

Einwohnergemeinde Zuzwil BE

Anpassung Ortsplanung, Baureglement nach BMBV und Gewässerräume

BE

23.11.2022

Genehmigung

Baureglementsänderung nach BMBV

Die Anpassung umfasst:

- Zonenplan Gewässerräume
- Baureglementsänderung nach BMBV

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Rot = neu

~~Blau~~ = fällt weg

wahlruefli

Architekten und Raumplaner AG, Dammweg 3, CH-2502 Biel/Bienne, Tel. 032 323 60 41 Fax 032 323 60 31 office@wahlruefli.ch

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung

Art. 1 Geltungsbereich / Grundliegendes

B Qualität des Bauens

Art. 2 Baugestaltung

Art. 3 Fachstelle Baugestaltung

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Art. 4 Gebäudeabmessungen

Art. 5 Bauabstände

Art. 6 ~~Gewässerabstand~~ Gewässerraum / eingedolte Gewässer

Art. 7 ~~An- und Nebenbauten~~ Klein- und Anbauten

Art. 8 Unterirdische Bauten ~~und Unterniveaubauten~~

Art. 9 Näherbau

Art. 10 Vor- ~~und rückspringende~~ Bauteile

Art. 11 Dachgestaltung / Dachausbau

Art. 12 Art und Mass der Nutzung

Art. 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

Art. 14 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

Art. 15 Zone für Sport und Freizeit

Art. 16 Autoabstellplätze

D Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 17 Allgemeiner Schutzzweck

Art. 18 Landschaftsschutzgebiet

Art. 19 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 20 Ufervegetation

Art. 21 Feuchtgebiet

Art. 22 Ortsbildschutzgebiet / Einzelobjekte

Art. 23 Archäologische Schutzgebiete

Art. 24 Bauen in Gefahrengebieten

E Zuständigkeiten

Art. 25 Gemeinderat

Art. 26 Baupolizei

F Schlussbestimmungen

Art. 27 Einhaltung des Reglements / Widerhandlungen

Art. 28 Inkrafttreten / Aufhebung bestehender Vorschriften

G Genehmigungsvermerke

Anhang 1

~~Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse~~
Definitionen und Messweisen (BMBV)

Anhang 2

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

A Einleitung

Artikel 1

Geltungsbereich 1 Das Baureglement gilt für die Gemeinde Zuzwil und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.

Grundliegendes 2 Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Innerhalb einer Zone gelten die gleichen Bauvorschriften (Kapitel C). Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen für gewisse Objekte und Gebiete (Kapitel D) sowie als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben die Richtpläne der Gemeinde.

3 Zwingende Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement der Gemeinde übergeordnet.

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Bestimmungen von jedermann verstanden werden können. Dazu erteilt sie Auskünfte in der Gemeindeverwaltung mit Einblicksmöglichkeiten in Auszüge der nötigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen.

„Bauen“ bedeutet hier ebenso Neubauten, Umbauten, Renovationen und Abbrüche.

Das kantonale Baubewilligungsdekret (Art. 4 und 5) umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind. Trotzdem ist es ratsam, in der Gemeindeverwaltung nachzufragen, ob zusätzliche Abklärungen (Gewässerschutz usw.) notwendig sind. Der Umfang der Baueingabe richtet sich nach dem kantonalen Baubewilligungsdekret (Art. 10ff).

Auch Umnutzungen von Gebäuden (z.B. die Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsräume oder die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden) sind grundsätzlich bewilligungspflichtig.

B Qualität des Bauens

Artikel 2

Baugestaltung 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers.
- Die Wohn- und Lebensqualität.
- Die bestehende, benachbarte Bebauung.
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen.
- Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern.
- Die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum.
- Die Aspekte der Sicherheit (insbesondere Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen).
- Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

2 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Kommentar

Gesamtwirkung bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Mut und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist klar. Folgende Fragen können dies illustrieren:

- *Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt zum Ausdruck?*
- *Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartiers? Was macht es lebenswert? Welches sind seine Strukturen?*
- *Was kann das Projekt in dieser Umgebung beitragen? Wie kommt es zum Ausdruck? Wie geht es weiter?*
- *Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung des Platzes oder der Strasse fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialwahl)?*
- *Welchen Einfluss haben Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebung integrieren?*
- *Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt: Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten?*

Dazu gehört u.a. die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten in Situations-, Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen und eventuell eines Studienmodells. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, nicht nur das eigene Objekt, sondern auch die Geländeanschlüsse der Nachbarbauten miteinzubeziehen.

Artikel 3

Fachstelle Baugestaltung 1 Der Gemeinderat ernennt eine unabhängige Fachstelle Baugestaltung, welche die Bauwilligen und den Gemeinderat in Baugestaltungsfragen berät. Sie besteht aus mindestens einer unabhängigen, nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson und einer Gemeindevertretung.

2 Bauvoranfragen und Baugesuche **werden können** in folgenden Fällen der Fachstelle zur Beurteilung

Kommentar

Gestaltungsfragen sind bekanntlich heikle Fragen. Trotzdem bestehen wir alle auf einer guten Gesamtwirkung unseres Dorfes und einzelner Gebäude. Der Beizug einer Fachstelle hat sich bisher bewährt. Sie garantiert eine neutrale Stelle für Gestaltungsdiskussionen und ermöglicht eine Qualitätssicherung für das Bauen.

Der Entscheid ob ein Projekt der Fachstelle zur Beurteilung zugestellt wird, liegt bei der Baubewilligungsbehörde.

vorgelegt werden:

- In allen Fällen im Ortsbildschutzgebiet sowie von schützens- und erhaltenswerten Objekten mit ihrer Umgebung.
 - In allen Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.
 - Im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz.
 - Im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Gestaltungselementen, insbesondere zur Beurteilung von Pult- und Flachdächern.
- Der Beizug der kantonalen Denkmalpflege richtet sich nach dem kantonalen Recht.

3 Die Kosten sind je zur Hälfte von den Gesuchstellenden und der Gemeinde zu übernehmen.

Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen von der Fachstelle beraten zu lassen. Die Fachstelle wird bei Baugesuchen im Ortsbildschutzgebiet, bei Ausnahmegewilligungen zu gestalterischen Fragen oder bei Bauvorhaben an erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden beigezogen.

Die Kosten für Beurteilungen durch neutrale Fachstellen mussten bisher von den Gesuchstellenden übernommen werden. Wird vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch zur Klärung wichtiger Teilaspekte der Fachstelle zur Beantwortung vorgelegt, kann das normale Baubewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden. Aus diesen Gründen sollen die Kosten für den Arbeitsaufwand der Fachstelle nur zur Hälfte den Gesuchstellern verrechnet werden.

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Artikel 4

Gebäudeabmessungen

1 Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 11 festgelegt.

2 Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang.

Kommentar

Vgl. auch kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Artikel 5

Bauabstände

1 Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:

- Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände).
- Spezielle Pläne der Gemeinde (Überbauungsordnungen, Baulinienpläne).
- Dieses Baureglement.
- Von selbständigen Fuss- und Radwegen ist ein Abstand von 2.00 m einzuhalten

2 Die Messweise der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang festgehalten.

3 An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.

Kommentar

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

<i>Art 80 Strassengesetz</i>	
<i>Kantonsstrassen</i>	<i>5.00 m</i>
<i>Gemeindestrassen</i>	<i>3.60 m</i>

<i>Waldgesetz</i>	
<i>Wald</i>	<i>30.00 m</i>

*Art 38 eidg. Verordnung über elektrische Leitungen
Starkstromleitungen variabel, mind. 5.00 m.*

Artikel 6

*Gewässerabstand
Gewässerraum*

~~1 Entlang der offenen und eingedolten Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:~~

~~Alle offenen Gewässer: 5.00 m*
Alle eingedolten Gewässer: 5.50 m**~~

Kommentar

~~*Der Abstand wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.~~

~~**Der Abstand wird ab der Leitungsachse gemessen.~~

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung

~~2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m zu wahren.~~

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

~~3 Für Bauten die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.~~

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

~~4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.~~

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Eingedolte Gewässer

5 Bei eingedolten Gewässern ohne Gewässerraum sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.00 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015. Messweisen siehe Anhang 6.5.

vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. In Gebieten, die im Zonenplan nicht als dicht überbaut bezeichnet sind, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde zuständig für den Entscheid «dicht überbaut». Das AGR erstellt einen Amtsbericht.

*vgl. auch Art. 36a GschG
Der Bauabstand gilt als Gewässerraum nach Art. 41a ff. GSchV.
vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.
vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV
vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV*

Art. 39 WBG

Artikel 7

*An- und Nebenbauten
Klein- und Anbauten*

~~1 An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60.00 m², in den Wohnzonen 40.00 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 4.00 m, in den Wohnzonen 3.00 m.~~

- 1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Masse:
- Maximale anrechenbare Gebäudefläche max. 60.00 m², in den Wohnzonen max. 40.00 m².
 - Fassadenhöhe traufseitig FHtr max. 4.00 m, in den Wohnzonen max. 3.00 m.
 - Fassadenhöhe giebelseitig FHgi max. 6.00 m in den Wohnzonen max. 5.00 m.
 - Grenzabstand min. 2.00 m.

Kommentar

*Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände u.a.m.
vgl. Anhang 1.1 Art. 3 BMBV
Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.
vgl. Anhang 1.2 Art. 4 BMBV*

2 Der allseitige Grenzabstand ~~für bewohnte An- und Nebenbauten sowie~~ für Schwimmbecken mit über 8.00 m² Wasserfläche beträgt 3.00 m.

~~3 Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.00 m.~~

4 Für ~~unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Klein- und Anbauten ist auch der Grenzanbau gestattet wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes, ~~NebenKlein-~~gebäude angebaut werden kann.

Artikel 8

Unterirdische
Bauten und
Unterniveaubau-
ten

~~1 Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen.~~

~~2 Unterirdische Bauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.~~

1 Für unterirdische Bauten gelten folgende Masse:
- Grenzabstand min. 1.00 m mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Kommentar

Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Bewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

Vgl. Anhang 1.3 Art. 5 BMBV

2 Für Unterniveaubauten gelten folgende Masse:
- Über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m
- Grenzabstand min. 1.00 m mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vgl. Anhang 1.4 Art. 6 BMBV

Artikel 9

Näherbau

1 Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmegewilligung.

2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist ein Näherbau von Hochbauten bis zum zivilrechtlichen Bauabstand ohne Ausnahmegewilligung gestattet.

3 Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zustimmen (Näherbaubewilligung), ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes ohne Ausnahmegewilligung möglich.

4 Durch die Erteilung von Ausnahmegewilligungen oder die Einräumung von Näherbaurechten, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5.00 m, oder wenn ein grosser Grenzabstand vorhanden ist, als 10.00 m reduziert werden. Die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung müssen eingehalten werden. Die Bestimmungen über An- und ~~NebenKlein-~~bauten, sowie unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

Kommentar

In speziellen Fällen sollte es möglich sein, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen unterschreiten zu können.

Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff EG zum ZGB geregelt (s. Anhang 2).

Ein Grundbucheintrag ist nötig, damit u.a. die Gegenrechte rechtlich genügend abgesichert werden können.

Artikel 10

Vor- und rück-
springende Bau-
teile

~~1 Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und dürfen maximal 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen~~

Kommentar

Vorspringende Bauteile sind zum Beispiel: Vordächer, Balkone, Vortreppen, Erker. Vorspringende Bauteile dürfen bis zum Boden reichen, bzw. abgestützt sein. Die Limite der

~~2 Vorspringende Bauteile, die in den Grenzabstand ragen, sind gesamthaft auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.~~

1 Für vorspringende Gebäudeteile gelten folgende Masse:

- maximal zulässige Tiefe: 2.0 m.
- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1.0 m
- maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 33 %
- Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m

2 Für rückspringende Gebäudeteile gelten folgende Masse:

- maximal zulässige Tiefe 2.0 m.
- maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 33 %

Artikel 11

Dachgestaltung Dachausbau

1 Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen oder des Strassenbildes, so kann die Dachform durch den Gemeinderat vorgeschrieben werden.

2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet. Über dem Kehlgebälk dürfen keine selbständigen Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden.

3 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 50° in der Kernzone und 20° und 45° in den übrigen Zonen gestattet. Auf An- und NebenKleinbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

4 Auf eingeschossigen Bauvolumen, auch freistehenden, die optisch als Bindeglied zwischen zwei Hauptgebäuden angeordnet werden oder die mit einem grossen Dachvolumen die bestehende Dachlandschaft konkurrenzieren würden, kann der Gemeinderat Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer gestatten. Für die Beurteilung dieser Situation ist die Fachstelle (Art. 3 BR) beizuziehen. Als Beurteilungsgrundlage ist nebst den üblichen Plänen (Art. 2 Abs. 2 BR) ein einfaches Studienmodell einzureichen.

5 Lukarnen, überdeckte Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 3.00 m, Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 1.00 m² und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als einen Drittel des obersten Vollgeschosses aufweisen. Die Aufbauten sind in geeignete Einzellukarnen aufzulösen und dürfen in der Kernzone mit keinem Teil näher als 2.00 m an die Firstlinie heranreichen.

6 Sofern keine weiteren Dachaufbauten angeordnet werden, sind Firstoblichter über dem ganzen darunterliegenden Geschoss gestattet. Der Abstand von Ort- oder Gratlinien hat mindestens 1.00 m zu betragen. In allen übrigen Fällen gilt das Firstoblicht als

vorspringenden Bauteile von einem Drittel verhindert den Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, verglaste Fassaden usw. Ein normaler Dachvorsprung bleibt aber möglich, wobei das Maximalmass von 1.50 m auch für den Dachvorsprung gilt.

vgl. Anhang 2.1 Art. 10 BMBV

Art. 79 b EG ZGB vorspringende Gebäudeteile bleibt vorbehalten.

vgl. Anhang 2.2 Art. 11 BMBV

Kommentar

Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild recht wichtig. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art Fenster mit einer beschränkten Fläche eingebaut werden kann, was zu Einschränkungen bei der Wohn- oder Arbeitsnutzung im Dachgeschoss führen kann.

Um die grossen alten Bauernhausdächer nicht allzu stark mit Öffnungen zu belasten und um schlecht belichtete Wohnungen zu vermeiden sollen im Giebelndreieck keine eigenständigen Wohnungen erstellt werden dürfen.

Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

Dachaufbau und muss an deren Gesamtmass ange-rechnet werden.

Artikel 12

Kommentar

Art und Mass
der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgen-
den Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung
sowie die Empfindlichkeitsstufen.

Bauzonen vereinfachen das Bauen. Man definiert typische
Nutzungsarten (Wohnzone, Arbeitszone) und weist ihnen
Rahmenbedingungen zu. Im Zonenplan ist das Gemeindege-
biet in Bauzonen aufgeteilt, in denen jeweils die gleichen
Rahmenbedingungen gelten.

Zone	Kernzone K	Wohnzone W1	Wohnzone W2	Wohn-Arbeitszone WA
Grundsatz	Integration der Bauten ins traditionell gewach- sene Ortsbild.	Offene Bauweise (Einzelbauten)	Offene Bauweise (Einzelbauten)	Offene Bauweise (Einzelbauten)
Kleiner Grenzabstand (kA) <i>vgl. Anhang 4.1 Art. 22 BMBV Anordnung und Messweise ge- mäss Anhang</i>	3.00 m	5.00 m	6.00 m	6.00 m
Grosser Grenzabstand (gA) <i>vgl. Anhang 4.1 Art. 22 BMBV Anordnung und Messweise ge- mäss Anhang</i>	6.00 m	9.00 m	10.00 m	10.00 m Für Bauten die zu mehr als der Hälfte dem Ge- werbe dienen, genügt allseitig der kleine Grenzabstand
Wasserbaupolizeilicher Abstand	10.00 m			
Maximale Gebäudehöhe Anordnung und Messweise ge- mäss Anhang	7.00 m	5.00 m	7.00	7.00 m
Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi) <i>vgl. Anhang 4.1 Art. 15 BMBV</i>	8.00 m 14.00 m	5.50 m 10.00 m	7.50 m 11.50 m	8.00 12.50 m
<p>Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p> <p>Gestaffelte Gebäude, Staffelung</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Höhe: mind. 1.5 m - in der Situation: mind. 3.0 m <p>Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.</p>				
Maximale Gebäudelänge Umfasst die Gesamtlänge der Hauptbauten inklusive Anbau- ten	25.00 m	25.00 m	25.00 m	30.00 m
Maximale Geschosszahl Als Geschosse zählen alle Voll- geschosse. Das Untergeschoss gilt als Vollgeschoss sofern es im Mittel aller Fassaden min- destens 1,20 m über das mass- gebende Terrain bzw. über die	2	1	2	2

<p>Fassadenlinie hinausragt. Das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern deren Gesamtlänge 5.0 m nicht überschreitet.</p>				
<p>Ausnutzungsziffer Es gilt die Begriffsbestimmung der kantonalen Bauverordnung (Art. 93 BauV)</p>	0.5	-	-	0.5
<p>Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV</p>	ES III	ES II	ES II	ES III
<p>Art der Nutzung Umschreibt welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht</p>	<p>Es sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Untersagt sind Neuanlagen und die Erweiterung von nichtbäuerlichen und industriellen Zucht- und Mastbetrieben, sowie reine Lagerbauten.</p>	<p>Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).</p>	<p>Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).</p>	<p>Wohnen und mässig störende Gewerbe. Untersagt sind Betriebe welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen.</p>

Artikel 13

Bauten in der Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

2 Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen (Art 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.

3 Die Erstellung von Wohnbauten ist nur im Bereich bestehender Gebäudegruppen gestattet.

4 Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die

Kommentar

Die Interpretation der Zonenkonformität für landwirtschaftliche Bauten sowie die Ausnahmemöglichkeiten sind in der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes festgelegt. Es empfehlen sich vorgängige Abklärungen in der Gemeindeverwaltung.

Raumplanung (RPG), des Waldgesetzes, des kantonalen Baugesetzes (BauG) und nach diesem Reglement.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Artikel 14

Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

1 Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

2 Zweckbestimmung:

Zentrale Fläche für die nötigen Bauten und Anlagen der Gemeinde wie Schulen, Kindergarten, Turn- und Mehrzweckhalle mit Aussensportanlagen sowie Bauten und Anlagen für die Verwaltung, den Werkunterhalt, die Wehrdienste, den Zivilschutz und weitere von der Gemeinde abzudeckende Bedürfnisse.

3 Grundzüge der Überbauung:

Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Kommentar

In den Zonen für öffentliche Nutzungen werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck festgelegt.

Artikel 15

Zone für Sport und Freizeit ZSF

1 Die Zone für Sport- und Freizeit (ZSF) ist für Einrichtung und Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.

2 Zweckbestimmung:

Aussenreitplatz mit Umzäunungen bis 1.80 m hoch, Beleuchtung und den üblichen Geräten wie Trainings-, Sprung- und Dressuranlagen..

3 Grundzüge der Überbauung:

Es sind keine Hochbauten oder reitsportfremde Anlagen zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Kommentar

Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

Artikel 16

Autoabstellplätze

Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 16 BauG) und die kantonale Bauverordnung (Art. 49 - 56 BauV).

Kommentar

Die Anzahl der Abstellplätze wird in einer Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite legen die Gesuchsteller die Anzahl fest. Für grössere Bauvorhaben empfiehlt sich, nach dem Leitfaden des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vorzugehen.

D Schutzgebiete und Schutzobjekte

Artikel 17

Allgemeiner Schutzzweck

1 Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und -objekte bezwecken die Schonung der Lebensgrundlage Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen, die Wahrung eines ökologischen Ausgleichs sowie das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind Schutzgebiete im Sinne des Kantonalen Baugesetzes.

Kommentar

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen.

Speziell bei Schutzzonen und -objekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen, um über die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesem Gebiet zu sprechen.

Artikel 18

Kommentar

Landschaftsschutzgebiet

1 Im Landschaftsschutzgebiet darf das Landschaftsbild gegenüber dem heutigen Zustand nicht nachteilig verändert werden. Abgrabungen, Auffüllungen Ablagerungen und Deponien sind nicht zulässig.

2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Es gilt ein Bauverbot für Hochbauten.

3 Ingenieurbiologische Eingriffe zugunsten einer verbesserten Gestaltung des Bachlaufes und die Anordnung eines zusätzlichen Weihers im Bereich des bestehenden Weihers sind gestattet.

Artikel 19

Hecken, Feld- und Ufergehölzevegetation

~~1 Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen beträgt für Hochbauten mindestens 10.00 m, in der Bauzone und bei bestehenden Gebäuden in der Landwirtschaftszone mindestens 3.00 m.~~

~~2 Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der ganzen Hecke ist nicht gestattet.~~

~~3 In einem Streifen von mindestens 3.00 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.~~

1 Hecken, Feld- und Ufervegetation sind nach übergeordnetem Recht geschützt.

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

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

Artikel 20

Ufervegetation

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

~~2 Bachläufe dürfen weder eingedolt noch kanalisiert werden. Eingedolte Teile sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren.~~

1 Die Ufervegetation wie Ufergehölz und andere natürliche Pflanzengesellschaften dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

2 In einem Streifen von mindestens 3.00 m, gemessen an der Böschungsoberkante, entlang von Gewässern ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Die vom offenen Dorfbach durchflossene, breite, grüne Geländekammer mit verbliebenen Bäumen, Einzelgebüsch, Geländestufen und den anschliessenden Hofräumen und Obstbaumzeilen ist eine Besonderheit und soll langfristig erhalten, resp. freigehalten werden.

Kommentar

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Art. 27 Naturschutzgesetz).

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert werden.

Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt

Kommentar

Vgl. Art. 6 Gewässerraum BR

Sämtliche Eingriffe an den Gewässern und deren Uferbereichen sind gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung beilligungspflichtig (Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau, Fischereigesetz, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz).

<i>Feuchtgebiet</i>	Artikel 21	<p>1 Das Gebiet ist umfangmässig wie in seiner Ausprägung von Oberflächengestalt, Wasserhaushalt und Pflanzendecke in seinem Leistungsvermögen langfristig zu erhalten, resp. zu verbessern.</p> <p>2 Untersagt ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Erstellen von Bauten und Anlagen. - Das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierungen. - Das Beeinflussen des Wasserhaushaltes durch Drainagen. - Das Ablagern von Abfällen jeder Art. - Der Einsatz von chemischen Mitteln. - Das Beschädigen, Abbrennen oder Ausreuten der Pflanzendecke. - Das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze sowie das freiwillige Aufforsten. 	Kommentar	<i>Die bezeichnete Fläche ist ein Schutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG.</i>
<i>Ortsbildschutzgebiet</i>	Artikel 22	<p>1 Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten weitgehend zu erhalten.</p> <p>2 Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor.</p> <p>3 Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind möglichst frei zu halten. Vorgärten, Baumbestand (Hofstatt / Einzelbaum), Hausvorplätze, Brunnen, Zäune usw. sind als wichtige Elemente des Orts- und Strassenbildes zu respektieren.</p> <p>4 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne des Baugesetzes (Art. 9 BauG) sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen. Die im Inventar mit K bezeichneten Objekte sind Objekte des kantonalen Inventars nach dem Baubewilligungsdekret (Art. 22 Abs. 3). Es ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.</p>	Kommentar	<p><i>Das bezeichnete Ortsbild ist aus historischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen für die Entwicklung und für das Erscheinungsbild des Ortes bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind samt der Umgebung zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Der Dorfkern soll kein Museum werden, sondern als traditioneller, lebenswerter Mittelpunkt der Gemeinde weiterentwickelt werden.</i></p> <p><i>Das durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der baulichen Substanz und kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es unterscheidet zwischen „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Objekten (Bauten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern seine ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.</i></p> <p><i>Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmal) für die Zukunft bewahrt werden. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. An Erneuerungen und Veränderungen sind hohe Anforderungen zu stellen. Erhaltenswerte Objekte sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind, unter Wahrung des Schutzzweckes, möglich.</i></p>
<i>Einzelobjekte</i>	Artikel 23	<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>	Kommentar	<i>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 ff BauG).</i>
<i>Archäologische Schutzgebiete</i>	Artikel 24		Kommentar	

Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebiete gilt Art. 6 BauG.

2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer (blaues Gefahrengebiet) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

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

4 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Gemäss Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet), mittlerer (blaues Gefahrengebiet), geringer (gelbes Gefahrengebiet) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die Gebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen. Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Bau-gesetz gilt. Sensible Bauten sind:

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

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

E Zuständigkeiten

Artikel 25

Gemeinderat

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür im Gemeindereglement nicht ein anderes Organ als zuständig erklärt ist.

Kommentar

Alle der Gemeinde übertragenen Aufgaben im Bauwesen werden durch den Gemeinderat wahrgenommen.

Artikel 26

Baupolizei

Dem Gemeinderat obliegen zudem die Aufgaben als Baupolizeibehörde (Art. 47 BewD). Die Vornahme der Kontrollen auf dem Bauplatz (insbesondere nach Art 47 Abs. 1 Bst. b bis d BewD) kann der Gemeinderat in abschliessender Kompetenz vertraglich Dritten übertragen; die Verantwortung bleibt vollumfänglich beim Gemeinderat.

Kommentar

Die Vollzugsaufgaben werden ebenfalls durch den Gemeinderat wahrgenommen, können aber zur Entlastung der Ratsmitglieder vertraglich Dritten übertragen werden.

F Schlussbestimmungen

Artikel 27

Einhaltung des Reglements/ Widerhandlungen

1 Die Gemeinde unternimmt das Nötige, damit dieses Reglement und die andern Bauvorschriften von jedermann eingehalten werden.

2 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG).

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Bestimmungen von jedermann verstanden werden können. Dazu erteilt sie Auskünfte in der Gemeindeverwaltung mit Einblickmöglichkeiten in die nötigsten übergeordneten Gesetze.

Sollten Privatpersonen oder Unternehmen ihre Bauprojekte entgegen diesen Vorschriften umsetzen, müssen die dafür vorgesehenen Schritte seitens der Gemeinde oder des Kantons eingeleitet werden

Artikel 28

Kommentar

Inkrafttreten/
Aufhebung bestehender Vorschriften

1 Die Änderungen am Baureglement (inkl. Anhang 1) und der Zonenplan Gewässerräume treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Baugesuche die vor dem Inkrafttreten der neuen Ordnung eingereicht werden, werden nach dem alten Recht beurteilt

2 Mit dem Inkrafttreten der geänderten baurechtlichen Grundordnung wird aufgehoben:

- Das Baureglement vom 13.02.2003
- Der Zonenplan vom 13.02.2003
- Die Überbauungsordnung „Hofstatt“ vom 22.06.1998
- Der Detailerschliessungsplan „Talmatte“ vom 21.07.1977

G Genehmigungsvermerke

Öffentliches Mitwirkungsverfahren:
Vorprüfung: vom 06.11.2020 bis 11.12.2020
vom 07.07.2021

Publikation im Amtsanzeiger: vom 14.04.2022
Publikation im Amtsblatt: vom 13.04.2022
Öffentliche Auflage vom 14.04.2022 bis 16.05.2022

Einspracheverhandlungen: -
erledigte Einsprachen -
unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24.10.2022

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23.11.2022

Namens der Einwohnergemeinde Zuzwil

Der Präsident Die Gemeindeverwalterin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zuzwil, den Die Gemeindeverwalterin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang 1 Ersetzt den Anhang aus dem aktuellen Baureglement

Definitionen und Messweisen mit Auszügen der wichtigsten Skizzen aus dem Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Grundsatz

Grundsätzlich gelten die Definitionen und Messweisen gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Im vorliegenden Anhang werden die wichtigsten Skizzen zu den Begriffen und Messweisen aus dem Anhang dieser Verordnung sowie weitere Definitionen dargestellt. Die angegebenen Artikel beziehen sich auf die massgebenden Artikel der BMBV.

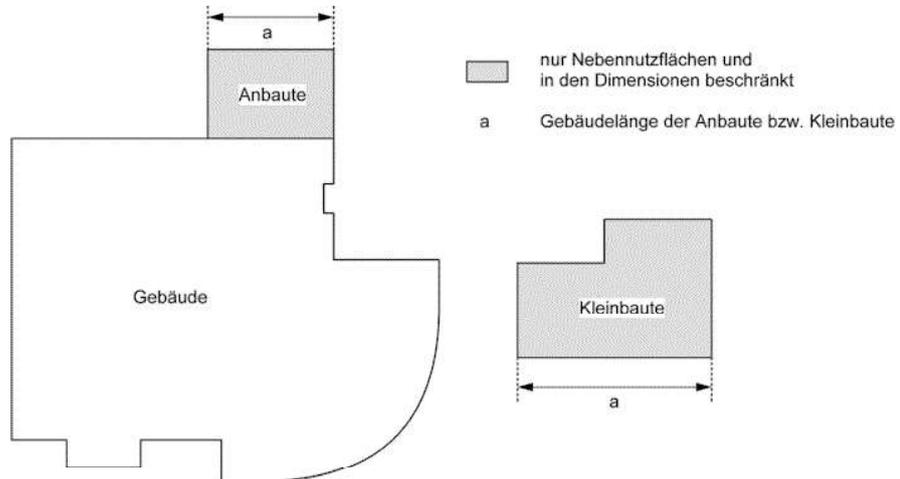
1. Gebäude

1.1 Kleinbauten

Art. 3 BMBV

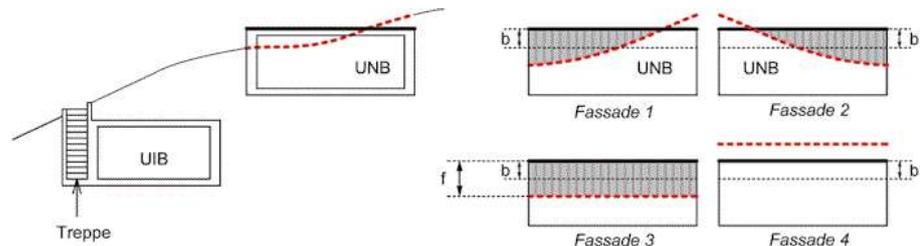
1.2 Anbauten

Art. 4 BMBV



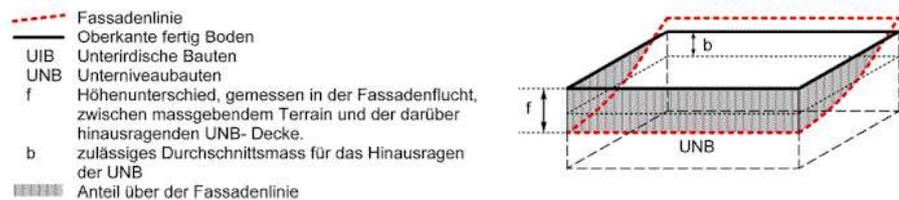
1.3 Unterirdische Bauten

Art. 5 BMBV



1.4 Unterniveaubauten

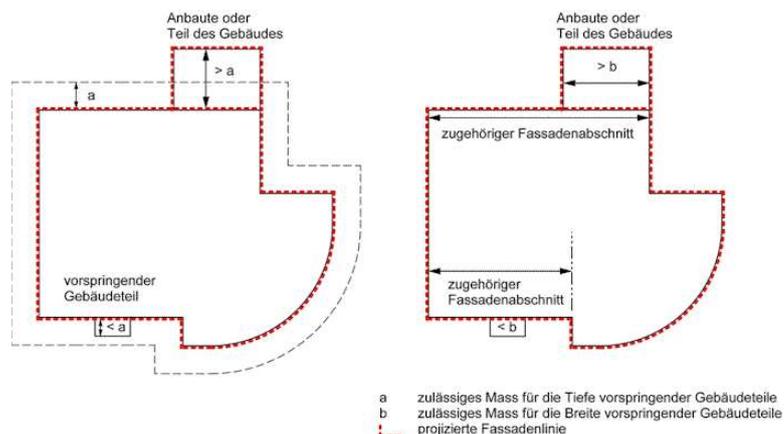
Art. 6 BMBV

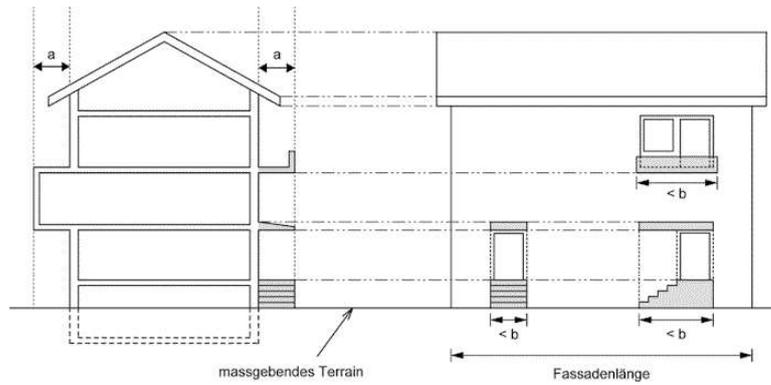


2. Gebäudeteile

2.1 Vorspringende Gebäudeteile

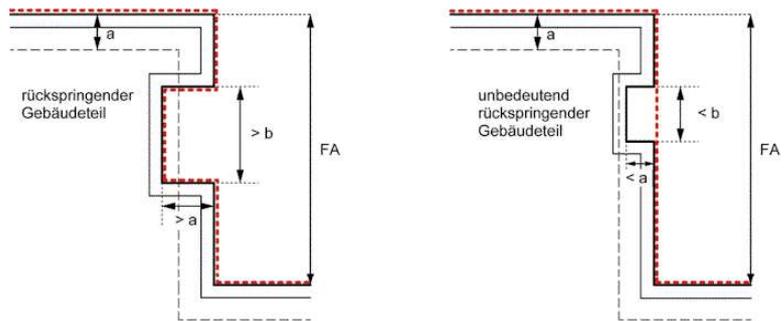
Art. 10 BMBV





- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

2.2 Rückspringende Gebäudeteile
Art. 11 BMBV

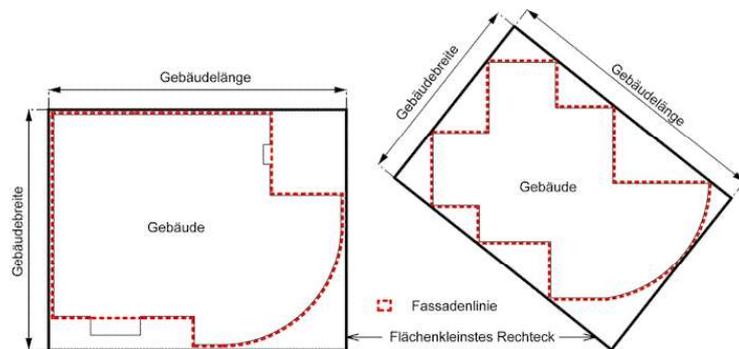


- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- FA Fassade
- Fassadenlinie

3. Längenmasse

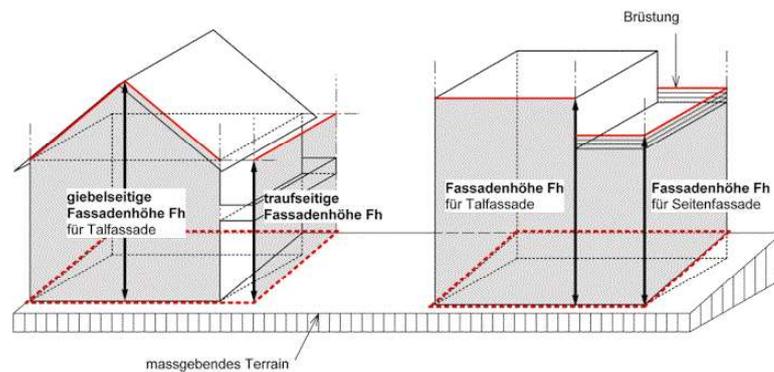
3.1 Gebäudelänge
Art. 12 BMBV

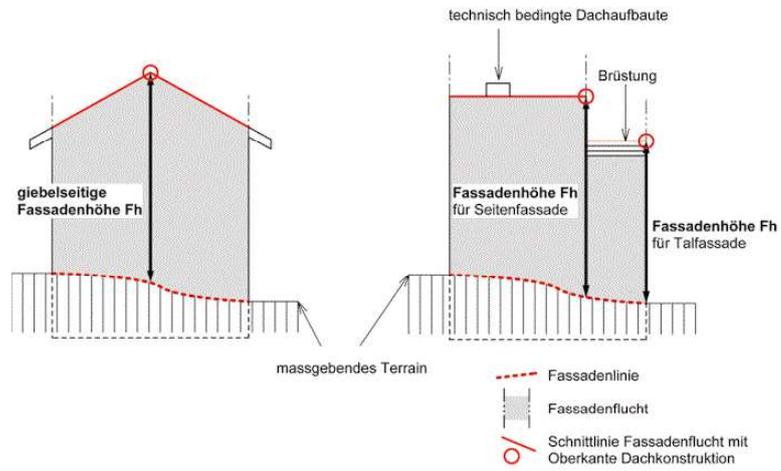
3.2 Gebäudebreite
Art. 13 BMBV



4. Höhenmasse

4.1 Fassadenhöhe
Art. 15 BMBV

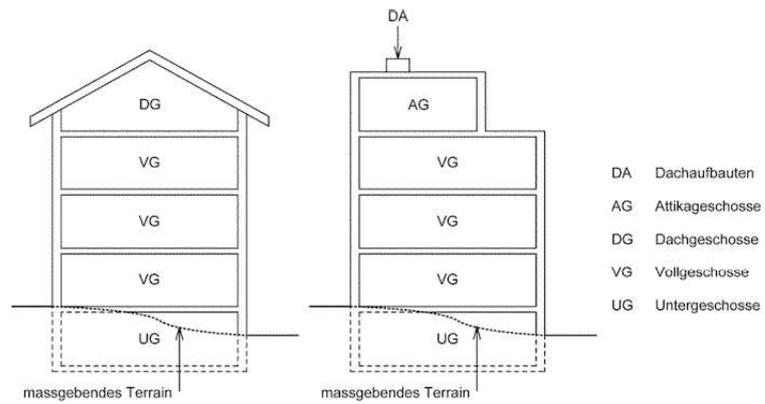




5. Geschosse

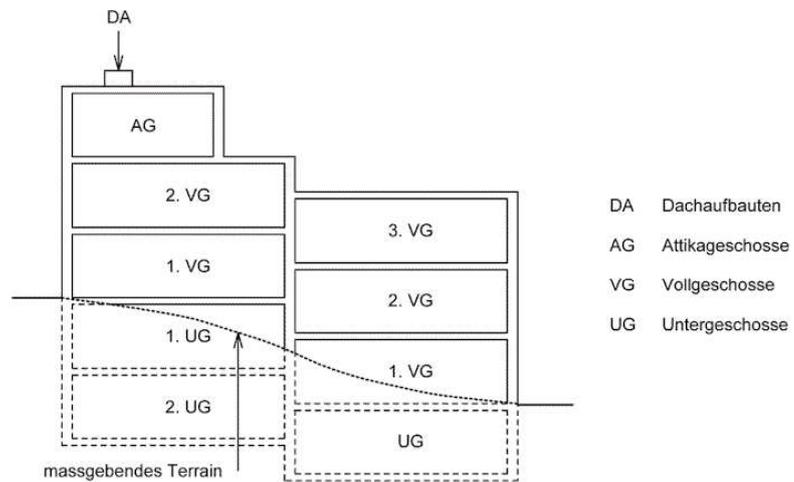
5.1 Vollgeschosse

Art. 18 BMBV

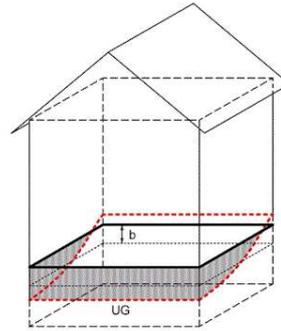
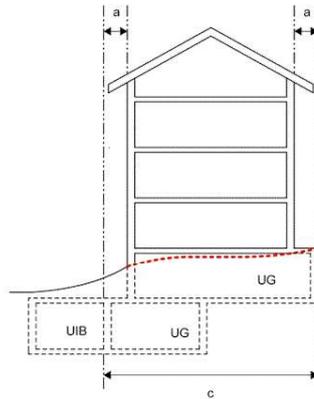
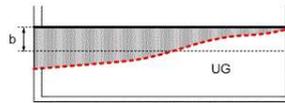


5.2 Untergeschosse

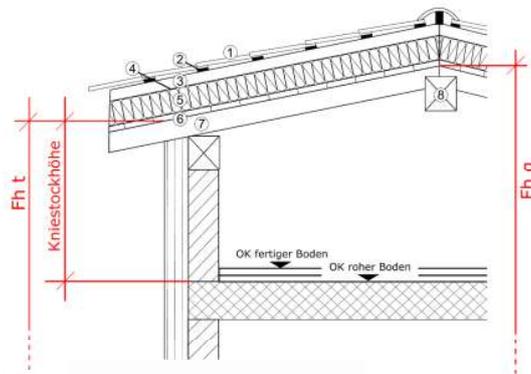
Art. 19 BMBV



- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



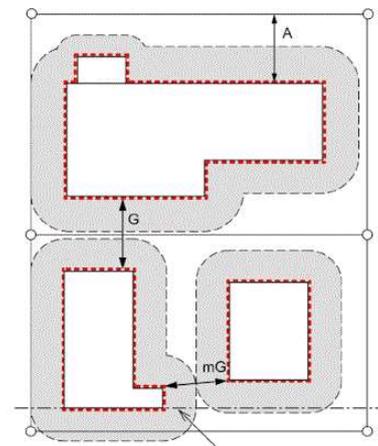
5.3 Dachgeschosse und Kniestockhöhe Art. 16 BMBV



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ Unterdach | ⑧ Firstpfette |

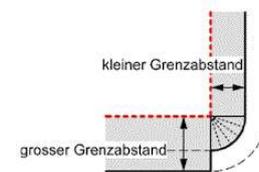
Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

6. Abstände



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

6.1 Kleiner Grenzabstand
Art. 22 BMBV

Der kleine Grenzabstand k_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

6.2 Grosser Grenzabstand
Art. 22 BMBV

Der grosse Grenzabstand g_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Ist die besonnte oder der Aussichtsrichtung zugekehrte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

6.3 Gebäudeabstand
Art. 23 BMBV

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

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

6.4 Gegenüber Zonengrenzen

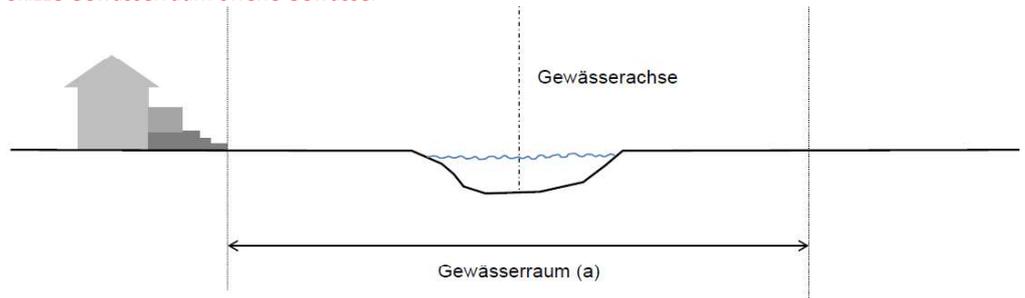
Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen. **Gegenüber Grenzen zur Landwirtschaftszone, die nicht mit einer Parzellengrenze verlaufen, ist mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten**

6.5 Gegenüber Fließgewässern

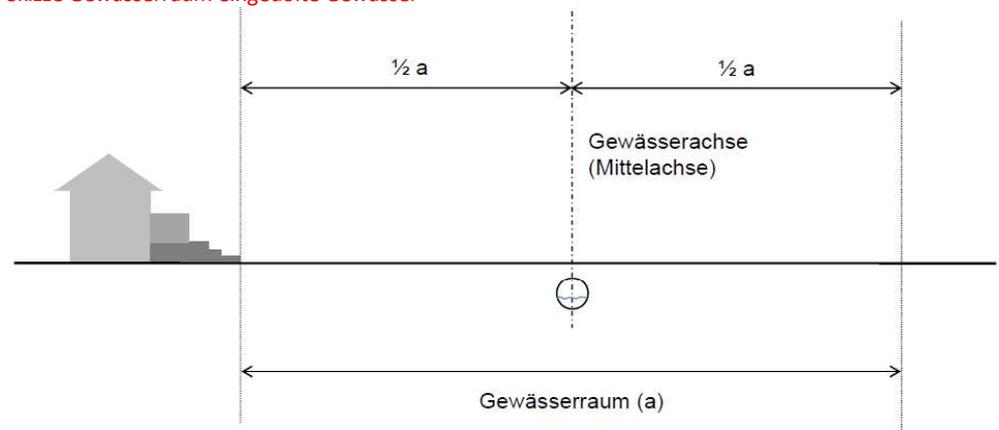
Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

Der Gewässerraum wird ab der Gewässerachse gemessen, das heisst, der Bauabstand beträgt $1/2$ des Gewässerraums ab Gewässerachse.

Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



Anhang 2

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art 79 ff EG zum ZGB

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Art .79

Nachbarrecht:
*Bauten und
Pflanzungen
Grenzabstände*

1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.

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

Art. 79a

An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

Vorspringende Bauteile

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

Art. 79c

Abort- und Düngergruben

1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

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

Art. 79d

Hofstattrecht

1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e

*Brandmauern:
Pflicht*

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Mitbenützung

Art. 79f

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

Erhöhung

Art. 79g

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

Stützmauern und Böschungen: Pflicht zur Errichtung

Art. 79h

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

Eigentum

Art. 79i

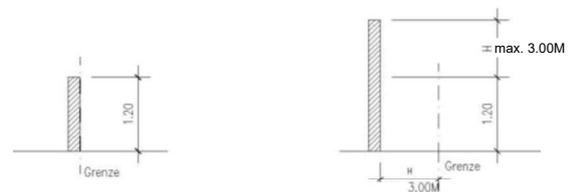
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

Einfriedungen

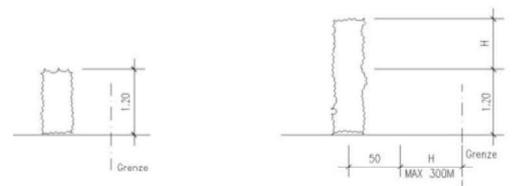
Art. 79k

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

Einfriedungen



Grünhecken



Bäume und Sträucher

Art. 79l

1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3.00 m für hochstämmige Obstbäume;

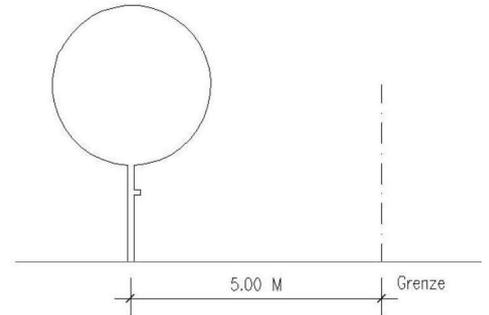
1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;

0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

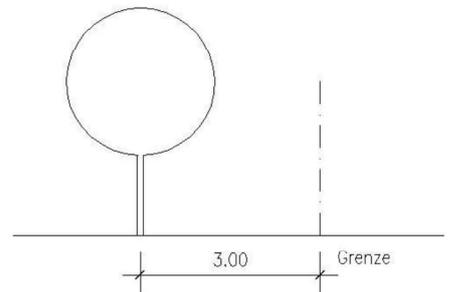
2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

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

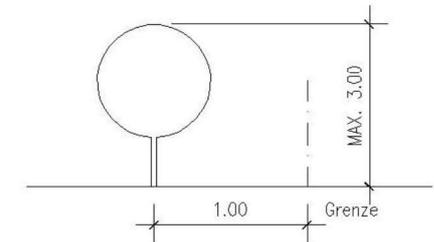
Hochstämmige Bäume



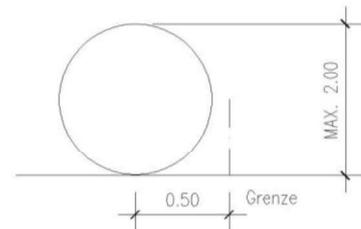
Hochstämmige Obstbäume



Niederstämmige Obstbäume



Zier- und Beerensträucher



Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m

1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79n

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

Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79o

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