

EINWOHNERGEMEINDE JENS



BAUREGLEMENT

11. OKTOBER 2013

 **atelier schneider partner ag**

büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19
Fax 034 420 19 18
www.schneider-partner.ch

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /
Sonnmattstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau
Email: schneider.partner.bu@bluewin.ch



INHALTSVERZEICHNIS

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

Art. 14	4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
	a) im Allgemeinen	
Art. 15	b) An- und Kleinbauten	10
Art. 16	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	
Art. 17	d) Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau	11
Art. 18	5. Gebäudeabstände	12
	6. Gestaltungsfreiheit	
IV Gebäudelänge		13
Art. 19	1. Messweise	
V Geschosse, Fassadenhöhe		
Art. 20	1. Geschosszahl	
Art. 21	2. Fassadenhöhe	14
	a) im Allgemeinen	
Art. 22	b) gestaffelte Gebäude am Hang	
VI Dachausbau, Dachgestaltung		
Art. 23	1. Gebäude mit Dachraum	
	a) Dachausbau	
Art. 24	b) Dachgestaltung	15
Art. 25	2. Dachaufbauten	16
	3. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen	17
	4. Antennen	
C ZONENVORSCHRIFTEN		
I Allgemeines		18
Art. 26	1. Nutzung der Bauzonen	
Art. 27	2. Landwirtschaftszone	
II Bauzonen		19
Art. 28	1. Wohnzone W2	
Art. 29	2. Dorfzone D2	
Art. 30	3. Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht	20

Art. 31	4. Zonen mit Planungspflicht a) allgemeine Bestimmungen	
III Zonen für öffentliche Nutzungen		21
Art. 32	1. Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN	
IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Gefahrengebiete		
Art. 33	1. Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung, Baugruppen, Ortsbildschutzgebiet	
Art. 34	2. Einzelbäume, Baumgruppen	22
Art. 35	3. Feld- und Ufergehölze	
Art. 36	4. Landschaftsschutzgebiete	
Art. 37	5. Gefahrengebiete	23
Art. 38	6. Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte	
V Baumasse		24
Art. 39	1. Masse	
D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN		
Art. 40	1. Gemeinderat	25
Art. 41	2. Baukommission	
	3. Baukontrolle	26
E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
Art. 42	1. Widerhandlungen	27
Art. 43	2. Inkrafttreten	
GENEHMIGUNGSVERMERKE		28
ANHANG		
I	Stichwortverzeichnis	
II	Eidgenössische und kantonale Erlasse	
III	Nachbarrechtliche Bestimmungen	
IV	Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten in der Gemeinde Jens	



A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

1. Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand

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

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

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

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

Art. 2

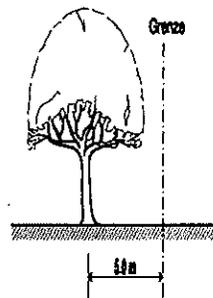
2. Vorbehalt anderer Vorschriften a) eidg./kant. Erlasse

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

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

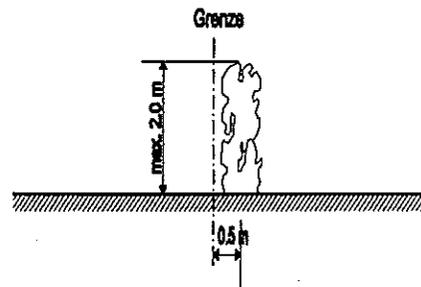
² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79 i Einführungsgesetz zum ZGB zu beachten.(Anhang III)

Zierbäume hochstämmig

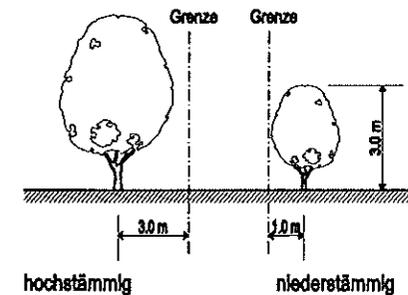


Kastanien
Nussbäume
Birken
Buchen
Nadelbäume
Linden etc.

Ziersträucher (einzeln gepflanzt)



Obstbäume



³ Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden. Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Art. 80 und 83 SG sowie Art. 57 SV zu beachten.

Art. 3

b) Ausnahmen

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

Art. 4

3. *Baubewilligung / Baubeginn*

a) Erfordernis

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

b) Zuständigkeit

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

c) Voranfrage

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

d) Vorzeitiger Baubeginn

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1, Abs. 3 BauG, Art. 5 und 16 BewD).

Art. 5**e) Voraussetzungen, Befugnisse der Baubewilligungsbehörde**

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

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die Bauvorschriften (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten,
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 42 ff BauV) verfügen,
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen,
- d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehrungen zugunsten Behinderter (Art. 22 BauG und Art. 85 ff BauV) einhalten,
- e) die Anforderungen gemäss Energiegesetzgebung erfüllen,
- f) die massgebenden Bestimmungen der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung einhalten.

³ Erwünscht ist

- a) die Verwendung alternativer Energien und die Erstellung gemeinsamer Heizanlagen sowie bei Neubauten die Wärmedämmung nach Minergiestandard.

⁴ Die Baukommission ist befugt

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD) z.B. Modelle, Animationen, Materialmuster ... ,
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 45 – 47 BauG, Art. 47 BewD),

f) Fachinstanz

- c) zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Art. 6*g) Umgebungsgestaltungspläne, Emissionspläne*

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

Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

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

² Für Gewerbe-, Industrie- und landwirtschaftliche Bauten kann die Baukommission zusätzlich mit der Baueingabe Emissionspläne verlangen, z.B. zu Staub-, Lärm-, Geruchs- und Dunstmissionen...

B BAUVORSCHRIFTEN

I Erschliessung

Art. 7

1. Erschliessung

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

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

Die Strassenplanung ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer auszurichten.

² Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 7 BauG, den Artikeln 3 ff BauV, Art. 85 SG und nach den rechtskräftigen Ueberbauungsordnungen.

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

2. Abstellplätze

³ Was die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder betrifft, sind die Artikel 49-56 BauV sowie Artikel 16-18 BauG massgebend. Bei jedem neuen (Doppel)Einfamilienhaus soll mindestens 1 Besucherparkplatz realisiert werden, der nicht in der Zufahrt zur Garage liegt.

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

⁵ Im Übrigen sind die Bestimmungen des Strassengesetzes zu beachten.

II Bauweise

Art. 8

1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

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

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

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

⁴ Auch muss die Baubewilligung verweigert werden, wenn die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV nicht eingehalten sind.

Art. 9

2. Umgebungsgestaltung

¹ Bei der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist die Baukommission befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen. Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten zu wählen.

Bepflanzungen, welche Träger von Krankheiten sein können (z.B. Gitterrost beim Wachholder) sollen gemieden werden. Von ansteckenden Krankheiten befallene Bepflanzungen müssen entfernt werden.

Aussenräume sind als Grünräume so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten.

² Regenwasser muss bei Neubauten sowie bei Umbauten mit Raumerweiterungen auf der Bauparzelle versickert werden, sofern dies technisch möglich ist. Ansonsten muss der Nachweis erbracht werden, dass es aus technischen, geologischen, hydrologischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich ist.

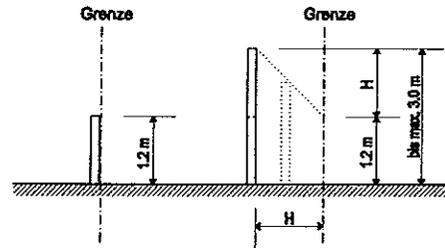
³ Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.

⁴ Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1,20 m (bis maximal 2,0 m Höhe) werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

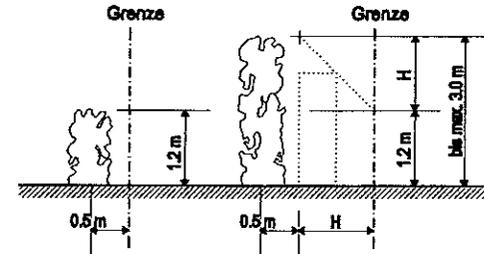
3. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen

⁵ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sowie Art. 80 SG in Verbindung mit Art. 55 ff SV. Die Messweise richtet sich nach den folgenden Skizzen.

a) Mauern



b) Grünhecken



Siehe dazu auch die
Skizzen in Art. 2 BR

⁶ Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Mauern, Einfriedungen und Böschungen einen Minimalabstand von 0,50 m von der Grenze einhalten.

Art. 10

4. Baugestaltung

a) Offene Bauweise

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

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

b) Gebäude- stellung

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

⁴ Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

⁵ Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann die Baukommission eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

III Bauabstände

Art. 11

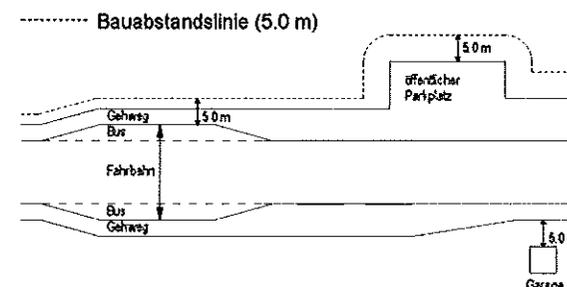
1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

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

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

² Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

³ Garagevorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand. Zum Strassenraum offene Unterstände dürfen längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen bis 3.6 m an die Grenze gestellt werden.



Art. 12

2. Bauabstand zu Gewässern, Wald und Hecken

¹ Mit der Raumsicherung entlang der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen gesichert werden. Es gilt für sämtliche Bauten und Anlagen, auch Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreie Anlagen), ein Abstand von 7 m zum Binnenkanal, 6 m zum Jäissbach und allen übrigen Gewässern gemäss Art. 4a WBG.

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

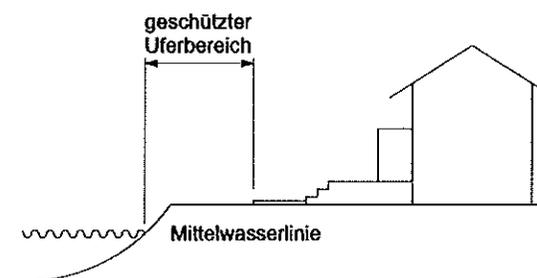
Innerhalb des Gewässerabstandes kann die Gemeinde Renaturierungen vorsehen.

Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie). Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen:

- standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht,
- die Erneuerung und den Umbau von Bauten und Anlagen ohne Grundrissveränderung,
- wieder entfernbare Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
- einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.

Bei eingedolten Gewässern gilt ein Gewässerabstand von 6 m ab Rohrmitte.

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



² Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von 30 m einzuhalten (Art. 25 KwaG). Beim Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der zuständige Forstdienst Ausnahmen bewilligen.

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

Art. 13

3. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen

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

² Bei der Ueberbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von halber Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m einzuhalten. (Vgl. dazu auch Art. 32 BR)

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

Art. 14

4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im Allgemeinen

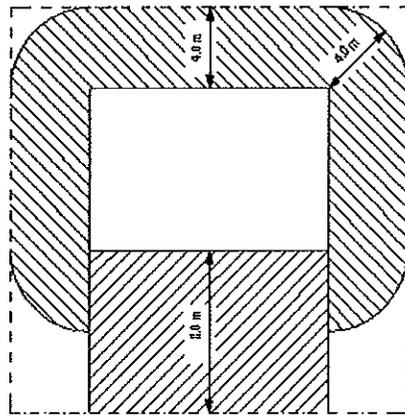
¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain (den gewachsenen Boden) um mehr als 1,20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 39 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes.

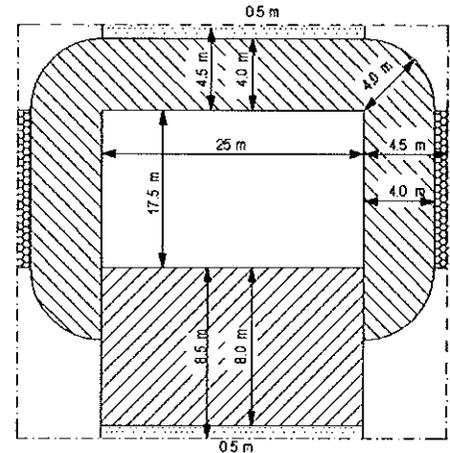
⁴ Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen (Längendifferenz der Seiten max. 10 %) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt der Gemeinderat die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt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

Gebäude ohne Mehrbreite und ohne Mehrlänge



-  Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8,0 m)
-  Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4,0 m)

Gebäude mit Mehrbreite und mit Mehrlänge



-  Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8,0 m)
-  Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4,0 m)
-  Mehrlängenzuschlag
(1/10 der Mehrlänge
über 20,0 m)
-  Mehrbreitenzuschlag
(1/5 der Mehrbreite
über 15,0 m)



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

Art. 15

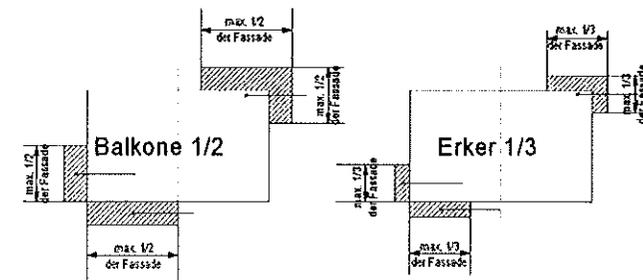
b) An- und
Kleinbauten

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

Art 16

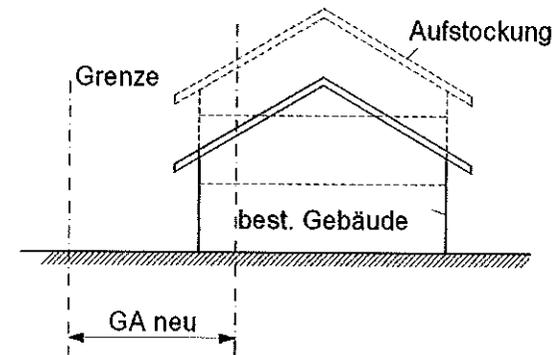
c) Anlagen und
Bauteile im
Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen bei Hauptbauten höchstens auf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudelänge max. 1,20 m in den kleinen Grenzabstand sowie den Abstand längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen (Art. 11 Abs 1b) und 1,80 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Erker dürfen höchstens auf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge bis max. 1,20 m in den kleinen Grenzabstand und 1,80 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

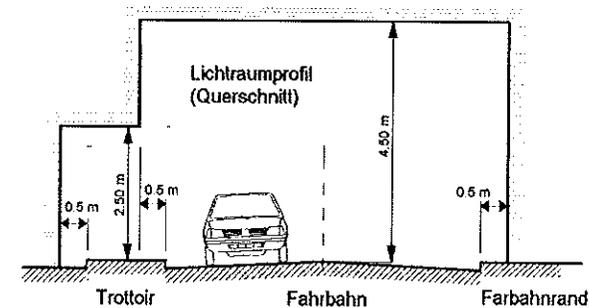


² Bei An- und Kleinbauten nach Art. 15 BR dürfen ausschliesslich Vordächer max. 1 m in den Grenzabstand hineinragen.

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



⁴ Keine Gebäudeteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.



⁵ Unterniveaubauten dürfen bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
Unterniveaubauten sind solche, welche das massgebende (gewachsene) Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Wenn die Fassade freigelegt ist oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist, muss bei dieser der kleine Grenzabstand eingehalten werden.

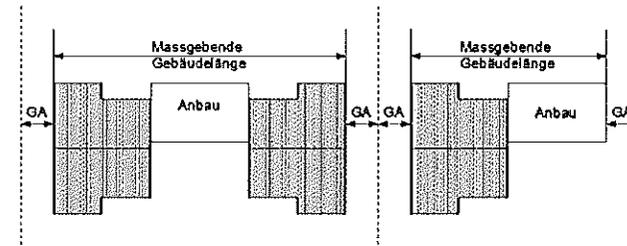
Art. 17

d) *Näherbau,
Grenzanbau,
Zusammenbau*

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

die Gemeinde kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren den Grundbucheintrag von Näherbau-/Grenzbau-rechten verlangen.

² Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Art. 39 BR) gestattet.



Art. 18

5. Gebäudeabstände

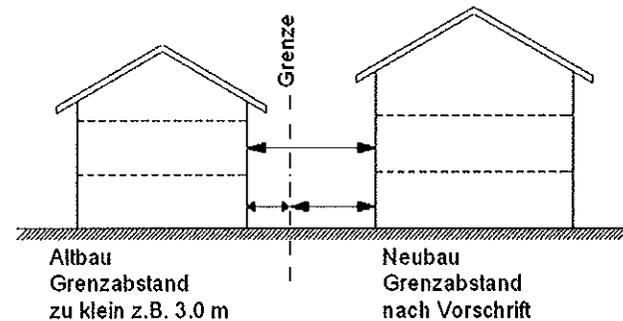
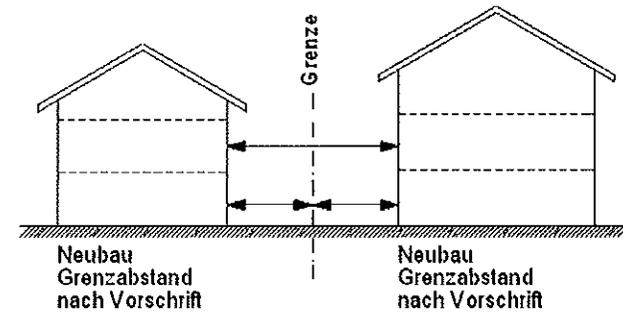
¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für An- und Kleinbauten im Sinne von Artikel 15 BR kann die Baukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2,00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

6. Gestaltungsfreiheit

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



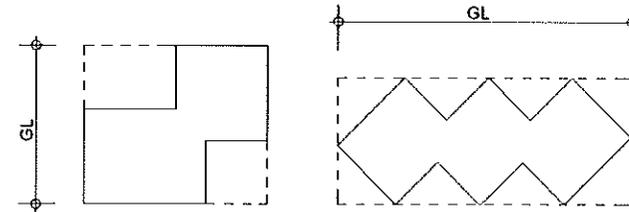
IV Gebäudelänge

Art. 19

1. Messweise

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

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



V Geschosse, Fassadenhöhe

Art. 20

1. Geschosszahl

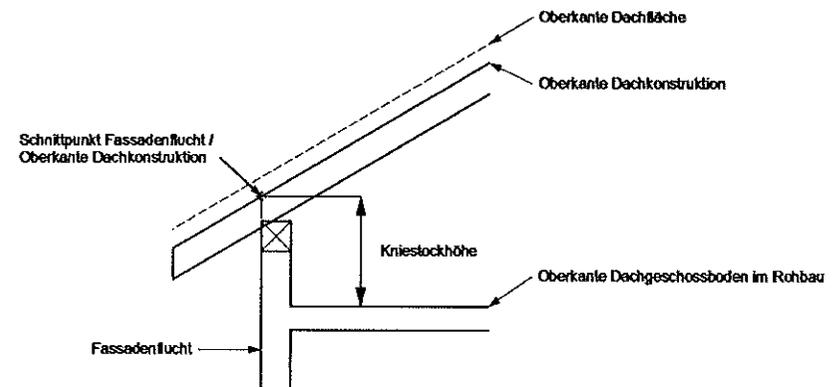
¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. In der Regel ist die in den entsprechenden Zonen im Zonenplan vorgesehene Maximalgeschosszahl zu realisieren, in der Dorfzone sind Hauptbauten zwingend 2-geschossig zu erstellen.

² Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassadenseiten bis oberkant des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses gemessen, das massgebende Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge und max. 7,5 m Länge betragen.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

⁴ Ein Kniestock im Dachgeschoss bis max. 1,60 m Höhe, vom Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit OK Dachkonstruktion, ist in allen zweigeschossigen Zonen zugelassen.

Wird die vorgeschriebene Kniestockhöhe überschritten, zählt der Dachraum als Vollgeschoss.



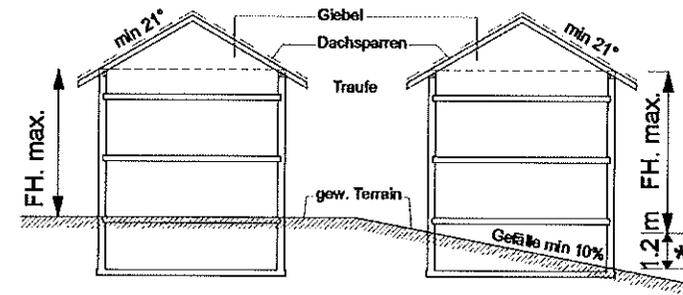
Art.21

2. Fassadenhöhe
a) im Allgemeinen

¹ Die Fassadenhöhe wird traufseitig vom massgebenden Terrain (natürlich gewachsener Geländeverlauf) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung gemessen.
Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten, Verladerrampen und dgl. werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge und max. 7,5 m nicht überschreitet.

² Bei Haupt- und Kleinbauten und deren Anbauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

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



a) In der Ebene

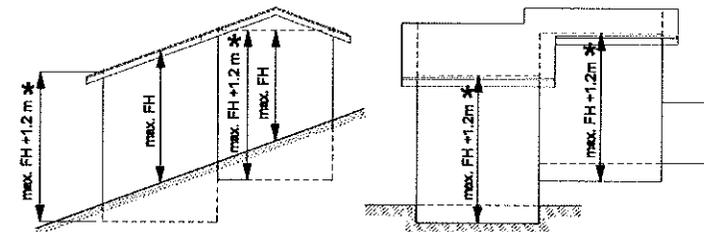
b) Am Hang

*) siehe dazu Art. 20.2

Art. 22

b) gestaffelte
Gebäude
am Hang

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



*) siehe dazu Art. 20.2

VI Dachausbau, Dachgestaltung**Art. 23**

Gebäude mit
Dachraum
a) Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- resp. Arbeitsräumen ist in allen Zonen auf maximal 2 Ebenen zulässig.

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

Art. 24**b) Dachgestaltung**

¹ Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (Krüppelwalmdach, Dächer mit Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Walmdächer mit hangparallelem First und Zeltedächer erlaubt. In der Wohnzone W2 sind auch hangparallele Pultdächer zugelassen. Bei Schrägdächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Gebäudes liegen.

² Bei An- und Kleinbauten (Art. 15 BR) sind zusätzlich Pult- und Flachdächer erlaubt. In der Dorfzone sowie der Wohnzone darf bei zweigeschossigen Hauptbauten ein Anteil von maximal $\frac{1}{3}$ der gesamten Grundfläche des Hauptbaus als eingeschossiger Bauteil mit einem Flachdach überdeckt werden.



³ Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen darf 18° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 34° (alte Teilung) nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein. Schrägdächer bei An- und Kleinbauten haben eine Neigung von 11° - 21° (alte Teilung) aufzuweisen. Integriert in landwirtschaftliche Hausgruppen darf die Dachneigung für Haupt- sowie An- und Kleinbauten max. 45° betragen.

⁴ Die Dachvorsprünge der Schrägdächer sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, mindestens aber 15 % der Fassadenhöhe auskragen.

⁵ Zur Dacheindeckung sind bei Hauptbauten rotbraune bis dunkelbraune Tonziegel zu verwenden. Ausserhalb der Dorfzone sind auch Dächer mit flachem grauem Faserzementschiefer erlaubt. Zugelassen sind überdies alle Dacheindeckungsmaterialien, welche in der Farbe den erwähnten Materialien entsprechen sowie extensiv begrünte Dächer.

Art. 25

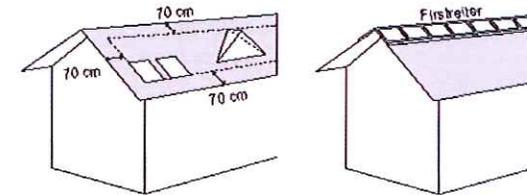
2. Dachaufbauten

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

² Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen). Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ausgerüstet sein, sofern diese nicht mit einer Komfortlüftung gelüftet werden. Mindestens 20 % der vorgeschriebenen Fensterfläche muss als senkrecht gestellte Fenster ausgestaltet sein.

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

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



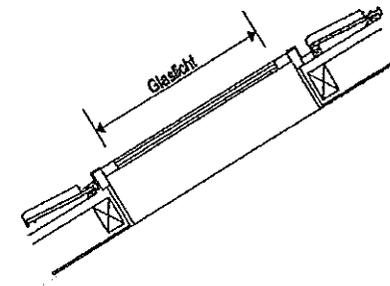
⁴ Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen (Art. 8 BR) unterzuordnen.

Lukarne	Lukarne	Dacheinschnitt mit Überdeckung Nur ausserhalb der im Inventar enthaltenen Baugruppen/Ortsbild- schutzgebiete möglich	SchlepPGAube	Kreuzfirst	Quergiebel
				# = anrechenbare Breite für Dachaufbauten	

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

Die Dachflächenfenster haben eine hocheckige Form aufzuweisen.

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



3. Sonnenkollektoren / Photovoltaik- anlagen

⁷ Sonnenkollektoren dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden, sofern die Bestimmungen von Artikel 8 BR eingehalten werden können.

Die Bewilligung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen richtet sich nach Art. 6 des Bewilligungsdekretes.

Auf schützenswerten und erhaltenswerten Objekten des kantonalen Inventars (K-Objekte) ist der Einbau von Sonnenkollektoren (mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege) möglich. Zur Beurteilung werden die Richtlinien für bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Publikation auf der Gemeindeverwaltung erhältlich) beigezogen.

4. Antennen

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

C ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Art. 26

1. *Nutzung der Bauzonen*

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

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

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

⁴ Der Gemeinderat erhebt auf Neueinzonungsflächen Infrastrukturbeiträge.

⁵ Auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist angemessene Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden, soweit diese unterhalb der Grenzwerte liegen.
Die Sanierung bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen innerhalb der Bauzonen bleibt möglich.

Art. 27

2. *Landwirtschaftszone*

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

² In der Landwirtschaftszone gelten für Neubauten dieselbe Masse wie in der Dorfzone D2. Bei Betriebsgebäuden ist die Gebäudelänge frei. In der Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

³ Für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, sind die Abstände zu Wohn- und Dorfzonen aufgrund von Emissionsplänen (Art. 6 BR) festzulegen, haben aber jedenfalls einen Minimalabstand von 100 m einzuhalten. Wo die FAT-Richtlinien einen grösseren Abstand verlangen, ist dieser grössere Abstand einzuhalten.

⁴ Neue Zwinger, Ställe, Zucht-, Mastbetriebe mit Silobauten und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo diese bestehenden Bauernhausgruppen angegliedert werden können.
Standortbedingte Weideställe und Unterstände sind von dieser Regelung ausgenommen.
Silobauten dürfen innerhalb und ausserhalb der Bauzone max. 16 m Höhe aufweisen.

II Bauzonen

Art. 28

1. Wohnzone W2

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

Art. 29

2. Dorfzone D2

¹ Die Dorfzone D2 umfasst Gebiete in denen vielfältigste Nutzungen erlaubt sind.

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

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

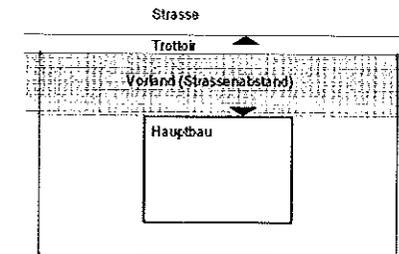
In der Dorfzone D2 sind Hauptbauten immer 2-geschossig zu bauen. Diese sind möglichst strassenbezogen zu erstellen.

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

² Neubauten in der Dorfzone D2 haben insbesondere auf die benachbarten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen.

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

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



Art. 30

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

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

Art. 31

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

² Die Kosten der Erschliessung innerhalb der Zonen mit Planungspflicht tragen die Grundeigentümer. (Verfahren nach Art. 112 BauG).

³ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus. Die im Folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

a) allgemeine Bestimmungen

Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

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

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

III Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 32

1. *Zonen für öffentliche Nutzungen*
ZÖN
- ¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) können die bestehenden Anlagen ergänzt und erweitert werden.
Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.
- ² Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Fassadenhöhe beträgt max. 8 m. Die Abstände richten sich nach Art. 13 BR.
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.

IV Erhaltungs- und Gestaltungsmassnahmen, Gefahrengebiete

Art. 33

1. *Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung, Baugruppen / Ortsbildschutzgebiet*
- ¹ Die Klassifizierung der im Bauinventar sowie im Anhang IV, im Zonenplan und im Schutzplan aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen / des Ortsbildschutzgebietes ist grundeigentümerverschrieben.
- Ein schützenswerter Bau ist besonders wertvoll und von architektonischer und/oder historischer Bedeutung. Dessen ungeschmälerter Weiterbestand unter Einschluss der wesentlichen Einzelheit ist wichtig. Renovierungen, Veränderungen oder Ergänzungen bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.
 - Ein erhaltenswerter Bau ist von architektonischer Qualität. Er soll erhalten und gepflegt werden. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden.

Die Baugruppen / die Ortsbildschutzgebiete zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen/Ortsbildschutzgebieten werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Gestalterische Veränderungen an Objekten, welche innerhalb der Baugruppen liegen, dürfen die Gesamtwirkung innerhalb der Baugruppe nicht unharmonisch beeinflussen. Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte sowie erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die in einer Baugruppe des Bauinventars (K-Objekte) liegen, zieht die Baubewilligungsbehörde die kant. Denkmalpflege bei.

Art. 342. *Einzelbäume,
Baumgruppen*

¹ Die im Schutzplan bezeichneten erhaltenswerten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu pflegen und zu erhalten. Weitergehende als pflegerische Eingriffe an diesen Bäumen unterliegen der Genehmigung durch die Behörden.

² Die im Schutzplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Mit Zustimmung der Behörden können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 353. *Feld- und
Ufergehölze*

¹ Die im Schutzplan bezeichneten Feld- und Ufergehölze sind geschützt und zu ergänzen sowie zu pflegen. Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu fördern. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offenzuhalten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig. Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von minimal 3 m Breite auszuscheiden.

Art. 364. *Landschafts-
schutzgebiete*

¹ Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete dienen dem Schutz hochempfindlicher, weitgehend naturnaher Landschaft. Die traditionelle Kulturlandschaft und ihre Elemente sind zu erhalten. Die ökologische und landschaftliche Qualität ist zu fördern. Die Schutzgebiete bezwecken die Schonung von Gewässern und Böden, die Erhaltung bedeutender Lebensräume für die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt, das Schaffen eines Ausgleichs zu den Intensivnutzflächen und das Bewahren des Landschaftsbildes.

² In den Landschaftsschutzgebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Standortgebundene, landwirtschaftliche Kleinbauten sind zulässig. Es gilt ein Bauverbot für Hauptbauten. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Nicht zugelassen sind Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art sowie Reklame, Freileitungen, Materiallager und Einfriedungen, die die Aussicht oder die Ansicht stören.

Art. 37**5. Gefahrengebiete**

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe wird empfohlen eine Voranfrage einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde muss in diesen Gebieten zur Beurteilung der Baugesuche die kantonalen Fachstellen beiziehen.

³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 38**6. Archäologische
Bodenfunde und
archäologische
Schutzobjekte**

¹ Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Baukommission und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

² In den im Schutzplan eingetragenen archäologischen Gebieten sind Grabarbeiten ausschliesslich im Einverständnis mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern zugelassen.

V Baumasse

Art. 39

1. Masse

¹ Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Artikel 26² BR folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gA),
- maximalen Fassadenhöhen (FH),
- maximalen Vollgeschosszahlen (VG),
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Kleinbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kA	gA	FH	VG	GL	ES
W2	4 m	8 m	7 m	2	30 m	II
D2	4 m	8 m	8 m	2	40 m	III

Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone sind in Art. 27² BR enthalten.

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

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN

Art. 40

1. Gemeinderat

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

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

² Der Gemeinderat beschliesst über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Art. 36 / 140 BauG) und weitere ortsplanerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung und auf der Grundlage der Gemeindeverfassung.

Art. 41

2. Baukommission

¹ Die Aufgaben der Baukommission richten sich nach der Gemeindeverfassung Anhang I und umfassen insbesondere:

- a) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...),
- b) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- c) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- d) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- e) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsrat zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist.
- f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der Gemeindegemeinschafter das Protokoll führt,

- g) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- h) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- i) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,
- k) die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungsstatthalter,
- l) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen.

3. Baukontrolle

² Der Baukontrolle obliegen:

- a) die Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Er trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen (Art. 17/18/28 BewD).
- b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 19ff BewD),
- c) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmung über die Arbeitssicherheit und Arbeitshygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben (Art. 47 BewD).

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42

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

Art. 43

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

² Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2012/13 wird ausser Kraft gesetzt:
- Überbauungsordnung Grossried vom 12.3.2003.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	01.02.2013 bis 04.03.2013
Vorprüfung	vom	27.06.2013
Publikation im Amtsanzeiger	vom	25.07.2013
Öffentliche Auflage	vom	26.07.2013 bis 26.08.2013
Einspracheverhandlung	am	16.09.2013
Erledigte Einsprachen		4
Unerledigte Einsprachen		3
Rechtsverwahrungen		keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT JENS

am 23.09.2013

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE JENS

am 11.10.2013

Namens der Einwohnergemeinde der Präsident

die Sekretärin

F. H. ...

...

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: JENS

den 21.10.2013

die Gemeindeschreiberin

...

...

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

29. Aug. 2014 *A. Bil.*

ANHANG I

SACHREGISTER

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

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

ABKÜRZUNGEN

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

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
ABBRUCH von Bauten		1, 9 BauG, 5 Bew D		2, 4
ABLAGERUNG				2, 4, 8
- Bewilligungserfordernis		1 BauG, 4 BewD,		
- nähere Bestimmungen		30-35 BauV		
ABLEITUNG				
- der Abwasser		7 BauG		7
ABSTELLPLÄTZE für Fahrzeuge				
- Bewilligungserfordernis		1 BauG, 4, 11 BewD		5
- Erstellungspflicht im allgemeinen		16-18, 88 BauG, 49-56 BauV, 23 NBRD		5
- für Motorfahrzeuge Behinderter		23 BauG, 87 BauV		
- Normen		50ff, BauV		
ABSTELLRÄUME		15 BauG, 42-48, BauV, 23 NBRD		
ALTWAREN		36-41 BauV, 4 BewD,		
- Ablieferungspflicht		37 BauV		
ÄNDERUNG				
- von Bauten, Bewilligungserfordernis		1, 33 BauG, 5, 9 BewD		2, 4, 41
AN- UND KLEINBAUTEN				
- Definition und Abstände		12-14 NBRD		15, 18
ANSCHRIFTEN		9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD		2, 4, 8
ANTENNEN		9, 69 BauG, 17f, BauV, 4f. BewD		2, 4, 8, 25
ARBEITSGESETZ bes. Bewilligung		42 BewD		4
AESTHETIK s. Landschaftsschutz und Ortsbild				
AUFBAUTEN, Dach		5 BewD, 18 NBRD		25
AUFBEWAHRUNG gefährlicher Flüssigkeiten und Gase, besondere Bewilligung		42 BewD		2, 4
AUFFÜLLUNG s. Terrainveränderung				
AUSGLEICH von Planungsnachteilen		140 BauG, 1 PFD		

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

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
BAUBEWILLIGUNG				
- allgemeine Voraussetzungen		2 BauG, 32 BewD		5, 6
- Arten		32 BauG, 7ff, BewD		
- Erfordernis		1 BauG, 1ff. BewD, 4 NBRD		2, 4
- Geltung, persönliche		42 BauG, 105 BauV, 38 BewD		
- Geltung, zeitliche		42 BauG, 40, 41 BewD		
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN				
- allgemeine Bestimmungen		32-44 BauG, BewD		2, 6
- generelles Baugesuch		43 BewD		
- kleines Baugesuch		9, 20 BewD		2, 4, 41
- ordentliches Baugesuch		7, 8 BewD		2, 4, 41
BAUERNBETRIEB				
		54, 80, 81, 85 BauG, 17 GBD		27, 30
BAUFORMEN ortsfremde				
		9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD		8, 10, 24, 25, 30
BAUGESTALTUNG				
- allgemein		13 BauG, 20 NBRD		8, 9, 10, 24, 25
- störende		9 BauG, 12 BauV		
BAUGESUCH				
		34 BauG, 10ff., BewD, 43 BewD		2, 5, 6
BAUHÖHE				
		97 BauV, 19 NBRD		21, 22, 39
BAUKOMMISSION				
				41
BAUKONTROLLEN				
		45-49, BauG, 107 BauV, 47-49 BewD		5, 6, 41
BAULANDERSCHLIESSUNG s. Erschliessung				
BAULANDUMLEGUNG				
- gesetzliche Bestimmungen		64, 119-124 BauG, 1-65 BUD		
BAULINIE				
- allgemein		90 BauG		
- besondere Baulinien		91 BauG		
- Gestaltungsbaulinien		91 BauG		
- bei Strassen		90 BauG		
- Kleinbauten		28 BauG		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
BAUREGLEMENT		64, 69 BauG		
- Verfahren		58-61 BauG, 109f., 118, 122 BauV		43
- Zuständigkeit		66 BauG		1
BAUREIFE s. Erschliessung				
BAUSPERRE s. auch Planungszonen, Planungseinsprache		6 NBRD		
BAUTEILE, vorspringende				
- bei Baulinien		90 BauG		
BAUTEN UND ANLAGEN				
- mit besonderen Betriebsgefahren		61 BauV		
- Immissionsempfindlichkeit		24 BauG, 90f. BauV		
- mit Publikumsverkehr		23 BauG, 61, 85-87 BauV		
- an Versorgungsrouten		6 VVR		
BAUVERBOTE		6 NBRD		
BAUWEISE				
- offene		13 BauG, 10 NBRD		10
- traditionelle		20, 21 NBRD		30
BAUZONE				
- Begriff		72 BauG, 7 NBRD		28-32, 39
- für Einheimische		73 BauG		
BÄUME		10, 14, 16, 54, 86, 88 BauG, 111 BauV		2, 9, 33
BEDINGUNGEN				
- zur Baubewilligung		38 BauG, 32 BewD		5, 6
BEGRIFFE				
- baurechtliche		92ff. BauV		14, 15, 18, 20, 21
BEHINDERTE, bauliche Vorkehren		22, 23 Bau G, 85-88 BauV		5
BEHÖRDENVERBINDLICHKEIT, von Plänen		57 BauG		
BELEUCHTUNG, BELICHTUNG				
- von Räumen		60, 64 BauV		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
BELÜFTUNG von Räumen		64 BauV		
BEMALUNGEN		9 BauG		
BEPFLANZUNG		14, 54 BauG, 22 NBRD		2
BESCHATTUNGSTOLERANZEN		22 BauV		8, 11, 13, 16, 18
BESITZSTANDGARANTIE		3, 11, 83 BauG		
BESONDERE BEWILLIGUNGEN		2, 39 BauG, 1, 42 BewD		2, 4, 5, 6
BESONNUNG, von Wohnräumen		64 BauV		
BEWILLIGUNGSERFORDERNIS, zum Bauen		1 BauG, 1 BewD		2, 4, 5, 6
BODEN, gewachsener		97 BauV		
BODENUNTERSUCHUNGEN		28 BewD		5, 38
BÖSCHUNGEN, an Strassen				5, 9, 11
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE		93 BauV		25
CAMPINGPLATZ		1 BauG, 29 BauV, 4 BewD		2, 4
DACHGESTALTUNG				
- Bewilligungserfordernis		5 BewD		4, 8
- störende		9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD		24
DACHAUSBAU		17, 18 NBRD		23
DETAILERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung		106, 107 BauG, 14 SBG		31
DORFZONE, D2				29
DORFKERNZONE DK2		20, 72 BauG		
DÜNGERGRUBEN		4 BewD		
EINFAHRTSRAMPE		4 BewD		
EINFRIEDUNG				
- Bewilligungserfordernis		4, 6 BewD		2, 4, 8, 11
- nach Normalbaureglement		3 NBRD		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
EINORDNUNG UND GESTALTUNG		9-20 BauG		8, 10, 24, 25
ENERGIEVERSORGUNG als Voraussetzung der Baureife		7 BauG, 3 BauV		4, 5
ERSCHLIESSUNG				
- Allgemeines		7, 8, 68f., 106-118, BauG, 3-11 BauV, GBD		
- Basiserschliessung		5 BewD		11
- Detailerschliessung		66, 106, 107, 112 BauG		11
- Grundeigentümeranteil und -beiträge s. Grundeigentümerbeiträge				
FABRIKEN		61 BauV		31
FACHSTELLEN		14 BauV, 29 BewD		2, 4
FAHRNISBAUTEN		28 BauG, 6, 9 BewD		2, 4
FARBWAHL, störende		9 BauG		8, 24
FASSADENGESTALTUNG		9 BauG, 12 BauV, 5, 9 BewD		8
FASSADENHOEHE		97 BauV, 19 NBRD		21, 39
FEUCHTIGKEIT, Isolation		66 BauV		
FEUERPOLIZEI		57 BauV		
- feuerpolizeiliche Einwände im Baubewilligungsverfahren		29 BewD		
FEUERSTELLEN		5f. BewD		2, 4
FREIFLÄCHE s. Zonen für öffentliche Nutzungen				
FREIZEITANLAGEN, Zone für		78 BauG		34
FRUCHTFOLGEFLÄCHEN		72, 101 BauG, 114, 115 BauV		
GARAGE, Ausfahrt, Vorplatz				11
GARTENABFÄLLE		30 BauV		
GARTENANLAGEN UND -GESTALTUNG		6 BewD		6, 8, 9
GÄRTNEREIEN		80 BauG		28

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
GEBÄUDEFLUCHT		91 BauG		
GEBÄUDEPROPORTIONEN		12 BauV		
GEBRECHLICHE s. Behinderte				
GEFAHRENGEBIETE		6 BauG		37
GELEISEANSCHLUSS		7, 74 BauG		
GESCHOSSE		13, 20a BauG		
- Zahl nach Normalbaureglement		17 NBRD		39
GESTALTUNGSBAULINIE		91 BauG		
GESTALTUNGSFREIHEIT		75 BauG		
GESUNDHEIT				
- Einwände im Baubewilligungsverfahren		29 BewD		
- gesundheitspolizeiliche Bestimmungen		21 BauG, 62-69 BauV		
GEWACHSENER BODEN		97 BauV		
GEWÄSSER		48 WBG		12
GEWERBE		72, 82, 83 BauG		
- besondere Bewilligung		42 BewD		6
GRENZABSTÄNDE				11-18
GRUNDEIGENTUEMERBEITRÄGE				
- allgemeine Bestimmungen		111-115, 141 BauG, GBD		
- Befreiung von Beitragspflicht		32 GBD		
- Grundeigentümeranteil insgesamt		88, 109, 112f. BauG, 11f GBD		
- Reglemente		69, 141 BauG, 3, 10 GBD		
- Verfahren		113-115 BauG, 27f. GBD		
GRÜNZONE		79 BauG		
HANGBAUTEN		19 NBRD		
HAUSKLÄRANLAGEN		4, 42 BewD		2, 4
HECKEN		14, 54, 86 BauG		2, 5, 33

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
HEIZOELTANKS		65 BauV, 4, 5 BewD		2, 4
HÖHERES HAUS		19, 20 BauG, 22 BauV		
HYGIENE		21 BauG, 70-84 BauV		
IMMISSIONEN		24 BauG, 89ff., 124 BauV		5
IMMISSIONSSCHUTZ		89-91 BauV		
INDUSTRIEBAUTEN - besondere Bewilligung		42 BewD		5
INDUSTRIEZONEN		7, 72, 74, 102 BauG		31
INNENEINRICHTUNGEN, Bewilligungserfordernis		6 BewD		2, 4
INVALIDE, s. Behinderte				
ISOLATION		65, 98 BauV, 14 BewD		
JAUCHEGRUBE		4 BewD		
KANALISATION s. auch Erschliessung		7, 106ff. BauG, 3 BauV, 42 BewD		2, 4, 5
KELLEREINGANG, äusserer		4 BewD		21
KIESENTNAHME s. Materialentnahme				
KINDERSPIELPLATZ		15 BauG, 43 ff. BauV		5
KLEINBAUTEN s. An- und Kleinbauten				
KLEINBAUTEN, Ausnahmegewilligung		28 BauG		
KOMPOSTIERUNG		30 BauV		
KONSTRUKTIONSVORSCHRIFTEN		21-25 BauG, 57ff., BauV		
KULTURLAND s. auch Fruchtfolgefläche und Landwirtschaftszone		54, 80 BauG		
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE				36
LANDWIRTSCHAFT		54, 64, 68, 71, 72, 76, 80-85, 101, 140 BauG, 99, 114, 115 BauV, 17 GBD		27

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
LANDWIRTSCHAFTSZONE		71, 80ff. BauG, 8 NBRD		3, 27
LÄRMIMMISSIONEN		24, 87 BauG, 89-91, 124 BauV		5
LASTENAUSGLEICH		30, 31 BauG, 21 BewD		
LICHTRAUMPROFIL, der Strasse				16
MASTBETRIEBE		80 BauG, 90 BauV		27
MATERIALENTNAHME		1, 102 BauG, 15, 31-35 BauV, 4 BewD		2, 4, 8, 37
MATERIALWAHL, störende		9 BauG		8
MITWIRKUNG der Bevölkerung		58, 59 BauG, 104, 109 BauV		
MODELLE		15 BewD		5
NÄHERBAU		14 NBRD		15, 17, 18
NATURSCHUTZOBJEKTE		10 BauG, 13 BauV, 42 BewD		33
NUTZUNGSPLÄNE, Begriff und Verfahren		57, 61 BauG, 118-120, 122 BauV		
NUTZUNGSUEBERTRAGUNG		94 BauV		
OBJEKTE DER LANDSCHAFT				34
OBJEKTE DER SIEDLUNG				33
ÖFFENTLICHE INTERESSEN		26, 28, 35, 43, 54, 61, 77, 81, 83, 85, 127 BauG, 25, 31 BauV		5
ÖFFENTLICHE ORDNUNG, Störung, Gefährdung		2, 45 BauG, 47 BewD		5
ORTSBILD		9f, 14, 16, 54, 68, 69, 73, 86, 88, 128, 140 BauG, 12-18 BauV, 29 BewD, 13-15 PFD		8, 10, 24, 25
ORTSPLANUNG		64-96 BauG		
- Aufgabe		55, 64 BauG		
- Zuständigkeit		66 BauG		
PARKPLÄTZE, s. Abstellplätze				
PLANUNGSZONE		37, 62, 63 BauG, 6 NBRD		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
PRIVATSTRASSE				2, 4
- Bewilligungserfordernis		4 BewD		
PROJEKTÄNDERUNGEN		9 BauG, 44 BewD		
PROJEKTPLÄNE		10, 14 BewD		5
PRÜFUNG, von Baugesuchen		38 BauG, 17, 18, 28, 29 BewD		41
RAUMHÖHE UND -GRÖSSE		67 BauV		21
RAUMPLANUNG		53-142 BauG		
REGELN DER BAUKUNDE		57 BauV		5
REKLAME		9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD		8
RICHTPLAN		57f, 68 BauG, 111f., BauV		7
SACHVERSTÄNDIGE		28 BewD		5
SCHATTENDIAGRAMME		15 BewD		
SCHATTENWURF				
- höhere Häuser		22 BauV		8, 11, 16, 18
SCHIESSPLÄTZE		102 BauG		
SCHWIMMBASSINS		4 BewD		2, 4, 15
SICHERHEIT				
- allgemeine Vorschriften		21 BauG, 57-61 BauV		
- Einwände im Baubewilligungsverfahren		29 BewD		5
SICKERGRUBEN, Bewilligungserfordernis		4, 42 BewD		2, 4
SIEDLUNGSRICHTPLAN		111 BauV		
SITUATIONSPLAN		10, 12, 13 BewD		6, 9
SONNENKOLLEKTOREN		5 BewD		4, 8, 25
SPORT, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen		72, 78 BauG		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
STRASSEN, allgemeines - Bewilligungserfordernis		7f., 106-115 BauG, 3-11 BauV 4, 6 BewD		11
STÜTZMAUER - Bewilligungserfordernis - Abstand		4, 6 BewD 3 NBRD		2, 4, 9 11
TANKANLAGEN, Bewilligungserfordernis		4, 5 BewD		2, 4
TERRAINVERÄNDERUNGEN - Bewilligungserfordernis - an öffentlichen Strassen		1, 69 BauG, 15 BauV, 4, 9 BewD 42 BewD		2, 4, 8, 9
TERRASSENHAUS		23 BauV		
TREPPEN		6, 59 BauV, 6 BewD		
TRINKWASSER		69, 77 BauV		
ÜBERBAUUNGSORDNUNG - Begriff und Bedeutung - für Erschliessungsanlagen - in Zonen mit Planungspflicht - Verfahren - Zuständigkeit		88-95 BauG 88 BauG 7, 88f., 106-115 BauG 92-96, 150 BauG 58-61 BauG, 109f., 118-120, 122 BauV 66 BauG		1, 31
UFERSCHUTZPLAN		11 BauG, 2, 3, 5, 6, 8 SFG, 7, 8 SFV		
UMGEBUNGSGESTALTUNG s. Aussenräume				
UMBAU		3, 16 BauG, 5 BewD		2, 4
UMWELTSCHUTZ		24 BauG, 89, 24 BauV		
UNTERGESCHOSS		17 NBRD		20
VORGÄRTEN		16 BauG, 24e SBG		
VORPLÄTZE		24e, 69 SBG		11, 29
WALDABSTAND		12 BauG, 74 SBG		12
WANDERWEGE		116, 139 BauG, 7 PFD		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
WÄRMEISOLATION		25 BauG, 65 BauV, 14 BewD		
WÄRMEPUMPANLAGEN		25 BauG, 5 BewD		
WASSERVERSORGUNG		7 BauG, 3 BauV, 42 BewD		
WEILERZONE		33 RPV		
WIDERHANDLUNGEN				
- gegen Bauvorschriften		45ff., 50ff. BauG, 108 BauV, 50 BewD, 26 NBRD		42
WOHNSIEDLUNGEN		15 BauG, 43 BauV		
WOHNSTRASSEN		8 BauG, 10 BauV		
WOHNZONEN				28
ZONEN				
- für öffentliche Nutzung		72, 77, 128, 140, BauG, 1c PFD		32
- mit Planungspflicht		73, 93, 94 BauG		31
- für Sport- und Freizeitanlagen		72, 78 BauG		
ZONENPLAN		71 BauG		1
ZUCHTBETRIEBE		80 BauG, 90 BauV		
ZUFAHRT				
- allgemein		7 BauG, 3-11 BauV, 5 NBRD		
- Bewilligungserfordernis		4 BewD, 14 SBG		2, 4
ZUSTÄNDIGKEIT				
- für Ausnahmegewilligungen		27, 84 BauG, 102f., BauV		2, 3
- im Baubewilligungsverfahren		33 BauG, 7-9, 29 BewD		41
ZUSTIMMUNG				
- der Baudirektion für Bauten und Anlagen in der Uferschutzzone		5 SFG, 17, 24 SFV		
- der Landwirtschaftsdirektion bei Einzonungen		72 BauG		
- der Landwirtschaftsdirektion bei Ausnahmegewilligungen		84 BauG		
ZWECKÄNDERUNG, von Bauten und Anlagen		1, 83 BauG, 5 BewD		2, 4



ANHANG II

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

Stand 1. März 2012

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)

- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEnV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StfV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StfV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBö, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)

- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV, SR 922.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS, SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)

- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG, BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV, BSG 873.111)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz zur Förderung von Gemeindegemeinschaften vom 25. November 2004 (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung über die Regionalkonferenzen vom 24. Oktober 2007 (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen vom 24. Oktober 2007 (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)

- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

ANHANG III

NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN, EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH (EG zum ZGB)

Art. 79

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

Art. 79a

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

Art. 79b

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

Art. 79c

4. Abort und Düngergruben
- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
 - 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d

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

Art. 79e

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

Art. 79f

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

Art. 79g

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

Art. 79h

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

Art. 79i

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

Art. 79k

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

Art. 79l

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

Art. 79m

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

Art. 79n

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

Art. 79o

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

ANHANG IV

SCHÜTZENSWERTE UND ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER GEMEINDE JENS (Vgl. Bauinventar der Gemeinde Jens)

- **Wertvolle Baugruppen**
 - A: nördlicher Dorfplatz
 - B: südlicher Dorfplatz
 - C: Hinterdorf

Begriff Baugruppen

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

Begriff schützenswert

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

Begriff erhaltenswert

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

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Birkenweg	2	Wohnhaus (Ehem. Bauernhaus)	erhaltenswert	
Dorfplatz	NN	Dorfbrunnen	schützenswert	K
Dorfplatz	NN	Dorf-Waage	schützenswert	K
Dorfplatz	1	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Dorfplatz	2	Bauernhaus	schützenswert	K
Dorfplatz	3	Wohnhaus (Ehem. Bäckerei)	erhaltenswert	K
Dorfplatz	4	Gasthof Bären	erhaltenswert	K
Dorfplatz	5	Bauern-/Gewerbehaus (Ehem. Schmitte)	erhaltenswert	K
Dorfplatz	7	Bauernhaus (Ehem. mit Wagnerei)	erhaltenswert	K
Dorfplatz	9	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Herrenwald	1	Wasserreservoir	erhaltenswert	
Hinterdorf	1	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Hinterdorf	2	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Hinterdorf	4	Wohnhaus (Ehem. Bauernhaus)	erhaltenswert	K
Hinterdorf	5	Gemeindeverwaltung (Ehem. Schulhaus)	schützenswert	K
Hinterdorf	7	Wohnhaus (Ehem. Bauernhaus)	erhaltenswert	K
Hinterdorf	8	Wohnhaus (Ehem. Bauernhaus)	erhaltenswert	K
Hubelweg	2	Wohnstock	schützenswert	K
Hubelweg	4 A	Ofenhaus	erhaltenswert	
Hungerberg	5	Wohnhaus mit Ökonomieteil	erhaltenswert	
Hungerberg	9	Restaurant zum Jäger	schützenswert	K
Hungerberg	10	Bauernhaus	erhaltenswert	

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Küfergasse	1	Remise (Ehem. Stall)	erhaltenswert	K
Küfergasse	2	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Küfergasse	2 A	Ofenhaus-Stöckli	schützenswert	K
Küfergasse	10	Wohnhaus (Ehem. Bauernhaus)	erhaltenswert	
Moosgasse	1	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Moosgasse	3	Bauernhaus	erhaltenswert	
Oberfeld	1 A	Wohnhaus (Ehem. Stöckli)	erhaltenswert	
Oberfeld	1 B	Speicher	schützenswert	K
Oberfeld	3	Bauernhaus	erhaltenswert	
Oberfeld	3 A	Stöckli	erhaltenswert	
Oberfeld	5	Stöckli	erhaltenswert	
Oberfeld	6	Ehem. Feuerwehrmagazin	erhaltenswert	
Oberfeld	7	Bauernhaus	erhaltenswert	
Oberfeld (Chürzi)	14	Bauernhaus	erhaltenswert	
Oberfeld (Mösli)	17	Wohnhaus (Ehem. Bauernhaus)	erhaltenswert	
Untersfeld	1	Stöckli	schützenswert	K
Untersfeld	2	Stöckli	erhaltenswert	
Untersfeld	3	Bauernhaus	erhaltenswert	
Untersfeld	7	Bauernhaus	erhaltenswert	

1
2
3

4
5
6