

Gemischte Gemeinde **Schattenhalb**



Baureglement

Beschlussfassung vom
20. Oktober 1994 mit Änderungen der
Ortsplanungs – Teilrevision 2003
und 2010

Genehmigung

mit Berücksichtigung der in der Genehmigung vorgenommenen Änderungen

Bildet zusammen mit dem Bauzonenplan die
baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schattenhalb

Gebühr: Fr. 20.—

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen		Artikel	Seite
1.	Geltungsbereich.....	1	1
2.	Vorbehalte der eidg. und kant. Gesetzgebung.....	2	1
3.	Verhältnis zum Privatrecht.....	2	1
4.	Ausnahmen.....	3	1
B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung			
I. Baubewilligungspflicht			
1.	Baubewilligung		
	a. Baubeginn.....	4	2
	b. Vorzeitiger Baubeginn.....	4	2
	c. Erfordernis.....	4	2
	d. Meldepflicht.....	4	2
	e. Voraussetzungen, Befugnisse der Baupolizeibehörde.....	5	2
2.	Verfahren, Zuständigkeiten.....	6	3
II. Erschliessung			
1.	Hinreichende Erschliessung.....	7	3
2.	Ausreichende Bauinstallationsflächen.....	7	3
3.	Überbauungsordnungen für Detailerschliessungsanlagen.....	8	3
4.	Unterhalt		
	a. Grundsatz.....	9	4
	b. Unterhaltspflicht.....	10	4
III. Abstellplätze, Parkieranlagen			
1.	Erstellungspflicht.....	11	4
2.	Ersatzabgabe.....	12	5
C. Baupolizeiliche Vorschriften			
I. Gestaltung			
1.	Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes.....	13	6
2.	Gestaltung.....	14	6
3.	Material, Baustoffe und Farbgebung.....	15	7
4.	Umgebungsgestaltung.....	16	7
5.	Freihaltegebiete.....	17	8
6.	Siedlungsränder.....	17	8
7.	Antennen, Parabolspiegel.....	18	8

II. Bauweise

	Artikel	Seite
1. Offene Bauweise.....	19	8
2. Annähernd geschlossene Bauweise.....	20	9
3. Gestaltungsfreiheit.....	21	9
4. Gebäudestellung, Firstrichtung.....	22	9

III. Bauabstände

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen.....	23	9
2. Gewässerabstand.....	24	9
3. Waldabstand.....	25	10
4. Vorschriften für die Abstände von Zonen von Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	26	10
5. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund.....	27	10
a) Kleiner Grenzabstand.....	27	10
b) Grosser Grenzabstand.....	27	11
c) Messweise.....	27	11
d) Unbewohnte An- und Nebenbauten.....	28	11
d) Wintergärten.....	28	11
e) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand.....	29	11
f) Näherbaurecht.....	30	12
6. Gebäudeabstand.....	31	12

IV. Ausnützung

1. Haushälterische Bodennutzung.....	32	13
--------------------------------------	----	----

V. Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudeproportionen

1. Geschosse.....	33	13
2. Gebäude-, Firsthöhe, Gebäudeproportionen.....	34	13
3. Gestaffelte Gebäude.....	35	14

VI. Dachausbau, Dachgestaltung

1. Dachausbau.....	36	14
2. Dachgestaltung.....	37	14
a) Masse.....	37	14
b) Dachaufbauten.....	37	14
c) Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren.....	37	15
d) Dachgestaltung bei An- und Nebenbauten.....	37	15
e) Bedachungsmaterialien.....	37	15
f) Schneefänge, Dachrinne.....	37	15
g) Spezielle Dachformen.....	37	16

D. Zonenvorschriften

I. Allgemeines

1. Bauzonen		
a) Bedeutung.....	38	16
b) Geltung.....	38	16

	Artikel	Seite
2. Landwirtschaftsbetriebe	39	16
3. Erstwohnungsanteil	40	16
 II. Bauzonen		
1. Wohnzone Hang	41	17
2. Wohn- und Gewerbezone WG 2	42	17
3. Dorfkernzone DK	43	17
4. Dorfzone D	44	18
5. Gewerbezone G	45	18
6. Klinikzone K	46	18
7. Heliflugfeldzone H	47	18
8. Zonen für öffentliche Nutzung	48	19
8.1 Bildung B	48	19
8.2 Mehrzweckgebäude W	48	19
8.3 Gemeindeverwaltung G	48	19
9. Abbau- Deponiezone	49	19
9.1 Lammi	49	19
9.2 Kleindeponien	49	19
10. Camping	49	19
 III. Baupolizeiliche Masse		
1. Baupolizeiliche Masse	50	20
 IV. Landwirtschaftszone Wald		
1. Landwirtschaftszone (LWZ)	51	21
2. Wald	52	21
 V. Schutzobjekte, Gefahrenggebiete		
1. Geschützte Naturobjekte	53	22
2. Quellschutzgebiete	54	22
3. Gefahrenggebiete	55	22
4. Baudenkmäler	56	22
5. Historische Verkehrswege	57	23
 VI. Lärmschutz		
1. Empfindlichkeitsstufe	58	23
 VII. Energie		
1. Wärmedämmung	59	23
2. Sonnenenergie	60	23

Artikel Seite

E. Zuständigkeit der Gemeindebehörde und Baupolizeiorgane

1. Gemeinderat.....	61	24
2. Gemeindeverwaltung.....	62	24

F. Straf- und Schlussbestimmungen

1. Widerhandlungen.....	63	25
2. Inkraftsetzung.....	64	25
3. Aufhebungen.....	65	25

Genehmigungsvermerke		26
		27
		28

Anhang

Anhang I: Bauabstand von öffentlichen Strassen gem. Art. 23.....	la
Anordnung von Abstellplätzen gem. Art. 11.....	la
Lichttraumprofil gem. Art. 21 und Art. 68 SBG.....	lb
Grenz- und Gebäudeabstände gem. Art. 27 und 31.....	lb
Messweise bei Winkelbauten.....	lc
Grenzabstand von Fassaden mit Lauben und Balkonen.....	ld
Dachgestaltung gem. Art. 37.....	le
Gebäudehöhe und Gebäudeproportionen gem. Art. 34.....	lf
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden gem. Art. 35.....	lg
Geschosszahl gem. Art. 33.....	lg

Anhang II: Auszug aus der Lärmschutzverordnung

Anhang III: Vorschriften zur Gewässerschutzzone*

Anhang IV: Geschützte Kultur- und Naturobjekte

Hinweise

Hinweis A: Nachbarrechtliche Bestimmungen EG zum ZGB.....	Aa Ac
Hinweis B: Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Gesetze im Bauwesen*.....	B1 - B5
Hinweis C: Abkürzungsverzeichnis.....	C1
Hinweis D: Stichwortverzeichnis.....	D1 - D3

* Diese Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



BAUREGLEMENT

DER GEMISCHTEN GEMEINDE

SCHATTENHALB

A. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

1. Geltungsbereich
- 1 Das Baureglement – einschliesslich der graphischen Darstellungen der Messvorschriften im Anhang – gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Bauzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
 - 2 Soweit die Gemeinde nicht mit Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, gilt das Baureglement mit dem Bauzonenplan.
 - 3 Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) oder besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG, Art. 19 ff BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und Richtlinien ¹⁾ der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Artikel 2

2. Vorbehalte der eidg. und kant. Gesetzgebung
3. Verhältnis zum Privatrecht
- 1 Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden ²⁾.
 - 2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG z ZGB) zu beachten ³⁾.

Artikel 3

4. Ausnahmen
- 1 Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 80 ff), der Bauverordnung (Art. 55 und 102 ff), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24) massgebend.
 - 2 Die Gemeindeverwaltung führt eine Liste, in der alle Ausnahmegewilligungen mit deren Begründungen aufgeführt sind. Diese Liste kann von jeder Person eingesehen werden.

1) Richtlinien: z. B. Nutzungsrichtplan, Verkehrsrichtplan, Finanzrichtplan usw.
2) Die massgebenden eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Hinweis B zusammengestellt
3) Insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79 i EG z ZGB in der Fassung vom 07. Juni 1970.

B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

I. Baubewilligungspflicht

Artikel 4

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Baubewilligung
a. Baubeginn | 1 Bauten, Anlagen und Vorkehrungen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegt. |
| b. Vorzeitiger Baubeginn | 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs 3 BauG, Art. 6 BewD). |
| c. Erfordernis | 3 Baubewilligungspflichtig sind alle Bauvorhaben und Vorkehrungen gemäss Art. 4 des Baubewilligungsdekretes (BewD), sofern mit diesem Reglement nicht weitere Voraussetzungen bestehen.

4 Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden. (Art. 32 BewD) |
| d. Meldepflicht | 5 Alle auch allfällig bewilligungsfreie Bau- und Unterhaltsarbeiten sind der Gemeindeverwaltung vor der Ausführung zu melden. |

Artikel 5

- | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|--|---|---|---|---|---|---|---|---|
| e. Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde | 1 Bauvorhaben dürfen den Bauvorschriften (Art. 1 und 2, BauR; Art 36 und 37 der BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts ¹⁾ nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG).

2 Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche
<table border="0" style="margin-left: 20px;"><tr><td>a</td><td>die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;</td></tr><tr><td>b</td><td>über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 f BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder (Art 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV, Art. 11 BauR) und, wo vorgeschrieben, über einen genügenden Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen;</td></tr><tr><td>c</td><td>den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG , Art. 12 ff BauV, Art. 15 ff und 61 ff BauR), des Umweltschutzes (Art. 24 BauG, Art. 76 BauR) und des Energierechts (Art. 25 BauG, Art. 22 BauV, Art. 77 ff BauR) entsprechen.</td></tr></table>
3 Die Baupolizeibehörde ist befugt:
<table border="0" style="margin-left: 20px;"><tr><td>a</td><td>vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);</td></tr><tr><td>b</td><td>die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);</td></tr><tr><td>c</td><td>den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b und c obliegenden Vorkehrungen anzuhalten</td></tr></table> | a | die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten; | b | über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 f BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder (Art 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV, Art. 11 BauR) und, wo vorgeschrieben, über einen genügenden Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen; | c | den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG , Art. 12 ff BauV, Art. 15 ff und 61 ff BauR), des Umweltschutzes (Art. 24 BauG, Art. 76 BauR) und des Energierechts (Art. 25 BauG, Art. 22 BauV, Art. 77 ff BauR) entsprechen. | a | vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD); | b | die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD); | c | den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b und c obliegenden Vorkehrungen anzuhalten |
| a | die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten; | | | | | | | | | | | | |
| b | über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 f BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder (Art 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV, Art. 11 BauR) und, wo vorgeschrieben, über einen genügenden Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen; | | | | | | | | | | | | |
| c | den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG , Art. 12 ff BauV, Art. 15 ff und 61 ff BauR), des Umweltschutzes (Art. 24 BauG, Art. 76 BauR) und des Energierechts (Art. 25 BauG, Art. 22 BauV, Art. 77 ff BauR) entsprechen. | | | | | | | | | | | | |
| a | vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD); | | | | | | | | | | | | |
| b | die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD); | | | | | | | | | | | | |
| c | den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b und c obliegenden Vorkehrungen anzuhalten | | | | | | | | | | | | |
-

- 1) Die Zusammenstellung der weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts kann auf der Gemeindeverwaltung Schattenhalb eingesehen werden.

- 4 Bei Bauvorhaben, die zu Bedenken in Bezug auf die Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild Anlass geben, kann die Baubewilligungsbehörde auf Kosten der Bauherrschaft eine neutrale Fachinstanz oder neutrale Fachberater ¹⁾ beiziehen.

Artikel 6

2. Verfahren,
Zuständigkeiten

- 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes.
- 2 Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 bis 63 und 66), der Bauverordnung (Art. 109 ff) und ergänzend diejenigen der Gemeindegesetzgebung.
- 3 Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden und Beamten wird im Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend im Abschnitt E dieses Reglementes festgelegt. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes.

II. Erschliessung

Artikel 7

1. Hinreichende
Erschliessung

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

Hinweis:

Mit der Erteilung der Baubewilligung werden die Anschlussgebühren der öffentlichen Werke gemäss den entsprechenden Reglementen fällig.

2. Ausreichende
Bauinstallationsflächen

- 2 Jede Baustelle hat ausreichende Installationsflächen und Umschlagplätze aufzuweisen. Öffentlich zugängliche Strassen dürfen nicht als Lagerplatz, Zwischendeponie, Abstellplatz usw. verwendet werden. Mit dem Baugesuch ist ein Installationsplan einzureichen. Darauf sind die Umschlag-, Lager- und Abstellplätze zu bezeichnen.

Artikel 8

3. Überbauungsord-
nung für Detailers-
schliessungsanlagen

- 1 Die Bauzonen der Gemeinde gelten als Zonen mit Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88 ff BauG).
2. Es ist jedoch keine Überbauungsordnung erforderlich, wenn
- a die Detailerschliessungsanlagen in einem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften nach dem BauG 71 oder in einer Überbauungsordnung nach Art. 88 des Baugesetzes 85 geregelt sind.
- b Die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind, die Kriterien des Richtplanes ²⁾ erfüllt sind und im wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

1) Fachinstanz und Fachberater z. B: von der Gemeinde bezeichnete Fachberater, Bauberater des Berner Heimatschutzes, Erziehungsdirektion; Kant. Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

- 3 Der Gemeinderat kann vertraglich den interessierten Grundeigentümern die Erschliessung überbinden (Art. 109 BauG). Dabei kann auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden, wenn die Kriterien des Richtplanes ¹⁾ bezüglich Gestaltung, techn. Anforderungen und Dimensionierung tatsächlich oder rechtlich und finanziell eingehalten sind. Im weiteren gelten die Bestimmungen der Bauverordnung.

Artikel 9

5. Unterhalt
a Grundsatz

- 1 Öffentliche und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sind so zu erhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.
- 2 Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst (Schneeräumung, Glatteis- und Schneeglättebekämpfung).
- 3 Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittelwegen einzuschränken.
- 4 Die Verwendung von chemischen Unkrautvertilgungsmitteln ist auf öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen untersagt.

Artikel 10

b. Unterhaltspflicht

- 1 Der Unterhalt der Staatsstrassen obliegt dem kant. Tiefbauamt. Der Unterhalt der weiteren öffentlichen und der privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offen stehen (keine Fahrverbote), sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet ist Sache der Gemeinde.
- 2 Der Unterhalt der übrigen Strassen und Wege ist Sache der Eigentümer.

III. Abstellplätze, Parkieranlagen

Artikel 11

1. Erstellungspflicht

- 1 Bei Erstellung, Umbau, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe für die im Baugesuch enthaltenen Bauten und Anlagen eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder zu errichten (Art. 49 ff der BauV). Die Erstellung der Autoparkplätze und Zweiradabstellflächen richtet sich nach der Bauverordnung (Art. 50 ff BauV), soweit unter Abs. 2 bis 5 nichts anderes bestimmt ist.
 - 2 Pro Wohnung (Ferien- und Dauerwohnung) werden ungeachtet der Wohnungsgrösse ein Abstellplatz verlangt. Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen wird ein zusätzlicher Abstellplatz verlangt.
 - 3 Sitzplätze in Hotels, Pensionen und dergleichen werden für den Parkplatzbedarf nur angerechnet, wenn die Sitzplätze die Zahl der Gästebetten übersteigen.
 - 4 Der Garagenvorplatz kann als Besucherabstellplatz und als Abstellplatz für Kleinwohnungen von weniger als 50m² BGF angerechnet werden, sofern Abs. 10 bis 12 dieses Artikels eingehalten sind.
-

- 5 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist wenigstens einer der erforderlichen Abstellplätze oberirdisch für Kurzparkierer und Besucher anzulegen.
- 6 Die Abstellplätze sind wenn möglich auf dem Baugrundstück zu erstellen. Ein Ersatzabstellplatz darf höchstens 200 m von der abstellpflichtigen Liegenschaft entfernt sein.
- 7 Liegt das Baugrundstück in einem Gebiet, das tatsächlich, rechtlich oder aus ortsplannerischen Gründen dem Motorfahrzeugverkehr verschlossen ist, so sind die erforderlichen Abstellplätze an einem geeigneten Ort am Rande dieses Gebietes zu erstellen.
- 8 Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist im Grundbuch sicherzustellen.
- 9 Der Platz pro Auto muss mindestens 12 m² (z. B. 2.40 m x 5.00 m) betragen, für Zweiräder mindestens 1 m², Zufahrtsflächen nicht eingerechnet ¹⁾.
- 10 Die Ein- und Abstellplätze sind ausserhalb des Strassen- oder Wegrandes und eines allfälligen Bankettes zu erstellen; sie sind so auszubauen, dass sie ohne Gefährdung, insbesondere ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit benützt werden können.
- 11 Die Garageneinfahrten senkrecht zur Strasse sind mind. 5.00 m vom Strassen- resp. Trottoirrand entfernt zu erstellen, so dass die Fahrzeuge vor oder bei der Garage abgestellt werden können. Für Garagen parallel zur Strasse oder für offene Autounterstände gilt der Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 23 BauR).
- 12 Für Garagenvorplätze, -Ausfahrten und andere private Zufahrten sowie das Fassen und Ableiten der Oberflächenwasser gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (Art. 51.3, 69.2 und 71 SBV).

Artikel 12

2. Ersatzabgabe

- 1 Für alle Autoparkplätze, die nach Art. 11 Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen, topographischen oder ortsplannerischen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Kann eine Ausnahmegewilligung zur Befreiung von der Abstellplatzpflicht erteilt werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der Bauverordnung (Art. 56 Abs. 2 BauV) zu verwenden. Die Ersatzabgabe pro Autoabstellplatz beträgt Fr. 6'000.—.
 - 2 Die Preissumme wird auf den 1.1 eines jeden Jahres stillschweigend den veränderten Bau- und Landerwerbskosten angepasst. Basis bildet der Berner Baukostenindex, Stand 1. April 1994 (115 Punkte, 1. April 1987 100 Punkte).
 - 3 Der Ertrag der Ersatzabgabe wird zur Verbesserung der öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten verwendet und zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs. Der Ertrag wird in einen Parkplatzfonds angelegt. Über den Fonds wird mit der Gemeinderrechnung Bericht erstattet.
 - 4 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.
 - 5 Die Entrichtung einer Ersatzabgabe garantiert nicht einen Abstellplatz auf öffentlichem Grund.
 - 6 Bereits bezahlte Ersatzabgaben werden, sofern nachträglich Abstellplätze nach den Vorschriften dieses Reglements bereitgestellt sind, unverzinst zurückerstattet.
-

C. Baupolizeiliche Vorschriften

I. Gestaltung

Artikel 13

1. Schutz des Dorf- und Landschafts- bildes

- 1 Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung, sind hinsichtlich ihrer/-ihres
 - architektonischen Gesamtwirkung
 - konstruktiven Stilrichtung
 - Standortes und Stellung des Gebäudes und der Firstrichtung
 - Form, Proportionen und Dimensionen
 - Material und Farbgebung
 - Dach-, Dachrand-, und Fassadengestaltung mit Fenstereinteilung
 - Zufahrten, Ein- und Ausfahrten, Abstellplätze, Eingänge
 - Einzelheiten und Detailgestaltung
 - Aussenräume, Bepflanzung und Terrainveränderungen

so zu gestalten, dass sie sich in das jeweilige Siedlungs-, Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und in die Gebäudegruppen gut einfügen. Besondere Eigenheiten und Schönheiten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sollen erhalten bleiben oder – falls erforderlich – aufgewertet werden.

- 2 In den Dorfkern- Dorfzonen werden an Neu-, Um- oder Anbauten erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Einfügung in das bestehende Orts- und Gebäudegruppenbild gestellt. Es wird die Übernahme der traditionellen Bauweise unter Berücksichtigung der in Abs. 1 genannten Kriterien verlangt. Obstgärten (Hostet) und orts-, gebäudegruppen oder landschaftsbildprägende Gärten und Umschwünge dürfen überbaut werden, wenn der Gesamteindruck nicht wesentlich verändert wird. Baugesuche sind von einer unabhängigen, in Gestaltungsfragen fachlich ausgewiesenen Person zu beurteilen.
- 3 Neubauten, die keine Beziehung zu bestehenden, traditionellen Bauten haben, können bei genügender Berücksichtigung des Dorf- und Landschaftsbildes unabhängig, aber in Anlehnung an die traditionelle Bauweise geplant werden. Innerhalb der neuen Überbauung müssen die Gebäude zueinander und zu ihrer Umgebung so in Beziehung gesetzt werden, dass ein neues, eigenständiges Siedlungsgebiet entsteht.
- 4 Die jeweiligen Zonenvorschriften und allfällige Richtlinien bleiben vorbehalten.

Artikel 14

2. Gestaltung

- 1 Die Gebäude und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten (Hauseingänge, Treppenaufgänge, Windfänge u. dgl.) einwandfrei zu gestalten. Für Garagen und Garageneinfahrten gilt dies in besonderem Masse.
- 2 Die Anordnung und Grösse der Fenster haben den Proportionen der Fassade und der jeweiligen Eigenheit des Gebäudetypes zu entsprechen. Es sind möglichst wenig verschiedene Fenstertypen zu verwenden. Fenster von Gebäuden innerhalb der Dorfkern- und Dorfzone sind in der historischen Anordnung und Teilung (Sprossenfenster) zu erhalten oder neu auszuführen.
- 3 Die Dachneigung ist innerhalb der zulässigen Neigung auf Fassadengestaltung, Fensteranordnung und Gebäudeproportionen abzustimmen.
- 4 Anschriften und Reklamen haben sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes und der Umgebung in Grösse, Farbe und Beleuchtung unterzuordnen. Im übrigen gilt der Art. 35 BauV und die Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame.

Artikel 15

3. Material, Baustoffe und Farbgebung

- 1 Die Hauptgebäude, Schöpfe oder Nebengebäude sind oberhalb des Sockelgeschosses oder oberhalb von Fassadenteilen, die den gewachsenen Boden überragen ¹⁾, in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Ausnahmen können bei Um- oder Erweiterungsbauten von bestehenden Massivhäusern gewährt werden. Die Sockelpartien oder Fassadenteile, die den gewachsenen Boden überragen, können in verputztem Mauerwerk, in Beton oder in Naturstein erstellt werden. Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden kann das Sockelgeschoss auch in rotem oder weissem Sichtmauerwerk erstellt werden.
- 2 Sämtliches Holzwerk ist im Naturzustand zu belassen oder mit nichtdeckenden, farblosen oder braunen Lacken oder Beize zu behandeln.
- 3 Die Unterseite der Kragplatten aller Art ist im Material oder im Farbton an das unterliegende Geschoss anzupassen.
- 4 Zur Sanierung von nicht geschützten Altbauten (siehe Art. 56) können braune Platten oder Schindeln wetterseitig bewilligt werden.
- 5 Die Farbtöne müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.
- 6 Für Energiegewinnungs- bzw. Wintergärten gelten folgende Kriterien:
 - Sonnseitig (in der Regel südlich, in besonderen Situationen auch westlich oder östlich) an ein Hauptgebäude angeordnete, weitgehend verglaste (Isolierglas oder Doppelverglasung) Anbauten.
 - Nicht verglaste Teile sind so zu konstruieren und isolieren, dass die gewonnene Wärme durch diese Bauteile nicht übermässig entweichen kann.
 - Die Fassadenteile zwischen Wintergarten und Wohnraum sind als Aussenbauteile im Sinne der Energiegesetzgebung zu konstruieren.
 - Zumindest der Boden besteht aus wärmespeicherfähigem Material.
 - Der Wintergarten enthält keine Heizeinrichtung
- 7 Der Gemeinderat ordnet an, dass unvollendete, mangelhaft unterhaltene oder sonst wie ordnungswidrige Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stören, beseitigt werden. Er setzt dabei nötigenfalls eine Frist an.

Artikel 16

4. Umgebungsgestaltung

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, die das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1,5 m nicht übersteigen. Alle Stützmauern sind in Form, Farbe und Textur unauffällig zu gestalten, in natürlichen Materialien auszuführen und mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 1 m beträgt.
- 3 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlicher Gestaltungselemente einzureichen.
- 4 Schädliche Pflanzen, die Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Sie sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Artikel 17

5. Freihaltegebiete
- 1 Die Freihaltegebiete sollen die ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Hostetten oder Hecken vor einer Überbauung freihalten. Sie dürfen mit Gebäuden nicht überbaut werden. Die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher sind orts- und landschaftsprägend und sind in ihrem Umfang und Charakteristik zu erhalten. Sie dürfen nur wenn unbedingt erforderlich (z. B. bei einer Grenzbereinigung) beseitigt werden und sind im Rahmen des Zumutbaren zu ersetzen. Bezüglich den Hecken bleiben die übergeordneten Gesetzesbestimmungen vorbehalten.
6. Siedlungsränder
- 2 Die Siedlungsränder sollen die Siedlungen zu der Landwirtschaftszone dauernd begrenzen und die Siedlungen landschaftsbildend abschliessen. Entlang von störenden Einfriedungen sind nach Möglichkeit Hecken zu pflanzen oder Massnahmen im Sinne von Art. 16 zu ergreifen.

Artikel 18

7. Antennen,
Parabolspiegel
- Antennen sind baubewilligungsfrei wenn sie vom öffentlichen Strasseraum her gesehen nicht störend am Gebäude angebracht werden. Bei Freifeldaufstellung sind Antennen und Parabolantennen möglichst unauffällig aufzustellen und haben sich in der Farbe der Umgebung anzupassen. Parabolantennen bis 60 cm Durchmesser an Fassaden in deren Farbe sind baubewilligungsfrei, sofern sie nicht an besonders schutzwürdigen Gebäuden (Art. 56) angebracht werden.

II. Bauweise

Artikel 19

1. Offene Bauweise
- 1 Ausser in der Dorfkernzone gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 27 – 31, Art. 50), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 23) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des BauG.
- 2 Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 50 genannten Masse beschränkt. Für die einzelnen Häuserteile sind die Vorschriften der Art. 27 – 31 einzuhalten.
- 3 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist – ausgenommen bei eingeschossigen Bauten – nicht erlaubt.

Artikel 20

2. Annähernd
geschlossene
Bauweise

Innerhalb der Dorfkernzone ist die halboffene Bauweise gestattet mit folgenden Grenzabständen zum Nachbargebäuden.

- a. bis 1.00 m bei Hauptgebäuden, deren grenzseitige Fassade keine Fensteröffnungen von Wohnräumen (Art. 63 Abs. 1 BauV) aufweisen.
- b. bis 2.50 m bei Gebäuden, deren grenzseitige Fassade Fensteröffnungen von Wohnräumen aufweisen. Bei schriftlicher nachbarlicher Zustimmung kann der Gebäudeabstand auf 3.00 m reduziert werden.
- c. beim Abbruch mit Wiederaufbau und bei Sanierungen darf auf die Fassadenflucht des ursprünglichen Gebäudes gebaut werden. Dabei können nur im angestammten Umfang Fenster errichtet werden. Weitere Fenster für Wohnräume sind nur zugelassen, wenn die Abstände von Lit b) eingehalten werden.

Artikel 21

3. Gestaltungs-
Freiheit

Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG wird in allen Zonen gewährt.

Artikel 22

4. Gebäudestellung,
Firstrichtung

- 1 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) in Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise und den bestehenden Gebäuden anzupassen.
- 2 Neubauten sind längs Strassen in der Regel parallel oder rechteckig zur Strasse zu stellen.
- 3 An Hängen sind die Gebäude rechteckig oder parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen.
- 4 Wo es architektonisch begründet oder zur haushälterischen Nutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen gestatten.

III. Bauabstände

Artikel 23

1. Bauabstand von
öffentlichen
Strassen

1. Von der Staatsstrasse ist ein Bauabstand von mind. 5.00 m, von den übrigen Strassen und Wegen ein Bauabstand von 3.60 m und von Fuss- und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2.00 m (Art. 63 SBG) einzuhalten, soweit nicht mit Strassenbaulinien andere Abstände vorgeschrieben sind. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen¹⁾.
- 2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

Artikel 24

2. Gewässerabstand

- 1 Der Gewässerabstand dient der Raumsicherung der Gewässer und bezweckt die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen des Gewässers.
-

- 1 Gesuche um Erteilung einer forstlichen Näherbaubewilligung sind an den Gemeinderat zu richten.

- 2 Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände:

natürliche Sohlenbreite:	Name des Gewässers:	Bauabstand:
< 1.0 m	Milchbächli, Kartafelbächli, künst. Kanal EWR	5.0 m
> 1.0 - < 3.0 m	Lugibach	7.0 m
> 3.0 - < 5.0 m	im Baugebiet keine	12.0 m
> 5.0 m	Aare, Reichenbach	15.0 m

- 3 Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

- 4 Sofern keine Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen den Abstand reduzieren:

- a standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- b Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen; für den Wiederaufbau gilt Artikel 83 Baugesetz;
- c belagsfreie Fuss-, Wander- und Güterwege sowie wiederentfernbar Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- d einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen oder Vita-Parcours-Anlagen.

In allen übrigen Fällen gilt innerhalb der im Abs. 2 genannten Bauabstände ein Bauverbot sowohl für Hochbauten, wie auch für Tiefbauten (Zufahrt, Parkplätze, etc.). Es sind auch keine An- und Nebenbauten möglich, sofern sie nicht unter Buchstabe a-d dieses Absatzes fallen.

Artikel 25

3. Waldabstand

Der gesetzliche Waldabstand richtet sich nach dem kantonale Waldgesetz und der kantonalen Waldverordnung (Art. 34).

Artikel 26

4. Vorschriften für die Abstände von ZöN

Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 27 – 31, Art. 50) einzuhalten.

Artikel 27

5. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 50 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren ²⁾.

a. Kleiner Grenzabstand

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

- b. Grosser Grenzabstand
- 3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudebreite (Längsseite). Kann die besonnte Gebäudebreite (Längsseite) nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt auf Antrag des Baugesuchstellers die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht unterschritten werden²⁾.
- c. Messweise
- 4 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechthöckig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dgl. ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % einer Fassadenfläche bedecken. Bei vorgebauten Hängekonstruktionen (nicht aber bei abgestützten Lauben) wird der grosse Grenzabstand ab Vorderkant Brüstung gemessen²⁾.
- 5 Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang I.

Artikel 28

- d. Unbewohnte An- und Nebenbauten
- 1 Für An- und Nebenbauten, wie z. B. Garagen und Geräteschuppen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.
- 2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 19 (offene Bauweise).
- Wintergärten
- 3 Für Wintergärten im Sinne von Artikel 15, Absatz 6 gelten die Masse und Abstände gemäss Absatz 1. Absatz 2 ist jedoch nicht anwendbar.

Artikel 29

- e. Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- 1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1.50 m in den kleinen und 2.50 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.
- 2 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
- 3 Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.
- 4 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich – rechtliche Vorschriften der Gemeinde (siehe Art. 79 EG zum ZGB).

Artikel 30

- f. Näherbaurecht
- 1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 19.
 - 2 Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 19 Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 26 des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Artikel 31

6. Gebäudeabstand
- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
 - 2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 28 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 1.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
 - 3 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gem. Art. 22 der Bauverordnung überschritten würden.
 - 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 19, 20 und 31 dieses Reglementes.
-

IV. Ausnützung

Artikel 32

1. Haushälterische Bodennutzung
- Wird auf einem Grundstück ein Mass der Nutzung von weniger als 0.30 erreicht, hat der Gesuchsteller den Nachweis zu erbringen, dass auf der gleichen Parzelle mit weiteren Bauvorhaben gesamthaft eine Ausnützung von mind. 0.50 m erreicht werden kann. Dabei müssen die geltenden baupolizeilichen Vorschriften und Masse eingehalten werden. Das Mass der Nutzung richtet sich nach Art. 93 BauV.

V. Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudeproportionen

Artikel 33

1. Geschosse
- 1 Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
 - 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es den fertigen Boden (gemessen im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschossboden) um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten von max. 6.00 m Breite werden nicht angerechnet.
 - 3 Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewand mehr als 1.20 m misst.
 - 4 Für Wohn- und Arbeitsräume im Keller- und Dachgeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.
 - 5 Die lichte Höhe von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, muss mind. 2.30 m betragen (Art. 67 BauV).
 - 6 Bei Altbauten, Sanierungen und Umbauten können Ausnahmen von der lichten Höhe gewährt werden. Bei Abbruch mit Wiederaufbau und bei Ausbauten von Altliegenschaften müssen die lichten Höhen gemäss Abs. 5 eingehalten werden. Vorbehalten bleiben Art. 13 (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes), und Art. 56 (geschützte Kulturobjekte).

Artikel 34

2. Gebäude- Firsthöhe, Proportionen
- 1 Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 der BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Giebfelder und Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten im max. Umfang von 6.00 m werden nicht angerechnet ¹⁾.
 - 2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 50) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Für Gebäude am Hang von über 18.00 m Breite ist talseits eine Mehrhöhe vom 0.50 m gestattet, sofern Abs. 4 (Gebäudeproportionen, Firsthöhe) eingehalten wird.
 - 3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
 - 4 Die Firsthöhe ¹⁾ darf nicht mehr als 70 % der Breite der giebelseitigen Fassade (Gebäudebreite) betragen. Die Firsthöhe wird ab fertigem Terrain (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkant des Firstbalken gemessen ¹⁾.

- 5 Beidseitig der gesamten Gebäudetiefe entlangführende Lauben oder Flugpfetten können der Fassadenbreite zur Berechnung der Firsthöhe angerechnet werden, wenn dadurch die Gebäudeproportionen verbessert werden. Die Firsthöhe darf dabei nicht überschritten werden.
- 6 Unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 28 dürfen höhere Proportionen aufweisen, soweit sie nicht störend wirken.
- 7 Talseits ist das Terrain entlang der Gebäudebreite auf einer Tiefe von mind. 1.50 m eben anzulegen.

Artikel 35

3. Gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss mehr als 2.00 m gestaffelt sind, ist die Gebäude- und die Firsthöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

VI. Dachausbau, Dachgestaltung

Artikel 36

1. Dachausbau

- 1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
- 2 Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

Artikel 37

2. Dachgestaltung

- 1 Dachformen, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt. Für freistehende Hauptgebäude sind nur Satteldächer gestattet. Für Dachneigung und –vorsprünge von Hauptdächern gelten die folgenden Vorschriften ¹⁾ :

a) Masse

- a Dachneigung mind. 18°, max. 30°. Beide Hauptdachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Bei Altbauten können Ausnahmen gewährt werden.
- b Dachvorsprünge für Hauptdächer:
 - Vordach (Hauptfassade) bis Vorderkante Dachpfette gemessen: 20 % der Firsthöhe, mind. aber 1.00 m bei 1-geschossigen Bauten und mind. 1.50 m bei 2-geschossigen Bauten. Das Vordach kann auf Firsthöhe um max. 0.50 m verlängert werden.
 - Hinterdach (Rückfassade) bis Vorderkante Dachpfette gemessen: 15 % der betreffenden Firsthöhe, mind. aber 0.60 m bei 1-geschossigen Bauten und mind. 1.20 m bei 2-geschossigen Bauten. Das Hinterdach kann dabei dem Gelände angepasst werden.
 - Nebendach (Traufseiten) bis Ausserkante Dachsparren gemessen: bei eingeschossigen Bauten mind. 0.60 m und bei zwei- oder mehrgeschossigen Bauten mind. 1.00 m.
 - Der Einbau von Flugpfetten ist gestattet. Lauben können unter dem traufseitigen Nebendach angebracht werden, ohne dass sie der Gebäudelänge angerechnet werden. Das traufseitige Vordach hat dabei die Laube oder Flugpfette um mind. 0.50 m zu überragen.
- c Der Dachvorsprung ist allseitig in Holz auszuführen.

- b. Dachaufbauten
- 2 Für Dachaufbauten sind Lukarnen mit Satteldächern und Dachflächenfenstern gestattet. Dacheinschnitte sind nur bei Neubauten in der WG 2 Zone gestattet, sofern sie die Dachgestaltung nicht beeinträchtigen.
- a Die Fassadenbreite des Dachaufbaues darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Dachlänge (Traufseite) betragen. Die Dachneigung sowie das Vor- und Nebendach des Aufbaues sollte dem Hauptdach entsprechen.
 - b Die Trauflinie darf durch den Dachaufbau nicht unterbrochen werden. Die Vorderkante des Dachaufbaues darf die Vorderkante der Fassade nicht überragen.
 - c Der First des Dachaufbaues muss horizontal und rechthöckig zum Hauptfirst verlaufen.
 - d Der Hauptfirst muss den Dachaufbaufirst um mind. 0.60 m überragen.
 - e Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptgebäude anzugleichen.
- c. Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren
- 3 Dachflächenfenster sind im max. Umfang von 5% der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Allerdings sind bis zu 2 höchstens 0.80m² grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche baubewilligungsfrei, wenn sie nicht an besonders schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden (Art. 56) angebracht werden. Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Daches nicht beeinträchtigen. Bezüglich Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (z. B. Sonnenkollektoren) gilt Art. 6 des kantonalen Baubewilligungsdekretes.
- d. Dachgestaltung bei An- und Nebenbauten
- 4 Bei An- und Nebenbauten und Garagen gelten:
- a Bei Satteldächern können die Dachvorsprünge von Fall zu Fall je nach Topographie, Proportionen der Gebäude und der Gebäudegestaltung durch die Baupolizeibehörde festgelegt werden. Sie betragen aber mind. 0.60 m und haben nach Möglichkeit dem Hauptdach zu entsprechen.
 - b Pultdächer sind nur bei Anbauten gestattet, wenn die Dachneigung annähernd gleich ist wie die des Hauptdaches und das Pultdach ringsum einen minimalen Dachvorsprung von 0.50 m aufweist.
 - c Dachverlängerungen bei Anbauten an Hauptgebäuden müssen annähernd die gleiche Dachneigung wie das bestehende Hauptdach aufweisen.
 - d Flachdächer sind nur bei eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet, wenn die Grundrissfläche nicht mehr als 1/3 des Hauptgebäudes in der Dorfkern- und Dorfzone jedoch max. 18m² beträgt. Bei den geschützten Bauten (Art. 56) sind keine Flachdächer zugelassen. Überdeckte Flachdachbauten sind am Hang mit über 15 % Neigung gestattet.
- e. Bedachungsmaterialien
- 5 Als Bedachungsmaterialien sind gestattet:
- braune, graue, schwarze oder rote Platten, roter Ziegel und Schindeln
 - bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden auch dunkle, nicht rostende Wellplatten.
 - Metallflächen ausgenommen Kupfer wenn sie innert 2 Jahren seit Fertigstellung der Bauten dunkelgrau oder dunkelbraun behandelt werden.
- Die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.
- f. Schneefänge, Dachrinne
- 6 Wenn der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen Grund (Strassen, Gassen, Wege) weniger als 3.00 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen. In diesem Falle müssen zudem Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abflussrohre vorhanden sein.

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| g Spezielle
Dachformen | 7 | In der Wohnzone W2 Helsenberg sind neben Satteldächern auch andere Dachformen gestattet. Bei anderen Dachformen ist im Baugesuchsverfahren in jedem Fall eine neutrale Fachinstanz gemäss Art. 5 Abs. 3 beizuziehen. |
| | 8 | In der Klinikzone und Gewerbezone ist die Dachgestaltung der bestehenden Bauweise anzupassen. |

D. Zonenvorschriften

I Allgemeines

Artikel 38

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| 1. Bauzonen
a Bedeutung | 1 | Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen. |
| b Geltung | 2 | Die Bauzonen des Zonenplanes gelten zugleich auch als Bauzonen nach EGG und haben die in Art. 2 EG zum ZGB bezeichnete Wirkung ¹⁾ . |

Artikel 39

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| 2. Landwirtschafts-
Betriebe | 1 | Die bauliche Erweiterung von Landwirtschaftsbetrieben ist unter Einhaltung der entsprechenden Zonenvorschriften in jeder Bauzone gestattet. Die Neubauten oder die Erweiterung von Betrieben oder deren Umstellung auf Betriebszweige, die eine erhebliche Störung der Nachbarschaft verursachen, wie Schweinemästereien, Geflügelfarmen, Hundezwinger usw., sind innerhalb der Bauzone und in deren Nachbarschaft verboten. (Art. 24 BauG und Art. 90 Abs. 3a BauV) |
| | 2 | Vieh, Kleintier- und Geflügelställe richten sich nach Art. 50 BauR. |

Artikel 40

- | | |
|----------------------------|--------------|
| 3. Erstwohnungs-
anteil | (Aufgehoben) |
|----------------------------|--------------|

2 (Aufgehoben)

3 (Aufgehoben)

4 (Aufgehoben)

8 (Aufgehoben)

II. Bauzonen

Artikel 41

1. Wohnzone Hang

- 1 Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Bewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbebetriebe gestattet.
- 2 Auf eine gute Einpassung der Erschliessungsanlagen, der Haupt- und Nebenbauten in das Landschaftsbild ist besonders zu achten.

Artikel 42

2. Wohn- und Gewerbezone (WG 2)

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone (WG 2) ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.
- 2 Gewerbe, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den in Art. 58 festgelegten Belastungsgrenzwerten führen (Empfindlichkeitsstufen), sind nicht zugelassen.

Artikel 43

3. Dorfkernzone (DK)

- 1 Die Dorfkernzone (DK) umfasst das dicht bebaute Gebiet des historisch gewachsenen Dorfkerns. Sie ist Wohn- und Geschäftszone. Wenig störende Gewerbe und Geschäftshäuser sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Dorfkernzone nicht beeinträchtigen.
- 2 In der Dorfkernzone sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse und die ortsbildprägenden Grünräume zu erhalten.

Artikel 44

4. Dorfzone (D)
- 1 Die Dorfzone (D) umfasst das locker überbaute, historisch gewachsene Siedlungsgebiet mit traditionellem Charakter. Es ist eine gemischte Zone im Sinne von Art. 42.
 - 2 In der Dorfzone sind die charakteristischen Elemente der traditionellen Bauweise beizubehalten. Im Bereich des öffentlichen Strassenraums ist der Gestaltung besonderer Beachtung zu schenken.
 - 3 In der Dorfzone (D) sind die bestehenden Bauarten zu erhalten (siehe Art. 13 BauR). Alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

Artikel 45

5. Gewerbezone (G)
- In der Gewerbezone (G) dürfen nur Gewerbe-, Büro- und Lagerbauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Gegenüber der Klinikzone sind die Bauten und Anlagen so anzulegen und auszubilden, dass das Klinikareal möglichst wenig mit Immissionen belästigt wird.

Artikel 46

6. Klinikzone (K)
- In der Klinikzone sind alle Bauten und Anlagen gestattet, die für die Aufrechterhaltung des Klinikbetriebes erforderlich sind inkl. Wohnnutzung für das Personal. Die bestehenden Betriebseinrichtungen der Drahtseilbahn „Reichenbachfälle“ können im bisherigen Umfang erhalten werden. Der öffentliche Zugang zu der Drahtseilbahn „Reichenbachfälle“ muss gewährleistet bleiben. Im weiteren gelten folgende Grundsätze;
- die Dominanz des Klinikgebäudes „Des Alpes“ muss gewährleistet bleiben
 - es sind höchstens 3-geschossige, aufgegliederte Neu- und Erweiterungsbauten zugelassen, mit Ausnahme des Klinikgebäudes „Des Alpes“;
 - der bestehende Baumbestand ist zu erhalten.

Artikel 47 ¹⁾

7. Heliflugfeldzone (H)
- Im Rahmen der Konzession des Bundesamtes für Zivilluftfahrt kann in der Heliflugfeldzone eine Basis für Helikopter erstellt werden. Nebst dem Flugfeld sind Nutzungen im Rahmen der Gewerbezone zugelassen, soweit sie für den Betrieb der Helikopterbasis erforderlich sind. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Die baupolizeilichen Vorschriften und die Empfindlichkeitsstufe richten sich nach den Vorschriften der Gewerbezone. Auf eine gute gestalterische Einordnung in das Landschaftsbild ist besonders zu achten. Für die Lage des Gebäudes sowie Gebäude- und Firsthöhe ist das Projekt vom 3. Juni 1993 wegleitend.

Artikel 48

8. Zonen für öffentliche Nutzungen
- 1 In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, aber nicht erweitert werden.
- 2 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:
- 8.1 Bildung (B)
- a Die bestehenden Schulbauten und –anlagen mit den Lehrerwohnungen können erneuert und mit Anbauten ergänzt werden. Neue Hauptgebäude richten sich nach den Vorschriften der WG-2-Zone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- 8.2 Mehrzweckgebäude (W)
- b Die bestehenden Mehrzweckbauten und Anlagen können erneuert und erweitert werden. Diese Bauten richten sich nach den Vorschriften der WG-2-Zone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.
- 8.3 Gemeindeverwaltung (G)
- c Das bestehende Gemeindehaus kann erneuert und erweitert werden. Bauvorhaben richten sich nach den Vorschriften der WG-2-Zone. ES II.

Artikel 49

9. Abbau- und Deponiezonen
- 1 In der Stein-Abbau- und Deponiezone „Lammi“ ist die Materialgewinnung, Lagerung und Deponierung im Rahmen der kantonalen Bewilligungen gestattet. Zusätzlich können Materialverarbeitungen und Aufbereitungen von Erd-, Kiesmaterialien und von Beton vorgenommen werden. Im weiteren kann eine Kompostieranlage errichtet werden. Zugehörige Betriebsbauten und –Anlagen richten sich nach den Gewerbezonenvorschriften, wobei Wohnungen ausgeschlossen sind. Dabei darf Wiederherstellung gemäss der kantonalen Abbaubewilligung nicht verhindert werden.
- 9.1 Lammi
- 9.2 Kleindeponien
- 2 Weitere Klein-Deponie- und Lagerflächen dürfen nur an den vom Kanton bewilligten Orten angelegt oder erweitert werden. Der Gemeinderat beaufsichtigt die Abbau- und Deponiestellen, erstellt die Betriebsvorschriften und ordnet im Bedarfsfall die Wiederherstellung an. Im weiteren gilt die Bauverordnung (Art. 30 ff BauV)
10. Camping
- 3 Das Campieren sowie das Aufstellen von Wohnwagen ist ausserhalb der Bauzone und von öffentlich zugänglichen Parkplätzen nicht gestattet. Vorbehalten bleibt eine Regelung im Rahmen einer Überbauungsordnung für das Campieren.

III Baupolizeiliche Masse

Artikel 50

1. Baupolizeiliche Masse Es gelten für alle Zonen die folgenden baupolizeilichen Masse

Zone:	kGA m	gGA m	GH ¹⁾ m	FH ¹⁾ m	GZ	GB m	EWA %	E
W Hang	4.00	6.00	5.00	8.00	1	15.00 ²⁾	60	II
WG 2	3.00	6.00	6.50	10.50	2	25.00	60	III
Dorfkern (DK)	3.00 ³⁾	6.00	6.00	11.00	2	25.00	60	III
Dorf (D)	3.00	6.00	6.00	11.00	2	25.00	60	III
Gewerbe (G)	4.00	6.00	7.00	11.00	--	--	100	IV
Klinik (K)	4.00	8.00	9.00	14.00	3	--	0	II
LWZ n. LWB	4.00	8.00	6.00	9.00	2	25.00	60	III
LWZ LWB	4.00	8.00	8.00	12.00	2	--	60	III

1) Bei Bauten am Hang ist auf der Tal- und den Gebäudeschmalseiten eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt ein Gelände, dessen Neigung in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt. Für Gebäude über 18.00 m Breite ist talseits eine Mehrhöhe von zusätzlich 0.50 m gestattet, sofern die Gebäudeproportionen und Firsthöhe eingehalten wird.

2) Bei Doppelhäusern kann die Gebäudebreite auf 18.00 m verbreitert werden.

3) Annähernd geschlossene Bauweise gemäss Art. 20.

Legenden:

kGA: kleiner Grenzabstand (Art. 27)
gGA: grosser Grenzabstand (Art. 27)
GB: Gebäudebreite (Art. 19)
GH: Gebäudehöhe (Art. 34)
FH: Firsthöhe (Art. 34)
GZ: Geschosszahl (Art. 33)
E: Empfindlichkeitsstufe (Art. 58)
EWA: Erstwohnungsanteil (Art. 40)
D: Dorfzone (Art. 44)
DK: Dorfkernezone (Art. 43)
WG 2: Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig (Art. 42)
G: Gewerbezone (Art. 45)
K: Klinikzone (Art. 46)
LWZ: Landwirtschaftszone (Art. 51)
LWB: Landwirtschaftliche Bauten
n.: nicht

IV Landwirtschaftszone, Wald

Artikel 51

1. Landwirtschafts-
Zone (LWZ)
- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst alles Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Ausgenommen davon sind die Bauzonen, Verkehrsflächen, die von den zuständigen Forstorganen bezeichneten Waldflächen und Gewässerflächen.
 - 2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80 ff).
 - 3 Bauten in der Landwirtschaftszone, die mit dem übergeordneten Recht vereinbar sind, haben sich bezüglich Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung im Landschaftsbild einzufügen. Nichtlandwirtschaftliche Bauten haben sich in bestehende Gebäudegruppen einzufügen.
 - 4 Für Bauten in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:
 - a für landwirtschaftliche Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten die Vorschriften der W-2-Zone.
 - b für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - ein Grenzabstand von 3.00 m und ein Gebäudeabstand von 6.00 m. Bei eingeschossigen Bauten, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60m² nicht übersteigen;
 - für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten eine Grundfläche von höchstens 30 m² und eine Höhe von 8.00 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt. Die Silobauten dürfen nur in grünen oder braunen Farbtönen gehalten werden und sind unauffällig zu platzieren. Diese Bestimmungen gelten auch für provisorische Drahtsilobauten, bei denen die eidg. und kant. Gewässerschutzgesetze einzuhalten sind.
 - Die Gebäudehöhe beträgt 8.00 m. Werden Ausnahmen bezüglich Mehrhöhen von landwirtschaftlichen Gebäuden gestattet, sind die Grenzabstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Artikel 52

2. Wald
- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Waldflächen unterstehen der Forstgesetzgebung.
 - 2 Die im Zonenplan bezeichneten Waldfestsetzungslinien (Waldränder) im Bereich der Siedlungsgebiete sind verbindlich.
 - 3 Die im Zonenplan bezeichneten Waldareale ausserhalb der Siedlungsgebiete haben hinweisenden Charakter. Die rechtsverbindliche Festlegung wird im Bedarfsfall von den zuständigen Behörden vorgenommen.

V. Schutzgebiete, -objekte, Gefahrengebiete

Artikel 53

1. Geschützte Natur-Objekte
- Die im Zonenplan und im Anhang bezeichneten, besonders schützenswerten Naturobjekte, wie Einzelbäume und Baumgruppen stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Sie sind in ihrem Fortbestand geschützt und müssen erhalten bleiben. Sie dürfen nur mit Bewilligung der Baupolizeibehörde verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Artikel 54

2. Quellschutzgebiete
- 1 In den rechtskräftig ausgeschiedenen Schutzzonen gelten die dafür festgelegten Schutzbestimmungen.
- Hecken
- 2 Die Hecken sind gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz in ihrem Bestand geschützt. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsratshalterin / der Regierungsratshalter. Die Pflege der Hecken ist im Rahmen der einschlägigen Bestimmungen erlaubt und erwünscht. Innerhalb von 3 Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach 5 Jahren (Art. 16, Abs. 2 kant. Naturschutzverordnung.)
- Gewässer, Ufergehölz
- 3 Gewässer sollen mit ihren Ufern als landschaftsprägende Elemente erhalten werden. Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt. Bezüglich Pflege gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Hecken (Art. 54, Abs. 2). Auf einem mindestens 3.0 m breiten Streifen entlang der Gewässer, gemessen ab Böschungskante, dürfen keine Düngestoffe und Pflanzenhandlungsmittel angewendet werden. Es gelten die Vorschriften der Stoff-Verordnung des Bundes. Bezüglich der Bauabstände gegenüber Gewässern gilt BauR-Art. 24.

Artikel 55

3. Gefahrengebiete
- 1 In den Gefahrengebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich. Die Gefahrengebiete sind im Bauzonenplan Willigen-Geissholz als Hinweis eingetragen. Massgebend ist die synoptische Naturgefahrenkarte 1:5'000 (Hochwasser, Murgang und Massenbewegungen) der Gemeinde Schattenhalb.
- 2 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung (= „rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis nicht erweitert und die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden).
- 3 Im Gefahrenbereich mit mittlerer Gefährdung (=“blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten mit entsprechenden Auflagen gestattet. Die Kosten für solche Auflagen trägt vollumfänglich der betreffende Bauherr.
- 4 Baugesuche in bekannten und vermuteten Gefahrengebieten sind den kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt / Oberingenieurkreis 1 und Waldamt, Abteilung Naturgefahren) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Artikel 56

- Baudenkmäler
- 1 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a-10c Baugesetz sind in dem vom Kanton erarbeiteten Bauinventar der Gemeinde verwaltungsanweisend aufgenommen.
- Beizug der kant. Denkmalpflege bzw.
- 2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
- archäologische Objekte gemäss Art. 10 lit. e BauG,

- Dienstes - erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- 3 Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.
- 4 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.
- Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle Oder des Berner Heimatschutzes 5 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 56 Abs. 2 fallen, wird der frühzeitige Beizug einer regionale Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

Artikel 57

5. Historische Verkehrswege
- 1 Die im Zonenplan und im Anhang IV bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und –breite, Böschungen, Mauern, Wegsteine, Kreuze und andere Wegbegleiter und die wegbegleitende Vegetation dürfen nicht entfernt, zerstört oder verändert werden.
- 2 Unterhalt und Nutzung sind zu gewährleisten, soweit die Substanz dadurch nicht gefährdet wird.
- 3 Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes bzw. der Fachstelle IVS.

VI. Lärmschutz

Artikel 58

1. Empfindlichkeitsstufe ¹⁾
- 1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
- 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in Art. 50 baupolizeiliche Masse festgelegt.

VII. Energie

Artikel 59

1. Wärmedämmung
- 1 Der Wärme- und Kälteschutz der Bauten und Anlagen richtet sich nach der allgemeinen Energieverordnung vom 17. Februar 1982.
- 2 Bei Umbauten und Renovationen sind die entsprechenden k-Werte der Energieverordnung vom 17. Februar 1982 einzuhalten.

Artikel 60

2. Sonnenenergie
- Wärmekollektoren oder Solarzellen dürfen nur angebracht werden, wenn sie das Dorf- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und am Objekt selbst nicht als störend empfunden werden ²⁾.

-
- 1) siehe Anhang II Auszug LSV
2) siehe auch Leitfaden „Erneuerbare Energien im Bauwesen“, Hrsg. Direktion für Verkehr, Energie und Wasser des Kantons Bern, März 1990

E. Zuständigkeit der Gemeindebehörden und der Baupolizeiorgane

Artikel 61

1. Gemeinderat
- 1 Der Gemeinderat ist Baupolizeibehörde
 - 2 Er beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Gemeindegesetzgebung ¹⁾ nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.
 - 3 Dem Gemeinderat obliegen insbesondere;
 - a der Entscheid über Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand (Art. 9 BewD);
 - b der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen;
 - c die Durchführung von Einspracheverhandlungen;
 - d der Erlass von Planungszonen:
 - der Entscheid über eine Überbauungsordnung, wenn diese eine Zone mit Planungspflicht betrifft oder Detailerschliessungsanlagen festlegt.
 - 4 Wenn durch den Lärm von Lastwagen, Baumaschinen oder Heubelüftern und dgl. übermässige Immissionen entstehen, ist die Baupolizeibehörde berechtigt zu veranlassen, dass diese von 21.00 bis 07.00 Uhr nicht in Betrieb gesetzt werden.
 - 5 Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Baustellen, Lastwagenverkehr und Baumaschinenbetrieb, die übermässig grosse Lärmimmissionen erzeugen, weitere Einschränkungen und Verfügungen zu erlassen.

Artikel 62

2. Gemeindeverwaltung
- 1 Der Gemeindeverwaltung obliegen:
 - a die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 17 BewD;
 - b soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
 - die vorläufige Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 18 BewD
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 BewD),
 - die Einholung von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen,
 - c allgemein die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen
 - d die Aufgaben der Gemeindebaupolizeibehörde (Art. 47 BewD)
 - e die Antragsstellung an den Gemeinderat
- Die Gemeindeverwaltung kann unter Zustimmung des Gemeinderates Fachpersonen beiziehen, um die Aufgaben gesetzeskonform wahrnehmen zu können.

F. Straf- und Schlussbestimmungen

Artikel 63

1. Widerhandlungen
- 1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG) vom Richter behandelt.
 - 2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6, Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:
 - Busse von max. Fr. 1'000.— für Verstösse gegen die vom Stimmbürger beschlossenen Vorschriften;
 - Busse von max. Fr. 300.— für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Artikel 64

2. Inkraftsetzung
- 1 Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
 - 2 Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Art. 36 BauG.
 - 3 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung in ortsüblicher Weise zu publizieren.

Artikel 65

3. Aufhebungen
- Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- a. Das Baureglement und der Zonenplan vom 5. April 1983
 - b. Detailerschliessungsplan „Ebnet“ vom 19. Januar 1984
 - c. Überbauungsordnung Nr. 1 „Turnplatz Geissholz“ mit Zonenplanänderung vom 25. September 1989
 - d. Zonenplanerweiterung „Böingärtli“ vom 13. September 1991

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom Februar 1993, Mitwirkungsbericht vom März 1993

Vorprüfung vom 14. Juni 1994

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 2. Juli 1994

Publikation im „Oberhasler“ vom 1. und 8. Juli 1994

Öffentliche Auflage von 30 Tagen vom 4. Juli bis 3. August 1994

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrung: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Oktober 1994

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 20. Oktober 1994

Namens der Gemischten Gemeinde Schattenhalb
Der Präsident: Der Sekretär.

E. Kohler

K. Willi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt;

Schattenhalb, den 21. November 1994

Der Gemeindeschreiber:

K. Willi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 07. Juli 1995

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am 4. August 1995 im Oberhasler.

Genehmigungsvermerke Baureglement - Teilrevision

geändert wurden

Artikel 15 Absatz 6 und 7
Artikel 24
Artikel 25
Artikel 28 Absatz 3
Artikel 34 Absatz 2
Artikel 37 Absatz 3 und 8
Artikel 46 Absatz 1
Artikel 54 Ergänzung Absatz 2 und 3
Artikel 55
Artikel 56

Öffentliche Mitwirkung: 07. bis 22. April 2003
Vorprüfung: 21. August + 30. September 2003
Publikation im Amtsblatt: 25. Oktober 2003
Publikation im Amtsanzeiger: 17. und 24. Oktober 2003
Öffentliche Auflage: 17. Oktober bis 17. November 2003
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0
Beschlossen durch den
Gemeinderat am: 13. Oktober 2003
Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am: 17. Juni 2004

Namens der gemischten Gemeinde Schattenhalb
Der Präsident: Der Sekretär:

N. Leuenberger H. Moor

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt;

Schattenhalb, den 20. Juli 2004 Der Gemeindeschreiber:

H. Moor

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

27. Dezember 2004

Genehmigungsvermerke Baureglement – Änderungen Zonenplan und Baureglement

geändert wurden

Artikel 16
Artikel 40

Öffentliche Mitwirkung: 16. April 2010
Vorprüfung: 11. August 2010
Publikation im Amtsblatt: September 2010
Publikation im Amtsanzeiger: September 2010
Öffentliche Auflage: 17. September bis 16. Oktober 2010
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0
Beschlossen durch den
Gemeinderat am: 20. September 2010
Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am: 4. Dezember 2010

Namens der gemischten Gemeinde Schattenhalb
Der Präsident: Der Sekretär:

A. Frutiger H. Moor

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt;

Schattenhalb, den 25. Februar 2011 Der Gemeindeschreiber:

H. Moor

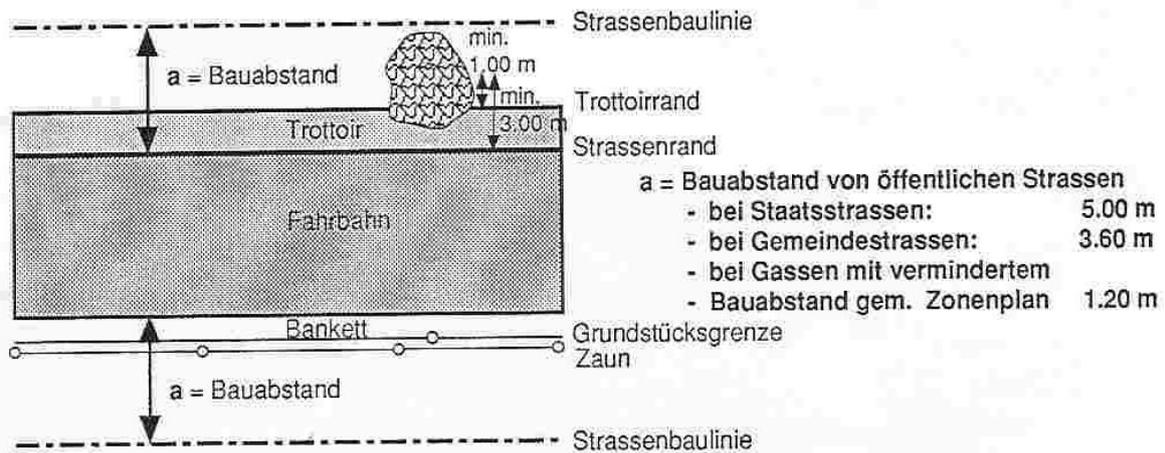
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

30. Mai 2011

Anhang I

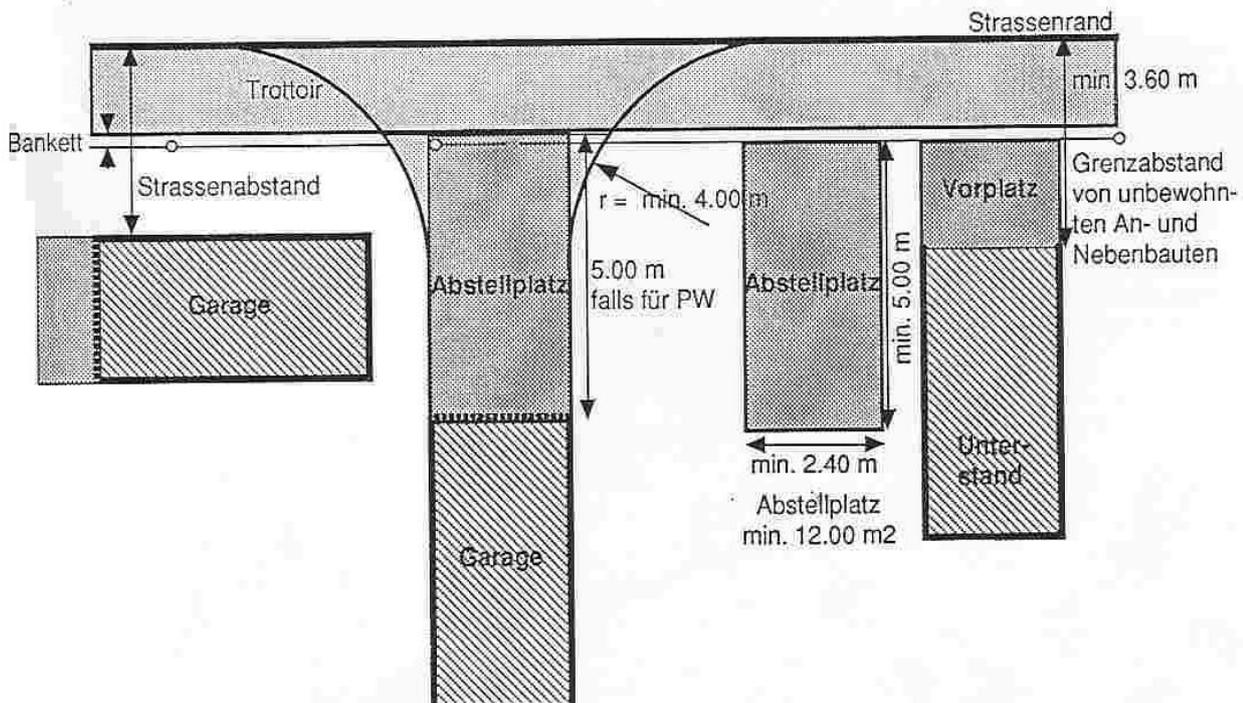
Grafische Darstellungen

Bauabstand von öffentlichen Strassen gem. Art. 23

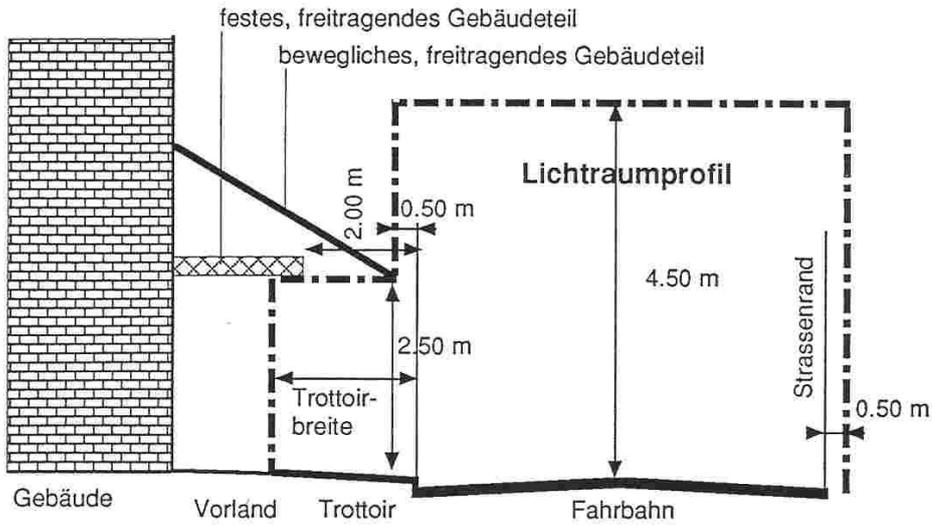


Anmerkung: Der Abstand von Zäunen, Hägen, Einfriedungen, nicht sichtbehindernden Mauern und dergleichen zum Strassenrand muss bei Staatsstrassen mindestens 0.50 m, bei öffentlichen Gemeindestrassen mindestens 0.30 m und bei allen übrigen Strassen und Wegen mindestens 0.30 m betragen. Art. 65 Abs. 3 SBV bleibt vorbehalten.

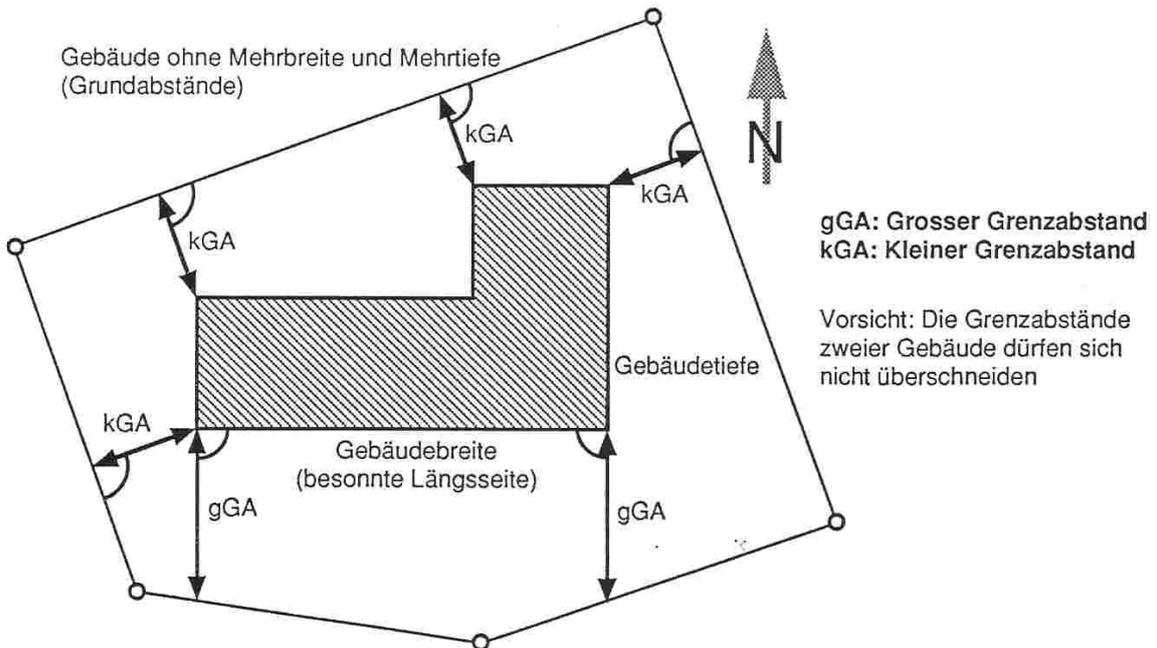
Anordnung von Abstellplätzen gem. Art. 11



Lichtraumprofile gem. Art. 21 und Art. 68 SBG



Grenz- und Gebäudeabstände gem. Art. 27 und Art. 31



Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regel:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge (baufreie Flächen);
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Gebäudesite (Längsseite) - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.

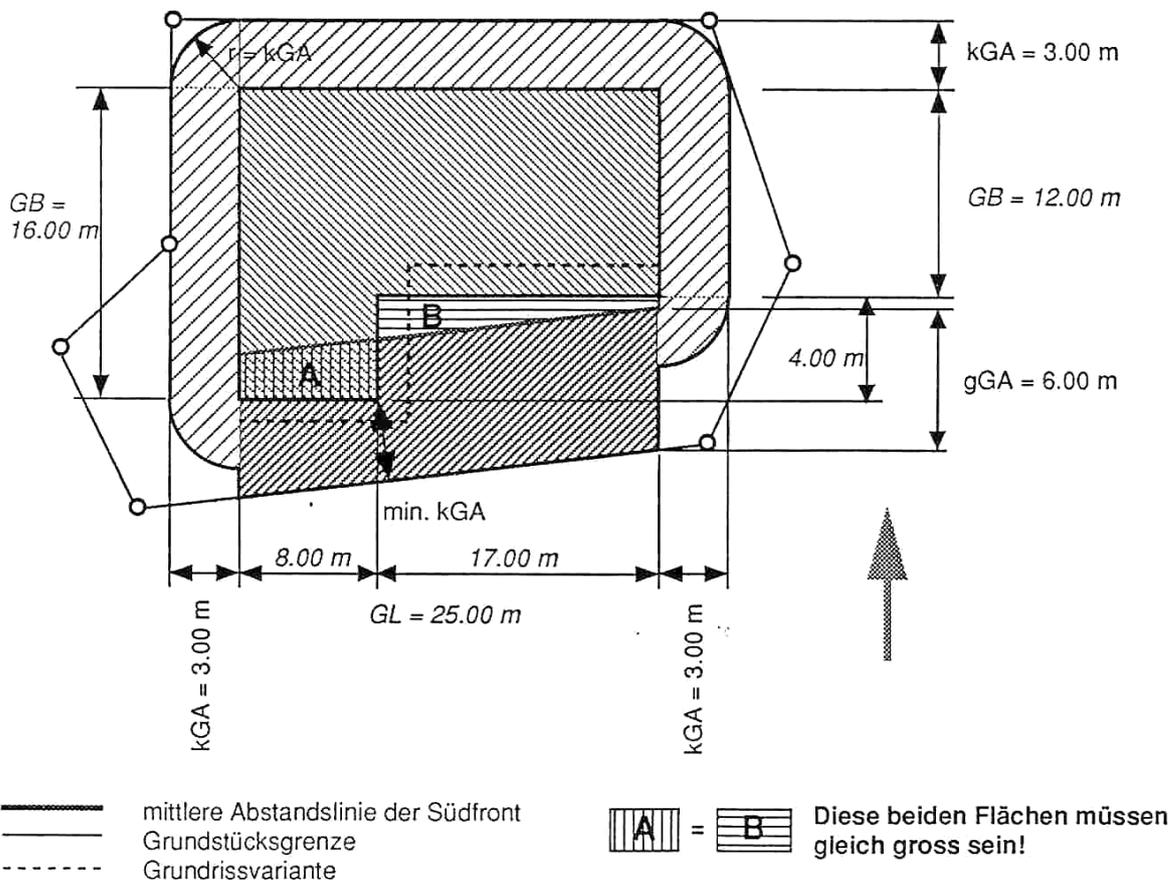
Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Grundstücksgrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein!

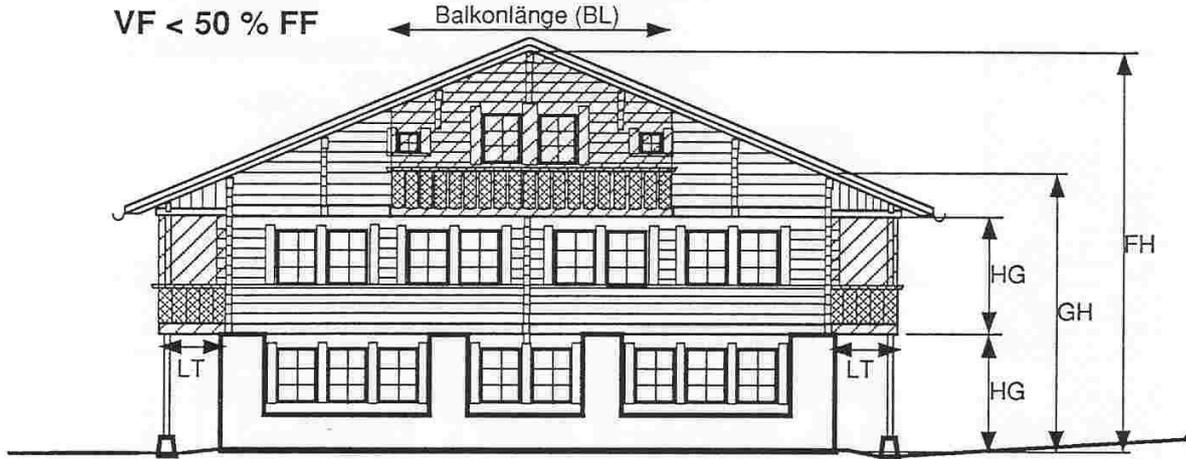
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).
Der Gebäudeteil A könnte noch näher an die südl. Grundstücksgrenze heranreichen (bis zum kGA), doch müsste zur Kompensation die Fläche B entsprechend vergrössert werden.

Beispiel: kleiner Grenzabstand (kGA): 3.00 m  GB: Gebäudebreite
grosser Grenzabstand (gGA): 6.00 m  GL: Gebäudelänge
Gebäudegrundriss: 25.00 m x 12.00 m, 16.00 m

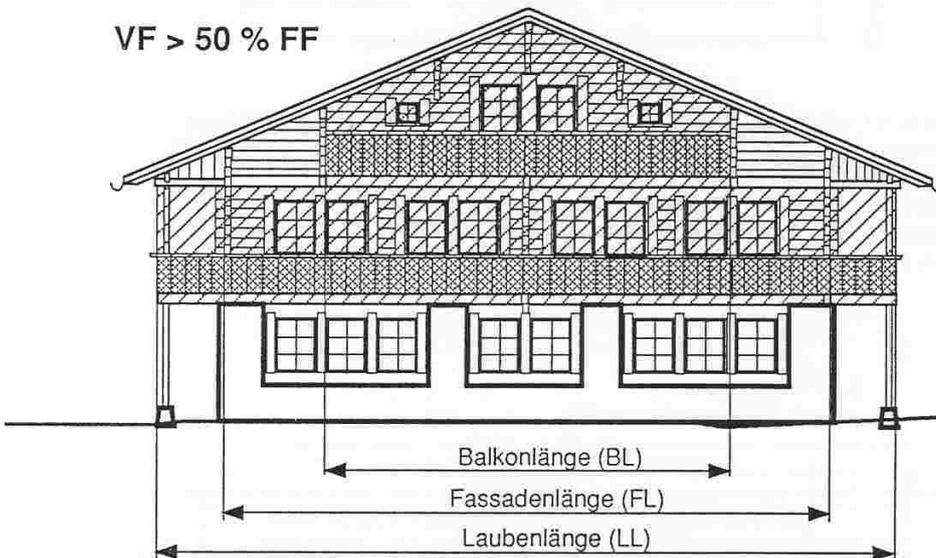


Grenzabstand von Fassaden mit Lauben und Balkonen gem. Art. 29

VF < 50 % FF

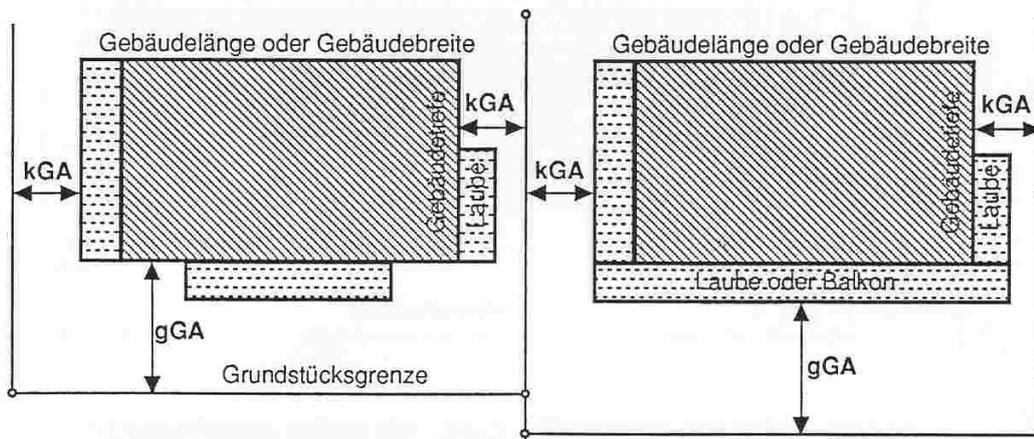


VF > 50 % FF



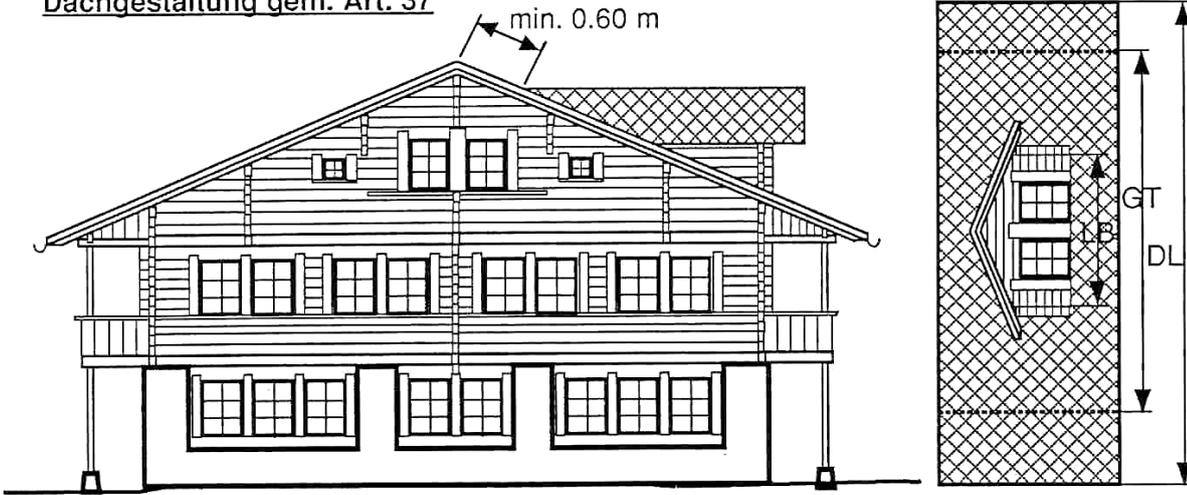
- BL: Balkonlänge
- FF: Fassadenfläche
- FH: Firsthöhe
- GB: Gebäudebreite
- LL: Laubenlänge
- LT: Laubentiefe
- GH: Gebäudehöhe
- HG: Geschosshöhe min. 2.30 m
- VF: Vorbautenfläche
- kGA: kleiner Grenzabstand
- gGA: grosser Grenzabstand

Fassadenfläche: $FF = \frac{(FH - GH) \times GB}{2} + (GH \times GB)$ Vorbautenfläche: $VF = 2 \times (LT \times HG) + (BL \times HG)$
resp. $(LL \times HG) + (BL \times HG)$

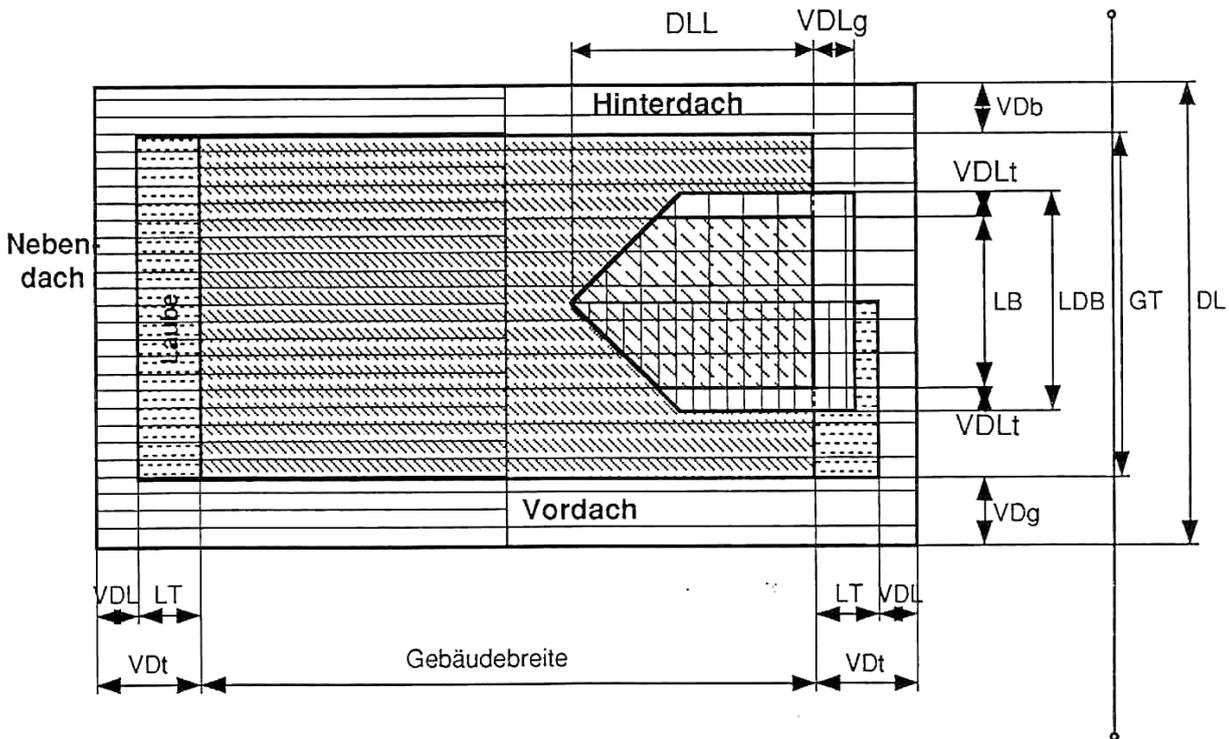


Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkon-, Laubenbrüstungen usw. bedeckt wird oder die Vorbauten aus einer Hängekonstruktion bestehen, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (Vorderkant äusserer Laubenkonstruktion) aus zu messen.

Dachgestaltung gem. Art. 37

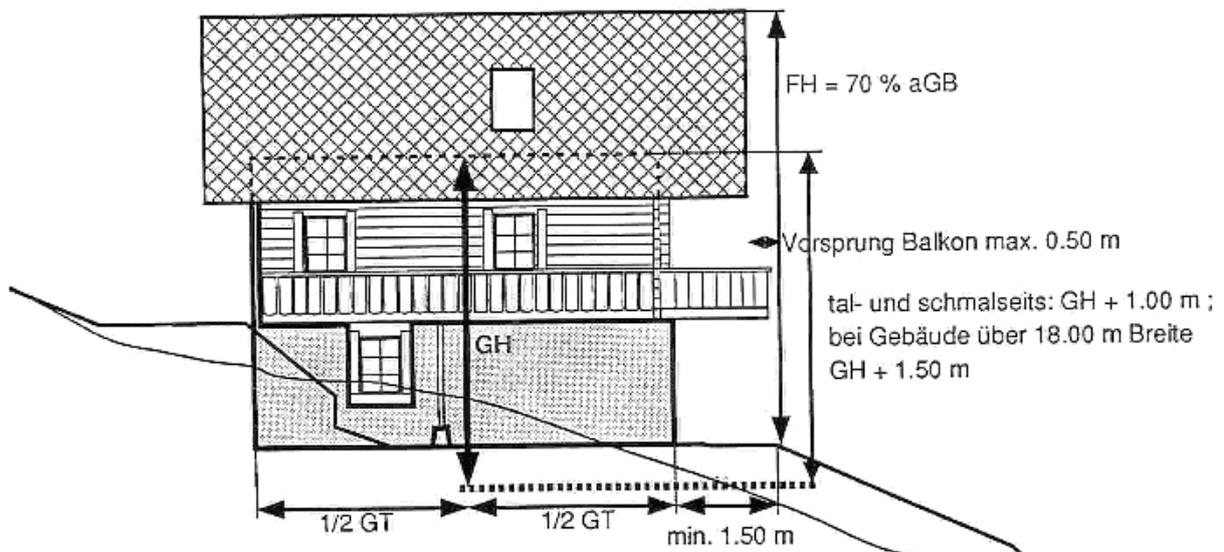
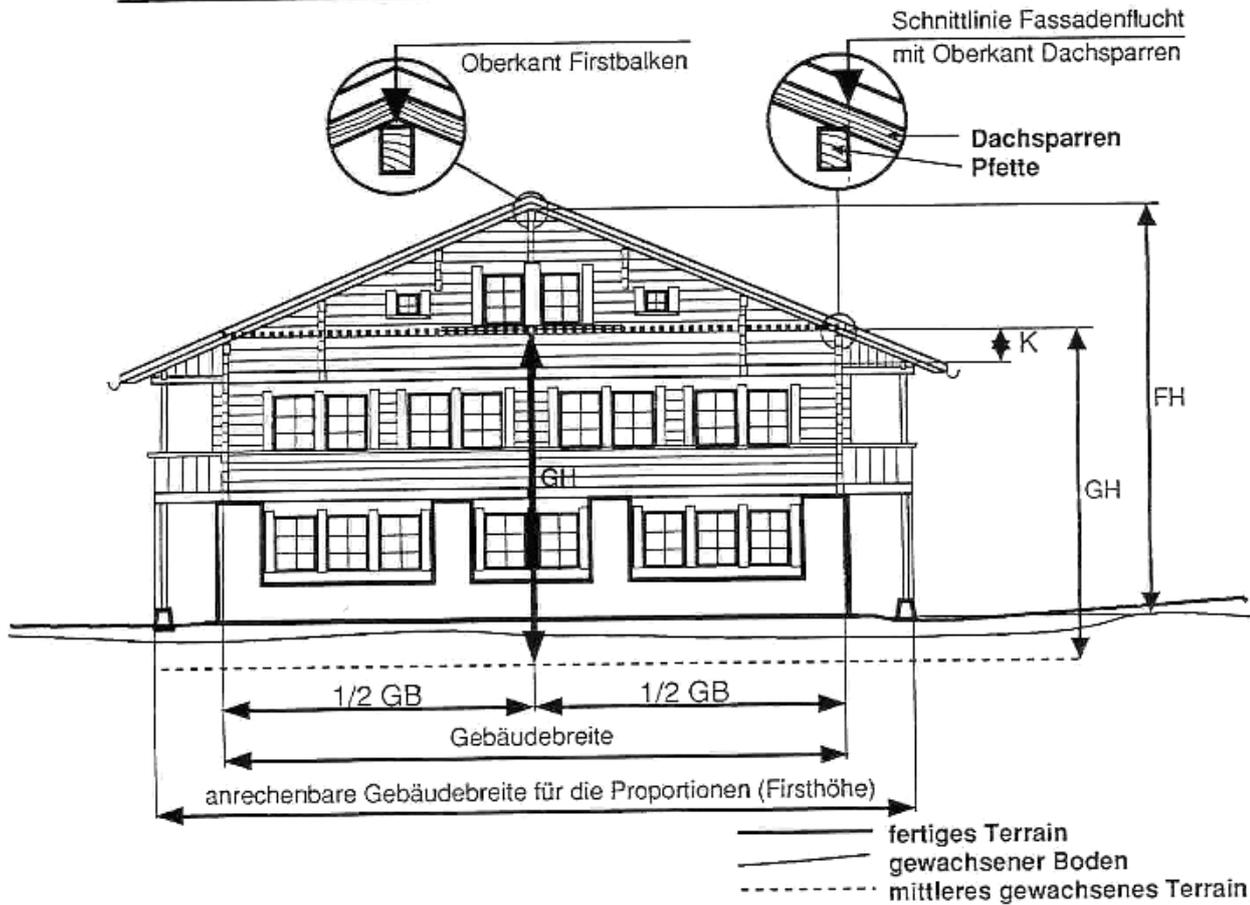


- | | |
|--------------------------------------|--|
| DL: Dachlänge | VDb: Vordach bergseits |
| DLL: Dachlänge der Lukarne | VDg: Vordach giebelseitig (talseits) Traufhöhe |
| GT: Gebäudetiefe | VDt: Vordach traufseitig |
| LT: Laubentiefe | VDL: Vordach der Laube |
| LB: Breite der Lukarne = max. 1/3 DL | VDLg: Vordach der Lukarne giebelseitig |
| LDB: Dachbreite der Lukarne | VDLt: Vordach der Lukarne traufseitig |



Alle Dachflächen haben die gleiche Dachneigung aufzuweisen!

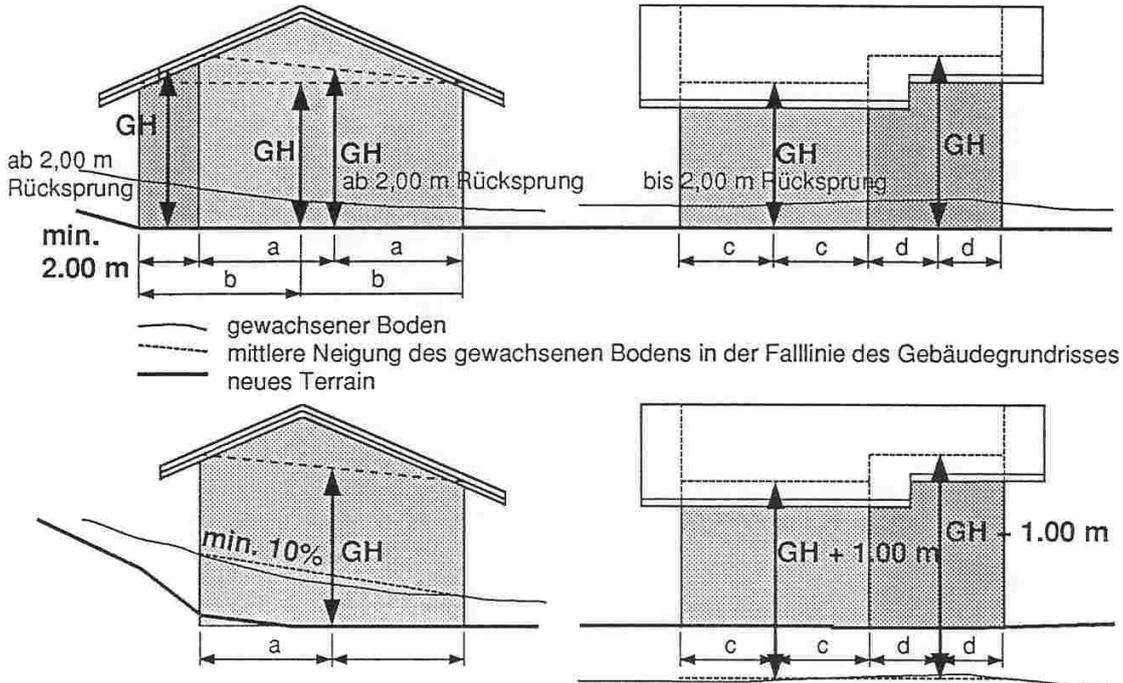
Gebäudehöhen und Gebäudeproportionen gem. Art. 34



GH: Gebäudehöhe
FH: Firsthöhe
FH = 70 % aGB
GB: Gebäudebreite

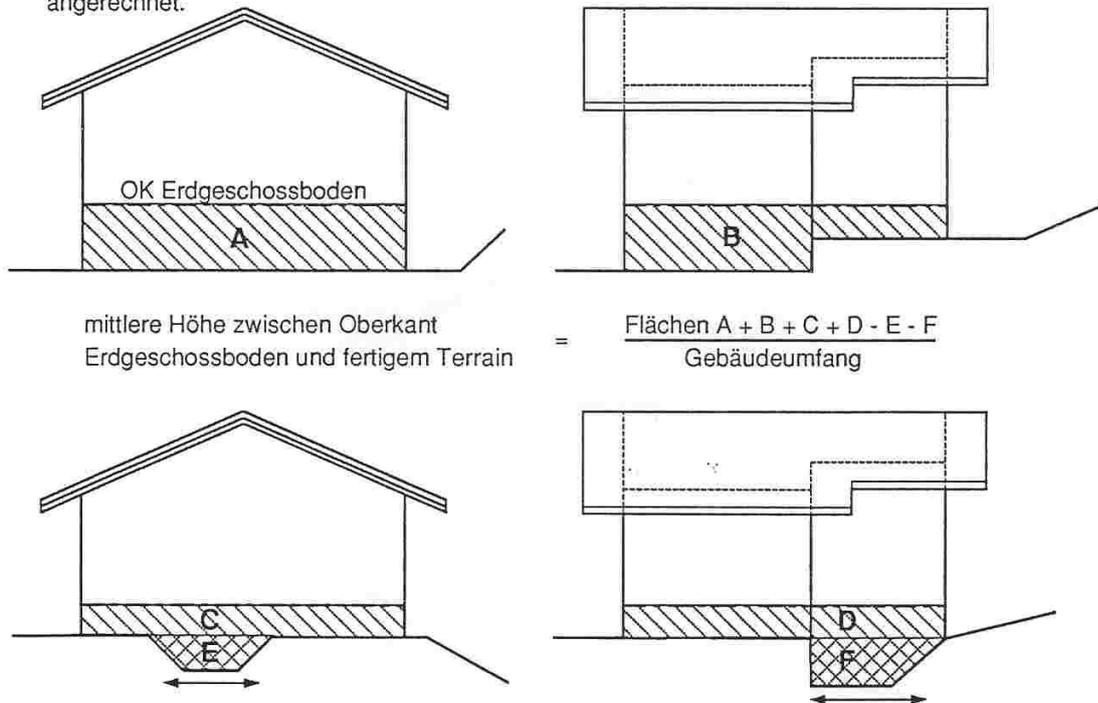
aGB: anrechenbare
Gebäudebreite
GT: Gebäudetiefe
K: Kniestandhöhe

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden gem. Art. 35



Geschosszahl gem. Art. 33

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die zusammen nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



Anhang II Belastungsgrenzwerte für den Strassenverkehrslärm

Teilauszug der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 Anhang 3:

Die Belastungsgrenzwerte gelten für den Strassenverkehrs- und Schiesslärm. Für die anderen Lärmarten (militärischer Flugverkehr) gelten andere Werte und Bestimmungen.

Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Planungswerte Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Auszüge der Lärmschutzverordnung:

Planungswert: (Art. 29, 30 LSV)

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Immissionsgrenzwert: (Art. 31 LSV)

Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

Können die Immissionsgrenzwerte durch obige Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Massnahmen.

Alarmwert: (Art. 19 USG)

Zur Beurteilung der Dinglichkeit von Sanierungen.

Lärmempfindliche Räume: (Art. 2 Abs. 6 LSV)

Lärmempfindliche Räume sind:

- Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume;
- Räume in Betrieben, in den sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Anhang III

Vorschriften zu den Gewässerschutzzonen

Schutzzonenreglement für die Quellen Sulzbach und Schlieren der Wasserversorgung Schattenhalb

Die Schutzzonenbestimmungen und Pläne können auf der Gemeindeverwaltung Schattenhalb eingesehen werden. Die Schutzzonen sind im Bauzonenplan als Hinweis eingetragen.

Anhang IV Geschützte Kultur- und Naturobjekte

Integral und strukturell geschützte Kulturobjekte

Integral geschützte Häuser oder Hausteile (I)

Die integral geschützten Objekte oder Gebäudeteile sind in ihrer ganzen Bausubstanz geschützt, d.h. ihr äusseres Erscheinungsbild ist sowohl als Ganzes als auch in allen Details zu erhalten oder zu verbessern. Bei Umbauvorhaben, Renovationen oder sonstigen baulichen Veränderungen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Strukturell geschützte Häuser oder Hausteile (S)

Die strukturell geschützten Objekte oder Gebäudeteile sind in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten. Bei Um- und Anbauten, sowie bei Unterhaltsarbeiten und bei Renovationen oder sonstigen baulichen Veränderungen ist der traditionelle Charakter zu erhalten oder wieder herzustellen. Über den Beizug einer Fachinstanz bei baulichen Veränderungen entscheidet der Gemeinderat.

Objektverzeichnis der integral und strukturell geschützten Häuser und Hausteile

Alle in eine Schutzkategorie eingeteilte Objekte sind im Objektverzeichnis aufgeführt und nach der Gebäudenummer geordnet. Im Zonenplan sind die geschützten Objekte eingetragen.

Geschützter Brunnen

Der im Verzeichnis aufgeführter Brunnen ist geschützt. Er darf nicht beseitigt werden. Alle Änderungen an der Brunnenanlage sind bewilligungspflichtig.

Grundstück-Nr.	Brunnen-Bezeichnung	Ort	Eigentümer
672	Alter Dorfbrunnen	Obers Derfli	Gemischte Gemeinde Schattenhalb

Geschützte Verkehrswege gemäss IVS

Die im Verzeichnis aufgeführten Wege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz zu erhalten. Die Wege mit den zugehörigen Anlagen wie z. B. Randtrockenmauern, Steinplatten, Hecken, Bäume, Wegsteine dürfen nicht beseitigt oder verändert werden. Sämtliche bauliche Eingriffe in die Weganlage bedürfen der Zustimmung des Kant. Tiefbauamtes. Siehe Art. 58 Baureglement.

Weg-Bezeichnung	Wegverbindung
Saumpfad Grosse Scheidegg	Willigen (Leischeli) bis Sytenkehr
alter Geissholz – Schwendiweg	Laubachbrücke bis Einmündung Tannenhübelweg

Geschützte Naturobjekte

Die geschützten Naturobjekte sind in ihrer Gesamterscheinung, Eigenheit und Fortbestand zu erhalten. Sie dürfen nur mit Bewilligung verändert oder beseitigt werden. Dabei ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Grundstück-Nr.	Ort- und Flurbezeichnung	geschütztes Objekt	Eigentümer
45	Geissholz / Treichi	Linde	Bäuert Geissholz
278	Willigenbrücke	Linden	Bäuert Willigen
243	Hostet Willigen	Nussbaum	Bürgin – Schmid Johanna
297	bei Gemeindehaus	Linde	Gemischte Gemeinde Schattenhalb
442/707	Schwenid/Schluchtegg	Findlinge	Kohler Hans Erben/Willi Hans Erben

Hinweis A

Nachbarrechtliche Bestimmungen, EG zum ZGB

Art. 79¹⁾

- C. Nachbarrecht
I. Bauten und Pflanzungen
1. Grenzabstände
- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgend einem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
 - 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.
 - 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a²⁾

2. An- und Nebenbauten
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen.

Art. 79b²⁾

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

Art. 79c²⁾

4. Abort und Düngergruben
- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
 - 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d¹⁾

5. Hofstattrecht
- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
 - 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

1) Fassung vom 7.6.1970
2) Eingefügt am 7.6.1970

Art. 79e ¹⁾

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

Art. 79f ¹⁾

- b Mitbenütz
- 1 Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
 - 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzuhalten ist.
 - 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g ¹⁾

c Erhöhung Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h ¹⁾

7. Stützmauern
und Böschungen
- a Pflicht zur Errichtung;
Ausführung
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
 - 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschung vorbehalten.
 - 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i ¹⁾

- b Eigentum
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
 - 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k ¹⁾

8. Einfriedungen
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
 - 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
 - 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzenstelle zu messen.

1) Eingefügt am 7.6.1970

Art. 79l ¹⁾

9. Bäume und Sträucher
- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten.
 - 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume.
 - 3.00 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie Beerensträucher und Reben.
 - 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
 - 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m ¹⁾

10. Entzug von Licht und Sonne
- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
 - 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n ¹⁾

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

Art. 79o ¹⁾

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

1) Eingefügt am 7.6.1970

Hinweis B

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Gesetze im Bauwesen.

Stand 1. Juli 1994

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV, SR 700.1)
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.1)
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.3)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die technische Beschneidung vom 22. Dezember 1993 (TBV, BSG 722.31)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Änderungen vom 11. September 1984 (NBD, BSG 723.13)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970, Änderung vom 11. September 1984 (BewD, BSG 725.1)
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986 (BSG 725.12)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Änderung vom 12. Februar 1984 (PDF, BSG 706.11)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986 (BSG 722.51)

B. Strassenbau- und Eisenbaurecht

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 24. März 1964 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Änderung vom 6. November 1974, Änderung vom 12. Februar 1985 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)

C. Wasserrecht

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
 - Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (SR 814.201)
 - Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
 - Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 (WNG, BSG 752.41)
 - Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951 (BSG 752.411)
 - Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
 - Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
 - Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
-

- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 07. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)

- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstaltertümer und Urkunden vom 16. März 1902 (BSG 426.41)
- Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969 (BSG 426.432)

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Einführungsverordnung zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 10. November 1993 (EV BGBB, BSG 215.124.111)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978 (MelG, BSG 913.1)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV, SR 921.01)
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973 (BSG 921.11)
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974 (BSG 921.171)

G. Gewerbegesetzgebung

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG, SR 211.412.41)
 - Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985 (BewV, SR 211.412.411)
 - Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. September 1988 (EG BewG, BSG 215.126)
 - Gesetz über Handel, Gewerbe und Industrie vom 4. Mai 1969 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
 - Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
-

- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)

H. Feuerpolizei

- Dekret über die Feuerpolizei vom 13. November 1986 (BSG 871.11)
- Feuerpolizeiverordnung vom 26. August 1987 (BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG211.1)

K. Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Militärorganisation vom 12. April 1907 (MO, SR 510.10)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962 (SR 520.1)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)

L. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977 (GV, BSG 170.111)

M. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (BSG 711)

Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen vom 1. Juli 1994 durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung

Hinweis C

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung	Art.	Abk.	Abkürzung	Art.
Abs.	Absatz		K	Klinikzone	46
Art.	Artikel		kant.	kantonal	
BauG	Baugesetz des Kantons Bern		kGA:	kleiner Grenzabstand	27
BauR	Baureglement der Gemeinde		kt.	kantonal	
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern		KW	Kniewandhöhe	
BewD	Baubewilligungsdekret des Kt. Bern		Lit.	Litera	
Bst.	Buchstabe		LWB	Landwirtschaftliche Bauten	
D	Dorfzone	44	LWZ	Landwirtschaftszone	51
dgl.	dergleichen		max.	maximal	
DK	Dorfkernzone	43	Min.	minimal	
E	Empfindlichkeitsstufe	58	n.	nicht	
EG z	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch		OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder	
eidg.	eidgenössisch		OVR	Organisations- und Verwaltungsreglement	
EWA	Erstwohnungsanteil	40			
f	folgend		RPG	eidg. Raumplanungsgesetz	
FF	Freifläche nach altem Recht		SBG	Strassenbaugesetz des Kantons Bern	
ff	und folgende		SBV	Sonderbauvorschriften	
FH	Firsthöhe	34	UeO	Ueberbauungsordnung	
G	Gewerbezone	45	uG	ungezontes Gebiet	
GB	Gebäudebreite	19	UK	Unterkante	
GG	Gemeindegesetz		W	Wohnzone Hang	41
			Hang		
gGA	Grosser Grenzabstand		WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern	
gGA	Grosser Grenzabstand	27	WG 2	Wohn- und Gewerbezone 2-geschoss	42
GH	Gebäudehöhe	34	ZGB	Zivilgesetzbuch	
GL	Gebäudelänge (Gebäudebreite)		ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen	
GZ	Geschosszahl	33	ZP	Zonenplan	
H	Heliflugfeldzone	47	ZPP	Zone mit Planungspflicht	
inkl.	inklusive				

Hinweis D

Stichwortverzeichnis

	Stichwort	Artikel
A	Landwirtschaftsbetriebe	39
	Abbau- und Deponiezone	49
	Abkürzungsverzeichnis	C
	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	29
	Annähernd geschlossene Bauweise	20
	Anordnung von Abstellplätzen gem. Art. 11	I
	Antennen, Parabolspiegel	18
	Aufhebungen	65
	Ausnahmen	3
	Ausreichende Bauinstallationsflächen	7
Auszug aus der Lärmschutzverordnung	II	
B	Bauabstand von öffentlichen Strassen	23
	Bauabstand von öffentlichen Strassen gem. Art. 23	I
	Baubeginn	4
	Baubewilligung	4
	Baupolizeiliche Masse	50
	Bauzonen	38
	Bedachungsmaterialien	37
	Bildung	48
C	Camping	49
D	Dachaufbauten	37
	Dachausbau	36
	Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren	37
	Dachgestaltung	37
	Dachgestaltung bei An- und Nebenbauten	37
	Dachgestaltung gem. Art. 37	I
	Dorfkernzone DK	43
	Dorfzone D	44
E	Empfindlichkeitsstufe	58
	Erfordernis	4
	Ersatzabgabe	12
	Erstellungspflicht	11
	Erstwohnungsanteil	40
F	Freihaltegebiete	17
G	Gebäude-, Firsthöhe, Gebäudeproportionen	34
	Gebäudeabstand	31
	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden gem. Art. 35	I
	Gebäudeproportionen	34
	Gebäudestellung, Firstrichtung	22
	Gefahrengebiete	55
	Geltungsbereich	1
	Gemeinderat	61
	Gemeindeverwaltung	62
Gemeindeverwaltung G	48	

	Stichwort	Artikel
G	Geschosse	33
	Geschosszahl gem. Art. 33	I
	Geschützte Kultur- und Naturobjekte	III
	Geschützte Kulturobjekte	56
	Geschützte Naturobjekte	53
	Gestaffelte Gebäude	35
	Gestaltung	14
	Gestaltungsfreiheit	21
	Gewässerabstand	24
	Gewerbezone G	45
	Grenz- und Gebäudeabstände gem. Art. 27 und 31	I
	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	27
	Grenzabstand von Fassaden mit Lauben und Balkonen	I
	Grosser Grenzabstand	27
	Grundsatz	9
H	Haushälterische Bodennutzung	32
	Heliflugfeldzone H	47
	Hinreichende Erschliessung	7
	Historische Verkehrswege	57
I	Inkraftsetzung	64
K	Kleindeponien	49
	Kleiner Grenzabstand	27
	Klinkzone K	46
L	Lammi	49
	Landwirtschaftszone (LWZ)	51
	Lawinengefahr	55
	Lichttraumprofil gem. Art. 21. und Art. 68 SBG	I
M	Masse	37
	Material, Baustoffe und Farbgebung	15
	Mehrzweckgebäude	48
	Meldepflicht	4
	Messweise	27
	Messweise bei Winkelbauten	I
N	Nachbarrechtliche Bestimmungen EG zum ZGB	A
	Näherbaurecht	30
O	Offene Bauweise	19
Q	Quellschutzgebiet	54
S	Schneefänge, Dachrinne	37
	Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes	13
	Siedlungsränder	17
	Siedlungsstützpunkt „Falchern“	51
	Sonnenenergie	60
	Spezielle Dachformen	37
	Stichwortverzeichnis	D

	Stichwort	Artikel
U	Überbauungsordnungen für Detailerschliessungsanlagen	8
	Umgebungsgestaltung	16
	Unbewohnte An- und Nebenbauten	28
	Unterhalt	9
	Unterhaltungspflicht	10
V	Verfahren, Zuständigkeiten	6
	Verhältnis zum Privatrecht	2
	Voraussetzungen, Befugnisse der Baupolizeibehörde	5
	Vorbehalte der eidg. und kant. Gesetzgebung	2
	Vorschriften für die Abstände von Zonen für öffentliche Nutzung	26
	Vorzeitiger Baubeginn	4
	W	Wald
Waldabstand		25
Wärmedämmung		59
Widerhandlungen		63
Wohn- und Gewerbezone WG 2		42
Wohnzone Hang		41
Z	Zonen für öffentliche Nutzung	48
	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonale Gesetzgebungen	B
