

Einwohnergemeinde Guggisberg

Baureglement

Genehmigung
April 1999

BERZ HAFNER + PARTNER AG, Raum· Verkehr · Umwelt, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern
14,
Tel 031 / 388 60 60 · Fax 031 / 388 60 69 · e-mail: berz@bluewin.ch

Inhalt**A: Allgemeine Bestimmungen**

Geltungsbereich.....	Art. 1
Vorbehalt anderer Vorschriften	Art. 2

B: Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Baubewilligungspflicht.....	Art. 3
Voraussetzungen der Erteilung der Baubewilligung	Art. 4

C: Baupolizeiliche Vorschriften**Bauweise**

Offene Bauweise	Art. 5
-----------------------	--------

Bauabstände

Bauabstände von öffentlichen Strassen und Wegen	Art. 6
Bauabstand vom Wald	Art. 7
Gewässerabstand.....	Art. 8
Bauabstand am Siedlungsrand	Art. 9

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Allgemein.....	Art. 10
Grenzabstände	Art. 11

Baugestaltung

Grundsatz	Art. 12
Gebäudehöhe	Art. 13
Geschosszahl	Art. 14
Dachgestaltung.....	Art. 15
Umgebungsgestaltung.....	Art. 16

Gesundheit, Sicherheit, Technik

Lärmschutz	Art. 17
Energie	Art. 18
Empfangsanlagen.....	Art. 19

D: Zonenvorschriften

Allgemein.....	Art. 20
Dorfzone.....	Art. 21
Weilerzone	Art. 22
Gewerbezone Riffenmatt und Eigen.....	Art. 23
Zone für öffentliche Nutzung	Art. 24
Zone mit Planungspflicht Kriesbaumen	Art. 25
Naturnahe Freizeitzone.....	Art. 25b
Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften; Rechtskräftige Überbauungs- ordnung: Ottenleuebad und Riffenmatt.....	Art. 26
Landwirtschaftszone	Art. 27

Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der Landschaft

Zweck.....	Art. 28
Information	Art. 29

Durch übergeordnetes Recht geschützte Objekte	Art. 30
Schutzgebiete.....	Art. 31
Landschaftsrichtplan.....	Art. 32
Beiträge.....	Art. 33
Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte.....	Art. 34
Bauinventar	Art. 35
Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	Art. 36
Archäologische Schutzgebiete	Art. 37

E: Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Baueingabe	Art. 38
Umgebungsgestaltungsplan	Art. 39

Zuständigkeiten

Gemeinderat.....	Art. 40
------------------	---------

Straf- und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen	Art. 41
Inkrafttreten	Art. 42

Anhang

Anhang 1	Messweisen
Anhang 2	Gestaltungshinweise

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 2 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Regelungen (Überbauungsordnungen, Gestaltungspläne) bestehen.

Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften

- 1 Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- 2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind zudem die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzvorschriften des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten.

B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Art. 3

Baubewilligungspflicht

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 1 BauG, Art. 1 u. 2, Art. 4 ff BewD).

Art. 4

Voraussetzungen der Erteilung der Baubewilligung.

- 1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 und 2a BauG entsprechen.
- 2 Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche
 - a) die Bestimmungen dieses Reglementes einhalten.
 - b) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderliche Abstellfläche für Fahrzeuge und über einen genügenden Kinderspielplatz verfügen (vgl. die entsprechenden Artikel in BauG und BauV).
 - c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, Art. 12ff BauV) sowie der Umweltschutzgesetzgebung (USG) entsprechen.
 - d) den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen.
- 3 Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen ist das kantonale Recht (Art. 26ff und Art. 81ff BauG) massgebend.
- 4 Die Baupolizeibehörde ist befugt:
 - a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über Bauvorhaben und Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD)
 - b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und die für einen vorschriftsgemässen und sichern Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD).
 - c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheiten für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b und c obliegenden Vorkehrungen anzuhalten.

C: Baupolizeiliche Vorschriften

Bauweise**Art. 5**

Offene Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

Bauabstände

Art. 6

Bauabstände von öffentlichen Strassen und Wegen

1 Die Abstände von Gebäuden und ähnlichen baulichen Einrichtungen zu öffentlichen Strassen und Wegen richten sich nach Art. 63ff des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen (SBG). Bewohnte Gebäude auf Parzellen an öffentlichen Strassen haben auf mindestens einer Seite einen grossen Grenzabstand einzuhalten.

2 Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Art. 7

Bauabstand vom Wald

Soweit nicht durch eine Baulinie festgelegt (Waldbaulinie, genehmigt durch das Amt für Wald, KAWA) gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

Art. 8

Gewässerabstand

1 Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft ein Abstand von 10m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

2 Die reglementarischen Grenzabstände gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

3 Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz WBG.

Art. 9

Bauabstand am Siedlungsrand

Am Siedlungsrand ist gegenüber der Landwirtschaftszone mindestens der kleine Grenzabstand der entsprechenden Bauzone einzuhalten.

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Art. 10

Allgemein

1 Bei Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in diesem Reglement festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

- 2 Bauten mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf drei Seiten den kleinen und auf einer Seite den grossen Grenzabstand einzuhalten. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt auf allen Seiten der kleine Grenzabstand.

Art. 11

Grenzabstände

- 1 Der grosse Grenzabstand gilt für die meistbesonnte oder jene Seite des Gebäudes mit den meisten Fassadenöffnungen und wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (vgl. Skizze im Anhang).
- 2 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Parzellengrenze.
- 3 Der Grenzabstand für An- und Nebenbauten deren Grundfläche 60m² und/ oder deren maximale Fassadenhöhe im Mittel aller Fassaden 3m nicht übersteigt, beträgt für unbewohnte An- und Nebenbauten allseitig 2m, für bewohnte An- und Nebenbauten sowie für Wintergärten allseitig 4m. Der Grenzanbau ist zulässig wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann.
- 4 Vorspringende offene Bauteile (Treppen, Vordächer, Lauben) dürfen max. 1.5m in den Grenzabstand hineinragen.
- 5 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1m, mit Zustimmung des Nachbarn bis vollständig zur Grundstücksgrenze reichen. Unterirdische Bauten sind solche, welche den gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) um max. 1,2m überragen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des EGzZGB.

- 6 Die Unterschreitung des Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung (Art. 26 BauG), sofern der betroffene Nachbar nicht schriftlich zustimmt (Näherbaurecht). Die reglementarischen Gebäudeabstände sind jedoch einzuhalten.
- 7 Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischenliegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 8 Für unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Abs. 3 ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.
- 9 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Abstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

Baugestaltung

Art. 12

Grundsatz

Bauten sind so ins Terrain und in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung sind besonders folgende Punkte wichtig:

- Standort, Stellung, Proportionen, Volumen des Gebäudes.
- Dachform, Bedachungsmaterial und -farbe
- Gliederung, Proportionen, und Materialien der Fassaden.
- Gestaltung des Aussenraumes.

Art. 13

Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, vom gewachsenen Boden aus (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

2 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge beanspruchen sowie Giebelfelder werden der Gebäudehöhe nicht angerechnet.

3 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Seite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1m gestattet, sofern die Neigung des gewachsenen Bodens, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt (vgl. Anhang 1).

Gestaffelte Gebäude

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

5 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachsparren in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

Art. 14*Geschosszahl*

- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen gemäss Art. 13 Abs. 2 werden nicht angerechnet.
- 3 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist, vorbehältlich Art. 64ff BauV, gestattet.

Art. 15*Dachgestaltung*

- 1 Dächer sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Materialien, Formen und Aufbauten in die Umgebung gut einordnen und mit dieser eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 2 Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, Gauben, Schleppegauben, Dachflächenfenster und dergleichen. Diese haben vom Ort einen Abstand von $\frac{1}{5}$ der gesamten Dachlänge, und von der First -unter Ausnahme von Dachreiter, Kamin- und Lüftungsrohren- einen Abstand von mindestens 1m einzuhalten (vgl. Anhang 2). Dacheinschnitte sind nur zugelassen, wenn sie durch einen Dachaufbau überdeckt werden .
- 3 Flachdächer bei Hauptbauten sind nicht zugelassen. Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf maximal 45° betragen.

Art. 16*Umgebungsgestaltung*

Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Umgebung einzuordnen. Aussenräume sind grundsätzlich als Grünräume zu gestalten. Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig auszuformen und klein zu halten. Abstellplätze sind möglichst zu begrünen (Schotterrasen, Rasengittersteine). Terrainaufschüttungen sind auf das Notwendige zu beschränken und unter Wahrung der charakteristischen Geländeformen anzulegen. In der Regel sind Böschungen anzulegen und Stützmauern zu vermeiden.

Gesundheit, Sicherheit, Technik**Art. 17***Lärmschutz*

1 Für den Lärmschutz sind die Lärmschutzverordnung des Bundes sowie die Art. 89 ff BauV massgebend.

Art. 18*Energie*

1 Technische Einrichtungen für die Energiebeschaffung haben sich den Gestaltungsanforderungen dieses Reglements unterzuordnen.

Richtungsweisend für die Anordnung von Energiegewinnungsanlagen ist zudem die entsprechende Broschüre des Wasser- und Energiewirtschaftsamtes ¹

Art. 19*Empfangsanlagen*

Empfangsanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einordnen.

D: Zonenvorschriften

Art. 20*Allgemein*

Die Zonenvorschriften legen Art, Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

¹ Energiekollektoren: Der vereinfachte Weg zur Solaranlage. Empfehlungen zur Auswahl und Anordnung. 1994. Wasser- und Energiewirtschaftsamt.

Art. 21*Dorfzone*

- 1 Zugelassen sind Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten. Gewerbebetriebe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen und insbesondere zu höheren als den nach der Bauverordnung für gemischte Zonen zulässigen Lärmimmissionen (Art. 89ff BauV) führen, sind nicht zugelassen.
- 2 Reine Werkhöfe, Lagerplätze und ähnliche Einrichtungen, welche nicht zu einem am Ort ansässigen Gewerbebetrieb gehören sind nicht zulässig.

3 Baupolizeiliche Masse in der Dorfzone:

Geschosszahl	GZ	2
kleiner Grenzabstand	kGA	min. 3m
grosser Grenzabstand	gGA	min. 6m
Gebäudehöhe	GH	max. 7m
Gebäuelänge	GL	max. 25m
Empfindlichkeitsstufe	ES	III

Art. 22*Weilerzone*

- 1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung sowie die zweckmässige Erneuerung und Ergänzung der bestehenden Dorfstruktur und soll der Bevölkerung in der angestammten Umgebung Raum für das dauernde Wohnen oder den Betrieb eines Gewerbes ermöglichen.
- 2 Zugelassen sind:
Ersatz -oder Umbauten, sofern sie die Gebäudedimension (Standort, Geschosszahl, Höhe, Breite, Dachform) des bestehenden Baukörpers übernehmen.
Nicht- landwirtschaftlich genutzte Neu- und Anbauten für die einheimische Bevölkerung (seit mindestens 5 Jahren ansässig oder im Weiler aufgewachsen), sofern sie sich in die bestehende Gebäudegruppe einordnen und diese gestalterisch nicht beeinträchtigen.
Neu- und Anbauten für die landwirtschaftliche Nutzung oder die in der Landwirtschaft tätige Bevölkerung.
- 3 Für die Projektierung, Erstellung oder Abänderung von Erschliessungsanlagen (Verkehr, Ver- und Entsorgung) gilt das kantonale Baugesetz (Art. 108ff).
- 4 Baupolizeiliche Masse in der Weilerzone für Neubauten (Ausnahme Sägereibetrieb Eigen). Ersatzbauten dürfen die Gebäudedimensionen und Bauabstände der vorbestehenden Baute übernehmen.

Geschosszahl	GZ	2
kleiner Grenzabstand	kGA	min. 3m
grosser Grenzabstand	gGA	min. 6m
Gebäudehöhe	GH	max. 7m
Gebäuelänge	GL	max. 25m

Empfindlichkeitsstufe	ES	III
Für den Sägereibetrieb gilt: Grenzabstände kGA, gGA min. 1/2 der grenzseitigen GH, min. jedoch 3m, GH 10m. (Vorbehalten bleibt Art. 22 Abs. 3 BauV.), ES III.		

Art. 23

Gewerbezone Riffenmatt

- 1 Die Gewerbezone Riffenmatt ist für den ansässigen Sägereibetrieb bestimmt.
- 2 Wohnungen sind gestattet, soweit sie für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal erforderlich sind.
- 3 Baupolizeiliche Masse in der Gewerbezone Riffenmatt:

Grenzabstände	kGA, gGA	innerhalb der Gewerbezone min. 1/2 der grenzseitigen Gebäudehöhe, min. jedoch 3m; gegen andere Nutzungszonen min. die grenzseitige Gebäudehöhe. Vorbehalten bleibt Art. 22, Abs. 3 BauV.
Gebäudehöhe	GH	max. 10m
Empfindlichkeitsstufe	ES	III

Art. 24

Zone für öffentliche Nutzung

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- 2 Sofern nichts anderes bestimmt wird, ist gegenüber andern Nutzungszonen der in der angrenzenden Nutzungszone gültige Grenzabstand einzuhalten. Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV sind gegenüber der angrenzenden Nutzungszone einzuhalten.
- 3 Für die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete gelten die nachfolgenden Bebauungsgrundsätze:

Bez. im ZP.	Zweckbestimmung	GZ	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung; ES
ZON-A	Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus Guggisberg	2	Gemäss bestehender Bebauung. ES II

ZON-B	Friedhof und Werkhof Guggisberg Parkplatzanlage	1	Gemäss bestehender Bebauung. Eingeschossige Bauten sind zugelassen. Bestehender Parkplatz Friedhof. Zusätzlich max. 10 Parkfelder vor Aufbahnhalle
ZON-C	Schulhaus Guggisberg	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen (Anbauten) sind zugelassen bei entsprechend guter Gestaltung. ES III
ZON-D 2)	Allzweckplatz Kalchstätten	2	Allzweckplatz / Eingeschossige Bauten (Fläche: 60m ² , Höhe 4m) sind zugelassen. ES III
ZON-E 3)	-----		<i>gestrichen</i>
ZON-F 1)	Rasenplatz Kriesbaumen	2	Rasenspielfeld, Aufstellen von Spielgeräten . ES III
ZON-G	Feuerwehrmagazin Schwendi	2	Gemäss bestehender Bebauung. Erweiterungen und Ersatz im bisherigen Ausmass. ES III
ZON-H	Schulhaus Schwendi	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen (Anbauten) sind zugelassen. ES III
ZON-I 3)	Feuerwehrmagazin Hirschmatt	2	Bestehendes Feuerwehrmagazin mit nötiger Anpassung der Infrastruktur. ES III
ZON-J	Mehrzweckanlage Riffenmatt, Turnhalle	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen (Anbauten) sind zugelassen. ES III. Die Erstellung von lärmempfindlichen Räumen ist ausgeschlossen.

ZON-K 3)	Kirche, Friedhof, Mehrzweckplatz, Parkplatz, Sangernboden	2	Freistehende eingeschossige Bauten sind auf der Ebene des ehemaligen Schulhauses zugelassen. Die Kirche mit Kirchenhang darf durch eine Baute nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Magerwiese, der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. ES III
ZON-L	ARA, Werkge- bäude Sangernboden	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen sind zugelassen.

- 1) Fassung 10.10.2005 / 2) Fassung 14.03.2011 /
3) Fassung vom 12.11.2012

Art. 25

Zone mit Planungspflicht Kriesbaumen

- 1 Die ZPP Kriesbaumen bezweckt eine Überbauung, die sich besonders gut ins gewachsene Dorfbild von Kriesbaumen einfügt. Bei der Konzipierung der Bauten (Volumen, Proportionen, Stellung, Aussenraum, Fassaden und Dachgestaltung) ist auf den bestehenden traditionellen Weiler, besonders auf die Proportionen, Volumen, Stellung, Dachformen, Materialien etc. der Gebäude Rücksicht zu nehmen.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone. Zusätzlich gilt eine Ausnützungsziffer von min. 0.3 und max. 0.6.
- 3 Die Bebauung ist auf rationelle Weise zu erschliessen.
- 4 Die Bebauung ist auf ihre Lage am Siedlungsrand abzustimmen. Der Übergang zum Landwirtschaftsgebiet ist entsprechend zu gestalten.

*Naturnahe Freizeitzone***Art. 25b 1)**

Die im Zonenplan bezeichnete „Naturnahe Freizeitzone“ ist eine funktionale Zone nach Art. 18 RPG. Sie dient dem sanften Tourismus und bezweckt die Schaffung eines Weidenparks. Die Zone ist funktional eng mit der ZÖN-J Mehrzweckanlage „Riffenmatt, Turnhalle“ verbunden (Sanitäreanlagen, Park-plätze, Halte- und Warteraum für Busse, Restauration). Bauten und Anlagen sind in der naturnahen Freizeitzone nicht zugelassen. Einzig die Errichtung eines Billetten- und Betriebsgebäudes als Fahrnisbaute sowie Verweisstelen (gemäss Vorgaben des Regionalen Naturparks) sind erlaubt.

Das Betriebsgebäude hat ein max. Volumen von 4x4x4 Metern und steht am Eingang des Weidenparks gegenüber dem Hofzugang zu Parzelle Nr. 13.

Die Organisation und der betriebliche Ablauf sind in einem kommunalen Richtplan darzustellen. Insbesondere sind die Massnahmen der Besucherführung vom Parkplatz zum Weidenpark zu beschreiben.

Die Zone „Naturnahe Freizeitzone“ ist zeitlich beschränkt. Sie ist nur solange gültig, als die Nutzung der Hauptnutzung Weidenpark entspricht und das Betriebskonzept eingehalten wird. Wird die Fläche nicht mehr in diesem Sinne genutzt, wird sie wieder der Landwirtschaftszone und dem Schutzgebiet zugewiesen. In diesem Falle sind sämtliche Anlagen und Bepflanzungen zurückzubauen.

1) *Eingefügt am 04.12.2009*

Art. 26*Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Ottenleuebad*

1 Für das im Zonenplan entsprechend bezeichnete Gebiet gelten die Bestimmungen des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Nr. 1, Sektoren Z1 und Z2 sowie Nr. 2 vom 8.11.1978.

Rechtskräftige Überbauungsordnung

2 Als rechtskräftige Überbauungsordnung gilt die Überbauungsordnung Nr. 1 Riffenmatt, genehmigt am 22. 2 1988 und deren Ergänzung, genehmigt am 14.3.1991

Art. 27*Landwirtschaftszone*

Für die im Zonenplan bezeichneten Landwirtschaftsgebiete gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss BauG Art. 80.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

(Abgeändert gemäss Verfügung vom 27.12.1999)

Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der Landschaft

Art. 28

Zweck

Die nachstehenden Bestimmungen bezwecken:

- Die Erhaltung und gezielte Aufwertung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen.
- Die Wahrung des intakten Landschaftsbildes.
- Die Unterstützung der Landwirtschaftsbetriebe bei der Pflege und Aufwertung der Landschaft.

Art. 29

Information

Die Gemeinde fördert durch eine aktive Informationspolitik das Verständnis der Bevölkerung für die ökologische Ausgestaltung der Landschaft.

Art. 30

Durch übergeordnetes Recht geschützte Objekte

1 Für die von Bund und Kanton bezeichneten Gebiete und Objekte (insb. Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, kant. Naturschutzgebiete, Trockenstandorte) gelten die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung oder des Regierungsratsbeschlusses und zusätzlich die nachfolgenden Bestimmungen (Abs. 2 und 3).

2 Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt (Naturschutzgesetz NSG vom 15. 9. 1992). Innerhalb von 3 Jahren darf höchstens ein Abschnitt (Länge 20m) einer Hecke auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

3 Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

Die Ufervegetation ist durch übergeordnetes Recht geschützt (vgl. NSG vom 15. 9. 1992) und darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Ufergehölze und -böschungen sollen sachgemäss gepflegt werden und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten oder gemäht werden.

Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (Art. 13 Abs. 3 NSchV)

Art. 31*Schutzgebiete,*

1 Landschaftsschutzgebiete dürfen nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Ausbauten sind nur zulässig, sofern sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und an den Standort gebunden sind. Neubauten sind zulässig als Tierunterstand oder dezentrale Heulager. Eidgenössische und kantonale Erlasse gehen diesen Bestimmungen vor, soweit sie einen besseren Schutz der Landschaft ergeben.

Art. 32*Landschaftsrichtplan*

1 Der Landschaftsrichtplan zeigt punktuell auf, wie die Qualität der Landschaft in den nächsten Jahren bewahrt werden soll. Er dient als zentrales Informations-, Koordinations- und Arbeitsinstrument und hat verwaltungsanweisende Wirkung.

2 Der Gemeinderat setzt die Massnahmen des Landschaftsrichtplanes um oder beauftragt eine nicht-ständige Kommission der Gemeinde damit.

3 In der Kommission soll die Landwirtschaft angemessen vertreten sein (mind. 2 Sitze).

Art. 33*Beiträge*

1 An die Flächen und Objekte welche im Richtplan bzw. an Flächen und Objekte welche im Richttext beschrieben sind, kann der Gemeinderat im Rahmen eines alljährlich zu budgetierenden Betrages Beiträge entrichten.

2 Die Beiträge sind vorgesehen zur Abgeltung von Ertragsausfällen infolge Nutzungsbeschränkungen und/ oder für erbrachte Leistungen für den Natur- und Landschaftsschutz.

3 Der Gemeinderat (oder eine Spezialkommission/ Planungskommission) stellt die Richtlinien für die Beitragszahlungen auf, bearbeitet die Beitragsgesuche, schliesst die privatrechtlichen Bewirtschaftungsverträge ab und kontrolliert deren Einhaltung.

4 Die Leistung von Beiträgen ist Voraussetzung für Kantonsbeiträge gemäss der "Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV)".

Bestimmungen zum Ortsbild und Objektschutz

Art. 34

- Schützenswerte Objekte und* 1 Baudenkmäler (Objekte) sind schützenswert, wenn sie wegen ihres besonderen Wertes unbeeinträchtigt für die Zukunft bewahrt werden sollen.
- Erhaltenswerte Objekte* 2 Baudenkmäler (Objekte) sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden oder charakteristischen Eigenschaften für die Zukunft geschont werden sollen
- 3 Im Ortsbildschutzgebiet von Guggisberg sind die Elemente der traditionellen Bauweise wie Fassaden- und Dachgestaltung, die Gestaltung der Aussenräume, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten. In diesen Gebieten gehen für bestehende oder Ersatzbauten die bestehenden Grenz- und Gebäudeabstände den reglementarischen Abständen vor. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen wird durch den Gemeinderat eine Fachinstanz zur Beratung beigezogen.

Art. 35

- Bauinventar* Die schützens- und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 Abs. 2 BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

Art. 36

- Inventar historischer Verkehrswege* Die im Zonenplan eingetragenen Objekte stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Nutzung und Unterhalt im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Darüber hinausgehende Massnahmen sind mit der Gemeinde abzusprechen.

Art. 37

- Archäologische Schutzgebiete* 1 Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten archäologischen Fundstellen sind geschützt. Im Perimeter der archäologischen Fundstellen dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.
- 2 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten im betreffenden Bereich sofort einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

E Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Übergangs- und Strafbestimmungen

Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Art. 38

Baueingabe

- 1 Form und Inhalt des Baugesuches richten sich nach Art. 10ff des Bewilligungsdekretes BewD
- 2 Das amtliche Gesuchsformular und die weiteren Gesuchsformulare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.
- 3 Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Art. 39

Umgebungsgestaltungsplan

- 1 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 2 Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 für das ganze von der Baueingabe erfasste Grundstück auszuführen und zeigt folgendes auf:
 - Lage und Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Art. 15 BauG und Art. 40 ff BauV
 - Lage und Gestaltung von Grünflächen, Zufahrten, Abstellplätzen.
 - Lage und Gestaltung von Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen
 - Lage und Art der vorgeschriebenen Bepflanzung (Büsche, Hochstammbäume, Hecken)
- 3 Die Baukommission kann bei Bauvorhaben welche für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, den Gesuchsteller von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden, in besonderen Fällen jedoch auch zusätzliche Unterlagen verlangen.

Zuständigkeiten

Art. 40

Gemeinderat

- 1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr. Er ist Baupolizeibehörde und vollzieht das vorliegende Reglement.

2 Die Baubewilligungsbehörde führt im Baubewilligungsverfahren die Einigungsverhandlungen durch.

3 Die Gemeindeverwaltung prüft innert 7 Arbeitstagen sämtliche Baugesuche vorläufig formell und weist die Akten an die Baubewilligungsbehörde (Art. 17 BewD).

Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 41

Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Art. 42

Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften aufgehoben:
Baureglement vom 3.8. 1988
Zonenplan vom 28. 12. 1982, mit Änderungen vom 14. 12. 1990 (Ried) und vom 10. 10. 1991 (Sangernboden).
Plan der Schutzzonen und -objekte vom 28. 12.1982
Siedlungsrichtplan vom 28. 12. 1982

Beschluss Gemeindeversammlung vom 12.03.1999

Der Präsident:
sig. W. Aebischer

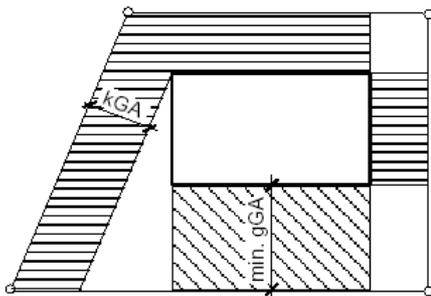
Der Sekretär:
sig. U. Gafner

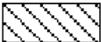
Anhang

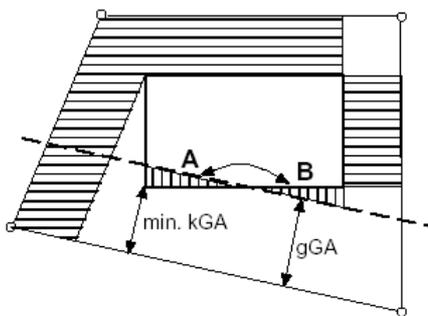
Anhang 1: Messweisen

Anhang 2. Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern.

Normale Messweise

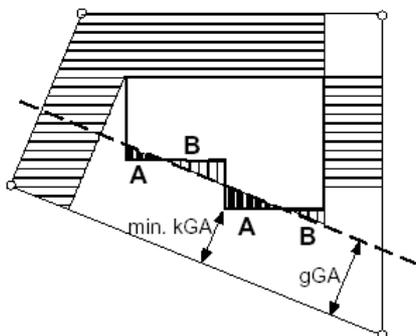


-  grosser Grenzabstand
-  kleiner Grenzabstand

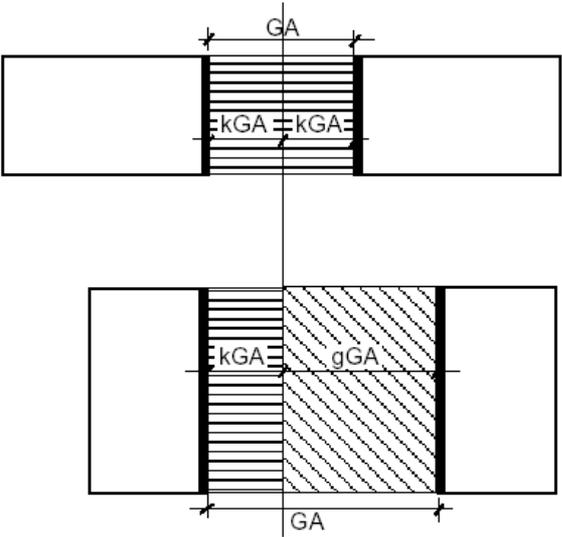


Bei einer Fassade mit Vor- und Rücksprüngen oder falls die Fassade nicht parallel zur Grenze verläuft, (z.B. wegen unregelmässiger Parzellenform) ist folgende Messweise möglich:
 gGA = Mindestdistanz der mittleren Abstandslinie von der Grenze.

- - - - - mittlere Abstandslinie
-  Fläche A = Fläche B



Gebäudeabstand GA **Art. 11**



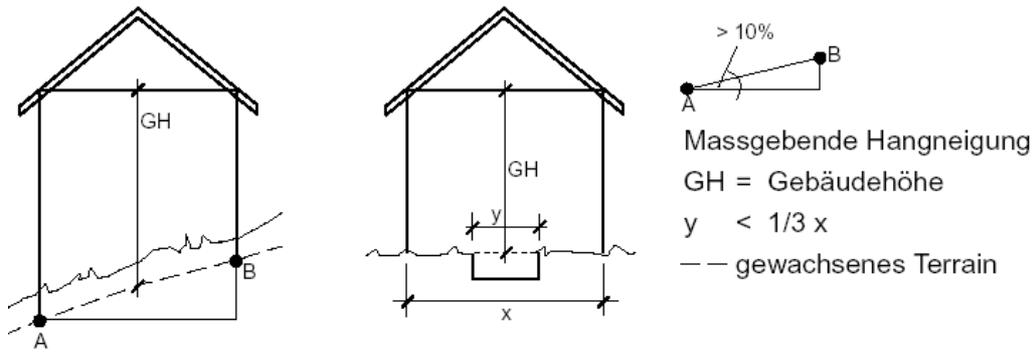
GA = Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand wird von den Aussenmauern der Hauptgebäude aus gemessen

Hauptgebäude

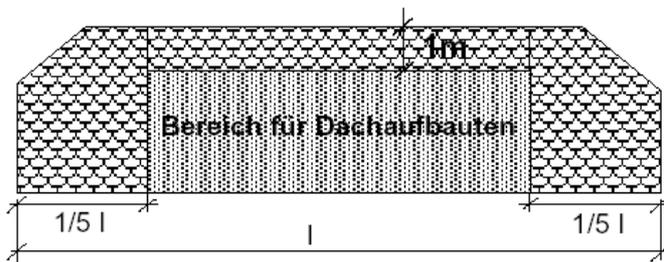
Gebäudehöhe

Art. 13



Dachgestaltung

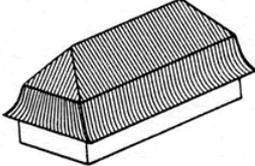
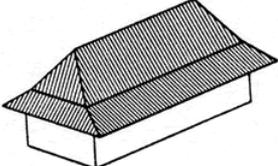
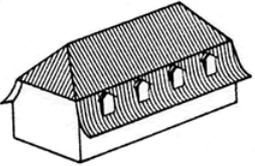
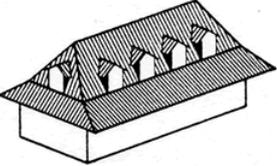
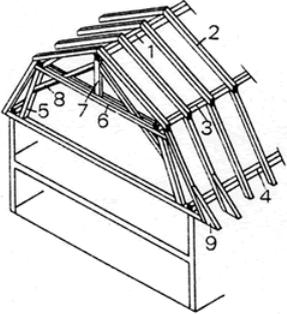
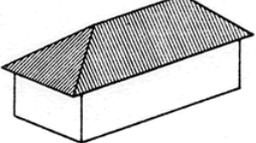
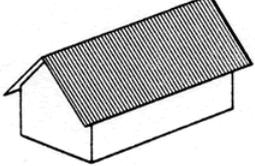
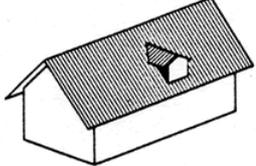
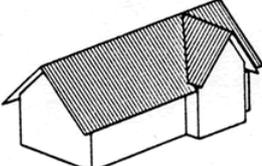
Art. 15



Gestaltungshinweis Dachreiter (Art. 15)



Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern

<p>MANSARTWALMDACH, MANSARTDACH</p>  <p>HOHES GEBROCHENES WALMDACH</p>  <p>Herrschaftliche Bauernhäuser in bestimmten Gegenden, Stöckli, Wohnhäuser, besondere Bauten (Landsitze, Heime usw.).</p> <p>Dachkonstruktion: — liegender Dachstuhl mit Aufschieblingen</p>	<p>Mansarddächer und hohe gebrochene Walmdächer haben traditionell häufig Dachaufbauten, meistens Lukarnen in regelmässigen Abständen und alle gleich gross, gelegentlich auch Schleppgauben.</p>    <ol style="list-style-type: none"> 1 Firstpfette 2 Rafen, Sparren 3 Mittelpfette 4 Fusspfette (Schwelle) 5 Strebe 6 Zange (Kehlbalken) 7 Hängepfosten 8 Bug 9 Aufschiebling
<p>NIEDRIGES WALMDACH</p>  <p>Seit ca. 1800, klassizistisch. Besondere Bauten wie Restaurants, Schulhäuser, Heime usw.</p>	<p>Bei diesen Dächern gibt es wegen der geringen Dachneigung nur ausnahmsweise Lukarnen.</p>
<p>SATTELDACH</p>  <p>Bei jüngeren Bauten aller Art seit Mitte des 19. Jahrhunderts.</p> <p>Dachkonstruktion: — meist liegender Dachstuhl</p> <p>Bei älteren Bauten nur regional am Jura-südfuss und in Teilen des Oberaargaus sowie bei kleinen bäuerlichen Nebengebäuden (Ofenhäuser). Meist nur mit knappen seitlichen Vordächern.</p>	<p>Satteldächer haben öfters Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben), Dachveränderungen (Quergiebel, Kreuzfirst) und Anbauten.</p>  

<p>TEIL II</p>	<p>LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN</p>
<p>ALLGEMEINE HINWEISE</p>	<p>Die im folgenden vorgestellten Lösungsmöglichkeiten werden nur für drei Dachtypen dargestellt: Vollwalm- und Halbwalmdach, Gerschiddach, Mansartdach. Für das hohe gebrochene Walmdach sind die Regeln des Mansartdaches anwendbar. Das niedrige Walmdach eignet sich nicht für Dachaufbauten. Für das Satteldach sind die Regeln des Gerschiddaches anwendbar.</p> <p>In die Betrachtung des einzelnen Daches ist auch dessen Bedeutung in der umgebenden Landschaft und sein Zusammenhang mit einem Ortsteil einzubeziehen. Von den wichtigsten Standorten aus ist die Aufsicht oder Einsicht des Daches oder der Dachlandschaft zu berücksichtigen. Ausgesprochene Schauseiten von Gebäuden sollten geschont werden; Dachaufbauten sollten hier am ehesten auf der nicht einsehbaren Seite erstellt werden.</p> <p>Das Mischen von verschiedenen Aufbautypen auf dem gleichen Dach (Schleppgauben, Lukarnen) sollte vermieden werden; dies würde die Geschlossenheit zerstören. Eine Kombination von Dachaufbauten mit einzelnen Dachflächenfenstern kann jedoch möglich sein.</p> <p>Um den einheitlichen Charakter zu erhalten, muss das Eindeckungsmaterial der Dachaufbauten das gleiche sein wie beim Hauptdach.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden (z. B. Holz, Schindeln, Eternitverrandungen in Dachfarbe, Kupfer). Wo nötig, sind traditionelle Ausführungsarten zu beachten.</p> <p>Die neuen Fenster sollten ein ähnliches Format aufweisen wie die bestehenden (stehendes Format) und mit Sprossen geteilt sein. Baugesuche haben die nötigen Angaben über Masse, Gestaltung und Material der Dachaufbauten zu enthalten.</p>
<p>1. AUSNÜTZUNG DER GIEBELSEITE</p> <p>REGELN:</p> <p><i>Die Fenster dürfen die Fassade nicht in alt und neu spalten. Sie sollen natürlich wirkender Bestandteil der Fassade sein. Dies kann erreicht werden, wenn sie in gleicher Proportion und Gestaltung und maximal gleicher Grösse mit entsprechender Sprossenteilung wie die bestehenden Fenster regelmässig angeordnet werden.</i></p> <p><i>Wo rückseitig keine Wohnfassade besteht, sind für die Gestaltung einer neuen Dachgeschossbelichtung weitergehende Freiheiten denkbar.</i></p>	<p>Bei Gerschid- und Satteldachhäusern befinden sich oft im Giebel keine Fenster. Für den Einbau von einzelnen Zimmern könnte als erstes dieser leicht belichtbare Raum genutzt werden.</p> <p>Stöckli haben traditionell keine Dachaufbauten. Da sie relativ kurz sind, ist hier meistens eine Belichtung durch die beiden Giebelseiten möglich. Ist eine ergänzende Belichtung nötig, sollte sie auf die weniger einsehbare Seite zu liegen kommen.</p> <div data-bbox="869 1265 1109 1444" data-label="Image"> </div>
<p>2. TRAUFRÄNDERUNGEN</p> <div data-bbox="231 1601 550 1758" data-label="Image"> </div> <p>REGELN:</p> <p><i>Traufveränderungen können nur ausnahmsweise eine Lösung sein.</i></p> <p><i>Durch das Heben des Daches zur Belichtung eines zusätzlichen Stockwerks geht die Einheitlichkeit des Hauses verloren. Eine solche Lösung zerstört den Charakter des Hauses.</i></p>	<p>Das grosse Vordach mit der durchgehenden Trauflinie ist ein wichtiges Merkmal der ländlichen Bauten. Traditionell wurde dieses nur beim Vollwalmdach auf der Giebelseite zurückgeschnitten. Da die heutigen Vollwalmdächer oft besonders wertvoll sind, kann ein für Belichtungszwecke genügendes Zurückschneiden heute kaum mehr vorgenommen werden. Das Zurückschneiden eines beschränkten Teils des traufseitigen Schildes kann nur in Ausnahmefällen bei einer nicht exponierten Hausseite (Aussicht und Einsicht) vorgenommen werden.</p>

3. DACHFLÄCHENFENSTER



Dachflächenfenster wirken als «Löcher» in der Dachhaut, insbesondere wenn sie spiegeln, und sie können die ruhige und geschlossene Einheit des Daches zerstören. Sie nehmen dem Dach einen Teil seiner auch optisch wirkenden Schutzfunktion. Meistens sind sie eine Notlösung. Bei Bautypen, die sich für Aufbauten nicht eignen, kann eine zurückhaltende Verwendung von liegenden Dachfenstern zu vertretbaren Lösungen führen. Die negativen Auswirkungen können gemildert werden, wenn die folgenden Regeln beachtet werden.

REGELN:

Dachflächenfenster nur dort einbauen, wo sie aus der Fussgängerperspektive oder von umliegenden Anhöhen aus kaum eingesehen werden können.

Spiegelungen vermeiden, also Dachflächenfenster nach Möglichkeit gegen Norden richten, oder Massnahmen zur Behebung des Spiegelungseffektes treffen (z. B. Aussenstoren, nicht spiegelnde Glasart, Aussengitter).

Die Dachflächenfenster lassen durch ihre schräge Lage mehr Licht in den Innenraum als senkrechte Fenster. Dadurch können sie kleiner sein; wo nötig könnte deshalb um eine Ausnahme von gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Bauverordnung (Art. 79, Fensterfläche mind. 1/10 Bodenfläche) nachgesucht werden.

Giebelseiten sind meist stark exponiert, deshalb niemals einen giebelseitigen Schild durch Dachflächenfenster aufreissen.

Eine ruhige Verteilung der Fenster in der Dachfläche wählen.

Von der Traufe einen Abstand einhalten, der mindestens dem Dachvorsprung entspricht, mindestens aber 1 m beträgt. Keine Fenster oberhalb des Kehlgebälkes, bzw. der Mittelpfette einbauen.

Einige nicht zu grosse Fenster (ca. 1 m) in rhythmischer Abfolge (Sparrenabstand) zerstören das Dach weniger als einzelne sehr grosse. Zwischen den Fenstern aber einen Abstand von mindestens der Fensterbreite einhalten.

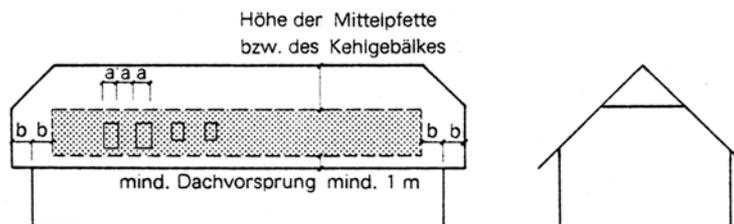
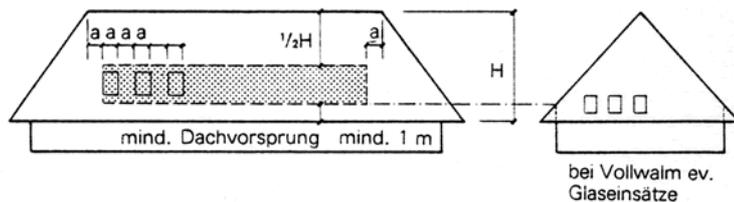
Verschiedene Fensterformate wirken unruhig, deshalb maximal zwei Formate verwenden.

Hochrechteckige Formate beeinträchtigen das Dach weniger als liegende oder quadratische Formate.

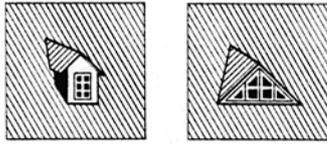
Die Summe aller Fensterflächen sollte 2% – 4% der Dachfläche nicht übersteigen.

Wenn nur eine Belichtung, nicht aber eine Belüftung nötig ist, können auch andere Möglichkeiten gewählt werden, z. B. rahmenlose Glaseinsätze aus optisch geeignetem Glas, Glasziegelgruppen, Eternitlichtplatten (darunter im Falle von Wohnräumen Isolierverglasung).

Einzelne Dachflächenfenster können mit Lukarnen, Schleppgauben, Quergiebel oder Kreuzfirst kombiniert werden.



4. LUKARNEN



Traditionelle schmale Lukarnen kommen auf dem Lande namentlich beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach vor. Bei neuen Dachaufbauten auf diesen Bautypen kann es nur darum gehen, solche zu vermehren oder neu einzubauen. Auf bisher aufbaulosen Dächern können sie sinngemäss übertragen werden, z. B. in der Form einer behäbigen Lukarne. In gewissen Fällen sind auch sparsam angewendete neue, moderne Formen möglich. Werden nur einzelne Lukarnen neu eingebaut, kann die Einheit des Daches erhalten bleiben. Zur guten Einfügung von Lukarnen in Walm-, Gerschild- und Satteldächer sind die folgenden Regeln zu beachten.

REGELN:

Lukarnen nur auf den Längsseiten des Daches einfügen.

Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben. Deshalb keine Lukarnen oberhalb des Kehlgebälkes bzw. der Mittelpfette einbauen. Seitlich einen grossen Abstand einhalten (mind. 1/5 der Länge des Daches).

Die Front der Lukarne soll nicht über die Fassade vorstehen (Traufabstand).

Die maximale Breite sollte in der Regel nicht mehr als 2 Sparrenabstände betragen.

Zuviele Lukarnen zerstören allerdings bei bisher aufbaulosen Dächern den geschlossenen Charakter; bei grossen Häusern können einzelne breitere quergiebelartige Lukarnen (jedoch nicht mehr als 2 auf einer Dachseite) besser wirken als zahlreiche schmale.

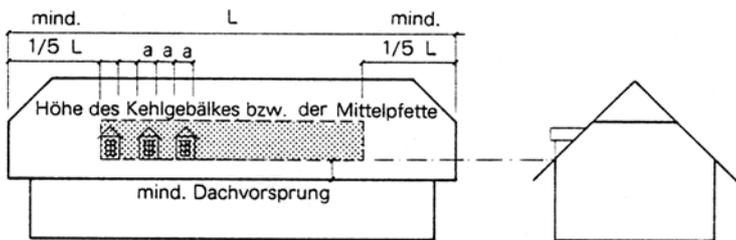
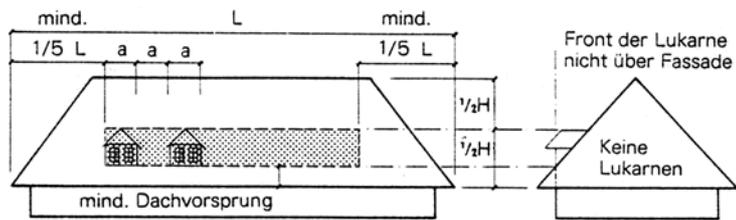
Verschiedenartige Lukarnen wirken unruhig, deshalb nur einen Typ und nur ein Format wählen.

Zwischen zwei Lukarnen einen minimalen Abstand von der Breite der Lukarnen einhalten.

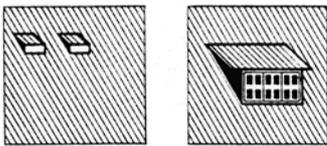
Wenn in erhaltenswerten Dorfkernen und Baugruppen die gesamte Länge der Lukarnen eines Hauses mehr als 1/4 der Fassadenlänge beträgt, wird die Einheit des geschlossenen Daches erheblich beeinträchtigt.

Die Dachneigung der Lukarne sollte ungefähr gleich sein wie diejenige des Hauptdaches (+/- 5°).

Werden Lukarnen konsequent traditionell ausgebildet, so ist zu achten auf Giebefeldgliederung, Balkenköpfe, Sims und eine geeignete Behandlung der Lukarnenseiten.



5. SCHLEPPGAUBEN



Schleppgauben kamen früher mit Ausnahme der kleinen Belüftungsgauben und gewisser Tonneinfahrten kaum vor. Grössere Schleppgauben, wie man an schlechten Beispielen sehen kann, mit relativ flacher Dachneigung, reissen das Dach stark auf und zerstören seine Geschlossenheit. Eine Schleppgaube gibt wegen der geringen möglichen Fensterhöhe wenig Licht; in den meisten Fällen bringt in dieser Beziehung eine Lukarne mehr Vorteile. Wenn trotzdem Schleppgauben eingebaut werden, sollten die nebenstehenden Regeln beachtet werden, um eine Verunstaltung des Daches zu verhindern.

REGELN:

Schleppgauben nur auf den seitlichen Dachflächen einfügen.

Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben; deshalb keine Schleppgauben oberhalb des Kehlgebälkes, bzw. der Mittelpfette einbauen, vom seitlichen Dachrand einen grossen Abstand einhalten (mind. 1/5 der Länge des Daches).

Die Front der Schleppgaube soll nicht über den Dachrand vorstehen (Traufabstand).

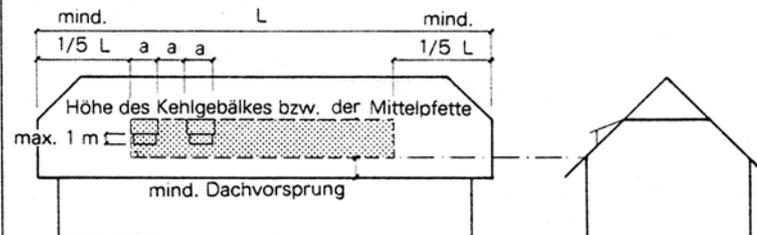
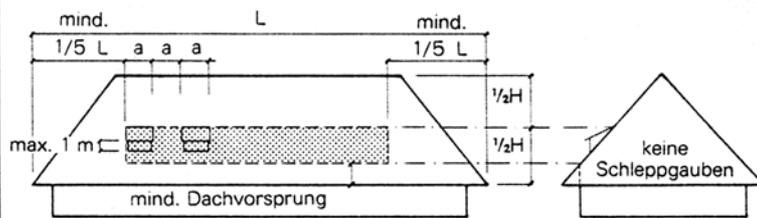
Viele Schleppgauben würden die Dachfläche zu stark aufreissen, deshalb maximal 3 Schleppgauben auf einer Dachseite einbauen.

Zwischen zwei Schleppgauben einen minimalen Abstand von der Breite der Schleppgauben einhalten.

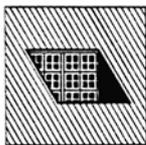
Grosse Schleppgauben unterbrechen die Dachfläche zu stark; deshalb als maximale Breite zwei Sparrenabstände und als maximale Höhe 1 m einhalten.

Um die durchgehende Dachfläche möglichst zu erhalten, darf die Dachneigung nicht weniger als die Hälfte des bestehenden Daches betragen. Sie muss die Eindeckung mit dem gleichen Material wie das Hauptdach erlauben.

Beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach könnten schmale, hohe Schleppgauben ähnlich Lukarnen in regelmässigen Abständen ins Dach eingebaut werden.

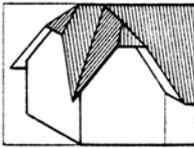


6. DACHEINSCHNITT MIT BALKON



Die geschlossene Dachfläche der traditionellen Bauten wird durchlöchert und das Dach zerstört. Dies kann nur ausnahmsweise und bei Neubauten eine gute Lösung sein.

7. KREUZFIRST UND QUERGIEBEL



Für einen grösseren Ausbau wurden traditionell öfters *Kreuzfirste* (Querfirste) eingebaut. Das grosse Dach bleibt durch diesen Ausbau besser erhalten als beim Einbau von mehreren anderen Dachaufbauten. Es ergeben sich viele Räume mit einer guten Belichtung. Dieser grosse Ausbau kann aber den Charakter eines Hauses gänzlich zerstören. Er muss deshalb besonders gründlich geplant werden (ev. in Zusammenarbeit mit einer Beratungsstelle) und sich gut in das bestehende Haus einordnen. Der First eines solchen Querbaus kann auf gleicher Höhe wie der Hauptfirst oder darunter ansetzen.

REGELN:

Der Kreuzfirst liegt übereck zur Hauptfront oder ist höchstens um ca. 1,5 m verschoben; die Fassade liegt in der gleichen Ebene wie die Längsfassade des Hauses oder steht höchstens um ca. 1,5 m darüber vor. Im letzteren Fall ist der Kreuzfirst aber gegenüber der kurzen Hauptfront zurückzusetzen.

Um den Kreuzfirst nicht wichtiger erscheinen zu lassen als die Hauptfassade, darf seine Breite maximal gleich sein wie diese.

Die Dachneigung des Kreuzfirstes sollte ungefähr gleich sein wie die des Hauptdaches (+/- 5°).

Weil die neue Fassade mit der bestehenden überecksteht und gleichzeitig eingesehen werden kann, muss sie im Sinne der Hauptfassade gestaltet werden und aus gleichem Material konstruiert werden wie diese.

Pro Haus kann in den meisten Fällen nur ein Kreuzfirst eingebaut werden.

Um einen schmalen Quergiebel dem Haus unterzuordnen, darf er nicht oberhalb des Kehlgebälkes bzw. der Mittelpfette ansetzen; seine Breite muss kleiner sein als die Breite der Frontseite (maximale Breite des Quergiebels = 1/2 Breite der Frontseite).

Vom seitlichen Dachrand sollte ein grosser Abstand eingehalten werden (mind. 1/5 von der Länge des Daches).

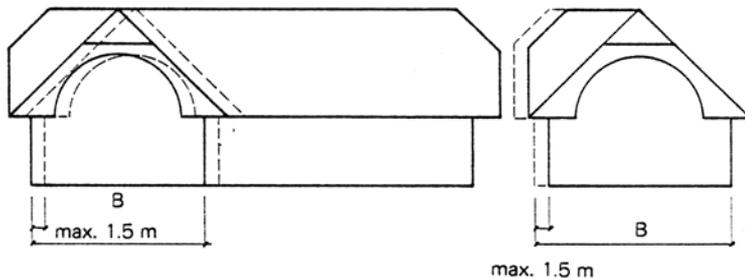
Damit der Quergiebel nicht zu wichtig wird, sollte er in der Fläche der Fassade liegen oder höchstens 1 Fensterachse vorstehen (ca. 1,5 m).

Die Dachneigung des Quergiebels sollte ungefähr die gleiche sein wie diejenige des Hauptdaches (+/- 5°).

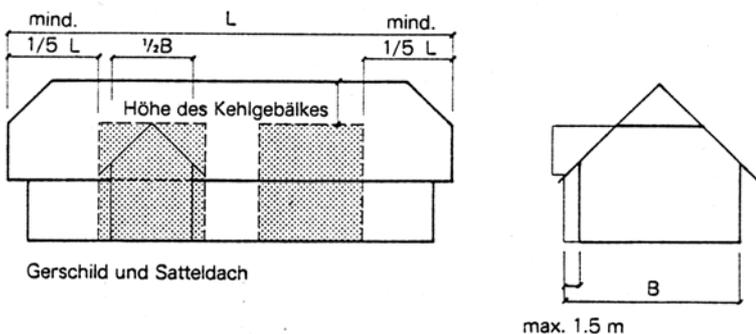
Die Fassade des Quergiebels muss sorgfältig gestaltet werden und in Material und Proportionen der bestehenden Fassade angeglichen werden.

Pro Haus kann nur ein Quergiebel eingebaut werden, sonst wird die Geschlossenheit zerstört.

Neben einem Quergiebel sind höchstens noch einzelne kleinere Dachflächenfenster möglich.



Schmale *Quergiebel* wurden traditionell meistens nur als Tenneinfahrten angewendet. Sie könnten aber in verkürzter Form auch für den seitlichen Einbau von Räumen beim Gerschild- und Satteldachhaus in Frage kommen. Beim Mansartdach und hohen gebrochenen Walmdach geben die traditionellen Lukarnen genügend Möglichkeiten für die Belichtung von Räumen. Unter Beachtung der nebenstehenden Regeln könnte ein solcher Quergiebel neu in ein Gerschild- oder Satteldachhaus eingebaut werden.



Anhang

Änderungen

27.12.1999	Ergänzung Art. 27 – Inkraft ab 27.12.1999 (Verfügung AGR)
10.10.2005	Teilrevision Art. 24 Abs. 3 ZöN F – Inkraft ab 04.11.2005
04.12.2009	Einfügung Art. 25b – Inkraft ab 15.03.2010
14.03.2011	Teilrevision Art. 24 Abs. 3 ZöN D – Inkraft ab 18.03.2011
12.11.2012	Teilrevision Art. 24 Abs. 3 ZöN E, I und K – Inkraft ab 15.02.2013