



# Einwohnergemeinde Häutligen

## Baureglement

Bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde

Genehmigte Fassung Juli 2009

## Inhaltsverzeichnis

---

	Artikel	Seite
<b>I. Abkürzungen</b>		<b>4</b>
<b>II. Bauvorschriften</b>		<b>5</b>
1. Allgemeines		5
- Geltungsbereich	1	5
- Vorbehalt des übergeordneten Rechts	2	5
- Verhältnis zum Privatrecht	3	5
- Planungsausgleich	4	5
2. Allgemeine Voraussetzung der Überbauung		6
- Baubewilligungspflicht, Baubeginn	5	6
- Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	6	6
3. Baupolizeiliche Vorschriften		7
3.1 Bauweise		7
- Offene Bauweise	7	7
- Gestaltungsfreiheit	8	7
3.2 Bauabstände		7
- Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien	9	7
- Bauabstände von öffentlichen Strassen	10	7
- Bauabstand von Gewässern	11	8
- Bauabstand vom Wald	12	8
- Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund		
a) Allgemeines	13	8
b) An- und Nebenbauten	14	8
c) Unterirdische Bauten	15	9
d) Tiefbauten	16	9
e) Unterschreitung der Bauabstände durch Bauteile	17	9
f) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	18	9
- Gebäudeabstand	19	10
3.3 Geschosse, Geschosshöhe, Gebäudelänge- und tiefe		
- Geschosse	20	10
- Gebäudehöhe	21	10
- Gebäudelänge und -tiefe	22	11
3.4 Bau- und Umgebungsgestaltung		11
- Grundsätze	23	11
- Gebäudestellung, Firstrichtung	24	12
- Dachausbau	25	12
- Dachgestaltung	26	12
- Umgebungsgestaltung	27	13
3.5 Lärmschutz, Energie		13
- Lärmschutz	28	13
- Energie	29	13

4.	Zonen- und Gebietsvorschriften		14
4.1	Allgemeines		14
	- Bedeutung	30	14
4.2	Bauzonen		14
	- Wohnzone	31	14
	- Dorfzone	32	14
	- Zone für öffentliche Nutzungen	33	14
	- Baupolizeiliche Masse	34	15
4.3	Landwirtschaftszone		15
	- Begriff, bauliche Nutzung, baupolizeiliche Masse	35	15
4.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte		16
	- Landschaftsschutzgebiet	36	16
	- Landschaftsobjekte	37	16
	- Ortsbildschutzgebiet „Dorf“	38	16
	- Bautenschutz	39	17
	- Fuss- und Wanderwege	40	17
	- Historische Verkehrswege	41	17
5.	Verfahrensvorschriften		18
5.1	Zuständigkeit des Gemeinderates		18
	- Baubewilligungs- und Planerlassverfahren	42	18
	- Baupolizei	43	18
6.	Widerhandlungen, Schlussbestimmungen		19
	- Widerhandlungen	44	19
	- Inkrafttreten	45	19
	- Aufhebung bestehender Vorschriften	46	19
<b>III.</b>	<b>Genehmigungsvermerke</b>		<b>20</b>
<b>IV.</b>	<b>Anhang</b>		<b>21</b>
1.	Grafische Darstellungen		21
1.1	Gebäudelänge		21
1.2	Gebäudehöhe		21
1.3	Gebäudeabstände		23
2.	Erschliessungskategorien des Strassennetzes		25
3.	Historische Verkehrswege		26
4.	Artikel 79 c-n EG zum ZGB		27

## I. Abkürzungen gesetzlicher Erlasse

---

### **Bund**

LSV	Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1989
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 1.10.1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989
StoV	Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9.6.1986
ÖQV	Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft vom 4.4.2001

### **Kanton**

BauG	Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22.3.1994
DPG	Gesetz über die Denkmalpflege vom 8.9.1999
EGzZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911
EnG	Energiegesetz vom 14.5.1981
EnV	Allgemeine Energieverordnung vom 17.2.1982
GG	Gemeindegesezt vom 16.3.1998
NSG	Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
SG	Strassengesetz vom 4.6.2008
SV	Strassenverordnung vom 29.10.2008
WBG	Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.2.1989
WBV	Wasserbauverordnung vom 15.11.1989

### **Gemeinde**

GBR	Gemeindebaureglement
-----	----------------------

## II. Bauvorschriften

### 1. Allgemeines

#### Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

#### Art. 2

Vorbehalt des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und deren Ausführungserlasse, bleiben vorbehalten.

#### Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

- 1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten.<sup>1</sup>
- 2 Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern dies ausdrücklich vorgesehen ist.

#### Art. 4

Planungsausgleich

Erwächst einem Grundeigentümer oder einer Grundeigentümerin durch Planungsmassnahmen der Gemeinde ein Mehrwert, so nimmt der Gemeinderat Verhandlungen zur Abschöpfung eines angemessenen Teils dieses Mehrwertes auf. Die Verhandlungsergebnisse sind in einem Vertrag festzuhalten und gegenseitig zu unterzeichnen.

<sup>1</sup> insbesondere Art. 79ff EGzZGB

## 2. Allgemeine Voraussetzung der Überbauung

### Art. 5

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Baubewilligungspflicht,<br>Baubeginn | <p>1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn<sup>2</sup> und die Befreiung vom Erfordernis einer Baubewilligung.<sup>3</sup></p> |
|--------------------------------------|---|

### Art. 6

- |  |   |
|--|---|
| Baubewilligung;<br>Voraussetzung der Erteilung | <p>1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen des Baugesetzes entsprechen.<sup>4</sup></p> <p>2 Insbesondere müssen sie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;</li> <li>b) den Anforderungen der Energiegesetzgebung und der Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;</li> <li>c) den Anforderungen des Landschafts- und Ortsbildschutzes genügen;<sup>5</sup></li> <li>d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder<sup>6</sup> und, wo dies vorgeschrieben ist, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen<sup>7</sup> verfügen;</li> <li>e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.</li> </ol> <p>3 Die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen bildet das kantonale Recht.<sup>8</sup></p> |
|--|---|

---

<sup>2</sup> Art. 39 BewD

<sup>3</sup> Art. 1, Abs. 3 BauG; Art. 5f BewD

<sup>4</sup> Art. 2 BauG

<sup>5</sup> Art. 9ff BauG; Art. 12ff BauV

<sup>6</sup> Art. 16ff BauG; Art. 49ff BauV

<sup>7</sup> Art. 15 BauG; Art. 42 BauV

<sup>8</sup> Art. 26ff BauG; Art. 81ff BauG (Art. 23ff RPG); Art. 81 SG

### 3. Baupolizeiliche Vorschriften

#### 3.1 Bauweise

##### Art. 7

- Offene Bauweise
- 1 Im gesamten Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise.
  - 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

##### Art. 8

- Gestaltungsfreiheit
- 1 Soweit die Zonenvorschriften (Kapitel 4) nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.<sup>9</sup>
  - 2 Mit der Baueingabe sind die folgenden Unterlagen einzureichen:
    - a) Nachweis, dass die Nutzungsart und das Nutzungsmass der Zone eingehalten werden. Für Überbauungen in Zonen ohne Ausnützungsziffer ist als Nachweis des Nutzungsmasses ein Vergleichsprojekt in der Regelbauweise zu erstellen, das den Anforderungen eines Vorprojektes entspricht.
    - b) Umgebungsgestaltungsplan mit Eintrag der gemeinsamen Spielflächen und Abstellplätze für Fahrzeuge.
    - c) Unterschriebene privatrechtliche Vereinbarungen, soweit dies für die Sicherstellung der Realisierung notwendig ist.

#### 3.2 Bauabstände

##### Art. 9

- Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien
- 1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.
  - 2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

##### Art. 10

- Bauabstände von öffentlichen Strassen
- 1 Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5.00 m, von Strassen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.<sup>10</sup>
  - 2 Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes<sup>11</sup> sowie der Anhang 2 dieses Reglements.
  - 3 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes (SG).

<sup>9</sup> Art. 75 BauG

<sup>10</sup> Art. 80 SG

<sup>11</sup> Art. 106f BauG

Art. 11

Bauabstand  
von Gewässern

- 1 Von offenen und eingedolten Gewässern ist ein Bauabstand von 7 m einzuhalten, sofern dieser nicht durch eine Baulinie bestimmt ist. Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie aus gemessen.
- 2 Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige, noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.
- 3 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.
- 4 Bauten und Anlagen im, am, über und unter dem Gewässer, die einen Abstand von weniger als 10 m aufweisen, bedürfen einer wasserbaupolizeilichen Bewilligung.<sup>12</sup>

Art. 12

Bauabstand vom Wald

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

Art. 13

Bauabstände  
gegenüber  
nachbarlichem Grund  
a) Allgemeines

- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die in Art. 34 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Vorbehalten bleiben die in den folgenden Artikeln aufgeführten, verminderten Grenzabstände.
- 2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.
- 3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andern Seiten bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen
- 4 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste und waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung der Vorbauten (wie Balkone und dergleichen) ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassadenfläche bedecken.

Art. 14

b) An- und Nebenbauten

- 1 Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.50 m und deren Grundfläche 20 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.

<sup>12</sup> Art. 48 WBG; Art. 39 WBV



- 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- 3 An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 7.

#### Art. 15

##### c) Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
- 2 Unterirdische Bauten und Bauteile sind solche, die das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen. Dabei kann eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen werden.

#### Art. 16

##### d) Tiefbauten

- 1 Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Zufahrten, Abstellplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten.
- 2 Mit der Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Grenzabstände sind keine zu berücksichtigen.

#### Art. 17

##### e) Unterschreitung der Bauabstände durch Bauteile

- 1 Die Unterschreitung des reglementarischen Gebäudeabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz.<sup>13</sup> Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand nur unter den Voraussetzungen des Zivilrechtes<sup>14</sup> unterschritten werden.
- 2 Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist ohne Ausnahmegewilligung möglich, falls der Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung). Der reglementarische Gebäudeabstand muss dabei gewahrt bleiben.  
Die Gemeinde kann im Bewilligungsverfahren den Eintrag der Dienstbarkeit in das amtliche Grundbuch verlangen.

#### Art. 18

##### f) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

- 1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) dürfen höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen. Sie müssen jedoch mindestens einen Abstand von 2 m zur Grenze einhalten.
- 2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Art. 26 BauG

<sup>14</sup> Art. 79ff EGzZGB

<sup>15</sup> siehe auch Anhang 4 dieses Reglements

Art. 19

## Gebäudeabstand

- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 2 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 14 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegen stehen.
- 3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung<sup>16</sup> überschritten würden.
- 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau sowie die Gestaltungsfreiheit.<sup>17</sup>

**3.3 Geschosse, Geschösshöhe, Gebäudelänge- und tiefe**Art. 20

## Geschosse

- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss-Fussboden gemessen das fertige Terrain um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche insgesamt nicht mehr als 7 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.
- 3 Das Dachgeschoss zählt in der Dorfzone D2 als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe 1.20 m überschreitet (gemessen in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschoss-Fussboden bis oberkant Dachsparren).

Art. 21

## Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden<sup>18</sup> bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Traufseitige Giebfelder sowie Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 7 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
- 2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitig Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

---

<sup>16</sup> Art. 22, Abs. 3 BauV

<sup>17</sup> Art. 75 BauG

<sup>18</sup> Art. 97 BauV

- 3 Die in Art. 34 festgelegte Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäude-  
seite, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen, überschritten  
werden.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am  
Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für  
jeden dieser Gebäudeteile einzeln zu messen. Als Staffelung gilt  
ein vertikaler oder horizontaler Versatz von mindestens 1 m.

#### Art. 22

Gebäuelänge (GL),  
Gebäudetiefe (GT)

- 1 Die Länge und Tiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ist, ein-  
schliesslich der Anbauten, auf die in Art. 34 genannten Masse be-  
schränkt.
- 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlän-  
ge und -tiefe am flächenmässig kleinsten Rechteck zu messen,  
welches den Grundriss umgrenzt.

### **3.4 Bau- und Umgebungsgestaltung**

#### Art. 23

Grundsätze

- 1 Bauten und Anlagen sind derart zu gestalten, dass sie sich in das  
Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen und mit der bestehenden  
Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 2 Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind vor allem die folgenden  
Kriterien zu beachten:
  - Lage und Stellung (Standortwahl)
  - Kubische Erscheinung (Baukörper, Dachform)
  - Art der Dach- und Fassadenelemente
  - Proportionen
  - Material- und Farbwahl
  - Eingliederung in das bestehende Terrain
  - Gestaltung der Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüt-  
tungen, Böschungen, Stützmauern)
  - Anlage und Gestaltung der Verkehrsflächen (Zufahrten, Ein-  
gänge, Treppen, Abstellplätze für Fahrzeuge)
  - Grünbereiche und raumbildende Bepflanzung
- 3 Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass
  - die Fassaden nicht mit Elementen und Materialien verschie-  
denster Art überladen sind;
  - die Proportionen harmonisch wirken und den bestehenden Bau-  
ten entsprechend eher vertikal und kleinteilig gegliedert sind.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren kann einer störenden Bau- und Um-  
gebungsgestaltung die Bewilligung versagt werden. Die Baupolizei-  
behörde ist befugt, zur besseren Beurteilung eines Bauvorhabens  
weitergehende Unterlagen zu verlangen (Modell, Fotomontage,  
Farbmuster, Materialmuster und dergleichen) sowie auf Kosten des  
Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Vgl. Art. 15, 23 und 52f BewD

Art. 24Gebäudestellung,  
Firstrichtung

- 1 Neubauten sind längs Strassen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.
- 2 An Hängen sind die Bauten und Hauptfirste in der Regel rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.
- 3 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten mit ihrer Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.
- 4 Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Bodens unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.

Art. 25

## Dachausbau

Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen ist im Dachraum über der gesamten Grundrissfläche und auf einer Nutzungsebene zulässig. Der Einbau offener Galerien ist gestattet.

Art. 26

## Dachgestaltung

- 1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und Dachmaterialien sind untersagt. Die Bewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Orts- oder Baugruppenbildes bei Neu- und Umbauten eine Anpassung an bestehende Dachformen und Bedachungsmaterialien zu verlangen.
- 2 Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleich geneigten Hauptdachflächen gestattet. Die Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt 30° bis 45°. Traufseitig haben die Dächer einen Dachvorsprung aufzuweisen, der mindestens 1/8 der Gebäudehöhe beträgt.
- 3 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind Pultdächer und Flachdächer gestattet.
- 4 Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Quergiebel, Firstoberlichter (Dachreiter) und Dachflächenfenster gestattet. Sonnenkollektoren gelten nicht als Dachaufbauten. Für Dachaufbauten gelten die folgenden Bestimmungen:
  - a) Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
  - b) Neben Dachflächenfenstern ist pro Dachseite nur noch eine Art von Dachaufbauten zulässig. Ausser bei Firstoberlichtern oder kleinen Dachflächenfenstern sind übereinander liegende Dachaufbauten nicht gestattet. Im Walm und im Krüppelwalm (Gehrschild) dürfen keine Dachaufbauten angebracht werden.
  - c) Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Als Länge gilt die horizontal auf der Dachfläche gemessene, grösste Ausdehnung der Dachaufbauten. Aus gestalterischen Gründen kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelaufbauten verlangen. Im Ortsbildschutzgebiet und bei inventarisierten Gebäuden<sup>20</sup> darf die Länge der Dachaufbauten ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Trauflinie ist zu bewahren.

<sup>20</sup> siehe Bauinventar der Gemeinde Häutligen; vgl. Art. 39 GBR

- d) Lukarnen, Quergiebel und Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1 m an die First oder die Gratlinie heranreichen.
  - e) Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen.
- 5 Die Anlage von Energiekollektoren (Sonnenkollektoren) ist in den Schutzgebieten (Ortsbildschutzgebiet "Dorf", Landschaftsschutzgebiet "Rüteli") sowie an schützenswerten und erhaltenwerten Bauten bewilligungspflichtig.<sup>21</sup>  
Bei einer störenden Gestaltung kann die Bewilligungsbehörde eine andere Anordnung der Kollektoren verlangen oder den Bauabschlag erteilen.

#### Art. 27

- Umgebungsgestaltung
- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist derart zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Umgebung ergibt.<sup>22</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind so anzulegen, dass sie sich in das vorgegebene Gelände einfügen und dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
  - 2 Terrainveränderungen sind wenn möglich mit natürlichen und begrünten Böschungen zu gestalten.
  - 3 Mit dem ordentlichen Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der mindestens die folgenden Inhalte verbindlich festlegt:
    - Abmessungen und Art der Stützmauern und Böschungen,
    - Grobabgrenzung und Art der Bodenbedeckung,
    - Lage der Hauszufahrt und Anordnung von Abstellplätzen im Umgebungsbereich,
    - Anordnung und Ausrüstung allfälliger Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche,
    - Standort des Kompostplatzes.
 Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.

### 3.5 Lärmschutz, Energie

#### Art. 28

- Lärmschutz
- 1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
  - 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ES ist in den Zonenvorschriften dieses Reglements festgelegt.

#### Art. 29

- Energie
- 1 Bei Neu- und Umbauten ist eine sparsame Energienutzung vorzusehen. Dabei ist der Einsatz regionseigener Energieträger zu prüfen (Holz, Erd- und Umweltwärme, Sonnenenergie).
  - 2 Bei Bauvorhaben mit mehreren Gebäuden und bei Überbauungen nach Art. 75 Baugesetz kann der Gemeinderat Versorgungskonzepte verlangen. In den Konzepten ist eine weitergehende Nutzung der erneuerbaren Energieträger zu prüfen.

<sup>21</sup> Art. 6 BewD

<sup>22</sup> Vgl. Art. 14 BauG

## 4. Zonen- und Gebietsvorschriften

### 4.1 Allgemeines

#### Art. 30

- Bedeutung
- 1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung und der Nutzungseinschränkungen.
  - 2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

### 4.2 Bauzonen

#### Art. 31

- Wohnzone W2
- 1 Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind kleine gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung<sup>23</sup>, soweit die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.
  - 2 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II).<sup>24</sup>

#### Art. 32

- Dorfzone D2 und D2a
- 1 Die Dorfzonen D2 und D2a umfassen Teile des ländlichen Dorfkerns. Sie sind Zonen mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen). Die Neueinrichtung oder die Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben ist untersagt.
  - 2 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

#### Art. 33

- Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
- 1 Die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
  - 2 Für die Zone A gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Gebäude mit Schulräumen, Wohnungen, Gemeindverwaltung.  Aussenanlage mit Pausenplatz, Hartplatz, Abstellplätze für Fahrzeuge	Bestehend	gemäss bestehender Überbauung	III

<sup>23</sup> Art. 90 BauV

<sup>24</sup> Art. 43 LSV

Art. 34

## Baupolizeiliche Masse

In den Zonen mit Regelbauweise (W2, D2, D2a) gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGa in m	gGa in m	GZ	GH in m	GL in m	GT in m	ES
W2	4.00	8.00	2	6.00	<sup>1</sup> 16.00	13.00	II
D2	4.00	8.00	2	7.50	<sup>2</sup> 20.00 <sup>2</sup> 24.00	<sup>2</sup> 13.00 <sup>2</sup> 15.00	III
D2a	4.00	8.00	2	7.50	<sup>3</sup> 26.00	<sup>3</sup> 13.00	III

<sup>1</sup> mit eingeschossigem An- und Nebenbau maximal 22 m

<sup>2</sup> Masse für Bauten, deren Bruttogeschossfläche zu mehr als 20% der Arbeitsnutzung dient

<sup>3</sup> ohne Anbauten

## Abkürzungen:

kGa	:	Kleiner Grenzabstand	(Art. 13)
gGa	:	Grosser Grenzabstand	(Art. 13)
GZ	:	Geschosszahl	(Art. 20)
GH	:	Gebäudehöhe	(Art. 21)
GL	:	Gebäuelänge	(Art. 22)
GT	:	Gebäudetiefe	(Art. 22)
ES	:	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	(nach Art. 43 LSV)

**4.3 Landwirtschaftszone**Art. 35Begriff,  
bauliche Nutzung,  
baupolizeiliche Masse

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, welches landwirtschaftlich und für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.
- 2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung<sup>25</sup> und des kantonalen Baugesetzes.<sup>26</sup>
- 3 In der Landwirtschaftszone gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
  - Für reine Wohnbauten die Bestimmungen der Dorfzone D2
  - Für Ökonomiebauten oder Bauten mit gemischter Nutzung:
    - Kleiner Grenzabstand = 3.00 m
    - Grosser Grenzabstand = 6.00 m
    - Gebäudehöhe = 7.50 m
  - Für eingeschossige An- und Nebenbauten gilt Art. 14
  - Für Hochsilobauten gilt:
    - Maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche
    - Maximale Höhe = 13 m (gemessen ab gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt)

<sup>25</sup> Art. 16 und 24 RPG

<sup>26</sup> Art. 80ff BauG

- 4 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).<sup>27</sup>

#### 4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Art. 36

- Landschaftsschutzgebiet "Rüteli"
- 1 Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die weithin sichtbare Hügellkrete mit dem Aussichtspunkt und der markanten Eiche. Die Hügellkrete soll als ein für das Landschaftsbild wertvoller Landschaftsteil erhalten werden.
  - 2 Im Landschaftsschutzgebiet sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die einen Standort im Schutzgebiet zwingend erfordern. Terrainveränderungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind im Schutzgebiet nicht zugelassen.

##### Art. 37

- Landschaftsobjekte
- 1 Die wertvollen Landschaftsobjekte werden im kommunalen Landschaftsinventar lokalisiert und beschrieben. Das Inventar ist öffentlich und allen Interessierten zugänglich.
  - 2 Die im Inventar als Hinweis aufgeführten Landschaftsobjekte sind wichtige und seltene Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Sie dienen dem ökologischen Ausgleich. Die Landschaftsobjekte sollen bestmöglich erhalten und gepflegt werden.
  - 3 Die Hecken und Feldgehölze<sup>28</sup> sowie die Ufervegetationen<sup>29</sup> sind in ihrem Bestand geschützt. Die Pflege ist im übergeordneten Recht festgelegt.<sup>30</sup>
  - 4 Die im Zonenplan bezeichneten wertvollen Einzelbäume sind in ihrem Bestand geschützt. Gefällte oder auf natürliche Art abgegangene Einzelbäume sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.
  - 5 Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer/Bewirtschafter einen Vertrag abschliessen, der die Nutzung und die Pflege des Landschaftsobjektes regelt und eine Entschädigung für den mit dem Objektschutz verbundenen Mehraufwand oder Minderertrag festlegt.<sup>31</sup>

##### Art. 38

- Ortsbildschutzgebiet "Dorf"
- 1 Der kulturhistorisch und gestalterisch wertvolle Dorfbereich soll in seinem baulichen Charakter sowie mit seinen Aussen- und Umgebungsräumen erhalten und weitergestaltet werden.
  - 2 Die Aussenräume mit den Vorplätzen, Vorgärten, markanten Einzelbäumen und den für das Ortsbild besonders wichtigen hochstämmigen Obstgärten sind möglichst zu erhalten.

<sup>27</sup> Art. 43 LSV

<sup>28</sup> Art. 27 NSG

<sup>29</sup> Art. 13 NSchV

<sup>30</sup> Art. 16f NSch5V

<sup>31</sup> Art. 4 NSG



- 3 Bei Umbauten und bei der Erneuerung bestehenden Bauten ist eine dem Gebäude entsprechende Bauweise vorzusehen.
- 4 Neubauten sowie neue An- und Nebenbauten können nur bewilligt werden, wenn sie sich in ihrer architektonischen Gestaltung in das Ortsbild einfügen sowie die wichtigen Aussen- und Umgebungsbe-  
reiche beachten.
- 5 Den Bauwilligen werden ein frühzeitiger Beizug der Fachstelle und eine Voranfrage empfohlen.

#### Art. 39

##### Bautenschutz

- 1 Die schützenswerten und die erhaltenswerten Bauten sind im Bauinventar<sup>32</sup> lokalisiert und beschrieben. Das Inventar ist öffentlich und kann von jedermann eingesehen werden.
- 2 Bauvorhaben, die schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler betreffen, die im Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil der im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, oder die unter kantonalem oder eidgenössischem Schutz stehen, sind der zuständigen kantonalen Fachstelle<sup>33</sup> in jedem Fall zur Stellungnahme zu unterbreiten.<sup>34</sup>
- 3 Bauvorhaben, die erhaltenswerte Baudenkmäler betreffen, die nicht im Ortsbildschutzperimeter liegen oder nicht Bestandteil der im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, können einer Fachinstanz zur Beurteilung unterbreitet werden.<sup>35</sup>
- 4 Die betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen haben die Möglichkeit, im Baubewilligungsverfahren die Einstufung im kantonalen Inventar zu beeinflussen.<sup>36</sup>

#### Art. 40

##### Fuss- und Wanderwege

Die im Zonenplan bezeichneten Wege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz (z.B. Einbau eines bituminösen Belags) bedürfen einer Bewilligung.<sup>37</sup>

#### Art. 41

##### Historische Verkehrswege

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihrer traditionellen Substanz wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

<sup>32</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern; Bauinventar der Gemeinde Häutligen; Bern, 11.9.1995

<sup>33</sup> Kantonale Denkmalpflege

<sup>34</sup> Art. 10c Abs. 1 BauG

<sup>35</sup> zum Beispiel Kantonale Denkmalpflege, Bauberatung Berner Heimatschutz, Ortsplaner, Facharchitekt/-in etc.

<sup>36</sup> Art. 10d Abs. 2 BauG

<sup>37</sup> Art. 33 SV

## 5. Verfahrensvorschriften

### 5.1 Zuständigkeit des Gemeinderates

#### Art. 42

Baubewilligungs- und  
Planerlassverfahren

- 1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- 2 Er beschliesst insbesondere:
  - a) über die Erteilung von Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand;<sup>38</sup>
  - b) über die Erhebung von Einsprachen;
  - c) über den Erlass von Planungszonen;<sup>39</sup>
  - d) über geringfügige Änderungen.<sup>40</sup>
- 3 Ihm obliegt insbesondere:
  - a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile;<sup>41</sup>
  - b) soweit er Bewilligungsbehörde ist,
    - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche,<sup>42</sup>
    - die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, sowie
    - das Einholen von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen kantonaler Fachstellen.
  - c) Das Einreichen von Strafanzeigen und das Aussprechen von Bussen.<sup>43</sup>
- 4 Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren mit geringem Koordinationsaufwand eine Einigungsverhandlung durchführen.<sup>44</sup>

#### Art. 43

Baupolizei

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.
- 2 Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.
- 3 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:
  - a) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
  - b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen;

<sup>38</sup> Art. 33, Abs. 2 BauG; Art. 9 BewD

<sup>39</sup> Art. 62f BauG

<sup>40</sup> Art. 122 BauV

<sup>41</sup> Art. 17 BewD

<sup>42</sup> Art. 26 BewD

<sup>43</sup> Art. 59 GG

<sup>44</sup> Art. 34 BewD

- c) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung der Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- d) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidriger Bauten und Anlagen ausgehen.

## 6. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

### Art. 44

#### Widerhandlungen

- 1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.
- 2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf das Gemeindegesetz mit Bussen bedroht.

### Art. 45

#### Inkrafttreten

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

### Art. 46

#### Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden die folgenden Planungsinstrumente aufgehoben:

- Zonenplan und Baureglement vom 08.12.1995
- Zonen- und Baureglementsänderung Nr. 1 vom 15.04.2002
- Zonenänderung Nr. 2 vom 22.01.2007

### III. Genehmigungsvermerke

---

Mitwirkungsaufgabe vom 12.03.2008 bis 09.04.2008

Vorprüfung vom 19.02.2009

Publikation im Amtsanzeiger vom 09.04.2009

Öffentliche Auflage vom 15.04.2009 bis 15.05.2009

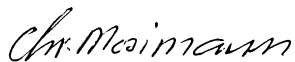
Einspracheverhandlung : Keine  
Erledigte Einsprachen : Keine  
Unerledigte Einsprachen : Keine  
Rechtsverwahrungen : Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27.05.2009

#### **Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29. Mai 2009**

Namens der Einwohnergemeinde Häutligen:

Der Präsident:



Ch. Mosimann

Die Sekretärin:



V. Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Häutligen, 08.07.2009

Die Gemeindeschreiberin:



V. Brunner

#### **Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20. Juli 2009**



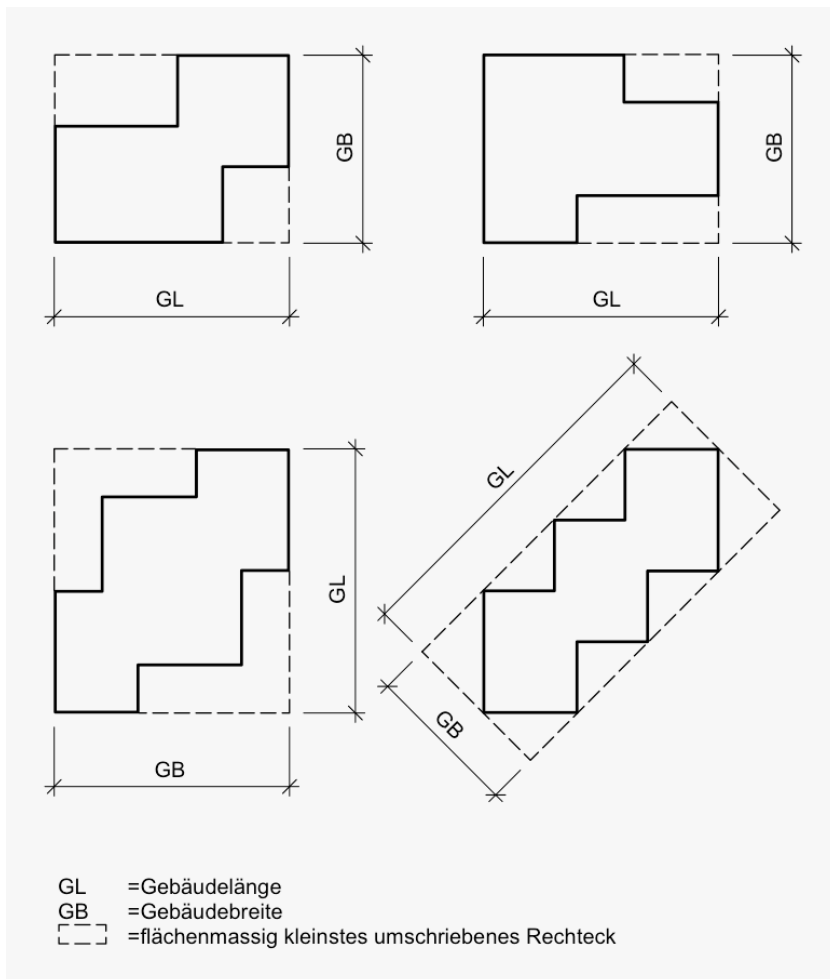
## IV. Anhang

### 1. Grafische Darstellungen

#### 1.1 Gebäudelänge

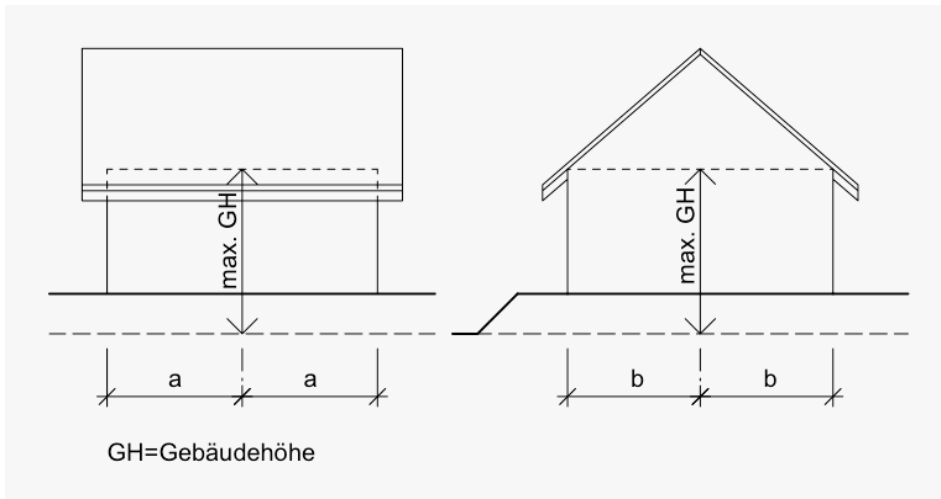
Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

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



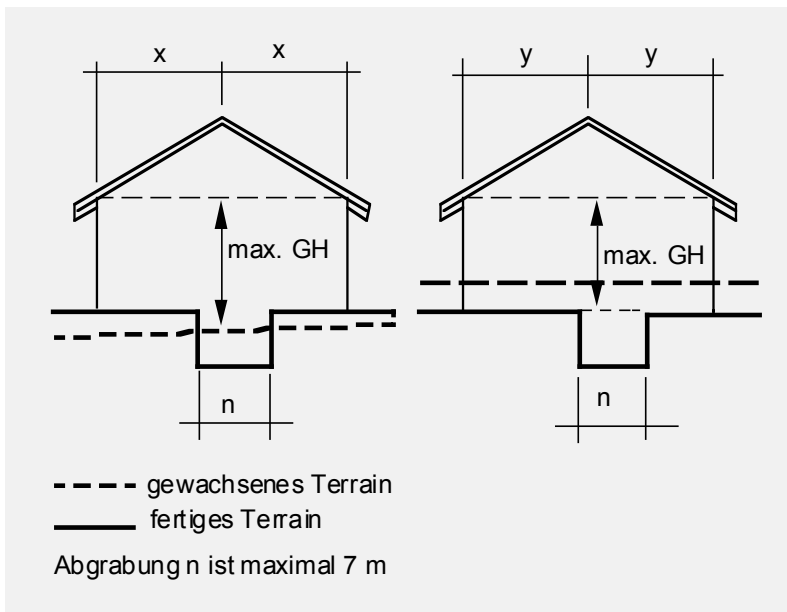
#### 1.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern, oder der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

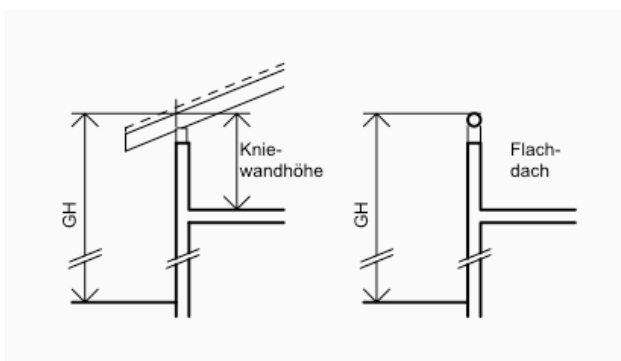


Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

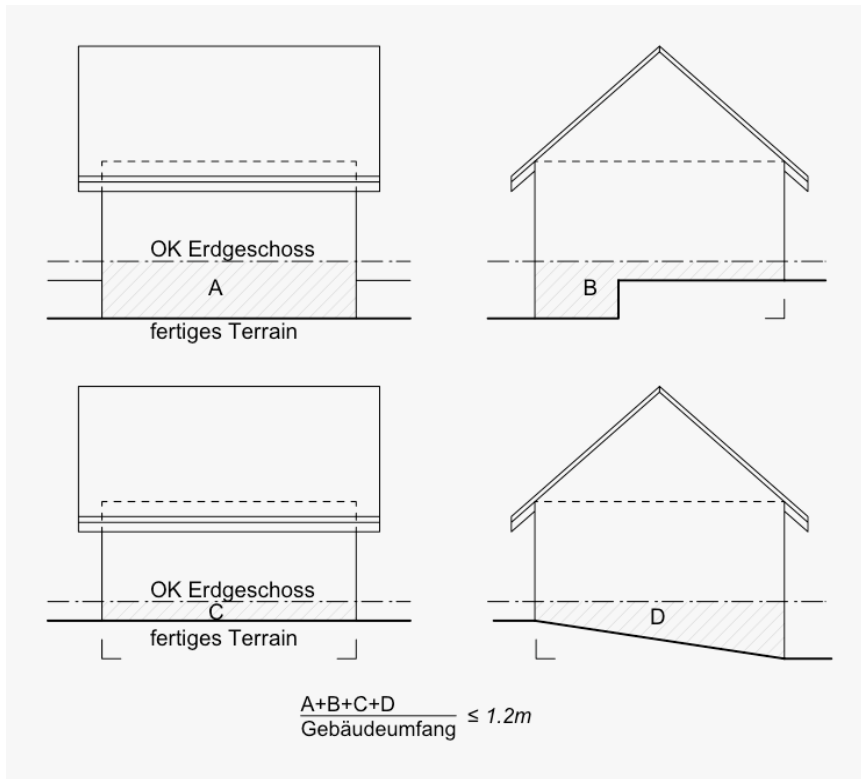
Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.



Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

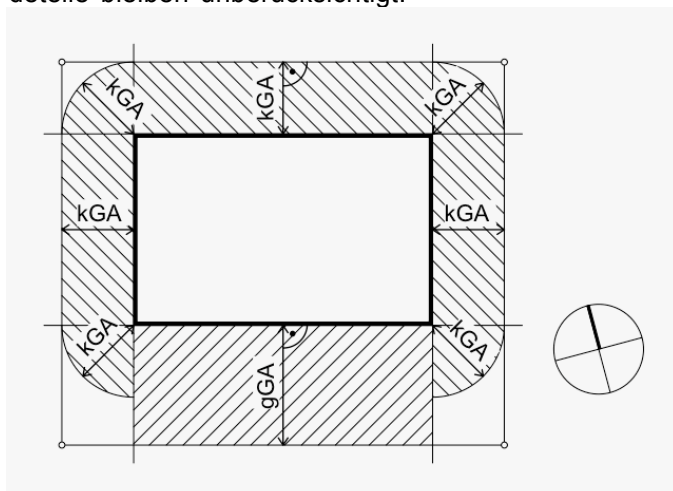


### 1.3 Bauabstände

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.

#### Kleiner Grenzabstand

Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

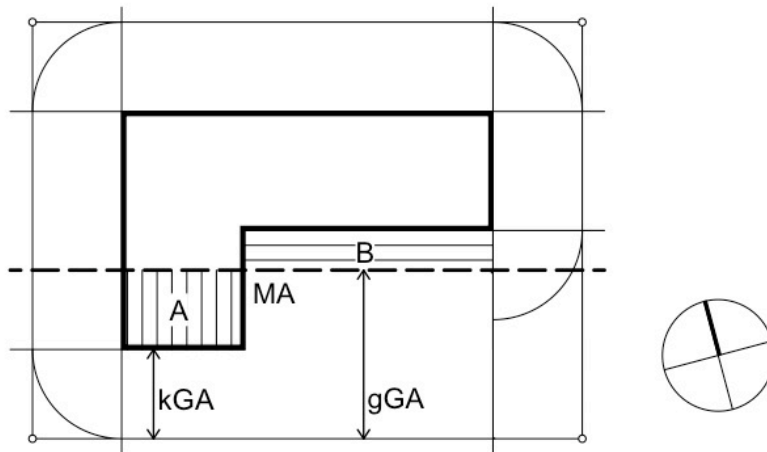


### Grosser Grenzabstand

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

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

Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Fläche A = Fläche B

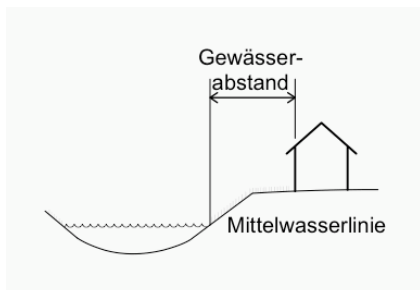
### Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

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

### Bauabstand gegenüber Fließgewässern

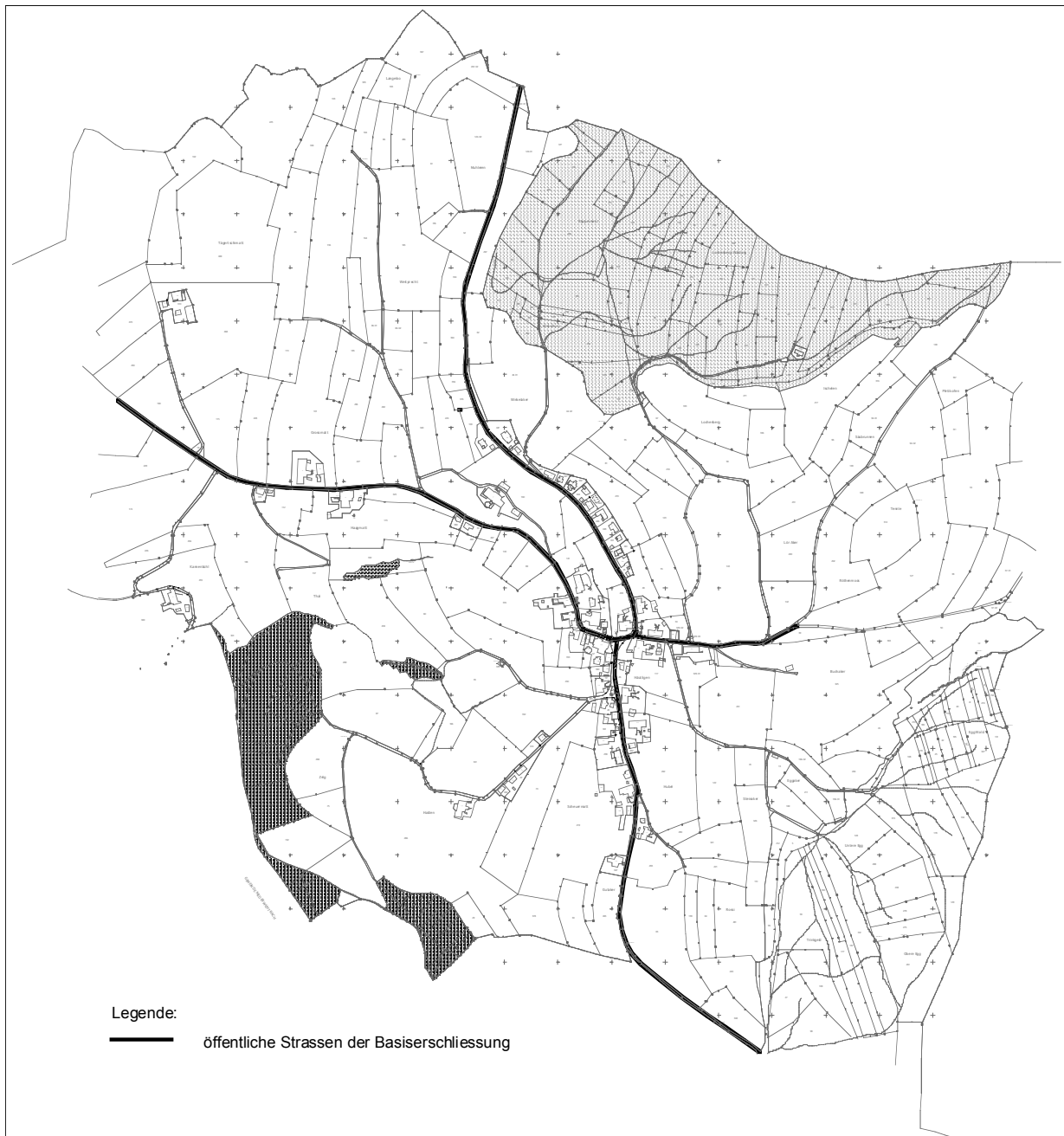
Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.





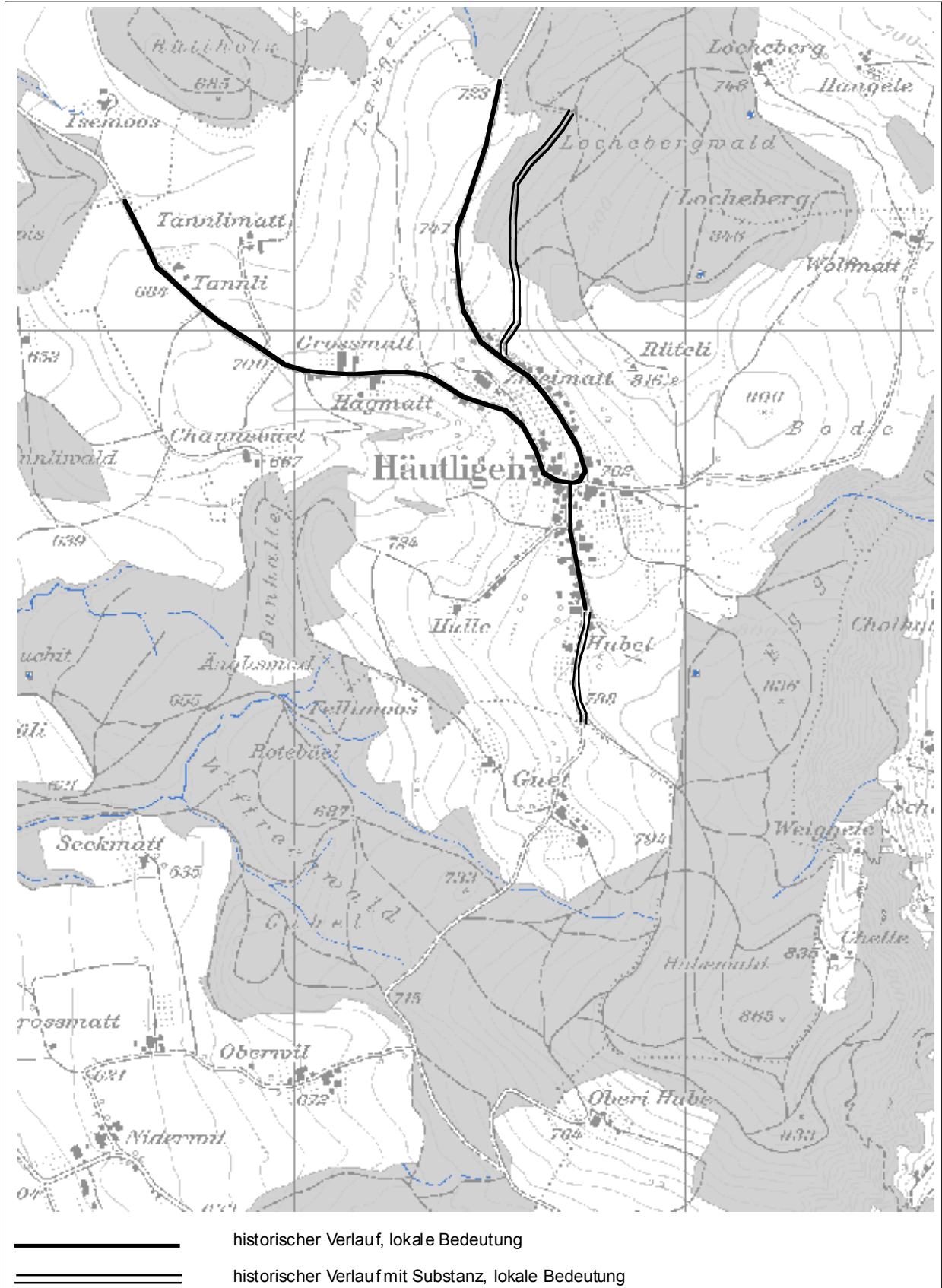
## 2. Erschliessungskategorien des Strassennetzes

Zur Unterteilung des Strassennetzes in Strassen der Basis- und Detailerschliessung (im Sinne von Artikel 106 f Baugesetz und Artikel 10 Baureglement) werden in der folgenden Abbildung für den Bereich des Dorfes die Strassen der Basiserschliessung dargestellt.



### 3. Historische Verkehrswege

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), provisorische Fassung 2006



#### 4. Einführungsgesetz zum ZGB, Artikel 79 c bis n

Auszug aus dem Gesetz vom 28.5.1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZZGB).

##### Art. 79 c

4. Abort- und Düngergruben
- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übel riechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
  - 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

##### Art. 79 d

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

##### Art. 79 e

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

##### Art. 79 f

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

##### Art. 79 g

- c) Erhöhung
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79 h

7. Stützmauern und Böschungen  
a) Pflicht zur Errichtung, Ausführung
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
  - 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter 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. 79 i

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

Art. 79 k

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

Art. 79 l

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

Art. 79 m

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

Art. 79 n

11. 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.