

Baureglement

der

Einwohnergemeinde St. Stephan



1999

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Geltungsbereich.....	5
Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	5
Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht.....	5
B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG	
Baubewilligungspflicht, Bauentscheid	
Art. 4 Baubewilligungspflicht / Baubeginn	6
Art. 5 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	6
Erschliessung	
Art. 6 Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung.....	7
Art. 7 Erstellung durch Grundeigentümer.....	7
Strassenraum-, Bau- und Umgebungsgestaltung	
Art. 8 Strassenraumgestaltung	7
Art. 9 Bau- und Umgebungsgestaltung	7
Art. 10 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	8
Neben- und Gemeinschaftsanlagen	
Art. 11 Flächen für die Parkierung.....	8
Art. 12 Neben- und Abstellräume	8
C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	
Bauweise	
Art. 13 Offene Bauweise.....	9
Art. 14 Gebäudestellung und Firstrichtung.....	9
Mass der Nutzung	
Art. 15 Ausnützungsziffer	9

Bauabstände

Art. 16	Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien.....	9
Art. 17	Bauabstand von öffentlichen Strassen	10
Art. 18	Bauabstand von Oberflächengewässern.....	10
Art. 18a	Bauabstand vom Wald.....	11
Art. 19	Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund.....	11
Art. 20	Bauabstände für An- und Nebenbauten	11
Art. 21	Bauabstände für unterirdische Bauten	11
Art. 22	Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile	12
Art. 23	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	12
Art. 24	Gebäudeabstand	12

Baugestaltung

Art. 25	Grundsatz	12
Art. 26	Gesamtlänge, Gebäudebreite, Gebäudetiefe	12
Art. 27	Geschosse	13
Art. 28	Gebäudehöhe	13
Art. 29	Gestaffelte Gebäudehöhe.....	13
Art. 30	Ausbau des Dachraumes	14
Art. 31	Dachgestaltung	14
Art. 32	Fasadengestaltung.....	15
Art. 33	Gestaltung von An- und Nebenbauten	15

Gesundheit

Art. 34	Besonnung / Belichtung	15
---------	------------------------------	----

Private Infrastrukturanlagen

Art. 35	Antennen-Anlagen	16
---------	------------------------	----

D ZONENVORSCHRIFTEN**Bauzone**

Art. 36	Bedeutung.....	17
Art. 37	Wohnzone WZ	17
Art. 38	Kernzone KZ	17
Art. 39	Wohn-/Gewerbezone WG/A	17
Art. 40	Wohn-/Gewerbezone WG/B	18
Art. 41	Gewerbezone GZ.....	18

Art. 42	Lagerzone LaZ.....	18
Art. 43	Zonen für öffentliche Nutzung ZöN.....	18
Art. 44	Bahnhofzone BHZ.....	20
Art. 45	Zone mit Planungspflicht ZPP allgemein.....	20
Art. 46	ZPP 1 bis 4 allgemein.....	20
Art. 47	ZPP 1 Wydacher.....	20
Art. 48	ZPP 2 Lochacher.....	21
Art. 49	ZPP 3 Dorf.....	21
Art. 50	ZPP 4 Matte.....	22
Art. 51	Zone für touristische Nutzung ZTN.....	22
Art. 52	Baupolizeiliche Masse.....	23

Landwirtschaftszone

Art. 53	Landwirtschaftszone LZ.....	23
---------	-----------------------------	----

Andere Nutzungen

Art. 54	Materialabbau und Materialablagung.....	24
Art. 55	Abbruchbetriebe.....	24

E ORTSBILDERHALTUNG

Art. 56	Bauinventar und Ortsbildschutzgebiete.....	24
---------	--	----

F NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Gefahrengebiete, Quellwasserschutz

Art. 57	Gefahrengebiete.....	25
Art. 58	Quellwasserschutzzonen.....	25

Übergeordnete Schutzgebiete

Art. 59	Moorlandschaft.....	25
Art. 60	Hoch- und Flachmoore von nationaler Bedeutung.....	25
Art. 61	Kantonale Naturschutzgebiete.....	25

Landschaftsschutzgebiete

Art. 62	Landschaftsschutzgebiet "Färmel".....	26
---------	---------------------------------------	----

Schutzgebiete und -objekte

Art. 63	Allgemeines	26
Art. 64	Kommunale Naturschutzgebiete.....	27
Art. 65	Gewässer- und Uferbereiche	27
Art. 66	Quellfluren.....	27
Art. 67	Feuchtgebiete	27
Art. 68	Trockenstandorte	28
Art. 69	Artenreiche Wiesen.....	28
Art. 70	Hecken, Feld- und Ufergehölze	28

Botanische Objekte

Art. 71	Einzelbäume und Baumgruppen	28
---------	-----------------------------------	----

Kulturhistorische Objekte

Art. 72	Historische Verkehrswege	29
Art. 73	Archäologische Objekte/Gebiete	29

Umsetzung

Art. 74	Arbeitsgruppe "Natur und Landschaft"	29
---------	--	----

Inventare

Art. 75	Inventare	30
---------	-----------------	----

G VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 76	Baueingabe.....	31
Art. 77	Zuständigkeiten.....	31

H STRAF-, SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 78	Widerhandlungen.....	31
Art. 79	Inkrafttreten.....	31
Art. 80	Aufhebung bestehender Pläne und Vorschriften.....	31

ANHANG

- I. Liste der Wildbäche
- II. Messweise
- III. Fachinstanzen
- IV. Eidgenössische und kantonale Erlasse
- V. Basiserschliessungsstrassen
- VI. Richttexte zum Landschaftsrichtplan

In der Absicht, eine gesunde Bauweise zu gewährleisten, eine wirtschaftliche und zweckmässige Erschliessung und Ueberbauung des Baulandes zu fördern, die Schönheit und charakteristische Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes zu fördern und zu bewahren, erlässt die Gemeinde St. Stephan das nachstehende Baureglement.

KAPITEL A

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

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

2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen, z.B. bei Ueberbauungsordnungen.

Art. 2

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

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

Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

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

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

Baubewilligungspflicht, Bauentscheid**Art. 4**

*Baubewilligungspflicht /
Baubeginn*

1 Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Die genauen Bestimmungen sind im Baubewilligungsdekret (BewD) aufgeführt.

2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis.

3 Als bewilligungsfrei gelten die Bauvorhaben gemäss kantonalem Baubewilligungs- Dekret

Art. 5

*Baubewilligung;
Voraussetzung
der Erteilung*

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

2 Insbesondere müssen sie

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

3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.

Erschliessung

Art. 6

*Hinreichende
Erschliessung,
Abgrenzung Basis- und
Detailerschliessung*

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

Art. 7

*Erstellung durch
Grundeigentümer*

1 Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür die Grundsätze der Kant. Baugesetzgebung Art. 109 ff BauG:

- a Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Ueberbauungsordnung zu erstellen.
- b Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil müssen rechtskräftig festgelegt sein.
- c Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

2 Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde/Bäuert/Weggenossenschaft zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hält den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese den bisherigen Eigentümern und meldet - sobald die Verfügung rechtskräftig ist - die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch an.

Strassenraum-, Bau- und Umgebungsgestaltung

Art. 8

Strassenraumgestaltung

Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzungen auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer zu achten.

Art. 9

*Bau- und
Umgebungsgestaltung*

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

2 Die Gesuchsteller sind berechtigt, ihre Projektabsichten durch Gemeinde und allfällige kantonale Fachstellen als Voranfrage beurteilen zu lassen.

Art. 10

*Terrainveränderungen,
Stütz- und
Futtermauern*

1 Terrainveränderungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen sind untersagt.

2 Terrainveränderungen auf einer Fläche über 100m² dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 1,2 m überragen. Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immissionen) bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

3 Stützmauern sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Sie sollen sich möglichst optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und sind in der Regel zu bepflanzen.

Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 11

*Flächen für die
Parkierung*

1 Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung (Art. 50 ff BauV), wobei pro Wohnung mindestens ein gedeckter oder ungedeckter Abstellplatz vorhanden sein muss.

2 Der Parkplatzbedarf kann teilweise oder ganz auf einem benachbarten Grundstück abgedeckt werden. Diese Lösung setzt jedoch eine entsprechende rechtliche Absicherung voraus.

Art. 12

*Neben- und
Abstellräume*

1 In Gebäuden mit Wohnungen sind den Bewohnern im Hauptgebäude genügend Abstellräume (Reduits / abschliessbare Estrich- oder Kellerabteile) zur Verfügung zu stellen (Art. 47 BauV).

2 Die Gesamtfläche soll für 1- und 2-Zimmerwohnungen wenigstens 5m², für grössere Wohnungen mindestens 7m² pro Wohnung betragen (Art. 47 BauV).

3 Die Neben- und Abstellräume dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Bauweise

Art. 13

Offene Bauweise

1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 16 ff, Art. 52), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie, bei deren Fehlen die Strassenabstände (Art. 17) einzuhalten.

2 Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 52 genannten Masse beschränkt.

Art. 14

*Gebäudestellung
und Firstrichtung*

1 Innerhalb überbauten oder teilweise überbauten Gebieten mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten den bestehenden Bauten anzupassen.

2 Wo es hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und des Orts- und Landschaftsbildes begründet oder zur rationellen Nutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.

Mass der Nutzung

Art. 15

Ausnutzungsziffer

1 Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Bestimmung in Art. 93 der Bauverordnung (BauV).

2 Das zulässige Mass der Ausnutzung richtet sich nach den Nutzungsbestimmungen der betreffenden Zone gemäss Art. 52.

3 Beim Ausbau eines vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes bestehenden Dachraumes, erhöht sich das Mass der zulässigen Nutzung soweit dies für den vollständigen Ausbau des Dachraumes erforderlich ist.

Bauabstände

Art. 16

*Allgemeines /
Verhältnis zu Baulinien*

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

Art. 17

Bauabstand von öffentlichen Strassen

1 Von Strassen der Basiserschliessung (siehe Anhang V) ist ein Bauabstand von mindestens 5,0m einzuhalten. Von Strassen der Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 4,0m einzuhalten. Der Strassenabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes rechtwinklig zur Verkehrsachse gemessen (siehe Anhang II).

2 In Ortsbildschutzgebieten kann die Baupolizeibehörde den Strassenabstand bis auf 0,5m reduzieren, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

3 Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen:

- a für Personenwagen mindestens 5,0m betragen,
- b für grössere Fahrzeuge mindestens Garagentiefe betragen, resp. gemäss den Weisungen der Baupolizeibehörde ausgeführt werden,
- c für gedeckte Abstellplätze ohne Tor gelten die Strassenabstände gem. Abs. 1.
- d Die Einfahrt muss auf einer Länge von 5,0m staubfrei sein.
- e Die Entwässerung von privaten Zufahrten und Vorplätzen darf nicht auf die öffentliche Strasse erfolgen.

4 Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Länge von 5,0m ein Gefälle von 5% nicht überschreiten. Die Sicht ist auf beiden Seiten freizuhalten.

5 Für Stützmauern und bewilligungsfreie Bauten bis 0,8m Höhe gilt ein Strassenabstand von 0,5m, ansonsten der normale Abstand (Abs. 1).

6 Wo es die Rücksicht auf den Verkehr erfordert, kann für Gebäude, deren Benützung einen Vorplatz bedingt, ein Abstand zur Strasse von bis zu 7,0m verlangt werden. Für gewerbliche Bauten und Anlagen können nötigenfalls grössere Abstände verlangt werden.

7 Stacheldrähte und andere Menschen oder Tiere gefährdende Einrichtungen dürfen an öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen nicht angebracht werden. In speziellen Fällen können Ausnahmen gestattet werden. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 4 des Strassenbaugesetzes (SBG).

8 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (SBG).

9 Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.

Art. 18

Bauabstand von Oberflächengewässern

1 Der Bauabstand für Bauten und Anlagen gegenüber der Simme beträgt innerhalb der Bauzone 10,0m. Für Bauten ausserhalb der Bauzone beträgt der Bauabstand 30,0m.

2 Von allen übrigen stehenden und fliessenden Gewässern ist für Bauten und Anlagen ein Bauabstand von mindestens 5,0m einzuhalten. An den im Reglement der Schwellenkorporation bezeichneten Wildbächen (siehe Anhang I), ausserhalb der Bauzone, beträgt der Bauabstand mindestens 10,0m. Der Bauabstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

3 Die Nutzung des Uferbereiches richtet sich nach Art. 11 des Baugesetzes (BauG).

4 Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des Wasserbaugesetzes (WBG).

Art.18a)

Bauabstand vom Wald

1 Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung und beträgt mindestens 30 m.

2 Sind in einer genehmigten Ueberbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand gemäss Abs. 1 vor.

3 Ausnahmen können bei Vorliegen besonderer Verhältnisse durch die zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion bewilligt werden.

4 Waldgrenzen in und an Bauzonen sind im Bauzonenplan definitiv festgelegt. Rodungen bis an diese im Bauzonenplan festgelegte Waldgrenze sind jederzeit möglich.

Art. 19

Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 52 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren (siehe Anhang II). Vorbehalten bleibt Art. 21 Abs. 2 (unterirdische Bauten).

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

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen und bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

4 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Art. 20

Bauabstände für An- und Nebenbauten

1 Bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren Grundfläche 25m² nicht übersteigt, dürfen bis 3,0m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3,0m und die Firsthöhe 4,0m nicht übersteigt

2 Unbewohnte An- und Nebenbauten und bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen von max. 60m² Grundfläche, dürfen bis 2,0m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3,0m und die Firsthöhe 4,0m nicht übersteigt.

3 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art. 21

Bauabstände für unterirdische Bauten

1 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,0m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

2 Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen sind. Weder Zugang noch Zufahrt dürfen breiter als 3,0m sein und innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Art. 22

*Unterschreiten der
Bauabstände gegen-
über nachbarlichem
Grund durch Bauteile*

1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbars dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

2 Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 20 Abs. 3) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 46 des Baugesetzes (BauG) gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand gemäss Artikel 24 Abs. 2 und gemäss dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 ff EGZZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 23

*Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand*

1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) und dergleichen, dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1,8m, Hauptdächer höchstens 2,5m in den Grenzabstand hineinragen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Abstände nach Art. 79 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB).

2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlichrechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGZZGB).

Art. 24

Gebäudeabstand

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

2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 20 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2,0m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der Bauverordnung (BauV) überschritten würden.

Baugestaltung

Art. 25

Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sich gut in die überlieferte Bauart einfügen.

Art. 26

Gesamtlänge,
Gebäudebreite,
Gebäudetiefe

- 1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 52 genannten Masse beschränkt.
- 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (siehe Anhang II).
- 3 Bei Gebäuden mit Schrägdächern wird als Gebäudebreite die Fassade rechtwinklig zur Firstrichtung bezeichnet. Die Fassade parallel zur Firstrichtung wird als Gebäudetiefe bezeichnet.

Art. 27

Geschosse

- 1 Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1,2m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten mit einer Breite bis 5,0m werden nicht angerechnet (siehe Anhang II).
- 3 Der Dachausbau gilt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis OK Fusspfette gemessen 1,2m überschreitet. Für Bauten die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt wurden und bei welchen die bestehende Kniewand höher ist als 1,2m, gilt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss.
- 4 Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.
- 5 Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften vorbehalten.

Art. 28

Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar von der Messlinie bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Wandpfette. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite bis 2,5m sowie Giebelfelder werden nicht angerechnet (siehe Anhang II). Die Messlinie ist die gerade Verbindung auf den Fassadenfluchten zwischen den minimalen gesetzlichen Grenzabstandslinien, (jedoch höchstens 4,0m) auf dem gewachsenen Terrain (Art. 97 BauV).
- 2 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 65% der talseitigen Giebelfassadenbreite betragen.
- 3 Bei Bauten am Hang (ab 35 % Neigung) wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Seitenfassade des Hauptgebäudes gemessen und zwar von der Messlinie bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Wandpfette. Die Gebäudehöhe darf talseitig bis 1,5m überschritten werden. Die Mehrhöhe muss angeschützt werden. Die sichtbare, fertige Höhe darf nicht überschritten werden (s. baupolizeiliche Masse). Die Messlinie ist die gerade Verbindung auf den Fassadenfluchten zwischen den minimalen gesetzlichen Grenzabstandslinien, (jedoch höchstens 4,0m) auf dem gewachsenen Terrain. (Art. 97 BauV).
- 4 Die Höhe der Trauffassade darf nicht mehr als 75% der Gebäudetiefe, diejenige Höhe der Giebelseite nicht mehr als 65% der Gebäudebreite betragen.
- 5 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 29

*Gestaffelte
Gebäudehöhe*

Bei Gebäuden die in der Höhe und im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen, sofern die Staffelung im Grundriss mindestens 5,0m beträgt. Es ist höchstens je eine Staffelung gestattet (siehe Anhang II).

Art. 30

*Ausbau des
Dachraumes*

- 1 Als Dachraum gilt der Raum über dem obersten zulässigen Vollgeschoss.
- 2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

Art. 31

Dachgestaltung

1 Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Satteldächer gestattet. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30% und nicht mehr als 40% betragen. Bei Scheunen ist eine Dachneigung bis maximal 45% gestattet.

2 Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Glänzende oder sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen an Bauten gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.

3 Bei ungleichseitigen Satteldächern muss die längere Dachfläche gegen das Tal bzw. in Richtung tiefer gelegenes Terrain orientiert sein. Die kürzere Seite (am Ortladen gemessen) muss mindestens das halbe Mass der längeren Dachfläche ausmachen. Beide Dachflächen müssen denselben Neigungswinkel aufweisen.

4 Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 20m² müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.

5 Als Dachaufbauten sind Giebel und Lukarnen zugelassen, wenn sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Pultschlepper sind bei Neubauten nicht gestattet, bei Altbauten dürfen sie maximal 1/3 der Dachbreite aufweisen.

6 Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten darf nicht mehr als 50% der betreffenden Gebäudetiefe des obersten Geschosses betragen.
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachscheppern muss die Dachneigung mindestens 10 Grad betragen.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss min. 30cm tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.
- Dachscheppern sind bei bestehenden Gebäuden gestattet, sofern bereits ein solcher vorhanden ist.
- Dacheinschnitte sind nur in Kombination mit Giebeleinbauten zulässig.

7 Dachaufbauten und Dachfenster dürfen nirgends näher als 30cm an eine First oder Gratlinie reichen und weder trauf- noch giebelseitig die Fassadenflucht des Gebäudes überragen (siehe Anhang II).

8 Für Dachvorsprünge bei Wohnbauten gelten für Hauptdächer folgende Vorschriften:

- a Vordach giebelseitig: mindestens 22% der Firsthöhe,
- b Vordach traufseitig: mindestens 25% der Traufhöhe.

Das Hauptdach muss mindestens 15 cm über die Balkonfluchten ausragen.

9 Die Masse der Ort- und Traufbretter sind auf das konstruktiv erforderliche Minimum zu beschränken.

10 Für das Anbringen von Sonnenkollektoren gilt Art. 6 des Baubewilligungsdekretes (BewD). Die Neigung der Kollektoren muss der Dachfläche entsprechen.

11 In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten der Land- und Alpwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Bestimmungen gestatten oder verlangen. In Gebieten mit Ueberbauungsordnung können in den Bauvorschriften davon abweichende Dachformen oder -materialien gestattet oder verlangt werden.

12 Bezüglich der Schneerutschsicherung gilt Art. 58 Abs. 2 der Bauverordnung (BauV).

Art. 32

Fassadengestaltung

1 Für die Fassaden der Hauptgebäude von Wohnbauten sind in der Regel folgende Konstruktionen zu verwenden:

- a für Kellergeschosse resp. Sockelgeschosse: Massivbauweise;
- b für den Oberbau: Holzverkleidung;
- c Die Holzverschalungen an Häuserfronten sind horizontal anzubringen.

Bei ausgesprochenen Zweckbauten, so z.B. bei Bauten der Landwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, sind in Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes davon abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestattet. In Gebieten mit Ueberbauungsordnung können in den Bauvorschriften davon abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestattet oder verlangt werden.

2 Die Baupolizei kann Material- und Farbmuster verlangen, bzw. deren Begutachtung am Rohbau unter die Auflage der Baubewilligung aufnehmen lassen.

Art. 33

Gestaltung von An- und Nebenbauten

1 An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

2 Bezüglich der Dachgestaltung gilt Art. 31 sinngemäss.

Gesundheit

Art. 34

Besonnung / Belichtung

1 Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können (Art. 64 BauV).

2 Es ist unzulässig, ganze Wohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsraum (Wohnzimmer und Kinderspielraum) sind mindestens 50% der vorgeschriebenen Fensterfläche, mindestens aber 2m², als senkrechtstehende Fenster auszugestalten.

3 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 62 ff BauV).

Private Infrastrukturanlagen

Art. 35

Antennen-Anlagen

1 Aussenantennen (Sende- und Empfangsanlagen) sind bewilligungspflichtig. Ausgenommen sind Parabolantennen mit einem Durchmesser von weniger als 60cm, sofern sie die gleiche Farbe wie ihr Hintergrund aufweisen, und sie nicht an ästhetisch exponierter Stelle montiert werden.

2 Sie sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen. Sie dürfen weder das Erscheinungsbild des Gebäudes, noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

3 Pro Gebäude oder gemeinsame projektierte Gebäudegruppe, darf für Radio- und Fernsehempfang nicht mehr als eine Aussenantenne installiert werden, sofern dies technisch lösbar ist.

Bauzone**Art. 36***Bedeutung*

1 Die Zonenvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

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

Art. 37*Wohnzone WZ*

1 Die Wohnzone ist vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten.

2 Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe und Betriebe für den täglichen Bedarf ohne grossen Publikumsverkehr. Nicht störende Kleingewerbe sind im Rahmen der kantonalen Bauverordnung zugelassen.

Art. 38*Kernzone KZ*

1 Die Kernzone umfasst die Gebiete mit besonders intensiver Nutzung in den Ortskernen. Sie ist eine Zone gemischter Nutzung für zentrale Dienste, Geschäfte, Büros, Wohnen und stilles Gewerbe. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe die den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

2 Für Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gilt Artikel 56.

3 In der Kernzone kann unter Vorbehalt der privatrechtlichen Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Ortsbildes erfordert.

4 Es wird empfohlen vor der Einreichung des Baugesuches der Baupolizeibehörde einen Entwurf vorzulegen, aus dem Bauweise, Fassaden, Dachgestaltung sowie die Einordnung des Bauvorhabens in das Ortsbild ersichtlich wird. Für die Beurteilung der Bauvorhaben kann eine Fachinstanz (siehe Anhang III) beigezogen werden.

Art. 39*Wohn-/Gewerbezone
WG/A*

1 In der Wohn-/Gewerbezone WG/A sind Bauten für Wohnen, sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

2 Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze, sowie Nutzungen, die das gesunde Wohnen bezüglich Lärm wesentlich beeinträchtigen.

3 Neu- und Ersatzbauten haben einen minimalen Arbeitsflächenanteil von 25% aufzuweisen.

4 Von der grösseren Gebäudehöhe (8,0m) darf in dem Ausmass Gebrauch gemacht werden, als die Arbeitsnutzung eine grössere Geschosshöhe erfordert als das Wohnen.

Art. 40

Wohn-/Gewerbezone
WG/B

1 In der Wohn-/Gewerbezone WG/B sind Bauten für Wohnen, sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

2 Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze, sowie Nutzungen, die das gesunde Wohnen bezüglich Lärm wesentlich beeinträchtigen.

Art. 41

Gewerbezone GZ

1 Die Gewerbezone ist gewerblichen Bauten und Nutzungen vorbehalten.

2 Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gemäss kantonaler Bauverordnung gesorgt wird.

3 Betriebsbedingte Immissionen dürfen in den umgebenden Bauzonen nicht zu übermässigen Einwirkungen führen.

4 Auf dem Areal des Kies- und Betonwerks Reulisbach AG dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen, im Sinne der Betriebsbewilligung unterhalten, erneuert und erweitert werden.

Bei fehlen einer entsprechenden Betriebsbewilligung oder nach Beendigung des Kiesverarbeitungsbetriebes, gelten für Neubauten die Vorschriften der vorangehenden Absätze 1 bis 3 sowie die baupolizeilichen Masse für die GZ gemäss Art. 52. Bestehende Bauten dürfen ab diesem Zeitpunkt nur noch unterhalten und im Rahmen von Absatz 1 bis 3 erneuert, erweitert und umgenutzt werden.

Art. 42

Lagerzone LaZ

Die Lagerzone ist für die dauernde, vorwiegend offene Lagerung von Holz, Maschinen, etc. bestimmt.

Art. 43

Zonen für öffentliche
Nutzung ZöN

1 Die Zonen für öffentliche Nutzung (Art. 77 BauG) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen
(ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung):

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze	ES
ZöN A Kirche und Friedhof Ried	Kirche und Friedhof Aufbahrungshalle	Bestehend; der Unterhalt der bestehenden Bauten und Anlagen ist gestattet. Neue eingeschossige Hochbauten sind nur auf den Parzellen 1923 und 1924 zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der WZ.	II
ZöN B Parkplatz Ried	Öffentlicher Parkplatz	Bestehend.	-
ZöN C Obmoos	Feuerwehrmagazin, Parkierung, Kirchgemeindehaus, Wohnen, Massenlager	Die Erneuerung und zweckmässige Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen, sowie Neubauten sind zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der KZ Ried.	II

ZöN D Dorfplatz Ried	Öffentlicher Dorfplatz	Gestaltung eines öffentlichen Platzes durch Grünelemente, Bodenbeläge, notwendige Installationen. Es sind keine Hochbauten zugelassen.	-
ZöN E Talstation Sesselbahn	Talstation Sesselbahn	Bestehend; die Erneuerung und betriebsnotwendige Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen, sowie Neubauten sind zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der WG/A.	-
ZöN F Ferienlager Stöckli	Ferien- und Massenlager mit den dazugehörigen Nebenanlagen	Bestehend; Um- und Wiederaufbau im Rahmen der bestehenden Volumen sowie geringfügige Erweiterungen gestattet. Grenzabstand für neue Hauptgebäude: kleiner Grenzabstand: 3 m, grosser Grenzabstand: 4 m. Für An- und Nebenbauten gemäss Art.20 GBR.	II
ZöN G Schul- und Sportanlage Hüsere	Schul- und Sportanlage Hüsere	Bestehend; die Erneuerung des bestehenden Gebäudes sowie betriebsnotwendige Erweiterungen sind zugelassen. Für den Grenzabstand gelten die Vorschriften der KZ Matte, Grodoey.	II
ZöN H Gemeindeverwaltung St. Stephan	Gemeindeverwaltung	Bestehend; die Erneuerung des bestehenden Gebäudes sowie betriebsnotwendige Erweiterungen sind zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der KZ Matte, Grodoey.	III
ZöN I Schiessstand Moos	Schiessstand	Bestehend; die Erneuerungen des bestehenden Gebäudes zur Verbesserung des Schiessbetriebes ist zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der WG/A.	-
ZöN K Schul- und Sportanlage Moos	Schul- und Sportanlage	Bestehend; die Erneuerung des bestehenden Gebäudes sowie betriebsnotwendige Erweiterungen sind zugelassen. Für den Grenzabstand gelten die Vorschriften der KZ Matte, Grodoey.	II
ZöN L Viehzuchtgenossenschaft, öffentlicher Parkplatz Moos	Viehschauplatz/Parkplatz und Betriebsgebäude der Viehzuchtgenossenschaft	Bestehend; die Erneuerung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist zugelassen. Auf dem bestehenden Parkplatz sind eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche von max. 100 m ² und einer GH von max. 3,0 m zugelassen. Für den Grenzabstand gelten die Bestimmungen der WG.	-
ZöN M Altes Schulhaus Moos	Gruppenunterkunft und Büronutzungen der Gemeindebetriebe	Bestehend; die Erneuerung des bestehenden Gebäudes sowie betriebsnotwendige Erweiterungen sind zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der WG/A.	III
ZöN N Schul- und Sportanlage Matten	Schul- und Sportanlage	Bestehend; die Erneuerung des bestehenden Gebäudes sowie betriebsnotwendige Erweiterungen sind zugelassen. Für den Grenzabstand gelten die Vorschriften der KZ Matten, Grodoey.	II

<i>ZöN O Dorfplatz Matten</i>	Öffentlicher Dorfplatz	Gestaltung eines öffentlichen Platzes durch Grünelemente, Bodenbeläge, notwendige Installationen. Es sind keine Hochbauten zugelassen.	-
<i>ZöN P Spielplatz Matten</i>	Öffentlicher Spielplatz	Bestehend; die Gestaltung des Aussenraumes, zusätzliche Spielgeräte, gedeckte i.S. eines Unterstandes oder ungedeckte Sitzplätze sowie weitere Ausstattungen zur Verbesserung der touristischen Attraktivität, sind zugelassen. Hochbauten in Massivbauweise sind nicht zugelassen. Für den Grenzabstand gelten die Bestimmungen der WG.	-

Art. 44

Bahnhofzone BHZ

- 1 Das Bahnareal unterliegt dem Eisenbahngesetz.
- 2 Für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen gelten Art und Mass der Nutzung, sowie die baupolizeilichen Masse gemäss Wohn-/Gewerbezone WG/A.

Art. 45

Zonen mit Planungspflicht ZPP allgemein

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleibt Art. 93 Baugesetz (BauG).

Art. 46

ZPP 1 bis 4 allgemein

- 1 Bei den ZPP 1 bis 4 handelt es sich um Liegenschaften, Bauten und Anlagen des EMD, welche zum Zeitpunkt der Ortsplanungsgenehmigung noch militärisch genutzt werden. Solange dies der Fall ist, unterliegen sie der Militärgesetzgebung.
- 2 Nachdem das EMD Liegenschaften und/oder Bauten / Anlagen dieser ZPP-Areale für zivile Nutzung frei gegeben hat, kann der Gemeinderat die nachfolgenden Vorschriften in Kraft setzen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen werden, soweit als sie den Planungszielen der Gemeinde entsprechen, bau- und planungsrechtlich legalisiert.
- 4 Sie dürfen im Rahmen der für die einzelnen ZPP-Areale vorgesehenen Möglichkeiten umgenutzt, umgebaut, ergänzt oder ersetzt werden.

Art. 47

*ZPP 1 Wydacher
Parz. 1739+1740*

- 1 Bezüglich Art und Mass der Nutzung gelten die Bestimmungen der Gewerbezone GZ.
- 2 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
 - bestehende Bauten dürfen im bisherigen Ausmass/Volumen umgenutzt oder umgebaut werden
 - für Erweiterungen, Neu- oder Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG/A

3 Bezüglich Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten die einschlägigen Vorschriften des Baureglementes.

4 Erschliessung: je nach Art der neuen Nutzung kann die Gemeinde eine angemessene Anpassung der vorhandenen Erschliessung verlangen.

5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Art.48

*ZPP 2 Lochacher
Parz. 1555*

1 Bezüglich Art und Mass der Nutzung gelten die Bestimmungen der Gewerbezone GZ.

2 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- bestehende Bauten dürfen im bisherigen Ausmass/Volumen umgenutzt oder umgebaut werden
- für Erweiterungen, Neu- oder Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG/A

3 Bezüglich Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten die einschlägigen Vorschriften des Baureglementes.

4 Erschliessung: je nach Art der neuen Nutzung kann die Gemeinde eine angemessene Anpassung der vorhandenen Erschliessung verlangen.

5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 49

*ZPP 3 Dorf
Parz. 1679 + 467*

1 Art der Nutzung: Ferienlager / Gruppenunterkünfte, sowie für den Betrieb erforderliche Wohnungen.

2 Das Mass der Nutzung wird durch die baupolizeilichen Masse begrenzt.

3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- bestehende Bauten dürfen im bisherigen Ausmass und Volumen umgenutzt oder umgebaut werden
- für Erweiterungen, Neu- oder Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone KZ Matten.

4 Bezüglich Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten die einschlägigen Vorschriften des Baureglementes.

5 Erschliessung: je nach Art der neuen Nutzung kann die Gemeinde eine angemessene Anpassung der vorhandenen Erschliessung verlangen.

6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 50

1 Bezüglich Art und Mass der Nutzung gelten die Bestimmungen der Gewerbezone GZ.

2 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- bestehende Bauten dürfen im bisherigen Ausmass/Volumen umgenutzt oder umgebaut werden
- für Erweiterungen, Neu- oder Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG/A

3 Bezüglich Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten die einschlägigen Vorschriften des Baureglementes.

4 Erschliessung: je nach Art der neuen Nutzung kann die Gemeinde eine angemessene Anpassung der vorhandenen Erschliessung verlangen.

5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 51

1 In der Zone für touristische Nutzungen sind zugelassen:

- a touristische Unterkunftsbauten wie Hotels, Pensionen, Unterkünfte für bescheidene Ansprüche (Gruppen, Familien, etc.),
- b Verpflegungs- und Unterhaltungsbetriebe,
- c Kleingewerbe welches die touristischen Nutzungen nicht beeinträchtigt,
- d Personalwohnungen,
- e frei nutzbare Wohnungen im Umfange von maximal 20% der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF).

2 Die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 52 gelten für Hauptgebäude mit Nutzung entsprechend Abs. 1, Buchstaben a bis c.

3 An Hauptgebäuden dürfen zusätzlich eingeschossige Anbauten von maximal 50% ihrer Erdgeschossfläche angefügt werden.

4 Für reine Wohngebäude gemäss Abs. 1, Buchstaben c und d gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone.

5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 52

Baupolizeiliche Masse

Zone		kGA m	gGA m	GH m	GL m	GZ	AZ	ES	
KZ	Ried	4	8	7,0	18	3	-	III	
	Matten, Grodoey	4	8	7,5	20	3	-	III	
WZ	1)	4	8/10	7,0	16	3	0,4	II	
WG/A	1) 2)	4	8/10	7,0/8,0	20	3	0,6	III	
WG/B	1) 3)	4	8/10	7,0	16	3	0,4/0,5	III	
ZTN		4	8	9,0	20/30 4)	3	0,6	III	
GZ		4	6	7,0	30	-	-	IV	
LZ		4	10	7,0/8,0 5)	16/30 6)	3	-	III	
UeO	"Churzelos"	gemäss UeV							IV
UeO	"Altersheim"	gemäss UeV							II
UeO	"Lehnmaad"	gemäss UeV							II
UeO	"Holzwerk Rieder"	gemäss UeV							IV

Legende:

KZ	: Kernzone	kGA	: kleiner Grenzabstand
WZ	: Wohnzone	gGA	: grosser Grenzabstand
WG	: Wohn-/Gewerbezone (A + B)	GH	: Gebäudehöhe
GZ	: Gewerbezone	GL	: Gesamtlänge
LZ	: Landwirtschaftszone	GZ	: Geschosszahl
UeO	: Ueberbauungsordnung	AZ	: Ausnützungsziffer
UeV	: Ueberbauungsvorschriften	ES	: Empfindlichkeitsstufe

- 1) gGA: 8m für 1-geschossige, 10m für mehrgeschossige Bauten
- 2) GH: Mehrhöhe bei Bedarf für gewerbl. Nutzung (Art. 39 Abs. 4)
- 3) AZ für WG/B: 0,4 für reine Wohnbauten,
0,5 für Bauten mit min. 25 % Gewerbenutzung
- 4) Erste Zahl Gebäudebreite, Zweite Zahl Gebäudelänge
- 5) LZ: GH kleineres Mass für Wohnteil, grösseres für Scheunen
- 6) LZ: GL grösseres Mass = Gesamtmass für Scheune und Wohnteil zusammen

Landwirtschaftszone

Art. 53

Landwirtschaftszone LZ

1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

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

Andere Nutzungen

Art. 54

*Materialabbau
und Material-
ablagerungen*

Ausserhalb der im regionalen Richtplan bezeichneten Abbau- und Ablagerungszonen dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden. Ausgenommen hievon sind Abbau- und Ablagerungsstellen, welche der Bodenverbesserung dienen (z.B. Land- und Forstwirtschaft, vgl. Richtlinien zur Rekultivierung der kant. Bodenschutzfachstelle) und sich gut in die Landschaft einfügen.

Art. 55

Abbruchbetriebe

Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 ff BauV).

KAPITEL E

ORTSBILDERHALTUNG

Art. 56

*Bauinventar und
Ortsbildschutzgebiete*

1 Für die Bezeichnung der architektonisch wertvollen Gebäude ist das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege massgebend. Das Bauinventar bezeichnet die "erhaltenswerten" und die "schützenswerten" Gebäude. Das Inventar ist für die Behörden im Sinne von Art. 57, Abs. 1 des Baugesetzes (BauG) verbindlich.

2 Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. An Bauvorhaben in Ortsbildschutzgebieten sowie an schützenswerten Objekten oder in ihrem Umfeld werden bezüglich deren Eingliederung ins Ortsbild hohe Anforderungen gestellt.

3 Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätze, Einfriedungen und Bäume ist zu erhalten, bzw. ortsbildgerecht zu erneuern. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

4 Für Bauvorhaben, die das Ortsbildschutzgebiet, schützenswerte und erhaltenswerte Objekte betreffen, wird eine Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizeibehörde empfohlen.

Gefahrengebiete, Quellwasserschutz**Art. 57***Gefahrengebiete*

1 In den Gefahrengebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich. (Die bekannten Gefahrengebiete sind in den Zonenplänen als Hinweis eingetragen. Ausserhalb der Bauzonen siehe auch Gefahrenhinweiskarte 1:25'000).

2 Im Gefahrenbereich 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 nur 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.

4 Baugesuche in bekannten und vermuteten Gefahrengebieten sind den kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt/Oberingenieurkreis 1, Waldamt/Abt. Naturgefahren) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Art. 58*Quellwasser-
schutzzonen*

1 Quellwasserschutzzonen bezwecken den Schutz des Grund- und Quellwassers vor Verunreinigungen und nachteiligen Einwirkungen.

2 Sämtliche Eingriffe und Störungen, welche Schutzziele widerlaufen sind untersagt. Im weiteren gelten die Bestimmungen gemäss den entsprechenden Schutzreglementen des Regierungsrates.

Übergeordnete Schutzgebiete**Art. 59***Moorlandschaft*

Für die vom Bund bezeichnete Moorlandschaft "Albrist" von nationaler Bedeutung gelten die Bestimmungen der Moorlandschaftsverordnung vom 1. Mai 1996.

Art. 60*Hoch- und Flachmoore
von nationaler
Bedeutung*

1 Für die Hochmoore "Rüwli spass" von nationaler Bedeutung gelten die Bestimmungen der Hochmoorverordnung vom 21. Januar 1991.

2 Für die Flachmoore "Am vordere Parwenge", "Albristmeder" und "Rüwli spass" von nationaler Bedeutung gelten die Bestimmungen der Flachmoorverordnung vom 7. September 1994.

Art. 61*Kantonale
Naturschutzgebiete*

Für das kantonale Naturschutzgebiet "Spillgerten" gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Regierungsratsbeschluss vom 15. Dezember 1976.

Landschaftsschutzgebiete

Art. 62

*Landschaftsschutz-
gebiet "Färmel"*

1 Im Landschaftsschutzgebiet "Färmel" soll die traditionelle land- und forstwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden. Die natürlichen und naturnahen Lebensräume und ökologisch wertvolle Pflanzengesellschaften sind naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen.

2 Bestehende Bauten und Anlagen sollen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung unterhalten und erneuert werden können. Die Erweiterung bestehender Bauten und Anlage kann, soweit dies im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung möglich ist, bewilligt werden.

3 Einzonungen und die Erstellung von nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht möglich.

4 Im Landschaftsschutzgebiet "Färmel" sind die Bergahornbestände zu erhalten.

Schutzgebiete und -objekte

Art. 63

Allgemeines

1 Die nachfolgend bezeichneten Biotope sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966, Art 20 des kantonalen Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 und Art. 10 , 54 und 86 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985.

2 Schutzgebiete sind besonders wertvolle und seltene Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere und sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

3 In und an Schutzgebieten gelten folgende allgemeine Schutzbestimmungen:

- Der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art sind untersagt.
- Das Deponieren und Zwischenlagern von Bauschutt, Haus-, Garten- und Ernteabfällen, Mist und anderen Fremdgegenständen ist untersagt.
- Das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke, sowie das Einschleppen von standortfremden Pflanzen ist untersagt.
- Das Stören, Fangen und Töten von Tieren, sowie das Aussetzen von standortfremden Tieren ist untersagt.
- Das Abbrennen von Feldrainen, Böschungen und Weiden ist verboten.

4 Ein Streifen von mindestens 3m entlang von Gewässern, Feuchtgebieten, Trockenstandorten, Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist als Ausgleichsfläche zu bewirtschaften. Auf diesen Flächen ist die Verwendung von Pestiziden und anderen chemischen Stoffen, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Art. 64

*Kommunale
Naturschutzgebiete*

1 Die vier nachfolgend aufgeführten, landschaftlich und ökologisch sehr wertvollen, Gebiete erhalten den Status von kommunalen Naturschutzgebieten.

2 In der Abgrenzungen gelten die Schutzbestimmungen der einzelnen Biotop (Gewässer und Uferbereiche, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, artenreiche Wiesen, Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume).

3 Die Gemeinde regelt die Nutzung sowie Pflege und Unterhalt mit besonderen Vereinbarungen, sofern die Schutzziele nicht bereits durch die Schutzbestimmungen der einzelnen Biotop sichergestellt sind.

- Das Gebiet "Tiefenbrunnen" (Parz. 88, 296, 1402, 1404, 1643, 1897, 1898) mit seinen natürlichen Gewässern und der letzten Schilffläche im Talgrund. Unterhaltsarbeiten an der Freileitung der BKW können jederzeit durchgeführt werden.
- Das Gebiet "Schlegelholz" (Teile von Parz. 400, 1898) mit seinen natürlichen Gewässern und den angrenzenden Auenbereichen.
- Das Gebiet "I den Erle" (Teile von Parz. 776) mit seinen wertvollen Trockenstandorten, artenreiche Wiesen, einem Feucht- und Quellstandort, Hecken, Feldgehölzen und Waldrändern sowie unzähligen Standorten geschützter Pflanzen.
- Das Gebiet "Halte" (Teile von Parz. 381, 489, 536, 871) mit seinen wertvollen Trockenstandorten, artenreichen Wiesen und Weiden, einem Feuchtgebiet, Hecken, Feldgehölzen und Waldrandbereichen sowie unzähligen Standorten geschützter Pflanzen.

Art. 65

*Gewässer- und
Uferbereiche*

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

2 Fliessgewässer dürfen weder eingedolt, kanalisiert noch trockengelegt werden.

3 Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche unterliegen dem kantonalen Wasserbaugesetz und sind bewilligungspflichtig.

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

Art. 66

Quellfluren

Quellfluren sind geschützt. Sie dürfen weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Abgrabungen noch Aufschüttungen beeinträchtigt werden.

Art. 67

Feuchtgebiete

1 Feuchtgebiete (Moore, Riedgebiete) sind geschützt und sind durch Beibehaltung der bisherigen extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

2 Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Erstellen von Bauten, Düngung, Verwendung von chemischen Hilfsstoffen, unsachgemässe Pflege, Ueberschüttung, Aufforstung noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

3 Für die Feuchtgebiete (gemäss Inventar des Kantons Bern) gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

Art. 68

Trockenstandorte

Für die Trockenstandorte (gemäss Inventar des Kantons Bern) gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

Art. 69

Artenreiche Wiesen

Die artenreichen Wiesen sind unter Weiterführung der extensiven oder wenig intensiven Mäh- und Weidennutzung zu erhalten.

Art. 70

Hecken-, Feld- und Ufergehölze

1 Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 21 NHG, Art. 18 JSG und Art. 27 NschG geschützt und dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

2 Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll im Winter durch abschnittsweises Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der Hecken ist nicht gestattet.

3 Abbrennen und chemische Bekämpfung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

4 Ausnahmen regelt Art. 18,1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes.

5 Der Abstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen beträgt für Hochbauten 5 Meter und für Anlagen aller Art mindestens 3 Meter. Der Abstand wird ab der durchschnittlichen Ausbreitung der Sträucher gemessen.

Botanische Objekte

Art. 71

Einzelbäume und Baumgruppen

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Bäume sind geschützt. Bei notwendigem Fällen der Bäume wegen Krankheit oder Gefährdung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Kulturhistorische Objekte

Art. 72

*Historische
Verkehrswege*

1 Die im Schutzzonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege (Schutzobjekte gemäss dem Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS) sind wegen ihrer kulturhistorischen Bedeutung geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet.

2 Veränderungen welche über den herkömmlichen Unterhalt hinausgehen (Einbau von Hartbelägen, Verbreiterungen, Auffüllen von Hohlwegen, Löschen von Wegrechten, etc.) sind mit der Fachstelle IVS abzusprechen

3 Sämtliche baulichen Eingriffe an historischen Verkehrswegen bedürfen einer Zustimmung der Fachstelle IVS und des Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

Art. 73

*Archäologische
Objekte/Gebiete*

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

2 Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Schutzzonenplan eingetragenen archäologischen Objekte/Gebiete ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Umsetzung

Art. 74

*Arbeitsgruppe "Natur
und Landschaft"*

1 Zur Umsetzung des Schutzzonenplanes und für den Vollzug des Naturschutzes auf lokaler Ebene setzt die Gemeinde eine Arbeitsgruppe "Natur und Landschaft" ein.

2 Die Aufgaben sind der Arbeitsgruppe "Natur und Landschaft" sind:

- die Beratung von Gemeinderat und der Öffentlichkeit in Natur- und Landschaftsfragen;
- die Betreuung des Landschaftsinventars;
- die Bearbeitung und Umsetzung des Schutzzonen- und Landschaftsrichtplanes;
- die Erarbeitung von Schutz-, Nutzungs- und Pflegevereinbarungen für die Schutzgebiete und Schutzobjekten;
- die Betreuung der kommunalen Schutzgebiete und Schutzobjekte;
- die Beurteilung aller Baugesuche, die schutzwürdige Lebensräume oder Landschaftsteile sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte betreffen. Die Arbeitsgruppe stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag;

Inventare

Art. 75

Inventare

- 1 Die von der Gemeinde erstellten Inventare dienen der genauen Umschreibung der Schutzgebiete und Einzelobjekte. Sie sind öffentlich und periodisch nachzuführen.
- 2 Inventare und Konzeptpläne sind integrierende Bestandteile der Ortsplanung und haben die Wirkung eines kommunalen Richtplanes.

KAPITEL G

VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 76

Baueingabe

Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des kantonalen Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10 ff BewD).

Art. 77

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten im Bereiche des Baubewilligungs- und Baupolizeiwesens regelt das Organisations- und Verwaltungsreglement (OVR) der Gemeinde.

KAPITEL H

STRAF, SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 78

Widerhandlungen

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

Art. 79

Inkrafttreten

- 1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.
- 2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger und im Amtsblatt des Kantons Bern zu publizieren.
- 3 Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt.

Art. 80

Aufhebung bestehender Pläne und Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Pläne und Vorschriften aufgehoben:

- Baureglement vom 30.09.82
- Zonenplan vom 30.09.82
- Schutzzonenplan vom 30.09.82