

EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN



BAUREGLEMENT

Genehmigt Gemeindeversammlung vom 15.10.2009
In Kraftsetzung per 1.3.2010

(Teilrevision vom 3.6.2013 Anhang V)

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN | |
| Art. 1 1. Geltungsbereich; Bedeutung, Besitzstand | 5 |
| Art. 2 2. Vorbehalt anderer Vorschriften | |
| a) eidg./ kant. Erlasse | |
| Art. 3 b) Ausnahmen | 6 |
| Art. 4 3. Baubewilligung / Baubeginn | |
| a) Erfordernis | |
| b) Zuständigkeit | |
| c) Voranfrage | |
| d) Vorzeitiger Baubeginn | |
| Art. 5 e) Voraussetzungen; Befugnisse der Bau- und Planungskommission | 7 |
| f) Fachinstanz | |
| Art. 6 g) Umgebungsgestaltungspläne, Emmissionspläne | 8 |
| B BAUVORSCHRIFTEN | |
| I Erschliessung | 8 |
| Art. 7 1. Erschliessung | |
| 2. Abstellplätze | |
| II Bauweise | |
| Art. 8 1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften | |
| Art. 9 2. Umgebungsgestaltung | 9 |
| 3. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen | 10 |
| Art. 10 4. Baugestaltung | |
| a) Offene Bauweise | |
| b) Gebäudestellung | |
| III Bauabstände | |
| Art. 11 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen | |
| Art. 12 2. Bauabstand zu Gewässern, Waldabstand, Heckenabstand | |
| Art. 13 3. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen | 12 |
| Art. 14 4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund | |
| a) im Allgemeinen | |

| | | |
|---------|---|----|
| Art. 15 | b) An- und Nebenbauten | 15 |
| Art. 16 | c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand | |
| Art. 17 | d) Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau | 16 |
| Art. 18 | 5. Gebäudeabstände | 17 |
| | 6. Gestaltungsfreiheit | |

IV Gebäudelänge

| | | |
|---------|--------------|--|
| Art. 19 | 1. Messweise | |
|---------|--------------|--|

V Geschosse, Gebäudehöhe

| | | |
|---------|-------------------------------------|----|
| Art. 20 | 1. Geschosszahl | |
| Art. 21 | 2. Gebäudehöhe | 18 |
| | a) im Allgemeinen | |
| Art. 22 | b) gestaffelte Gebäude am Hang | 19 |
| Art. 23 | c) Gewerbebauten in der Gewerbezone | |

VI Dachausbau, Dachgestaltung

| | | |
|---------|-------------------------|----|
| Art. 24 | 1. Gebäude mit Dachraum | 20 |
| | a) Dachausbau | |
| Art. 25 | b) Dachgestaltung | |
| Art. 26 | 2. Dachaufbauten | 21 |
| | 3. Solaranlagen | 22 |
| | 4. Antennen | |

C ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

| | | |
|---------|------------------------------------|----|
| Art. 27 | 1. Nutzung der Bauzonen | 23 |
| Art. 28 | 2. Landwirtschaftszone, Weilerzone | |

II Bauzonen

| | | |
|---------|---|----|
| Art. 29 | 1. Wohnzonen W2, W3 | 24 |
| Art. 30 | 2. Dorfzone D2, Dorfkernzone DK2 | |
| Art. 31 | 3. Gewerbezone G 12 / 10 / 8 | 25 |
| Art. 32 | 4. Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht | |
| Art. 33 | 5. Zonen mit Planungspflicht | 26 |

- a) allgemeine Bestimmungen
- b) Ortsbezogene Bestimmungen
 - 1) Zone mit Planungspflicht ZPP1 "Aefligenstrasse"

III Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport und Freizeitanlagen 27

- Art. 34 1. Zonen für öffentliche Nutzungen
- Art. 35 2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Art. 36 1. Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen
- 2. Grünzone 28
- Art. 37 3. Gefahrengebiete
- Art. 38 4. Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte

V Baumasse 29

- Art. 39 1. Masse

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN

- Art. 40 1. Gemeinderat 30
- Art. 41 2. Bau- und Planungskommission

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 42 1. Widerhandlungen 31
- Art. 43 2. Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE 32

- ANHANG**
- I** Stichwortverzeichnis / Abkürzungen
 - II** Eidgenössische und kantonale Erlasse
 - III** Nachbarrechtliche Bestimmungen
 - IV** Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten
 - V** ZPP Bestimmungen zu genehmigten Ueberbauungsordnungen

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

1. *Geltungsbereich,
Bedeutung,
Besitzstand*

¹ Das Baureglement (BR) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es ist als ergänzendes Recht für Gebiete mit genehmigter Ueberbauungsordnung anwendbar.

³ Beim Erlass von Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 73/88ff BauG) oder für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG) sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze zu wahren.

⁴ Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach Art. 3,11, 82 BauG. Bei Elementarereignissen gilt Art. 79d EG ZGB.

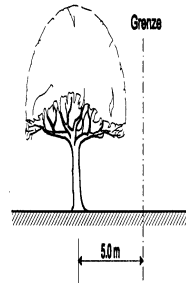
Art. 2

2. *Vorbehalt anderer
Vorschriften
a) eidg./kant.
Erlasse*

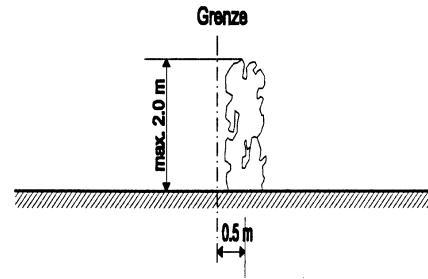
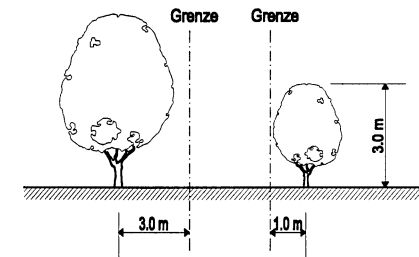
¹ Bei der Erstellung, der Aenderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im Baureglement genannten Vorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden.

Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang II zusammengestellt.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79 i Einführungsgesetz zum ZGB zu beachten (Anhang III).

Zierbäume hochstämmig

Kastanien
Pappeln
Nussbäume
Birken
Buchen
Nadelbäume
Linden etc.

Ziersträucher (einzeln gepflanzt)**Obstbäume
hochstämmig niederstämmig**

³ Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden. Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Art. 80 SG, Art. 55 SV sowie Art. 83 SG zu beachten.

Art. 3**b) Ausnahmen**

Für die Erteilung von begründeten Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff und 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 und 100 ff BauV) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23, 24 RPG) massgebend.

Art. 4**3. Baubewilligung /
Baubeginn****a) Erfordernis**

¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen, besonderen Bewilligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 1, Abs. 2 BauG) und des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegen.

b) Zuständigkeit

² Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

c) Voranfrage

³ Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand Plänen) an die Bau- und Planungskommission in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten geklärt werden. Dabei erteilt die Bau- und Planungskommission unverbindliche Auskünfte (Hinweis ohne Rechtscharakter). Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.

**d) Vorzeitiger
Baubeginn**

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1, Abs. 3 BauG, Art. 2 BewD sowie insbesondere Art.

5 BewD).

Art. 5

e) *Voraussetzungen, Befugnisse der Bau- und Planungskommission*

¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievov; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2, Abs. 1 BauG).

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die Bauvorschriften (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten,
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 42 ff BauV) verfügen,
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen,
- d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehrungen zugunsten Behinderter (Art. 22 BauG und Art. 85 ff BauV) einhalten,
- e) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG und EnV) ausschöpfen. Erwünscht ist die Verwendung erneuerbarer Energien und die Erstellung gemeinsamer Heizanlagen, sowie die Erstellung von Neubauten nach Minergiestandard.
- f) die massgebenden Bestimmungen der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung sowie der Gewässerschutzgesetzgebung einhalten.

³ Die Bau- und Planungskommission ist befugt

f) *Fachinstanz*

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD),
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 45 – 47 BauG, Art. 47 BewD),
- c) zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Art. 6**g) Umgebungsgestaltungspläne, Emissionspläne**

¹ Sofern die Umgebung neu- oder wesentlich umgestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 4 und 5 sowie Art. 14 lit d BewD).

Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedung und Uebergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück,
- c) Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.).

² Für Gewerbe-, Industrie- und landwirtschaftliche Bauten kann die Bau- und Planungskommission zusätzlich mit der Baueingabe Emissionspläne verlangen.

B BAUVORSCHRIFTEN**I Erschliessung****Art. 7****1. Erschliessung**

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung, Beleuchtung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn erstellt sein (Art. 7 BauG).

Für die Einteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist der Richtplan Erschliessung der Gemeinde massgebend.

² Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 7 BauG, den Artikeln 3 ff BauV und nach den rechtskräftigen Ueberbauungsordnungen.

In einem Ueberbauungsgebiet kann bis zur vollständigen Ueberbauung vorläufig auf die Strassenabschlüsse, nicht aber auf die Kofferung verzichtet werden.

2. Abstellplätze

³ Was die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder betrifft, sind die Artikel 49-56 BauV sowie Artikel 16-18 BauG massgebend.

⁴ Die Bau- und Planungskommission kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung, Begrünung und Organisation der Parkieranlagen machen.

⁵ Im Übrigen sind die Bestimmungen des Strassengesetzes zu beachten.

II Bauweise

Art. 8

1. *Allgemeine Gestaltungsvorschriften*

¹ Bauten, Anlagen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften sowie Anlagen für die Energiegewinnung und den Fernseh- und Rundfunkempfang (Parabolspiegel) dürfen Landschafts-, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 und 10 BauG, Art. 31 BauV).

² Bauten, Anlagen, Tiefbauten und die Umgebungsgestaltung sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Volumen, Lage, Proportion, Dach-, Kamin- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, in der Detailgestaltung (betrachtet vom öffentlichen Raum resp. Aussichtslagen aus) sowie der Terrainveränderung so auszubilden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (bestehende Gliederungen von Häusern, Plätzen ...) gewahrt bleibt.

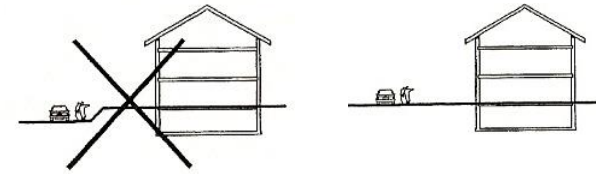
³ Zum Schutz von Landschaften, Orts- und Strassenbildern kann im Baubewilligungsverfahren einer vorgesehenen störenden Baugestaltung die Baubewilligung verweigert werden (Art. 9 und 10 BauG sowie Art. 4 BewD).

Art. 9

2. *Umgebungsgestaltung*

¹ Bei der Erstellung von Wohn-, Gewerbe- oder Industriebauten ist die Baukommission befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen. Aussenräume sind als Grünräume zu gestalten. Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten. Oberflächenwasser muss bei Neubauten auf der Bauparzelle versickert werden, sofern dies technisch möglich ist.

² Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen bautechnisch notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Es ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.



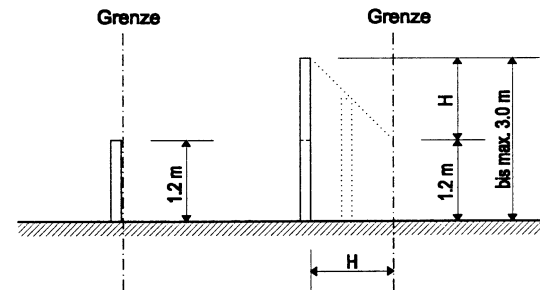
³ Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1,20 m werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

⁴ Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baum- und Pflanzenarten zu wählen. Bepflanzungen, welche Träger von Krankheiten sein können (z.B. Gitterrost beim Wachholder) aber auch invasive Pflanzen (z.B. Goldrute, Ambrosia ...) sind nicht erlaubt. Von ansteckenden Krankheiten befallene oder schädlich wuchernde Bepflanzungen müssen entfernt werden.

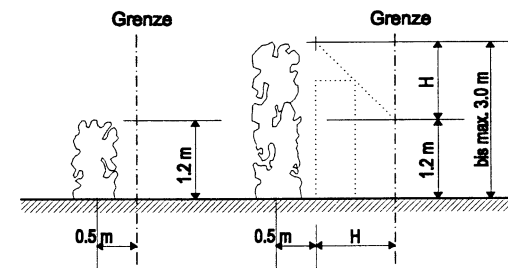
3. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen

⁵ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Die Messweise richtet sich nach den folgenden Skizzen.

a) Mauern



b) Grünhecken



Siehe dazu auch die Skizzen in Art. 2 BR

Art. 10

4. Baugestaltung a) Offene Bauweise

¹ Sofern in Ueberbauungsordnungen nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 11 bis 18 BR, Art. 39 BR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 11 BR) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Artikel 75, Abs. 1 und 2 des Baugesetzes sowie Artikel 15 des Baureglementes.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

b) *Gebäudestellung*

³ Neubauten sind bei offener Bauweise rechteckig oder parallel zur Strasse zu stellen.

⁴ An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechteckig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

⁵ Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

⁶ Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann die Bau- und Planungskommission eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

III Bauabstände

Art. 11

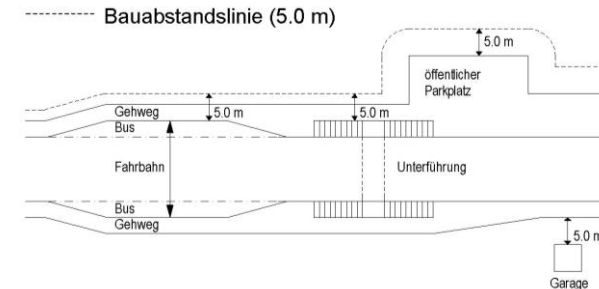
1. *Bauabstand von öffentlichen Strassen*

¹ Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:

- | | |
|--|-------------|
| a) gegenüber Kantonsstrassen | min. 5.00 m |
| b) längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen | min. 3.60 m |
| c) längs Fusswegen und selbständigen Radwegen | min. 2.00 m |

² Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

³ Garagevorplätze und Abstellplätze haben bei rechteckiger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand.



Art. 12

2. *Bauabstand zu Gewässern, Waldabstand, Heckenabstand*

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.

Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen wie Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreien Anlagen) die folgenden Abstände:

- 15.0 m entlang der Urtene

- 8.0 m entlang der übrigen Gewässer ausserhalb der Bauzone
- 5.0 m entlang der übrigen Gewässer innerhalb der Bauzone

Von der Ufervegetation ist gemäss Stoffverordnung mindestens ein Abstand von 3.0 m einzuhalten.

Innerhalb des Gewässerabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine naturnahe Gewässerraumgestaltung anzustreben.

Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie). 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 und den Umbau von Bauten und Anlagen ohne Grundrissveränderung,
- wieder entfernbare Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
- einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.

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

² Bauten und Anlagen in Waldesnähe haben den Waldabstand gemäss Kant. Waldgesetz einzuhalten.

³ Der Bauabstand von Hecken richtet sich nach dem Kant. Naturschutzgesetz und beträgt ausserhalb der Bauzone 10 m.

Art. 13

3. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des angrenzenden Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

² Bei der Ueberbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von halber Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Ueberbauung.

Art. 14

4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im Allgemeinen

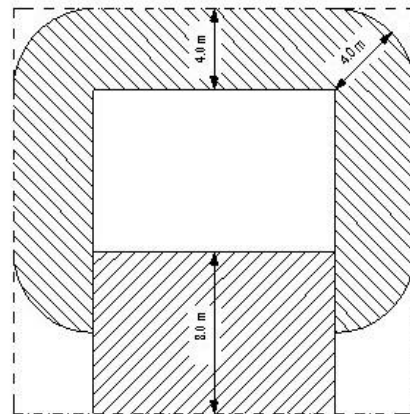
¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 39 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.



² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu den erwähnten Seiten und über Eck gemessen.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu ihr gemessen.

⁴ Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen (Längendifferenz der Seiten max. 10 %) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Bau- und Planungskommission die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

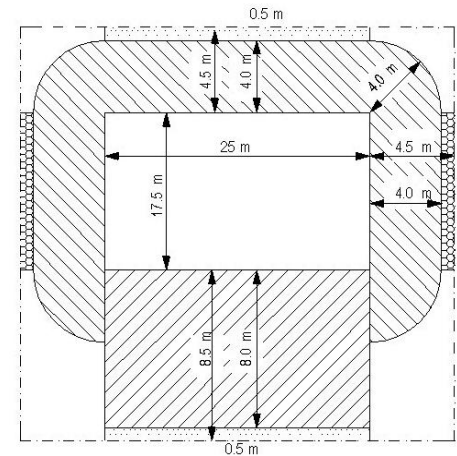
*Gebäude ohne Mehrbreite
und ohne Mehrlänge*






-  Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8.0 m)
-  Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4.0 m)



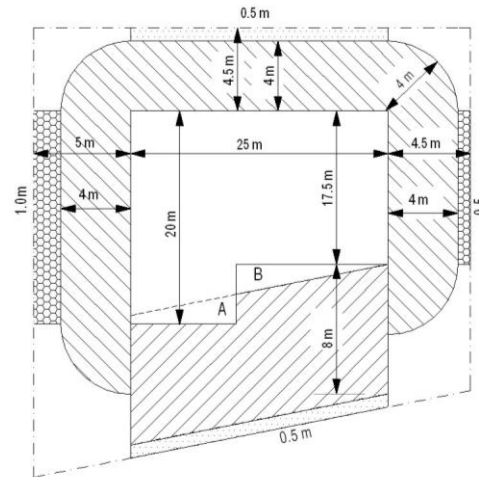
*Gebäude mit Mehrbreite
und mit Mehrlänge*



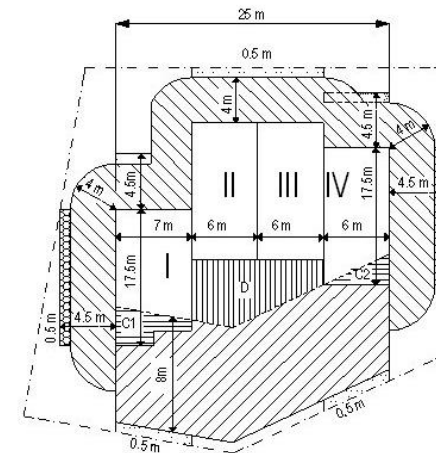
-  Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8.0 m)
-  Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4.0 m)
-  Mehrlängenzuschlag
(1/10 der Mehrlänge
über 20.0 m)
-  Mehrbreitenzuschlag
(1/5 der Mehrbreite
über 15.0 m)

Die schraffierten Flächen (inkl. Mehrlänge und Mehrbreite) dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen (Grenzabstand).

Winkelbau



-  Grosser Grenzabstand (z.B. in W2 = 8.0 m)
-  Kleiner Grenzabstand (z.B. in W2 = 4.0 m)
-  Mehrlängenzuschlag (1/10 der Mehrlänge über 20.0 m)
-  Mehrbreitenzuschlag (1/5 der Mehrbreite über 15.0 m)



-  Grosser Grenzabstand (z.B. in W2 = 8.0 m)
-  Kleiner Grenzabstand (z.B. in W2 = 4.0 m)
-  Mehrlängenzuschlag (1/10 der Mehrlänge über 20.0 m)
-  Mehrbreitenzuschlag (1/5 der Mehrbreite über 15.0 m)

Die Fläche A darf maximal gleich gross sein wie die Fläche B

- Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.
- Die Flächen C1 + C2 dürfen zusammen maximal gleich gross sein wie die Fläche D.
- Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (25 m) errechnet.
- Der westliche Gebäudeteil könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, (inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge), doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden.

Art. 15**b) An- und Nebenbauten**

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen) ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m mit Geländer gemessen sowie 3 m ohne Geländer gemessen und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

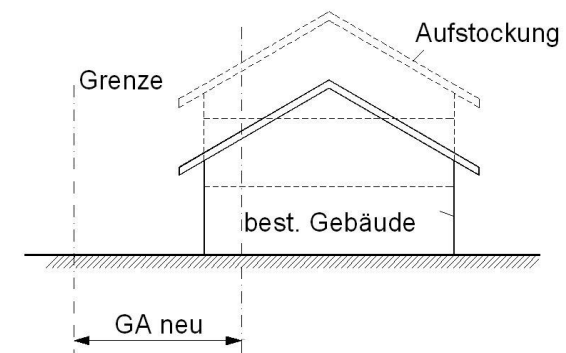
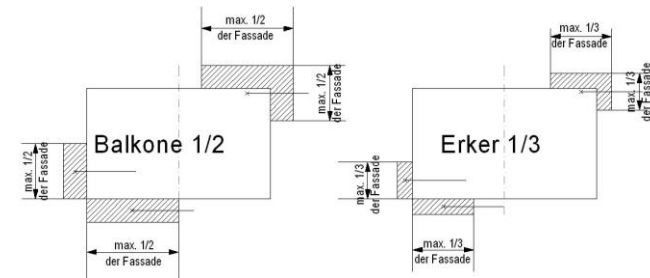
² Für bewohnte An- und Nebenbauten wie Gartenhallen, Wintergärten, gedeckte oder ungedeckte Schwimmbäder, Kaninchenställe und dgl., sowie kleinere landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, genügt allseitig (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen) ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m mit Geländer gemessen sowie 3 m ohne Geländer gemessen und ihre Grundfläche 20 m² nicht übersteigen.

Art 16**c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

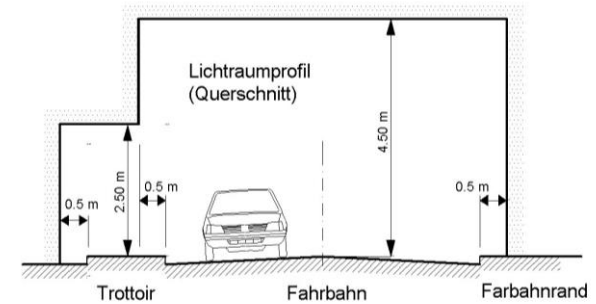
¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen bei Hauptbauten höchstens auf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Fassadenlänge max. 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen. Erker dürfen höchstens auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge bis max. 1,00 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Bei An- und Nebenbauten nach Art. 15 BR dürfen ausschliesslich Vordächer max. 1 m in den Grenzabstand hineinragen.

³ Stockwerkaufbauten in der Flucht bestehender Gebäudemauern dürfen in den Grenzabstand hineinragen, sofern der Gebäudeabstand eingehalten werden kann.



³ Keine Bauteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.



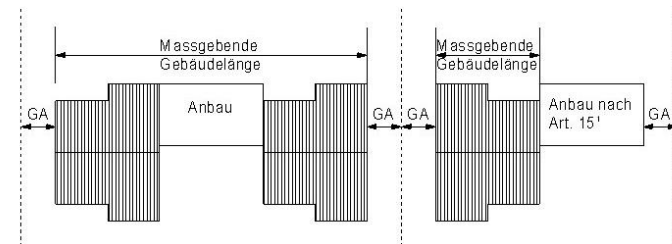
⁴ Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Wenn die Fassade freigelegt ist oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist, muss bei dieser der kleine Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 17

d) *Näherbau,
Grenzanbau,
Zusammenbau*

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Artikel 10 BR sowie die Regelung für unterirdische Bauten gemäss Artikel 16 BR.

² Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Art. 39 BR) gestattet. Einseitige Anbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind (Art. 15¹ BR) werden nicht zur Gebäudelänge gerechnet.



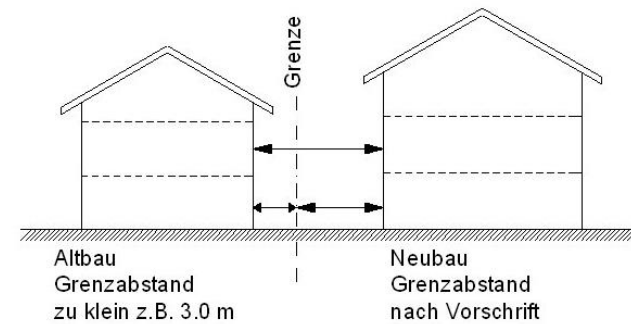
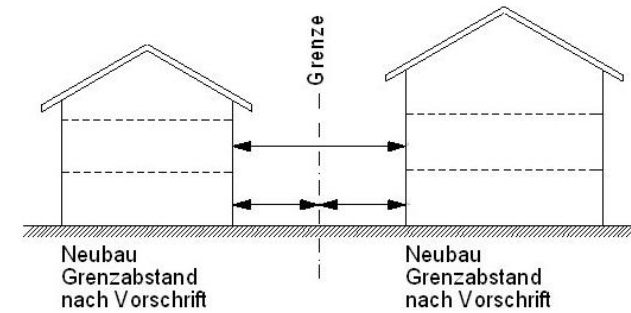
Art. 18

5. *Gebäudeabstände* 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 15 BR kann die Bau- und Planungskommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2,00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

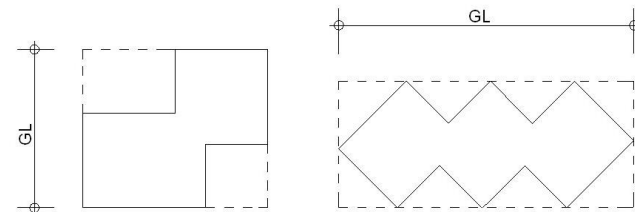
³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

6. *Gestaltungsfreiheit* ⁴ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Abstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen gemäss Artikel 75 des Baugesetzes frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit).

**IV Gebäudelänge****Art. 19**

1. *Messweise* ¹ Die Gebäudelänge der Gebäude und Gebäudegruppen (Art. 17 BR) ist auf die in Art. 39 BR festgehaltenen Masse beschränkt.

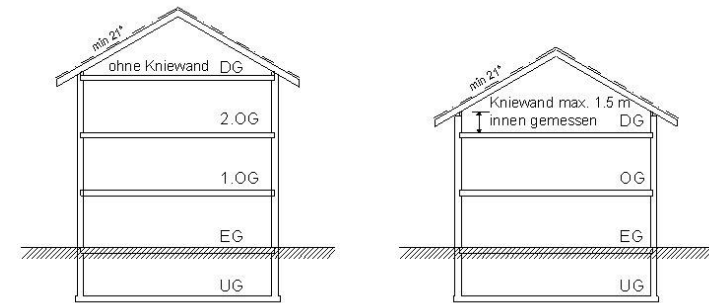
² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



V Geschosse, Gebäudehöhe

Art. 20

1. *Geschosszahl*
- ¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- ² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es bei offener Bauweise im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge und max. 7,5 m Länge betragen.
- ³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.
- ⁴ Eine Kniewand im Dachgeschoss bis max. 1,50 m Höhe innen gemessen, vom Dachgeschossboden bis UK Dachsparren, ist in allen zweigeschossigen Zonen zugelassen. Wird die vorgeschriebene Kniewandhöhe überschritten, zählt der Dachraum als Normalgeschoss.



In der Wohnzone W 3
ohne Kniewand

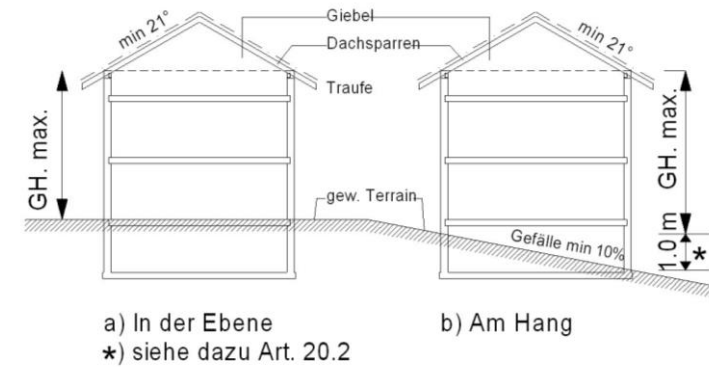
In der Wohnzone W2
In der Dorfzone D2
In der Kernzone DK2

Art.21

2. *Gebäudehöhe*
- a) *im Allgemeinen*
- ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten, Verladerampen und dgl. werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge und max. 7,5 m nicht überschreitet.

² Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m, bei Fassaden mit dahinterliegenden Wohn- und/oder Gewerberäumen eine Mehrhöhe von 1,5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

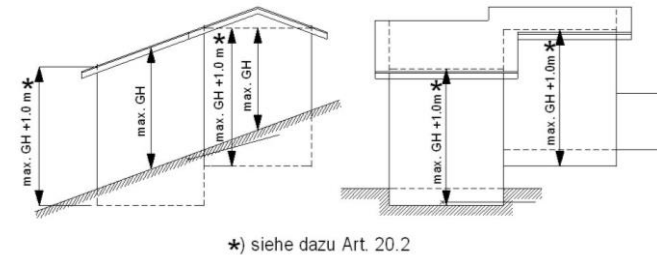
³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.



Art. 22

b) gestaffelte Gebäude am Hang

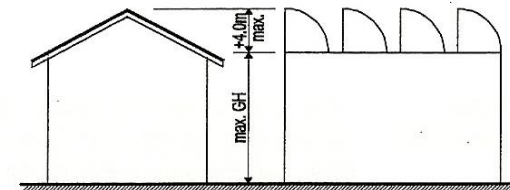
¹ Bei Gebäuden am Hang, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



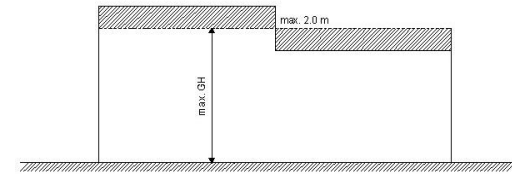
Art. 23

c) Gewerbebauten in der Gewerbezone

¹ In der Gewerbezone wird die Gebäudehöhe in Abweichung zu Artikel 21 wie folgt gemessen: Es gilt eine maximale Gebäudehöhe, welche von einem allfälligen Dachfirst (Schrägdächer, gewölbte Shedkonstruktion) um 4,00 m überragt werden kann. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten der Gebäudeflucht gemessen, ab gewachsenem Boden bis zum Schnittpunkt einer geneigten Dachfläche mit der Fassade oder bis oberkant Dachrand bei Flachdächern.



² Die Gebäudehöhe kann nach oben teilweise um maximal 2,00 m überschritten werden, wenn die restlichen Gebäudeteile entsprechend tiefer liegen (flächengleiche Kompensation in derselben Fassade.)



³ Folgende Dachaufbauten sind gestattet:

- Oberlichter, Kuppeln
- Rauch- und Lüftungskamine und dgl.
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Liftaufbaus.

⁴ Freistehende Kamine und andere Spezialbauten (Silobauten, Liftbauten und dgl.) bis zu einer Grundfläche von 30 m² dürfen die Gebäudehöhe um max. 4.00 m überschreiten.

VI Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 24

Gebäude mit Dachraum

a) Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist in allen Zonen im Dachraum auf maximal 2 Geschossen zulässig.

² Die feuerpolizeilichen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff der BauV) sind einzuhalten.

Art. 25

b) Dachgestaltung

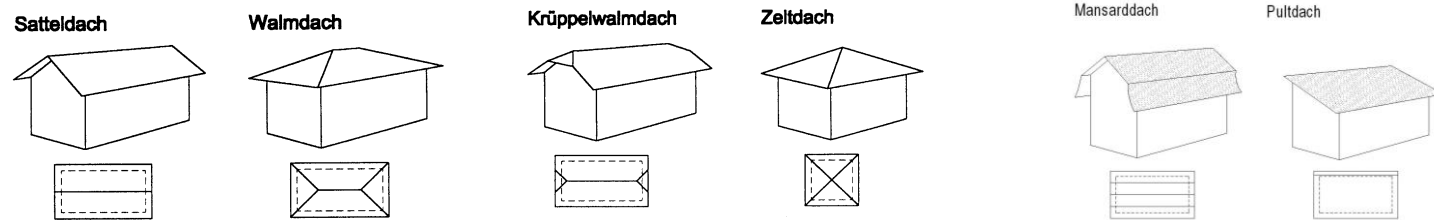
¹ Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (eventuell mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt.

² Bei Hauptbauten sind Pultdächer ausserhalb der Dorf- und Dorfkernzone zugelassen.

Bei An- und Nebenbauten (Art. 15 BR) sind Pultdächer und Flachdächer erlaubt.

In der Dorfzone sowie der Wohnzone darf bei zweigeschossigen Hauptbauten ein Anteil von maximal $\frac{1}{3}$ der gesamten Grundfläche des Hauptbaus als eingeschossiger Bauteil mit einem Flachdach überdeckt werden.

In der Gewerbezone sind auch auf Hauptbauten Flachdächer zugelassen. (Art. 23 BR)



³ Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen darf 21° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 34° (alte Teilung) nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein.

Pultdächer haben eine Neigung von 11 - 24° (alte Teilung) bei allen Dachformen aufzuweisen.

Bei An- und Nebenbauten ist eine minimale Dachneigung von 10° (alte Teilung) bei allen Dachformen zugelassen.

Integriert in landwirtschaftliche Hausgruppen in der Landwirtschaftszone darf die Dachneigung für Haupt- sowie An- und Nebenbauten max. 45° betragen.

⁴ Die Dachvorsprünge der Schrägdächer sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, bei Hauptbauten mindestens aber 70 cm betragen.

⁵ Zur Dacheindeckung sind bei Hauptbauten rote, rotbraune bis dunkelbraune sowie graue Tonziegel oder flacher brauner bis dunkelbrauner oder grauer Faserzementschiefer zu verwenden.

Bei An- und Nebenbauten sowie bei reinen Gewerbe- und Industriebauten ist die Verwendung von gewellten Faserzementplatten möglich.

Zugelassen sind überdies alle Dacheindeckungsmaterialien, welche in der Farbe den erwähnten Materialien entsprechen. Ausserhalb der Dorf- und Dorfkernzone sind auch begrünte Schrägdächer zugelassen.

Art. 26

2. Dachaufbauten

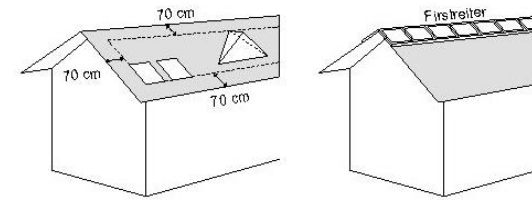
¹ Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppluken, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

² Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen).

Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen. (Vgl. dazu Art. 24¹ BR).

³ Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 70 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge beanspruchen.

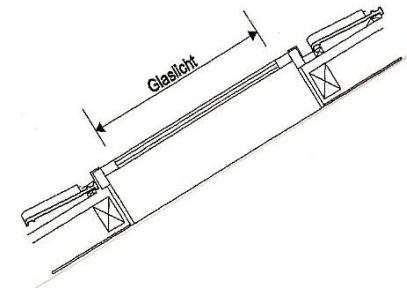
Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe.
Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach.



⁴ Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen (Art. 8 BR) unterzuordnen.
Die Beurteilung richtet sich nach den "Gestaltungshinweisen für Aufbauten bei ländlichen Steildächern" (Publikation auf Gemeindeverwaltung erhältlich).



⁵ Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1,25 m² (im Glaslicht) pro Fläche.
Die Dachflächenfenster haben eine hocheckige Form aufzuweisen.



⁶ Die Bewilligung von Dachflächenfenstern und dgl. richtet sich nach Art. 64 BauV und Art. 5 des Bewilligungsdekretes.

3. Solaranlagen

⁷ Solaranlagen dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden, sofern die Bestimmungen von Artikel 8 BR und Art. 18a RPG eingehalten werden können.
Die Bewilligung von Sonnenkollektoren richtet sich nach Art. 6 des Bewilligungsdekretes.

4. Antennen

⁸ Für Antennenanlagen gelten die Bestimmungen von Art. 9 BauG, Art. 17 BauV und Art. 4 BewD.

C ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Art. 27

1. *Nutzung der Bauzonen*

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung in den Bauzonen (Art. 39 BR).

² Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Baureglementes bestehende Bauvolumen in den Bauzonen dürfen über das zulässige Mass nach Art. 39 BR hinaus voll ausgebaut werden, sofern die Vorschriften über Gesundheit, Ortsbildschutz, Abstellplätze, Spielplätze etc. eingehalten werden können.

³ Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Baugrundstücke weiterhin in der Bauzone verbleiben. Die Zonenzuweisung wird nach Ablauf dieser Frist überprüft.

⁴ Der Gemeinderat erhebt von Grundeigentümern die in den Genuss von Planungsvorteilen (Neueinzonungen) kommen Infrastrukturbeiträge.

⁵ Auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden.

Die Sanierung bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen innerhalb der Bauzonen bleibt möglich.

Art. 28

2. *Landwirtschaftszone, Weilerzone*

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG und weitere) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

² In der Landwirtschaftszone gelten für neue Wohnbauten dieselben Masse wie in der Dorfzone D2 sowie für landwirtschaftliche Bauten dieselben Masse wie in der Gewerbezone G 12.
In der Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

³ Für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, sind die Abstände zu Wohn-, Dorf- und Kernzonen aufgrund von Emissionsplänen (Art. 6 BR) festzulegen.

⁴ Das Gebiet Binel ist eine Weilerzone nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung.

Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone:

- Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.
- Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden BGF zulässig.
- Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
- Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

II Bauzonen

Art. 29

1. Wohnzonen W2, W3

Die Wohnzonen W2, W3 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

Art. 30

2. Dorfzone D2, Dorfkernzone DK2

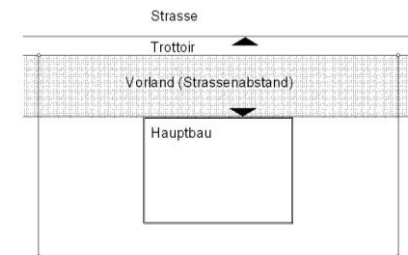
¹ Die Dorfzone D2 sowie die Dorfkernzone DK2 umfassen Gebiete in denen vielfältigste Nutzungen erlaubt sind.

Zugelassen sind Laden-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen.

Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzone D2 oder der Dorfkernzone DK2 beeinträchtigen, sind untersagt.

In der Dorfkernzone DK2 sind Hauptbauten möglichst strassenbezogen zu erstellen.

Das Vorland ist bei Neubauten möglichst von Autoabstellplätzen freizuhalten. Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.



² Neubauten in der Dorfzone D2 sowie in der Dorfkernzone DK2 haben insbesondere auf die benachbarten schützenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen.

Neu-, An-, Neben- und Umbauten haben die Merkmale der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden, Bezug zum Strassenraum). Die Bauten sind ins natürliche Terrain (ohne wesentliche Anpassungen) einzufügen.
- b) Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen),
- c) Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Material),
- d) Fassadengestaltung (Material, Form, Farbe, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen. An- und Nebenbauten in Glas, Metall oder Beton sind zugelassen),
- e) Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien).

Art. 31

3. Gewerbezone G 12 / 10 / 8

¹ In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Die Gebäudeabstände innerhalb der Gewerbezone richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.

Die übrigen baupolizeilichen Masse sind in Art. 39 BR festgelegt.

³ Bei Baugesuchen für Um- und Neubauten in der Gewerbezone prüft die Baubewilligungsbehörde Auflagen zum Schutz der benachbarten Bebauung wie z.B. Baumreihen oder Heckenstreifen innerhalb der Bauparzelle des Baugesuchstellers.

Art. 32

4. Detailerschliessung, Ueberbauungs- ordnungspflicht

¹ Insbesondere die Detailerschliessung in grösseren Bauzonen wird mittels Ueberbauungsordnungen geregelt (Art. 88 ff BauG).

² Eine Ueberbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn die Detailerschliessung altrechtlich oder tatsächlich gesichert ist und im wesentlichen nicht mehr als noch die Hausanschlüsse erstellt werden müssen.

Art. 33**5. Zonen mit
Planungspflicht**

¹ Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind. (Im Sinne von Art. 93/94 BauG / Zuständigkeit: Gemeinderat).

² Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus. Die im Folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

a) allgemeine Bestimmungen

³ Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- c) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

⁴ Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

b) ortsbezogene Bestimmungen**1) Zone mit
Planungspflicht
ZPP1
"Aefligenstrasse"**

⁵ Die Zone mit Planungspflicht ZPP1 "Aefligenstrasse" bezweckt eine Wohnüberbauung mit flächenoptimierter Erschliessung. Entlang der Aefligenstrasse ist ein Gehweg zu realisieren. Der zwingend zu erstellende Quartierplatz hat min. 225 m² Fläche aufzuweisen. Dieser kann auch als Wendeplatz benutzt werden.

Wegen des Hochwasserschutzes ist die Erschliessung durchschnittlich 0.5 m über das gewachsene Terrain zu legen und das Erdgeschoss der Wohnhäuser min. 0.8 - max. 1.2 m über das gewachsene Terrain zu legen. Die Ueberbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2 und der Dorfzone D2. (Abgrenzung im Zonenplan)

Der Einbezug des Gewässers des Hauptkanals sowie die partielle Ausuferung und Renaturierung der Kanalseite und die Wegführung innerhalb des Gewässerabstandes von 15 m entlang der ZPP1, ist im Rahmen der Ueberbauungsplanung zu prüfen.

⁶ Für die Gebiete Hofmatte Nord und Bahnhofmatte gelten die genehmigten Ueberbauungsordnungen. Als Grundlage zur Erarbeitung dieser Ueberbauungsordnungen dienten die in Anhang V enthaltenen ZPP-Bestimmungen.

III Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 34

1. *Zonen für öffentliche Nutzungen* ¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) können die bestehenden öffentlichen Anlagen ergänzt und erweitert werden.
Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.
- ² Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Gebäudehöhe beträgt max. 10 m. Die Abstände richten sich nach Art. 13 BR.
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II oder III der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.

Art. 35

2. *Zonen für Sport- und Freizeitanlagen* ¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Artikels 78 BauG.
Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.
Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der Zonen für öffentliche Nutzungen.

IV Erhaltungs- und Gestaltungsmassnahmen

Art. 36

1. *Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen* ¹ Die Klassifizierung der im Bauinventar, Anhang des Baureglementes sowie im Schutzplan aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen ist grundeigentümerverbindlich.
Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte sowie erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die als K(antonale) Objekte bezeichnet sind, zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Denkmalpflege bei.
- ² Die im Schutzplan aufgeführten schützenswerten Objekte der Landschaft (insbesondere auch die Wege mit historischer Bedeutung) sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe (in aussergewöhnlichen Fällen unter Einbezug fachlicher Beratung) sind gestattet.
Zur Pflege der schützenswerten Objekte der Landschaft enthält das durch die Gemeindeverwaltung laufend aktualisierte Merkblatt Hinweise. (Anhang)
- ³ An die Kosten für aussergewöhnliche Pflege-, Unterhalts- und Schutzmassnahmen, die sich aus den Einschränkungen von Art. 36, Abs 1 und 2 ergeben, kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Mittel Beiträge leisten.

Für Beiträge seitens des Kantons gilt Art. 139 BauG.

2. *Grünzone*

⁴ Die Grünzone kann als siedlungsinterne Wiese bewirtschaftet werden (Art. 79 BauG).

Art. 37

3. *Gefahrengebiete*

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

² 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.

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.

Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen über Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung sinngemäss.

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Art. 38

4. *Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte*

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Bau- und Planungskommission und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Im Bereich der im Schutzplan eingetragenen archäologischen Schutzobjekte dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Absprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

V Baumasse

Art. 39

1. Masse

¹ Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- fixen Geschoszzahlen (GZ),
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

| Zone | kGA | gGA | GH | GZ | GL ³⁾ | ES |
|---------------|--------------------|------|-----------------------------|-----|------------------|-----|
| W2 | 4 m | 8 m | 7 m | 2 | 25 m | II |
| W3 | 4 m | 10 m | 10 m ²⁾ | 3 | 30 m | II |
| D2 | 4 m | 7 m | 8 m | 2 | 30 m | III |
| DK2 | 4 m | 6 m | 8 m | 2 | 35 m | III |
| G 8 / 10 / 12 | ½ GH ¹⁾ | --- | 8 / 10 ⁴⁾ / 12 m | --- | 60 m | IV |

¹⁾ Mindestens aber 4 m

²⁾ Ohne Kniewand (Vgl. Art. 20⁴ BR)

³⁾ An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind (Art. 15¹ BR), werden nicht zur Gebäudelänge angerechnet. (Vgl. Art. 17 BR)

⁴⁾ In der Zone G 10 gilt für Bauten, die für den Betrieb der bestehenden Mühle notwendig sind, eine Gebäudehöhe von 15 m.

Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone sind in Art. 28 BR enthalten.

² In den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Dorfzonen D2 und der Dorfkerzone DK2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.00 m lang oder über 15.00 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN

Art. 40

1. Gemeinderat

¹ Soweit diese nicht der Bau- und Planungskommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:

- a) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- b) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- c) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- d) die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften (Art. 122 BauV),
- e) die Ueberbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 32 und 33 BR).

² Der Gemeinderat beschliesst über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild, Verkehrsnetz und Landschaft und weitere ortsplannerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung und auf der Grundlage der Gemeindeordnung (GO).

Art. 41

2. Bau- und Planungskommission

Die Aufgaben der Bau- und Planungskommission richten sich nach der Gemeindeordnung (GO) und umfassen insbesondere:

- a) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...),
- b) die Antragstellung an den Gemeinderat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften als zuständige Baubewilligungsbehörde,
- c) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- d) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- e) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsrat zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist.
- f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der Gemeindeverwalter das Protokoll führt,
- g) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- h) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- i) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,
- k) die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungsrat,
- l) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen.

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42

1. *Widerhandlungen* Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff) vom Richter geahndet.

Art. 43

2. *Inkrafttreten* ¹ Dieses Reglement tritt wie die gesamte baurechtliche Grundordnung (Art. 1 BR) der Einwohnergemeinde Fraubrunnen am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Es ersetzt die bisherigen Baureglements- und Zonenbestimmungen der Gemeinde Fraubrunnen.

² Mit der Genehmigung der gesamten baurechtlichen Grundordnung werden sämtliche noch bestehenden Baulinienpläne ausser Kraft gesetzt. Von den bisher gültigen Ueberbauungsordnungen bleiben nach Genehmigung der gesamten baurechtlichen Grundordnung noch in Kraft:

- Ueberbauungsplan Industrieparzelle Nr. 101 vom 6. Januar 1982
- Ueberbauungsordnung Hofmatte Nord vom 13. Oktober 1997
- Ueberbauungsordnung Bahnhofmatte vom 13. März 2001.

Aufgehoben werden die folgenden Ueberbauungsordnungen:

- Gestaltungsplan Bruchfeld - Bürenstrasse vom 14.8.1972
- Ueberbauungsplan Büündeweg vom 15.1.1973
- Ueberbauungsplan Bürenstrasse - Hofmatten vom 21.5.1980
- Ueberbauungsordnung Löwenmatte vom 12.7.1981
- Ueberbauungsordnung Hofmatte vom 2.9.1982
- Ueberbauungsplan Kirchgasse vom 14.7.1983
- Ueberbauungsordnung Moos Ost vom 29.7.1991
- Ueberbauungsordnung Hofmatte West vom 2.5.1996
- Ueberbauungsordnung Willenweg vom 1.9.2000

GENEHMIGUNGSVERMERKE

| | | | |
|---|-----------------------------|-----|-----------------------------------|
| Mitwirkung | | vom | 31. Juli bis 29. August 2008 |
| Vorprüfung Amt für Gemeinden und Raumordnung | | vom | 06. April 2009 und 06. Juli 2009 |
| Publikation | im Amtsblatt | vom | 12. und 19. August 2009 |
| | im Amtsanzeiger Fraubrunnen | vom | 14. und 21. August 2009 |
| Öffentliche Auflage | | vom | 14. August bis 14. September 2009 |
| Einspracheverhandlung | | am | 29. September 2009 |
| Erledigte Einsprachen | | | 2 |
| Unerledigte Einsprachen | | | 1 |
| Rechtsverwahrungen | | | keine |
| BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT FRAUBRUNNEN | | am | 16. März 2009 und 5. Oktober 2009 |
| BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN | | am | 12. Oktober 2009 |
| Namens der Einwohnergemeinde | der Versammlungsleiter | | sig. Markus Bärtschi |
| | der Gemeindeverwalter | | sig. Thomas Läderach |
| DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: FRAUBRUNNEN | | den | 12. Oktober 2009 |
| | der Gemeindeverwalter | | sig. Thomas Läderach |
| GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG | | vom | 1. März 2010 |

**Teilrevision des Baureglements
Anhang V, ZPP Bestimmungen Überbauungsordnung Hofmatte Nord**

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT FRAUBRUNNEN | am | 18. Februar 2013 |
| BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN | am | 3. Juni 2013 |
| Namens der Einwohnergemeinde | der Versammlungsleiter |(Rolf König) |
| | die Gemeindeverwalterin |(Karin Stähli) |
| DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: FRAUBRUNNEN | den | 3. Juni 2013 |
| | die Gemeindeverwalterin |(Karin Stähli) |
| GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG | vom | |

ANHANG I

SACHREGISTER

Im nachstehenden Sachregister sind Baugesetz, Strassengesetz, Baubewilligungsdekret, Bauverordnung und übrige eidgenössische und kantonale Erlasse sowie das Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen verarbeitet.

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis der Vorschriften.

ABKÜRZUNGEN

| | |
|--------|---|
| BR | Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen |
| BauG | Baugesetz vom 12. Sept. 1984 |
| BauV | Bauverordnung vom 6. März 1985 |
| BewD | Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984 |
| BUD | Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 |
| EGzZGB | Einführungsgesetz vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch |
| GBD | Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 |
| LRV | Luftreinhalteverordnung vom 1. Juli 1987 |
| LSV | Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 |
| NBRD | Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984 |
| SFD | Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985 |
| SFG | See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982 |
| SFV | See- und Flussufervorordnung vom 29. Juni 1983 |
| SG | Strassengesetz vom 4. Juni 2008 |
| SV | Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 |
| VVR | Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 |
| WBG | Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 |

| | | |
|--|-------------------------------------|-------------|
| A ABRUCH von Bauten | 1, 9 BauG, 5 Bew D | 2, 4 |
| ABLAGERUNG | | 2, 4, 8 |
| - Bewilligungserfordernis | 1 BauG, 4 BewD, | |
| - nähere Bestimmungen | 30-35 BauV | |
| ABLEITUNG | | |
| - der Abwasser | 7 BauG | 7 |
| ABSTELLPLÄTZE für Fahrzeuge | | |
| - Bewilligungserfordernis | 1 BauG, 4, 11 BewD | 5 |
| - Erstellungspflicht im allgemeinen | 16-18, 88 BauG, 49-56 BauV, 23 NBRD | 5 |
| - für Motorfahrzeuge Behinderter | 23 BauG, 87 BauV | |
| - Normen | 50ff, BauV | |
| ABSTELLRÄUME | 15 BauG, 42-48, BauV, 23 NBRD | |
| ALTWAREN | 36-41 BauV, 4 BewD, | |
| - Ablieferungspflicht | 37 BauV | |
| ÄNDERUNG | | |
| - von Bauten, Bewilligungserfordernis | 1, 33 BauG, 5, 9 BewD | 2, 4, 40 |
| AN- UND NEBENBAUTEN | | |
| - Definition und Abstände | 12-14 NBRD | 15, 18 |
| ANSCHRIFTEN | 9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD | 2, 4, 8 |
| ANTENNEN | 9, 69 BauG, 17f, BauV, 4f. BewD | 2, 4, 8, 26 |
| ARBEITSGESETZ bes. Bewilligung | 42 BewD | 4 |
| ATTIKAGESCHOSS | 8 NBRD | 25 |
| AESTHETIK s. Landschaftsschutz und Ortsbild | | |
| AUFBAUTEN, Dach | 5 BewD, 18 NBRD | 26 |
| AUFBEWAHRUNG gefährlicher Flüssigkeiten und Gase, besondere Bewilligung | 42 BewD | 2, 4 |
| AUFFÜLLUNG s. Terrainveränderung | | |

| | | |
|--|--|---------|
| AUSGLEICH von Planungsnachteilen | 140 BauG, 1 PFD | |
| AUSHUBARBEITEN | 83 BauV, 39 BewD | 4 |
| AUSKUNFTSPFLICHT in der Planung | 56 BauG | |
| AUSNAHMEN | | |
| - allgemein von Bauvorschriften | 26-29 BauG | 3 |
| - für Bauten ausserhalb der Bauzone | 81-84 BauG, 99, 100, 103 BauV, 46 BewD | |
| - für Abstellplätze für Fahrzeuge | 55 BauV | |
| - für Kleinbauten | 28 BauG | |
| - Nebenbestimmungen (Revers, Befristung, Widerruf) | 29 BauG | |
| - in Schutzgebieten | 100 BauV | |
| AUSNAHMEGESUCH | | |
| - im allgemeinen | 34 BauG, 10, 31, 46 BewD | 3 |
| - nachträgliches | 45 BewD | |
| AUSNÜTZUNGSZIFFER | | |
| - Begriff | 93 BauV | |
| - Nutzungsübertragung | 94 BauV | |
| AUSSENHEIZUNG | 5 BewD | |
| AUSSENRÄUME von Bauten (Umgebung) | 14, 69, 88 BauG, 42ff. BauV, 14 BewD, 22 NBRD | 6, 8, 9 |
| AUSSENREKLAME | 9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD | 2, 4, 8 |
| B BACHLÄUFE | 10, 11, 54, 86, 88 BauG, 16 BauV | 12 |
| BALKONE, Schutzvorrichtungen | 58 BauV | 16 |
| BASISERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung | 106f. BauG | |
| BAUABSTÄNDE | 12, 69 BauG | 11 |
| - Messregeln | 98 BauV | |
| - von öffentlichen Strassen | 16 NBRD | 11 |
| - von Seen und Flüssen | 11-12 BauG, 8 SFG | 12 |
| - vom Wald | 12 Bau G, 74 SFG | 12 |
| BAUBEGINN | 1 BauG, 2, 39, 40 BewD | 4 |

BAUBEWILLIGUNG

| | | |
|------------------------------|----------------------------|------|
| - allgemeine Voraussetzungen | 2 BauG, 32 BewD | 5, 6 |
| - Arten | 32 BauG, 7ff, BewD | |
| - Erfordernis | 1 BauG, 1ff. BewD, 4 NBRD | 2, 4 |
| - Geltung, persönliche | 42 BauG, 105 BauV, 38 BewD | |
| - Geltung, zeitliche | 42 BauG, 40, 41 BewD | |

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

| | | |
|---------------------------|------------------|----------|
| - allgemeine Bestimmungen | 32-44 BauG, BewD | 2, 6 |
| - generelles Baugesuch | 43 BewD | |
| - kleines Baugesuch | 9, 20 BewD | 2, 4, 41 |
| - ordentliches Baugesuch | 7, 8 BewD | 2, 4, 41 |

BAUERNBETRIEB

| | |
|-----------------------------|--------|
| 54, 80, 81, 85 BauG, 17 GBD | 28, 30 |
|-----------------------------|--------|

BAUFORMEN ortsfremde

| | |
|--------------------------|-------------------|
| 9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD | 8, 10, 25, 26, 30 |
|--------------------------|-------------------|

BAUGESTALTUNG

| | | |
|-------------|------------------|------------------|
| - allgemein | 13 BauG, 20 NBRD | 8, 9, 10, 25, 26 |
| - störende | 9 BauG, 12 BauV | |

BAUGESUCH

| | |
|-------------------------------|---------|
| 34 BauG, 10ff., BewD, 43 BewD | 2, 5, 6 |
|-------------------------------|---------|

BAUHÖHE

| | |
|------------------|----------------|
| 97 BauV, 19 NBRD | 21, 22, 23, 39 |
|------------------|----------------|

BAUKONTROLLEN

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 45-49, BauG, 107 BauV, 47-49 BewD | 5, 6, 41 |
|-----------------------------------|----------|

BAULANDERSCHLIESSUNG s. Erschliessung

BAULANDUMLEGUNG

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| - gesetzliche Bestimmungen | 64, 119-124 BauG, 1-65 BUD |
|----------------------------|----------------------------|

BAULINIE

| | |
|------------------------|---------|
| - allgemein | 90 BauG |
| - besondere Baulinien | 91 BauG |
| - Gestaltungsbaulinien | 91 BauG |
| - bei Strassen | 90 BauG |
| - Kleinbauten | 28 BauG |

| | | |
|--|---------------------------------------|-------------------|
| BAUREGLEMENT | 64, 69 BauG | |
| - Verfahren | 58-61 BauG, 109f., 118, 122 BauV | 43 |
| - Zuständigkeit | 66 BauG | 1 |
| BAUREIFE s. Erschliessung | | |
| BAUSPERRE s. auch Planungszonen, Planungseinsprache | 6 NBRD | |
| BAUTEILE, vorspringende | | |
| - bei Baulinien | 90 BauG | |
| BAUTEN UND ANLAGEN | | |
| - mit besonderen Betriebsgefahren | 61 BauV | |
| - Immissionsempfindlichkeit | 24 BauG, 90f. BauV | |
| - mit Publikumsverkehr | 23 BauG, 61, 85-87 BauV | |
| - an Versorgungsrouten | 6 VVR | |
| BAUVERBOTE | 6 NBRD | |
| BAUWEISE | | |
| - offene | 13 BauG, 10 NBRD | 10 |
| - traditionelle | 20, 21 NBRD | 30 |
| BAUZONE | | |
| - Begriff | 72 BauG, 7 NBRD | 29–35, 39 |
| - für Einheimische | 73 BauG | |
| BÄUME | 10, 14, 16, 54, 86, 88 BauG, 111 BauV | 2, 9, 36 |
| BEDINGUNGEN | | |
| - zur Baubewilligung | 38 BauG, 32 BewD | 5, 6 |
| BEGRIFFE | | |
| - baurechtliche | 92ff. BauV | 14,15,18,20,21,23 |
| BEHINDERTE, bauliche Vorkehren | 22, 23 Bau G, 85-88 BauV | 5 |
| BEHÖRDENVERBINDLICHKEIT, von Plänen | 57 BauG | |
| BELEUCHTUNG, BELICHTUNG | | |
| - von Räumen | 60, 64 BauV | |

| | | |
|---|--------------------------|-------------------|
| BELÜFTUNG von Räumen | 64 BauV | |
| BEMALUNGEN | 9 BauG | |
| BEPFLANZUNG | 14, 54 BauG, 22 NBRD | 2 |
| BESCHATTUNGSTOLERANZEN | 22 BauV | 8, 11, 13, 16, 18 |
| BESITZSTANDGARANTIE | 3, 11, 83 BauG | |
| BESONDERE BEWILLIGUNGEN | 2, 39 BauG, 1, 42 BewD | 2, 4, 5, 6 |
| BESONNUNG, von Wohnräumen | 64 BauV | |
| BEWILLIGUNGSERFORDERNIS, zum Bauen | 1BauG, 1 BewD | 2, 4, 5, 6 |
| BODEN, gewachsener | 97 BauV | |
| BODENUNTERSUCHUNGEN | 28 BewD | 5, 38 |
| BÖSCHUNGEN, an Strassen | | 5, 9, 11 |
| BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE | 93 BauV | 26 |
| C CAMPINGPLATZ | 1 BauG, 29 BauV, 4 BewD | 2, 4, 35 |
| D DACHGESTALTUNG | | |
| - Bewilligungserfordernis | 5 BewD | 4, 8 |
| - störende | 9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD | 25 |
| DACHAUSBAU | 17, 18 NBRD | 24 |
| DETAILERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung | 106, 107 BauG | 32 |
| DORFZONE, D2 | | 30 |
| DORFKERNZONE DK2 | 20, 72 BauG | 30 |
| DÜNGERGRUBEN | 4 BewD | |
| E EINFAHRTSRAMPE | 4 BewD | |

| | | |
|---|---|---------------|
| EINFRIEDUNG | | |
| - Bewilligungserfordernis | 4, 6 BewD | 2, 4, 8, 11 |
| - nach Normalbaureglement | 3 NBRD | |
| EINORDNUNG UND GESTALTUNG | 9-20 BauG | 8, 10, 25, 26 |
| ENERGIEVERSORGUNG als Voraussetzung der Baureife | 7 BauG, 3 BauV | 4, 5 |
| ERSCHLIESSUNG | | |
| - Allgemeines | 7, 8, 68f., 106-118, BauG, 3-11 BauV, GBD | |
| - Basiserschliessung | 5 BewD | 11 |
| - Detailerschliessung | 66, 106, 107, 112 BauG | 11 |
| - Grundeigentümeranteil und -beiträge s. Grundeigentümerbeiträge | | |
| F FABRIKEN | 61 BauV | 31 |
| FACHSTELLEN | 14 BauV, 29 BewD | 2, 4 |
| FAHRNISBAUTEN | 28 BauG, 6, 9 BewD | 2, 4 |
| FARBWAHL, störende | 9 BauG | 8, 25 |
| FASSADENGESTALTUNG | 9 BauG, 12 BauV, 5, 9 BewD | 8 |
| FEUCHTIGKEIT, Isolation | 66 BauV | |
| FEUERPOLIZEI | 57 BauV | |
| - feuerpolizeiliche Einwände im Baubewilligungsverfahren | 29 BewD | |
| FEUERSTELLEN | 5f. BewD | 2, 4 |
| FREIFLÄCHE s. Zonen für öffentliche Nutzungen | | |
| FREIZEITANLAGEN, Zone für | 78 BauG | 35 |
| FRUCHTFOLGEFLÄCHEN | 72, 101 BauG, 114, 115 BauV | |
| G GARAGE, Ausfahrt, Vorplatz | | 11 |
| GARTENABFÄLLE | 30 BauV | |

| | | |
|--|------------------------------|------------|
| GARTENANLAGEN UND -GESTALTUNG | 6 BewD | 6, 8, 9 |
| GÄRTNEREIEN | 80 BauG | 28 |
| GEBÄUDEFLUCHT | 91 BauG | |
| GEBÄUDEHOEHE | 97 BauV, 19 NBRD | 21, 23, 39 |
| GEBÄUDEPROPORTIONEN | 12 BauV | |
| GEBRECHLICHE s. Behinderte | | |
| GEFAHRENGEBIETE | 6 BauG | 37 |
| GELEISEANSCHLUSS | 7, 74 BauG | |
| GESCHOSSE | 13, 20a BauG | |
| - Zahl nach Normalbaureglement | 17 NBRD | 39 |
| GESTALTUNGSBAULINIE | 91 BauG | |
| GESTALTUNGSFREIHEIT | 75 BauG | |
| GESUNDHEIT | | |
| - Einwände im Baubewilligungsverfahren | 29 BewD | |
| - gesundheitspolizeiliche Bestimmungen | 21 BauG, 62-69 BauV | |
| GEWACHSENER BODEN | 97 BauV | |
| GEWÄSSER | 48 WBG | 12 |
| GEWERBE | 72, 82, 83 BauG | |
| - besondere Bewilligung | 42 BewD | 6 |
| GRENZABSTÄNDE | | 11-18 |
| GRUNDEIGENTUMERBEITRÄGE | | |
| - allgemeine Bestimmungen | 111-115, 141 BauG, GBD | |
| - Befreiung von Beitragspflicht | 32 GBD | |
| - Grundeigentümeranteil insgesamt | 88, 109, 112f. BauG, 11f GBD | |
| - Reglemente | 69, 141 BauG, 3, 10 GBD | |
| - Verfahren | 113-115 BauG, 27f. GBD | |
| H HANGBAUTEN | 19 NBRD | |

| | | | |
|----------|---|---------------------------------|----------|
| | HAUSKLÄRANLAGEN | 4, 42 BewD | 2, 4 |
| | HECKEN | 14, 54, 86 BauG | 2, 5, 36 |
| | HEIZOELTANKS | 65 BauV, 4, 5 BewD | 2, 4 |
| | HÖHERES HAUS | 19, 20 BauG, 22 BauV | |
| | HYGIENE | 21 BauG, 70-84 BauV | |
| I | IMMISSIONEN | 24 BauG, 89ff., 124 BauV | 5, 31 |
| | IMMISSIONSSCHUTZ | 89-91 BauV | 31 |
| | INDUSTRIEBAUTEN - besondere Bewilligung | 42 BewD | 5 |
| | INDUSTRIEZONEN | 7, 72, 74, 102 BauG | 31 |
| | INNENEINRICHTUNGEN, Bewilligungserfordernis | 6 BewD | 2, 4 |
| | INVALIDE, s. Behinderte | | |
| | ISOLATION | 65, 98 BauV, 14 BewD | |
| J | JAUCHEGRUBE | 4 BewD | |
| K | KANALISATION s. auch Erschliessung | 7, 106ff. BauG, 3 BauV, 42 BewD | 2, 4, 5 |
| | KELLEREINGANG, äusserer | 4 BewD | 21 |
| | KELLERGESCHOSS | 17 NBRD | 20 |
| | KIESENTNAHME s. Materialentnahme | | |
| | KINDERSPIELPLATZ | 15 BauG, 43 ff. BauV | 5 |
| | KLEINBAUTEN, Ausnahmegewilligung | 28 BauG | |
| | KOMPOSTIERUNG | 30 BauV | |
| | KONSTRUKTIONSVORSCHRIFTEN | 21-25 BauG, 57ff., BauV | |

| | | | |
|----------|---|--|---------------|
| | KULTURLAND s. auch Fruchtfolgefläche und Landwirtschaftszone | 54, 80 BauG | |
| L | LANDWIRTSCHAFT | 54, 64, 68, 71, 72, 76, 80-85, 101, 140 BauG, 99, 114, 115 BauV, 17 GBD | 28 |
| | LANDWIRTSCHAFTSZONE | 71, 80ff. BauG, 8 NBRD | 3, 28 |
| | LÄRMIMMISSIONEN | 24, 87 BauG, 89-91, 124 BauV | 5, 31 |
| | LASTENAUSGLEICH | 30, 31 BauG, 21 BewD | |
| | LICHTRAUMPROFIL, der Strasse | | 16 |
| M | MASTBETRIEBE | 80 BauG, 90 BauV | 28 |
| | MATERIALENTNAHME | 1, 102 BauG, 15, 31-35 BauV, 4 BewD | 2, 4, 8, 37 |
| | MATERIALWAHL, störende | 9 BauG | 8 |
| | MITWIRKUNG der Bevölkerung | 58, 59 BauG, 104, 109 BauV | |
| | MODELLE | 15 BewD | 5 |
| N | NÄHERBAU | 14 NBRD | 15, 17, 18 |
| | NATURSCHUTZOBJEKTE | 10 BauG, 13 BauV, 42 BewD | 36 |
| | NEBENBAUTEN s. An- und Nebenbauten | | |
| | NUTZUNGSPÄNE, Begriff und Verfahren | 57, 61 BauG, 118-120, 122 BauV | |
| | NUTZUNGSUEBERTRAGUNG | 94 BauV | |
| O | ÖFFENTLICHE INTERESSEN | 26, 28, 35, 43, 54, 61, 77, 81, 83, 85, 127 BauG, 25, 31 BauV | 5 |
| | ÖFFENTLICHE ORDNUNG, Störung, Gefährdung | 2, 45 BauG, 47 BewD | 5 |
| | ORTSBILD | 9f, 14, 16, 54, 68, 69, 73, 86, 88, 128, 140 BauG, 12-18 BauV, 29 BewD, 13-15 PFD | 8, 10, 25, 26 |

| | | |
|--|------------------------------|---------------|
| ORTSPLANUNG | 64-96 BauG | |
| - Aufgabe | 55, 64 BauG | |
| - Zuständigkeit | 66 BauG | |
| P PARKPLÄTZE, s. Abstellplätze | | |
| PLANUNGSZONE | 37, 62, 63 BauG, 6 NBRD | |
| PRIVATSTRASSE | | 2, 4 |
| - Bewilligungserfordernis | 4 BewD | |
| PROJEKTÄNDERUNGEN | 9 BauG, 44 BewD | |
| PROJEKTPLÄNE | 10, 14 BewD | 5 |
| PRÜFUNG, von Baugesuchen | 38 BauG, 17, 18, 28, 29 BewD | 40, 41 |
| R RAUMHÖHE UND -GRÖSSE | 67 BauV | 21, 23 |
| RAUMPLANUNG | 53-142 BauG | |
| REGELN DER BAUKUNDE | 57 BauV | 5 |
| REKLAME | 9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD | 8 |
| RICHTPLAN | 57f, 68 BauG, 111f., BauV | 7 |
| S SACHVERSTÄNDIGE | 28 BewD | 5 |
| SCHATTENDIAGRAMME | 15 BewD | |
| SCHATTENWURF | | |
| - höhere Häuser | 22 BauV | 8, 11, 16, 18 |
| SCHIESSPLÄTZE | 102 BauG | |
| SCHÜTZENSWERTE OBJEKTE | | 36 |
| SCHWIMMBASSINS | 4 BewD | 2, 4, 15 |
| SICHERHEIT | | |
| - allgemeine Vorschriften | 21 BauG, 57-61 BauV | |
| - Einwände im Baubewilligungsverfahren | 29 BewD | 5 |

| | | |
|---|--------------------------------------|------------|
| SICKERGRUBEN, Bewilligungserfordernis | 4, 42 BewD | 2, 4 |
| SIEDLUNGSRICHTPLAN | 111 BauV | |
| SITUATIONSPLAN | 10, 12, 13 BewD | 6, 9 |
| SOLARANLAGEN | 5 BewD | 4, 8, 26 |
| SPORT, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen | 72, 78 BauG | 35 |
| STRASSEN, allgemeines | 7f., 106-115 BauG, 3-11 BauV | 11 |
| STÜTZMAUER | | |
| - Bewilligungserfordernis | 4, 6 BewD | 2, 4, 9 |
| - Abstand | 3 NBRD | 11 |
| T TANKANLAGEN, Bewilligungserfordernis | 4, 5 BewD | 2, 4 |
| TERRAINVERÄNDERUNGEN | | |
| - Bewilligungserfordernis | 1, 69 BauG, 15 BauV, 4, 9 BewD | 2, 4, 8, 9 |
| - an öffentlichen Strassen | 42 BewD | |
| TERRASSENHAUS | 23 BauV | |
| TREPPEN | 6, 59 BauV, 6 BewD | |
| TRINKWASSER | 69, 77 BauV | |
| U ÜBERBAUUNGSORDNUNG | 88-95 BauG | 1, 32, 33 |
| - Begriff und Bedeutung | 88 BauG | |
| - für Erschliessungsanlagen | 7, 88f., 106-115 BauG | |
| - in Zonen mit Planungspflicht | 92-96, 150 BauG | |
| - Verfahren | 58-61 BauG, 109f., 118-120, 122 BauV | |
| - Zuständigkeit | 66 BauG | |
| UFERSCHUTZPLAN | 11 BauG, 2, 3, 5, 6, 8 SFG, 7, 8 SFV | |
| UMGEBUNGSGESTALTUNG s. Aussenräume | | |
| UMBAU | 3, 16 BauG, 5 BewD | 2, 4 |
| UMWELTSCHUTZ | 24 BauG, 89, 24 BauV | |

| | | | |
|----------|----------------------------------|--|--------|
| V | VERKEHRSRICHTPLAN | 111 BauV | |
| | VORGÄRTEN | 16 BauG | |
| | VORPLÄTZE | | 11, 30 |
| W | WALDABSTAND | 12 BauG | 12 |
| | WANDERWEGE | 116, 139 BauG, 7 PFD | |
| | WÄRMEISOLATION | 25 BauG, 65 BauV, 14 BewD | |
| | WÄRMEPUMPANLAGEN | 25 BauG, 5 BewD | |
| | WASSERVERSORGUNG | 7 BauG, 3 BauV, 42 BewD | |
| | WIDERHANDLUNGEN | | |
| | - gegen Bauvorschriften | 45ff., 50ff. BauG, 108 BauV, 50 BewD, 26 NBRD | 42 |
| | WOHNSIEDLUNGEN | 15 BauG, 43 BauV | |
| | WOHNSTRASSEN | 8 BauG, 10 BauV | |
| | WOHNZONE | | 29 |
| Z | ZONEN | | |
| | - für öffentliche Nutzung | 72, 77, 128, 140, BauG, 1c PFD | 34 |
| | - mit Planungspflicht | 73, 93, 94 BauG | 33 |
| | - für Sport- und Freizeitanlagen | 72, 78 BauG | 35 |
| | ZONENPLAN | 71 BauG | 1 |
| | ZUCHTBETRIEBE | 80 BauG, 90 BauV | |
| | ZUFAHRT | | |
| | - allgemein | 7 BauG, 3-11 BauV, 5 NBRD | |
| | - Bewilligungserfordernis | 4 BewD | 2, 4 |
| | ZUSTÄNDIGKEIT | | |
| | - für Ausnahmegewilligungen | 27, 84 BauG, 102f., BauV | 2, 3 |
| | - im Baubewilligungsverfahren | 33 BauG, 7-9, 29 BewD | 40, 41 |

ZUSTIMMUNG

| | | |
|--|--------------------|------|
| - der Baudirektion für Bauten und Anlagen in der Uferschutzzone | 5 SFG, 17, 24 SFV | |
| - der Landwirtschaftsdirektion bei Einzonungen | 72 BauG | |
| - der Landwirtschaftsdirektion bei Ausnahmegewilligungen | 84 BauG | |
| ZWECKÄNDERUNG, von Bauten und Anlagen | 1, 83 BauG, 5 BewD | 2, 4 |

ANHANG I

SACHREGISTER

Im nachstehenden Sachregister sind Baugesetz, Strassengesetz, Baubewilligungsdekret, Bauverordnung und übrige eidgenössische und kantonale Erlasse sowie das Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen verarbeitet.

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis der Vorschriften.

ABKÜRZUNGEN

| | |
|--------|---|
| BR | Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen |
| BauG | Baugesetz vom 12. Sept. 1984 |
| BauV | Bauverordnung vom 6. März 1985 |
| BewD | Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984 |
| BUD | Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 |
| EGzZGB | Einführungsgesetz vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch |
| GBD | Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 |
| LRV | Luftreinhalteverordnung vom 1. Juli 1987 |
| LSV | Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 |
| NBRD | Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984 |
| SFD | Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985 |
| SFG | See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982 |
| SFV | See- und Flussufervorordnung vom 29. Juni 1983 |
| SG | Strassengesetz vom 4. Juni 2008 |
| SV | Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 |
| VVR | Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 |
| WBG | Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 |

| | | |
|--|-------------------------------------|-------------|
| A ABRUCH von Bauten | 1, 9 BauG, 5 Bew D | 2, 4 |
| ABLAGERUNG | | 2, 4, 8 |
| - Bewilligungserfordernis | 1 BauG, 4 BewD, | |
| - nähere Bestimmungen | 30-35 BauV | |
| ABLEITUNG | | |
| - der Abwasser | 7 BauG | 7 |
| ABSTELLPLÄTZE für Fahrzeuge | | |
| - Bewilligungserfordernis | 1 BauG, 4, 11 BewD | 5 |
| - Erstellungspflicht im allgemeinen | 16-18, 88 BauG, 49-56 BauV, 23 NBRD | 5 |
| - für Motorfahrzeuge Behinderter | 23 BauG, 87 BauV | |
| - Normen | 50ff, BauV | |
| ABSTELLRÄUME | 15 BauG, 42-48, BauV, 23 NBRD | |
| ALTWAREN | 36-41 BauV, 4 BewD, | |
| - Ablieferungspflicht | 37 BauV | |
| ÄNDERUNG | | |
| - von Bauten, Bewilligungserfordernis | 1, 33 BauG, 5, 9 BewD | 2, 4, 40 |
| AN- UND NEBENBAUTEN | | |
| - Definition und Abstände | 12-14 NBRD | 15, 18 |
| ANSCHRIFTEN | 9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD | 2, 4, 8 |
| ANTENNEN | 9, 69 BauG, 17f, BauV, 4f. BewD | 2, 4, 8, 26 |
| ARBEITSGESETZ bes. Bewilligung | 42 BewD | 4 |
| ATTIKAGESCHOSS | 8 NBRD | 25 |
| AESTHETIK s. Landschaftsschutz und Ortsbild | | |
| AUFBAUTEN, Dach | 5 BewD, 18 NBRD | 26 |
| AUFBEWAHRUNG gefährlicher Flüssigkeiten und Gase, besondere Bewilligung | 42 BewD | 2, 4 |
| AUFFÜLLUNG s. Terrainveränderung | | |

| | | |
|--|--|---------|
| AUSGLEICH von Planungsnachteilen | 140 BauG, 1 PFD | |
| AUSHUBARBEITEN | 83 BauV, 39 BewD | 4 |
| AUSKUNFTSPFLICHT in der Planung | 56 BauG | |
| AUSNAHMEN | | |
| - allgemein von Bauvorschriften | 26-29 BauG | 3 |
| - für Bauten ausserhalb der Bauzone | 81-84 BauG, 99, 100, 103 BauV, 46 BewD | |
| - für Abstellplätze für Fahrzeuge | 55 BauV | |
| - für Kleinbauten | 28 BauG | |
| - Nebenbestimmungen (Revers, Befristung, Widerruf) | 29 BauG | |
| - in Schutzgebieten | 100 BauV | |
| AUSNAHMEGESUCH | | |
| - im allgemeinen | 34 BauG, 10, 31, 46 BewD | 3 |
| - nachträgliches | 45 BewD | |
| AUSNÜTZUNGSZIFFER | | |
| - Begriff | 93 BauV | |
| - Nutzungsübertragung | 94 BauV | |
| AUSSENHEIZUNG | 5 BewD | |
| AUSSENRÄUME von Bauten (Umgebung) | 14, 69, 88 BauG, 42ff. BauV, 14 BewD, 22 NBRD | 6, 8, 9 |
| AUSSENREKLAME | 9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD | 2, 4, 8 |
| B BACHLÄUFE | 10, 11, 54, 86, 88 BauG, 16 BauV | 12 |
| BALKONE, Schutzvorrichtungen | 58 BauV | 16 |
| BASISERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung | 106f. BauG | |
| BAUABSTÄNDE | 12, 69 BauG | 11 |
| - Messregeln | 98 BauV | |
| - von öffentlichen Strassen | 16 NBRD | 11 |
| - von Seen und Flüssen | 11-12 BauG, 8 SFG | 12 |
| - vom Wald | 12 Bau G, 74 SFG | 12 |
| BAUBEGINN | 1 BauG, 2, 39, 40 BewD | 4 |

BAUBEWILLIGUNG

| | | |
|------------------------------|----------------------------|------|
| - allgemeine Voraussetzungen | 2 BauG, 32 BewD | 5, 6 |
| - Arten | 32 BauG, 7ff, BewD | |
| - Erfordernis | 1 BauG, 1ff. BewD, 4 NBRD | 2, 4 |
| - Geltung, persönliche | 42 BauG, 105 BauV, 38 BewD | |
| - Geltung, zeitliche | 42 BauG, 40, 41 BewD | |

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

| | | |
|---------------------------|------------------|----------|
| - allgemeine Bestimmungen | 32-44 BauG, BewD | 2, 6 |
| - generelles Baugesuch | 43 BewD | |
| - kleines Baugesuch | 9, 20 BewD | 2, 4, 41 |
| - ordentliches Baugesuch | 7, 8 BewD | 2, 4, 41 |

BAUERNBETRIEB

| | |
|-----------------------------|--------|
| 54, 80, 81, 85 BauG, 17 GBD | 28, 30 |
|-----------------------------|--------|

BAUFORMEN ortsfremde

| | |
|--------------------------|-------------------|
| 9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD | 8, 10, 25, 26, 30 |
|--------------------------|-------------------|

BAUGESTALTUNG

| | | |
|-------------|------------------|------------------|
| - allgemein | 13 BauG, 20 NBRD | 8, 9, 10, 25, 26 |
| - störende | 9 BauG, 12 BauV | |

BAUGESUCH

| | |
|-------------------------------|---------|
| 34 BauG, 10ff., BewD, 43 BewD | 2, 5, 6 |
|-------------------------------|---------|

BAUHÖHE

| | |
|------------------|----------------|
| 97 BauV, 19 NBRD | 21, 22, 23, 39 |
|------------------|----------------|

BAUKONTROLLEN

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 45-49, BauG, 107 BauV, 47-49 BewD | 5, 6, 41 |
|-----------------------------------|----------|

BAULANDERSCHLIESSUNG s. Erschliessung

BAULANDUMLEGUNG

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| - gesetzliche Bestimmungen | 64, 119-124 BauG, 1-65 BUD |
|----------------------------|----------------------------|

BAULINIE

| | |
|------------------------|---------|
| - allgemein | 90 BauG |
| - besondere Baulinien | 91 BauG |
| - Gestaltungsbaulinien | 91 BauG |
| - bei Strassen | 90 BauG |
| - Kleinbauten | 28 BauG |

| | | |
|--|---------------------------------------|-------------------|
| BAUREGLEMENT | 64, 69 BauG | |
| - Verfahren | 58-61 BauG, 109f., 118, 122 BauV | 43 |
| - Zuständigkeit | 66 BauG | 1 |
| BAUREIFE s. Erschliessung | | |
| BAUSPERRE s. auch Planungszonen, Planungseinsprache | 6 NBRD | |
| BAUTEILE, vorspringende | | |
| - bei Baulinien | 90 BauG | |
| BAUTEN UND ANLAGEN | | |
| - mit besonderen Betriebsgefahren | 61 BauV | |
| - Immissionsempfindlichkeit | 24 BauG, 90f. BauV | |
| - mit Publikumsverkehr | 23 BauG, 61, 85-87 BauV | |
| - an Versorgungsrouten | 6 VVR | |
| BAUVERBOTE | 6 NBRD | |
| BAUWEISE | | |
| - offene | 13 BauG, 10 NBRD | 10 |
| - traditionelle | 20, 21 NBRD | 30 |
| BAUZONE | | |
| - Begriff | 72 BauG, 7 NBRD | 29–35, 39 |
| - für Einheimische | 73 BauG | |
| BÄUME | 10, 14, 16, 54, 86, 88 BauG, 111 BauV | 2, 9, 36 |
| BEDINGUNGEN | | |
| - zur Baubewilligung | 38 BauG, 32 BewD | 5, 6 |
| BEGRIFFE | | |
| - baurechtliche | 92ff. BauV | 14,15,18,20,21,23 |
| BEHINDERTE, bauliche Vorkehren | 22, 23 Bau G, 85-88 BauV | 5 |
| BEHÖRDENVERBINDLICHKEIT, von Plänen | 57 BauG | |
| BELEUCHTUNG, BELICHTUNG | | |
| - von Räumen | 60, 64 BauV | |

| | | |
|---|--------------------------|-------------------|
| BELÜFTUNG von Räumen | 64 BauV | |
| BEMALUNGEN | 9 BauG | |
| BEPFLANZUNG | 14, 54 BauG, 22 NBRD | 2 |
| BESCHATTUNGSTOLERANZEN | 22 BauV | 8, 11, 13, 16, 18 |
| BESITZSTANDGARANTIE | 3, 11, 83 BauG | |
| BESONDERE BEWILLIGUNGEN | 2, 39 BauG, 1, 42 BewD | 2, 4, 5, 6 |
| BESONNUNG, von Wohnräumen | 64 BauV | |
| BEWILLIGUNGSERFORDERNIS, zum Bauen | 1BauG, 1 BewD | 2, 4, 5, 6 |
| BODEN, gewachsener | 97 BauV | |
| BODENUNTERSUCHUNGEN | 28 BewD | 5, 38 |
| BÖSCHUNGEN, an Strassen | | 5, 9, 11 |
| BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE | 93 BauV | 26 |
| C CAMPINGPLATZ | 1 BauG, 29 BauV, 4 BewD | 2, 4, 35 |
| D DACHGESTALTUNG | | |
| - Bewilligungserfordernis | 5 BewD | 4, 8 |
| - störende | 9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD | 25 |
| DACHAUSBAU | 17, 18 NBRD | 24 |
| DETAILERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung | 106, 107 BauG | 32 |
| DORFZONE, D2 | | 30 |
| DORFKERNZONE DK2 | 20, 72 BauG | 30 |
| DÜNGERGRUBEN | 4 BewD | |
| E EINFAHRTSRAMPE | 4 BewD | |

| | | |
|---|---|---------------|
| EINFRIEDUNG | | |
| - Bewilligungserfordernis | 4, 6 BewD | 2, 4, 8, 11 |
| - nach Normalbaureglement | 3 NBRD | |
| EINORDNUNG UND GESTALTUNG | 9-20 BauG | 8, 10, 25, 26 |
| ENERGIEVERSORGUNG als Voraussetzung der Baureife | 7 BauG, 3 BauV | 4, 5 |
| ERSCHLIESSUNG | | |
| - Allgemeines | 7, 8, 68f., 106-118, BauG, 3-11 BauV, GBD | |
| - Basiserschliessung | 5 BewD | 11 |
| - Detailerschliessung | 66, 106, 107, 112 BauG | 11 |
| - Grundeigentümeranteil und -beiträge s. Grundeigentümerbeiträge | | |
| F FABRIKEN | 61 BauV | 31 |
| FACHSTELLEN | 14 BauV, 29 BewD | 2, 4 |
| FAHRNISBAUTEN | 28 BauG, 6, 9 BewD | 2, 4 |
| FARBWAHL, störende | 9 BauG | 8, 25 |
| FASSADENGESTALTUNG | 9 BauG, 12 BauV, 5, 9 BewD | 8 |
| FEUCHTIGKEIT, Isolation | 66 BauV | |
| FEUERPOLIZEI | 57 BauV | |
| - feuerpolizeiliche Einwände im Baubewilligungsverfahren | 29 BewD | |
| FEUERSTELLEN | 5f. BewD | 2, 4 |
| FREIFLÄCHE s. Zonen für öffentliche Nutzungen | | |
| FREIZEITANLAGEN, Zone für | 78 BauG | 35 |
| FRUCHTFOLGEFLÄCHEN | 72, 101 BauG, 114, 115 BauV | |
| G GARAGE, Ausfahrt, Vorplatz | | 11 |
| GARTENABFÄLLE | 30 BauV | |

| | | |
|--|------------------------------|------------|
| GARTENANLAGEN UND -GESTALTUNG | 6 BewD | 6, 8, 9 |
| GÄRTNEREIEN | 80 BauG | 28 |
| GEBÄUDEFLUCHT | 91 BauG | |
| GEBÄUDEHOEHE | 97 BauV, 19 NBRD | 21, 23, 39 |
| GEBÄUDEPROPORTIONEN | 12 BauV | |
| GEBRECHLICHE s. Behinderte | | |
| GEFAHRENGEBIETE | 6 BauG | 37 |
| GELEISEANSCHLUSS | 7, 74 BauG | |
| GESCHOSSE | 13, 20a BauG | |
| - Zahl nach Normalbaureglement | 17 NBRD | 39 |
| GESTALTUNGSBAULINIE | 91 BauG | |
| GESTALTUNGSFREIHEIT | 75 BauG | |
| GESUNDHEIT | | |
| - Einwände im Baubewilligungsverfahren | 29 BewD | |
| - gesundheitspolizeiliche Bestimmungen | 21 BauG, 62-69 BauV | |
| GEWACHSENER BODEN | 97 BauV | |
| GEWÄSSER | 48 WBG | 12 |
| GEWERBE | 72, 82, 83 BauG | |
| - besondere Bewilligung | 42 BewD | 6 |
| GRENZABSTÄNDE | | 11-18 |
| GRUNDEIGENTUMERBEITRÄGE | | |
| - allgemeine Bestimmungen | 111-115, 141 BauG, GBD | |
| - Befreiung von Beitragspflicht | 32 GBD | |
| - Grundeigentümeranteil insgesamt | 88, 109, 112f. BauG, 11f GBD | |
| - Reglemente | 69, 141 BauG, 3, 10 GBD | |
| - Verfahren | 113-115 BauG, 27f. GBD | |
| H HANGBAUTEN | 19 NBRD | |

| | | | |
|----------|---|---------------------------------|----------|
| | HAUSKLÄRANLAGEN | 4, 42 BewD | 2, 4 |
| | HECKEN | 14, 54, 86 BauG | 2, 5, 36 |
| | HEIZOELTANKS | 65 BauV, 4, 5 BewD | 2, 4 |
| | HÖHERES HAUS | 19, 20 BauG, 22 BauV | |
| | HYGIENE | 21 BauG, 70-84 BauV | |
| I | IMMISSIONEN | 24 BauG, 89ff., 124 BauV | 5, 31 |
| | IMMISSIONSSCHUTZ | 89-91 BauV | 31 |
| | INDUSTRIEBAUTEN - besondere Bewilligung | 42 BewD | 5 |
| | INDUSTRIEZONEN | 7, 72, 74, 102 BauG | 31 |
| | INNENEINRICHTUNGEN, Bewilligungserfordernis | 6 BewD | 2, 4 |
| | INVALIDE, s. Behinderte | | |
| | ISOLATION | 65, 98 BauV, 14 BewD | |
| J | JAUCHEGRUBE | 4 BewD | |
| K | KANALISATION s. auch Erschliessung | 7, 106ff. BauG, 3 BauV, 42 BewD | 2, 4, 5 |
| | KELLEREINGANG, äusserer | 4 BewD | 21 |
| | KELLERGESCHOSS | 17 NBRD | 20 |
| | KIESENTNAHME s. Materialentnahme | | |
| | KINDERSPIELPLATZ | 15 BauG, 43 ff. BauV | 5 |
| | KLEINBAUTEN, Ausnahmegewilligung | 28 BauG | |
| | KOMPOSTIERUNG | 30 BauV | |
| | KONSTRUKTIONSVORSCHRIFTEN | 21-25 BauG, 57ff., BauV | |

| | | | |
|----------|---|--|---------------|
| | KULTURLAND s. auch Fruchtfolgefläche und Landwirtschaftszone | 54, 80 BauG | |
| L | LANDWIRTSCHAFT | 54, 64, 68, 71, 72, 76, 80-85, 101, 140 BauG, 99, 114, 115 BauV, 17 GBD | 28 |
| | LANDWIRTSCHAFTSZONE | 71, 80ff. BauG, 8 NBRD | 3, 28 |
| | LÄRMIMMISSIONEN | 24, 87 BauG, 89-91, 124 BauV | 5, 31 |
| | LASTENAUSGLEICH | 30, 31 BauG, 21 BewD | |
| | LICHTRAUMPROFIL, der Strasse | | 16 |
| M | MASTBETRIEBE | 80 BauG, 90 BauV | 28 |
| | MATERIALENTNAHME | 1, 102 BauG, 15, 31-35 BauV, 4 BewD | 2, 4, 8, 37 |
| | MATERIALWAHL, störende | 9 BauG | 8 |
| | MITWIRKUNG der Bevölkerung | 58, 59 BauG, 104, 109 BauV | |
| | MODELLE | 15 BewD | 5 |
| N | NÄHERBAU | 14 NBRD | 15, 17, 18 |
| | NATURSCHUTZOBJEKTE | 10 BauG, 13 BauV, 42 BewD | 36 |
| | NEBENBAUTEN s. An- und Nebenbauten | | |
| | NUTZUNGSPLÄNE, Begriff und Verfahren | 57, 61 BauG, 118-120, 122 BauV | |
| | NUTZUNGSUEBERTRAGUNG | 94 BauV | |
| O | ÖFFENTLICHE INTERESSEN | 26, 28, 35, 43, 54, 61, 77, 81, 83, 85, 127 BauG, 25, 31 BauV | 5 |
| | ÖFFENTLICHE ORDNUNG, Störung, Gefährdung | 2, 45 BauG, 47 BewD | 5 |
| | ORTSBILD | 9f, 14, 16, 54, 68, 69, 73, 86, 88, 128, 140 BauG, 12-18 BauV, 29 BewD, 13-15 PFD | 8, 10, 25, 26 |

| | | |
|--|------------------------------|---------------|
| ORTSPLANUNG | 64-96 BauG | |
| - Aufgabe | 55, 64 BauG | |
| - Zuständigkeit | 66 BauG | |
| P PARKPLÄTZE, s. Abstellplätze | | |
| PLANUNGSZONE | 37, 62, 63 BauG, 6 NBRD | |
| PRIVATSTRASSE | | 2, 4 |
| - Bewilligungserfordernis | 4 BewD | |
| PROJEKTÄNDERUNGEN | 9 BauG, 44 BewD | |
| PROJEKTPLÄNE | 10, 14 BewD | 5 |
| PRÜFUNG, von Baugesuchen | 38 BauG, 17, 18, 28, 29 BewD | 40, 41 |
| R RAUMHÖHE UND -GRÖSSE | 67 BauV | 21, 23 |
| RAUMPLANUNG | 53-142 BauG | |
| REGELN DER BAUKUNDE | 57 BauV | 5 |
| REKLAME | 9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD | 8 |
| RICHTPLAN | 57f, 68 BauG, 111f., BauV | 7 |
| S SACHVERSTÄNDIGE | 28 BewD | 5 |
| SCHATTENDIAGRAMME | 15 BewD | |
| SCHATTENWURF | | |
| - höhere Häuser | 22 BauV | 8, 11, 16, 18 |
| SCHIESSPLÄTZE | 102 BauG | |
| SCHÜTZENSWERTE OBJEKTE | | 36 |
| SCHWIMMBASSINS | 4 BewD | 2, 4, 15 |
| SICHERHEIT | | |
| - allgemeine Vorschriften | 21 BauG, 57-61 BauV | |
| - Einwände im Baubewilligungsverfahren | 29 BewD | 5 |

| | | |
|---|--------------------------------------|------------|
| SICKERGRUBEN, Bewilligungserfordernis | 4, 42 BewD | 2, 4 |
| SIEDLUNGSRICHTPLAN | 111 BauV | |
| SITUATIONSPLAN | 10, 12, 13 BewD | 6, 9 |
| SOLARANLAGEN | 5 BewD | 4, 8, 26 |
| SPORT, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen | 72, 78 BauG | 35 |
| STRASSEN, allgemeines | 7f., 106-115 BauG, 3-11 BauV | 11 |
| STÜTZMAUER | | |
| - Bewilligungserfordernis | 4, 6 BewD | 2, 4, 9 |
| - Abstand | 3 NBRD | 11 |
| T TANKANLAGEN, Bewilligungserfordernis | 4, 5 BewD | 2, 4 |
| TERRAINVERÄNDERUNGEN | | |
| - Bewilligungserfordernis | 1, 69 BauG, 15 BauV, 4, 9 BewD | 2, 4, 8, 9 |
| - an öffentlichen Strassen | 42 BewD | |
| TERRASSENHAUS | 23 BauV | |
| TREPPEN | 6, 59 BauV, 6 BewD | |
| TRINKWASSER | 69, 77 BauV | |
| U ÜBERBAUUNGSORDNUNG | 88-95 BauG | 1, 32, 33 |
| - Begriff und Bedeutung | 88 BauG | |
| - für Erschliessungsanlagen | 7, 88f., 106-115 BauG | |
| - in Zonen mit Planungspflicht | 92-96, 150 BauG | |
| - Verfahren | 58-61 BauG, 109f., 118-120, 122 BauV | |
| - Zuständigkeit | 66 BauG | |
| UFERSCHUTZPLAN | 11 BauG, 2, 3, 5, 6, 8 SFG, 7, 8 SFV | |
| UMGEBUNGSGESTALTUNG s. Aussenräume | | |
| UMBAU | 3, 16 BauG, 5 BewD | 2, 4 |
| UMWELTSCHUTZ | 24 BauG, 89, 24 BauV | |

| | | | |
|----------|----------------------------------|--|--------|
| V | VERKEHRSRICHTPLAN | 111 BauV | |
| | VORGÄRTEN | 16 BauG | |
| | VORPLÄTZE | | 11, 30 |
| W | WALDABSTAND | 12 BauG | 12 |
| | WANDERWEGE | 116, 139 BauG, 7 PFD | |
| | WÄRMEISOLATION | 25 BauG, 65 BauV, 14 BewD | |
| | WÄRMEPUMPANLAGEN | 25 BauG, 5 BewD | |
| | WASSERVERSORGUNG | 7 BauG, 3 BauV, 42 BewD | |
| | WIDERHANDLUNGEN | | |
| | - gegen Bauvorschriften | 45ff., 50ff. BauG, 108 BauV, 50 BewD, 26 NBRD | 42 |
| | WOHNSIEDLUNGEN | 15 BauG, 43 BauV | |
| | WOHNSTRASSEN | 8 BauG, 10 BauV | |
| | WOHNZONE | | 29 |
| Z | ZONEN | | |
| | - für öffentliche Nutzung | 72, 77, 128, 140, BauG, 1c PFD | 34 |
| | - mit Planungspflicht | 73, 93, 94 BauG | 33 |
| | - für Sport- und Freizeitanlagen | 72, 78 BauG | 35 |
| | ZONENPLAN | 71 BauG | 1 |
| | ZUCHTBETRIEBE | 80 BauG, 90 BauV | |
| | ZUFAHRT | | |
| | - allgemein | 7 BauG, 3-11 BauV, 5 NBRD | |
| | - Bewilligungserfordernis | 4 BewD | 2, 4 |
| | ZUSTÄNDIGKEIT | | |
| | - für Ausnahmewilligungen | 27, 84 BauG, 102f., BauV | 2, 3 |
| | - im Baubewilligungsverfahren | 33 BauG, 7-9, 29 BewD | 40, 41 |

ZUSTIMMUNG

| | | |
|--|--------------------|------|
| - der Baudirektion für Bauten und Anlagen in der Uferschutzzone | 5 SFG, 17, 24 SFV | |
| - der Landwirtschaftsdirektion bei Einzonungen | 72 BauG | |
| - der Landwirtschaftsdirektion bei Ausnahmegewilligungen | 84 BauG | |
| ZWECKÄNDERUNG, von Bauten und Anlagen | 1, 83 BauG, 5 BewD | 2, 4 |

ANHANG III**NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN,
EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH (EG zum ZGB)****Art. 79****C****ht****I. Bauten und
Pflanzungen**

1. Grenzabstände

Nachbarrec

- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgend einem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- 2 *Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.*
- 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2,00 m sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

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

Art. 79c

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

Art. 79d

5. Hofstattrecht
- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
 - 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e

6. Brandmauern
a Pflicht
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f

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

Art. 79g

- c Erhöhung 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 Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h

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

Art. 79i

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

Art. 79k

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

Art. 79I

9. Bäume und Sträucher
- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
 - 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume,
 - 3.00 m für hochstämmige Obstbäume,
 - 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden,
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie Beerensträucher und Reben.
 - 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
 - 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m

10. Entzug von Licht und Sonne
- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
 - 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n

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

Art. 79o

12. Betreten des nachbarlichen Grundes
- Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Einrichtung 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 IV

SCHÜTZENSWERTE UND ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER GEMEINDE FRAUBRUNNEN (Vgl. Bauinventar der Gemeinde Fraubrunnen)

- **Wertvolle Baugruppen**
 - A: Dorf
 - B: Schloss
 - C: Mühle
 - D: Brüggli
 - E: Bi der Chilche
 - F: Binel
 - G: Oberer Underberg

Begriff Baugruppen

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

Begriff schützenswert

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

Begriff erhaltenswert

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

| | | | | |
|-----------------|------|-----------------------------|---------------|---|
| Aefligenstrasse | 32 | Bauernhaus | erhaltenswert | |
| Bahnhofstrasse | 1 | Wohnhaus mit Gewerbe | erhaltenswert | |
| Bahnhofstrasse | 2 | Wohnhaus | erhaltenswert | K |
| Bahnhofstrasse | 2 A | Schopf | erhaltenswert | |
| Bahnhofstrasse | 11 | Gewerbebau | erhaltenswert | |
| Bahnhofstrasse | 13 | Bahnhofgebäude mit Schuppen | schützenswert | K |
| Bernstrasse | N.N. | Brunnen Parz. Nr. 2 | schützenswert | K |
| Bernstrasse | N.N. | Brunnen Parz. Nr. 459 | schützenswert | K |
| Bernstrasse | N.N. | Brunnen Parz. Nr. 908 | erhaltenswert | K |
| Bernstrasse | 1 | Öffentliches Gebäude | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 2 | Scheune | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 3 A | Schopf | erhaltenswert | K |
| Bernstrasse | 4 | Scheune | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 5 | Wohnstock | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 5 A | Schopf | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 5 C | Wohnstock | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 6 | Gastgewerbe | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 7 | Speicher | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 8 | Wohnstock | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 9 | Gastgewerbe | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 10 | Industriegebäude | schützenswert | K |
| Bernstrasse | 10 A | Schopf | erhaltenswert | K |
| Bernstrasse | 10 C | Schopf | erhaltenswert | K |

| | | | | |
|--------------|------|------------------------|---------------|---|
| Bernstrasse | 11 | Wohnhof | erhaltenswert | K |
| Bernstrasse | 15 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Bernstrasse | 16 | Wohnhaus mit Gewerbe | erhaltenswert | K |
| Bernstrasse | 18 | Wohnhaus mit Gewerbe | erhaltenswert | K |
| Binel | 21 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Binel | 22 | Bauernhaus mit Gewerbe | erhaltenswert | K |
| Binel | 23 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Binel | 27 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Bruchbachweg | 20 | Wohnhaus | erhaltenswert | |
| Brüggliweg | 2 | Wohnhaus | erhaltenswert | |
| Brüggliweg | 4 | Wohnhaus | schützenswert | K |
| Brüggliweg | 9 | Wohnhaus | erhaltenswert | |
| Fabrikweg | 1 | Bauernhaus | schützenswert | K |
| Im Bischof | 31 | Bauernhaus | schützenswert | K |
| Im Bischof | 35 | Wohnhaus | erhaltenswert | |
| Im Bischof | 40 | Bauernhaus | erhaltenswert | |
| Kanalweg | N.N. | Brücke | erhaltenswert | K |
| Kirchgasse | 20 | Wohnhaus | erhaltenswert | |
| Kirchgasse | 38 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Moosgasse | 2 | Wohnhaus | erhaltenswert | |
| Moosgasse | 22 | Bauernhaus | erhaltenswert | |
| Mühlegasse | 1 | Scheune | schützenswert | K |
| Mühlegasse | 2 | Scheune | erhaltenswert | K |

| | | | | |
|------------------|-----|----------------------|---------------|---|
| Mühlegasse | 4 | Mühle | schützenswert | K |
| Mühlegasse | 6 | Mühle | schützenswert | K |
| Mühlegasse | 6 A | Mühle | schützenswert | K |
| Mühlegasse | 8 | Mühle | erhaltenswert | K |
| Postgasse | 2 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Sägeweg | 1 | Gewerbebau | schützenswert | K |
| Sägeweg | 5 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Schlossweg | 2 | Speicher | schützenswert | K |
| Schlossweg | 3 | Schulhaus | erhaltenswert | |
| Solothurnstrasse | 8 | Wohnhaus mit Gewerbe | erhaltenswert | |
| Solothurnstrasse | 11 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Solothurnstrasse | 30 | Bauernhaus | schützenswert | K |
| Solothurnstrasse | 32 | Bauernhaus | schützenswert | K |
| Tafelfeldweg | 1 | Wohnhaus | erhaltenswert | |
| Tafelfeldweg | 20 | Wohnhaus | schützenswert | K |
| Underberg | 1 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Underberg | 1 A | Schopf | erhaltenswert | K |
| Underberg | 2 | Bauernhaus | schützenswert | K |
| Underberg | 2 B | Speicher | schützenswert | K |
| Underberg | 4 | Bauernhaus | erhaltenswert | K |
| Underberg | 4 C | Speicher | schützenswert | K |
| Underberg | 5 | Stöckli | schützenswert | K |
| Underberg | 8 | Bauernhaus | erhaltenswert | |

| | | | | |
|--------------------|----|------------|---------------|---|
| Underberg | 9 | Bauernhaus | erhaltenswert | |
| Underberg | 10 | Wohnhaus | erhaltenswert | |
| Willenweg | 2 | Bauernhaus | schützenswert | K |
| Zauggenriedstrasse | 1 | Schulhaus | erhaltenswert | K |
| Zauggenriedstrasse | 2 | Käserei | erhaltenswert | K |
| Zauggenriedstrasse | 3 | Schulhaus | erhaltenswert | K |
| Zauggenriedstrasse | 10 | Bauernhaus | erhaltenswert | |

ANHANG V

ZPP Bestimmungen zu genehmigten Ueberbauungsordnungen (Vgl. Art. 33⁶ BR)

Hofmatte Nord

- Zweck:*
- Gesamtplanung mit verdichteter Nutzung
 - Gemischtes Nutzungs- und Wohnungsangebot
- Nutzung:*
- Entlang der Bahnhofstrasse:
 - Gemischte Nutzung (Wohnen/Arbeiten)
 - Stilles Gewerbe (Büros, Läden, Praxen etc.)
 - Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau)
 - Im rückwärtigen Bereich:
 - Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen für Förderung Wohnungsmix
 - Stilles Gewerbe (Büro, Praxen etc.).
 - Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau)
 - Baupolizeiliche Masse:
 - Geschosszahl: 3 Geschosse
 - min. Ausnutzungsziffer: 0,7
 - Empfindlichkeitsstufe: III (Bereich entlang der Bahnhofstr.)
II (rückwärtiger Bereich)
- Gestaltung:*
- Verdichtete Bauweise
 - Verkehrserschliessung ab Bahnhofstrasse und Bruchbachweg

Bahnhofmatte

- Neuüberbauung mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern
 - Leicht verdichtete Bauweise entlang der Bahnlinie
 - Zweckmässige Gesamterschliessung
 - Gestaltung des neuen Siedlungsrandes
- Nutzung:*
- Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Baupolizeiliche Masse:
 - Geschosszahl: 2
 - Gebäudehöhe: 7 m
 - Gebäudelänge: 20 m
 - Ausnutzungsziffer (Planungswert) 0,4
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufe E II
- Gestaltung:*
- Gestaltung des Uferbereichs des Bruchbaches gemäss gültigem Wasserbauplan
 - Gestaltung eines natürlich genutzten Uebergangsbereiches zur Landwirtschaftszone
 - Verkehrserschliessung ab Bruchfeldweg, dabei soll die Weiterführung der Erschliessungsstrasse in Richtung Kirchgasse als Option erhalten bleiben.
 - Einbezug eines öffentlichen Gehweges zum Bahnhof