



Einwohnergemeinde **Krattigen**

Baureglement

Änderungen sind **rot** und ~~rot durchgestrichen~~ dargestellt

22. April 2008

mit Änderung vom 3. Mai 2010, 5. Dezember 2017
und **Anpassung an die BMBV, Stand: November 2019**

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
Art. 1	Geltungsbereich	6
Art. 2	Verhältnis zum Privatrecht.....	6
Art. 3	Planungsmehrwert	6
B	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG	6
Art. 4	Baubewilligungspflicht / Baubeginn.....	6
Art. 5	Bauvoranfrage	6
Art. 6	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	7
Art. 7	Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	7
Art. 8	Parkierung	7
Art. 9	Umgebungsgestaltung	8
C	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	9
I	BAUWEISE	9
Art. 10	Offene Bauweise	9
Art. 11	Gestaltungsfreiheit	9
II	BAUABSTÄNDE	9
Art. 12	Bauabstand von öffentlichen Strassen.....	9
Art. 13	Bauabstand von Gewässern Gewässerraum Fließgewässer, stehende Gewässer	10
Art. 14	Bauabstand vom Wald	11
Art. 15	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	11
Art. 16	Bauabstände für kleine Gebäude sowie An- und Nebenkleinbauten	12
Art. 17	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand.....	12
Art. 18	Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Gebäudeteile Bauteile; Näherbaurecht	13
Art. 19	Gebäudeabstand.....	13
III	BAUGESTALTUNG	14
Art. 20	Grundsatz Baugestaltung	14
Art. 21	Gebäudehöhe / Firsthöhe Fassadenhöhe	14
Art. 22	Gestaffelte Gebäude	15
Art. 223	Geschosse (ober- und unterirdisch).....	16
Art. 23	Dachausbau	16
Art. 235	Dachgestaltung	16
IV	UMWELT	17
Art. 246	Lärmschutz	17
Art. 257	Energie	17
D	ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	17
I	BAUZONEN	17
Art. 268	Wohnzone WH Hang und W2.....	17
Art. 279	Dorfkernzone DK2.....	18
Art. 2830	Wohn- und Gewerbezone WG2.....	18

Art. 2934	Hotelzone HO	18
Art. 302	Heimzone HE	18
Art. 313	Gewerbezone G	18
Art. 324	Private Parkierungszone P	19
Art. 335	Rechtskräftige Überbauungsordnung UeO	19
Art. 346	Zone mit Planungspflicht ZPP	19
Art. 357	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	21
Art. 368	Skipisten	21
Art. 379	Grünzone GR	21
Art. 3840	Baupolizeiliche Masse	22
II	LANDWIRTSCHAFTSZONE	22
Art. 3944	Landwirtschaftszone LWZ	22
III	NATUR UND LANDSCHAFT	23
Art. 402	Allgemeines	23
Art. 413	Landschaftsschutzgebiete	23
Art. 424	Landschaftsschongebiete	23
Art. 435	Einzelbäume, Baumgruppen	23
Art. 446	Trocken- und Feuchtstandorte	24
Art. 457	Hecken und Feldgehölze	24
Art. 468	Gewässer und Uferbereiche	25
Art. 479	Geschützte Naturobjekte	25
Art. 4850	Historische Verkehrswege	25
Art. 4954	Archäologische Fundstellen	26
Art. 502	Gefahrengebiete	26
Art. 513	Schädliche Pflanzen (Neophyten)	27
IV	BESTIMMUNGEN ZUR ORTSBILDPFLEGE	27
Art. 524	Baudenkmäler	27
Art. 535	Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes	27
E	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	27
Art. 546	Gemeinderat	27
Art. 557	Baukommission	28
Art. 568	Gemeindeverwaltung / Bauverwaltung	28
F	STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	28
Art. 579	Widerhandlungen	28
Art. 5860	Inkrafttreten	29
Art. 5964	Aufhebung bestehender Vorschriften	29
G	GENEHMIGUNGSVERMERKE	30

Anhang I — ~~Bauinventar Register Krattigen~~

Anhang II **Graphische Darstellung der Messwerte**

Abkürzungen:

Abs.	Absatz	KsHW	Knie w andstockhöhe
Art.	Artikel	landw.	für landwirtschaftliche Bauten
AZ	Ausnützungsziffer	Lit.	Litera
BauG	Baugesetz des Kantons Bern	LWZ	Landwirtschaftszone
BauR	Baureglement der Gemeinde	MBZ	Mehrbreitenzuschlag
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern	MTZ	Mehrtiefenzuschlag
BewD	Baubewilligungsdekret des Kantons Bern	OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
D	Dolinen, Dolinenlandschaft	OVR	Organisations- und Verwaltungsreglement
DK 2	Dorfkernzone 2-vollgeschossig	P	private Parkierungszone
ES	Empfindlichkeitsstufe	RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch	S	Skipiste
F	Feuchstandorte	SBG	Strassenbaugesetz des Kantons Bern
FF	Freifläche nach altem Recht	SBV	Sonderbauvorschriften neu Überbauungsordnungsvorschriften
FH	Firsthöhe	SG	Strassengesetz
Fh tr/gi	Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig	sGh	sichtbare Giebelhöhe
G	Gewerbezone	T	Trockenstandorte
GB	Gebäudebreite	TL	Trauflänge
GFZ(o)	Geschossflächenziffer oberirdisch	UeO	Überbauungsordnung
GG	Gemeindegesetz	UK	Unterkante
gGA	grosser Grenzabstand	VG	Vollgeschoss; Anzahl Vollgeschosse
GH	Gebäudehöhe	W	Niederwald und Waldweiden
GL	Gebäudelänge auch Gebäudebreite genannt	W 2	Wohnzone 2-vollgeschossig
Gr	Grünzone	WH	Wohnzone Hang
GT	Gebäudetiefe	WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern
H	Hochstammkulturen	WG 2	Wohn- und Gewerbezone 2-vollgeschossig
Heim	Heimzone	ZGB	Zivilgesetzbuch
Hotel	Hotelzone	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
kGA	kleiner Grenzabstand	ZP	Zonenplan
		ZPP	Zone mit Planungspflicht

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

~~1~~—Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren und dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 2 Verhältnis zum Privatrecht

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB), insbesondere Art. 79 ff EGZGB, zu beachten.

Art. 3 Planungsmehrwert

~~1~~—~~Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmaßnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so nimmt der Gemeinderat Verhandlungen auf mit dem Ziel einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes abschöpfen.~~

~~2~~—~~Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.~~

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

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG

Art. 4 Baubewilligungspflicht / Baubeginn

1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis.

Art. 5 Bauvoranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Bauvoranfrage für Bauvorhaben einzureichen

- a) bei schützens- und erhaltenswerten Bauten gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege
- b) in der Dorfkernzonen (Neubauten)
- c) in der Hotelzone und der Heimzone (Neubauten)
- d) in der Landwirtschaftszone, sofern eine Ausnahme (Art. 24 RPG) erforderlich ist
- e) bei neuen oder geänderten Anschlüssen an die Kantonsstrasse sowie bei wesentlichen Mehrbelastungen von bestehenden, zweifelhaften Anschlüssen

Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

- 2 Insbesondere müssen sie
- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
 - b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
 - c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG);
 - d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen;
 - e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen sind das kantonale und das eidgenössische Recht massgebend.

Art. 7 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen (Strassen, Wasser und Abwasser) erfordern eine rechtskräftige Überbauungsordnung.

2 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen rechtlich gesichert ist.

Art. 8 Parkierung

1 Für die Erstellung von Autoabstellplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 49 ff BauV). Vorbehalten bleiben Abs. 2 bis 8.

2 Werden Abstellplätze anderswo als auf dem Baugrundstück erstellt, so ist ihr Bestand und ihre bestimmungsmässige Verwendung vor Baubeginn grundbuchlich sicherzustellen. Die Löschung bedarf der Einwilligung der Gemeinde, was im Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich zu erwähnen ist.

3 Ist der Eigentümer einer Liegenschaft wegen öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder örtlichen Verhältnissen nicht in der Lage, die notwendigen Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen, ist er verpflichtet, der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten.

4 Die Ersatzabgabe pro Autoabstellplatz beträgt Fr. 12'000. Der Betrag wird angepasst, wenn sich der Landesindex für Konsumentenpreise gegenüber dem Indexstand beim Inkrafttreten dieses Reglementes oder der letzten Anpassung um zehn Prozente verändert hat.

5 Der Ertrag der Ersatzabgabe wird zur Verbesserung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Sicherheit für Fussgänger und Radfahrer verwendet.

6 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.

7 Die Entrichtung einer Ersatzabgabe garantiert nicht einen Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

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

2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.

3 Terrainveränderungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

4 Die ~~vertikale Sichthöhe von~~ Höhe von Stütz- und Gartenmauern **ab massgebendem Terrain bis Oberkante Stütz- und Gartenmauer** darf nicht mehr als 2.00 m betragen. Erfordern spezielle örtliche Verhältnisse höhere Stützmauern, sind diese vertikal mind. 1 m tief zu staffeln. Stütz- und Gartenmauern sind zu begrünen und unauffällig in das Gelände einzufügen.

5 Ungesicherte Böschungen dürfen eine Neigung von max. 2:3 aufweisen.

6 Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

7 Bezüglich dem Verbot der Freisetzung bzw. der Entfernung von schädlichen Pflanzen gilt **Art. 51 BauR**.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I BAUWEISE

Art. 10 Offene Bauweise

Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber den angrenzenden Grundstücken allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen **Gesamtbreite Gebäudelänge** gestattet.

Art. 11 Gestaltungsfreiheit

1 Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG ist in den WH, W2, in den WG 2 und in den DK zugelassen. In den anderen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen.

2 Das maximale Mass der Nutzung (~~AZ~~) (**GFZ[o]**) ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit wie folgt bestimmt:

- a) Dorfkernzone: max. ~~0.6~~ **0.66**
- b) Wohnzonen W2 max. ~~0.5~~ **0.55**
- c) Wohn- und Gewerbezone WG2 max. ~~0.6~~ **0.66**
- d) Wohnzonen WH Hang max. ~~0.4~~ **0.44**

II BAUABSTÄNDE

Art. 12 Bauabstand von öffentlichen Strassen

1 Von den Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von den übrigen Strassen und Wegen ein Bauabstand von 3.60 m, und von Fuss- und selbstständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m (~~Art. 63 SBG~~) einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand ohne allfälliges Trottoir aus gemessen. **Die Unterschreitung des Strassenabstandes erfordert eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG.**

2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des **Strassengesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen**.

Art. 13

~~Bauabstand von Gewässern Gewässerraum Fließgewässer, stehende Gewässer~~

~~1 Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gilt für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) ein Bauabstand von 5 m, für den Chrattigbach ausserhalb der Bauzone ein minimaler Abstand von 7 m. Die Abstände gelten auch für eingedolte Gewässerabschnitte. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3 Meter einzuhalten.~~

~~2 Eine Ausnahme vom Bauabstand kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nichttangiert werden.~~

~~3 Im Uferbereich ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.~~

~~4 Im übrigen gilt für Bauten und Anlagen an Gewässern Art. 21 der eidg. Wasserbauverordnung WBV und Art. 48 des Wasserbaugesetzes WBG.~~

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) mit Massangaben festgelegt. Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen.

3 Der Gewässerraum für den Thunersee beträgt 15 m. Er wird ab der Uferlinie gemessen.

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

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

Art. 14 Bauabstand vom Wald

- 1 Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung und beträgt 30 m. Ausnahmen erfordern eine forstliche Näherbaubewilligung.
- 2 Für Wälder, die laut Zonenplan direkt an eine Bauzone angrenzen, gelten verbindliche Begrenzungen gemäss Waldfeststellung nach Art. 10 WaG. Alle übrigen Waldgebiete haben bezüglich Begrenzung nur hinweisende Bedeutung.

Art. 15 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche ~~den gewachsenen Boden~~ das ~~massgebende Terrain~~ um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 389 BauR festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrbreiten- und Mehrlängentiefenzuschläge zu wahren.
- 2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäude-seiten.
- 3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite oder bei der Seite mit der grössten Fensterfläche in Wohn- und Arbeitsräumen des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen und bei West / Ost-Orientierungen 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 waagrechte Entfernung der Fassade (~~Umfassungswand projizierter Fassadenlinie~~) ~~zur von der~~ Grundstücksgrenze. ~~Der grosse Grenzabstand~~ Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. ~~Gegenüber Gebäudeecken gilt in jedem Fall der kleine Grenzabstand.~~ Nicht von der Umfassungswand, sondern von der ~~äusseren Brüstung Vorderkante Fassadenflucht~~ von ~~Vorbauten vorspringenden Gebäudeteile~~ wie Balkonen und dgl. ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer ~~Fassadenfläche Fassadenabschnitt pro Geschoss~~ bedecken.
- 5 Für alle Gebäude, ausser in der DK Zone und Gewerbezone, die über 15,00 m breit oder über 12,00 m tief sind, erhöhen sich die Grenzabstände auf den betreffenden Gebäudelänge ~~breiten (Längsseiten)~~ um 1/10 der Mehrlänge ~~breite~~, auf den betreffenden ~~Gebäudebreite Schmalseiten~~ um 1/2 der Mehrbreite ~~tiefe~~. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Art. 16

Bauabstände für **kleine Gebäude sowie An- und NebenKleinbauten**

1 Für ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ kleine Gebäude mit ~~kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, wie Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, und dgl.,~~ deren Fassadenhöhe traufseitig ~~mittlere Gebäudehöhe~~ max. 4.0 m beträgt und ihre ~~anrechenbare Gebäudefläche Grundfläche (aGbF)~~ 40 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m.

2 ~~Unbewohnte An- und NebenKleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenbauten~~ dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Fassadenhöhe traufseitig ~~mittlere Gebäudehöhe~~ 4.0 m und ihre ~~anrechenbare Gebäudefläche Grundfläche (aGbF)~~ 60 m² nicht übersteigt.

3 ~~Unbewohnte An- und NebenKleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten~~ dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine ~~nachbarliches~~, an der Grenze stehendes ~~Nebengebäude An- und Kleinbaute~~ angebaut werden kann.

Art. 17

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

1 Vorspringende offene ~~Gebäudeteile Bauteile~~ wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der ~~Umfassungsmauer projizierter Fassadenlinie~~ aus gemessen höchstens 1.50 m in den kleinen und 2.50 m in den grossen Grenzabstand hineinragen, vorbehalten bleibt Art. 15 Abs. 4 BauR. ~~Vorspringende offene Gebäudeteile sind max. auf 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt.~~ Die Unterschreitung der minimalen Abstände gemäss EGZGB erfordern die Zustimmung des Nachbarn.

^{1bis} ~~Vorspringende geschlossene Gebäudeteile, deren Fassadenhöhe traufseitig max. 4.0 m beträgt und deren anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) 40 m² nicht übersteigt, dürfen von der projizierter Fassadenlinie aus gemessen höchstens 1.50 m in den kleinen und 2.50 m in den grossen Grenzabstand hineinragen, vorbehalten bleibt Art. 15 Abs. 4 BauR. Vorspringende geschlossene Gebäudeteile sind max. auf 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt. Die Unterschreitung der minimalen Abstände gemäss EGZGB erfordert die Zustimmung des Nachbarn.~~

2 ~~Bauten Unterniveaubauten~~ und Bauteile, die ~~das massgebende Terrain den gewachsenen Boden im Mittel weniger als 1.20 m überragen und bei denen höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist,~~ dürfen bis ~~4.00~~ 3.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. ~~Gleiches gilt für Unterniveaubauten, d.h. Bauten, welche das massgebende Terrain im Mittel max. 1.50 m überragen.~~

^{2bis} ~~Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Sie~~

dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

3 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 18 Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Gebäude- teile Bauteile; Näherbaurecht

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand von 3.00 m (Art. 79 ff EG ZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegenehmigung ist erforderlich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht). In diesem Fall ist auch eine Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich.

Art. 19 Gebäudeabstand

1 ~~Der Abstand zwischen zwei Gebäuden~~ Die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischenliegenden, vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

2 Mit Zustimmung des Nachbarn kann für ~~bewohnte An- und Nebenbauten kleine Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche~~ im Sinne von Art. 16 BauR die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung gegenüber Nachbarbauten auf 4.0 m herabsetzen. Für unbewohnte An- und Nebenkleinbauten kann der Zusammenbau bewilligt werden.

3 Gegenüber Bauten, die den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen 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 Bauverordnungen überschritten würden.

4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 10 BauR.

III BAUGESTALTUNG

Art. 20 Grundsatz Baugestaltung

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Massstäblichkeit eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmt ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

3 Ausgenommen bei Bauten in der Gewerbezone müssen Fassaden ab 2.50 m über **massgebendem** Terrain mindestens 50 % in Holz verkleidet werden.

4 Wintergärten dürfen nur **eingeschossig mit einem Vollgeschoss** erstellt werden. Die Grösse beträgt je Fassade maximal 2/3 der Gebäudebreite, jedoch max. 6.00 m pro Fassade.

Art. 21 **Gebäudehöhe / Firsthöhe Fassadenhöhe**

1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. ~~Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung. Giebfelder sowie~~ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu max. 5 m, ~~deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnitts der Fassadenseite beträgt,~~ auf max. einer Fassadenseite werden nicht an die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe angerechnet.

2 Die zulässige ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe~~ nach Art. 389 BauR darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen ~~auf allen Traufseiten und der Giebelseite~~ Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen Bodens massgebenden~~ Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

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

4 Das Verhältnis der ~~giebelseitigen Fassadenhöhe Firsthöhe (FH)~~ eines Gebäudes zur ~~Breite der Giebelfassade ab fertigem Terrain zur Gebäudebreite (GB)~~ soll höchstens betragen:

- in der Dorfkernzone DK: 1 : 1
- in allen andern Zonen: 4 : 5

5 Die ~~giebelseitige Fassadenhöhe~~ ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. ~~giebelseitige Fassadenhöhe Firsthöhe ist der lotrechte Abstand zwischen Oberkante Firstpfette und dem fertig erstellten Terrain. wird in der Mitte der Seitenfassaden vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) oder, wenn das fertige Terrain tiefer liegt, vom fertigen Terrain bis zur Oberkante des Firstbalkens gemessen (siehe Skizze im Anhang). Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenseite beträgt, werden nicht angerechnet. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu max. 5 m auf max. einer Fassadenseite werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.~~

6 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen das zulässige Höhenmass um max. 2 m überragen.

~~Art. 22~~ ~~Gestaffelte Gebäude~~

~~1 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachaufbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (vgl. Skizze im Anhang).~~

~~2 Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 2 m. Fassadenrücksprünge gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.~~

Art. 223 Geschosse (~~ober- und unterirdisch~~)

1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse. ~~Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.~~

2 Das ~~Keller~~Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante ~~Erdgeschossboden des ersten Vollgeschosses~~ gemessen, ~~das massgebende Terrain den fertigen Boden~~ mehr als 1.20 m überragt. ~~Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche max. 5 betragen, insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.~~ Die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 bis 69 BauV) bleiben vorbehalten.

3 ~~Das~~ Dachgeschossstrecke zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhenwand mehr als 1.8050 m misst.

~~4 Bei Altbauten können Sanierungen und kleinere Umbauten von einzelnen Zimmern, insbesondere bei Baudenkmälern vorgenommen werden, auch wenn die lichte Höhe von Räumen unterschritten wird. Bei Abbruch mit Wiederaufbau und bei Ausbauten von Altliegenschaften müssen die lichten Höhen gemäss BauV eingehalten werden.~~

~~Art. 23 Dachausbau~~

~~Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.~~

Art. 235 Dachgestaltung

1 Dachformen und auffällige Bedachungsmaterialien, welche das Orts- und Strassenbild beeinträchtigen, sind untersagt. Hauptdächer auf Wohnhäusern dürfen nicht mit Blech eingedeckt werden.

2 Für ~~Hauptgebäude~~ Gebäude sind nur Sattel- und Kreuzfirstdächer gestattet. Die minimale Dachneigung beträgt 18°, die maximale 30°. Für An- und ~~Neben~~Kleinbauten sowie ~~kleine~~ Gebäude sind andere Dachformen zugelassen, sofern zusammen mit der Umgebung keine wesentliche Beeinträchtigung der Gesamtwirkung entsteht.

3 Die Dachvorsprünge müssen der Gestaltung und den Proportionen des Gebäudes angepasst sein; sie müssen für ~~Hauptgebäude~~ Gebäude mindestens 100 cm betragen.

4 Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Lukarnen mit Satteldächern zulässig, sofern sie in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte, bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude nicht mehr als ein Drittel ~~der Fassadenbreite des dazugehörigen Fassadenabschnittes des darunterliegenden Fassadenabschnittes~~ ausmachen.

5 Je Dachfläche und Dachseite dürfen zusätzlich 5% der Fläche Dachflächenfenster angeordnet werden.

6 Bei einem Neubau dürfen die Dachaufbauten nicht näher als 0,60 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.

7 Sonnenkollektoren müssen auf dem Hauptdach dieselbe Lage und Neigung wie das Dach selber aufweisen und dürfen die Firstlinie nicht überragen.

8 Wo es die Sicherheit gebietet, sind Schneefänge anzubringen. Solche sind insbesondere erforderlich dort, wo Dächer gegen Strassen, Wege und Plätze gerichtet sind.

IV UMWELT

Art. 246 Lärmschutz

1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend.

2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglements Art. 3635 und Art. 389 festgelegt und die aufgestuften Gebiete im Zonenplan bezeichnet.

Art. 257 Energie

1 Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der allgemeinen Energieverordnung (AEV). Das kommunale Energiekonzept ist begleitend.

2 Es wird empfohlen, die Energieberatungsstelle der Gemeinde beizuziehen.

D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

I BAUZONEN

Art. 268 Wohnzone WH Hang und W2

1 Die Wohnzonen WH Hang und W2 sind für Wohnbauten bestimmt. Stille gewerbliche Nutzung im Sinne von Art. 90 BauV sind zugelassen.

2 Parzellen Nr. 144, 607, 137 und 697: Die Schallpegeldifferenz zwischen der Strasse (Emissionspegel L_{re}) und den exponiertesten lärmempfindlichen Räumen muss > 16 dB(A) betragen.

Art. 279 **Dorfkernzone DK2**

In der Dorfkernzone DK2 ist Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzung zugelassen.

Art. 2830 **Wohn- und Gewerbezone WG2**

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient der Dienstleistungs-, Gewerbe-, und Wohnnutzung.

Art. 2931 **Hotelzone HO**

1 In der Hotelzone HO dürfen nur Hotel- und Pensionsbauten, Restaurations- und betriebszugehörige Dienstleistungsbetriebe und Ähnliches (Kiosk, Souvenirladen, Boutique usw.) erstellt werden

2 Im Weiteren sind Wohnungen und Studios nur für das betriebsnotwendige Personal zugelassen

3 ~~Grundrisse~~ **Hauptnutzfläche** von Hotelzimmern in den Hotelzonen dürfen keine Küchen aufweisen. Kleine Kochnischen dürfen eingebaut werden.

Art. 302 **Heimzone HE**

In der Heimzone dürfen nur Heimbauten und Restaurationsbetriebe erstellt werden. Wohnungen und Studios für das betriebsnotwendige Personal sind zugelassen.

Art. 313 **Gewerbezone G**

In der Gewerbezone (G) dürfen Gewerbe- und Lagerbauten erstellt werden. Büro- und Wohnraum ist nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zulässig. Durch geeignete Vorkehrungen ist für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse zu sorgen.

Art. 324 Private Parkierungszone P

In der Zone für private Parkierung dürfen Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Die Abstellflächen ohne Manövriertfläche sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Mergelsplitt etc.)

Art. 335 Rechtskräftige Überbauungsordnung UeO

Es gelten folgende rechtskräftige Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Überbauungsordnungen:

- Überbauungsordnung Nr. 5 mit Sonderbauvorschriften, "Ferienhauszone Stuelegg", (Camping) 14.3.2001, geändert 26.1.2007
- Überbauungsordnung Nr.2, "Detailerschliessung Kirchgasse", 16.2.2001
- Überbauungsordnung Nr.1, "Gewerbezone Stuelegg", 27.6.1995, geändert 3.3.2004
- Überbauungsordnung, "Tschuppen", 6.6.1995, geändert 7.6.2002
- Überbauungsordnung Rigips 24.10.2016
- Stuelegg / Musterboden (ZPP Nr. 1) 9.8.2010
- Uferschutzplan 6.11.1992, geändert 20.6.2011
- Hubelmatte (ZPP Nr. 2) 14.05.2018

Art. 346 Zone mit Planungspflicht ZPP

1 Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) richtet sich nach Art. 92 ff BauG und setzt, unter Vorbehalt von Art. 93 Abs. 1 BauG, eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus.

2 Es gelten folgende Randbedingungen:

	Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP Nr. 1 Stuelegg/ Musterboden	Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild Sicherstellung einer rationalen Erschliessung Schaffung der Möglichkeit zur Sicherstellung des Erstwohnungsanteils	Art der Nutzung: Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe gemäss Wohnzone W2 Mass der Nutzung: AZ: 0.5 maximale GFZo: 0.6 Der Erstwohnungsanteil beträgt mindestens 80%	Anzahl Vollgeschosse: Ge- schosszahl: 2 mit Dachausbau Die Überbauungsstudie „Musterboden“ vom August 2006 ist wegleitend Neubauten haben sich sorgfältig in die bestehende Siedlung zu integrieren Die Erschliessung der Überbauung erfolgt mit einer neuen Erschliessungsstrasse mit Anschluss an die Äschstrasse	II

ZPP Nr. 2
Hubelmatte

		Die bestehende öffentliche Fusswegverbindung Musterbodengasse muss erhalten bleiben	
Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild Realisierung einer Überbauung mit hohen gestalterischer Qualität Sicherstellung einer rationalen Erschliessung Sicherstellung des Lärmschutzes Schaffung der Möglichkeit zur Sicherstellung des Erstwohnungsanteils	<p>Art der Nutzung: Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe gemäss Wohnzone W2</p> <p>Mass der Nutzung: AZ: 0.5 maximale GFZo: 0.6</p> <p>Der Erstwohnungsanteil beträgt mindestens 80%</p> <p>Für energieeffizientes Bauen gilt ein Nutzungsbonus von 5 % des zulässigen Nutzungsmasses wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen um 30 % unterschritten oder höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden oder - die Gebäude hinsichtlich Gebäudehülle und Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehören. 	<p>Anzahl Vollgeschosse: Ge schosszahl: 2 mit Dachausbau</p> <p>Neubauten haben sich sorgfältig in die bestehende Siedlung zu integrieren</p> <p>Die Architektur der Neubauten muss dem regionalen Baustil entsprechen</p> <p>Für die best. Bauten soll ein angemessener Umschwung erhalten bleiben</p> <p>Der Aussenraum ist sorgfältig zu gestalten (Bepflanzung, Terraingestaltung, Stützmauern und Einfriedungen, Verkehrs- und Abstellflächen, Plätze, etc)</p> <p>Die Erschliessung erfolgt ab der bestehenden Zufahrt.</p> <p>Von der Kantonalstrasse zur „alten Gasse“ ist ein öffentlicher Fussweg zu realisieren</p> <p>Innerhalb des Abstandes von 18.0 m ab Strassenachse dürfen mit Ausnahme der lärmempfindlichen Räume unterhalb des Strassenniveaus die lärmempfindliche Räume nur auf der dem Lärm abgewandten Seite und nicht entlang der Dorfstrasse angeordnet werden.</p>	II

Art. 357 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bereits bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

2 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen

Bez.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Schulanlage mit Aus-senanlagen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Grenzabstände: min. 4.0 m Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig: Gebäude- und Firsthöhe: gemäss WG2	II
B	Mehrzweckgebäude, Gemeindeverwaltung, Werkhof, Feuerwehrmagazin und Parkplätze	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Grenzabstände: min. 4.0 m Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig: Gebäude- und Firsthöhe: gemäss WG2	III
C	Kinderspielplatz	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Anlagen.	III
D	Schützenhaus und Scheibenstand	Zweckgebundene Erneuerung	
E	Kirche mit zugehörigen Anlagen, Zivilschutzanlage, parkplätze	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und der Anlagen. Grenzabstände: min. 4.0 m	II
F	Parkierung	Anlagen für das öffentliche Parkieren.	

Art. 368 Skipisten

Innerhalb der im Zonenplan ausgeschiedenen Skipisten und Loipen sind keine Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet, welche die Präparierung und Benutzung beeinträchtigen oder gefährden würden. Saisonbedingte Kleinbauten und Anlagen können nur erstellt werden, wenn sie auf Saisonende wieder beseitigt werden. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und den Bahnen resp. der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 379 Grünzone GR

In der Grünzone GR gilt das kant. Baugesetz (Art. 79 BauG).

Art. 3840 Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA m	gGA m	GH Fh tr m	FH Fh gi m	GZ VG	GB GL m	ES
W Hang	4.0 ³⁾	6.0 ³⁾	5.0 5.5	8.0 8.3	1	15.0 ¹⁾	II ²⁾
W2	3.0 ³⁾	6.0 ³⁾	7.0 7.5	10.50 10.80	2	22.0	II ²⁾
WG2	3.0 ³⁾	6.0 ³⁾	7.0 7.5	10.50 10.80	2	25.0	III
DK 2	3.0	6.0	7.0 7.5	11.0 11.3	2	25.0	III
Hotel	3.0 ³⁾	8.0 ³⁾	9.5 10.0	13.0 13.3	3	35.0	III
Heim	4.0 ³⁾	8.0 ³⁾	9.5 10.0	13.0 13.3	3	35.0	II ²⁾
G	3.0	6.0	8.0	11.0	--	--	IV
LWZ	gemäss Zonenvorschriften Art. 3940 BauR						III

Legende:

kGA	kleiner Grenzabstand	Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
gGA	grosser Grenzabstand	GL	Gebäuelänge
FH tr	Fassadenhöhe traufseitig	W Hang	Wohnzone Hang
GH	Gebäudehöhe	W 2	Wohnzone 2-vollgeschossig
FH	Firsthöhe	DK 2	Dorfkernzone 2-vollgeschossig
VG	Vollgeschoss	Hotel	Hotelzone
GZ	Geschosszahl	Heim	Heimzone
GB	Gebäudebreite	G	Gewerbezone
ES	Empfindlichkeitsstufe		

- 1) Bei Doppelhäusern kann die Gebäudelängebreite bis 18.0 m verbreitert werden.
- 2) In den aufgestuften Gebieten gemäss Bezeichnung im Zonenplan ES III.
- 3) Zusätzlicher Mehrbreiten- und Mehrlängentiefezuschlag gemäss Art. 15 Abs. 5 BauR

II LANDWIRTSCHAFTSZONE

Art. 3941 Landwirtschaftszone LWZ

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 42 LSV).

III NATUR UND LANDSCHAFT

Art. 402 Allgemeines

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 86 BauG. Die Art. 402 ff. BauR legen den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest. Die Gemeinde kann für die in den Schutzgebieten aus Nutzungsvorschriften und Pflegeaufwand entstehenden Nutzungsverluste und Kosten Entschädigungen an die Bewirtschafter entrichten.

Art. 413 Landschaftsschutzgebiete

1 In den Landschaftsschutzgebieten soll das Gesamtbild der Landschaft mit seinen charakteristischen botanischen, wildbiologischen und ökologisch wertvollen Elementen erhalten bleiben. Die Landschaftsschutzgebiete sind schonend und den Ökologischen Ansprüchen gemäss zu bewirtschaften.

2 Alle Vorkehren, die das Gesamtbild der Landschaft oder die charakteristischen Landschaftselemente beeinträchtigen sind nicht zugelassen. Vorbehalten ist Abs. 3.

3 Bauten und Anlagen die der Landwirtschaft und dem Schutz des Landschaftsschutzgebietes dienen oder die das Gesamtbild der Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, sind gestattet. Insbesondere sind auch Terrainveränderungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Aufforstungen, Abholzungen, Intensivierung der Bewirtschaftung möglich, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich unterordnen.

Art. 424 Landschaftsschongebiete

1 In den Landschaftsschongebieten ist auf das Gesamtbild der Landschaft Rücksicht zu nehmen. Eingriffe, die das Landschaftsbild nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig. Die bisherige Bewirtschaftung ist in Art und Intensität weiterzuführen.

2 In den Landschaftsschongebieten sind die für das Gipsgebiet typischen Dolinen und die vielfältig gegliederte Geländestruktur zu erhalten. Jegliche Veränderung des natürlich gewachsenen Geländes, Ablagerungen und Materialentnahmen sind untersagt.

Art. 435 Einzelbäume, Baumgruppen

1 Die im Zonenplan enthaltene Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und von ökologischem Wert. Sie sind zu erhalten.

2 Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt, **oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen**. Sie bedürfen einer Bewilligung des Regierungsstatthalters.

3 Das Fällen der Bäume gemäss Abs. 2 erfordert eine Ersatzpflanzung eines Baumes der gleichen Bedeutung am gleichen Standort oder in der näheren Umgebung. An die Kosten der Ersatzpflanzungen können Beiträge entrichtet werden.

Art. 446 Trocken- und Feuchtstandorte

1 Als geschützte Naturgebiete werden die mit Nutzungsverträgen gesicherten Trocken- und Feuchtstandorte bezeichnet, die als wichtige Lebensräume für seltene Pflanzen und Tiere umfassend erhalten bleiben sollen. Alle Vorkehrungen, welche dem Schutzzweck widersprechen, namentlich Bauten und Anlagen aller Art, Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Aufforstungen, Entfernen von Gehölzen, Hecken und Bäumen sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind aus Gründen des Unterhalts oder der Pflege im Sinne des Schutzzweckes unerlässlich.

2 Die im Zonenplan bezeichneten Trockenstandorte sind Gebiete mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenen und mageren Böden. Die Nutzung und Pflege der Trockenstandorte richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Kanton.

3 Die im Zonenplan bezeichneten Feuchtstandorte sind Gebiete mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf vernässten oder moorigen Böden. Sie sollen durch die Unterstützung der traditionellen Streuenutzung erhalten bleiben und vor der Gefahr der Verbuschung bewahrt werden. Verbuschte Gebiete sind nach Möglichkeit auszureuten. Die Nutzung und Pflege der Feuchtstandorte richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Kanton und der Gemeinde.

Art. 457 Hecken und Feldgehölze

1 Alle Hecken und Feldgehölze sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz und dem Kantonalen Naturschutzgesetz geschützt.

2 Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grosse Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten (kantonale Naturschutzverordnung).

3 Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Sträucher) beträgt für Hochbauten mindestens 10 m und für Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen, etc) mindestens 3 m.

4 In einem Streifen von mindestens 3 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Sträucher) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (Stoffverordnung des Bundes).

5 Teilweises oder ganzes Entfernen von Hecken oder Feldgehölzen benötigt eine Bewilligung des Regierungsstatthalters (kantonale Naturschutzverordnung).

Art. 468 Gewässer und Uferbereiche

~~1 Alle stehenden und fließenden Gewässer (inkl. eingedolte Bachstrecken) und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt (NHG, NSchG) und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten, eingedolte nach Möglichkeit ausgedolt werden.~~

~~2 Die Ufervegetation ist durch übergeordnetes Recht geschützt (NHG, NSchG) und darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.~~

~~3 Ufergehölze und Böschungen sollen sachgemäss gepflegt werden und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten oder gemäht werden.~~

~~4 In einem Streifen von mindestens 3m entlang Gewässern (gemessen ab Böschungsoberkante) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (Stoffverordnung des Bundes).~~

~~5 Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (NHG).~~

Art. 479 Geschützte Naturobjekte

Die im Zonenplan speziell bezeichneten geschützten Naturobjekte sind geschützt und müssen erhalten bleiben. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsstatthalters beseitigt werden. Naturobjekte von regionaler oder nationaler Bedeutung ist das NSI zuständig.

Art. 4850 Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation sowie wegbegleitende Einrichtungen dürfen

nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Wegleitend ist die IVS-Dokumentation. Massvolle Änderungen für die Erschliessung von Gebäuden sind unter Mitwirkung der Fachstelle IVS gemäss Abs. 2 möglich.

2 Die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen.

Art. 4951 Archäologische Fundstellen

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 502 Gefahrenggebiete

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

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

3 Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

4 Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

5 Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 4 sinngemäss.

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

Art. 513 **Schädliche Pflanzen (Neophyten)**

Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29 a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.

IV **BESTIMMUNGEN ZUR ORTSBILDPFLEGE**

Art. 524 **Baudenkmäler**

1 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10 a-c BauG sind im Bauinventar aufgenommen.

Art. 535 **Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes**

- 1 Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren
- archäologische Objekte gemäss Art. 10 lit. E BauG
 - Schützenswerte Baudenkmäler und Objekte mit der Bezeichnung „K“ gemäss Bauinventar der Kant. Denkmalpflege

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

2 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

E **VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

Art. 546 **Gemeinderat**

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

2 Ihm obliegen insbesondere:

- a) soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
- der Entscheid über die ordentlichen Baubewilligungen
 - die Durchführung der Einspracheverhandlungen.

b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

c) die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit er nicht für den Entscheid selber zuständig ist.

3 Der Gemeinderat ist zuständig für die Umsetzung des Vernetzungsprojektes ÖQV.

Art. 557 Baukommission

1 Der Baukommission obliegen:

- a) der Entscheid zu kleinen Baubewilligungen;
- b) die Aufgaben der Gemeindebaupolizeibehörde (Art. 47 BewD);
- c) die Antragstellung an den Gemeinderat.

2 Die Baukommission kann unter Zustimmung des Gemeinderates Fachpersonen beiziehen, um die Aufgaben gesetzeskonform wahrnehmen zu können.

Art. 568 Gemeindeverwaltung / Bauverwaltung

1 Der Gemeindeverwaltung und der Bauverwaltung, oder Dritten von der Gemeinde mit deren Aufgaben Betrauten, obliegen:

- a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 17 BewD
- b) soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
 - die vorläufige Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 18 BewD
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25ff BewD)
 - die Einholung von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen.
- c) die Durchführung der vorgeschriebenen Baukontrollen

2 Die Gemeindeverwaltung und die Bauverwaltung unterstützen den Gemeinderat bei der Umsetzung des Vernetzungsprojektes ÖQV.

F STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 579 Widerhandlungen

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

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden nach der Gemeindegesetzgebung gem. Art. 58 ff GG und Art. 50ff GV mit Bussen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Art. 5860 **Inkrafttreten**

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

2 Die Änderung des Baureglements (BMBV) und der Zonenplan Gewässerraum tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 5961 **Aufhebung bestehender Vorschriften**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- Zonenplan, genehmigt am 25.9.1992
- Baureglement, genehmigt am 25.9.1992
- Schutzzonenplan 25.9.1992

G GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 05.02 – 28.02.07
Vorprüfung	vom 08.02.2008
Publikation im Amtsblatt	vom 20.03.2008 / 23.04.2008 (Änderung GV)
Publikation im Amtsanzeiger	vom 19.02.+ 19.03.2008 Vom 22.04. + 29.04.2008 (Änderung GV)
öffentliche Auflage	vom 19.02. – 19.03.2008 vom 22.04. – 22.05.2008
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 31.03.2008

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER KRATTIGEN AM 02.04.2008

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

W. Heim

I. Wittwer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen, 3. April 2008

Die Gemeindeschreiberin

I. Wittwer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

Geringfügige Änderung Art. 413 Baureglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger	vom 30. März 2010
Öffentliche Auflage	vom 30. März bis 30. April 2010
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 3. MAI 2010

Gemeinderat Krattigen

Der Präsident Der Sekretär

Willi Heim Philipp Schopfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen, 4. Mai 2010

Gemeindeverwalter

Philipp Schopfer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

Geringfügige Änderung Art. 345 Baureglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 03. August 2015 und 25. Mai 2016
Publikation im Amtsanzeiger	vom 29.12.2016, 05.01.2017 / 24.10.2017
Öffentliche Auflage	vom 03. Januar 2017 bis 01. Februar 2017 / vom 26. Oktober 2017 bis 27. November 2017
Einspracheverhandlungen	am 14. März 2017 / -
Rechtsverwahrungen	1 / -
Erledigte Einsprachen	- / -
Unerledigte Einsprachen	1 / -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 28.03.2017 / 05.12.2017

Gemeinderat Krattigen

Der Präsident Der Sekretär

Christian Kummer Philipp Schopfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen, 04. April 2017 / 25. Jan 2018

Gemeindeverwalter

Philipp Schopfer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

GENEHMIGUNGSVERMERKE ANPASSUNG BMBV

Mitwirkung	vom 10.01.2019 bis 11.02.2019
Vorprüfung	vom 12. August 2019
Publikation im Amtsblatt	vom
Publikation im Amtsanzeiger	vom
öffentliche Auflage	vom
Rechtsverwahrungen	
Einspracheverhandlungen	vom
Erledigte Einsprachen	
Unerledigte Einsprachen	

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER KRATTIGEN AM

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Christian Kummer

Philipp Schopfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen,

Der Gemeindeschreiber

Philipp Schopfer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

Bauinventar Register Krattigen (verwaltungsanweisend)

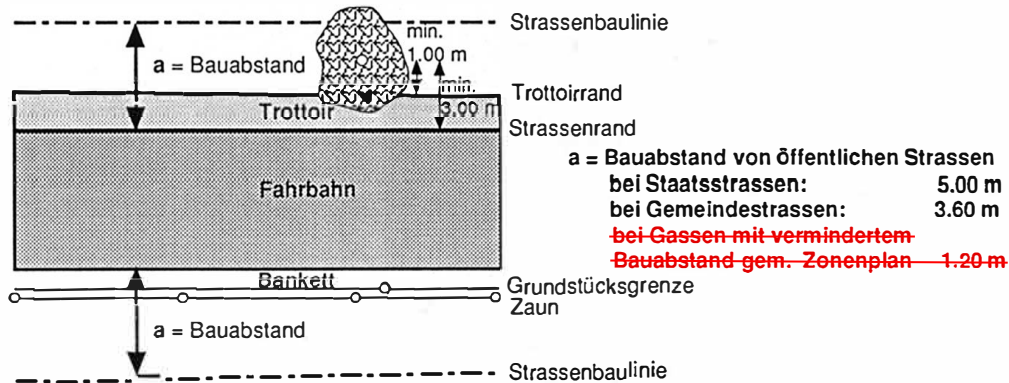
Eigentümer/in	Objekt	Standort	Bewertung		
			schüt- zene- wert	erhal- tens- wert	K
Luginbühl Fritz	Wohnhaus	Alte Gasse 16 + 18	X		X
Turtschi Lilly	Wohnhaus	Alte Gasse 27		X	X
Jenni Ernst	Wohnhaus	Alte Gasse 36		X	
Schorz Ueli	Wohnhaus	Alte Gasse 40		X	
Erbengem. Lauener	Wohnhaus	Chlostergasse 1		X	X
Lauener Eugen	Wohnhaus	Chlostergasse 5		X	X
Erbengem. Heim-Willhelm	Scheune	Chlostergasse 8A		X	
Luginbühl Alfred	Wohnhaus	Chlostergasse 16		X	
Schick Martin, Schick Gritli	Wohnhaus	Chlostergasse 24 + 26		X	
Kummer Rudolf	Wohnhaus	Chlostergasse 34		X	
Kummer Rudolf	Scheune	Chlostergasse 34A		X	
Ruehti Werner	Bauernhaus	Dorfplatz 3		X	X
Schick Rosa	Wohnhaus	Dorfstrasse 1		X	
Stähli Emma	Wohnhaus	Dorfstrasse 2		X	
Schweizer Marcel	Wohn-Geschäftshaus	Dorfstrasse 5		X	X
Gischarde Sonja	Wohnhaus	Dorfstrasse 7		X	X
Erbengem. Graf u. Zimmer	Wohnhaus	Dorfstrasse 8A + 10		X	
Haldi Hilda	Wohnhaus	Dorfstrasse 12		X	X
Freiburghaus Barbara	Wohnhaus	Dorfstrasse 22		X	X
Wyss Hans	Bauernhaus	Eyeriedweg 1		X	
Rubin Christian u. Else	Wohnhaus	Hofacherweg 4		X	X
Schick Ueli	Wohn-Gewerbehaus	Leissigenstrasse 2		X	X
Schranz Herbert	Wohnhaus	Leissigenstrasse 6		X	X
Stiftung Altersheim Oertlimatt	Alters-Pflegeheim	Leissigenstrasse 30		X	
Heim Willi	Bauernhaus	Risegasse 3		X	
Luginbühl Mühlematter Alfred	Wohnhaus	Risegasse 6		X	
Luginbühl Gebrüder	Bauernhaus	Risegasse 10	X		X
Luginbühl Hans	Bauernhaus	Rotebühlweg 6		X	
Boss Werner	Wohnhaus	Schulhausgasse 2		X	X
Stuedler Werner	Wohnhaus	Schulhausgasse 4		X	X
Hauser Heinz	Wohnhaus	Schulhausgasse 7		X	
Binggoli Fritz	Bauernhaus	Schwandholzweg 2		X	
Graf Margaretha	Wohnhaus	Spiezstrasse 24		X	
Einwohnergemeinde Krattigen	Gemeindearchiv	Rüdelmoos		X	
Mühlematter André	Vorsasshütte	Blaseweid		X	
Mühlematter Ernst	Vorsasshütte	Blaseweid		X	

Burgergemeinde Krattigen	Alphütte	Ufem-Viertel		X	
Zumbrunnen Hans	Vorsasshütte	Hellbode		X	
Burgergemeinde Krattigen	Alp-Stall	Hellbode		X	
von Känel Andreas	Vorsasshütte	Hellbode		X	
Burgergemeinde Krattigen	Käsespeicher	Hellbode		X	
Tsehan Daniel	Vorsasshütte	Blaseweid		X	
Kröppli Ernst	Scheune	Mad		X	
Erbengem. Schneider Hulda	Vorsasshütte	Mad		X	

Bemerkung: ~~————— K~~ Objekte des kantonalen Inventars. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die zuständige Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

GRAPHISCHE DARSTELLUNG DER MESSWEISEN

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

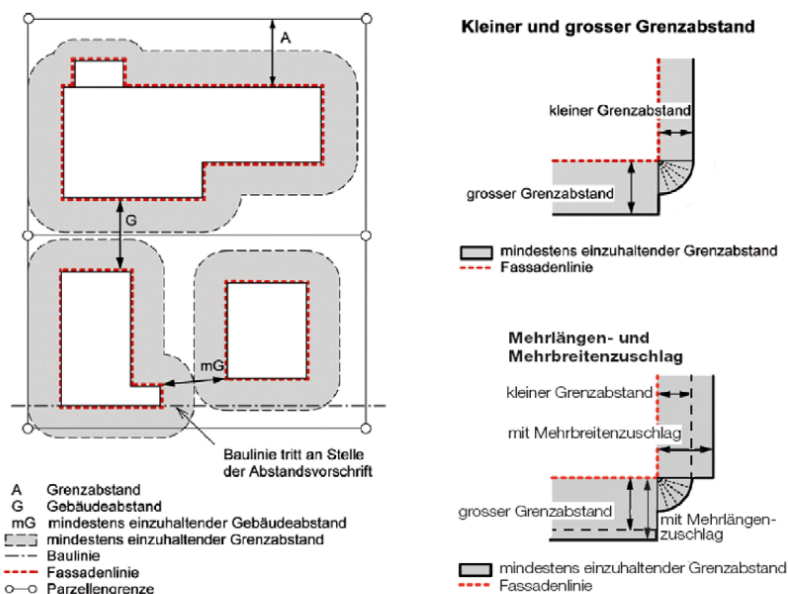


Anmerkung: ~~Zäune, Häge, Einfriedungen, nicht sichtbehindernde Mauern und dergleichen dürfen bei Kantonsstrasse max. 0.50 m~~, Für Einfriedungen und Zäune bis zu einer Höhe von 1.2 m an Kantonsstrassen gilt ein Strassenabstand von 0,5 Metern ab Fahrbahnrand (Art. 56 SV). Einfriedungen und Zäune bis zu einer Höhe von 1.2 m dürfen bei öffentlichen Gemeindestrassen max. 0.30 m und bei allen übrigen Strassen und Wegen max. 0.30 m an den Strassenrand erstellt werden. ~~Art. 65 Abs. 3 SBV bleibt vorbehalten.~~

2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

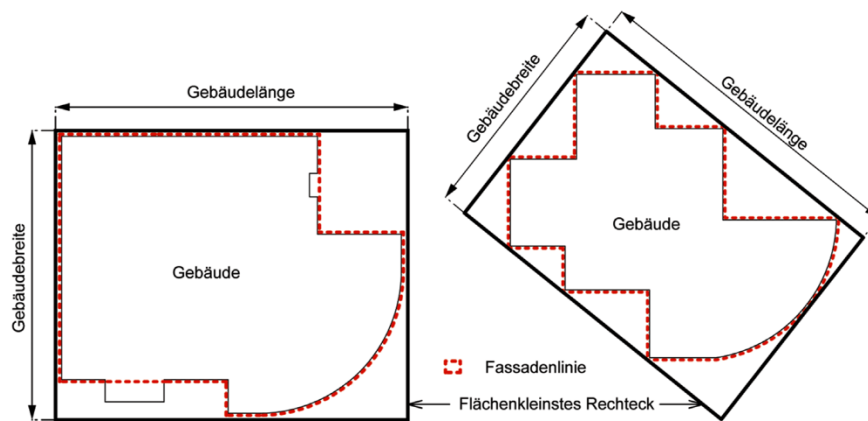
Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig ~~zur Parzellengrenze zur Fassade~~ gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (~~Umfassungswand projizierte Fassadenlinie~~) von der Grundstücksgrenze.



3. Gebäudelänge und Gebäudebreite

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet.

Vorspringende Gebäudeteile, welche die Masse nach Art. 17 BauR nicht überschreiten, werden nicht an die Gebäudelänge und Gebäudebreite angerechnet.

~~2. — Zuschläge Mehrbreite und Mehrtiefe~~

~~— Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten Grundrissen~~

~~Regeln~~

- ~~a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;~~
- ~~b) Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge (baufreie Fläche);~~
- ~~c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrbreiten- und Mehrtiefenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppen in der Längs-, bzw. der Querrichtung zu berechnen sind;~~
- ~~d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Gebäudebreite (Längsseite) – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.~~

~~————— Parzellengrenze
- - - - - Bauabstandslinie~~

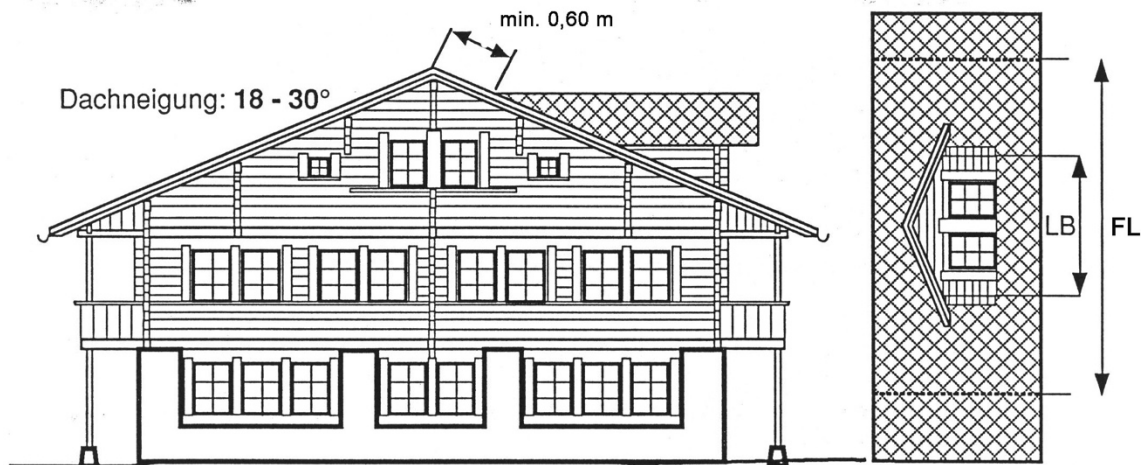
~~Bemerkungen:~~

~~Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.~~

~~Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.~~

3. Grenzabstand von Fassaden mit Lauben und Balkonen gemäss Art. 17

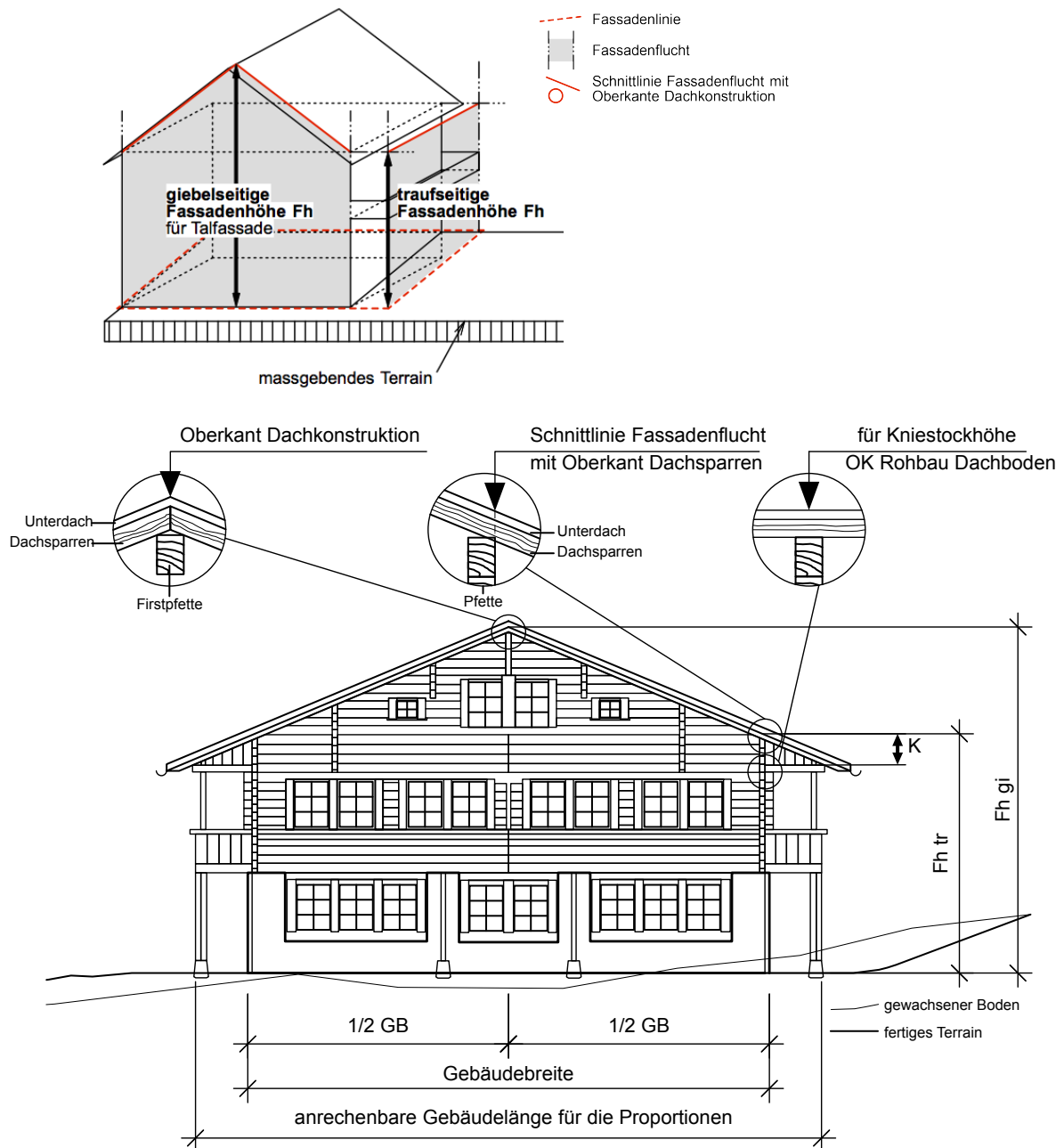
4. Dachgestaltung gemäss Art. 235



54. Gebäudehöhen Fassadenhöhe und Gebäudeproportionen gemäss Art. 21

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.



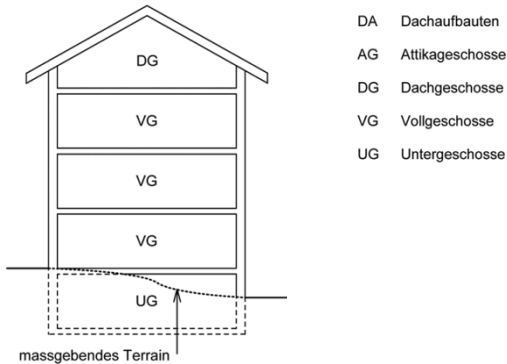
Fh gi Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr Fassadenhöhe traufseitig

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5 m betragen und nicht mehr als 1/2 der Fassadenbreite belegen, werden nicht angerechnet.

5. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäude gemäss Art. 22

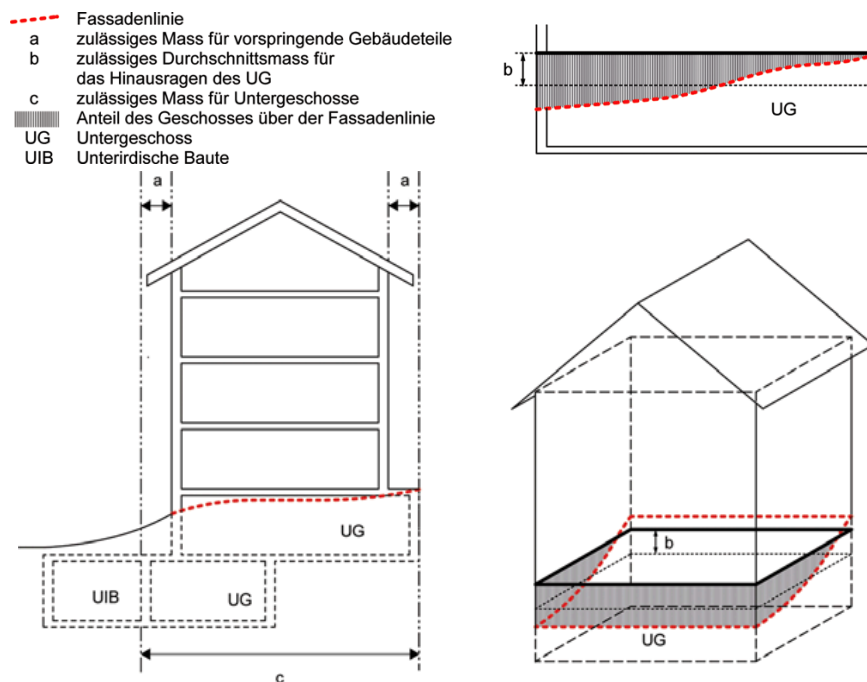
65. Vollgeschosszahl gemäss Art. 223

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

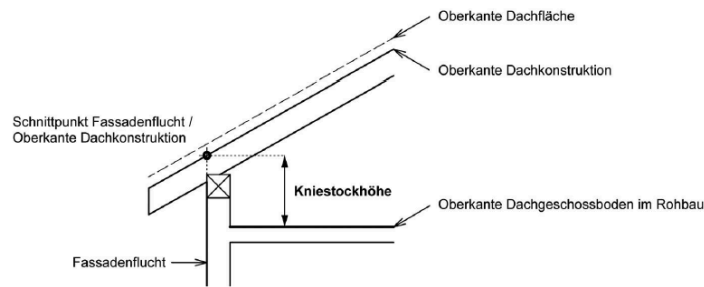


Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Gebäudeteil, bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Das ~~Keller~~Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant des ersten Vollgeschosses Erdgeschoss gemessen das massgebende Terrain ~~den fertigen Boden~~ um mehr als 1.20 m überragt. ~~Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5 m betragen 1/2 der Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.~~



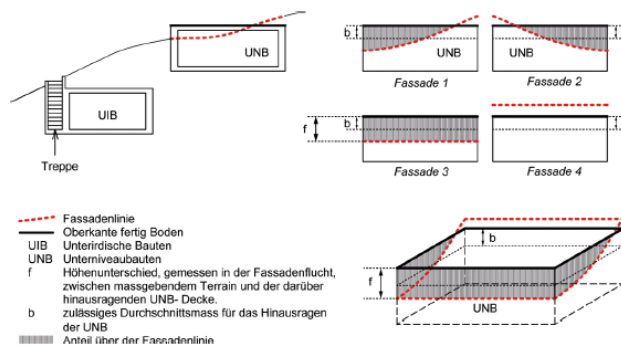
Dachgeschosse sind Geschosse deren Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreiten.



7. Unterniveaubauten/Unterirdische Bauten gemäss Art. 17

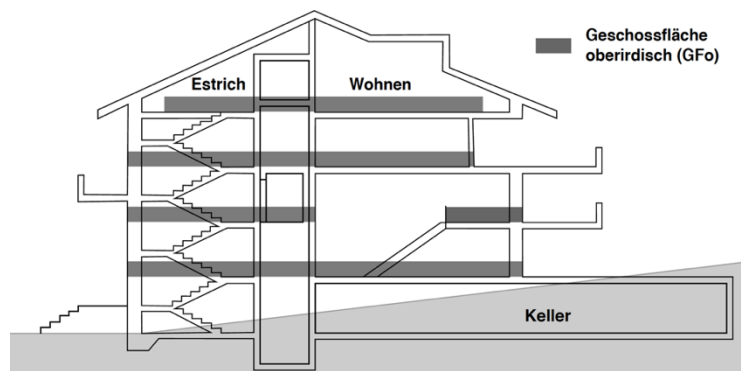
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass in Art. 17 über das massgebende Terrain hinausragen.



8. Geschossflächenziffer oberirdisch

Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 11c Abs. 3 BauV). Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie ragen.



9. Gewässerraum gemäss Art. 13

Die Gewässerräume von Fliessgewässern werden wie folgt gemessen:

