



Einwohnergemeinde Hagneck

Ergänzung Baureglement nach BMBV

Im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Ergänzt Baureglement nach BMBV *Ergänzungen rot*

Die Anpassung umfasst:

- Baureglement nach BMBV mit ergänztem Anhang

BE

März 2017

Genehmigung

Stand 19.08.2019

wahlrüefli

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

Inhalt

Grundsätze			
1 Geltungsbereich			
Art. 1 Geltungsbereich sachlich			16
Art. 2 Geltungsbereich räumlich			17
2 Nutzungszonen			
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen			
Art. 3 Art der Nutzung			17
Art. 4 Mass der Nutzung			17
Art. 5 Abstände von Strassen und Wegen			17
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen			
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)			18
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugelände			
Art. 7 Grünzone (GR)			18
Art. 8 Landwirtschaftszone (LWZ)			18
2.4 Spezialanlagen			
Art. 9 Antennen			18
3 Besondere baurechtliche Ordnungen			
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)			
Art. 10 Zweck			19
Art. 11 ZPP 1 Parzelle Nr. 547			19
Art. 12 ZPP 2 Stockmatte II			19
Art. 13 ZPP 3 Stockmatte			19
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen			
Art. 14 Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung			20
4 Qualität des Bauens und Nutzens			
4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung			
Art. 15 Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien			21
Art. 16 Bauweise und Stellung der Bauten			21
Art. 17 Dachgestaltung			21
			21
			22
			22
			22
			23
			24
			25
			34

Grundsätze

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Hagneck bildet zusammen mit dem Zonen- und Schutzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Im Zonen- und Schutzonenplan sind die einzelnen Nutzungsformen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen JeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Vgl. Kapitel 5

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf die Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV;
Art. 80 ff. BauG

Verhältnis zum Privatrecht

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7775.1/1.1)

Vgl. Art. 5 BewD

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV).

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3, 11 und 111 BauG

Ausnahmen

Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kantonalen Baugesetz.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Art. 1

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

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

Geltungsbereich sachlich

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Geltungsbereich räumlich

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 3

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille Gewerbe - Ladengeschäfte sind nur zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen und keinen erheblichen Verkehr verursachen. 	II ²⁾
Mischzone	M	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - wenig bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen 	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art der Nutzung

Kernzone	K	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - wenig bis mässig störende Gewerbe - Landwirtschaftsbetriebe - Gastgewerbe - Dienstleistungen 	III
----------	---	---	-----

2) In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 4

Mass der Nutzung 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	KA ¹⁾ in m	gA ¹⁾ in m	GL in m	FH tr in m	FH gi in m	VG
Wohnzone 1	W1	4.0	8.0	18.0	4.5	8.5	1
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	25.0	6.5	10.5	2
Mischzone 2	M2	4.0 ²⁾	8.0 ²⁾	30.0	7.0	11.0	2
Kernzone 2	K2	3.0 ³⁾	6.0 ³⁾	40.0	7.0	11.0	2

kA kleiner Grenzabstand s. Anhang 6.1/Art. 21 BMBV
 gA grosser Grenzabstand s. Anhang 6.2/Art. 22 BMBV
 GL Gebäudelänge s. 3.1/Art. 12 BMBV
 FH Fassadenhöhe s. Anhang 4.1/Art. 15 BMBV
 FHtr Fassadenhöhe traufseitig¹⁾
 FHgi Fassadenhöhe giebelseitig
 VG Vollgeschosse s. Anhang 5.1/Art. 18 BMBV

1) Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

Sofern der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung) ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes ohne Ausnahme zulässig. Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10.0 m verkürzt werden.

s. Anhang 6.3 Abs.2

- 2) Der grosse Grenzabstand gilt nur für Wohnbauten. Für Gewerbe- oder Ladenbauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand von 4.0 m.
- 3) Der grosse Grenzabstand von 6.0 m gilt nur für Wohnbauten. Für Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand von 3.0 m

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

- a. Kleinbauten:
- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
 - Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) max.3.0 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi) max. 4.5 m
 - Anrechenbare Gebäudefläche (aGBF) max. 50 m²
- b. Anbauten:
- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
 - Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) max.3.0 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi) max. 4.5 m
 - Anrechenbare Gebäudefläche (aGBF) max. 50 m²

*Vgl. Anhang 1.1 Art 3 BMBV
Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und
Gewächshäuser und dergleichen*

Vgl. Anhang 1.2 Art 4 BMBV

- c. Unterniveaubauten:
- über dem massgebenden Terrain zulässig max. 1,2 m
 - Grenzabstand 1,0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vgl. Anhang 1.4 Art. 6 BMBV

- d. Unterirdische Bauten:
- Grenzabstand 1,0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vgl. Anhang 1.3 Art. 5 BMBV

- e. Abgrabungen:
- Einzelne Abgrabungen des massgebenden Terrains Bodens für Hauseingänge und/oder Garageneinfahrten bis zu max. 5.0 m Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt

f. Bauten an Hängen:

Bei über 10 % Neigung in der Falllinie des Hanges innerhalb der Gebäudetiefe ist, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet.

g. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 1.5 m im kleinen Grenzabstand
- max. 2.5 m im grossen Grenzabstand
- maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max.40%
- Vordächer: zulässige Ausladung 2,0 m

Vgl. Anhang 2.1 Art. 10 BMBV

h. Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe: min. 2,0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 40 %

Vgl. Anhang 2.2 Art. 11 BMBV.

i. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2,0 m
- in der Situation: min. 2,0 m

Vgl. Anhang 5.2

k. Geschosse:

- Untergeschoss:
- OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragend.
- Dachgeschoss:
- Zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m.
- Attikageschoss:
- Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 19 BMBV Vgl. Anhang 4.2
 Art. 16 und 20 BMBV
 Vgl. Anhang 2.2
 Art. 11 BMBV
 Vgl. Anhang 5.4
 Art. 21 BMBV
 GF Vgl. Anhang 7.1

3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und zum Ortsbildschutzgebiet.

Vgl. Art. 75 BauG.

Abstände von Strassen und Wegen

Art. 5

1 Die Strassenabstände richten sich unter Vorbehalt der Absätze 2-4 nach der kantonalen Gesetzgebung.

Vgl. Art. 80 SG.

2 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ist ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.

3 Für An- und Kleinbauten, wie strassenseitig offene Autounterstände, bewilligungsfreie Bauten uam., gilt gegenüber den Gemeindefreien ein Abstand von 3.6 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

4 Vorplätze bei Garagen mit Toren haben eine Mindestdiefe von 5.00 m aufzuweisen.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 6

1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Abk. Zweckbestimmung Grundzüge der Überbauung und Gestaltung ES

Gemeindeverwaltung

ZöN A Gemeindeverwaltung, Feuerwehrgazin, Werkhof.

III

Zweckgebundene Anpassung der bestehenden Anlagen gemäss den baupolizeilichen Bestimmungen der Mischzone M2.
Das bestehende Gemeindehaus soll als ablesbarer Hauptbaukörper erhalten

werden. An- und Erweiterungsbauten haben sich dieser Gegebenheit unterzuordnen.

Dorfplatz	ZöN B Öffentlicher Treffpunkt und Parkplatz.	III
	Einfache, naturnahe Dorfplatzgestaltung mit einer entsprechenden Bepflanzung.	

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 7

1 Die Grünzonen bezwecken die Gestaltung des Siedlungsrandes und die Gliederung des Überganges vom Baugebiet zum Landwirtschaftsgebiet. Die Nutzung richtet sich nach Art. 79 BauG

Für die Gestaltung und die Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen (standortgerechte, einheimische Pflanzenarten, pflegeleichte Naturwiesen uam.).

Art. 8

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine einzelpolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2 Es gelten die Vorschriften der ES III.

3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- Bauten haben sich bezüglich Standort, Volumen, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dies gilt ebenfalls für die Elemente der Umgebungsgestaltung.
- Silobauten zu Landwirtschaftsbetrieben sind sorgfältig in die bestehende Situation zu integrieren.
- Die Bauten sind durch eine geeignete Bepflanzung mit ein-

heimischen Hochstamm-bäumen und Sträuchern in die bestehende Landschaft zu integrieren.

2.4 Spezialanlagen

Art. 9

Antennen

1 Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen und die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

2 Antennen sind in erster Linie in Mischzonen, sowie in der ZPP Parzelle Nr. 547 und den Überbauungsordnungen Stockmatte und Stockmatte II zu erstellen.

3 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

4 In Wohnzonen sind optisch als solche wahrnehmbare Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet. Davon ausgenommen sind Anlagen, die auf einen Standort in der Wohnzone angewiesen sind oder als Bagatellanlagen gelten. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

5 In den Landschafts- und Ortsbildschutzgebieten sind Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und ins Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

Art. 24 lit. a und b RPG vom 22. Juni 1979 (Stand vom 1. November 2012)
Bagatellanlagen sind Anlagen im Sinne von Ziff. 61 Abs. 1 lit. a-c und Ziff. 71 Anhang 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710, Stand 1.7.12)

6 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bewilligungsdekrets über Parabolantennen.

7 Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Anlagen nach dem des eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

3. Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 10

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haus-
hälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und
bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder
umzunutzender Areale. Das Bauen in der Zone mit Planungs-
pflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

Zweck

Art. 11

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 „Parzelle Nr. 547“ be-
zweckt eine zweckmässige, haushälterische und wirtschaftliche
Erweiterung der Arbeitszone für das lokale Gewerbe.

ZPP 1

Parzelle Nr. 547

2 Es gelten folgende Bestimmungen:

Art der Nutzung:	Gewerbliche Nutzung	
Mass der Nutzung:	Gebäudelänge:	max. 100.0 m
	Fassadenhöhe traufseitig:	max. 12.5 m
	Fassadenhöhe giebelseitig:	max. 16.5 m
Grenzabstand:	gegenüber Arbeitszonen	3.0 m
	gegenüber Landwirtschaftszonen	6.0 m
Anrechenbare oberirdische Geschossfläche aGFo:		min 2'500.0 m ²
Grünflächenziffer:	mindestens 0.15	
Lärmempfindlichkeit:	ES III gemäss Art. 43 LSV	
Gestaltungsgrundsätze:	Zweckmässige Gestaltung und Begrü-	

Vgl. BMBV Art. 28 und Anhang 7.1

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

nung der Übergänge zum Landwirtschaftsgebiet insbesondere gegen Süden als Fortsetzung des Grünbereichs des benachbarten Gewerbegebietes. Demzufolge sollen die Neubauten möglichst nah an die bestehende Bebauung und die Strasse gerückt werden.
Das Gebiet muss von der Leimenstrasse oder der benachbarten Gewerbebarzelle her erschlossen werden.

Erschliessung:

3 Mit der Überbauungsordnung sind ein Verkehrs- und Parkierkonzept sowie eine Ausbaumöglichkeit der Leimenstrasse einzureichen.

Art. 12

ZPP 2

Stockmatte

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 „Stockmatte“ bezweckt eine zweckmässige, haushälterische und wirtschaftliche Erweiterung der Mischzone für das lokale Gewerbe und die Fertigstellung der rückwärtigen Erschliessung.

2 Es gelten folgende Bestimmungen:

Art der Nutzung:	Mischzone
Mass der Nutzung:	Gebäudelänge: max. 55.0 m Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.5 m Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.5 m Grenzabstand: min. 3.0 m Geschossflächenziffer Oberirdisch: min 0.5 mindestens 0.15
Grünflächenziffer:	ES III gemäss Art. 43 LSV
Lärmempfindlichkeit:	Gestaltungsgrundsätze: Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Bepflanzung sind hinsichtlich der Gesamterscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Material-

Vgl. BMBV Art. 28 und Anhang 7.2

Erschliessung:

und Farbwahl so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Im südlichen Bereich kann die Ergänzung der rückwärtigen Erschliessung in Form einer 3.5 bis 5.0 m breiten Strasse erstellt werden.

Art. 13**ZPP 3
Stockmatte II**

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 „Stockmatte II“ bezweckt eine zweckmässige, haushälterische und wirtschaftliche Erweiterung der Arbeitszone für das lokale Gewerbe und die Fertigstellung der rückwärtigen Erschliessung.

2 Es gelten folgende Bestimmungen:

Art der Nutzung:	Gewerbliche Nutzung
Mass der Nutzung:	Gebäudelänge: max. 48.0 m Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.5 m Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.5 m Grenzabstand: 3.0 m Geschossflächenziffer oberirdisch: min 0.5
Lärmempfindlichkeit:	ES III gemäss Art. 43 LSV
Gestaltungsgrundsätze:	Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Bepflanzung sind hinsichtlich der Gesamterscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Material- und Farbwahl so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Vgl. BMBV Art. 28 und Anhang 7.2

Erschliessung:

Im südlichen Bereich kann die Ergänzung der rückwärtigen Erschliessung in Form einer 3.5 bis 5.0 m breiten Strasse erstellt werden.

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**Art. 14**

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

- Überbauungsordnung Stockmatte
GV Beschluss vom 20.11.2007
Genehmigung am 20.02.2008
- Überbauungsordnung Stockmatte II
GV Beschluss vom 13.12.2012
Genehmigung am 16.04.2013
- Überbauungsordnung Parzelle Nr. 547
GV Beschluss vom 28.11.2013
Genehmigung am 15.01.2014

4. Qualität des Bauens und Nutzens**4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung****Art. 15**

Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien

- 1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Volumen, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen:
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Pla-

nung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 16

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

Art. 17

Dachgestaltung

1 Die Dachlandschaft, insbesondere die Ansichten vom Moos her, bildet ein wichtiges Element im Ortsbild. Dachformen und Dachmaterialien sind entsprechend sorgfältig auf die jeweilige Situation im Orts- und Strassenbild abzustimmen. Die Baupolizeibehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes für Neu- und Umbauten die Anpassung an bestehende Dachformen und Dach-eindeckungen zu verlangen. Vorbehalten bleibt Abs. 2.

2 Die Bauten im Ortsbildschutzgebiet müssen mit Sattel- oder Walmdachformen mit einer Neigung zwischen min. 25° und max. 50° a.T. versehen werden.

3 Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen zur Belichtung einer ersten Nutzungsebene sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Auf- und Einbauten dürfen zusammen, horizontal gemessen, nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Zur Belichtung einer zweiten Nutzungsebene über dem

Vgl. Art. 4, Anhang 3.1, 6.1 und 6.2

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung.

Kehlgebälk (vgl. Skizze im Anhang) sind nur einzelne Dachgauen, Ochsenaugen oder Dachflächenfenster mit max. 0,2 m² Fensterfläche gestattet. Diese dürfen zusammen nicht mehr als ein sechstel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen.

4 Für eingeschossige An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde im Ortsbildschutzgebiet Flachdächer bewilligen, wenn sie in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst sind und wenn zusammen ein einheitliches Gesamtbild erzielt wird.

5 Sonnenkollektoren, sofern bewilligungspflichtig, sind zusätzlich zugelassen. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Die Konzentration von Sonnenkollektoren auf An- und Kleinbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.

Art. 18

Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt (Gesamtwirkung).

2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, standortheimische Bäume und Sträucher enthalten.

3 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme der dazugehörenden Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen haben mindestens dem Umgebungsgestaltungsplan zu entsprechen.

4 Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich einwandfrei in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a.:

- *der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,*
- *die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,*
- *die Bauerngärten und Obstbaumgärten*

Art. 19

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

Reklamen und Plakatierung

Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 71722.51/1.1.

Art. 20

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag einer Fachstelle oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 15 - 18 abweichen.

Gestaltungsspielraum

4.2 Qualitätssicherung**Art. 21**

1 Für Bauvorhaben, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen, kann die Baubewilligungsbehörde ausgewiesene Fachleute beiziehen.

Fachberatung

Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberatende des Berner Heimatschutzes, Ortsplaner

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in Orts- und Landschaftsschutzgebieten;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

4.3 Energie und Ökologie

Art. 22

1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die regionalen und kommunalen Energiekonzepte zu beachten

Energiekonzepte

Erneuerbare
Energien

2 Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme sowie die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen sind anzustreben

5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 23

Ortsbildschutzgebiet

1 Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten sowie den Strassenraum- und Platzverhältnissen weitgehend zu erhalten.

2 Die zulässige Nutzung richtet sich nach den betreffenden Zonenbestimmungen.

3 Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Neubauten haben Stellung und Firstrichtung der vorhandenen Bauten zu übernehmen und sollen das Orts- und Strassenbild sinnvoll ergänzen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor. Die Volumina dürfen das traditionelle Mass nicht überschreiten. Hinweise für die Schutz- oder Erhaltungswürdigkeit liefert das kantonale Bauinventar. Zur Beurteilung der im Bauinventar mit K bezeichneten Bauten ist zwingend die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Muster, bzw. die Beschriebe im ISOS.

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 24

Archäologische Schutzgebiete

1 Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete bedürfen Bauvorhaben jeglicher Art, insbesondere auch Leitungsräben, Terrainveränderungen und Ufersicherungen, der Zustimmung des Archäologischen Dienst des Kantons Bern.

2 Als Schutzgebiete gelten :

- a) Burghölzli (Ehemalige Burgstelle)
- b) Hagneckkanal (Überreste eines Stollens aus der Römerzeit)

Art. 25

Archäologische Bodenfunde

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

Art. 26

Landschaftsschutzgebiet

1 Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die empfindlichen, zum Teil regional bedeutenden Hänge gegen den See sowie die exponierten Teile im Moos, mit dem Ziel, das Landschaftsbild und den landschaftlichen Erholungswert zu bewahren.

2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnerflächen und freiwillige Aufforstungen sind nicht zulässig.

3 Grundsätzlich gilt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ein absolutes Bauverbot. Vorbehalten bleiben die in Abs. 4 erwähnten Bauten.

4 Kleinere Bauten, die der Bewirtschaftung des Gebietes dienen, und unterirdisch angeordnete Bauten sind zugelassen, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Gleiches gilt für standortgebundene Bauten wie Pumpstationen etc. In den offe-

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte bezwecken die Schonung der Lebensgrundlage Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen, die Wahrung eines ökologischen Ausgleichs zu den Intensivnutzflächen sowie das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes.

neren Landschaftsteilen sind diese Bauten mit standortbürtigen Gehölzen gut einzugliedern.

Art 27

Hecken, Baum- und Gebüschbestände und Einzelbäume

1 Die bezeichneten Objekte umfassen Hecken, Baum- und Gebüschbestände sowie Einzelbäume. Sie bezwecken lokal das Sichern von Böschungen und eine markante Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes.

2 Alle Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden. Der Bauabstand von Hecken und Feldgehölzen beträgt für Hochbauten mindestens 10.00 m und für Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen uam.) mindestens 5.0 m.

3 Hecken und Gebüsche sind stets abschnittsweise im Winterhalbjahr zu pflegen. Pflegeziel sind stark gestufte, dichte Kleinbestockungen aus möglichst vielen standortheimischen Baum- und/oder Straucharten. Auf den Stock setzen der Hecken ist nicht gestattet. Geschützte Einzelbäume sind bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Für das vorzeitige Fällen ist beim Gemeinderat eine Schlagbewilligung einzuholen. Zwischen Hecken/Gehölzen und angrenzenden Intensivnutzflächen wird ein mindestens 3.00 m breiter, ungedüngter Saum mit schwacher Grünlandnutzung ausgeschrieben.

Art. 28

Gewässerräume

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet

- die folgenden Funktionen:
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

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

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

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

Eingedolte Gewässer
5 Bei eingedolten Gewässern ist beidseitig ein Abstand von 5.50 m ab Leitungssachse einzuhalten.

Art. 29

Naturwiesen und Bölder
Dammböschung
1 Die bezeichneten Schutzgebiete umfassen die als Dauergrünland genutzten, artenreichen Naturwiesen und mehrheitlich mageren Bölder. Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus das Erhalten überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und selten gewordener Kleinlebensräume.

2 Gestattet ist eine ein- bis zweimalige Mahd ab ca. Mittsommer. Das Mähgut soll dabei abgeführt werden (Verhinderung der unerwünschten Düngung). Untersagt sind:

- Das Ausbringen von Düngern jeglicher Art einschliesslich Klärschlamm.
- Der Einsatz von Herbiziden.
- Das Abflämmen und Mulchen.

Gesuche für Bauten und Anlagen bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse sind dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Bauten im Abstandsbereich der Leitungen bedürfen eine Wasserbaupolizeibewilligung gemäss Wasserbaugesetz Art. 48

- Das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen und Kunstwiesen und das Bepflanzen mit exotischen Bodenbedeckern.
- Das flächendeckende Bepflanzen mit Bäumen oder Hecken.

5.3 Gefahrengelände

Art. 30

Bauen in Gefahrengeländen

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengeländen gilt Art. 6 BauG.
- 2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengelände) oder mittlerer (blaues Gefahrengelände) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrengeländestufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 3 In Gefahrengeländen mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengelände) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengelände mit erheblicher («rote Gefahrengelände»), mittlerer («blaue Gefahrengelände»), geringer («gelbe Gefahrengelände») und nicht bestimmter Gefahrengeländestufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengelände sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

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

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

- 4 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 31

Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG

Vgl. Art. 58 GG.

übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Art. 32

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonen- und Schutzzoneplan, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung des AGR in Kraft.

Inkrafttreten

Art. 33

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Aufhebung von
Vorschriften

- Das Baureglement vom 27.03.2002
 - Die Baureglementsänderung vom 18.03.2003
 - Die Baureglementsänderung vom 12.04.2013
 - Die Baureglementsänderung vom 15.01.2014
-

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger
 Öffentliche Auflage
 Einspracheverhandlungen
 Erledigte Einsprachen
 Unerledigte Einsprachen
 Rechtsverwahrungen
 Beschluss der Änderung durch den Gemeinderat

vom 25.04.2019
 vom 25.04.2019 bis 27.05.2019
 am keine
 keine
 keine
 keine
 am 16.04.2019 und 11.06.2019

Namens der Einwohnergemeinde Hagneck
 Der Präsident:

Christoph Jakob



Die Sekretärin:

Agathe Tillmann



Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

am 20.06.2019

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Hagneck, den 29.08.2019

Die Gemeindeschreiberin


Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
 am 16. Sep. 2019



Anhang 1

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

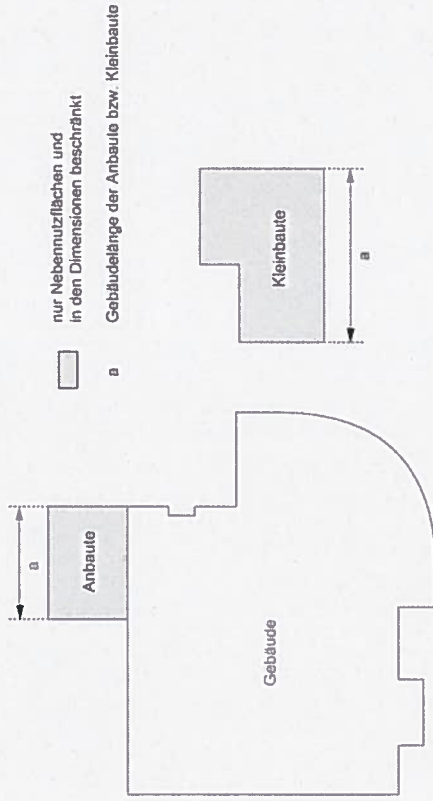
Grundsatz

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

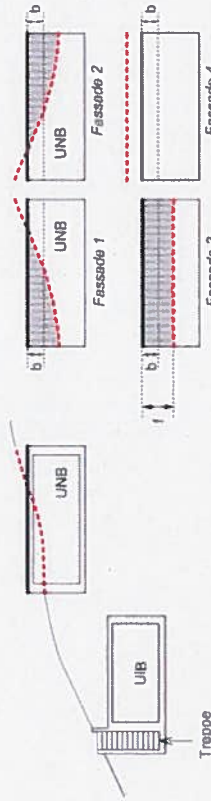
1. Gebäude

1.1 Kleinbauten
Art. 3 BMBV

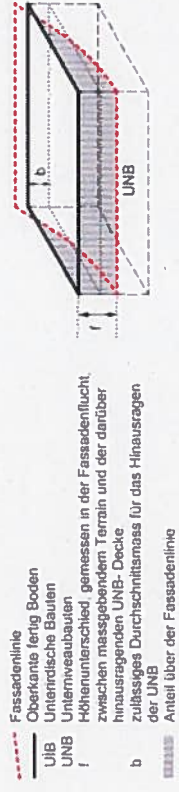
1.2 Anbauten
Art. 4 BMBV



1.3 Unterirdische Bauten
Art. 5 BMBV



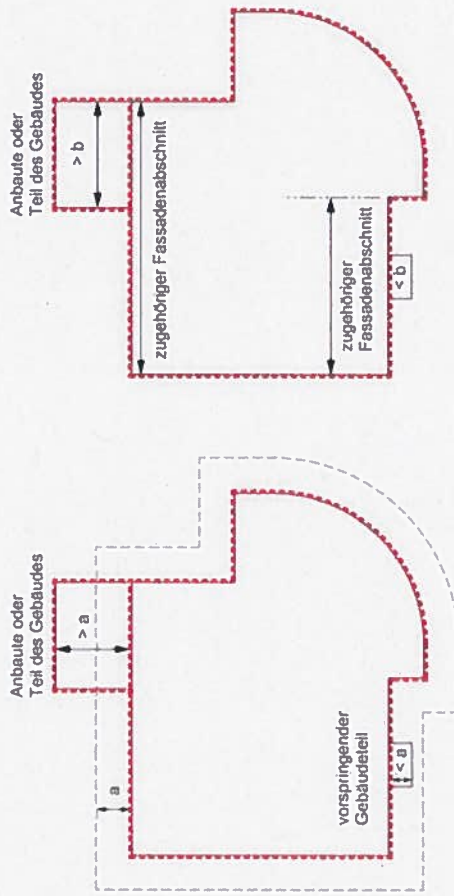
1.4 Unterniveaubauten
Art. 6 BMBV



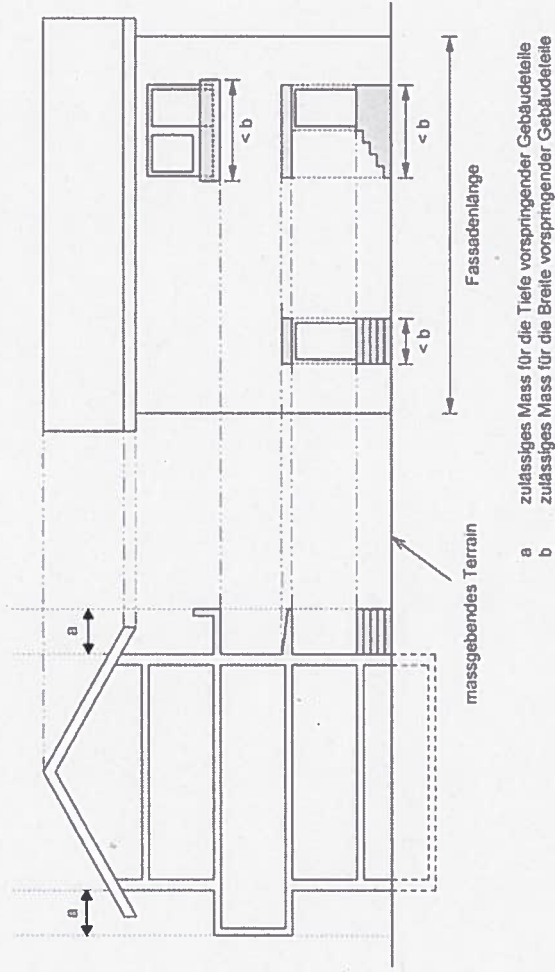
2. Gebäudeteile

2.1 Vorspringende Gebäudeteile

Art. 10 BMBV



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

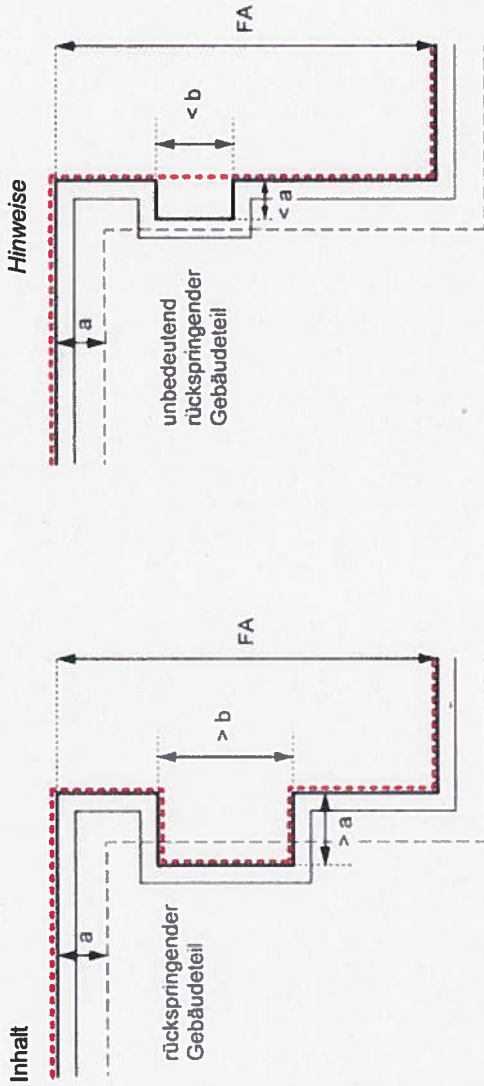


- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

Normativer Inhalt

2.2 Rückspringende Gebäudeteile

Art. 11 BMBV



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

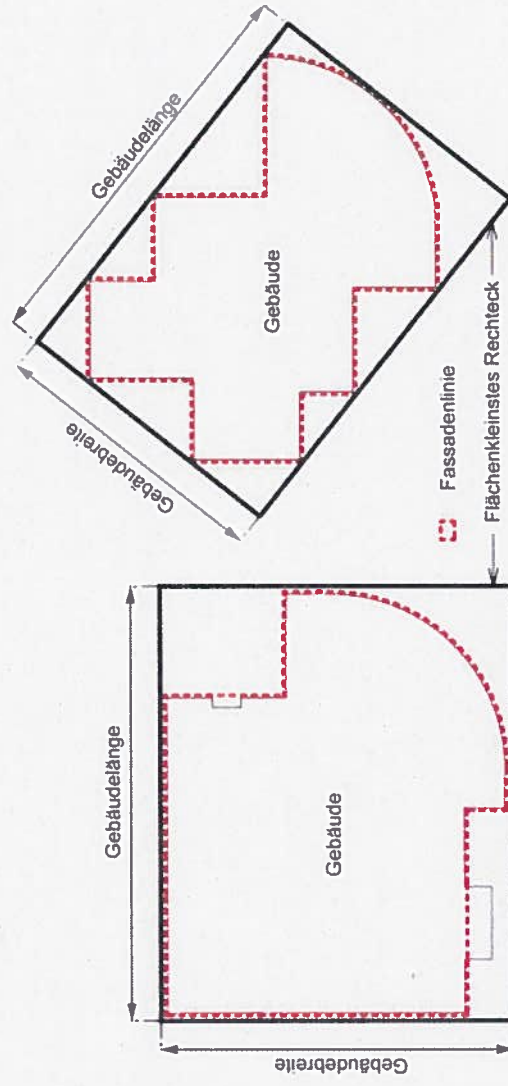
3. Längenmasse

3.1 Gebäudelänge

Art. 12 BMBV

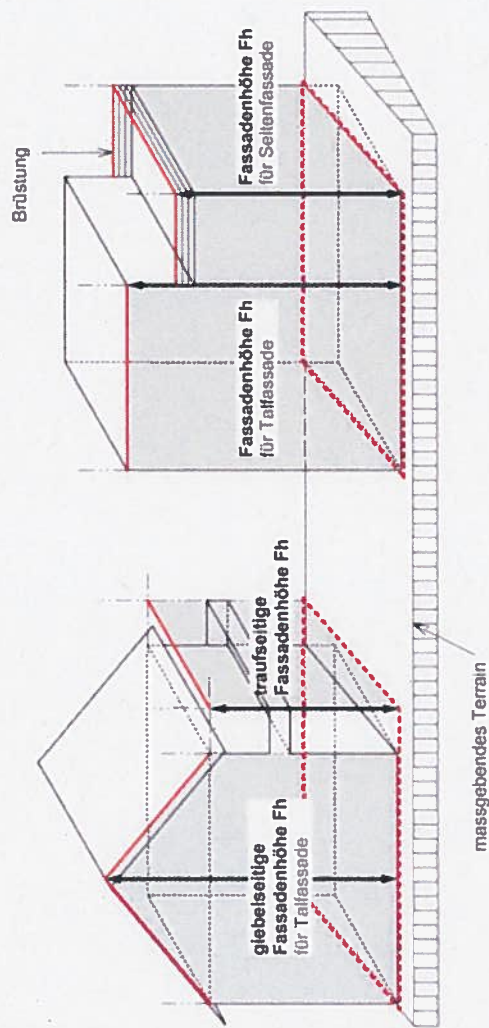
3.2 Gebäudebreite

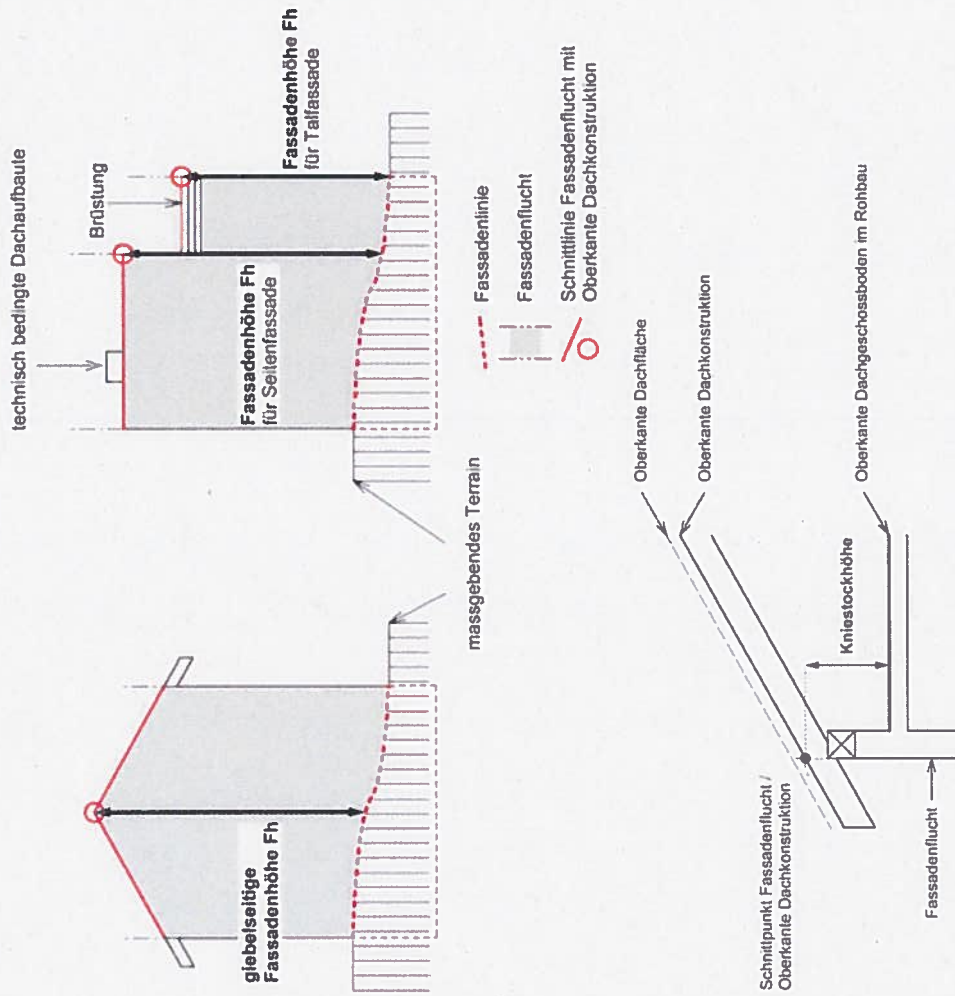
Art. 13 BMBV



4. Höhenmasse

4.1 Fassadenhöhe Art. 15 BMBV

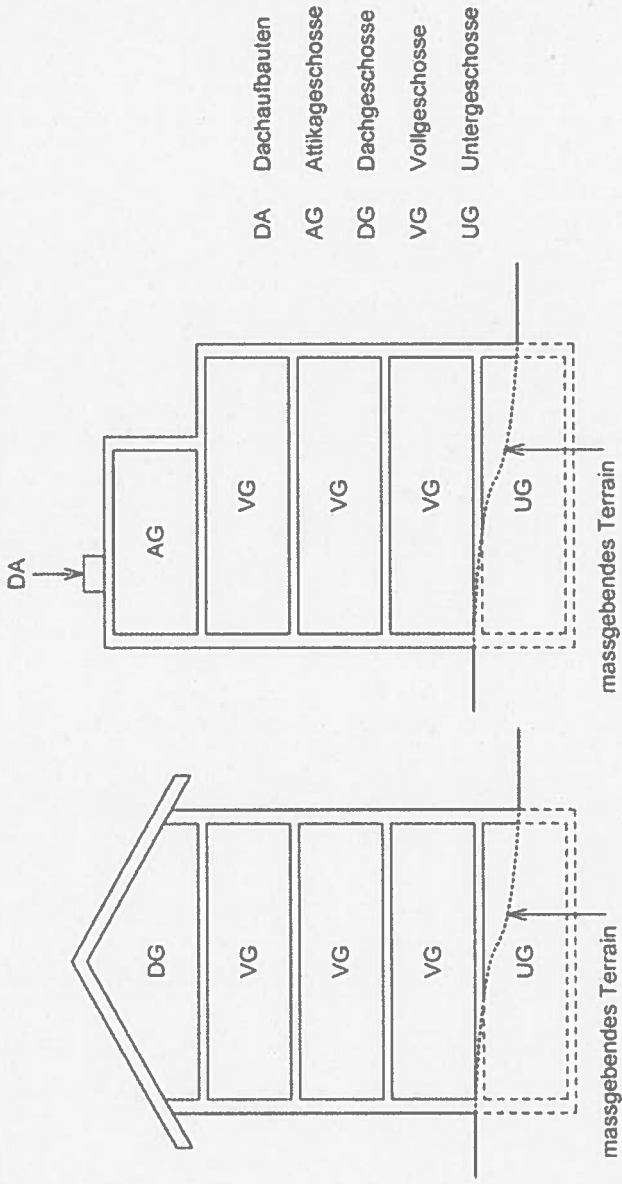




4.2 Kniestockhöhe
Art. 16 BMBV

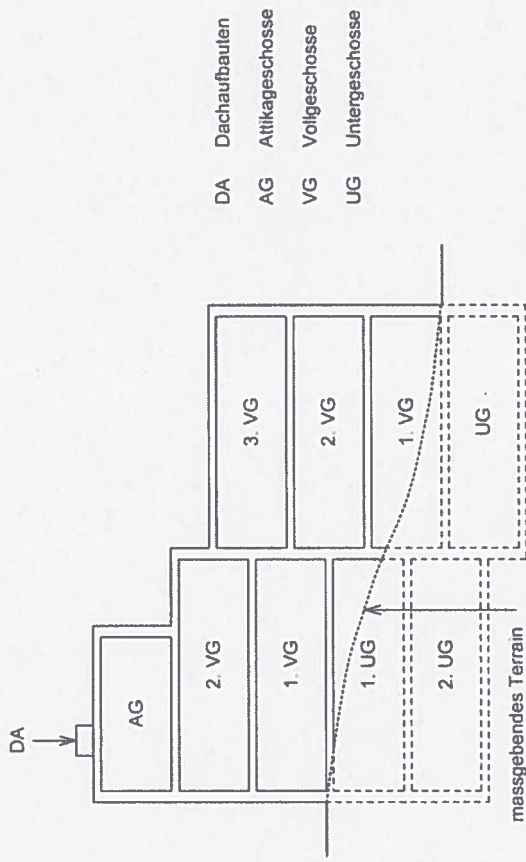
5. Geschosse

5.1 Vollgeschosse
Art. 18 BMBV



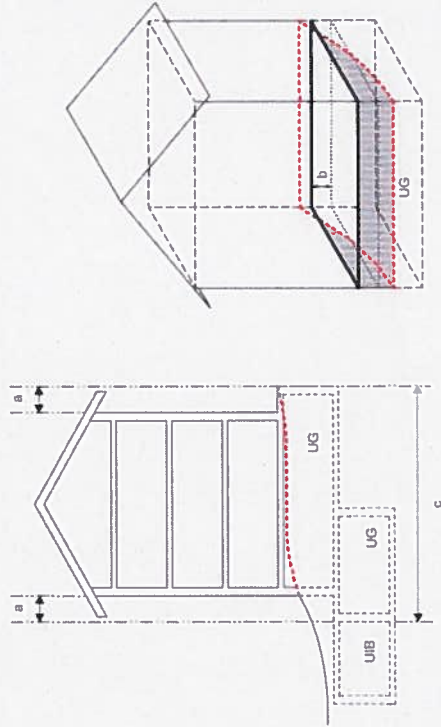
- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

5.2 Untergeschosse
Art. 19 BMBV

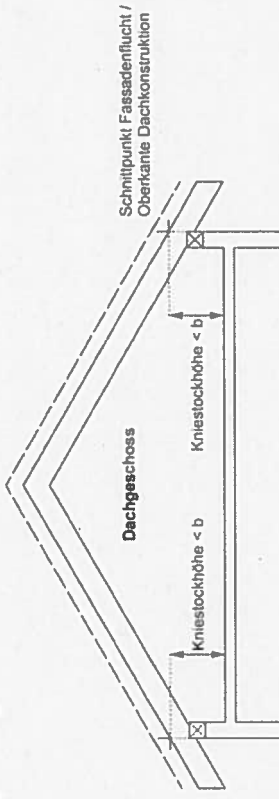


- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

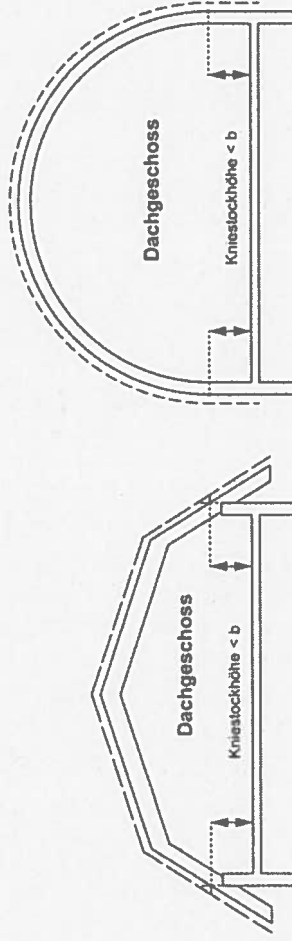
- - - Fasadendefinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudedetaile
- b zulässiges Durchschrittsmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fasadendefinie
- UG Untergeschosse
- UIB Unterräumliche Bauteile



5.3 Dachgeschoss Art. 20 BMBV

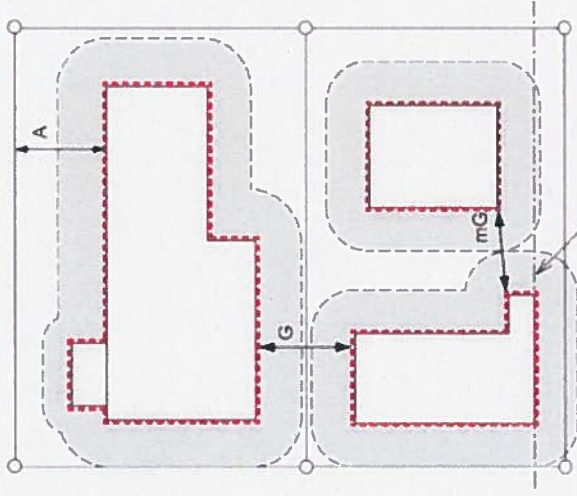


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



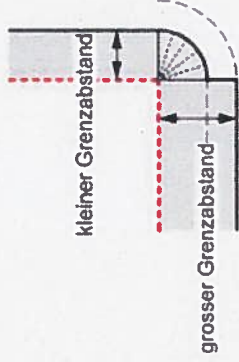
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

6. Abstände



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- Baulinie
- ... Fassade
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

6.1 Kleiner Grenzabstand
Art. 22 BMBV

Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) vc Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen

6.2 Grosser Grenzabstand
Art. 22 BMBV

Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze auf der besonnten, oder in Hangsituationen auf der Aussichtsrichtung zu-gekehrten Längsseite eines Gebäudes. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Ist die besonnte oder der Aussichtsrichtung zugekehrte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

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

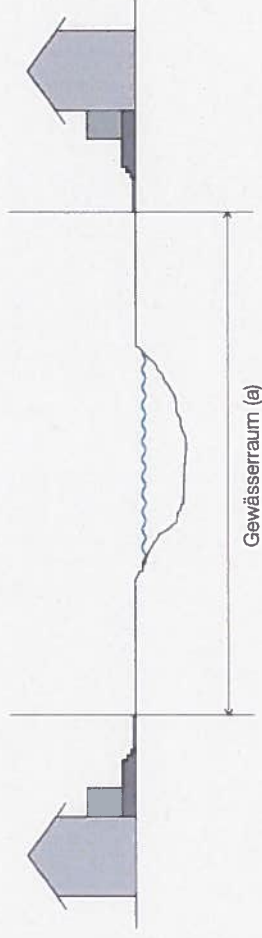
6.3 Gebäudeabstand

Art. 23 BMBV**Grenzabstandes.**

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

6.4 Gegenüber Zonengrenzen

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

6.5 Gegenüber Fließgewässern**6.6 Gegenüber Hecken, Feldern und Ufergehölzen**

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

7 Geschossflächen**7.1 Geschossfläche oberirdisch**
BMBV Art. 28

Die oberirdische Geschossfläche G_{Fo} ist die Summe aller Geschossflächen in den Vollgeschossen und dem Dachgeschoss. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt. Unterverbauten und Untergeschosse werden an die G_{Fo} gemäss Absatz 1 angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

7.2 Oberirdische Geschossflächenziffer
BMBV Art. 28

Die oberirdische Geschossflächenziffer (GF_{Zo}) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (G_{Fo}) zur anrechenbaren Grundstücksfläche

Anhang 2 Zivilrechtliche Bestimmungen, Art 79 ff EG zum ZGB

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

Art. 79

Nachbarrecht: Bauten und Pflanzungen Grenzabstände

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

Art. 79a

An- und Nebenbauten

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

Art. 79b

Vorspringende Bauteile

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

Art. 79c

Abort- und Düngergruben

1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenig-

tens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

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

Art. 79d

Hofstattrecht

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

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

Art. 79e

Brandmauern: Pflicht

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

Art. 79f

Mitbenützung

1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf ins Miteigentum erworben.

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

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

Art. 79g

Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der

Nachbar auf das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79f Abs. 2 einzukaufen.

Art. 79h

Stützmauern und Böschungen: Pflicht zur Errichtung

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

Art. 79i

Eigentum

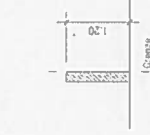
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

Art. 79k

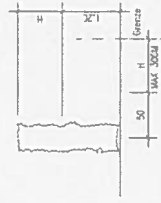
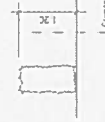
Einfriedungen

- 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.

Einfriedungen



Grünhecken



Art. 79l

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;
 - 0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m

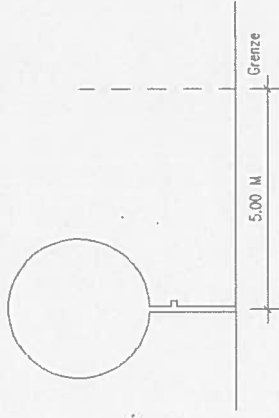
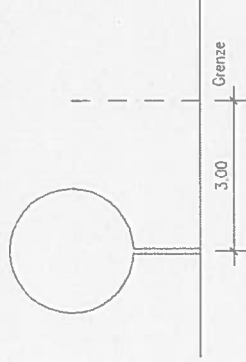
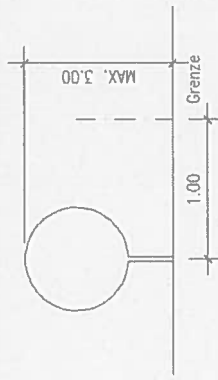
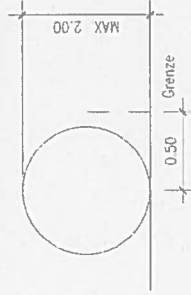
Entzug von Licht und Sonne

- 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

Benützung von Mauern an der Grenze

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

Hochstämmige Bäume**Hochstämmige Obstbäume****Niederstämmige Obstbäume****Zier- und Beerensträucher**

Art. 79o

Betreten des nachbarlichen Grundes

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