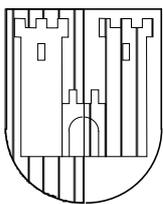


Baureglement (BR)

2012



Gemischte Gemeinde Diemtigen

Impressum

Auftraggeber:
Gemischte Gemeinde Diemtigen

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Beat Kälin, Raumplaner FH
Peter Perren, Fürsprecher

Inhalt

0	Lesehilfe	6
1	Geltungsbereich	9
101	Sachlich	9
102	Räumlich	9
2	Nutzungszonen	9
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
211	Art der Nutzung	9
212	Mass der Nutzung	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport und Freizeitanlagen	12
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	12
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen «A+B»	14
223	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen «C»	15
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen	15
231	Grünzonen	15
232	Bauernhofzone	16
233	Spezialzone Bächlensoumen (<i>sistiert</i>)	16
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
241	Landwirtschaftszone	17
242	Beschneigungszone	17
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	17
31	Zonen mit Planungspflicht	17
311	ZPP 2 «Kurhaus/Grimmiäl»	18
312	ZPP 3 «Camping Eggmatte, Schwenden»	18
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	19
321	Überbauungsordnungen	19
4	Qualität des Bauens und Nutzens	20
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	20
411	Gestaltungsgrundsatz	20
412	Bauweise, Stellung der Bauten	20

413	Fassadengestaltung	21
414	Dachgestaltung	22
415	Dachaufbauten	22
416	Umgebungsgestaltung	23
417	Ortsbildschutzgebiete	23
418	Reklamen und Plakatierung	24
42	Qualitätssicherung	25
421	Fachberatung	25
422	Qualifizierte Verfahren	25
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	26
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	26
432	Energie (Anschlusspflicht)	26
433	Energie (Gemeinsames Heizwerk)	26
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	27
51	Pflege der Kulturlandschaft	27
511	Baudenkmäler	27
512	Historische Verkehrswege	27
513	Archäologische Schutzgebiete	28
514	Fliessgewässer	28
515	Freihaltekorridor	29
516	Landschaftsschutzgebiete	29
53	Schutz der naturnahen Landschaft	29
531	Auenwald von nationaler Bedeutung	29
532	Wildtierschutz	30
533	Trockenstandorte und Feuchtgebiete	30
534	Übrige Kantonale Schutzgebiete	30
535	Markante Einzelbäume	30
536	Aussichtslagen	31
54	Gefahrengebiete	31
541	Bauen in Gefahrengebieten	31
6	Verschiedene Bestimmungen	32
61	Detailplanpflicht	32
62	Zuständigkeiten	33
621	Gemeinderat	33
622	Baukommission	33
623	Landschaftskommission	34
624	Unterabteilungen 1–8 (Bäuerten)	34

7. Straf- und Schlussbestimmungen	35
701 Widerhandlungen	35
702 Inkrafttreten	35
703 Aufhebung von Vorschriften	35
Genehmigungsvermerke	37
Anhang	38
A Definitionen und Messweisen	38
A11 Terrain	38
A111 Massgebendes Terrain	38
A12 Gebäude und Gebäudeteile	38
A121 An- und Nebenbauten	38
A122 Unterirdische Bauten	39
A123 Vorspringende Gebäudeteile	39
A13 Gebäudemasse	40
A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite	40
A132 Gebäudehöhe	41
A133 Kniewandhöhe	42
A134 Vollgeschosse	43
A135 Untergeschoss	43
A136 Dachgeschoss	44
A14 Bauabstände	44
A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	44
A142 Kleiner Grenzabstand	45
A143 Grosser Grenzabstand	45
A144 Gebäudeabstand	46
A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	47
A147 Gewässerabstand	48
A148 Gestaltung Diemtigtalerhaus	49

0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	<p>Das Baureglement der Gemischten Gemeinde Diemtigen bildet zusammen mit dem Zonenplan 1–5</p> <p>Nr. 1 «Oey, Wilerau, Burgholz»</p> <p>Nr. 2 «Diemtigen, Bächlen»</p> <p>Nr. 3 «Horben/Rothbad/Springenboden»</p> <p>Nr. 4 «Riedern/Entschwil/Allmiried/Zwischenflüh»</p> <p>Nr. 5 «Schwenden»</p> <p>sowie dem «Schutzzonenplan 1–4» und dem «Zonenplan Naturgefahren 1–3» die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	Kommentar
Zonenpläne 1:2500	<p>In den Zonenplänen 1: 2500 Nr. 1–5 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone und das übrige Gemeindegebiet, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab. Weiter enthalten die Zonenpläne 1–5 die Gefahrenstufen gemäss der Gefahrenkarte vom Februar 2009. Einem Teil der Wohnzone wird ein Bereich überlagert, in welchem die Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Lärmsschutzverordnung des Bundes (LSV) gilt.</p>	
Schutzzonenplan	<p>Im Schutzzonenplan sind die kommunalen Landschaftsschutzgebiete, die Verkehrswege von historischer Bedeutung (IVS) und die archäologischen Schutzgebiete grundeigentümerverbindlich ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen als Hinweis dargestellt.</p>	
Zonenplan Naturgefahren	<p>Der Zonenplan Naturgefahren bezeichnet grundeigentümerverbindlich die Gefahrenstufen im Siedlungsgebiet gemäss Gefahrenkarte und die bekannten gefährdeten Gebiete mit unbestimmter Gefahrenstufe ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte.</p>	
Kommentar	<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements (BR) dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kom-</p>	

	<p>mentar ist nicht vollständig. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.</p>	
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p>	<p>z.B. Art. 63 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmegewilligungen Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei</p>
	<p>Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall</p>	<p>Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement</p>
	<p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGzZGB</p>
	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung "Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>
	<p>Ausnahmsweise dürfen Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Schutzgebiet oder in einem Bereich der Uferschutzzone ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.</p>	<p>vgl. Art. 531</p>
	<p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>

räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	vgl. Art. 418, Kapitel
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 62, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Diemtigen festgelegt.	

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321)

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none">- Wohnen- dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (Gemeinschaftsräume zu Wohnsiedlungen, Kindergärten, Kindertagesstätten, und ähnliche Nutzungen)- die für den täglichen Bedarf der Bevölkerung notwendigen Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche bis 200 m²- stille Gewerbe	Als stilles Gewerbe zählen z.B. Quartierläden, Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 ABs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - dem Wohnen nach den Bestimmungen über die Wohnzonen gleichgestellte Nutzungen - mässig störende Gewerbe, Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe, Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche 	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Mischzonen Ländliche Dorfzone	MD	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Landwirtschaft - Büro, Dienstleistungen, Laden und Kleingewerbe 	
Mischzone Kern Oey	MK	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Büro, Dienstleistungen, Laden und Kleingewerbe 	
Hotelzone	H	<ul style="list-style-type: none"> - Hotelzimmer, Massenlager - Restaurant - Kioske und andere gewerblich dem Hotelbetrieb sachverwandte Dienstleistungsbetriebe - maximal 1/3 der zugelassenen Bruttogeschossfläche dürfen als Appartementwohnungen genutzt werden - Personalwohnungen 	
Arbeitszone Gewerbe	AG	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe- und Bürobauten - Wohnungen für das an den Standort gebundene Personal 	In den Gewerbebezonen sind grundsätzlich alle Gewerbe- und Arbeitstätigkeiten zulässig.
Arbeitszone Industrie	AI	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe - Industrie - Bürobauten - Wohnungen für das an den Standort gebundene Personal 	Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 89 bis 91 BauV zu beachten. Insbesondere dürfen die Betriebe, Anlagen und Vorkehren gegenüber angrenzenden Zonen zu keinen Einwirkungen führen, die in der angrenzenden Zone unzulässig wären.

212 Mass der Nutzung

<p>Baupolizeiliche Masse</p>	<p>¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p>							<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512</p> <p>kGA: Kleiner Grenzabstand (s. Art. A 142)</p> <p>gGA: Grosser Grenzabstand (s. Art. A 143)</p> <p>GH: Gebäudehöhe (s. Art. A 132)</p> <p>GL: Gebäudelänge (s. Art. A 131)</p> <p>GZ: Geschoszahl (s. Art. A 134)</p> <p>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV</p>																																																																																	
<table border="0"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Abk.</th> <th>kGA</th> <th>gGA</th> <th>GH</th> <th>GL</th> <th>GZ</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzone</td> <td>2</td> <td>4 m</td> <td>10 m</td> <td>7.5 m</td> <td>20 m</td> <td>2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td></td> <td>W2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mischzone 2</td> <td>M2</td> <td>4 m</td> <td>10 m</td> <td>7.5 m</td> <td>30 m</td> <td>2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Mischzone Kern Oey</td> <td>MK</td> <td>4 m</td> <td>8 m</td> <td>10 m</td> <td>20 m</td> <td>3</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Mischzone Ländliche</td> <td></td> <td>4 m</td> <td>10 m</td> <td>7.5 m</td> <td>20 m</td> <td>2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Dorfzone</td> <td>MD</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hotelzone</td> <td>H</td> <td>4 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>20 m</td> <td>3</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Arbeitszone Gewerbe</td> <td>AG1</td> <td>6 m</td> <td>6 m</td> <td>12 m</td> <td>40 m</td> <td>–</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td></td> <td>AG2</td> <td>6 m</td> <td>6 m</td> <td>12 m</td> <td>60 m</td> <td>–</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>Arbeitszone Industrie</td> <td>AI</td> <td>6 m</td> <td>6 m</td> <td>20 m</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>IV</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GL	GZ	ES	Wohnzone	2	4 m	10 m	7.5 m	20 m	2	II		W2							Mischzone 2	M2	4 m	10 m	7.5 m	30 m	2	III	Mischzone Kern Oey	MK	4 m	8 m	10 m	20 m	3	III	Mischzone Ländliche		4 m	10 m	7.5 m	20 m	2	III	Dorfzone	MD							Hotelzone	H	4 m	10 m	10 m	20 m	3	III	Arbeitszone Gewerbe	AG1	6 m	6 m	12 m	40 m	–	III		AG2	6 m	6 m	12 m	60 m	–	IV	Arbeitszone Industrie	AI	6 m	6 m	20 m	–	–	IV	
Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GL	GZ	ES																																																																																		
Wohnzone	2	4 m	10 m	7.5 m	20 m	2	II																																																																																		
	W2																																																																																								
Mischzone 2	M2	4 m	10 m	7.5 m	30 m	2	III																																																																																		
Mischzone Kern Oey	MK	4 m	8 m	10 m	20 m	3	III																																																																																		
Mischzone Ländliche		4 m	10 m	7.5 m	20 m	2	III																																																																																		
Dorfzone	MD																																																																																								
Hotelzone	H	4 m	10 m	10 m	20 m	3	III																																																																																		
Arbeitszone Gewerbe	AG1	6 m	6 m	12 m	40 m	–	III																																																																																		
	AG2	6 m	6 m	12 m	60 m	–	IV																																																																																		
Arbeitszone Industrie	AI	6 m	6 m	20 m	–	–	IV																																																																																		
<p>Grenz- und Gebäudeabstände</p>	<p>² Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren. Für Bauten unter dem gewachsenen Boden gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.</p>							<p>Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen. Die Einräumung von Näherbaurechten nach Art. A 141 bleibt vorbehalten.</p>																																																																																	
<p>Mehrhöhe</p>	<p>³ Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.</p>							<p>Vgl. Art. A 132 Abs. 3 Hangzuschlag</p>																																																																																	
<p>Bewohnte An- und Nebenbauten</p>	<p>⁴ Zudem gelten die folgenden Masse:</p> <p>a) bewohnte An- und Nebenbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand mindestens: 3 m - Grundfläche maximal: 40 m² - mittlere Gebäudehöhe maximal: 3 m 							<p>vgl. Art. A 121 Abs. 2</p>																																																																																	
<p>Unbewohnte An- und Nebenbauten</p>	<p>b) Unbewohnte An- und Nebenbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand mindestens: 2 m - Grundfläche maximal: 60 m² - mittlere Gebäudehöhe: 4 m 							<p>vgl. Art. A 121 Abs. 1</p>																																																																																	

Kleintierstallungen	c) In den Bauzonen gilt für baubewilligungspflichtige Kleintierstallungen ein min. Grenzabstand von 4 m.	
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	<p>d) Hauptdächer</p> <p>- zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal: 2.3 m</p> <p>Andere vorspringende Gebäudeteile</p> <p>- zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal: 1.7 m</p>	<p>Vgl. Art. A 123 : Vorspringende Gebäudeteile</p> <p>Nach Art. 79b EGzZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.</p>
Gestaffelte Gebäude	e) Gestaffelte Gebäude:	
	- Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m	
	- Staffelung in der Horizontalen mindestens: 2 m	
Abgrabungen	f) Die maximal zulässige Breite von Abgrabungen beträgt 5 m, bei Fassadenlängen von mehr als 15 m, maximal 1/3 der Fassadenlänge.	Vgl. Art. A 132 Abs. 2
Kniewände	g) Kniewände über dem höchstzulässigen Geschoss bis maximal 1.2 m Höhe gestattet.	Vgl. Art. A 133

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

ZöN sind Zonen nach Art. 77 BauG. Die Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 411 ff gelten sinngemäss

² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung erneuert und erweitert werden. Sofern für die einzelnen ZöN nichts anderes bestimmt wird, sind gegenüber angrenzenden Zonen die dort geltenden Abstände einzuhalten.

³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gelten die folgenden Bestimmungen:

	Zweck	ES	
Schulhaus Oey / ZöN Nr. 1	Schulanlage, Kindergarten, Mehrzweckgebäude, Dorfplatz mit den dazugehörenden Parkplätzen	III	Abstände: zur Kernzone: gGA 8 m kGA 4 m Gebäudehöhe: GH 10 m
Marktplatz Oey / ZöN 2	Mehrzweckplatz, insbesondere für die Vienschau, Feste- und Parkierung	–	Die Gestaltung soll die Durch- führung von Vienschauen, Fes- ten, Zirkus und ähnliche Veran- staltungen sowie das Parkieren ermöglichen. Entlang der Kernzone einge- schossige Nebenbauten bis 80 m ² Grundfläche. Die Uferbe- stockung ist zu erhalten und ausserhalb des Platzbereichs aufzuwerten. Der Platz ist mit standortgerech- ten einheimischen Bäumen zu begrünen.
Dorf Diemtigen ZöN 3	Kirche, Pfarrhaus, Ofenhaus, Kirchgemeindehaus	III	bestehend; die Gebäude sind in ihrer Form und Funktion zu er- halten; Neubauten gem. baupo- lizeiliche Masse der MD
Friedhof Diemtigen ZöN 4	Friedhofanlage, Aufbahrungsgebäude	II	Eingeschossige Gebäude mit max. 80 m ² Grundfläche und max. 4 m Gebäudehöhe. Der Baumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen.
Schulhäuser ZöN 5 ZöN 6 ZöN 7 ZöN 8 ZöN 14 ZöN 15 ZöN 16	Schulanlage, Parkplatz, öffentliche Infrastrukturein- richtungen, Mehrzweckräume	III	Es gelten die baupolizeilichen Masse der MD.
Rothbad ZöN 9	Feuerwehrmagazin, Einstellraum, Parkplatz	III	Nach Abs. 2; Erweiterungen bis 200 m ² Grundfläche und 8 m Gebäudehöhe

Parkplätze	ZöN 13 ZöN 19	Parkplatz	Parkierungsanlagen sind in geeigneter Weise mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu begrünen, resp. abzugrenzen. Sie dürfen saisonal für touristische Zwecke umgenutzt werden (z.B. Tennis), soweit das Parkplatzangebot in genügendem Umfang gewährleistet bleibt. Keine Bauten, Kiesboden
Horboden	ZöN 17	Viehschau-, Holzlager- und Parkplatz	Keine Bauten, Kiesboden
Angergand	ZöN 18	Viehschau-, Holzlager- und Parkplatz, Infrastrukturbauten für Langlauf und reg. Naturpark (Info-Center, Toilettenanlage, etc.)	eingeschossige Infrastrukturbauten bis 200 m ² Grundfläche und Gebäudehöhe bis 6 m
Rössli	ZöN 20	Parkplatz mit Informationsstand	Keine Bauten

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen «A+B»

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen «A» sind Sport- und Spielfelder zugelassen. Neben zweckentsprechenden Anlagen sind dazugehörige einzelne eingeschossige Gebäude, wie einfache Verpflegungsstätten für die Benützer der Anlage, Umkleide-, Duschen- und Toilettenanlagen, Gerätemagazine, Bauten zum Schutz vor schlechter Witterung etc., gestattet.

² Zweck:

A: Spiel- und Sportanlagen im Freien

B: Pferdehaltung

³ Die baupolizeilichen Maximalmasse betragen:

Grundfläche (total):	120 m ²
Grenzabstand Gebäude:	5 m
Grenzabstand Anlagen:	3 m
Gebäudeabstand:	4 m
Dächer:	Satteldächer mit einer Neigung von 5° bis 20° alter Teilung

⁴ Es gilt die ES III.

223 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen «C»

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen Camping «C» sind nur Zelte, Wohnwagen und Mobilheime zugelassen. Werden sie für mehr als sechs Monate eingerichtet, gelten sie als Residenzbauten und benötigen eine Baubewilligung.

² Residenzbauten und Zeltplätze haben einen minimalen Waldabstand von 4 m einzuhalten. Residenzplätze haben eine Mindestgrösse von 100 m² Grundfläche aufzuweisen.

³ Mindestens 15 Prozent der nicht für Infrastrukturanlagen benötigten Fläche ist für Touristen zu reservieren.

⁴ Pro Residenzplatz sind mindestens 1,2 Parkplätze und je 4 Residenzplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

⁵ Die baupolizeilichen Masse für Residenzbauten betragen:

1 Wohneinheit:	12 m x 8 m
2 Wohneinheiten:	12 x 16 m
Grenzabstand:	3 m
Gebäudeabstand:	5 m
Gebäudehöhe	3 m
Dächer:	Satteldächer mit einer Neigung von 5° bis 10° alter Teilung

⁶ Für die betriebsnotwendigen Infrastrukturbauten gelten die baupolizeilichen Masse der MK.

⁷ Es gilt die ES III.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen

231 Grünzonen

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Vgl. Art. 79 BauG

232 Bauernhofzone

¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

² Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.

³ Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

Die BHZ dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

233 Spezialzone Bächlensoumen (*sistiert*)

¹ Die Spezialzone Bächlensoumen dient der Produktion und Lagerung von Holzschnitzeln aus Holz der umliegenden Wälder.

² Bauten sind nur für die trockene Lagerung von an Ort produzierten Holzschnitzeln zugelassen. Die maximalen Gebäudeabmessungen betragen 60 m Gebäudelänge und 12 m Gebäudehöhe.

³ Die Schnitzelproduktion hat mit mobilen Einrichtungen zu erfolgen.

⁴ Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe ES IV.

Die SZB darf zu keinem anderen Zweck verwendet werden als zur Zwischenlagerung von Rundholz und von Holzereiabfällen, deren Verarbeitung zu Holzschnitzeln und Lagerung für die lokale Energieholzversorgung.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone (LWZ) richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

² Wohnbauten haben überdies die für die MD geltenden baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften einzuhalten.

³ Es geltend die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tännikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

242 Beschneigungszone

¹ Die Beschneigungszone dienen der Sicherung der Skipisten mit Beschneigungsanlagen.

² In den ausgeschiedenen Flächen darf nichts unternommen werden, das den Skibetrieb und die Beschneigung beeinträchtigen könnte. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie unmittelbar mit dem Ski- und Anlagebetrieb im Zusammenhang stehen.

³ Die Beschneigung ist im Rahmen der einschlägigen Vorschriften gestattet.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht

Zonen mit Planungspflicht bezwecken eine der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild angepasste Überbauung.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer ÜO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998)

311 ZPP 2 «Kurhaus/Grimmialp»

¹ Für die ZPP "Kurhaus/Grimmialp" gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	² Erhalt und Ergänzung des Kurhauses auf der Grimmialp
Art der Nutzung	³ Touristische Bauten und Anlagen wie Hotel, Restaurant, betriebsnotwendige Wohnungen, Appartementwohnungen
Mass der Nutzung	⁴ Die bestehende Bruttogeschossfläche darf um maximal 20 % der 1995 bestehenden Bruttogeschossfläche erhöht werden. Appartementwohnungen sind bis maximal 25 % der gesamten Bruttogeschossflächen erlaubt.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Neu- und Anbauten können in einer zeitgemässen Architektur (z.B. Holz-, Glasfassade) erstellt werden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ ES II

312 ZPP 3 «Camping Eggmatte, Schwenden»

Art der Nutzung	¹ Das Areal ist Campinganlagen vorbehalten. Betriebsnotwendige Wohnungen sind zugelassen. Es ist darauf zu achten, dass Platz für Zelte, Wohnwagen u.ä. und Residenzbauten in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind.
Mass der Nutzung	² Residenzbauten und Zeltplätze haben einen minimalen Waldabstand von 4 m einzuhalten.
Gestaltungsgrundsätze	³ Mit Der Integration in das Landschaftsbild ist durch die gut einsehbare Lage Rechnung zu tragen. Durch Begrünung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen ist das Gebiet im Innern zu strukturieren und gegen außen zu umrahmen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abkürzung	Datum erste Genehmigung
UeO Nr. 2 «Rothbad»		6. Dez. 1974/4. Nov. 2010
UeO Nr. 3 «Ried» ES II		16. April 1980
UeO Nr. 5 «Allmiried» (in Überarbeitung)		13. Mai 1981/2011
UeO Nr. 6A «Winteregg»		31. Oktober 1988
UeO Nr. 12 «Ferienhauszone Springenboden»		3. Juni 2010
UeO Nr. 22 zur ZPP 3 «Camping Eggmatte, Schwenden»; ES II		13. September 1999
UeO Nr. 25 «Sportgebiet Wiriehorn» (in Überarbeitung)		1. April 2003/2011
UeO «Horboden» (Detailerschliessung)		23. Februar 2004

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Diemtigen verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen. vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415
Beurteilungskriterien	² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none">- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge	Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modelle, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD)
	³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	vgl. Abschnitt 51

412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

vgl. Art. 212 und A 141 ff

vgl. Art. 212 und A 131

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

³ Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild positiv prägen.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:

- Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise
- Parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Strasse, resp. zur Falllinie des Hanges

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 417

⁴ Hauptbauten in der Wohnzone und in der Mischzone Ländliche Dorfzone sind im Sinne des traditionellen Diemtighauses zu gestalten. Das Haus hat einen rechtwinkligen bis quadratischen, geschlossenen Baukörper mit Satteldach aufzuweisen. Das zweigeschossige Haus ist zu gliedern in ein Sockelgeschoss, ein oder zwei Stubengeschosse und ein Gadengeschoss. Merkmale der Fassadengestaltung sind:

vgl. Anhang A 148

- Balkone im ersten Stubengeschoss bis maximal 1/3 Gebäudelänge;
- In der Regel keine Fronttreppen und keine Balkone im zweiten Stubengeschoss.

⁵ In den Wohn- und Mischzonen sowie den Landwirtschaftszonen sind An- und Nebenbauten zu Wohngebäuden nur an der Hausrückseite sowie an der hinteren Hälfte der Seitenfassaden gestattet. Lauben sind auf der ganzen Seitenfassade gestattet.

413 Fassadengestaltung

¹ Für die Fassaden der Hauptgebäude sind in der Regel folgende Konstruktionsweisen zu verwenden:

- a) für Kellergeschosse resp. Sockelgeschosse: Massivbauweise.
- b) für den Oberbau: Holzbauweise

Die Baubewilligungsbehörde kann zur Beurteilung eines Vorhabens entsprechende Material- und Farbmuster verlangen, bzw. deren Abnahme durch die Bauverwaltung als Auflage in die Baubewilligung aufnehmen.

² Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Fassadenmaterialien und –anstriche sind untersagt.

414 Dachgestaltung

¹ Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich gut in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einordnen. Glänzende oder sonst wie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metalleindeckungen, ausgenommen Kupfer, müssen gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.

² Für Hauptdächer sind nur reine Satteldächer gestattet. Die Dachneigungen dürfen nicht weniger als 18° und nicht mehr als 30° alter Teilung betragen. Der Gemeinderat kann in den ZöN, den Arbeitszonen sowie – wo dies vorgesehen ist – im Rahmen einer ZPP andere Dachformen bewilligen, wenn sich die Baute gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einordnet.

³ Das Hauptdach muss die gibelseitige Hauptfassade mindestens 1.80 m, im Übrigen mindestens 1.0 m über die Fassadenflucht und mindestens 0.3 m über die Balkonfluchten auskragen.

⁴ Die Masse der Ort- und Traufbretter sind auf das konstruktiv erforderliche Minimum zu beschränken. Ab 20 cm Höhe sind Doppelbretter vorgeschrieben.

⁵ Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche können andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 30 m² müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.

415 Dachaufbauten

¹ Als Dachaufbauten sind Giebel gestattet, wobei die Trauflinie nicht unterbrochen werden darf. Zusammen dürfen sie nicht mehr als die Hälfte, bei Bauten gemäss Bauinventar und den Ortsbildschutzgebieten Diemtigen, Oey, Kurhaus Grimmialp und Bächlen nicht mehr als 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden. Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden.

² Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss mindestens 30 cm unter dem höchsten Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen. Dächer von Dachaufbauten dürfen horizontal die Hauptdachfläche nicht überragen.

³ Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.2 m² sein, angerechnet wird das Aussenmass der Fensterahmen. Die Rahmen müssen die gleiche Farbe wie das Dach aufweisen. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet und belüftet werden.

416 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung von Neubauten hat sich in das bestehende Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen.

² Für die Hauptbepflanzung sind einheimische standortgerechte Bäume zu verwenden.

³ Für pflanzliche Abfälle ist ein Kompostplatz vorzusehen.

⁴ Die Baupolizeibehörde kann die ganze oder teilweise Begrünung von unterirdischen Bauteilen und Stützmauern verlangen.

⁵ Die Umgebungsgestaltung muss innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten ausgeführt sein.

⁶ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Zu den prägenden Merkmalen gehören:

- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürliche Übergänge zu Nachbargrundstücken.

417 Ortsbildschutzgebiete

¹ Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) sorgfältig, in Dorfteil Diemtigen in besonderem Masse, in das Ortsbild einzufügen.

⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbilschutzgebiet liegen, ist die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.

Art. 10 BauG

418 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a und 7 BewD. Alle dort nicht aufgeführten Reklamen sind baubewilligungspflichtig. Betreffend Strassenreklamen ist die Strassen-gesetzgebung, insbesondere Art. 58 Strassenverordnung (BSG 732.111.1) zu beachten.

² Für Reklameeinrichtungen kann die Baubewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der entsprechenden Baubewilligung zuständigen Behörde.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

⁴ Der Gemeinderat kann die Anzahl Plakatanschlagstellen limitieren und örtlich festlegen und ein einheitliches Trägersystem vorschreiben.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ Der Gemeinderat kann in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Fachleute – Landschaftskommission der Gemeinde (vgl. Art. 622) Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

Vgl. Art. 417 und Art. 511 ff
Berücksichtigung der Massnahme A3 des reg. Landschaftsrichtplanes

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in den Ortsbildschutzgebieten
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 417
Insbesondere auch bei Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 513)
Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG
Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einem Ortsbildschutzgebiet (Art. 417 + 511) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

422 Qualifizierte Verfahren

¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören z.B. Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Gutachterverfahren.

² Sie kann dazu personelle Hilfe anbieten.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

- Terrainanpassungen, Böschungen u. dgl. ökologisch wirksam zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone) und im Bereich des Waldrandes möglichst natürliche Übergänge zur offenen Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Landschaftskommission zu ersetzen.

vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 31 Abs. 4 NSchG.

432 Energie (Anschlusspflicht)

¹ Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

² Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.

³ Nicht zwingend an das Fernwärmenetz anzuschliessen sind Gebäude, welche weniger als 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnungen, resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten, zu beurteilen. Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

433 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

¹ Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

³ Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen, welche weniger als 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Pflege der Kulturlandschaft

511 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler sowie die Baugruppen. Die betroffenen Bauten sind in den Zonenplänen und im Schutzzonenplan als Hinweise dargestellt. Die Baugruppen sind als Ortsbildschutzgebiet im Zonenplan festgelegt.

Denkmalpflege des Kantons Bern:
Bauinventar der Gemeinde Diemtigen.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

² Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

512 Historische Verkehrswege

¹ Die im Schutz- und Gefahrenzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

513 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten archäologischen Schutzgebiete und -objekte bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

514 Fliessgewässer

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

Messweise siehe A Art. 145

vgl. für die Simme zudem Art. 531

Betreffend Wasserbaupolizeibewilligung vgl. Art. 48 WBG

a) im Baugebiet:

- Simme	15 m
- Chirel, Fildrich	11 m
- Senggibach	8 m
- alle anderen Gewässer	5 m
- eingedolte Gewässer	5 m

b) ausserhalb Baugebiet:

- Simme	30 m
- Chirel, Fildrich, Senggibach	15 m
- alle anderen Gewässer	10 m
- eingedolte Gewässer	5 m

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten ein solcher von 6 m zu wahren.

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

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Wasserbaus nach Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen nach Art. 11 Abs. 2 BauG.

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

515 Freihaltekorridor

¹ Freihaltekorridore sichern markante Geländeformen im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand vor der Überbauung oder trennen einzelne Siedlungsteile.

² Im Freihaltekorridor gilt ein Bauverbot für Hochbauten und das Landschaftsbild störende Anlagen.

³ An den Standort gebundene Infrastrukturanlagen und Massnahmen, die der Aufwertung der Landschaft bzw. der Ökologie dienen, sind gestattet.

516 Landschaftsschutzgebiete

¹ Landschaftsschutzgebiete sind gänzlich oder weitgehend unverbaute Flächen. Sie dienen insbesondere der Erhaltung der naturnahen Flusslandschaft an der Simme, der Erhaltung einer unverbauten Umgebung des Dorfs Diemtigen und dem Schutz weiterer empfindlicher Landschaftsteile. Schutzziel ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart.

Die Landschaftsschutzgebiete können mit dem Richtplan für den regionalen Naturpark ergänzt werden.

² Es dürfen keine neuen oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und wenn nötig zeitgemäss erneuert werden. Muss eine bestehende Baute oder Anlage abgebrochen oder sind sehr grosse bauliche Eingriffe zur Erneuerung nötig, ist zu prüfen, ob das Objekt an einen neuen Standort ausserhalb des Landschaftsschutzgebiets verlegt werden kann.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Auenwald von nationaler Bedeutung

In den im Schutzzonenplan als Perimeter Auengebiet von nationaler Bedeutung ausgeschiedenen Gebieten gelten die entsprechende Verordnung des Bundes und die Verträge mit der kantonalen Abteilung Naturförderung.

Verordnung vom 28. Oktober 1992 über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung; SR 451.31)

532 Wildtierschutz

Wildtierschutzgebiet	¹ Für die Jagd innerhalb des Wildschutzgebietes gelten die kantonalen Bestimmungen.	Verordnung über den Wildtierschutz (WTSchV) vom 26. Februar 2003 Art. 3, Abs. 1, Bst. c und Anhang 2.
Wildtierwanderkorridor	² Wildtierwanderkorridore sind langfristig zu erhalten und ihre Verbund- und Vernetzungsfunktion darf nicht beeinträchtigt werden. Dort, wo sie vollständig oder teilweise unterbrochen sind, ist die Wiederherstellung dieser Funktion anzustreben.	Für die Jagd im Wildschutzgebiet gelten die kantonalen Bestimmungen.

533 Trockenstandorte und Feuchtgebiete

¹ Trockenstandorte von regionaler und Feuchtgebiete von nationaler und regionaler Bedeutung sind besonders wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.	Für die Erhaltung und die sachgerechte Nutzung sorgt der Kanton, indem er mit den Bewirtschaftern Verträge abschliesst. Diese richten sich nach der kantonalen Verordnung vom 12. September 2001 über die Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (BSG 426.112).
² Nutzung, Pflege und Schutz werden in Bewirtschaftungsverträgen zwischen der Abt. Naturförderung und den Bewirtschaftern festgelegt.	
³ Trockenstandorte und Feuchtgebiete von lokaler Bedeutung sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie sind zu erhalten und schonend zu bewirtschaften. Neue Bauten und Anlagen sind nur bei entsprechenden Ersatzmassnahmen gestattet.	

534 Übrige Kantonale Schutzgebiete

In den übrigen im Schutzzonenplan bezeichneten kantonalen Schutzgebieten sind die entsprechenden kantonalen Schutzbeschlüsse zu beachten.

535 Markante Einzelbäume

Markante Einzelbäume im Orts- und Landschaftsbild sind grundsätzlich zu erhalten. Massgebend ist der tatsächliche Bestand. Bei Abgang und im Rahmen von Vorhaben mit einem überwiegenden Interesse ist an Ort und Stelle oder in der näheren Umgebung Ersatz zu schaffen.

536 Aussichtslogen

Aussichtslagen, namentlich solche im Bereich von Wanderwegen sind ungestört zu erhalten.

54 Gefahrengelbiete

541 Bauen in Gefahrengelbieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengelbieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengelbiete mit erheblicher («rote Gefahrengelbiete»), mittlerer («blaue Gefahrengelbiete»), geringer («gelbe Gefahrengelbiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die bekannten Gefahrengelbiete sind im Zonenplan und im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen. Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

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

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

Nach Art. 43 Abs. 2 SG kann die Gemeinde für die Neuanlage und den Ausbau von Detailerschliessungsstrassen den Erlass einer Überbauungsordnung verlangen.

² Die Baupolizeibehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Nach Art. 641 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

62 Zuständigkeiten

621 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat ist Baupolizeibehörde und beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen Angelegenheiten soweit hierfür in den Vorschriften kein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt wird.

² Der Gemeinderat kann in seiner Kompetenz Inhalte der rechte Spalte des Baureglements (Kommentar) ändern und ergänzen und im Sinne von Gemeinde-ratsverordnungsinhalten in einem separaten Erlass verbindlich erklären.

³ Der Gemeinderat kann für Kommissionen und Angestellte Richtlinien, Weisungen und Pflichtenhefte erlassen.

622 Baukommission

¹ Die Baukommission ist eine ständige Kommission der Gemischten Gemeinde Diemtigen. Wahlorgan und übergeordnete Stelle ist der Gemeinderat.

² Die Kommission besteht mit ihrer Präsidentin / ihrem Präsidenten aus 7 Mitgliedern. Die Amtszeit ist nicht beschränkt. Die Ressortvorsteherin / der Ressortvorsteher Bau- und Planung im Gemeinderat präsidiert die Kommission von Amtes wegen. Weiter gehört ihr ein Mitglied der Landschaftskommission von Amtes wegen an.

³ Die Baukommission ist zuständig zum Entscheid von allen Baugesuchen in der Kompetenz der Gemeinde, sofern damit nicht gleichzeitig eine Ausnahmegewilligung verbunden ist. Sie bereitet die Geschäfte in ihrer Zuständigkeit für den Gemeinderat vor (übrige Bauentscheide, Ausnahmeentscheide, Stellungnahmen an das Regierungsstatthalteramt, Baupolizeiverfahren, etc.) und stellt Antrag. Sie betreut Planungsverfahren zu Handen des Gemeinderats, sofern keine spezielle Planungskommission eingesetzt wird.

⁴ Untergeordnete Stellen sind der Bauinspektor und die Mitarbeiter der Bauverwaltung sowie der Feuer-
aufseher.

623 Landschaftskommission

¹ Die Landschaftskommission ist eine ständige Kommission der Gemischten Gemeinde Diemtigen. Wahlorgan und übergeordnete Stelle ist der Gemeinderat.

² Die Kommission besteht mit ihrer Präsidentin / ihrem Präsidenten aus 5 Mitgliedern. Die Amtszeit ist nicht beschränkt. Die Ressortvorsteherin / der Ressortvorsteher Landwirtschaft im Gemeinderat präsidiert die Kommission von Amtes wegen. Der Bausekretär oder der Gemeindeschreiber nimmt mit beratender Stimme und Antragsrecht in der Kommission Einsitz und führt das Protokoll.

³ Die Landschaftskommission sorgt für eine fachgerechte Erhaltung und Pflege der Landschaft sowie die Einhaltung der Wegleitungen der Richtplanung. Insbesondere überprüft sie auf Antrag der Baukommission Baugesuche ausserhalb der Bauzone auf ihre landschaftliche und ökologische Einbindung in die Umgebung. Bei Planungen von bedeutenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wie z.B. Alpstrassen, Lawinenverbauungen, touristische Anlagen etc. ist sie frühzeitig beizuziehen.

⁴ Die Landschaftskommission berät Grundeigentümer und Bewirtschafter hinsichtlich Unterhalt und Pflege von Naturelementen. Sie unterstützt und initiiert Massnahmen zur Verbesserung der Landschaft.

⁵ Die Landschaftskommission kann für spezifische Probleme Fachleute beiziehen. Die Kommission erstattet dem Gemeinderat jährlich einen Tätigkeitsbericht.

624 Unterabteilungen 1–8 (Bäuerten)

¹ Die Bäuerten sind für die öffentlichen Strassen zuständig.

² Nach Absprache mit der zuständigen Bäuert können Strassen ins Eigentum der Gemeinde überführt oder von dieser projektiert und gebaut werden.

³ Die Bäuerer übernimmt für die öffentlichen Strassen in ihrem Gebiet sämtliche gesetzlichen Verpflichtungen der Gemeinde, wie Unterhaltsdienst, Offenhaltung der Strasse, etc..

7. Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

vgl. Art. 50 ff. BauG

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.

vgl. Art. 58 GG

702 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement inkl. Anhang, den Zonenplänen 1–5, dem Zonenplan Naturgefahren und den Schuzonenplänen 1–4 tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung, genehmigt am 24. Januar 1997 bestehend aus:
 - dem Gemeindebaureglement
 - den Zonenplänen
 - Nr. 1 Oey
 - Nr. 2 Diemtigen
 - Nr. 3 Schwenden
 - Nr. 4 Burgholz
 - Nr. 5 Entschwil

- Nr. 6 Horben
- Nr. 7 Bächlen
- Nr. 8 Rothbad
- Nr. 9 Riedli
- Nr. 10 Riedern
- Nr. 11 Zwischenflüh
- den Schutz- und Gefahrenzonenplänen

- Überbauungsordnungen
 - Nr. 21 Unterdorf Oey
 - Nr. 23 Bütsch / Ried, Diemtigen
 - Nr. 26 Haltefure, Oey

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	16. Mai bis 16. Juni 2008
Vorprüfung	7. Dezember 2010
Publikation im Amtsblatt	–
Publikation im Anzeiger	10. + 17. Februar 2011
Öffentliche Auflage	11. Februar bis 14. März 2011
Nachträgliche Auflage	15. April bis 16. Mai 2011
Publikation im Amtsblatt	20. April 2011
Publikation im Anzeiger	14. + 21. April 2011
2. Nachträgliche Auflage	21. Juli bis 19. Aug. 2011
Publikation im Amtsblatt	20. Juli 2011
3. Nachträgliche Auflage	12. Aug. bis 13. Sept. 2011
Publikation im Amtsblatt	–
Publikation im Anzeiger	11. + 18. August 2011
Einspracheverhandlungen	22./23./25. März 2011
Erledigte Einsprachen	18
Unerledigte Einsprachen	9
Rechtsverwahrungen	11
Beschlossen durch den Gemeinderat	31. Januar / 28. März / 8.+ 29. August 2011
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	7. April 2011

Gemischte Gemeinde Diemtigen

Der Präsident

Der Sekretär

Sig.
Martin Wiedmer

Sig.
Markus Mösching

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt, Diemtigen, 27. September 2011

Sig. Markus Mösching
Gemeindeschreiber

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

23. Mai 2012 Sig. A. Stierli

Anhang

A Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A111 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Vgl. Art. 97 BauV

² In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir-, resp. Strassenniveau.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und Nebenbauten

¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach Baureglement geltenden Masse nicht übersteigen.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. b. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.

² Bewohnte An- und Nebenbauten dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach Baureglement geltenden Masse nicht übersteigen.

Als bewohnte An- und Nebenbauten gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst a. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.

A122 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2

A123 Vorspringende Gebäudeteile

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

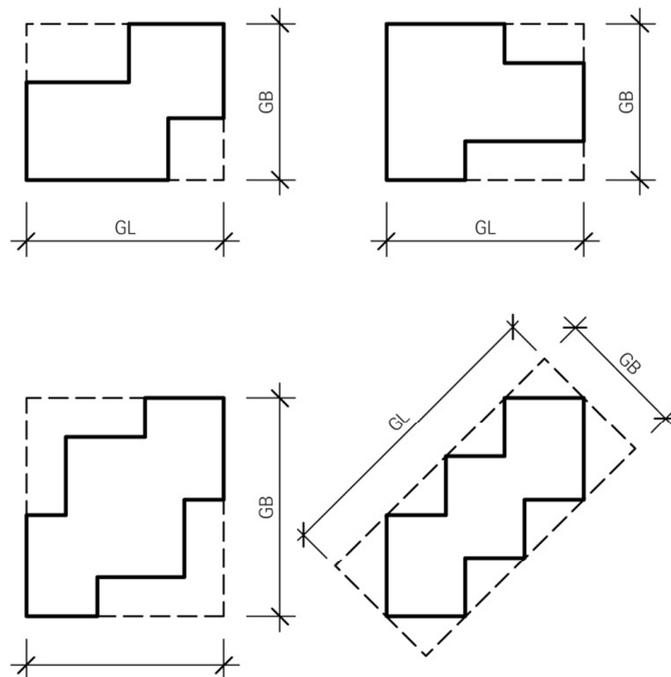
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrep-
pen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 + 4 d),
sowie Art. 412 Abs. 5

A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

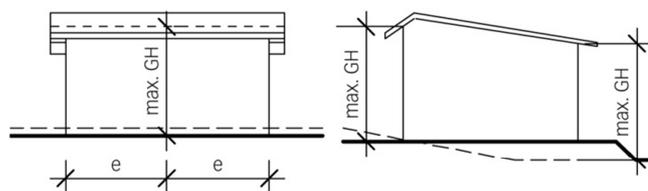
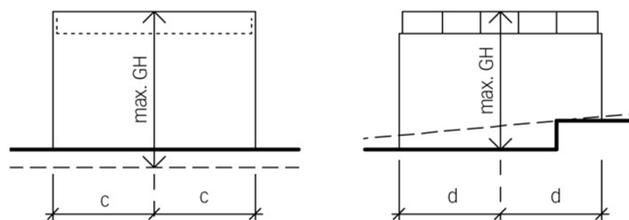
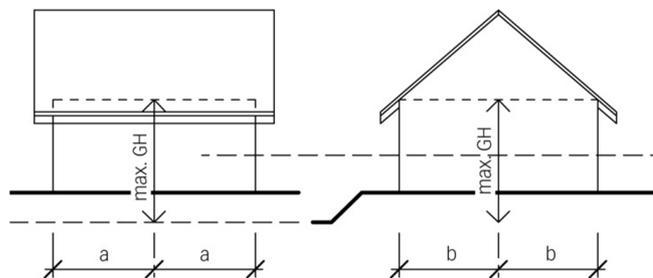


- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
- [-] = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

A132 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

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

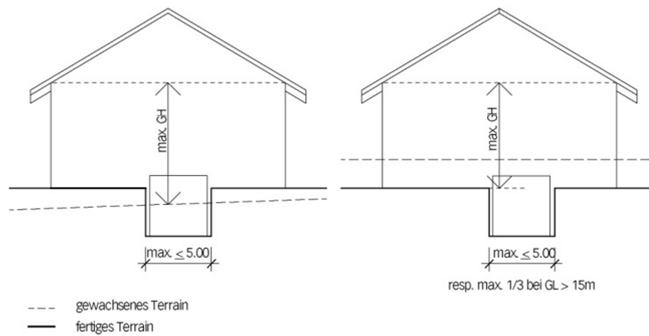


--- gewachsenes Terrain

— fertiges Terrain

² Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

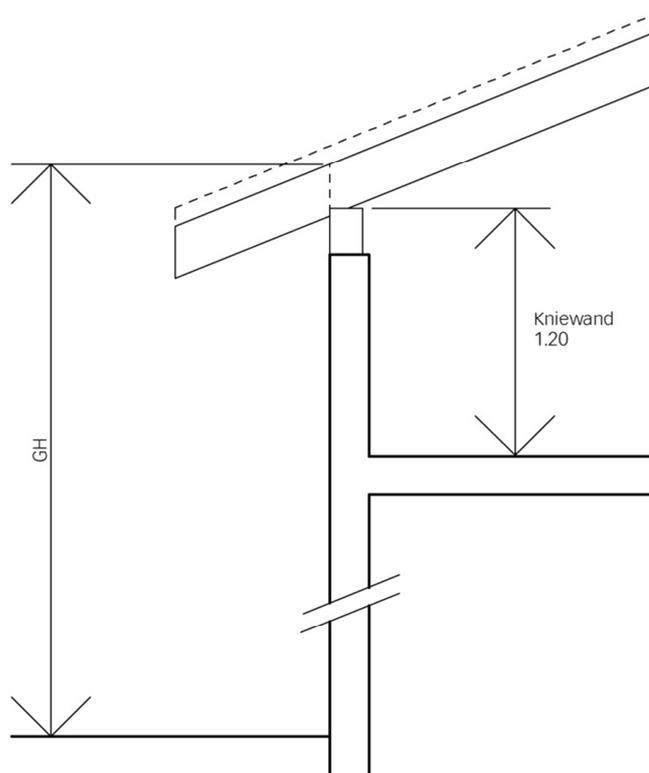
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 4 Bst. f



A133 Kniewandhöhe

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Oberkante der Pfette.

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



A134 Vollgeschosse

¹ Als Vollgeschoss (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A 135 und 136

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass von 2 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Minimalmass für die Staffellung: Art. 212 Abs. 4 Bst. e und Anhang A 132

A135 Untergeschoss

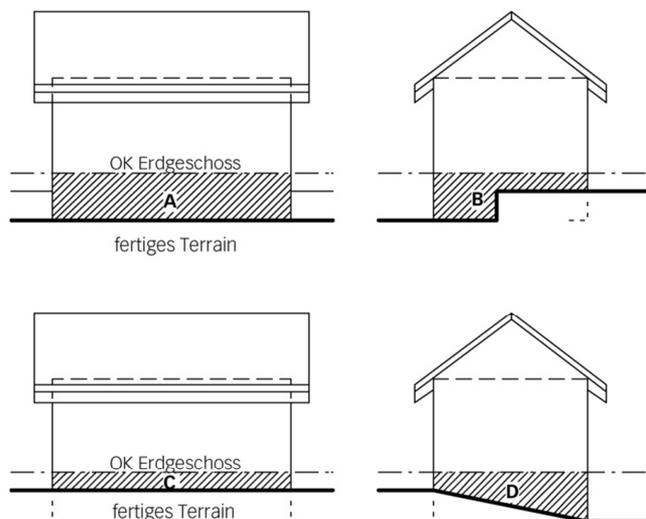
¹ Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt. Abgrabungen die das in Art. 212 Abs. 4 Bst. f zulässige Mass nicht überschreiten, werden nicht angerechnet.

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 2.

² Als Untergeschoss gelten auch Geschosse in denen die Bruttogeschossfläche der hier untergebrachten Wohnräume und gewerblicher Arbeitsräume mehr als 60% eines Vollgeschosses betragen.

³ Abgrabungen, die das Mass von Art. 212 Abs. 4 Bst. f nicht überschreiten werden nicht berücksichtigt.

Abgrabungen vgl. auch Anhang Art. 132 Abs. 2



$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.2 \text{ m}$$

A136 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Knie-
wandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 4
Bst. g und A 133

A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A 144 Abs. 4). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

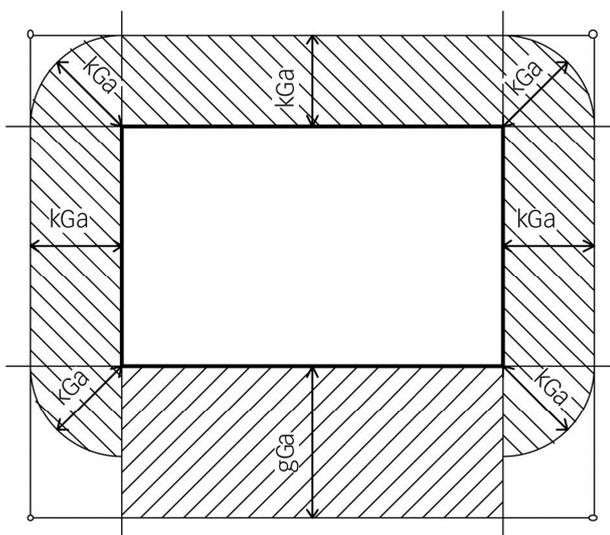
A142 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. d und Anhang A 123



A143 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

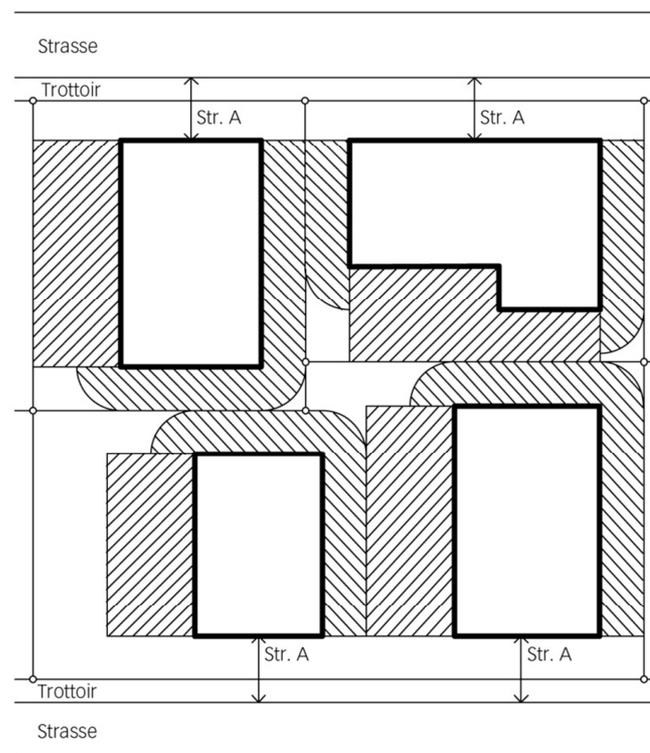
² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

A144 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

-  = Fläche kGa
-  = Fläche gGa
- Str. A = Strassen Abstand



² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25 % reduziert werden.

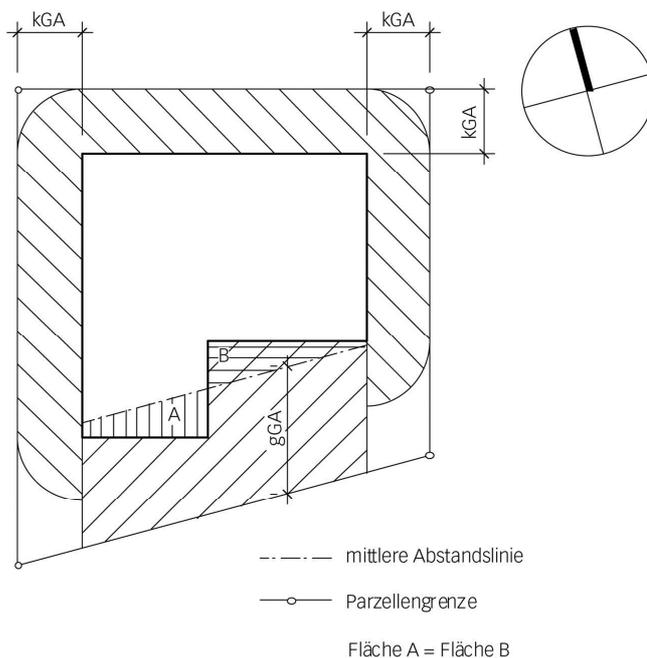
A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

¹ Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

² Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge.

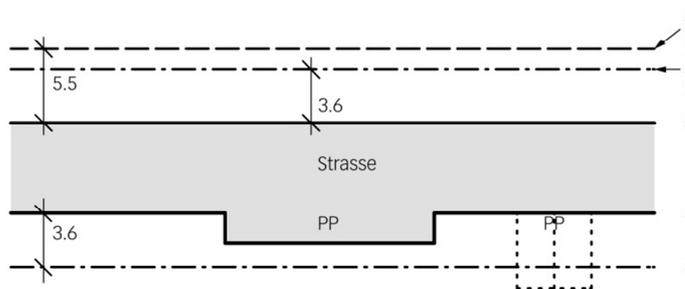
³ Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.

⁴ Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.



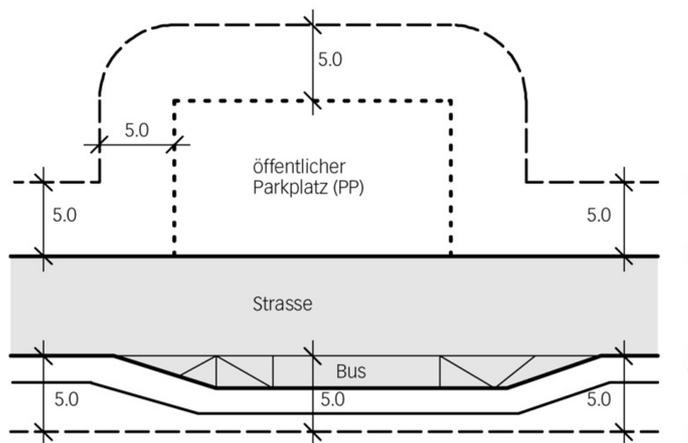
A146 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Detailerschliessung

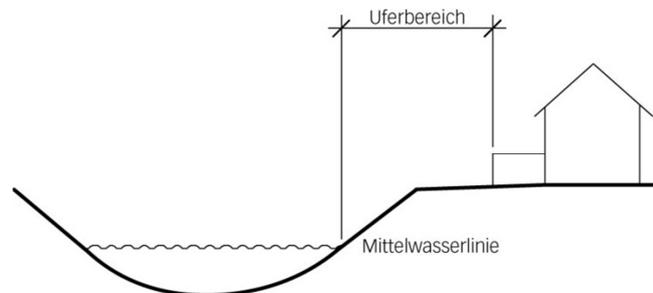


Baubestand von öffentlichen Strassen und Wegen

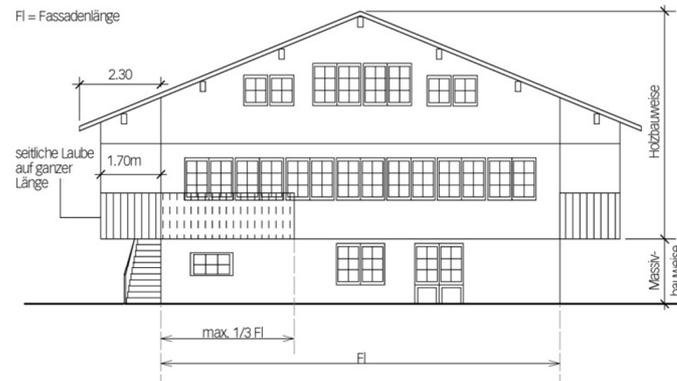
Basiserschliessung



A147 Gewässerabstand



A148 Gestaltung Diemtigterhaus



Vgl. A123 und Art. 212 Abs. 2 + 4d
sowie Art. 413