanechratz	UeO 5	17.01.2002	-	III
Lätti Gewerbe	UeO 7	14.04.1992	27.03.2015	IV
Lätti 2. Hauptetappe	UeO 8	02.04.1996	20.04.00; 19.01.01; 21.03.03	II
UeP mit SBV 9 «Lätti 1. Hauptetappe»	UeO 9	26.11.1981	27.09.85	II
- Sektor B; Detailerschliessungsplan		13.09.1984		
- Sektor C; UeV und UeP		16.05.1988	17.04.97; 26.11.97; 13.08.02	
- Sektor D; Überbauungs-, Gestaltungs- und Detailerschliessungsplan		10.04.1986		
Lätti Gewerbe 2	UeO 10	27.03.2015	29.03.2018	IV
Lehmgrube Rapperswil	-	12.03.1998	07.11.2011	IV
Breitacher	-	29.05.1990	-	-
Erschliessung Klecker	-	23.01.2015	17.03.2020	
Verlegung Bodenstrasse Bangerten	-	27.01.1999		

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### Art. 20

**Gestaltungsgrundsatz**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 21 –Art. 25 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 3, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie die Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 27 BR.*

- <sup>2</sup> In Gebieten mit traditioneller Bauweise sind bauliche Veränderungen in Einklang mit der überlieferten Bauart (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, Aussenraumgestaltung) vorzunehmen.

**Beurteilungskriterien**

- <sup>3</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
  - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- <sup>4</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

*vgl. auch Art. 21 BR.*

*vgl. auch Art. 22 und Art. 23 BR.*

*vgl. auch Art. 25 BR.*

*vgl. Kapitel 5.1 ff BR.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Bauweise,  
Stellung der Bauten**

**Art. 21**

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die annähernd geschlossene Bauweise ist im Rahmen von Überbauungsordnungen (Art. 88 BauG) sowie bei Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) zulässig.
- 4 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 5 An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.
- 6 Kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile sowie An- und Kleinbauten haben sich den Gebäuden unterzuordnen; sie müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 7 Wo es planerisch und architektonisch begründet ist, kann die Baupolizeibehörde andere Stellungen der Bauten gestatten oder anordnen.

*vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A1 BR*

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

*Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26 BR.*

*vgl. Art. 5 Abs. 2 lit. a bis d BR.*

**Fassadengestaltung**

**Art. 22**

- 1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild prägen.

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

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26 BR.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- 2 Fassaden sind harmonisch (Proportionen, Anordnungen von Fenster und Türen) zu gestalten; Materialien und Farben sind so zu wählen, dass eine gute Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.
- 3 Sichtbare Untergeschosse haben sich von den darüberliegenden Geschossen zu unterscheiden.

**Art. 23**

**Dachgestaltung**  
a) Allgemein

- 1 Die Dachgestaltung und Firstrichtung 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 positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26 BR.*

*Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).*

- 2 Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind so zu wählen, dass sie sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen. Bestehende Walm- und Krüppelwalmdächer, welche das Orts- und Landschaftsbild wesentlich mitprägen, sind in ihrer Form zu erhalten; die «Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern» gelten als Richtlinie (vgl. Anhang 2).

- Dachformen

- 3 Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen und haben allseitig einen minimalen Dachvorsprung von 60 cm aufzuweisen. Quer- bzw. Kreuzfirste sind gestattet. Sofern sich Bauvorhaben mit einer anderen Dachform besser in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen, kann eine andere Dachform vorgeschrieben werden.

- Dachneigung

- 4 Die minimale Dachneigung beträgt 25 Grad, die max. Dachneigung beträgt 45 Grad. Sofern sich bei öffentlichen Bauten oder Gewerbebauten eine andere Dachgestaltung besser in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügt, kann von der vorgegebenen Dachneigung abgewichen werden.

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- Ausnahmen
- 5 Nicht als Hauptgebäude zählen kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, An- und Kleinbauten, gedeckte Sitzplätze, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Garagen, Carports, Ateliers, usw. Deren Dachgestaltung ist so zu wählen, dass sie sich gut ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügt.
- Dachausbau
- 6 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Bestandeszone (Art. 10 BR), zur Weilerzone (Art. 13 ff BR) sowie des Ortsbildschutzes (Kapitel 5.1 ff BR).

**Art. 24**

**Dachgestaltung**  
**b) Dachaufbauten/  
 Dachflächenfenster**

- 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Folgende Dachaufbautypen sind gestattet:
- traditionelle hochformatige Lukarnen
  - Dreiecks-, Halbkreislukarnen
  - Schleppdächer
- 2 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.
- 3 Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen (vgl. Anhang 2).
- 4 Dachaufbauten (ausgenommen Quer- bzw. Kreuzfirste) dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die Firstlinie und seitlich an die Aussenkante der Fassade des obersten Geschosses heranreichen.
- 5 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche.
- 6 In Ortsbildperimeter und bei schützens- und erhaltenswerten Bau- und Denkmälern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden

*Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.*

*Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten*

*Ortsbildperimeter vgl. Art. 29 und Art. 30 BR.*

**Normativer Inhalt****Hinweise**

zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

- 7 Zur Pflege des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann die Bau-  
polizeibehörde Anzahl, Typen, Formate sowie Dachaufbauten und  
Dachflächenfenster in Ortsbildschutzgebieten weiter einschränken,  
sowie auf deren Anordnung Einfluss nehmen. *vgl. Kapitel 5.1 BR*
- 8 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben  
unberücksichtigt.

**Art. 25****Aussenraumgestaltung**

- 1 Die Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen und der pri-  
vaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfrie-  
dungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach  
den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, wel-  
che 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 positiv prägen.*
- 2 Es sind:
- notwendige Terrainveränderungen möglichst harmonisch einzufü-  
gen
  - bestehende charakteristische Ordnungsprinzipien (Erschliessung,  
Bebauung, Aussenraum) möglichst zu erhalten
  - möglichst wenig Bodenfläche zu versiegeln (Verwendung wasser-  
durchlässiger Materialien)
  - bestehende standortheimische Bepflanzungen zu erhalten, allen-  
falls zu ersetzen.
- 3 Den Baugesuchen sind Umgebungsgestaltungspläne (Art. 14 Abs. 1d  
BewD) beizulegen, die Auskunft geben über:
- Terrainverlauf
  - Lösung der Übergangsbereiche zu den Nachbarparzellen
  - Bezeichnung der Grünbereiche sowie der Bepflanzung  
(standortheimisch)
  - Bezeichnung der Erschliessungsbereiche (Material, Farbe, Struk-  
tur) *Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammen-  
hang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in ei-  
nem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestal-  
tungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stütz-  
mauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motor-  
fahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrriechtsammel-  
stellen.*
- Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes ge-  
mäss Art. 26 BR.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- e. Details zu Strassenanschlüssen / Sichtlinien
- f. System der Oberflächenentwässerung und Versickerung
- <sup>4</sup> Keinen Umgebungsgestaltungsplan benötigen Umbauvorhaben, die keine Auswirkungen auf die Aussenraumgestaltung haben.

**Gestaltungsspielraum**

**Art. 26**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 – Art. 25 BR abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

*vgl. Art. 27 BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 21 – Art. 25 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 20 BR entsprechen.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**4.2 Qualitätssicherung**

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss 5.1 BR sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).*

**Art. 27**

**Fachberatung**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.
  
- <sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
  - a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
  - b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerehaltungsgebieten;
  - c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
  - d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
  - e. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
  - f. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

*Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.*

*Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.*

*vgl. Art. 26 BR.*

*vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.*

*vgl. Art. 75 BauG.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

### 4.3 Energie

#### **Art. 28**

**Gemeinsames Heiz-  
oder Heizkraftwerk**

- <sup>1</sup> Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Neubauten oder mehr als 6 Familienwohnungen, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Verpflichtung nach Absatz 1 gilt nicht,
  - a. wenn an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird;
  - b. wenn an einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie angeschlossen wird; oder
  - c. wenn das Gebäude hinsichtlich der Gesamt-energieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehört oder ein Zertifikat MI-ENERGIE-A eingeholt wird.

*vgl. Art. 15 KEnG.*

*Definition Familienwohnung gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Pflege des Ortsbilds und der Kulturlandschaft

#### Art. 29

##### Ortsbildperimeter

- <sup>1</sup> Ortsbildperimeter sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- <sup>2</sup> Sie umfassen die historisch gewachsenen Siedlungsgebiete sowie Bauzonen, in denen sich bauliche Veränderungen besonders gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen haben und bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- <sup>3</sup> An- und Umbauten haben die bestehenden Ordnungsprinzipien der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen resp. sich in die Siedlungsstruktur so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die wichtigsten Merkmale einer guten Gesamtwirkung sind:
  - a. Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden auch in Bezug zu den Nachbarbauten). Die Bauten sind derart ins Terrain einzufügen, dass keine unnatürlichen Terrainanpassungen notwendig werden. Allfällige Terrainanpassungen sind durch traditionelle Terraingestaltungselemente wie Hausplattform, Terrassierung vorzunehmen.
  - b. Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen).
  - c. Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Materialien).
  - d. Fassadengestaltung (Format, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen sowie Materialien).
  - e. Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien, Einfriedungen, Einzelbäume).

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Rapperswil, bzw. die Beschriebe im ISOS.

Übersicht der Baugruppen gemäss Bauinventar:

- Baugruppe A (Rapperswil, Rapperswil, Dorf)
- Baugruppe B (Rapperswil, Rapperswil, Unterdorf)
- Baugruppe C (Rapperswil, Rapperswil, Stole)
- Baugruppe D (Rapperswil, Zimlisberg)
- Baugruppe E (Rapperswil, Bittwil-Zimlisberg, Büelacher)
- Baugruppe F (Rapperswil, Bittwil)
- Baugruppe G (Rapperswil, Vogelsang)
- Baugruppe H (Rapperswil, Dieterswil)
- Baugruppe I (Rapperswil, Moosaffoltern)
- Baugruppe K (Rapperswil, Seewil)
- Baugruppe L (Rapperswil, Wierzwil)
- Baugruppe M (Rapperswil, Frauchwil)
- Baugruppe N (Rapperswil, Bangerten, Dorfzentrum)

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- f. Bei Umbauten sind charakteristische Merkmale wie handwerklicher Schmuck, Verzierungen, Sprossenteilungen bei Fenstern, Haustüren zu erhalten.
- 4 Im Ortsbildperimeter gehen die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und eine gute Gesamtwirkung den übrigen Bestimmungen des Baureglementes vor.
- 5 Gesuchstellern wird empfohlen, eine Voranfrage einzureichen und eine Fachinstanz beizuziehen.
- 6 Für die Beurteilung von Bauvoranfragen kann die Gemeinde innerhalb des Ortsbildperimeters eine Fachinstanz (kant. Denkmalpflege, Heimatschutz, Ortsplaner) oder die Fachberatung gemäss Art. 27 BR beiziehen.

*vgl. Art. 27 BR*

## 5.2 Pflege der Kulturlandschaft

### Art. 30

**Baudenkmäler**

- 1 Die im Schutzzonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sowie die Baugruppen sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 10a – 10e BauG).
- 2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
  - schützenswerte Baudenkmäler oder
  - erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,
 ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- 3 Eine Voranfrage wird empfohlen.

*vgl. Bauinventar der Gemeinde Rapperswil von 2004 (Revision 2021). Die Einstufung ist grundeigentümergebunden; es gelten Art. 10a–10e BauG.*

*Baugruppen: siehe Hinweise zu Art. 29 BR*

*Art. 10c BauG*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Historische  
Verkehrswege****Art. 31**

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

*Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.*

*Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind:*

*Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern sowie das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

**Fuss- und  
Wanderwege****Art. 32**

Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung (siehe Art. 33 Strassenverordnung SV).

**Archäologische  
Schutzgebiete****Art. 33**

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken 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 einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Gewässerraum für  
Fließgewässer**

**Art. 34**

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
  - b. Schutz vor Hochwasser;
  - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4 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 und im Waldareal.
- 5 Die im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichneten Abschnitte gelten als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.
- 6 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

*vgl. Art 36a GschG, Art. 41a ff. GschV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum (2015).*

*Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbau gemäss Art. 6,7 und 15 WBG*

*vgl. Art. 11 BauG*

*vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut*

- *im Planerlassverfahren das AGR*
- *im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.*

*vgl. Art. 46 Abs. 1 Lebensraum Fließgewässer und Quellen  
vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV*

*vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV*

*Für Gemeinden, welche im Sinne des Bundesrechts Teile des Gewässerraums in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen als «dicht überbaute Gebiete» festlegen (Art. 5b Abs. 3 WBG), entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung «dicht überbaut» durch das AGR (Amtsbericht).*

*Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Freihaltegebiete (Gewässerentwicklungsraum)****Art. 35**

- <sup>1</sup> Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen.
- <sup>2</sup> Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen:
  - a. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
  - b. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. WBG bewilligt werden.
  - c. Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie.
  - d. Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:
    - Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gemäss SFG
    - Unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG
    - Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
    - Einrichtungen zur Bodenent- und bewässerung

*Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.*

*Kommt ein Freihaltegebiet innerhalb der Bauzone zu liegen, so richtet sich die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Kommt ein Freihaltegebiet ausserhalb der Bauzone zu liegen, richtet sich die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG.*

**5.3 Schutz der naturnahen Landschaft****Landschaftsschutzgebiete****Art. 36**

- <sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten. Sie dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrer besonderen Schönheit und ihrer Eigenart. Die traditionelle Kulturlandschaft und deren Elemente sowie wertvolle Standorte und Flächen sollen erhalten bleiben. Die Verbesserung der ökologischen und der landschaftsgestalterischen Qualität soll gefördert werden.
- <sup>2</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind vorbehältlich der Absätze 3 und 4 untersagt.

*vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- 3 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien u.ä.) sowie freiwillige Aufforstungen sind verboten.
- 4 Landwirtschaftliche Bauten – mit Ausnahme einfacher Tierunterständen auf Weiden mit einer max. Fläche von 30 m<sup>2</sup> – sind nur dann gestattet, wenn eine Aussiedlung als einzige Möglichkeit zur Betriebserhaltung erkennbar und kein alternativer Standort verfügbar ist. Die Bauten sind gut ins Landschaftsbild einzufügen. An die Bewilligung werden Auflagen für die Erbringung von Ersatzmassnahmen geknüpft. Diese sind jeweils zusammen mit der Umweltkommission festzulegen.

**Art. 37**

**Schutzobjekte**

- 1 Für den Wierezwilweiher und die Eiche bei Frauchwil gelten die Verfügungen der Kantonalen Forstdirektion vom 13.1.1977 resp. vom 10.5.1982. Die Bewirtschaftung des Schutzgebietes Wierezwilweiher richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und der Abteilung für Naturförderung ANF.
  - 2 Hecken, Feld- und Ufergehölz sind in ihrem Bestand geschützt (Hecken u. Feldgehölz: Art. 18 NHG, Art. 27 Kant. NSchG; Ufergehölz Art. 21 NHG). Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.
  - 3 Die hochstämmigen Obstbäume, Obstbaumwiesen und -gärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und ökologischem Wert. Die Gemeinde kann an die Neupflanzungen Beiträge leisten.
- Hecken, Feld- und Ufergehölz
  - Hochstammbäume

*Die kantonal geschützten geologischen und botanischen Objekte sowie die kantonalen Naturschutzgebiete sind im Schutzzonenplan als Hinweise dargestellt.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

Einzelbäume

**Art. 38**

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind durch gleichwertige standortheimische Arten an der gleichen Stelle bzw. in deren Nähe zu ersetzen. ~~Über Ausnahmen, Bewilligungen und entsprechende Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle (Art. 41 Kant. NSchG, Schutzbeschlüsse der Gemeinden). Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.~~

*Art. 51 Abs. 4 altes BR; resp. Art. 38 BR neu von Revision ausgenommen.*

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

**Art. 39**

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (invasive Neophyten und Neozoen), 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.

*Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV*

**5.4 Fördermassnahmen**

Fördermassnahmen

**Art. 40**

Für aussergewöhnliche Pflege, Unterhalts- und Schutz-massnahmen, die sich aus den Einschränkungen und Auflagen dieses Reglementes (Art. 29 bis Art. 30 und Art. 36 bis Art. 39 BR) ergeben, kann die Gemeinde angemessene Entschädigung leisten. Jährlich ist im Gemeindebudget ein angemessener Betrag zugunsten der Ortsbildpflege, der Landschaftspflege sowie des Natur- und Biotopschutzes aufzunehmen.

*Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

## 5.5 Gefahrengebiete

### Bauen in Gefahrengebieten

#### Art. 41

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan verbindlich eingetragen.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- <sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.*

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:*

- *Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 42

**Widerhandlungen**

- 1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. *vgl. Art. 50 BauG.*
- 2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit Busse von max. Fr. 5'000.- bestraft.

### Art. 43

**Inkrafttreten**

- 1 Der Zonenplan Siedlung (Teile Nord und Süd) und der Schutzzonenplan (Teile Nord und Süd) sind seit dem 29. Mai 2013 in Kraft.
- 2 Das Baureglement inkl. Anhänge sowie die Änderung des Zonenplans Siedlung (Teile Nord und Süd), die Änderung des Schutzzonenplans (Teile Nord und Süd) sowie der Zonenplan Gewässerraum (Teile Nord und Süd) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. *vgl. Art. 110 BauV*  
*Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regional-konferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).*
- 3 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger zu publizieren. *Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).*
- 4 Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Aufhebung  
von Vorschriften**

**Art. 44**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Rapperswil:

a) Baureglement (Genehmigung 29.05.2013)

Bangerten:

b) Baureglement (Genehmigung 28.05.2004)

c) Zonenplan (Genehmigung 28.05.2004; inkl. Änderungen vom  
16.03.2016)

Überbauungsordnung:

d) UeP mit SBV «Tennisplatz Eichholz» (Genehmigung 16.04.1984, inkl.  
Änderungen vom 27.09.1985)

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	15. November 2021	bis	17. Dezember 2021
Kantonale Vorprüfung	vom	18. Oktober 2022		
Publikationen im Amtsblatt	am	21. Juni 2023	und	28. Juni 2023
Publikationen im amtlichen Anzeiger	am	23. Juni 2023	und	30. Juni 2023
Öffentliche Auflage	vom	23. Juni 2023	bis	24. Juli 2023
Einspracheverhandlungen	am	28. und 30. August 2023	sowie	13. September 2023
Erledigte Einsprachen		9		
Unerledigte Einsprachen		2		
Rechtsverwahrungen		2		
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat</b>	<b>am</b>	<b>16. Oktober 2023</b>		
<b>Beschlossen durch die Gemeindeversammlung</b>	<b>am</b>	.....		
Namens der Einwohnergemeinde Rapperswil:				
Die Präsidentin:		.....		
Die Gemeindeschreiberin:		.....		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:				
Die Gemeindeschreiberin:		Rapperswil, .....		
<b>Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung</b>	<b>am</b>	.....		



Normativer Inhalt

Hinweise

## Anhang

### Anhang 1 Definition und Messweisen

*Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.*

#### A1.1 Bauabstände

**Abstand gegenüber  
nachbarlichem Grund,  
Vereinbarungen**

##### Art. A1

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung 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 reglementarischen Grenzabständen (Art. 5 BR) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. 5 Abs. 4 und Art. A5 BR) 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 Abs. 2 BR)*

**Kleiner  
Grenzabstand kA**

##### Art. A2

- 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

**Grosser  
Grenzabstand gA**

##### Art. A3

- 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. 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.

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Mehrlängenzuschlag**

**Art. A4**

- <sup>1</sup> Der Mehrlängenzuschlag (MLZ) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.
- <sup>2</sup> An- und Kleinbauten werden nicht mitgerechnet.

*vgl. Art. 5 Abs. 2 lit. c und d BR*

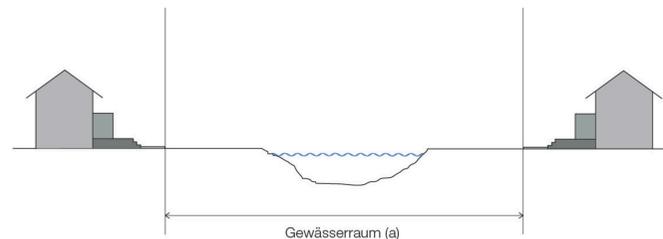
**Gebäudeabstand**

**Art. A5**

- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- <sup>2</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**Gewässerraum für Fliessgewässer**

**Art. A6**



*vgl. Art. 41a GSchV.*

*vgl. AHOP Gewässerraum (2015), flächige Darstellung des Gewässerraums.*

**Abstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen**

**Art. A7**

- <sup>1</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten.
- <sup>2</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3 m einzuhalten.

*vgl. Art. 48 DZV*

*Definition der Gehölzgrenzen:*

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

## Normativer Inhalt

## Hinweise

**A1.2 Altrechtliche Nutzungsziffern**

*Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.*

**Ausnützungsziffer (AZ)**

**Art. A8**  
Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

**Bruttogeschossfläche (BGF)**

**Art. A9**  
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

- a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;
- b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält;

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

- g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

**Art. A10**

**Anrechenbare  
Landfläche (aLF)**

- 1 Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
  - a. die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
  - b. Wald und Gewässer;
  - c. einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- 2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

*vgl. aArt. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach aArt. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche (aLF).*

**Art. A11**

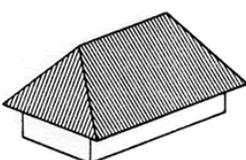
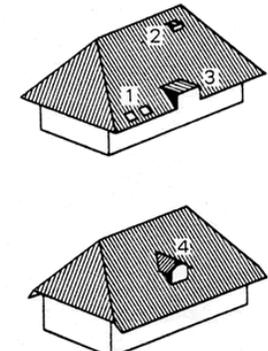
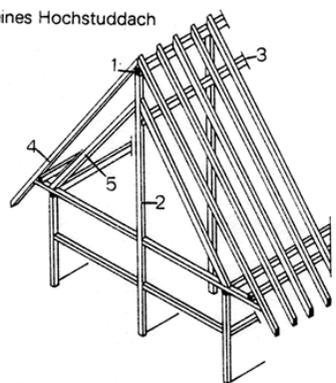
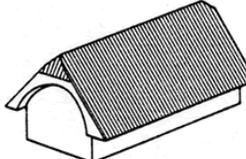
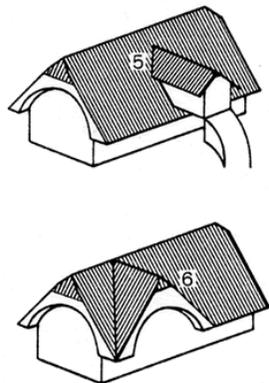
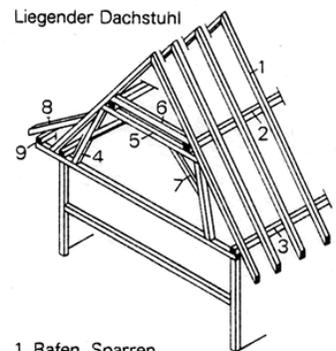
**Gebäudefläche (GbF)**

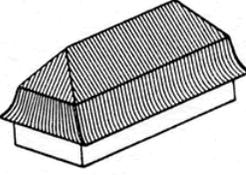
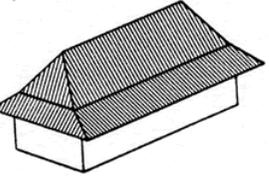
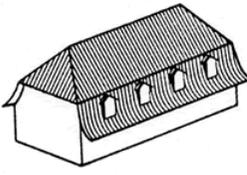
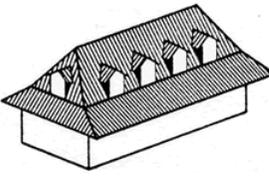
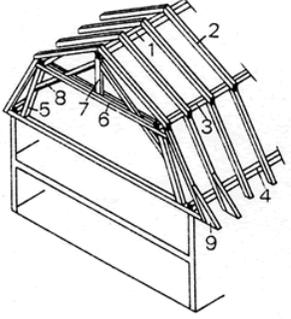
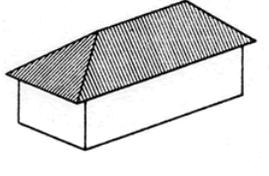
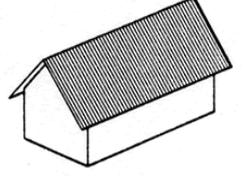
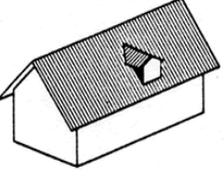
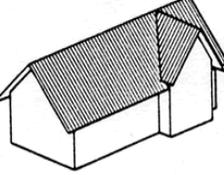
- 1 Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
- 2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

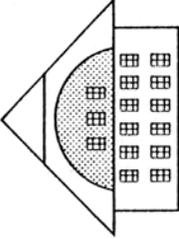
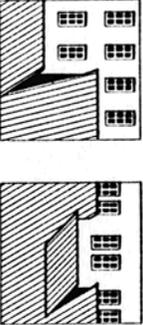
*vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.*

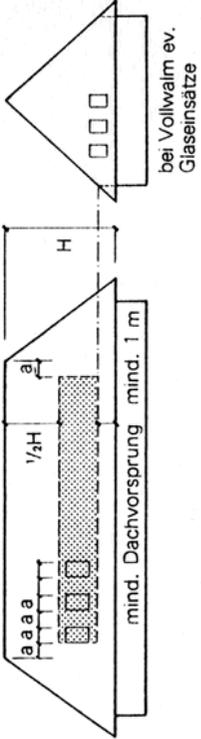
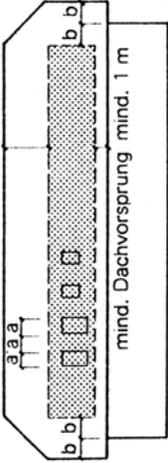
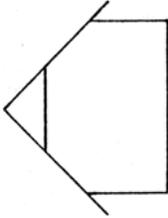
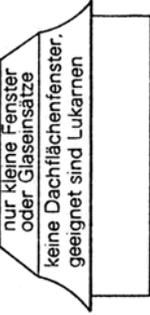
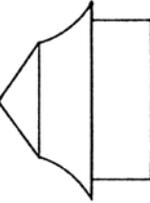
## Anhang 2: Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern

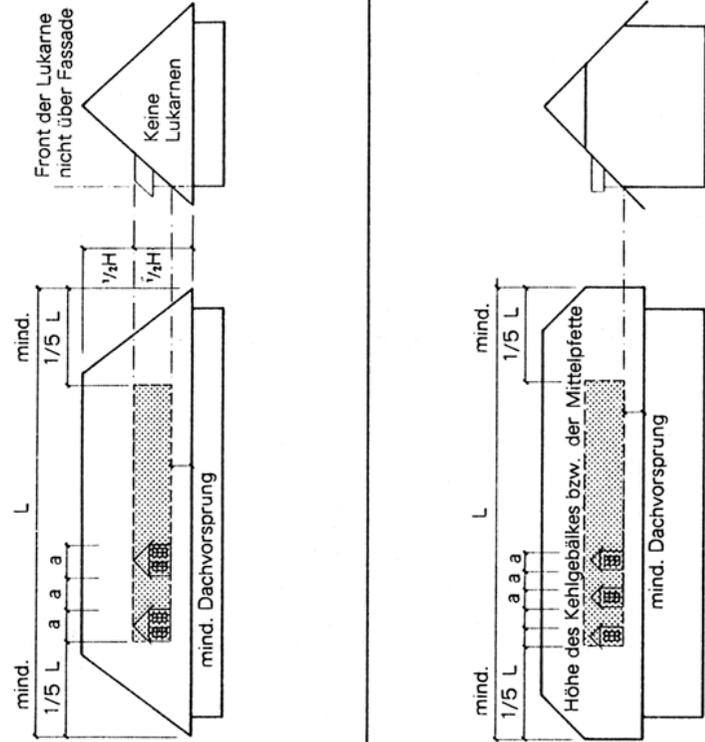
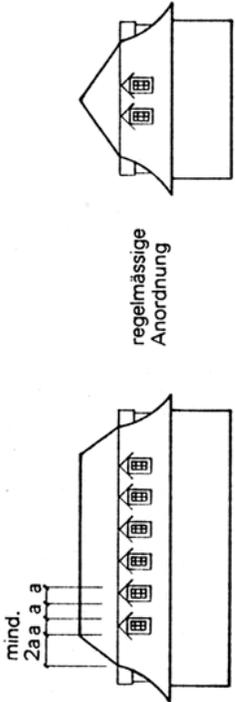
### Art. 24 BR

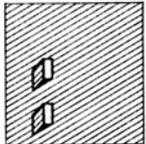
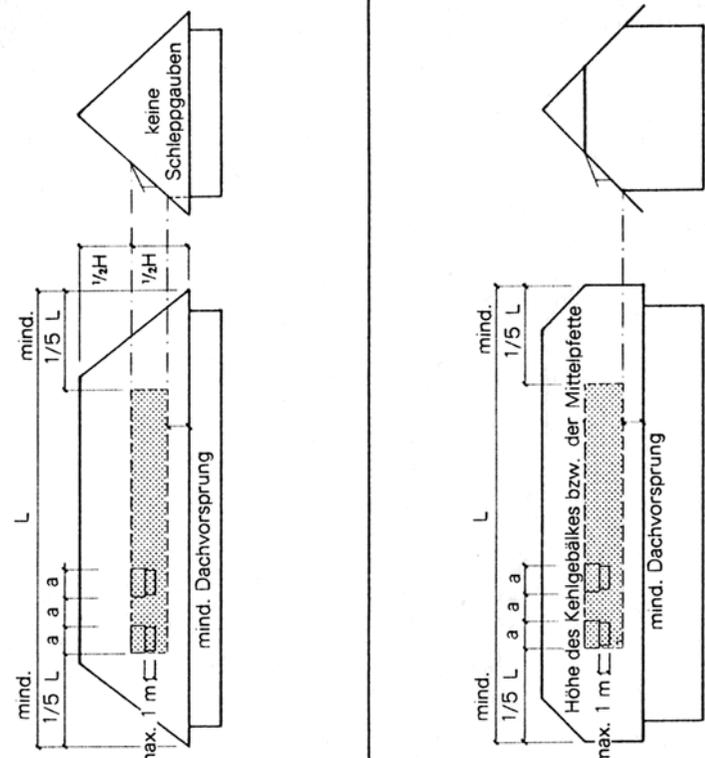
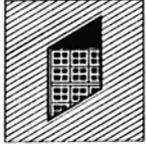
TEIL I		TRADITIONELLE DACHTYPEN MIT IHREN DACHAUFBAUTEN	
		<p>Die Walmdach- und Gerschildhäuser haben traditionell wenig Dachaufbauten. Mit der Zeit entstanden Glaseinsätze zur besseren Belichtung der darunter liegenden Fenster, kleine Schleppgauben zu Belüftungszwecken, offene Schleppgauben zur Erhöhung der Tenneinfahrt, Deichselhäuschen (Lukarnen), Quergiebel als Tenneinfahrt und Kreuzfirste. Letztere wurden zum Teil ursprünglich erstellt oder später eingebaut. Sie dienen der besseren Orientierung und Belichtung des Hauses und schaffen mehr Wohnraum. Pro Haus gibt es meistens höchstens 1 bis 2 Aufbauten, z. B. eine Tenneinfahrt auf der einen und eine Lukarne auf der andern Seite.</p>	
<p>VOLLWALM- UND HALBWALMDACH</p>  <p>Steil, keine Aufschieblinge</p> <p>Vollwalmdach: in der Regel ältere Bauernhäuser mit Trauffront, sehr oft besonders wertvoll.</p> <p>Dachkonstruktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Hochstüde bei den ältesten Bauten</li> <li>— liegender Dachstuhl</li> <li>— Mischformen</li> </ul>	 <p>Reines Hochstuddach</p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Glaseinsätze</li> <li>2 Schleppgaube</li> <li>3 offene Schleppgaube (besonders in einzelnen Gegenden)</li> <li>4 Deichselhäuschen (Lukarne)</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Firstpfette</li> <li>2 Hochstud (3—5 Stück)</li> <li>3 unterer First</li> <li>4 Rafen, Sparren</li> <li>5 Scherbaum</li> </ol>	<p>GERSCHILDDACH (KRÜPPELWALM)</p>  <p>Bauernhäuser, Stöckli, Gewerbebauten, vielfach mit Ründi.</p> <p>Dachkonstruktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— liegende Dachstühle mit oder ohne Aufschieblinge</li> <li>— reine Pfettendächer</li> <li>— Mischformen</li> </ul>	 <p>Liegender Dachstuhl</p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>5 Quergiebel mit Tenneinfahrt</li> <li>6 Kreuzfirstanlage</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Rafen, Sparren</li> <li>2 Mittelpfette</li> <li>3 Fusspfette (Schwelle)</li> <li>4 Strebe</li> <li>5 Spannriegel</li> <li>6 Kehlbalken (Bundbalken)</li> <li>7 Bug</li> <li>8 Aufschiebling</li> <li>9 Flugpfette</li> </ol>

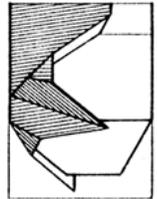
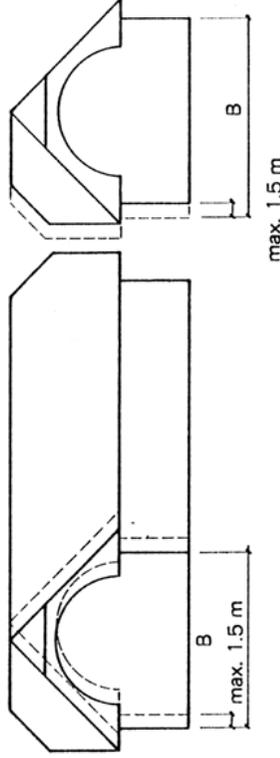
<p><b>MANSARTWALMDACH, MANSARTDACH</b></p>  <p><b>HOHES GEBROCHENES WALMDACH</b></p>  <p>Herrschaftliche Bauernhäuser in bestimmten Gegenden, Stöckli, Wohnhäuser, besondere Bauten (Landsitze, Heime usw.).</p> <p>Dachkonstruktion: — liegender Dachstuhl mit Aufschieblingen</p>	<p>Mansarddächer und hohe gebrochene Walmdächer haben traditionell häufig Dachaufbauten, meistens Lukarnen in regelmässigen Abständen und alle gleich gross, gelegentlich auch Schleppegauben.</p>    <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Firstpfette</li> <li>2 Rafen, Sparren</li> <li>3 Mittelpfette</li> <li>4 Fusspfette (Schwelle)</li> <li>5 Strebe</li> <li>6 Zange (Kehlbalken)</li> <li>7 Hängepfosten</li> <li>8 Bug</li> <li>9 Aufschiebling</li> </ol>
<p><b>NIEDRIGES WALMDACH</b></p>  <p>Seit ca. 1800, klassizistisch. Besondere Bauten wie Restaurants, Schulhäuser, Heime usw.</p>	<p>Bei diesen Dächern gibt es wegen der geringen Dachneigung nur ausnahmsweise Lukarnen.</p>
<p><b>SATTELDACH</b></p>  <p>Bei jüngeren Bauten aller Art seit Mitte des 19. Jahrhunderts.</p> <p>Dachkonstruktion: — meist liegender Dachstuhl</p> <p>Bei älteren Bauten nur regional am Jura-südfuss und in Teilen des Oberaargaus sowie bei kleinen bäuerlichen Nebengebäuden (Ofenhäuser). Meist nur mit knappen seitlichen Vordächern.</p>	<p>Satteldächer haben öfters Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegauben), Dachveränderungen (Quergiebel, Kreuzfirst) und Anbauten.</p>  

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

<p><b>3. DACHFLÄCHENFENSTER</b></p> 	<p>Dachflächenfenster wirken als «Löcher» in der Dachhaut, insbesondere wenn sie spiegeln, und sie können die ruhige und geschlossene Einheit des Daches zerstören. Sie nehmen dem Dach einen Teil seiner auch optisch wirkenden Schutzfunktion. Meistens sind sie eine Notlösung. Bei Bautypen, die sich für Aufbauten nicht eignen, kann eine zurückhaltende Verwendung von liegenden Dachfenstern zu vertretbaren Lösungen führen. Die negativen Auswirkungen können gemildert werden, wenn die folgenden Regeln beachtet werden.</p>
<p><b>REGELN:</b>  <i>Dachflächenfenster nur dort einbauen, wo sie aus der Fussgängerperspektive oder von umliegenden Anhöhen aus kaum eingesehen werden können.</i>  <i>Spiegelungen vermeiden, also Dachflächenfenster nach Möglichkeit gegen Norden richten, oder Massnahmen zur Behebung des Spiegelungseffektes treffen (z. B. Ausseinstoren, nicht spiegelnde Glasart, Aussengitter).</i>  <i>Die Dachflächenfenster lassen durch ihre schräge Lage mehr Licht in den Innenraum als senkrechte Fenster. Dadurch können sie kleiner sein; wo nötig könnte deshalb um eine Ausnahme von gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Bauverordnung (Art. 79, Fensterfläche mind. 1/10 Bodenfläche) nachgesehen werden.</i>  <i>Giebelseiten sind meist stark exponiert, deshalb niemals einen giebelseitigen Schild durch Dachflächenfenster aufreissen.</i>  <i>Eine ruhige Verteilung der Fenster in der Dachfläche wählen.</i>  <i>Von der Traufe einen Abstand einhalten, der mindestens dem Dachvorsprung entspricht, mindestens aber 1 m beträgt. Keine Fenster oberhalb des Kehlgiebels, bzw. der Mittelpfette einbauen.</i>  <i>Einige nicht zu grosse Fenster (ca. 1 m) in rhythmischer Abfolge (Sparrenabstand) zerstören das Dach weniger als einzelne sehr grosse. Zwischen den Fenstern aber einen Abstand von mindestens der Fensterbreite einhalten.</i>  <i>Verschiedene Fensterformate wirken unruhig, deshalb maximal zwei Formate verwenden.</i>  <i>Hochrechteckige Formate beeinträchtigen das Dach weniger als liegende oder quadratische Formate.</i>  <i>Die Summe aller Fensterflächen sollte 2% – 4% der Dachfläche nicht übersteigen.</i>  <i>Wenn nur eine Belichtung, nicht aber eine Belfftung nötig ist, können auch andere Möglichkeiten gewählt werden, z. B. rahmenlose Glaseinsätze aus optisch geeignetem Glas, Glaszelelgruppen, Eternitlichtplatten (darunter im Falle von Wohnräumen Isolierverglasung).</i>  <i>Einzelne Dachflächenfenster können mit Lukarnen, Schleppgauben, Quergiebel oder Kreuzfirst kombiniert werden.</i></p>	
<p><i>Höhe der Mittelpfette bzw. des Kehlgiebels</i></p>  <p><i>mind. Dachvorsprung mind. 1 m</i></p>	
<p><i>nur kleine Fenster oder Glaseinsätze</i></p>  <p><i>keine Dachflächenfenster, geeignet sind Lukarnen</i></p>	

<p>4. LUKARNEN</p> 	<p>Traditionelle schmale Lukarnen kommen auf dem Lande namentlich beim Mansarddach und beim hohen gebrochene Walmdach vor. Bei neuen Dachaufbauten auf diesen Bautypen kann es nur darum gehen, solche zu vermehren oder neu einzubauen. Auf bisher aufbaulosen Dächern können sie sinngemäss übertragen werden, z. B. in der Form einer behängten Lukarne. In gewissen Fällen sind auch sparsam angewendete neue, moderne Formen möglich. Werden nur einzelne Lukarnen neu eingebaut, kann die Einheit des Daches erhalten bleiben. Zur guten Einfügung von Lukarnen in Walm-, Gerschild- und Satteldächer sind die folgenden Regeln zu beachten.</p>
<p><b>REGELN:</b> Lukarnen nur auf den Längsseiten des Daches einfügen.</p> <p>Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben. Deshalb keine Lukarnen oberhalb des Kehlbalkes bzw. der Mittelpfette einbauen. Seitlich einen grossen Abstand einhalten (mind. 1/5 der Länge des Daches).</p> <p>Die Front der Lukarne soll nicht über die Fassade vorstehen (Traufabstand).</p> <p>Die maximale Breite sollte in der Regel nicht mehr als 2 Sparrenabstände betragen.</p> <p>Zwiele Lukarnen zerstören allerdings bei bisher aufbaulosen Dächern den geschlossenen Charakter; bei grossen Häusern können einzelne breitere quergebaltene Lukarnen (jedoch nicht mehr als 2 auf einer Dachseite) besser wirken als zahlreiche schmale.</p> <p>Verschiedenartige Lukarnen wirken unruhig, deshalb nur einen Typ und nur ein Format wählen.</p> <p>Zwischen zwei Lukarnen einen minimalen Abstand von der Breite der Lukarnen einhalten.</p> <p>Wenn in erhaltenen Dorfkernen und Baugruppen die gesamte Länge der Lukarnen eines Hauses mehr als 1/4 der Fassadenlänge beträgt, wird die Einheit des geschlossenen Daches erheblich beeinträchtigt.</p>	
<p>Die Dachneigung der Lukarne sollte ungefähr gleich sein wie diejenige des Hauptdaches (<math>\pm 1 - 5^\circ</math>).</p> <p>Werden Lukarnen konsequent traditionell ausgebildet, so ist zu achten auf Giebelfeldgliederung, Balkenköpfe, Sims und eine geeignete Behandlung der Lukarnenseiten.</p>	

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

<p><b>7. KREUZFIRST UND QUERGIEBEL</b></p> 	<p>Für einen grösseren Ausbau wurden traditionell öfters <i>Kreuzfirste</i> (Querfirste) eingebaut. Das grosse Dach bleibt durch diesen Ausbau besser erhalten als beim Einbau von mehreren anderen Dachaufbauten. Es ergeben sich viele Räume mit einer guten Belichtung. Dieser grosse Ausbau kann aber den Charakter eines Hauses gänzlich zerstören. Er muss deshalb besonders gründlich geplant werden (ev. in Zusammenarbeit mit einer Beratungsstelle) und sich gut in das bestehende Haus einordnen. Der First eines solchen Querbaus kann auf gleicher Höhe wie der Hauptfirst oder darunter ansetzen.</p>
<p><b>REGELN:</b>  <i>Der Kreuzfirst liegt übereck zur Hauptfront oder ist höchstens um ca. 1.5 m verschoben; die Fassade liegt in der gleichen Ebene wie die Längsfassade des Hauses oder steht höchstens um ca. 1.5 m darüber vor. Im letzteren Fall ist der Kreuzfirst aber gegenüber der kurzen Hauptfront zurückzuversetzen.</i>  <i>Um den Kreuzfirst nicht wichtiger erscheinen zu lassen als die Hauptfassade, darf seine Breite maximal gleich sein wie diese.</i>  <i>Die Dachneigung des Kreuzfirstes sollte ungefähr gleich sein wie die des Hauptdaches (+/- 5°).</i>  <i>Weil die neue Fassade mit der bestehenden überecksteht und gleichzeitig eingesehen werden kann, muss sie im Sinne der Hauptfassade gestaltet werden und aus gleichem Material konstruiert werden wie diese.</i>  <i>Pro Haus kann in den meisten Fällen nur ein Kreuzfirst eingebaut werden.</i>  <i>Um einen schmalen Quergiebel dem Haus unterzuordnen, darf er nicht oberhalb des Kehlbalkens bzw. der Mittelpfette ansetzen; seine Breite muss kleiner sein als die Breite der Frontseite (maximale Breite des Quergiebels = 1/2 Breite der Frontseite).</i>  <i>Vom seitlichen Dachrand sollte ein grosser Abstand eingehalten werden (mind. 1/5 von der Länge des Daches).</i>  <i>Damit der Quergiebel nicht zu wichtig wird, sollte er in der Fläche der Fassade liegen oder höchstens 1 Fensterachse vorstehen (ca. 1.5 m).</i>  <i>Die Dachneigung des Quergiebels sollte ungefähr die gleiche sein wie diejenige des Hauptdaches (+/- 5°).</i>  <i>Die Fassade des Quergiebels muss sorgfältig gestaltet werden und in Material und Proportionen der bestehenden Fassade angeglichen werden.</i>  <i>Pro Haus kann nur ein Quergiebel eingebaut werden, sonst wird die Geschlossenheit zerstört.</i>  <i>Neben einem Quergiebel sind höchstens noch einzelne kleinere Dachflächenfenster möglich.</i></p>	 <p>Schmale <i>Quergiebel</i> wurden traditionell meistens nur als Tenneinfahrten angewendet. Sie könnten aber in verkürzter Form auch für den seitlichen Einbau von Räumen beim Gerschil- und Satteldachhaus in Frage kommen. Beim Mansarddach und hohen gebrochenen Walmdäch geben die traditionellen Lukarnen genügend Möglichkeiten für die Belichtung von Räumen.          Unter Beachtung der nebenstehenden Regeln könnte ein solcher Quergiebel neu in ein Gerschil- oder Satteldachhaus eingebaut werden.</p>
	