



Einwohnergemeinde Sutz-Lattrigen

BAUREGLEMENT (BR)

Genehmigung

23. Januar 2013

INHALT

0	LESEHILFE	5
1	GELTUNGSBEREICH	9
101	Geltungsbereich sachlich.....	9
102	Geltungsbereich räumlich.....	9
2	NUTZUNGSZONEN	9
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
211	Art der Nutzung.....	9
212	Mass der Nutzung.....	12
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen...	15
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN).....	15
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16
231	Mischzone "Grube".....	16
232	Zone ‚Kies- und Betonwerk‘.....	17
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	18
241	Landwirtschaftszone (LWZ).....	18
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	19
31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	19
311	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	19
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	21
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	21
411	Gestaltungsgrundsatz.....	21
412	Bauweise, Stellung der Bauten.....	22
413	Fasadengestaltung.....	23
414	Dachgestaltung.....	23

415	Aussenraumgestaltung	24
416	Reklamen und Plakatierung.....	25
417	Gestaltungsspielraum	25
42	Qualitätssicherung	26
421	Fachberatung.....	26
422	Qualifizierte Verfahren	26
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen.....	27
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	27
432	Energie (Gemeinsames Heizwerk)	28
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	29
51	Ortsbildpflege	29
511	Ortsbilderhaltungsgebiete.....	29
52	Pflege der Kulturlandschaft.....	30
521	Baudenkmäler.....	30
522	Historische Verkehrswege	30
523	Archäologische Schutzgebiete	30
524	Fliessgewässer	31
525	Landschaftsschongebiete	32
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	33
531	Ersatzmassnahmen	33
532	Förderungsmassnahmen.....	33
54	Gefahrengebiete	34
541	Bauen in Gefahrengebieten.....	34
55	Ausgleich von Planungsvorteilen	34
551	Grundsatz	34

6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	35
601	Widerhandlungen.....	35
602	Inkrafttreten.....	35
603	Aufhebung von Vorschriften	35
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	36
	ANHANG	37
A 1	DEFINITIONEN UND MESSWEISE	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Baurechtliche Grundordnung	1	<p>LESEHILFE</p> <p>Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Sutz-Lattrigen bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	
Zonenplan		<p>Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszone, Wald- und Gewässerflächen) decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.</p>	Vgl. Kapitel 5
Kommentar/Hinweise		<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Übergeordnetes Recht		<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>Z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</p>
Baubewilligung		<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschongebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.</p>	<p>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD. Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV. Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
		<p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	
Besitzstandsgarantie		<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG. Vgl. Art. 236 Übergangsnutzungen und Art. 512 Strukturerehaltungsgebiete.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Qualitätssicherung		<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	Vgl. Art. 417, 513.
Zuständigkeiten		<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Sutz-Lattrigen geregelt.</p>	Vgl. Art. 66 BauG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 233.
	Abk.	Nutzungsart	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe	II ²⁾ In den Wohnzonen sind Nutzungen im Sinne von Art. 90 BauV (stilles Gewerbe) zugelassen, wobei sie höchstens den Umfang eines Vollgeschosses beanspruchen dürfen. Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone nicht zulässig wären, ebenfalls unzulässig.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
Mischzonen	M2a M2b	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe³⁾ – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe – Verkauf bis 500 m2 Verkaufsfläche – Dienstleistungen - In der M2b haben sich die Neubauten an die charakteristischen Merkmale der prägenden best. Bauten zu orientieren. 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.</p> <p>Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m2 bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).</p>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen ⁴⁾ 	IV	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="638 376 1272 464">1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen <li data-bbox="638 496 1272 552">2) Entlang der Hauptstrasse (Strasse mit erheblichem Durchgangsverkehr) gilt in einer ersten Bautiefe ES III. <li data-bbox="638 584 1272 671">3) In allen Mischzonen sind Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, ausgeschlossen. <li data-bbox="638 703 1272 762">4) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. 	<p data-bbox="1346 376 1986 408">Vgl. Art. 311 und 312, Art. 321 ff.</p> <p data-bbox="1346 695 1986 801">Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis	
Mass der Nutzung	212	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:						Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 233, die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.
Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	VG	max. AZ	Die Messweise der Bauabstände und das Näherbaurecht sind im Anhang A festgelegt.	
Wohnzone 2	W2 1)	4,0	11,0	25,0	7,0	2	0,5	kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142) gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143) GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131) GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132) VG = Vollgeschoss (s. Anhang A 134) AZ = maximale Ausnutzungsziffer (s. Anhang A 151)	
Mischzone 2a	M2a	4,0	14,0	25,0	8,0	2	0,6		
Mischzone 2b	M2b 1)	4,0	14,0	25,0	7,0	2	0,6		
Wohnzone 3	W3	5,0	14,0	35,0	10,0	3	0,7		
Mischzone 3	M3	4,0	14,0	40,0	10,0	3	0,8 ²⁾		
Arbeitszone 2	A2	½ GH ≥ 4,0	½ GH ≥ 4,0	-	8,0	-	-		
Arbeitszone 3	3	½ GH ≥ 4,0	½ GH ≥ 4,0	-	12,0	-	-		

²⁾ davon Wohnnutzung max. 0.5 in der Mischzone "Grube"

¹⁾ In dieser Zone ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen.

Art. 75 BauG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für	
	a.	Unbewohnte An- und Nebenbauten:	Vgl. Anhang A 121. Vgl. Anhang A 142. Vgl. Anhang A 132. Vgl. Anhang A 154.
		– Grenzabstand (GA) min. 2,0 m	
		– Gebäudehöhe (GH) max. 3,0 m	
		– Firsthöhe (FH) max. 4,50 m	
		– Gebäudefläche (GBF) max. 50 m ² – Gebäudefläche in der M2b max. 20 m ²	
	b.	Wintergärten:	Vgl. Anhang A 121.
		– Grenzabstand (GA) min. 3,0 m soweit sie nicht im Baubewilligungsdekret für bewilligungs- frei erklärt.	
	c.	Unterirdische Bauten:	Vgl. Anhang A 122. Vgl. Anhang A 111.
		– über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m	
		-- keine unterirdischen Bauten über dem massgebendem Terrain in der M2b	
		- keine Abgrabungen entlang der Fassaden in der M2b	
	d.	Schwimmbassins:	
		– Grenzabstand (GA) min. 5,0 m soweit sie nicht im Baubewilligungsdekret für bewilligungs- frei erklärt.	
	e.	Abgrabungen max. 5,0 m	Vgl. Anhang A 132.
	f.	Vorspringende Gebäudeteile:	
		– zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2,0 m	Vgl. Anhang A 123.
		– zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%	
		– Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m	Vgl. Anhang A 155.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2,5 m – in der Situation: min. 5,0 m 	Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 und A 134 Abs. 2.
		<p>h. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1,2 m – Attikageschoss: zulässige Höhe 3,5 m – Attikageschoss: Rückversetzung min. 4,0 m – Erdgeschossniveau im Mittel höchstens 50 cm über dem massgebenden Terrain in der M2b 	<p>Vgl. Anhang A 135. Vgl. Anhang A 133 und A 136. Vgl. Anhang A 137 Abs. 1. Vgl. Anhang A 137 Abs. 3.</p>
		<p>i. Gebäudehöhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei Bauten in Hanglage ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet – als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von wenigstens 10 % innerhalb des Gebäudegrundrisses 	Im Baubewilligungsverfahren muss der Nachweis erbracht werden.
		<p>k. Strassenabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 5.00 m Abstand bei der Kantonsstrasse – 3.60 m Abstand bei den übrigen öffentlichen Strassen – 5.00 m Abstand für den Vorplatz bei Garagen (geschlossen) – 5.00 m (Kantonsstrasse) / 3.60 m (Gemeindestrasse) für Carports (offene Autounterstände) – 2.00 m Abstand bei Fuss- und Radwegen 	<p>Vgl. Anhang A 147.</p> <p>Vgl. Anhang A 148.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	221	1	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:		ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «Kirche»	ZÖN 1	<ul style="list-style-type: none"> - Kirche - Friedhof - Pfarrhaus 	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II	Bauten und Anlagen dürfen nur unter Bezug der kant. Denkmalpflege erweitert oder verändert werden. Vgl. Art. 421 und 511 ff
2 «Schulhaus»	ZÖN 2	<ul style="list-style-type: none"> - Schulhaus - Mehrzweckgebäude - Sportanlagen - Spielplatz 	bestehend, Erweiterung der Schulanlage durch Errichtung von Gebäuden mit maximal 3 Geschossen	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Mischzone ‚Grube‘	231	<p>1 Vorbehältlich der bestehenden Bewilligungen und Auflagen zur bestehenden Nutzung des Kies- und Betonwerks ist die Zone ‚Grube‘ eine Mischzone 3.</p> <p>2 Eine Umnutzung des Areals in Nutzungen, die nicht der Zone Kies- und Betonwerk entsprechen, richtet sich nach den folgenden Bestimmungen von Abs. 3 bis 5:</p> <p>3 Die Umnutzung erfolgt nach einem durch den Gemeinderat genehmigten Gestaltungsrichtplanung über das ganze Firmenareal (inkl. Areal der Kies- und Betonwerk-Zone und Arbeitszone 2).</p> <p>4 Die Art und das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone 3, wobei die Wohnnutzung auf maximal 0.5 beschränkt ist.</p> <p>5 - Durch eine befriedigende topografische Gestaltung der ehemaligen Grubenränder ist eine angemessene Landschaftsreparatur zu realisieren. - Dem unter Schutz stehenden Dorfbild mit der Kirchengruppe ist in besonderer Weise Rechnung zu tragen.</p> <p>Für die Gebäudehöhen der Neuüberbauung ist ein ortsbild- und landschaftsverträglicher Ausgleich zwischen der südwestliche angrenzen Landwirtschaftszone und den Koten des Wannensbrettwegs als massgebendes Terrain vorzusehen. Die Baukörper</p>	<p>Materialdeponien und Materialumlagerungen im bestehenden Rahmen gemäss bestehenden Bewilligungen und Auflagen vorbehalten.</p> <p>Vgl. Art. 232</p> <p>Der Lage der Neuüberbauung orientiert sich nahe am ursprünglichen Terrainverlauf vor der Kiesausbeutung.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		sollen von der Kirche aus gesehen nicht wesentlich in Erscheinung treten und den heutigen Grubenrand nicht wesentlich überragen.	
	6	Zur Qualitätssicherung ist für die Erarbeitung des Gestaltungsrichtplanes ein qualifiziertes Planungsverfahren durchzuführen.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	
Zone Kies- und Betonwerk	232	<p>1 Die Zone ‚Kies- und Betonwerk‘ ist eine spezielle Arbeitszone für den Betrieb eines Kies- und Betonwerkes.</p> <p>2 Gestattet sind notwendige Betriebseinrichtungen und Anlagen, die mit dem Kies- und Betonwerk im Zusammenhang stehen.</p> <p>3 Die Zone hat folgende Zweckbestimmungen: - Sortier- und Recyclingzentrum für mineralische Baustoffe - Betriebsanlage - Lagerbereich - Betriebsparkplatz</p> <p>4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone 3.</p> <p>5 Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen erhalten und im Rahmen ihrer Zweckbestimmung erneuert werden.</p>	<p>Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).</p> <p>Ausgeschlossen ist Bausperrgut.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		ert oder erweitert werden. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12 m. Dachaufbauten dürfen die Gebäudehöhe im technisch bedingten Ausmass überschreiten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES IV	
	24	Nutzungszonen im Nichtbauggebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

31 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen **311 1** Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung
<i>Uferschutzplan Teilplan 1 mit UeO «Campingplatz»</i>	<i>USP UeO</i>	23.07.2002
<i>Uferschutzplan Teilplan 2 «von Rütte-Gut»</i>	<i>USP</i>	24.07.2002
<i>Uferschutzplan Teilplan 3</i>	<i>USP</i>	26.01.2005
<i>Uferschutzplan Teilplan 4</i>	<i>USP</i>	26.01.2005
1 «Rebenackerweg»	<i>UeO</i>	27.10.2000

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
 BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
 GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
 SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
 UeO = Überbauungsordnung
 USP = Uferschutzplan

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
 BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
 GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
2 «Mörigenweg»	UeO	12.08.1996	SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan
3 «Grossacker-Ost»	UeO	18.05.1994 Änderung Überbauungsvorschriften: Art. 8 Abs. 4 ... <i>nach der Bestimmung der <u>Mischzone 3 M3.</u></i>	
4 «Kirchrain»	UeO	11.10.1991	
5 «Gewerbezone Herdi»	UeO	03.09.1976	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414.</p> <p>Vgl. auch Art. 415.</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 141 ff.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 131.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse – An Hanglagen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe. – In der Wohnzone W3: Flachdächer mit Attika.
Dachgestaltung		2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.	<p>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstblichter belichtet werden. Vgl. auch Art. 513 Baupolzeiliche Masse: Abweichungen.</p> <p>Dacheinschnitte bei schützens- oder erhaltenwerten Bauten gemäss Bauinventar der Gemeinde sind nicht erlaubt.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	<p>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
Aussenraumgestaltung	415	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildhaltungsgebiet <p>vgl. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</p>
		2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	<p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Terrainaufschüttungen auf einer Fläche über 50 m ² dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 1.20 m überragen. Die Baukommission kann in begründeten Fällen bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.	Begründete Fälle sind z.B. Grundwasser, Immissionen
Reklamen und Plakatierung	416	1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.
		2 Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	
Gestaltungsspielraum	417	Die Baukommission kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	<p>1 Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baukommission in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baukommission und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbild-, Struktur-erhaltungsgebieten und in Landschaftsschon-gebiete – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar – Verkehrssicherheit 	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Der Gemeinderat erlässt ein Pflichtenheft (gemäss Organisationsreglement der Gemeinde).</p> <p>Vgl. Art. 417 und 511 ff.</p> <p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 513).</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbild-erhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>
Qualifizierte Verfahren	422	<p>1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p>	<p>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	<p>1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens</p> <ul style="list-style-type: none"> – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen; – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. 	<p>Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.</p> <p>Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.</p>
	2	Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Energie (Gemeinsames Heizwerk)	432	1 Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.	
		2 Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen, – welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken; – welche ein MINERGIE-Label tragen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbilderhaltungsgebiete	511	1 Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.	<p>Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Sutz-Lattrigen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p> <p>Vgl. Art. 421</p>
		2 Die Hauptgebäude innerhalb der Ortsbilderhaltungsgebiete sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung inkl. Dachaufbauten, Form, Farb- und Materialwahl sowie Aussenraum-, Strassen- und Platzgestaltung zu übernehmen.	<p>Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuches der zuständigen Baubehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.</p>
		3 Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse erneuert und umgenutzt werden, sofern die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Sutz-Lattrigen vom 30. November 2004; das Bauinventar ist behördenverbindlich.</p> <p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1; auch Art. 522.</p>
Historische Verkehrswege	522	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p>	<p>Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.</p> <p>Die im Sachplan Wanderrouthenetz aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.</p> <p>Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.</p>
Archäologische Schutzgebiete	523	<p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fliessgewässer	524	1 Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände: <ul style="list-style-type: none"> – Churzigrabe 5.5 m – Übrige Gewässer 5.0 m – Eingedolte Gewässer (ab Achse des Gewässers) 5.5 m <p>Die Bauabstände, ausgenommen eingedolte Gewässer, werden von der Mittelwasserlinie aus gemessen.</p>	Messweise siehe Anhang A 145. Vgl. Art. 41a GSchV
		2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.	
		3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.
		4 Innerhalb des Bauabstands ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung..	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Landschaftsschongebiete	525	1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Die Landschaftsschongebiete sind von besonderer Schönheit und Eigenart. Sie werden u.a. geprägt durch die Topografie, die offenen und unverbauten Landschaftsräume. Vgl. Landschaftsrichtplan der Gemeinde Sutz-Lattrigen vom November 2007.
		2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn <ul style="list-style-type: none"> - es sich um Betriebsaussiedlungen mit ortsüblicher Tierhaltung handelt, - sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, - sie zur Revitalisierung der Landschaft beitragen, - sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen, - sie nicht ausserhalb der Schongebiete erstellt werden können. 	
		3 Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen, Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen.	Die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung wird nicht eingeschränkt, allerdings werden besonders intensive Nutzungsformen wie Baumschulen oder Hors Sol -Anlagen ausdrücklich ausgeschlossen.
		4 Gedeckte Intensivobstanlagen sind innerhalb der Landschaftsschongebiete bewilligungspflichtig.	Nicht gedeckte Intensivobstanlagen sind nicht bewilligungspflichtig.
		5 Baugesuche von Neubauten sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	531	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von landschaftlich wertvollen Gebieten oder Objekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
Förderungsmassnahmen	532	<p>1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).</p> <p>2 Die Gemeinde speist eine Spezialfinanzierung, die jährlich auf Antrag der Finanzkommission vom Gemeinderat beschlossen wird.</p> <p>3 Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag der «Umwelt- und Landschaftskommission» über Entnahmen.</p>	<p>Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.</p> <p>An der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007 wurde einem Reglement für die Errichtung einer Spezialfinanzierung für die Umsetzung der Landschaftsplanung zugestimmt. Am 1. Januar 2008 wurde eine erste Einlage von Fr. 100'000.- getätigt.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	54	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	541	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren eingetragen.
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	Das Schutzziel von Projekten liegt bei einem 300-jährlichen Ereignis. Für Bauten im Einfluss von Seehochständen muss auf die Studie zu den Seehochständen von Jurarandseen verwiesen werden.
		4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	
	55	Ausgleich von Planungsvorteilen	
Grundsatz	551	1 Die Gemeinde nimmt mit Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen und Baurechtsberechtigten, deren Grundstücke durch eine Planungsmassnahme einen erheblichen Vorteil erfahren, Verhandlungen auf über den Abschluss eines Vertrages über einen angemessenen Ausgleich ab.	Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme. Vgl. Art. 142 BauG
		2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.	Die Richtlinien über die Abgeltung des Planungsausgleichs hat der Gemeinderat am 21. Mai 2007 erlassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A1 sowie dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan genehmigt am 22.09.1993 - Baureglement genehmigt am 22.09.1993 - Überbauungsordnung Nr. 5 «Gewerbezone Lattrigen» genehmigt am 10.10.1990 - Überbauungsplan Nr. 1.2, "Poststrasse" mit Sonderbauvorschriften genehmigt am 14.05.1982 - Detailerschliessungsplan "Juraweg", genehmigt am 15.05.1985 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		GENEHMIGUNGSVERMERKE	
		Öffentliche Mitwirkung vom	20. Juni 2011 bis 31. August 2011
		Kantonale Vorprüfung vom	8. August 2012
		Publikation im Nidauer Anzeiger vom	1. öffentliche Auflage: 11. + 18. September 2008 2. öffentliche Auflage 16. + 30. August 2012
		Öffentliche Auflage vom	1. öffentliche Auflage: 17. September - 17. Oktober 2008 2. öffentliche Aufage: 24. August - 24. September 2012
		Erledigte Einsprachen	19
		Unerledigte Einsprachen	-
		Rechtsverwahrungen	-
		Beschlossen durch den Gemeinderat	am 25. Juni 2012
		Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 29. November 2012
		Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin	Sutz- Lattrigen, 12. FEB. 2013
		Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 12. April 2013

EINWOHNERGEMEINDE SUTZ-LATTRIGEN
Gemeinderat



Christian Gnägi
Gemeindepräsident



Caroline Streit
Gemeindeschreiberin



Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

ANHANG	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
A11	Terrain.....	39	
A111	Massgebendes Terrain	39	
A12	Gebäude und Gebäudeteile	39	
A121	Unbewohnte An- und Nebenbauten	39	
A122	Unterirdische Bauten	39	
A123	Vorspringende Gebäudeteile	40	
A13	Gebäudemasse	41	
A131	Gebäudelänge GL und Gebäudebreite GB	41	
A132	Gebäudehöhe GH.....	42	
A133	Kniewandhöhe	43	
A134	Vollgeschosse VG	44	
A135	Untergeschosse.....	44	
A136	Dachgeschosse	44	
A137	Attikageschoss.....	45	
A 14	Bauabstände	46	
A141	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen.....	46	
A142	Kleiner Grenzabstand kGA	46	
A143	Grosser Grenzabstand gGA	47	
A144	Gebäudeabstand	48	
A145	Gegenüber Fliessgewässern	49	
A146	Gegenüber Zonengrenzen.....	49	
A147	Bauabstand von öffentlichen Strassen	49	
A148	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	50	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
A15		Nutzungsziffern.....	50
A151		Ausnützungsziffer (AZ)	50
A152		Bruttogeschoss-fläche (BGF)	50
A153		Anrechenbare Landfläche (aLF)	51
A154		Überbauungsziffer (ÜZ)	52
A155		Gebäudefläche (GbF)	52

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A121	<p>1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebenutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.</p> <p>2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.</p>	<p>Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)</p>
Unterirdische Bauten	A122	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

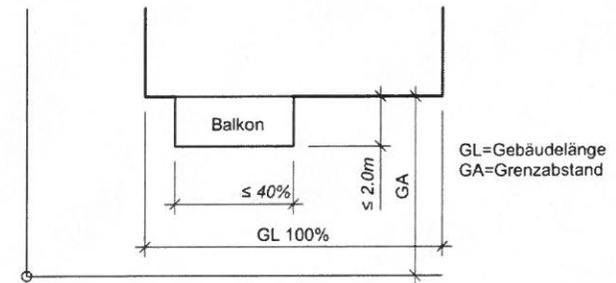
Hinweis

Vorspringende Gebäudeteile

A123

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Ausstertreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

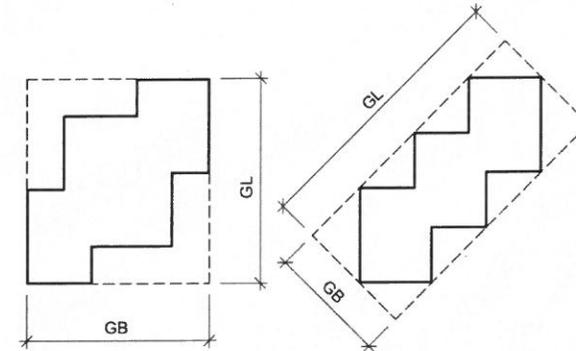
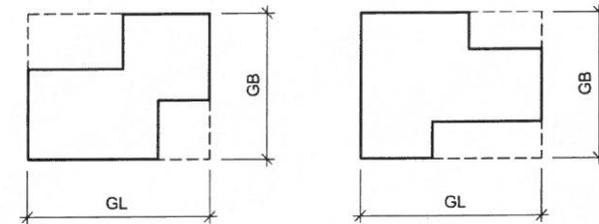
Hinweis

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131 1

Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



GL = Gebäudelänge
 GB = Gebäudebreite
 [] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudebreite GB

2

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Gebäudehöhe GH

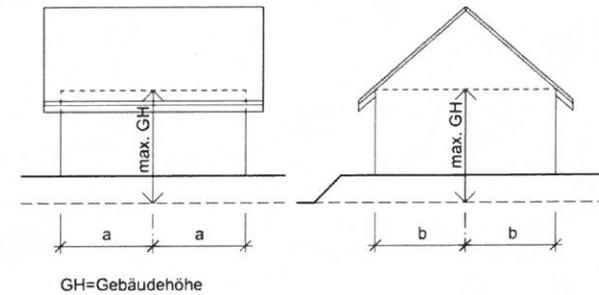
A132 1

Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

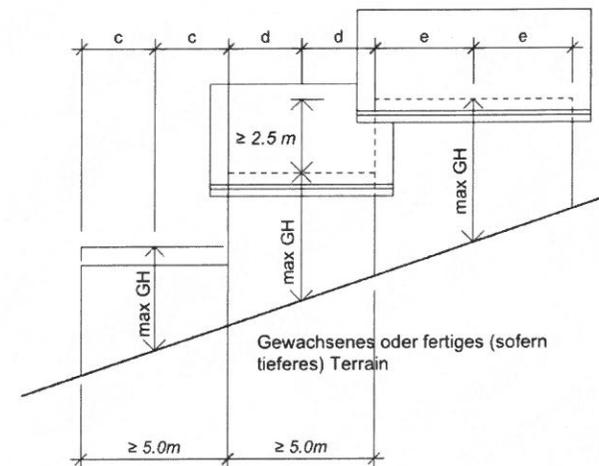
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

2 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.



Marginale

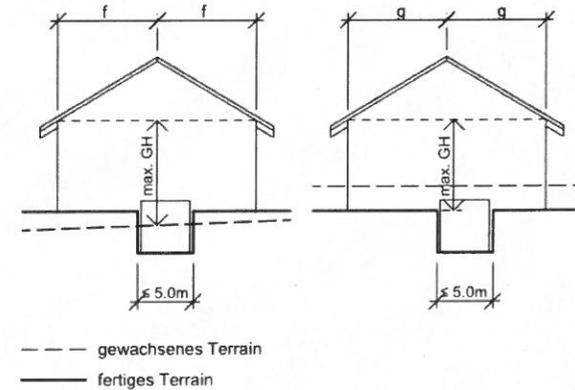
Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- 3 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.

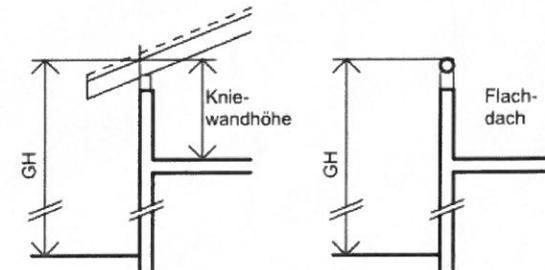


Kniewandhöhe

A133

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Vollgeschosse VG

A134 1

Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A135 – A137.

2

Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

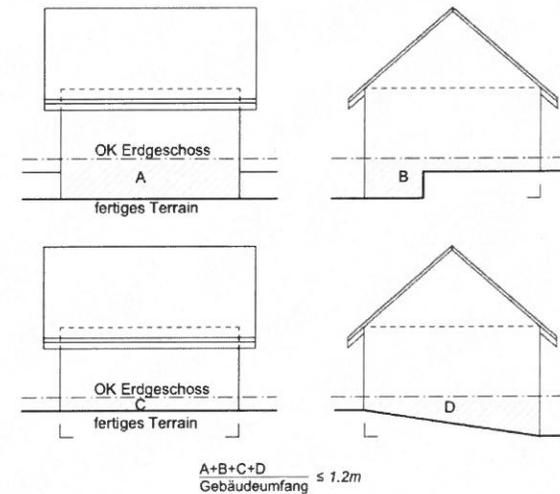
Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.

Untergeschosse

A135

Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122)
Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.



Dachgeschosse

A136

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Attikageschoss

A137 1

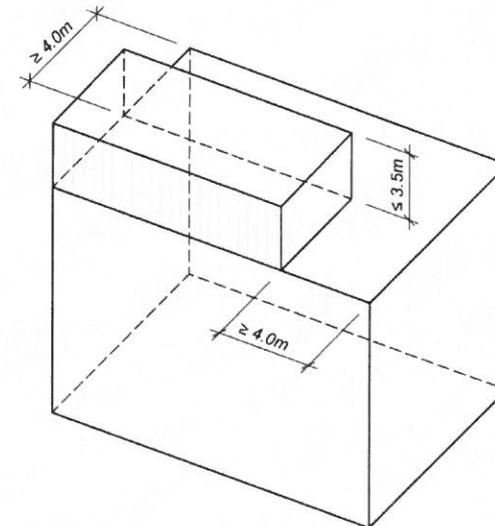
Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.

Zulässige Höhe vgl. Art. 212 Abs. 2.

2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

3 Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.

Vorgeschriebenes Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- A141** 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

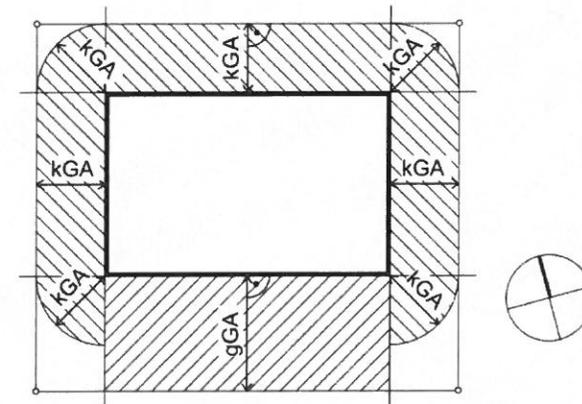
Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).

Kleiner Grenzabstand kGA

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Anhang A123.



Marginale

Art.

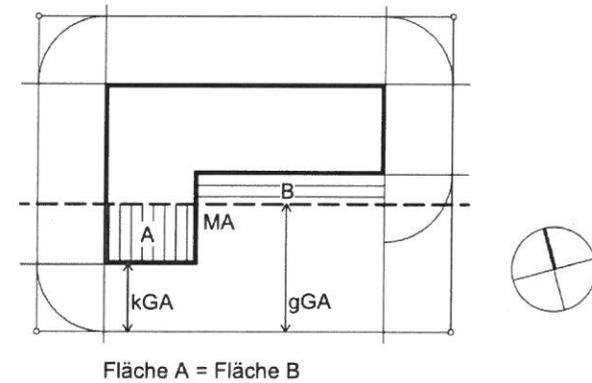
Normativer Inhalt

Hinweis

Grosser Grenzabstand gGA

A143 1

tigt.
Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.



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

Vgl. Anhang A123.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

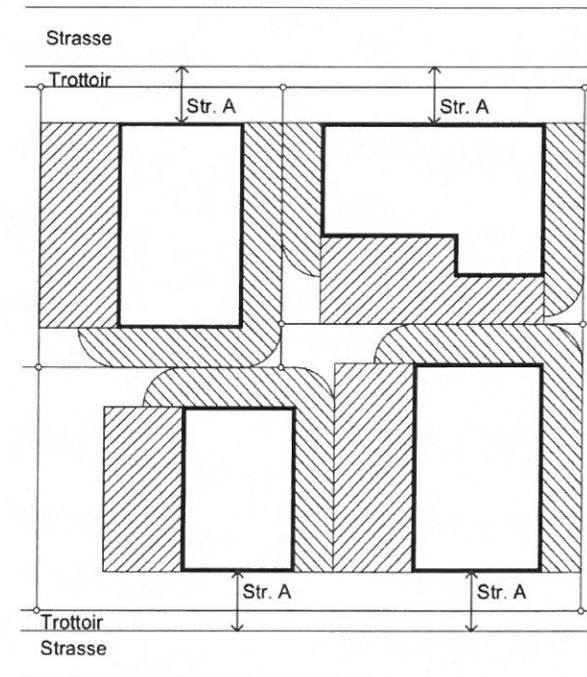
Hinweis

Gebäudeabstand

A144 1

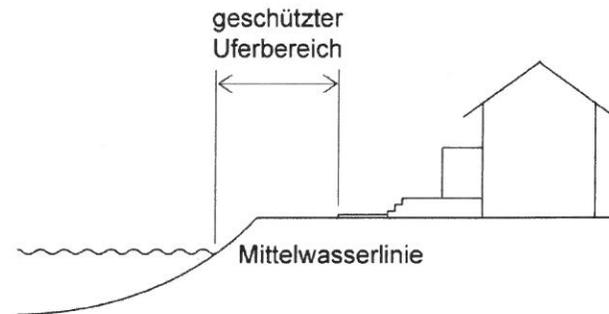
Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
- Str.A = Strassen Abstand



- 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
Gegenüber Fliessgewässern	A145	Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.	
Gegenüber Zonengrenzen	A146	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen (Bau- und Nichtbauzonen) werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	
Bauabstand von öffentlichen Strassen	A147	<p>1 Vorbehältlich Abs. 2 ist von Staatsstrassen ein Bauabstand von min. 5.00 m, von anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von min. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird vom Fahrbahnrand aus gemessen. Für Staatsstrassen gilt der Strassenabstand nach Art. 63 des Strassengesetzes (SG).</p> <p>2 Für Garagen rechtwinklig zur Strasse gilt ein Abstand von 5.00 m. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des SBG.</p>	



Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Baubestand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	A148	1 Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.	
		2 An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.	
	A15	Nutzungsziffern	
Ausnutzungsziffer (AZ)	A151	Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.	Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV. AZ = $\frac{\text{BGF}}{\text{aLF}}$
Bruttogeschossfläche (BGF)	A152	<p>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind; b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst; c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen; d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlageanlagen; e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehr- 	Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Anrechenbare Landfläche (aLF)	A153	<p>familienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;</p> <p>f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 BauV enthält;</p> <p>g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;</p> <p>h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;</p> <p>i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;</p> <p>k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.</p> <p>Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:</p> <p>a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;</p>	Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> b Wald und Gewässer; c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile. 	
Überbauungsziffer (ÜZ)	A154	1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.	Vgl. Art. 96 BauV. ÜZ = GbF aLF
		2 Die massgebende Grundstücksfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.	Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. A153).
		3 Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.	
Gebäudefläche (GbF)	A155	1 Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV.
		2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.	Vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. f.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

ANHANG	A2	INVENTAR HISTORISCHER VERKEHRSWEGE DER SCHWEIZ (IVS)	
---------------	-----------	---	--

