

Einwohnergemeinde Bowil



Baureglement 2005

Teilrevision 2009

Inhaltsverzeichnis

Artikel

1. Allgemeines	1 - 5
- Geltungsbereich	1
- Vorbehalt anderen Rechts	2
- Verhältnis zum Privatrecht	3
- Besitzstandsgarantie	4
- Bewilligungspflicht, Baubeginn	5
2. Baupolizeiliche Vorschriften	6 - 31
2.1. Bauweise	6 - 7
- Offene Bauweise	6
- Gestaltungsfreiheit	7
2.2. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise	8 - 9
- Mass der Nutzung	8
- Grünflächenziffer	9
2.3. Bauabstände	10 - 20
- Bauabstand von öffentlichen Strassen	10
- Bauabstand von Gewässern	11
- Bauabstand gegenüber Wald	12
- Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
a) Allgemeines	13
b) An- und Nebenbauten	14
c) Unterirdische Bauten	15
d) Tiefbauten	16
e) Unterschreitung der Bauabstände durch Bauteile (Näherbau)	17
f) Anlagen und Bauten im Grenzabstand	18
- Wintergärten	19
- Gebäudeabstand	20
2.4. Baugestaltung	21 - 31
- Grundsatz	21
- Gebäudelänge	22
- Gebäudehöhe	23
- Geschosse	24
- Gebäudestellung, Firstrichtung	25
- Dachausbau	26
- Dachgestaltung	27
- Flachdachbauten	28
- Dachaufbauten	29
- Energiekollektoren/Parabolspiegel	30
- Terrainveränderungen, Stützmauern	31

3. Zonen- und Gebietsvorschriften	32 - 52
3.1. Bauzonen	32 - 42
- Neueinzonungen	32
- Wohnzonen (W)	33
- Kernzone (K)	34
- Wohn-/Gewerbezone (WG)	35
- Gewerbezone (G)	36
- Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	37
- ZöN D Schächli	37a
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZFS)	38
- Weilerzone	39
- Ueberbauung Schlossberg	40
- Zone mit Planungspflicht	41
- Baupolizeiliche Masse	42
3.2. Landwirtschaftszone	43
3.3. Entwicklung und Schutz	44 - 52
- Baudenkmäler	44
- Bezug kant. Fachstellen	45
- Bezug regionaler Fachstellen	46
- Archäologischer Dienst	47
- Ortsbildschutzgebiete	48
- Natur- und Landschaftsschutz	49
- Hecken, Feld- und Ufergehölz	50
- Landschaftsschutzgebiet	51
- Naturgefahren	52
- Bauen in Gefahrengebieten	52 (neu)
4. Verfahrensvorschriften	53 - 54
- Gemeinderat	53
- Bau-, Ver- und Entsorgungskommission	54
5. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	55 - 57
- Widerhandlungen	55
- Inkrafttreten	56
- Aufhebung bestehender Vorschriften	57
Anhang 1: Zonen mit Planungspflicht	
- ZPP Nr. 1 „Oberhofen“	
- ZPP Nr. 2 „Dorf“	
Genehmigungsvermerke	

Anhang 2: Grafische Darstellungen

- 1. Gebäudelänge**
- 2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund**
 - 2.1. Grundsätzliches
 - 2.2. Winkelbauten
 - 2.3. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen
- 3. Gebäudehöhe**
 - 3.1. Gebäudehöhe bei ebenem Gelände
 - 3.2. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang
 - 3.3. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
 - 3.4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach
 - 3.5. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach
 - 3.6. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
- 4. Geschosszahl**

Anhang 3: Privatrecht

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Anhang 4: Uebergeordnetes Recht

1. Energiekollektoren
2. Parabolspiegel
3. Bewilligungsfreie Dachflächenfenster

Abkürzungen

BauG	: Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	: Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	: Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22.03.1994
SBG	: Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2.2.1964
WBG	: Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.2.1989
WBV	: Wasserbauverordnung vom 15.11.1989
EGzZGB	: Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911
RPG	: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 1.10.1979
RPV	: Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989
LSV	: Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
kGa	: Kleiner Grenzabstand
gGa	: Grosser Grenzabstand
GH	: Gebäudehöhe
GZ	: Geschosszahl
GL	: Gebäudelänge
GfZ	: Grünflächenziffer
UeZ	: Ueberbauungsziffer
E	: Empfindlichkeitsstufe
W	: Wohnzone
WG	: Wohn-/Gewerbezone
G	: Gewerbezone
ZPP	: Zone mit Planungspflicht
ZöN	: Zone für öffentliche Nutzungen
LWZ	: Landwirtschaftszone

Die Einwohnergemeinde Bowil beschliesst gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 9.6.1985 folgendes

Baureglement

1. Allgemeines

Geltungsbereich

Art. 1 ¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan 1:5'000, den Detailplänen 1:2'000 West und Ost und dem Zonenplan Gefahrenhinweise die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Vorbehalt des Eidgenössischen, kantonalen, und kommunalen Rechts

Art. 2 Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, bleiben vorbehalten.

Verhältnis zum Privatrecht

Art. 3 ¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB), zu beachten¹. Der zum Zeitpunkt der Reglements genehmigung gültige Gesetzestext befindet sich im Anhang.

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

Besitzstandsgarantie

Art. 4 ¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet².

² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte³.

Bewilligungspflicht/ Baubeginn

Art. 5 ¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn⁴ und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis⁵.

¹ Insbesondere Art. 79 ff EGz ZGB

² Art. 3 BauG; Art. 63, Abs. 4 SBG

³ siehe Kapitel 3

⁴ Art. 39 BewD

⁵ Art. 2 BauG; Art. 5 ff BewD

2. Baupolizeiliche Vorschriften

2.1. Bauweise

- Offene Bauweise **Art. 6** ¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.
² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.
- Gestaltungsfreiheit **Art. 7** Soweit die Zonenvorschriften (Kapitel 3) nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ⁶.

2.2. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

- Mass der Nutzung **Art. 8** Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen von Artikel 42.
- Grünflächenziffer **Art. 9** ¹ Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu halten ist.
² Das Mass der Grünflächenziffer richtet sich nach Art. 42.
³ 50 % der erforderlichen Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. Für den Rest dürfen auch Rasengittersteine verwendet werden, sie werden nur zur Hälfte angerechnet.
⁴ Begrünte Flachdächer werden nicht angerechnet.

2.3. Bauabstände

- Bauabstand von öffentlichen Strassen **Art. 10** ¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5 Metern, von Strassen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 Metern einzuhalten.
² Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand⁷ aus gemessen.
³ Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes⁸.
⁴ Für Garagen und gedeckte Autoabstellplätze beträgt der Strassenabstand 5 Meter.
⁵ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.
- Bauabstand Gewässer **Art. 11** ¹ Mit der Raumsicherung der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert werden. Die Bauabstände gelten für offene und eingedolte Gewässer.
² Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen (inklusive bewilligungsfreien Anlagen) die folgenden Abstände:
- 10.0 Meter - Dürrbach (von Geschiebesammler Dorf bis Zusammenfluss Chise)
 - Schwändigraben (von Koordinaten 194.550/618.500 bis Zusammenfluss Chise)
 - Gropbach (von Geschiebesammler Schächli bis Bori)

⁶Art. 75 BauG

⁷Art. 63 SBG

⁸Art. 106 f BauG

- 8.0 Meter für die übrigen Gräben

Für Tiefbauten und Infrastrukturanlagen können die Abstände um 3.0 Meter reduziert werden.

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

⁴ Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen:

- standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- die Erneuerung, den Umbau und den Wiederaufbau von Bauten und Anlagen;
- wiederentfernbare Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.

⁵ Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG).

Bauabstand gegenüber Wald

Art. 12 ¹ Bauten und Anlagen auf und unter der Erdoberfläche, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung fallen, haben gegenüber Wald einen Bauabstand von 30 Metern einzuhalten, sofern der Bauabstand nicht durch eine Waldbaulinie festgelegt ist.

² Ausnahmen von dieser Bestimmung kann die zuständige kantonale Behörde erteilen.

Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund
a) Allgemeines

Art. 13 ¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 42 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes.

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

⁴ Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁵ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 Prozent einer Fassadenfläche bedecken.

⁶ Entlang von Strassen gelten besondere Abstände (siehe Artikel 10).

b) An- und Nebenbauten

Art. 14 ¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten, deren mittlere Gebäudehöhe 3.0 Meter und Grundfläche 20 Quadratmeter nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 Metern.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, unbeheizte Wintergärten nach Artikel 93 BauV und vergleichbare Bauvorhaben sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.0 Meter an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.0 Meter und ihre Grundfläche 60 Quadratmeter nicht übersteigen.

³ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein

nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

c) Unterirdische Bauten **Art. 15** ¹ Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 Meter an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

² Als unterirdisch gelten Bauten, die das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 Meter überragen und bei denen höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

d) Tiefbauten **Art. 16** ¹ Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Zufahrten, Abstellplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.0 Meter einzuhalten.

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Absatz 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

e) Unterschreitung der Bauabstände durch Bauteile (Näherbau) **Art. 17** ¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz⁹. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand nur unter den Voraussetzungen des Zivilrechtes unterschritten werden¹⁰.

² Näherbaugewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes führen.

f) Anlagen und Bauten im Grenzabstand **Art. 18** ¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) dürfen höchstens 2.0 Meter in den Grenzabstand hineinragen.

² Sie müssen jedoch mindestens einen Abstand von 3.0 Metern zur Grenze einhalten.

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des EG zum ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Wintergärten **Art. 19** Als Wintergärten gelten eingeschossige Anbauten im Erdgeschoss. Sie dürfen max. 1.0 Meter in den Grenzabstand ragen und eine Länge von max. 5.0 Meter oder 1/3 der Fassadenlänge aufweisen.

Gebäudeabstand **Art. 20** ¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 14 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 Meter herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegen stehen.

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

⁹Art. 26 BauG

¹⁰Art. 79 ff EGz ZGB

Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden¹¹.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

2.4. Baugestaltung

Grundsatz

Art. 21 ¹ Bauten und Anlagen haben sich bezüglich ihrer baulichen Gestaltung (Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl) und Umgebungsgestaltung (Eingliederung in das gewachsene Terrain; Gestaltung der Terrainveränderungen mit Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauern und Böschungen; Gestaltung der Verkehrsflächen, Grünbereiche und Bepflanzungen) in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzufügen.

² Im Baubewilligungsverfahren kann einer störenden Bau- und Umgebungsgestaltung die Bewilligung versagt werden. Die Baupolizeibehörde kann zur besseren Beurteilung eines Bauvorhabens weitergehende Unterlagen verlangen (Umgebungsgestaltungsplan, Modell, Fotomontage, Farbmuster, Materialmuster und dergleichen), sowie auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beiziehen¹².

Gebäudelänge (GL)

Art. 22 ¹ Die Gebäudelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ist auf die in Artikel 42 genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschreibenden Rechteck zu messen (siehe Skizze im Anhang).

³ In den Gebäudelängen nicht eingeschlossen sind An- und Nebenbauten gemäss Artikel 14 dieses Reglementes.

⁴ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 18 Meter lang oder über 15 Meter breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge und auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Gebäudehöhe (GH)

Art. 23 ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden¹³ bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 6 Meter pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 2.0 Meter gestattet. Als Hang ist eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 20 Prozent beträgt.

³ Die in Artikel 42 festgelegte Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen, überschritten werden.

⁴ Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile einzeln zu messen. Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung von wenigstens 1.0 Meter.

Geschosse

Art. 24 ¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt zusätzlich als Geschoss:

- wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen

¹¹ Art. 22, Abs. 3 BauV

¹² Art. 15, 23 und 52 BewD

¹³ Art. 97 BauV

sen das fertige Terrain um mehr als 1.20 Meter überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6.0 Meter pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet (siehe Zeichnung);

- wenn es zu mehr als 60 Prozent mit bewohnbaren Räumen belegt ist.

³ Das Dachgeschoss gilt zusätzlich als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht, gemessen ab oberkant fertigen Boden bis oberkant Dachsparren, folgende Masse übersteigen:

- Zone W1: 1.5 Meter
- übrige Zonen: 1.0 Meter

Für Bauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt wurden und bei welchen die Kniewand höher ist, gilt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss.

Gebäudestellung, First-
richtung

Art. 25 ¹ Neubauten sind längs Strassen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² An Hängen sind die Gebäude mit der Firstrichtung parallel oder senkrecht zum Hang zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.

Dachausbau

Art. 26 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist unterhalb des Kehlgebälks über der gesamten Grundrissfläche in folgendem Mass zulässig:

- Zone W1: 100 %
- übrige Zonen: 2/3 der gesamten Grundrissfläche

Vorbehalten bleiben anderslautende Bestimmungen übergeordneten Rechts.

Dachgestaltung

Art. 27 ¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und Dachmaterialien (wie glänzende, unbehandelte Blechdächer) sind untersagt.

² Blechdächer sind auf schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie innerhalb des Ortsbildschutzperimeters generell nicht gestattet.

³ Die Bewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Orts- oder Quartierbildes bei Neu- und Umbauten eine Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen zu verlangen.

⁴ Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichgeneigten Hauptdachflächen gestattet.

⁵ Bei eingeschossigen Anbauten und Nebenbauten sind Pultdächer und Flächdächer zugelassen.

⁶ In den Gebäudegruppen Rünkhofen, Bowil, Oberhofen und Steinen (Ortsbildschutzgebiete) müssen die Dachneigungen zwischen 35 und 50 Grad alter Teilung liegen.

⁷ In den übrigen Gebieten darf die Dachneigung max. 50 Grad alter Teilung liegen.

Flachdachbauten

Art. 28 ¹ In der Gewerbezone sind Flachdächer zugelassen.

² In der Gewerbezone sind auf Flachdächern Attikageschosse zugelassen.

³ Sie sind allseitig um wenigstens 1.50 Meter von der darunterliegenden Fassade zurückzunehmen.

⁴ Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 Meter sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht gezählt.

- Dachaufbauten **Art. 29** ¹ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- ² Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Absatz 4 bleibt vorbehalten.
- ³ Zum Schutz des Ortsbildes kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelaufbauten verlangen. Dacheinschnitte sind auf schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie innerhalb des Ortsbildschutzbereichs nicht gestattet.
- ⁴ Auf dem Dach aufliegende Bauteile wie Dachflächenfenster, Dachreiter, Glasziegel etc. gelten nicht als Dachaufbauten. Zusammen mit den Dachaufbauten darf ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses sein.
- Energiekollektoren/
Parabolspiegel **Art. 30** Es wird auf das übergeordnete Recht verwiesen.
- Terrainveränderungen,
Stützmauern **Art. 31** ¹ Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- ² Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.

3. Zonen- und Gebietsvorschriften

3.1. Bauzonen

- Neueinzonungen **Art. 32** Bevor die Gemeindeversammlung grössere Landflächen neu in die Bauzone aufnimmt, kann der Gemeinderat mit dem Grundeigentümer einen Vertrag über die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde abschliessen.
- Wohnzonen (W) **Art. 33** ¹ Die Wohnzonen (W1 und W2) sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung¹⁴, soweit die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II¹⁵.
- Kernzone (K) **Art. 34** ¹ Die Kernzone (K) ist bestimmt für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Landwirtschaftsbetriebe sind zugelassen.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III¹⁵.
- Wohn- und Gewerbezone (WG) **Art. 35** ¹ In der Wohn- und Gewerbezone (WG) sind Wohnbauten sowie Gewerbebetriebe, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen, zugelassen.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III¹⁶.
- Gewerbezone (G) **Art. 36** ¹ In der Gewerbezone (G) dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden.
- ² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal

¹⁴Art. 90 BauV

¹⁵Art. 43 LSV

¹⁶Art. 43 LSV

sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngyienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV¹⁷.

Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Art. 37 ¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Tabelle.

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

ZöN Nr.	Zweckbestimmung	E	Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung
A	Schulgebäude, Turnhalle, Sportplatz	III	Bestehende Ueberbauungen. Zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen möglich.
B	Kirche und Pfarrhaus	II	
C	Friedhof	II	

Zone für öffentliche Nutzung
ZöN D Schächli

Art. 37a ¹ Die ZöN D ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Die Gemeinde betreibt auf dem gesamten Areal einen Gemeindeparkhof. Das Areal wird unterteilt in den Werkhof (bestehendes Gebäude Nr. 120 K mit Vorplätzen West) und den Aussenplatz (Lagerplatz südlich des Werkhofes).

² Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

³ Der Ausbau des Werkhofes ist nach den baupolizeilichen Masse gemäss Art. 42 GBR innerhalb der heute bestehenden Baurechtsparzelle Nr. 1199 möglich.

⁴ Auf dem Aussenplatz dürfen keine zusätzlichen Hochbauten erstellt werden. Vorbehalten bleiben Anlagen für die ordentliche Materiallagerung.

⁵ Der Aussenplatz ist zur Lagerung von Werkhofmaterialien und Maschinen bestimmt. Insbesondere beinhaltet dies Maschinen und Materialien die zu einer rationellen Bewirtschaftung der in der Gemeinde anfallenden Werkhofarbeiten anfallen. Vorbehalten bleiben die Neuerungen und Anpassungen von Maschinen und Material an den jeweils aktuellen Stand der Technik.

⁶ Auf dem Aussenplatz sind keine dauernden Altstoff- und Recyclingsammlungen gestattet. Ebenso ist die Nutzung für werkhoffremde Gegenstände und Maschinen untersagt.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 38 ¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) dürfen Sport- und Spielfelder, Grillplätze, Bauten und Anlagen für die Öffentlichkeit und Vereine samt zugehörigen Nebenanlagen wie WC, Duschen und Garderoben, sowie die dazu notwendigen Parkplätze realisiert werden.

² Die baupolizeilichen Masse sind analog Art. 42, Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) geregelt.

³ Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind nicht festgelegt. Massgebend ist die Einordnung der Anlagen in den gegebenen Landschaftsraum.

⁴ Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Weilerzone
Zweck

Art. 39 ¹ Die Weilerzone bezweckt die massvolle Nutzung bestehender Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Veränderungen im Aus-

¹⁷Art. 43 LSV

- senraum haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Stellung zur Landwirtschaftszone ² Der Geltungsbereich der Landwirtschaftszone gilt auch in der Weilerzone. Zonenkonforme neue Bauten und Anlagen sind in der Weilerzone zulässig. Standortgebundene Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG.
- Voranfrage ³ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.
- Nutzungsart ⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen, Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Oekonomiegebäude und sonstige Nebenbauten können umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet ist.
- Nutzungsmass ⁵ Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens aus- und umgebaut werden. Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30 % der bestehenden Bruttogeschossfläche max. aber bis 100 m² gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die seit 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden angerechnet. An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- Empfindlichkeitsstufe ⁶ Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV
- Ueberbauung Schlossberg **Art. 40** ¹ Für die Ueberbauung Schlossberg gilt der genehmigte Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Schlossberg. In den Sonderbauvorschriften sind die zulässigen Nutzungen, die baupolizeilichen Masse und weitere spezielle Vorschriften festgelegt.
² Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
- Zone mit Planungspflicht **Art. 41** ¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 73 Abs. 2 BauG) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (Art. 88 BauG) voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen.
² Bei den im Anhang 1 aufgeführten Gebieten handelt es sich um Zonen mit Planungspflicht im Sinne des Baugesetzes.

Baupolizeiliche Masse

Art. 42 In den Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	KGa in m	gGa in m	GZ	GH in m	GL in m	GfZ	E
Wohnzone eingeschossig W1	5	8	1	5	20	---	II
Wohnzone zweigeschossig W2	5	10	2	7	20	25 %	II
Wohn- + Gewerbezone zweigeschossig (WG2) ¹⁸							
Gewerbe	5	10	2	8	25	15 %	III
Wohnen	5	10	2	8	25	20 %	III
Kernzone K	4	8	2	7	30	15 %	III
Zone für öffentliche Nutzung ZöN	5	10	---	8	---	---	III
Gewerbezone G	5	5	---	10	30	15 %	IV
Weilerzone	Siehe Art. 39/5						

Abkürzungen:

- kGa: Kleiner Grenzabstand (Artikel 13)
gGa: Grosser Grenzabstand (Artikel 13)
GZ: Geschoszahl (Artikel 24)
GH: Gebäudehöhe (Artikel 23)
GL: Gebäudelänge (Artikel 22)

¹⁸für die Unterscheidung siehe Art. 35 dieses Reglements

GfZ: Grünflächenziffer (Artikel 9)
E: Empfindlichkeitsstufe (Artikel 43 LSV)

3.2 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone
(LWZ)

Art. 43 ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes, welche diesem Reglement vorgehen.

³ Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Standort, Bauvolumen, Baugestaltung, Material und Farbe in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

⁴ Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwinger und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen nicht wesentlich beeinträchtigt.

⁵ In der Landwirtschaftszone gelten die baupolizeilichen Masse gemäss EGzZGB.

⁶ Es gelten die Bestimmungen der Lärm- Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

3.3 Entwicklung und Schutz

Baudenkmäler

Art. 44 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

Beizug der kant. Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes

Art. 45 ¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. E BauG,
- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

² Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Beizug einer regionalen Aesthetikfachstelle oder des Berner Heimatschutzes

Art. 46 ¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 45 Abs. 1 fallen, ist der Beizug einer regionalen Aesthetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

² Der frühzeitige Beizug einer regionalen Aesthetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Archäologischer Dienst

Art. 47 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Ortsbildschutzgebiete

Art. 48 Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen.

Natur- und Landschaftsschutz

Art. 49 ¹ Das Inventar des Landschaftskonzepts Kiesental vom Februar 1990 und der Bericht zum Teilrichtplan ökologische Vernetzung Region Kiesental - Bowil vom 22.09.2004 sind behördenverbindlich.

² Bau Planungen und baulichen Massnahmen, welche die Objekte des Inventars betreffen, sind die zuständigen Fachstellen gemäss Art. 22 Abs. 3 BewD beizuziehen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 50 ¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt. Innerhalb von 3 Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach 5 Jahren.

² Ufervegetation und -gehölz darf nicht überschüttet und nur abschnittsweise zurückgeschnitten oder gemäht werden.

Landschaftsschutzgebiet

Art. 51 Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Aussichtspunkten und lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten. Im Landschaftsschutzgebiet ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten. Andere Nutzungen wie Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet. Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.

Naturgefahren
Teilrevision 2009

~~Art. 52~~ ¹ ~~In den Gefahrengelieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich. Die Festlegung der Baumöglichkeiten erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation (Zuweisung zu einem Gefahrengeliet bzw. zu einer Gefahrenstufe). Die bekannten Gefahrengeliete sind im Plan „Synoptische Gefahrenkarte“ im M 1: 5'000 vom Oktober 2004 und im Technischen Bericht zur Naturgefahrenkarte Bowil vom Oktober 2004 eingetragen.~~

~~2~~ Im Gefahrengeliet mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengeliet, Verbotsbereich) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Umbauten und Zweckänderung sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (d.h. wenn der gefährdete Personenkreis nicht wesentlich erweitert und gleichzeitig die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden).

~~3~~ Im Gefahrengeliet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengeliet) sind Bauten mit entsprechenden Auflagen gestattet.

~~4~~ Im Gefahrengeliet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengeliet) sind Bauten gestattet. Im Einzelfall können entsprechende Auflagen gemacht werden.

~~5~~ Baugesuche in bekannten, ausgewiesenen oder vermuteten Gefahrengelieten können durch die Bauverwaltung den kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt/OIK, kant. Amt für Wald/Abt. Naturgefahren) zur Stellungnahme unterbreitet werden. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Bauen in Gefahrengelieten
Teilrevision 2009

Art. 52 ¹ Wer in einem Gefahrengeliet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung	⁴ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	⁵ Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	⁶ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) und Restgefährdung („gelbweiss-gestreiftes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Absatz 5.
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	⁷ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

4. Verfahrensvorschriften

Gemeinderat	Art. 53 ¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindeglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen. ² Im obliegt insbesondere: a) der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen; b) der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen.
Bau-, Ver- und Entsorgungskommission	Art. 54 ¹ Der Bau-, Ver- und Entsorgungskommission obliegen: a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht; b) die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit sie nicht für den Entscheid selber zuständig ist; c) der Entscheid über die kleinen Baubewilligungen, soweit keine Ausnahmen erforderlich sind. d) Die Baukontrollen gemäss BewD Art. 47 und die Antragstellung an den Gemeinderat bei Massnahmen. ² Soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist: a) Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD); b) Die Durchführung der Einspracheverhandlungen; c) Die Einholung von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen. Im übrigen gilt das Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD) vom 22. März 1994.

5. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Widerhandlungen	Art. 55 ¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet. ² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler
-----------------	--

Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Artikel 6 Gemeindegesetz mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von maximal Fr. 1'000.-- für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften;
- Busse von maximal Fr. 300.-- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Inkrafttreten

Art. 56 ¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Teilrevision 2009

³ Die Teilrevision 2009 (Aenderung Art. 1, 52 und 56) tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Das genaue Datum des Inkrafttretens wird durch den Gemeinderat festgelegt.

Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 57 Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben:

- Das Baureglement vom 8.11.1995 mit den Ergänzungen vom 14.06.1999;
- Uebersichtsplan der ganzen Gemeinde vom 04.11.1982;
- Zonenplan Nr. 1 Bowil vom 04.11.1982 mit Revision vom 14.06.1999;
- Zonenplan Nr. 2 Oberhofen vom 04.11.1982 mit Revision vom 24.04.1985;
- Zonenplan Nr. 3 Bori vom 04.11.1982 mit Revision vom 24.01.1985;
- Zonenplan Nr. 4 Steinen vom 04.11.1982.

Anhang 1

Zonen mit Planungspflicht

ZPP Nr. 1: „Oberhofen“

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 „Oberhofen“ bezweckt die Sicherstellung einer optimalen Nutzung unter Berücksichtigung der speziellen Lärmsituation, die Regelung der Erschliessung und eine gute Abgrenzung zwischen reiner Gewerbe- und Wohn-/Gewerbezone.

Für das bestehende Wohnhaus Nr. 26 B gelten die Vorschriften der Zone WG2. Eine Baubewilligung für An- und Ausbauten kann nur bei Vorliegen eines Lärmgutachtens erteilt werden. Entsprechende Lärmschutzmassnahmen müssen erst im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf Kosten der Baugesuchsteller getroffen werden.

Für das restliche Gebiet der ZPP Nr. 1 „Oberhofen“ richten sich Art und Mass der Nutzung nach den Bestimmungen der Zonen G und WG2. Dabei soll entlang der Kantonsstrasse eine Baureihe mit Gewerbebauten als Lärmschutz zu den dahinter liegenden Wohn- und Gewerbebauten erstellt werden.

In der Ueberbauungsordnung ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden.

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt. Mit Bewilligung der zuständigen Amtsstelle ist eine Ausfahrt auf die Kantonsstrasse denkbar.

ZPP Nr. 2: „Dorf“

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 2 „Dorf“ bezweckt die Sicherstellung einer qualitativ guten Ueberbauung, die den speziellen Verhältnissen, wie Dorfrandsituation und Schulhausnähe Rechnung trägt.

In der nordwestlichen Ecke des ZPP-Perimeters sind 15 Aren Land für die öffentliche Nutzung (Ergänzungsbau für Schule) vorzusehen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG2. Die Lärmemissionen dürfen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III nicht überschreiten.

Für das restliche Gebiet richten sich die Art und das Mass der Nutzung, mit Ausnahme der Abstände, nach den Bestimmungen der Zone W1.

Die Erschliessungsstrasse soll mit Verkehrsberuhigungsmassnahmen versehen werden.

Die Erdgeschosshöhen sollen so definiert werden, dass bei einer allfälligen Beeinträchtigung durch extreme Hochwasserereignisse Schäden vermieden werden.

Entlang des bestehenden Schulareals, gegenüber den Wohnbauten, ist ein Grünstreifen vorzusehen. Die Bepflanzung ist gegenseitig abzustimmen.

Die private Parkierung soll koordiniert und wo möglich zusammengefasst werden.

Genehmigungsvermerke

Oeffentliche Mitwirkung:	13.09.2004 bis 01.10.2004
Vorprüfung:	17. Juni 2005
Publikation im Amtsblatt:	14. September 2005
Publikation im Amtsanzeiger:	16. September 2005
Oeffentliche Auflage:	17.09. bis 17.10.2005
Einspracheverhandlungen:	8. November 2005
Erledigte Einsprachen:	3
Beschluss Gemeinderat:	5. September 2005
Beschluss Gemeindeversammlung:	21. November 2005

EINWOHNERGEMEINDE 3533 BOWIL

Der Präsident Der Sekretär
sig. E. Wegmüller *sig. U. Rüegger*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3533 Bowil, 28. Februar 2006

Der Gemeindegeschreiber:
sig. Urs Rüegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: **09.06.2006**

Teilrevision 2009 - Genehmigungsvermerke

Oeffentliche Mitwirkung:	12.09.2008 bis 22.09.2008
Vorprüfung:	21. Januar 2009
Publikation im Amtsblatt:	25. März 2009 (Nr. 13)
Publikation im Amtsanzeiger:	26. März 2009 (Nr. 13)
Oeffentliche Auflage:	27. März 2009 bis 27. April 2009
Einsprachen:	Keine
Beschluss Gemeinderat:	04. Mai 2009
Beschluss Gemeindeversammlung:	18. Mai 2009

EINWOHNERGEMEINDE 3533 BOWIL

Der Präsident Der Sekretär



Moritz Müller



Urs Rüegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3533 Bowil, 19.06.2009

Der Gemeindegeschreiber:



Urs Rüegger

13. Nov. 2009

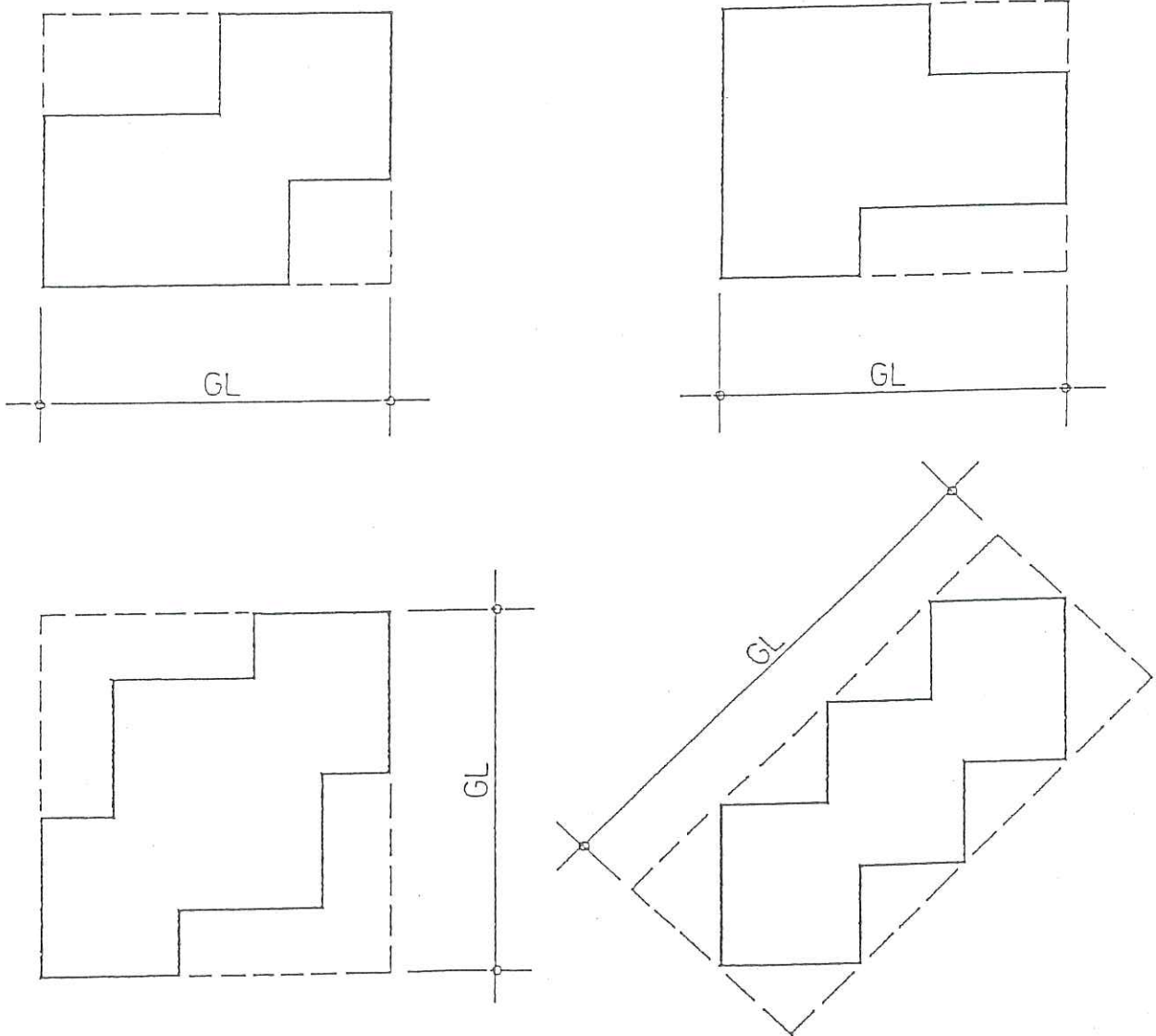


Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: _____

Anhang 2: Grafische Darstellungen

1. Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

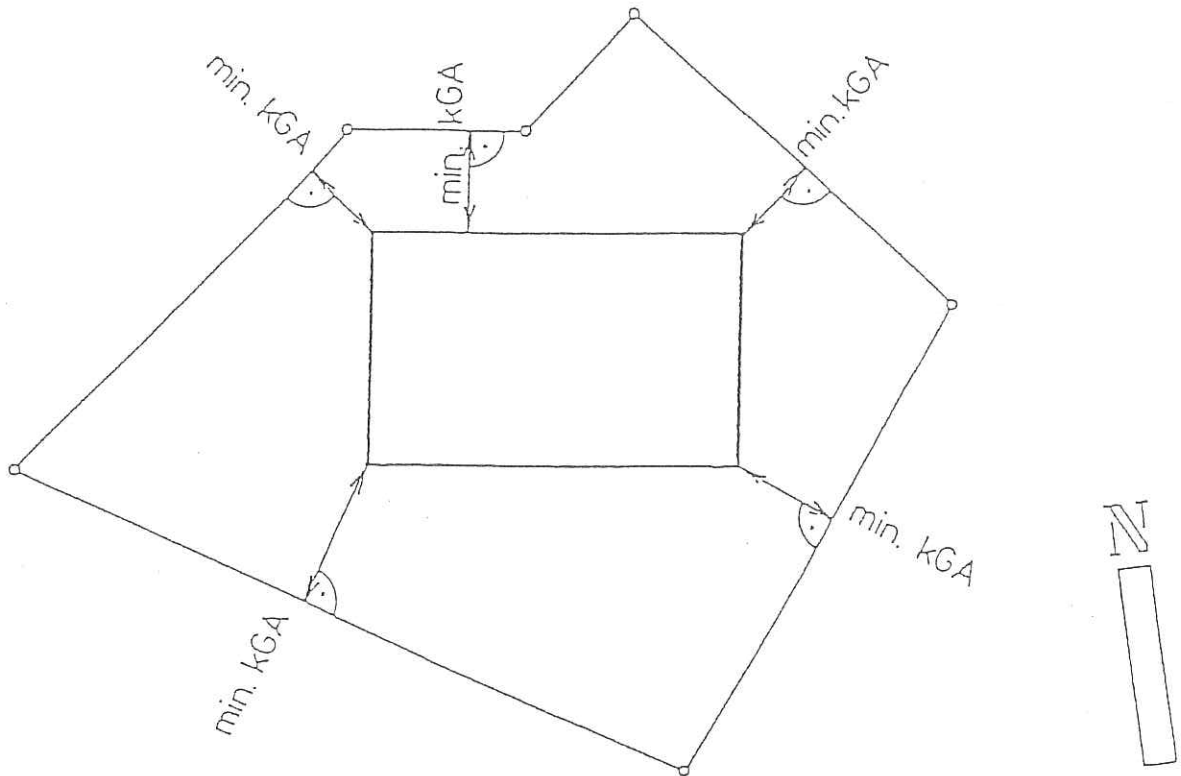


GL = Gebäudelänge
= flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

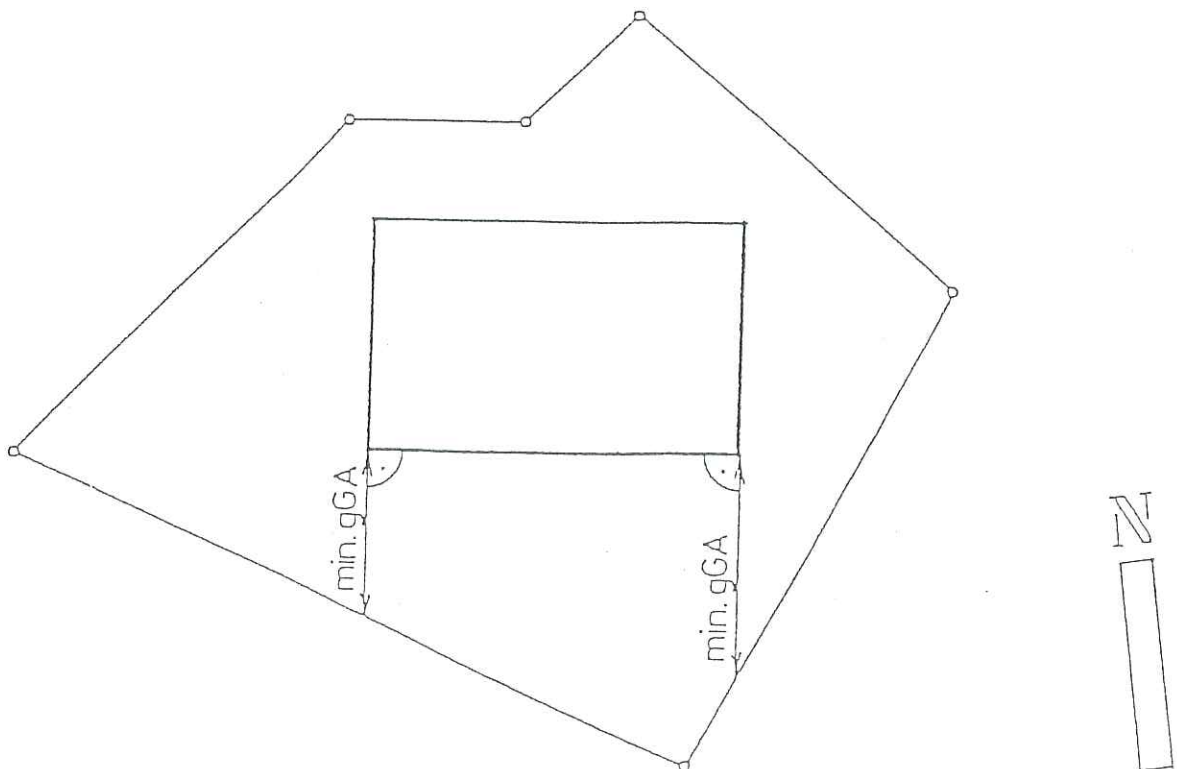
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

2.1. Grundsätzliches

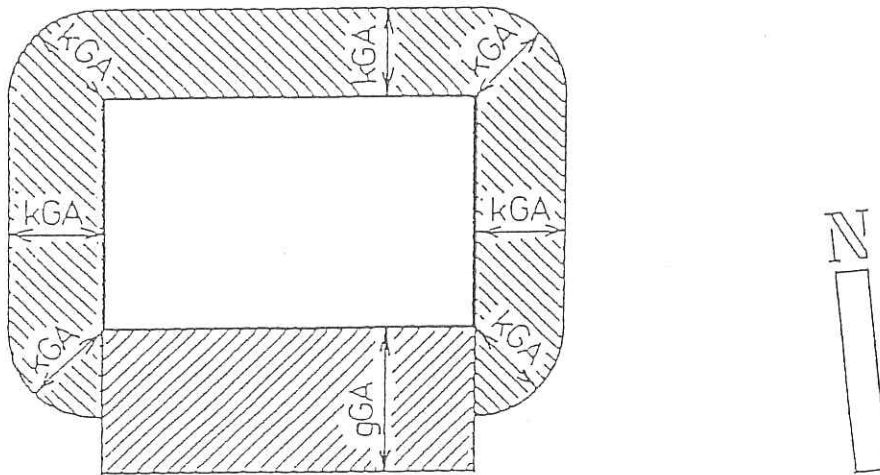
Der kleine Grenzabstand (kGa) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der grosse Grenzabstand (gGa) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projizierten Gebäudes herum eingetragen.



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

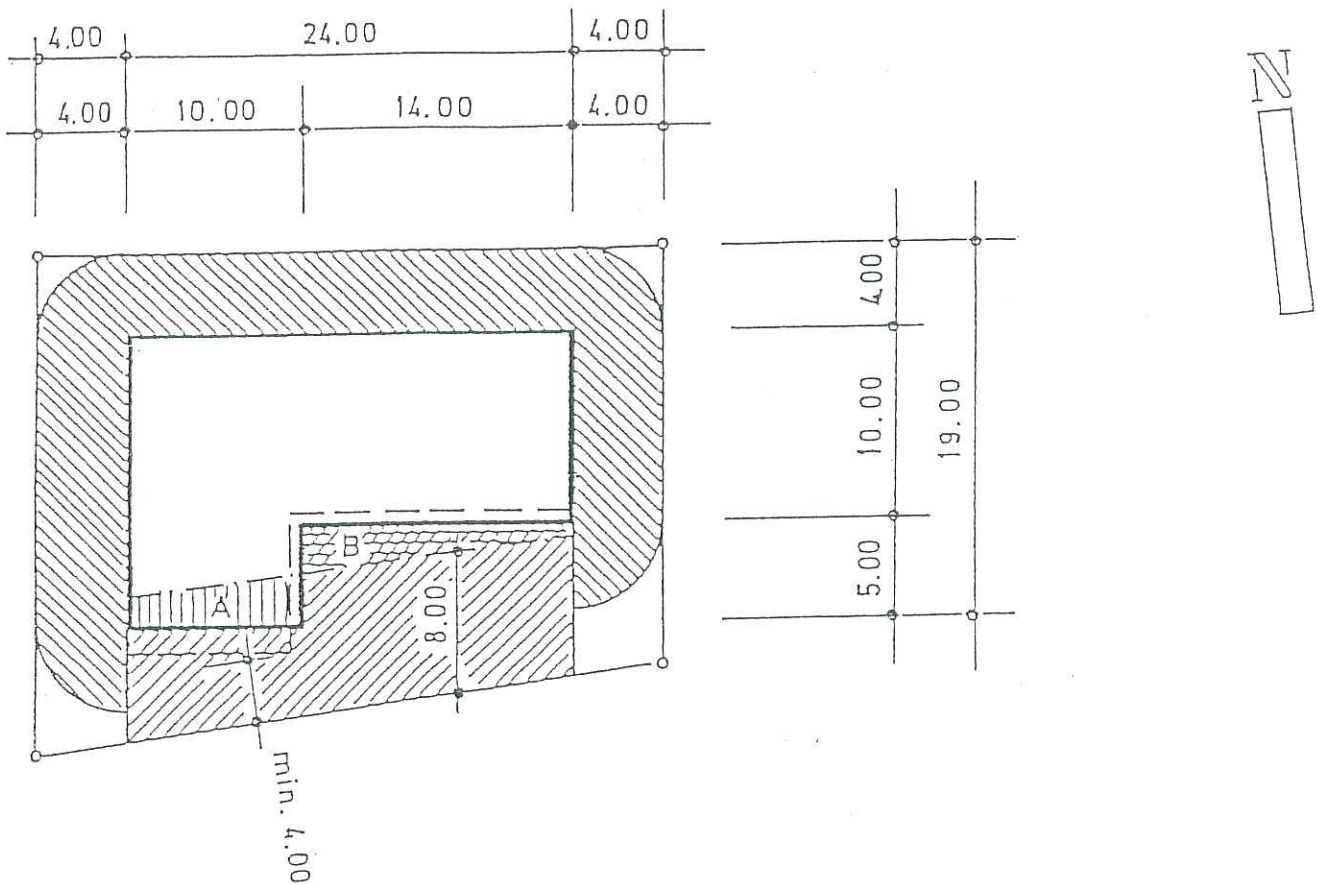
2.2. Winkelbauten

Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten.
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können höchstens bis zum Masse des kleinen Grenzabstandes an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel:

- Kleiner Grenzabstand = 4.00 m
- Grosser Grenzabstand = 8.00 m



mittlere Abstandslinie
Parzellengrenze
Grundrissvariante

Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

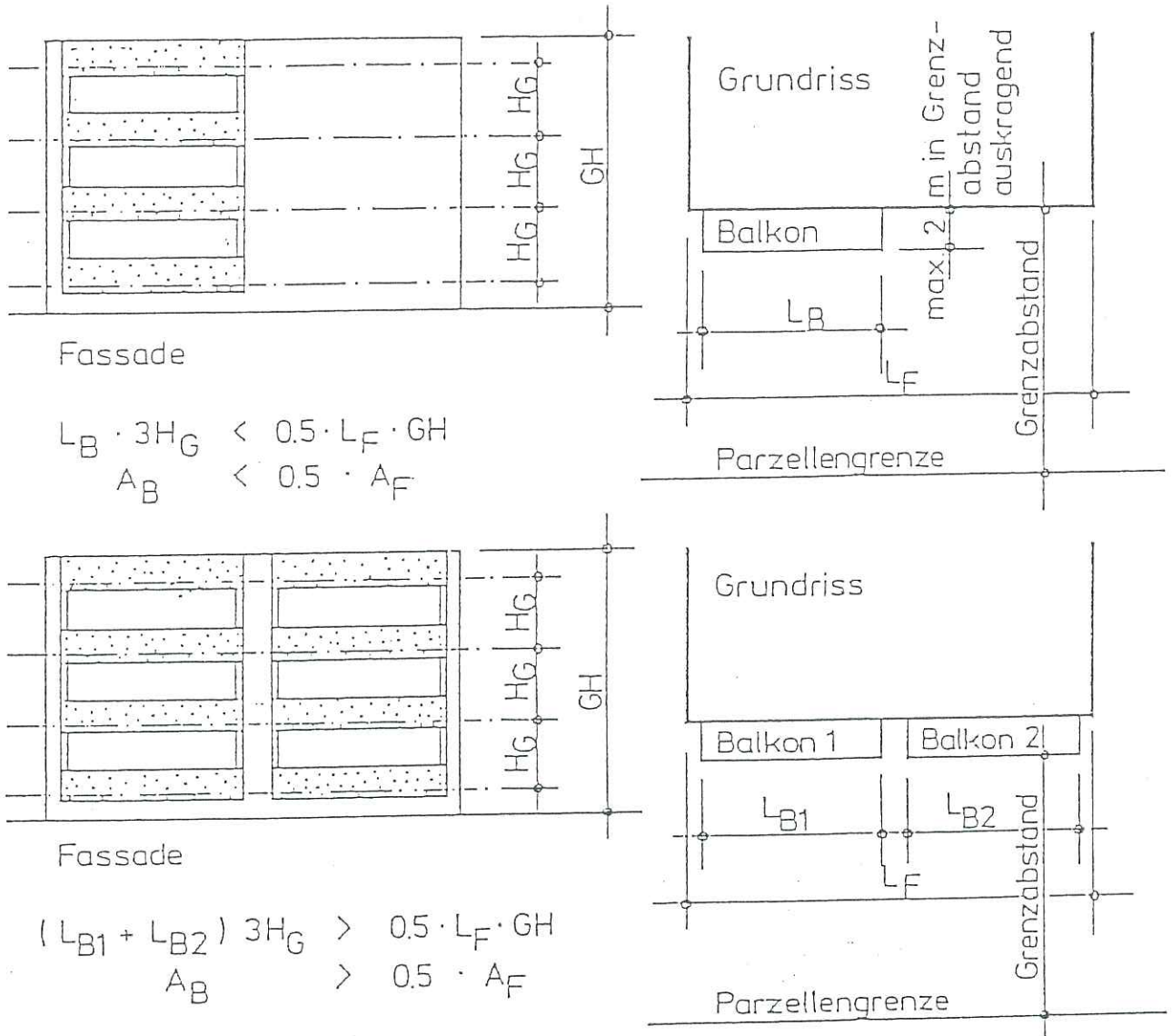
Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle

zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

2.3. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen

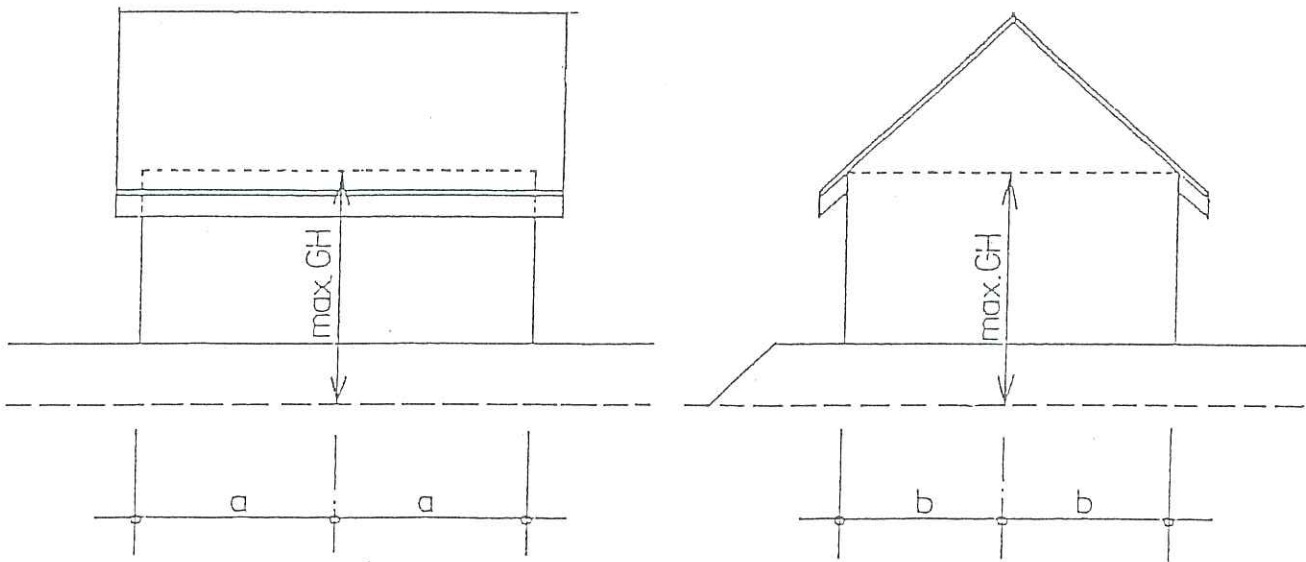


- L_B = Balkonlänge
- H_G = Geschosshöhe
- L_F = Fassadenlänge
- GH = Gebäudehöhe
- A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe
- A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung aus zu messen (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil).

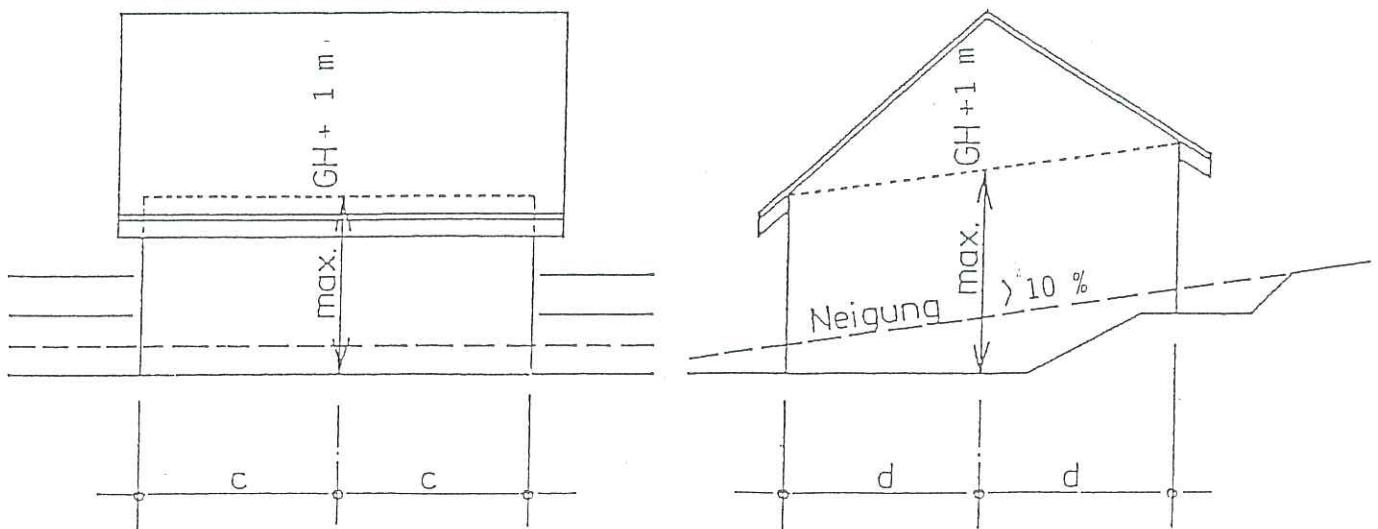
3. Gebäudehöhe

3.1. Gebäudehöhe bei ebenem Gelände



----- gewachsenes Terrain
———— fertiges Terrain

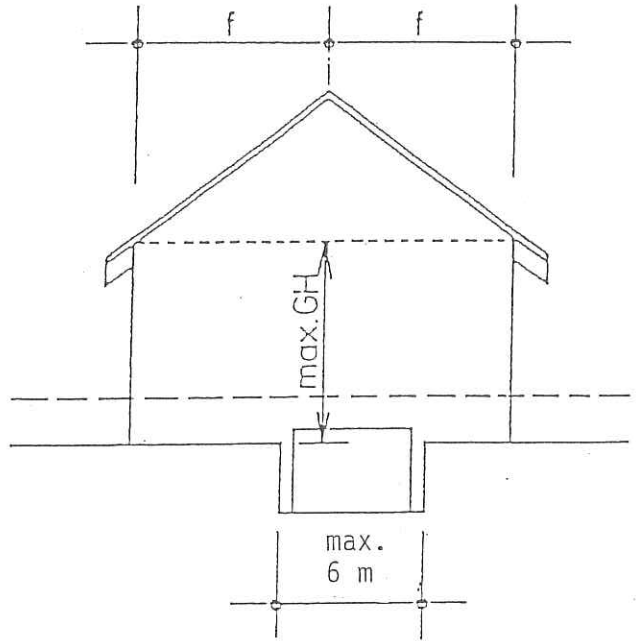
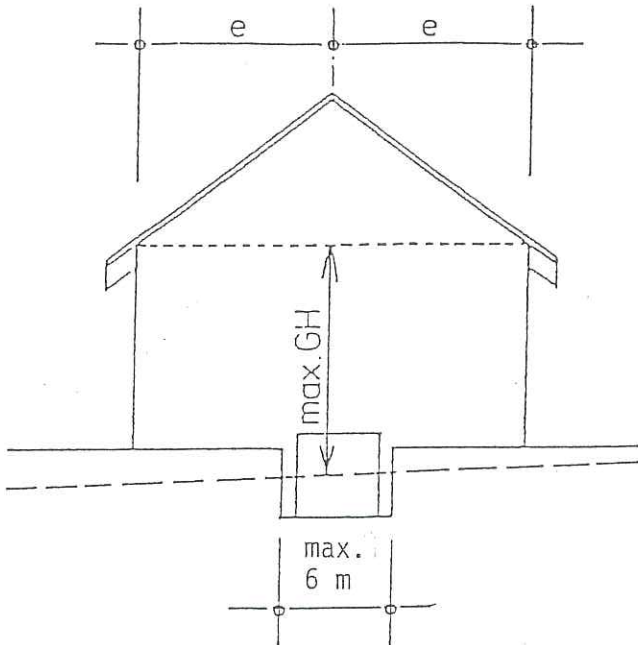
3.2. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



3.3. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabung für Hauseingänge:

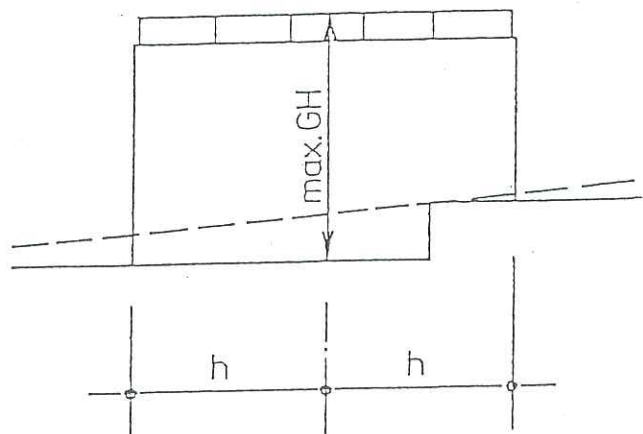
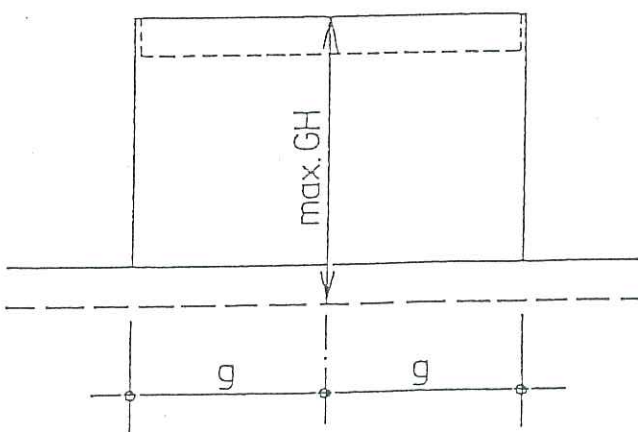
Abgrabung für Garageeinfahrt:



3.4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

Geschlossene Brüstung:

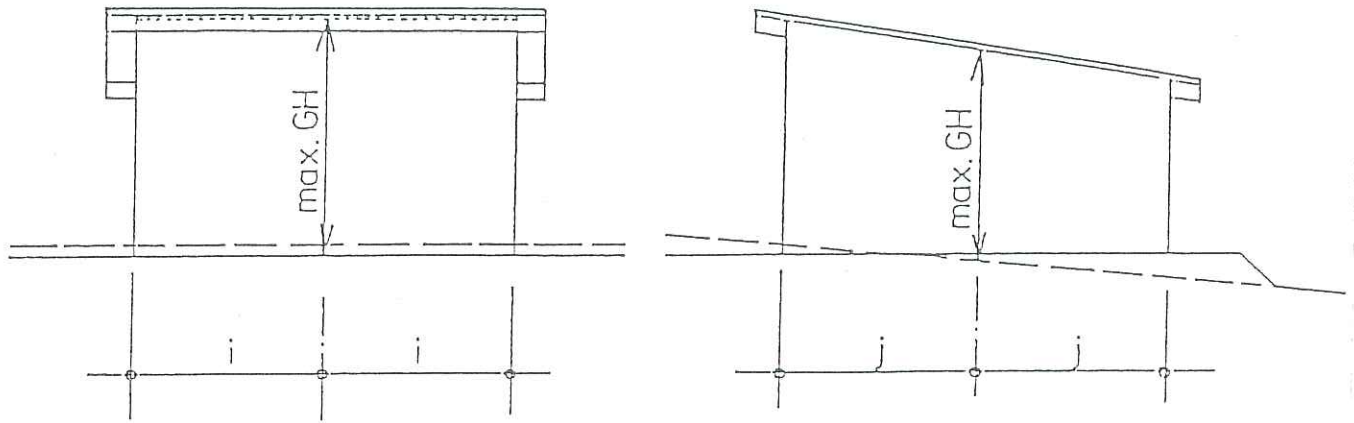
Offene Brüstung:



----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

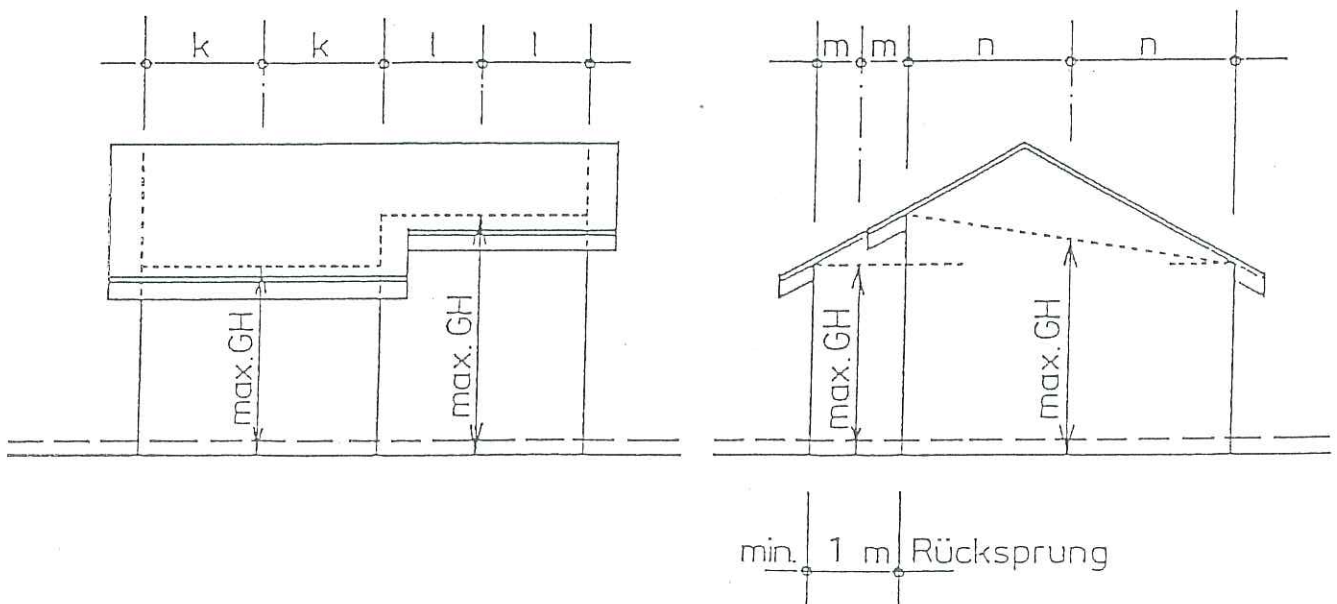
gewachsenes Terrain
fertiges Terrain

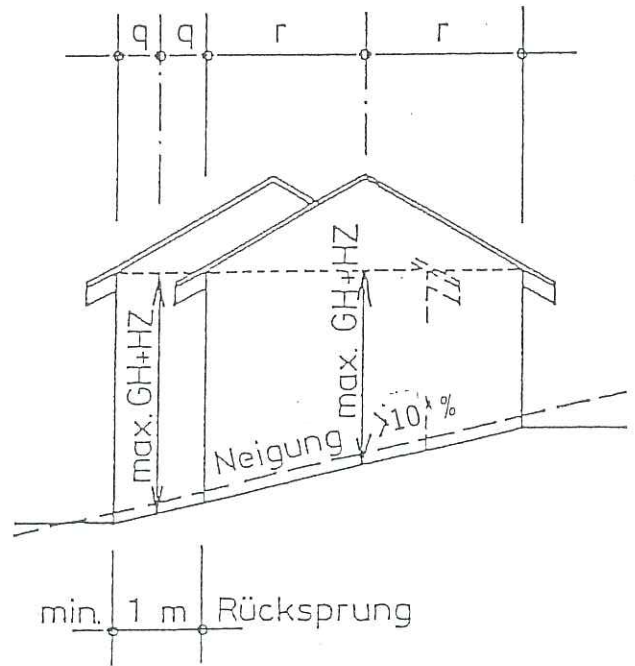
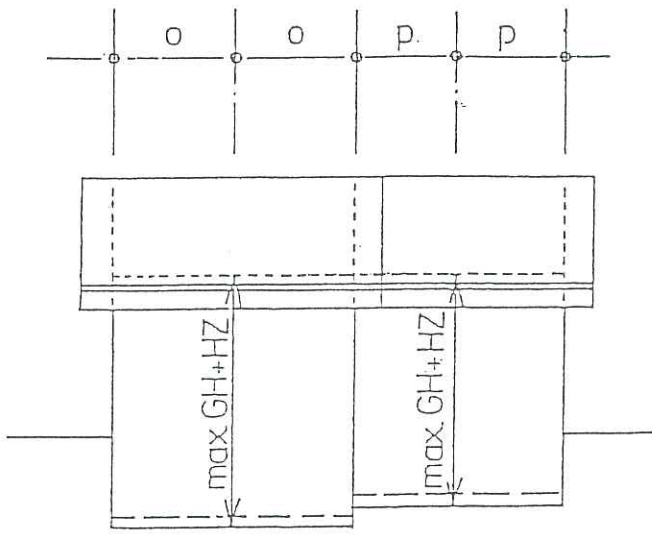
3.5. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



----- gewachsenes Terrain
———— fertiges Terrain

3.6. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

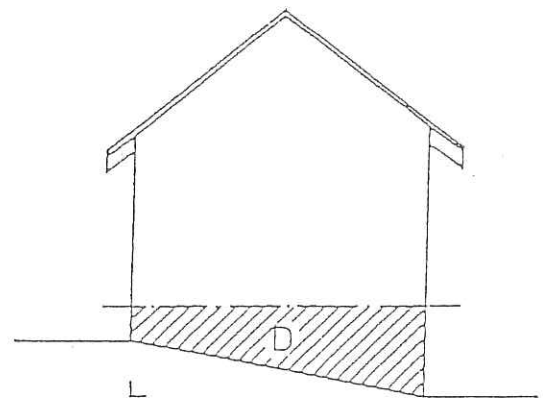
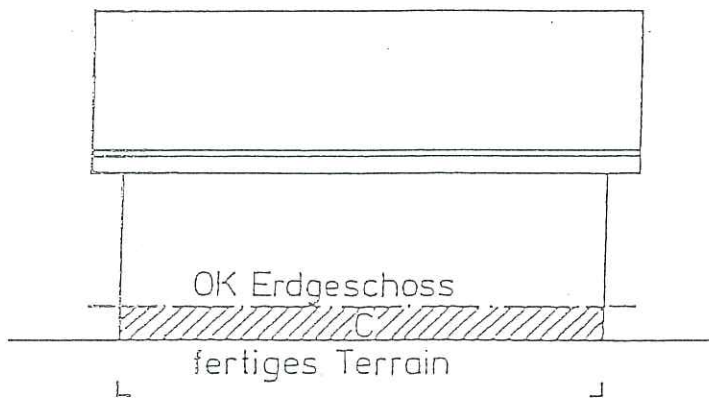
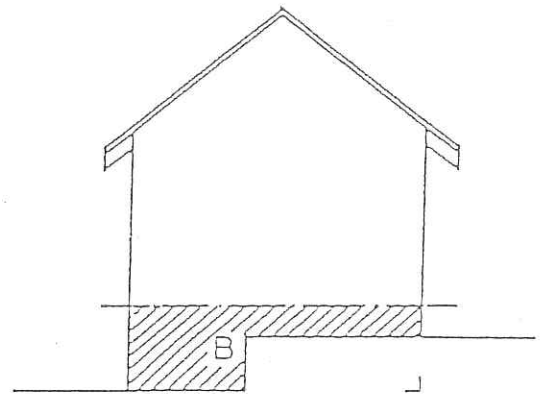
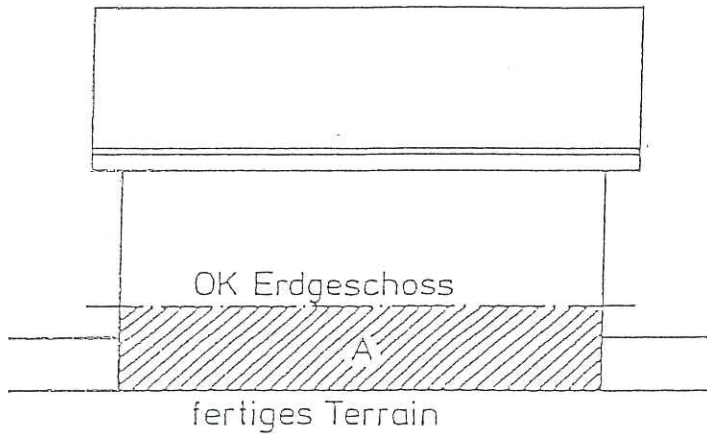




- - - - - gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

4. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen das fertige Terrain um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.



Mittlere Höhe zwischen oberkant
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

$$= \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

Anhang 3: Privatrecht

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Nachbarrecht

Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

Art. 79

Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

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

2. An- und Nebenbauten

Art. 79a

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile

Art. 79b

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und Düngergruben

Art. 79c

Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

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

5. Hofstattrecht

Art. 79d

Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

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

6. Brandmauern

a) Pflicht

Art. 79e

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

b) Mitbenützung

Art. 79f

Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

c) Erhöhung

Art. 79g

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

7. Stützmauern und Böschungen

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Art. 79h

Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.

b) Eigentum

Art. 79i

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.

Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedungen

Art. 79k

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher

Art. 79l

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 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m

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.

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

11. 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.

12. 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.

Anhang 4: Uebergeordnetes Recht

1. Energiekollektoren

Artikel 6 des Kantonalen Bewilligungsdekrets lautet:

Energiekollektoren

1. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Energiekollektoren) sind baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlagen zu Gebäuden installiert werden. Absatz 2 bleibt vorbehalten.
 2. In Schutzgebieten und an Schutzobjekten sind Energiekollektoren immer baubewilligungspflichtig.
 3. Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion geben gemeinsam Empfehlungen heraus, wie die Anlagen angeordnet werden können, ohne das Ortsbild oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Dabei sind die betroffenen Fachorganisationen anzuhören
 4. Beeinträchtigt ein bewilligungsfreier Energiekollektor das Ortsbild oder das Landschaftsbild und weicht er von den in Absatz 3 erwähnten Empfehlungen wesentlich ab, ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an.
-

2. Parabolspiegel und
3. Dachflächenfenster

Artikel 5 des Kantonalen Baubewilligungsdekrets lautet auszugsweise:

Bewilligungsfreie Bauvorhaben

Absatz 1:

Keiner Baubewilligung bedürfen:

Buchstabe c:

- ausser in Ortsbildschutzgebieten und an Baudenkmälern
 1. einzelne Parabolantennen bis 60 cm Durchmesser an Fassaden in deren Farbe,
 2. bis zu zwei höchstens 0,8 m² grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche.
-

Massgebend ist das jeweils gültige übergeordnete Recht.

