

TEILREVISION ORTSPLANUNG MELCHNAU BAUREGLEMENT AKTUALISIERUNG BMBV

Einwohnergemeinde Melchnau | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 2. Dezember 2019

Baureglement | Erläuterungs- / Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	7
Art. 1 Geltungsbereich; Bedeutung	7
Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften	7
Baubewilligung	7
Art. 3 Erfordernis	7
Art. 4 Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde	7
Verfahren	9
Art. 5 Zuständigkeit	9
B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	11
Bauweise	11
Art. 6 Bauweise	11
Art. 7 Gebäudestellung; Firstrichtung	11
Bauabstände	13
Art. 8 Bauabstand von öffentlichen Strassen	13
Art. 9 Gewässerraum	13
Art. 10 Waldabstand	15
Art. 11 Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen	15
Grenz- und Gebäudeabstände	15
Art. 12 Im Allgemeinen	15
Art. 13 An- und Kleinbauten	17
Art. 14 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	17
Art. 15 Näherbau	17
Art. 16 Gebäudeabstände	19
Fassadenhöhe	19
Art. 17 Fassadenhöhe im Allgemeinen	19
Art. 18 Gestaffelte Gebäude	19
Art. 19 Grundsatz	21
Art. 20 Dachgestaltung	21
Art. 21 Attikageschoss	21
Art. 22 Vor- und rückspringende Gebäudeteile	21

C ZONENVORSCHRIFTEN	23		
Allgemeines	23		
Art. 23	Bedeutung und Geltung	23	
Art. 24	Erschliessungspflicht	23	
Zonen	23		
Art. 25	Wohnzone	23	
Art. 26	Wohn-/Gewerbezone	23	
Art. 27	Gewerbezone	23	
Art. 28	Kernzone	25	
Art. 29	Bauernhofzone	25	
Art. 30	Zone für öffentliche Nutzungen	27	
Art. 31	Campingzone	27	
Art. 32	Pferdesport-Zone	27	
Art. 33	Grünzone	29	
Art. 34	Zone mit Planungspflicht	29	
Art. 35	Rechtskräftige Überbauungsordnungen	33	
Art. 36	Spezielle Gewerbezone Landi	35	
Art. 37	Intensivlandwirtschaftszone Fäilimoos	35	
Art. 38	Intensivlandwirtschaftszone Schürhubel	37	
Art. 39	Landwirtschaftszone	37	
Baupolizeiliche Masse	39		
Art. 40	Masse	39	
Schutz und Gestaltung	39		
Art. 41	Ortsbildschutzgebiete	39	
Art. 42	Schutzwürdige Bauten	39	
Art. 43	Beizug der kantonalen Denkmalpflege	41	
Art. 44	Einzelbäume und Baumgruppen	41	
Art. 45	Gruben	41	
Art. 46	Feuchtgebiete	43	
Art. 47	Trockenstandorte	43	
Art. 48	Wässermatten	43	
Art. 49	Landschaftsschutzgebiete	43	
Art. 50	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	45	
Art. 51	Naturgefahren	45	
Art. 52	Archäologie	45	
Art. 53	Gewässer und Uferbereiche	47	
Art. 54	Vollzug	47	
D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE	49		
Art. 55	Gemeinderat	49	
Art. 56	Ressortvorsteherin oder Ressortvorsteher Baupolizei und Planung	49	
Art. 57	Baukontrolle	49	
E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN	51		
Art. 58	Widerhandlungen	51	
Art. 59	Aufhebung bestehender Vorschriften	51	
F GENEHMIGUNGSVERMERKE	53		
ANHANG	54		

A ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich; Bedeutung

- ¹ Das Baureglement – einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Soweit die Gemeinde mit Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.
- ³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht, bei besonderen Bauten und Anlagen oder Schutzinhalten sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und –linien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften

- ¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen nebst den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden. Die massgebenden eidgenössischen und kantonalen Erlasse siehe: <http://www.jgk.be.ch/agr/d/bauen/>
- ² Im Verhältnis unter Nachbarn/Nachbarinnen sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

BAUBEWILLIGUNG

Art. 3 Erfordernis

- ¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD) und die erforderlichen besonderen Baubewilligungen (Art. 2 und 42 BewD) vorliegen.
- ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 Baubewilligungsdekret, BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 5 BewD).

Art. 4 Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde

Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 sowie Art. 37 und 38 Baugesetz, BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden.

VERFAHREN

Art. 5 Zuständigkeit

- ¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 32 ff BauG) und des Baubewilligungsdekretes vom 22.3.1994.
- ² Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 – 63 und Art. 66 BauG) der Bauverordnung (Art. 109 ff Bauverordnung, BauV) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung.

*vgl. Art. 12 BMBV
Gebäuelänge siehe Anhang A6*

B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

BAUWEISE

Art. 6 Bauweise

- ¹ Gegenüber nachbarlichem Grund haben die Bauten allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 8 – 16) und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 8) einzuhalten.
- ² Die Gebäuelänge einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 40 genannten Masse beschränkt. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäuelänge gestattet.
- ³ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals kann unter den in Art. 75 BauG genannten Voraussetzungen von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen sowie den maximal zulässigen Gebäuelängen (Art. 40) abgewichen werden. Der Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) bleibt vorbehalten.

Art. 7 Gebäudestellung; Firstrichtung

- ¹ Neubauten sind entlang geradlinig verlaufender Erschliessungsstrassen parallel oder rechtwinklig zu diesen zu stellen.
- ² An Hängen sind die Gebäude rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.
- ³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung in die Umgebung einzufügen.
- ⁴ Wo es architektonisch durch das Dorfbild begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

BAUABSTÄNDE

Art. 8 Bauabstand von öffentlichen Strassen

- ¹ Vom Fahrbahnrand sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:
- längs der Staatsstrasse 5.0 m
 - längs den übrigen öffentlichen Strassen 3.0 m
 - längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.0 m.
- Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (siehe graphische Darstellung im Anhang).
- ² Bei schützenswerten Gebäudegruppen (Art. 41) sowie bei Kulturobjekten (Art. 42) dürfen bestehende Bauten ungeachtet des Strassenabstandes renoviert, erneuert oder gar im gleichen Umfang am alten Ort wieder erstellt werden.
- ³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

Art. 9 Gewässerraum

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürlichen Funktionen der Gewässer
 - Schutz vor Hochwasser
 - Gewässernutzung
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt für:
- Kategorie 3: 22.0 m
- > Rot (unterhalb von Altbüron, gemessene Sohlenbreite ca. 4.0 m)
- Kategorie 2: 19.5 m
- > Rot (bei Altbüron, gemessene Sohlenbreite ca. 2.5 m)
 - > Dorfbach (gemessene Sohlenbreite ca. 2.5 m)
 - > Aescherebach
- Kategorie 1: 11.0 m
- > Wässergraben (gemessene Sohlenbreite ca. 1.0 m)
 - > Kleingewässer (gemessene Sohlenbreite ca. 1.0 m)
- Eingedolte Gewässer: 11.0 m
- ³ Für eingedolte Gewässer und Gewässer im Wald beträgt der Gewässerraum je 11.0 m und wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.
- ⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind 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. 10 Waldabstand

Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen gestatten.

Art. 11 Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen

- ¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 12ff, Art. 40) einzuhalten.
- ² Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für Bauten mit einem Vollgeschoss – ausgenommen Bauten gemäss Art. 13 – ein Grenzabstand von 5 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten.

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Art. 12 Im Allgemeinen

- ¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 40 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.
- ² Der kleine Grenzabstand ist auf drei Seiten des Gebäudes einzuhalten; er gilt in der Regel für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- ³ Der grosse Grenzabstand gilt für diejenige besonnte Seite des Gebäudes, von der die meisten Wohn- bzw. Arbeitsräume belichtet werden.

*vgl. Art. 3, 4 und 30 Abs. 2 BMBV
Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen,
Garten- und Gewächshäuser und dergleichen*

*vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für Gebäude- als
auch für den Grenzabstand)
Vorspringende Gebäudeteile siehe Anhang A5
Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt
vorbehalten*

vgl. Art. 6 BMBV

Art. 13 An- und Kleinbauten

- ¹ Für An- und Kleinbauten, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die traufseitige Fassadenhöhe dieser Bauten 4.5 m und die anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht übersteigen.
Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzfläche.
- ² Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- ³ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarin/der Nachbar zustimmt oder wenn an einen nachbarlichen, an der Grenze stehender Kleinbau angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 6/2 und Art. 6/3.

Art. 14 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

- ¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) und verglaste Wintergärten dürfen höchstens 1.50 m, Vordächer höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen. Vorbehalten bleiben die zivilrechtlichen Bestimmungen, wonach näher als 1.80 m an die Grenze keine Bauteile von Hauptgebäuden erstellt werden dürfen.
- ² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen min. Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Unterniveaubauten dürfen über das massgebende Terrain höchstens 1.50 m hinausragen.
- ³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen von über 1.20 m Höhe sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 c, h, k des EGzZGB) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 15 Näherbau

- ¹ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin/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 Art. 6/2.
- ² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 13 Abs. 3) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

*vgl. Art. 15 BMBV
Fassadenhöhe siehe Anhang A3*

Art. 16 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. Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals kann vom Gebäudeabstand abgewichen werden (Art. 75 BauG).
- ² Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 13 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit nachbarlicher Zustimmung gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 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.
- ⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 6/2 und 13.

FASSADENHÖHE

Art. 17 Fassadenhöhe im Allgemeinen

- ¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung gemessen. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten sind auf einer Fassadenseite zulässig und werden nicht angerechnet, soweit sie nicht breiter als 5.00 m sind (vgl. Skizze im Anhang).
- ² Die zulässige Fassadenhöhe (Art. 40) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.50 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der projizierten Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt (Messweise siehe Anhang).
- ³ Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 18 Gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe min. 2.50 m gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die in der Situation min. 5.00 m gestaffelt sind, ist die traufseitige Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

BAUGESTALTUNG

Art. 19 Grundsatz

- ¹ Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform und dgl.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Art. 20 Dachgestaltung

- ¹ Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Steil- und Pultdächer zu verwenden. In der Zone W2b, Kernzone, Gewerbezone sowie in der speziellen Gewerbezone Landi sind auch Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in den jeweiligen Zonenvorschriften aufgeführt.
- ² Die Verwendung glänzender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Eine Ausnahme gilt zur Energiegewinnung (Kollektoren, Paneele).
- ³ Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten sind untersagt. Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als 2/5 der darunter liegenden Fassadenlänge aufweisen. Lichtbänder im Firstbereich gelten nicht als Dachaufbauten und werden nicht an die 2/5-Regel angerechnet.
- ⁴ Die Dächer von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren.
- ⁵ Nebst Satteldächern sind für An- und Kleinbauten und bei einer anrechenbaren Gebäudefläche kleiner als 60 m² auch Flachdächer zugelassen.
- ⁶ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- ⁷ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.20 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Art. 21 Attikageschoss

Das Attikageschoss ist in der Zone W2b, Kernzone, Gewerbezone sowie in der speziellen Gewerbezone Landi zugelassen und muss bei mindestens einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein.

Art. 22 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

- ¹ Die zulässige Tiefe vorspringender Gebäudeteile beträgt max. 2.00 m. Der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes max. 50%.
- ² Die zulässige Tiefe rückspringender Gebäudeteile beträgt max. 2.00 m. Der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes max. 50%.

*vgl. Art. 10 BMBV
Vorspringende Gebäudeteile siehe Anhang A5*

*vgl. Art. 11 BMBV
Rückspringende Gebäudeteile siehe Anhang A5*

C ZONENVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINES

Art. 23 Bedeutung und Geltung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.

Art. 24 Erschliessungspflicht

Der Gemeinderat plant und baut die Detailerschliessung nach dem Erschliessungsprogramm. Vorbehalten bleibt die Überbindung dieser Pflichten an die interessierten GrundeigentümerInnen unter den Bedingungen von Art. 109 BauG.

ZONEN

Art. 25 Wohnzone

¹ Die Zonen W2a, W2b und W3 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Stille Gewerbe dürfen bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Licht, Erschütterungen und dergleichen) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

² Die Dachneigungen in der Wohnzone betragen:

- > W2a 18°-45°
- > W2b 18°-45°, zusätzlich Flachdach (0-5°) zulässig
- > W3 18°-30°

Art. 26 Wohn-/Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten.

² Gewerbe, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

³ Die Dachneigung in der Wohn- und Gewerbezone beträgt 18°-45°.

Art. 27 Gewerbezone

¹ In der Gewerbezone G dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch zumutbare Verhältnisse gesorgt wird.

- ² Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen das Arbeiten in den Nachbarsbetrieben stören würden, sind verboten oder haben durch Vorkehren die Einwirkungen auf ein erträgliches Mass zu reduzieren.
- ³ Im Grenzbereich zwischen Gewerbezone und anderen Bauzonen dürfen nur Betriebe angesiedelt und erweitert werden, die nicht zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in der gemischten Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen.
- ⁴ Im Grenzbereich zwischen Gewerbe- und Landwirtschaftszone ist ein Grenzabstand von mind. 10 m von der Zonengrenze einzuhalten. Eine Begrünung (Naturhecke mit standortheimischen Gehölzen) in diesem Bereich hat den Übergang (Ortsbild- und Immissionsschutz) zwischen Gewerbe- und Landwirtschaftszone sicherzustellen.
- ⁵ Dächer in der Gewerbezone dürfen nicht höher sein als die max. giebelseitig Fassadenhöhe. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 19. Die Voranfrage wird empfohlen.

Art. 28 Kernzone

- ¹ Die Kernzone K umfasst Teile des Ortskerns, in denen intensive und vielfältige Nutzungen erlaubt sind, jedoch mit dem Ziel, den Ortskerncharakter zu erhalten.
- ² Sie ist eine gemischte Zone. Zugelassen sind Laden-, Dienstleistungs-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.
- ³ Auf die landwirtschaftliche Nutzung in der Kernzone ist Rücksicht zu nehmen. BewohnerInnen dieser Zone haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, im Rahmen des übergeordneten Rechts zu dulden.
- ⁴ Dächer in der Kernzone haben sich ins Ortsbild zu integrieren. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 19. Die Voranfrage wird empfohlen.

Art. 29 Bauernhofzone

- ¹ Innerhalb der Bauernhofzone BHZ dürfen die nach Art. 85 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ² Bezüglich der baupolizeilichen Masse und bezüglich der Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild gelten die Vorschriften der Kernzone.
- ³ Dächer in der Bauernhofzone haben sich ins Ortsbild zu integrieren. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 19. Die Voranfrage wird empfohlen.

Art. 30 Zone für öffentliche Nutzungen

- ¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN dürfen nur die gemäss Art. 77 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ² Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.
- ³ Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.
- ⁴ Es gelten folgende Grundsätze:

Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung	LES
A «Altersheim»	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
B «Schule/Sportplätze»	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
C «Friedhof»	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	
D «Kirche»	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
E «Pfarrhaus»	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
F «Feuerwehr/Zivilschutz»	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	III
G «Schwimmbad»	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II

Art. 31 Campingzone

In der Campingzone CZ sind Residenz- und Campingplätze sowie die dazu notwendigen Bauten und Anlagen zugelassen. Bauten und Mobilheime dürfen die traufseitige Fassadenhöhe von 3 m nicht überschreiten. Mit Hecken ist der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet sicherzustellen.

Art. 32 Pferdesport-Zone

- ¹ Die Pferdesport-Zone PSZ ist für ein Reitsportzentrum mit Reithalle, Stallungen, Aussenfeld und dazu notwendigen Parkplätze bestimmt. Im Weiteren ist eine betriebsnotwendige Wohnung gestattet. BewohnerInnen dieser Zone haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung der Landwirtschaftszone ergeben, im Rahmen des übergeordneten Rechts zu dulden.

² Baupolizeiliche Masse für die Reithalle: Grenzabstand allseitig min. 5.0m; Gebäudelänge 65.0m; traufseitige Fassadenhöhe 7.5 m; Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für die betriebsnotwendige Wohnung gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Zone WG2.

³ Die Bauten und Anlagen haben sich gestalterisch in die Situation zu integrieren (siehe Artikel über die Baugestaltung). Die notwendige Bachrenaturierung hat die Situation ökologisch aufzuwerten und die Integration der Bauten und Anlagen in ästhetischer Hinsicht zu unterstützen.

Art. 33 Grünzone

Die Grünzonen GZ dienen der Freihaltung wichtiger Grünräume im Siedlungsbereich. Innerhalb der Grünzone gilt Bauverbot gemäss Art. 79 BauG.

Art. 34 Zone mit Planungspflicht

¹ Die Zonen mit Planungspflicht ZPP gelten als Zonen im Sinn von Art. 92 ff. BauG. Bauvorhaben dürfen nur aufgrund einer genehmigten Überbauungsordnung bewilligt werden unter Vorbehalt von Art. 93 Abs. 1 BauG.

² ZPP Gewerbeareal

- a. Die ZPP Gewerbeareal bezweckt die Regelung der Nutzung, der Erschliessung sowie die Kernpunkte der Gestaltung. Für die Erschliessung gilt die ZPP auch auf GB 459 und GB 614 (ausserhalb der Zone gemäss Zonenplan).
- b. Die Nutzung und Gestaltung der Neubauten richtet sich –soweit nachfolgend nicht anders geregelt– nach der Gewerbezone Art. 27.
- c. Die Etappierung hat von Osten nach Westen zu erfolgen.
- d. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen. Der Grenzabstand zu den Nachbarzonen hat mindestens der 1.5-fachen Fassadenhöhe zu entsprechen, im Minimum jedoch 6.0m. Gegenüber der bestehenden Gewerbezone gilt ein Grenzabstand von 6.0m. Gegenüber der Kernzone gilt ein Grenzabstand von min. 10.0m. Die bestehende Hecke auf der Gemeindegrenze ist geschützt.
- e. Die verkehrsmässige Erschliessung des Areals hat ab der Kantonsstrasse über die Parzelle GB 459 und, soweit erforderlich, über GB 614 zu erfolgen. Der Hochwasserschutz ist zu regeln, allenfalls mit Renaturierungsmassnahmen.
- f. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ ZPP beim Schulhaus

- a. Zweck: Die ZPP Schulhaus bezweckt die geordnete, dichte und einheitliche Überbauung des Areals, welche dem Dorf angepasst ist. Die Ortsbauliche Setzung und die Gestaltung der Bauten, die Gestaltung des Aussenraumes/Terrains, der Übergang zum renaturierten Dorfbach (in Planung) und die Zufahrten ab der Hauptstrasse sind die Inhalte, welche mit der Überbauungsordnung koordiniert und planerisch festgelegt werden sollen.
- b. Verfahren: Das Überbauungskonzept ist in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren zu ermitteln (Art. 92 Abs. 2 BauG).
- c. Art der Nutzung: Die ZPP Schulhaus ist eine Kernzone. Zugelassen ist das Wohnen und stille bis mässig störende Gewerbe.
- d. Mass der Nutzung: Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse nach BMBV:

- Vollgeschosse:	2
- Vollgeschosse entlang Dorfbach:	3
- Minimaler Grenzabstand für bewohnte Bauten:	3.0 m, gegenüber Kernzone: 4.0 m
- Minimaler Grenzabstand für unbewohnte Bauten:	2.0 m
- traufseitige Fassadenhöhe bei 2 Vollgeschossen:	7.5 m; 8.5 m inkl. Hangzuschlag
- traufseitige Fassadenhöhe bei 3 Vollgeschossen:	10.0 m; 11.0 m inkl. Hangzuschlag
- Dachneigung:	18 bis 45°
- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch:	0.5
- e. Geschosse:

- Attikageschoss:	muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein. Die Fassade des Attikageschosses darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.5 m sein.
- Untergeschoss:	OK drüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss:	zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m
- f. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in der Überbauungsordnung abweichend zu den übergeordneten Festlegungen definiert werden.
- g. Der Gewässerraum im Bereich des Dorfbaches beträgt 12.0 m. Er wird symmetrisch zur Gewässerachse gemessen.

- h. Gestaltungsgrundsätze: Die ZPP ist Teil des Ortsbildschutzgebietes. Alle Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung gut ins Ortsbild einzufügen. Flachdächer, mit oder ohne Attika, sind aufgrund des wettbewerbsähnlichen Verfahren möglich.
Die zuständige kantonale Fachstelle ist in jedem Fall, d.h. auch im wettbewerb-ähnlichen Verfahren, einzubeziehen.
- i. Zufahrten ab der Hauptstrasse: Innerhalb des Perimeters gelten alle Fahrzeugschliessungen als Zufahrten. Alle Liegenschaften innerhalb der Zone mit Planungspflicht besitzen Anspruch an einen Anschluss an die Hauptstrasse. Die Zufahrt ab der Hauptstrasse für die unüberbauten Grundstücke Parz. GB 595 und 613 hat gemeinsam zu erfolgen. Eine Überbauungsordnung regelt die genaue Lage.
- j. Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ ZPP Gugerosthang

- a. Art der Nutzung: Es sind Wohnbauten zu erstellen, wobei auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gross- und Kleinwohnungen zu achten ist. Im östlichen Teil sind (publikumsorientierte) Gewerbebauten zugelassen.
- b. Mass der Nutzung: Bei der Fertigstellung der Siedlung hat die Überbauung eine Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.50 aufzuweisen. Gegenüber Nachbarzonen gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0m. Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt 7.50 m.
- c. Gestaltungsgrundsatz: Entlang der Dorfstrasse ist die Bebauung in die historisch gewachsene Struktur zu integrieren. Im rückwärtigen, steilen Hangbereich zum Höhenweg gilt es die Eingriffe in die Topographie möglichst gering zu halten.
- d. Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt mittels einer Zufahrt von der Hauptstrasse her. Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 327 ist zu sanieren. Der westliche Teil der Siedlung (Hangbereich) ist autofrei zu gestalten. Mindestens 90 % der erforderlichen Abstellplätze sind zu einer gemeinschaftlichen Einstellhalle anzuordnen.
- e. Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 35 Rechtskräftige Überbauungsordnungen

Überbauungsordnung "im Hägi": genehmigt am 29.2.1988

Überbauungsordnung "Gewerbeareal ZPP": genehmigt am 23.10.2007

Art. 36 Spezielle Gewerbezone Landi

- ¹ Die spezielle Gewerbezone Landi SGL ist in zwei Sektoren A und B und einen Bereich für Silobauten aufgeteilt. Die Grundfläche der bestehenden und neuen Silobauten beschränkt sich auf die im Richtplan gekennzeichnete Fläche. Der im Anhang aufgeführte Richtplan gilt als begleitend.
- ² Zugelassen sind folgende Nutzungen:
 - > Futtermühle und Mischanlage
 - > Getreidesammelzentrum
 - > Silobauten
 - > Tankstelle mit Autowaschanlage
 - > Öffentliche Waagestelle
 - > Lager und Abstellflächen
 - > Verkaufsladen und -flächen sowie Büronutzung
 - > Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal
- ³ Sektor A: Fassadenhöhe traufseitig max. 15.5 m / giebelseitig max. 18.0 m
Sektor B: Fassadenhöhe traufseitig max. 7.5 m / giebelseitig max. 10.0 m
Bereich für Silobauten: Fassadenhöhe traufseitig max. 22 m
- ⁴ Nicht mehr durch die Landi genutzte Gebäudeteile der Landwirtschaftlichen Genossenschaft dürfen durch andere Gewerbenutzungen gemäss Art. 27 belegt werden.
- ⁵ Dächer in der speziellen Gewerbezone Landi dürfen nicht höher sein als die max. giebelseitige Fassadenhöhe. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 19. Die Voranfrage wird empfohlen.

Art. 37 Intensivlandwirtschaftszone Fällimoos

- ¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ILWZ Fällimoos ist eine spezielle Landwirtschaftszone ILWZ, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.
- ² Sie dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung oder pflanzenbaulichen Produktion.
- ³ Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 40.
- ⁴ Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.
- ⁵ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone.
- ⁶ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und Materialien- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten: Sichtschutz an gut einsehbaren Stellen, Minimierung von Terrainveränderungen und die Erhaltung und Vernetzung von Biotopen.

Art. 38 Intensivlandwirtschaftszone Schürhubel

- ¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ILWZ Schürhubel ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.
- ² Sie dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung oder pflanzenbaulichen Produktion.
- ³ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
 - > max. Fassadenhöhe traufseitig: 15.5 m; entlang Berghofstrasse dürfen in einem Abstand von 20.0 m Bauten mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von höchstens 8.5 m erstellt werden
 - > Grenzabstände: Die halbe Fassadenhöhe, mind. 6.0 m
 - > Strassenabstand gegenüber der Berghofstrasse 12.0 m
- ⁴ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Zone für Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone.
- ⁵ Die Bauten und Anlagen haben sich gestalterisch in die Situation zu integrieren (siehe Artikel über die Baugestaltung). Die Einordnung der Bauten, die Materialien- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Die Bauten und Anlagen sind in der Höhe gegen den Hang zu staffeln (gegen die Ebene niedrige Bauten, gegen den Hang höhere Bauten). Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Für die Aufwertung von Biotopen kann die Gemeindebehörde Massnahmen verlangen.
- ⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 39 Landwirtschaftszone

- ¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone LWZ richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG) sowie dieses Reglementes.
- ² Für das Bauen in der Landwirtschaftszone wird das Einholen einer Voranfrage empfohlen.

BAUPOLIZEILICHE MASSE

Art. 40 Masse

¹ In den Nutzungszonen gelten – unter Vorbehalt von Absatz 2 – folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Fassendenhöhe traufseitig (Fh tr), Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) und Gebäudelängen (GL), sowie Lärmempfindlichkeitsstufe LES:

Abk.	kGA	gGA	Fh tr	Fh gi **	GL	LES
W2a	4.0 m	8.0 m	7.5 m		24.0 m	II
W2b	4.0 m	8.0 m	7.5 m	10.0 m	24.0 m	II
W3	6.0 m	12.0 m	10.5 m		40.0 m	II
WG2	4.0 m*	6.0 m*	7.5 m		40.0 m	III
G	6.0 m*	6.0 m*	15.5 m	18.0 m		IV
SGL			vgl. Art. 36	vgl. Art. 36	vgl. Art. 36	IV
K / BHZ	3.0 m	6.0 m	7.5 m 13.5 m (Silobauten)	10.0 m	40.0 m	III
ILWZ Fäilimoos	6.0 m	6.0 m	15.5 m			III
ILWZ Schürhubel	vgl. Art. 38	vgl. Art. 38	vgl. Art. 38			III
LWZ						III

* Abstand gegenüber der LWZ = 10 m (vgl. Artikel 27)

** Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (vgl. Art. 21)

² Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang.

SCHUTZ UND GESTALTUNG

Art. 41 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

² Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen.

Art. 42 Schutzwürdige Bauten

Für die im Zonenplan als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte gelten die Vorschriften von Art. 10a und 10b ff. BauG.

Art. 43 Beizug der kantonalen Denkmalpflege

- ¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren:
 - > Archäologische Objekte gemäss Art. 10 BauG
 - > Schützenswerte Bauobjekte
 - > Erhaltenswerte Bauobjekte, die im Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- ² Die Objekte gemäss Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit "K" bezeichnet.
- ³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 44 Einzelbäume und Baumgruppen

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind geschützt. Bei Baumgruppen ist das Gesamterscheinungsbild, resp. der ökologische Wert entscheidend und nicht der Einzelbaum. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen im Wurzelbereich sind nicht gestattet.
- ² Das Fällen von geschützten Einzelbäumen und Baumgruppen ist nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Es bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates.
- ³ Für gefällte Bäume sind einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

Art. 45 Gruben

- ¹ Die ehemaligen Gruben "Aescheren", "Festi" und "Staatsgrube" sind als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschützt. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ² Die offenen Stellen aus Sandstein und die Bereiche mit Trocken- und Ruderalvegetation sind zu erhalten und falls notwendig durch entsprechende Pflegeeingriffe offen zu halten.
- ³ Das Deponieren und Zwischenlagern von Bauschutt, Haus-, Garten- und Ernteabfällen und anderen Fremdgegenständen sowie das Verbrennen von Abfällen ist untersagt.
- ⁴ Die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger ist untersagt.

Art. 46 Feuchtgebiete

- ¹ Bei den Feuchtgebieten handelt es sich entweder um extensiv genutztes Grünland mit schutzwürdigen Pflanzen und Tiervorkommen auf wechselfeuchtem bis nassem Boden, und ihren typischen Gehölz- und Kleinstrukturen, oder um naturnahen Fliess- und Stillgewässer unterschiedlicher Dimension und Ausgestaltung.
- ² Sie sind zu erhalten, extensiv zu bewirtschaften und fachgerecht zu pflegen. Neben dem Wässern ist keine zusätzliche Düngung erlaubt. Bewirtschaftungsdetails werden in einem Pflegevertrag pro Objekt geregelt und berücksichtigen den Erhalt und die Förderung der Zielarten.

Art. 47 Trockenstandorte

- ¹ Bei den Trockenstandorten handelt es sich um extensiv genutzte Wiesen und Weiden mit besonders schutzwürdigen Pflanzen und Tiervorkommen auf trockenem Boden und ihren typischen Gehölz- und Kleinstrukturen.
- ² Sie sind zu erhalten, extensiv zu bewirtschaften und fachgerecht zu pflegen. Auf artenreichen Wiesen sind nur Mähnutzungen zugelassen. Der letzte Aufwuchs kann bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide genutzt werden. Extensivweiden dürfen mehrmals pro Jahr kurze Zeit beweidet werden. Trockenstandorte dürfen nicht zusätzlich gedüngt werden.
Bewirtschaftungsdetails werden in einem Pflegevertrag pro Objekt geregelt und berücksichtigen den Erhalt und die Förderung der Zielarten.

Art. 48 Wässermatten

- ¹ Die Wässermatten sind in ihrer Nutzung, ihrem Erscheinungsbild und in ihrem ökologischen Wert geschützt. Sie sind Teil des Bundesinventares von Landschaften von nationaler Bedeutung BLN Rottal.
- ² Es gilt das Schutz- und Pflegekonzept "Wässermatten Rottal". Dieses Konzept ist eine Richtlinie gemäss Art. 1 Baureglement.

Art. 49 Landschaftsschutzgebiete

- ¹ Die im Zonenplan eingetragenen Gebiete stehen unter dem Schutz der Gemeinde.
- ² Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung exponierter Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, dem Schutz von Aussichtslogen, Bachläufen, Baumbeständen, Uferbestockungen usw. im Sinne von Art. 86 BauG.
- ³ Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bestehender Baum- und Heckenbestand ist geschützt und zu erhalten. Soweit Bestockungen nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, ist der Gemeinderat befugt, in begründeten Fällen Ausnahmen zu bewilligen, wobei für die abgeholzten und gerodeten Bäume und Sträucher Ersatzpflanzungen in der Nähe vorgenommen werden müssen.

⁴ Grundsätzlich gilt in den Landschaftsschutzgebieten Bauverbot; Neubauten, Neuanlagen, Aufforstungen, erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt, die Eindolung der Bächläufe sowie weitere Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, sind untersagt.

Gestattet bleiben:

- a. Die Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen;
- b. die Pflege und Nutzung von Wald und Feld sowie die Erstellung der hierzu notwendigen Kleinbauten (Tierunterstände, Bienenhäuser und dergleichen);
- c. die Sicherung von Wasserläufen unter Verwendung naturnaher Verbauungsarten. Rohrleitungen sind so anzulegen, dass weder durch den Bauvorgang noch durch die Leitungsführung Abholzungen oder bleibende Terrainveränderungen notwendig werden.

⁵ Bei baulichen Veränderungen und Sanierungsmassnahmen in den Landschaftsschutzgebieten ist eine Fachstelle beizuziehen.

Art. 50 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Nutzung und Unterhalt hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen.

Art. 51 Naturgefahren

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung sowie mit Restgefährdung wird der Bau-gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 52 Archäologie

¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellen der wissenschaftlichen Dokumentation).

² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren die archäologischen Schutzgebiete "Schlossberg" und "Kirche", so ist der archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Art. 53 Gewässer und Uferbereiche

- ¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Sanierungsmassnahmen an Bachläufen müssen sich nach Möglichkeit nach ingenieurbioologischen Methoden richten. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind wenn möglich naturnah auszuführen.
- ² Die Ufergehölze sind geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden. Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.
- ³ Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (Art. 13 Abs. 3 NSchV).

Art. 54 Vollzug

Der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene wird durch die Landschaftskommission gewährleistet. Sie ist auch Trägerschaft/Fachkommission zur Förderung der Landschaftsentwicklung sowie zur Umsetzung des Konzeptes gemäss Öko-Qualitätsverordnung ÖQV.

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

Art. 55 Gemeinderat

- ¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.
- ² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:
 - a. über die Erteilung von Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften im ordentlichen Baubewilligungsverfahren nach Art. 27 Abs. 2 BauG, soweit vorgeschrieben unter Vorbehalt der kantonalen Genehmigung;
 - b. über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobenen Einsprachen;
 - c. über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG);
 - d. über die Überbauungsordnungen, die lediglich die Detailerschliessungen festlegen (Art. 66 Abs. 3 BauG);
 - e. über die Überbauungsordnungen (ZPP Art. 34).

Art. 56 Ressortvorsteherin oder Ressortvorsteher Baupolizei und Planung

- ¹ Die Ressortvorsteherin oder der Ressortvorsteher Baupolizei und Planung beschliesst unter Beizug der Baukontrolleurin oder des Baukontrolleurs und der Gemeindeschreiberin oder des Gemeindeschreibers über die Erteilung von kleinen Baubewilligungen und über Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften im kleinen Baubewilligungsverfahren.
- ² Sie oder er stellt Antrag an den Gemeinderat für ordentliche Gesuche, welche publiziert werden müssen.
- ³ Die Ressortvorsteherin oder der Ressortvorsteher überwacht unter Beizug der Baukontrolleurin oder des Baukontrolleurs sowie der Gemeindeschreiberin oder des Gemeindeschreibers die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung. Sie oder er sorgt für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen, nötigenfalls unter Beizug von Fachberaterinnen oder Fachberatern.

Art. 57 Baukontrolle

Die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) werden durch die oder den durch den Gemeinderat ernannte Baukontrolleurin oder Baukontrolleur durchgeführt.

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 58 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG, 108 BauV, 56 BewD und 85 BauG) richterlich geahndet.

Art. 59 Aufhebung bestehender Vorschriften

¹ Dieses Reglement tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der revidierten baurechtlichen Grundordnung werden folgende Bestimmungen aufgehoben:

- > Baureglement vom 04.05.1988/23.10.1997/02.06.2003/18.08.2003/30.08.04
- > Zonenplan 1 u. 2 vom 4.05.1988/5.10.1992/15.02.1995/23.10.1997/18.08.2003/30.08.2004
- > Detailerschliessungsplan 'Bünterain' vom 14.03.78/2.08.1984
- > Baureglement vom 09.08.2005 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen

Im weiteren sind alle Planungen, welche der Grundordnung widersprechen aufgehoben.

F GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	18. Mai bis 18. Juni 2018
Vorprüfung vom	2. April 2019
Publikation im Amtsanzeiger vom	15. und 22. August 2019
Publikation im Amtsblatt vom	14. und 21. August 2019
Öffentliche Auflage vom	16. August bis 16. September 2019
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Oktober 2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2019

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



Ulrich Jäggi

Der Gemeindeschreiber



Martin Heiniger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

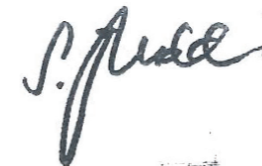
Melchnau, den 21. JAN. 2020

Der Gemeindeschreiber



Martin Heiniger

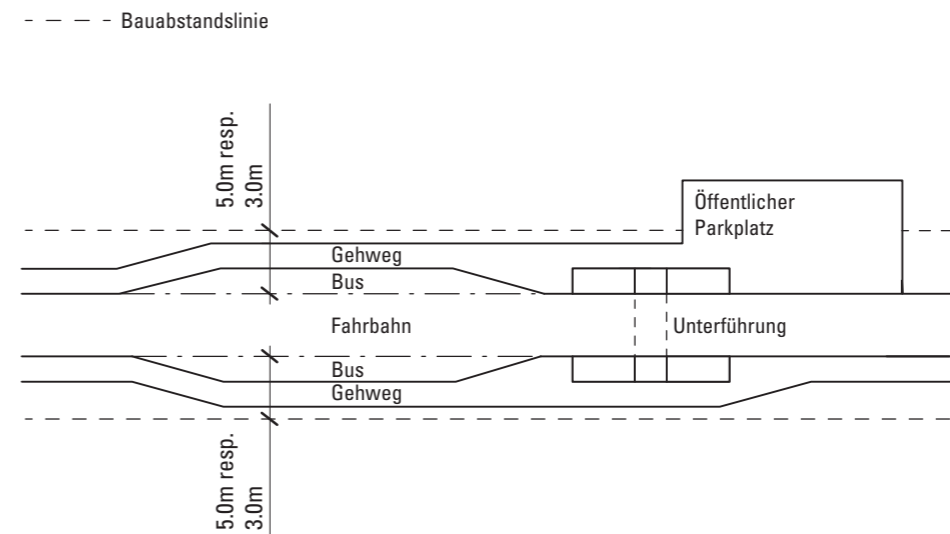
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 09. April 2020



ANHANG

- A1) Bauabstand von öffentlichen Verkehrsraum
- A2) Abstände
- A3) Fassadenhöhe
- A4) Projizierte Fassadenlinie
- A5) Vor- und Rückspringende Gebäudeteile
- A6) Längen
- A7) Dachaufbauten
- A8) Gewässerraum
- A9) Spezielle Gewerbezone Landi
- A10) Schutzwürdige Bauten
- A11) Schutzwürdige Einzelbäume und Baumgruppen

A1) BAUABSTAND VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUM

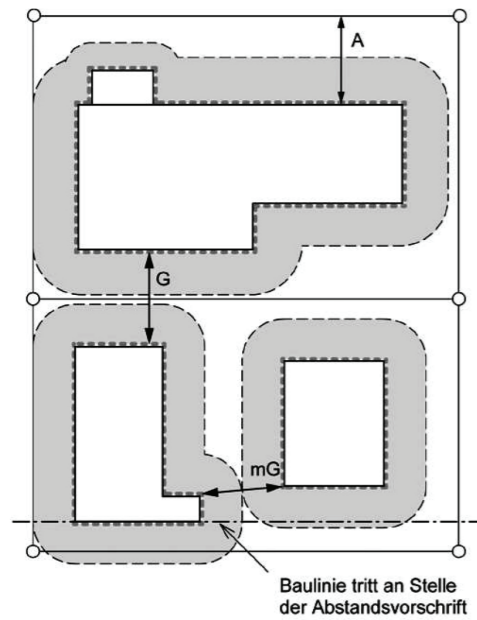


Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand gemessen (Art. 8).

Die Grenze der vermarkten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

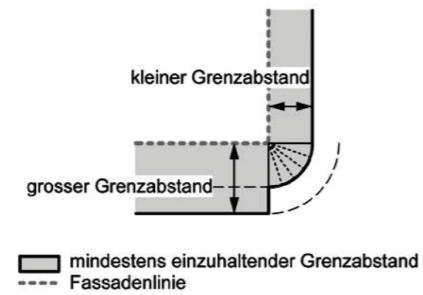
A2) ABSTÄNDE

Grenz- und Gebäudeabstand gemäss Art. 22 und 23 BMBV



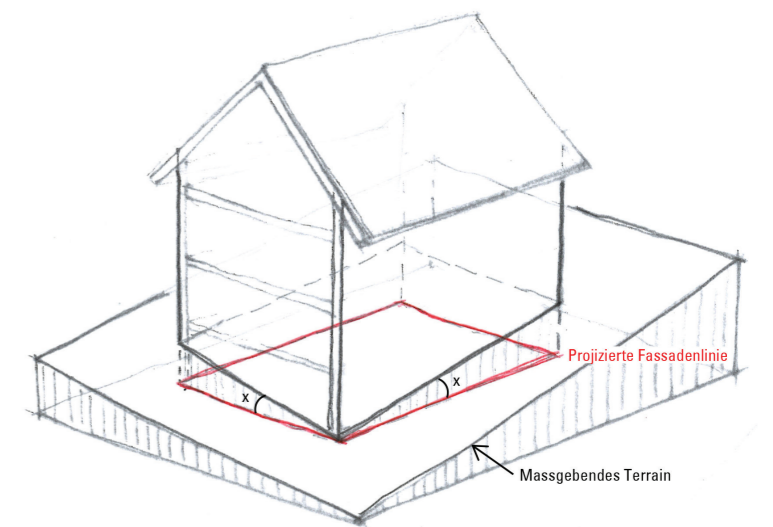
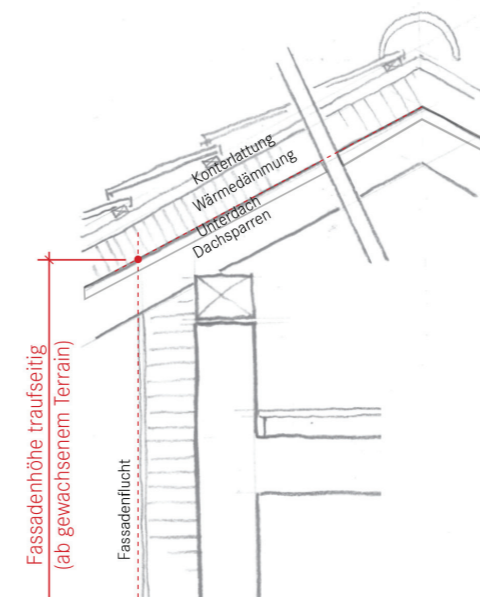
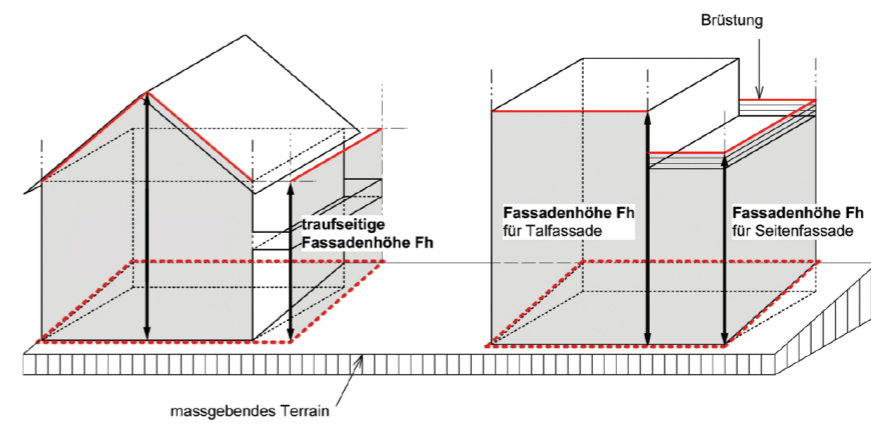
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand

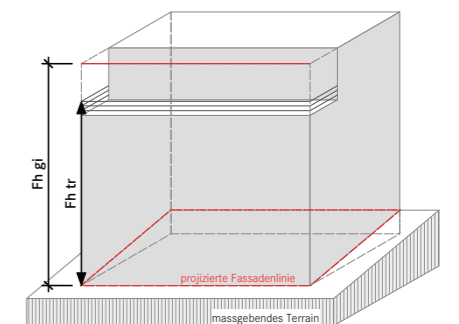
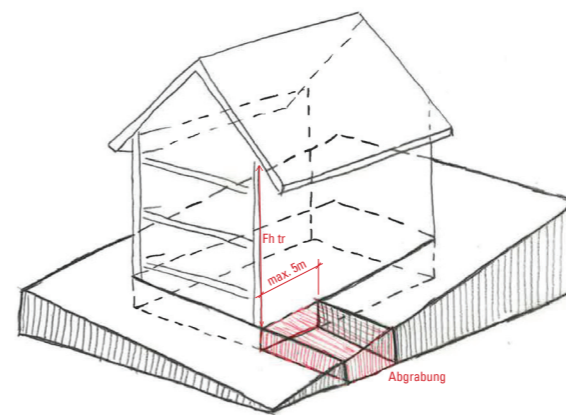


A3) FASSADENHÖHE

Fassadenhöhe gemäss Art. 15 BMBV

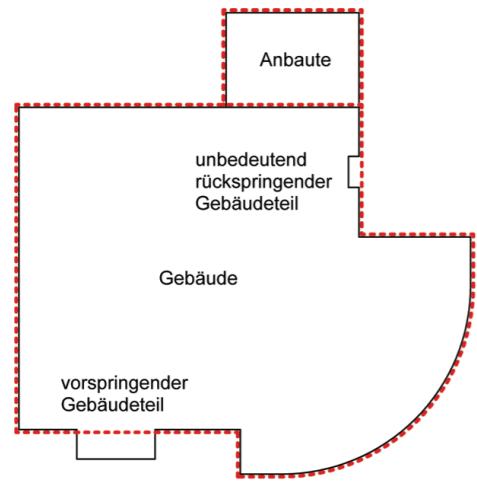


Ist die Hangneigung (x) grösser als 10% resp. 5.2°, so beträgt die zulässige Mehrhöhe 1.50 m.

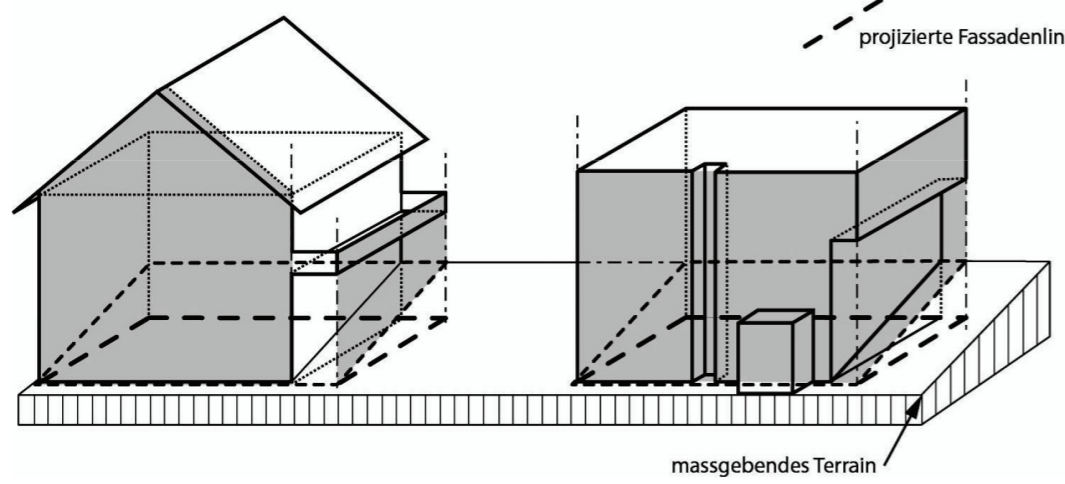
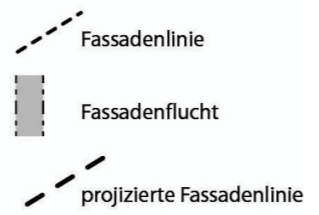


A4) PROJIZIERTE FASSADENLINIE

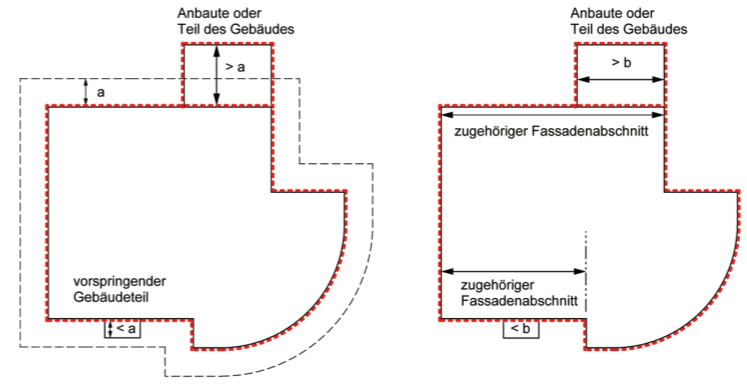
Projizierte Fassadenlinie gemäss Art. 9 BMBV



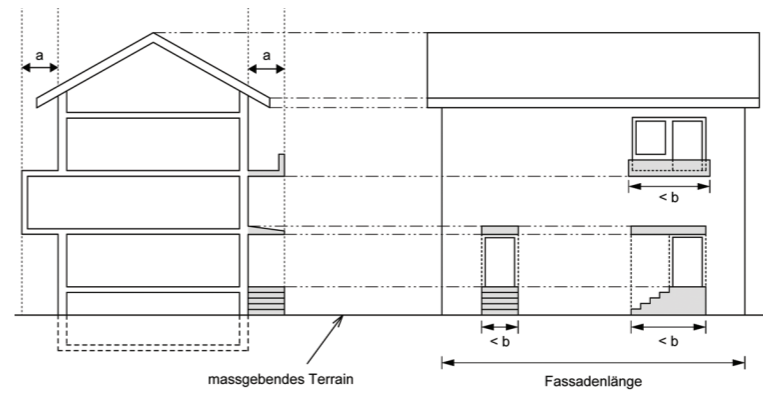
projizierte Fassadenlinie



A5) VOR- UND RÜCKSPRINGENDE GEBÄUDETEILE

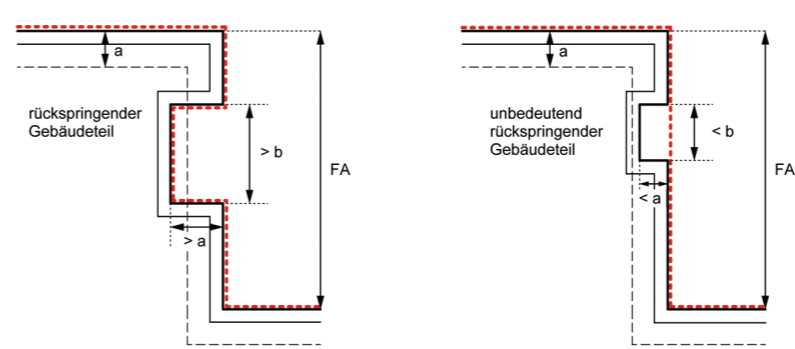


a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
projizierte Fassadenlinie



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

Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV

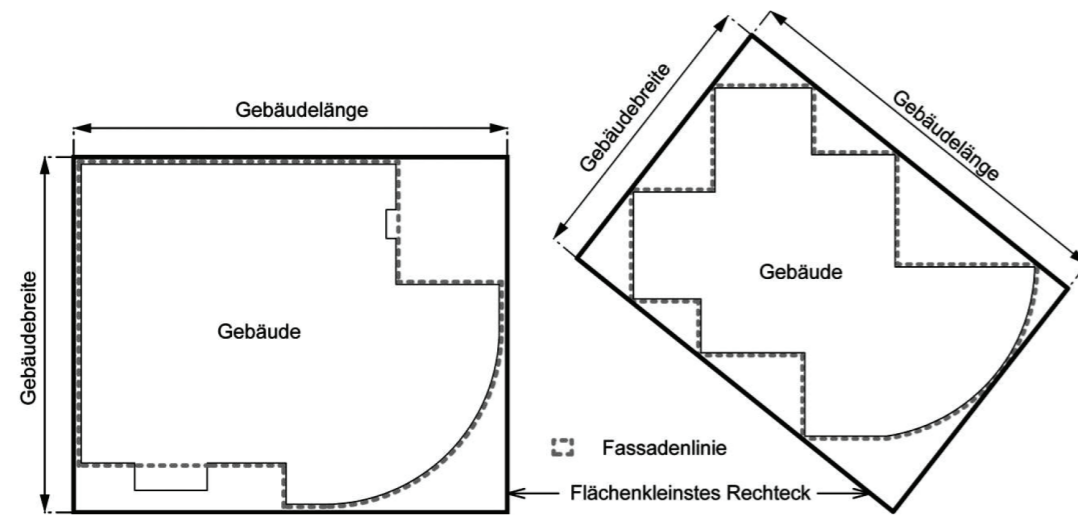


a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
FA zugehöriger Fassadenabschnitt
Fassade
Fassadenlinie

Rückspringende Gebäudeteile gemäss Art. 11 BMBV

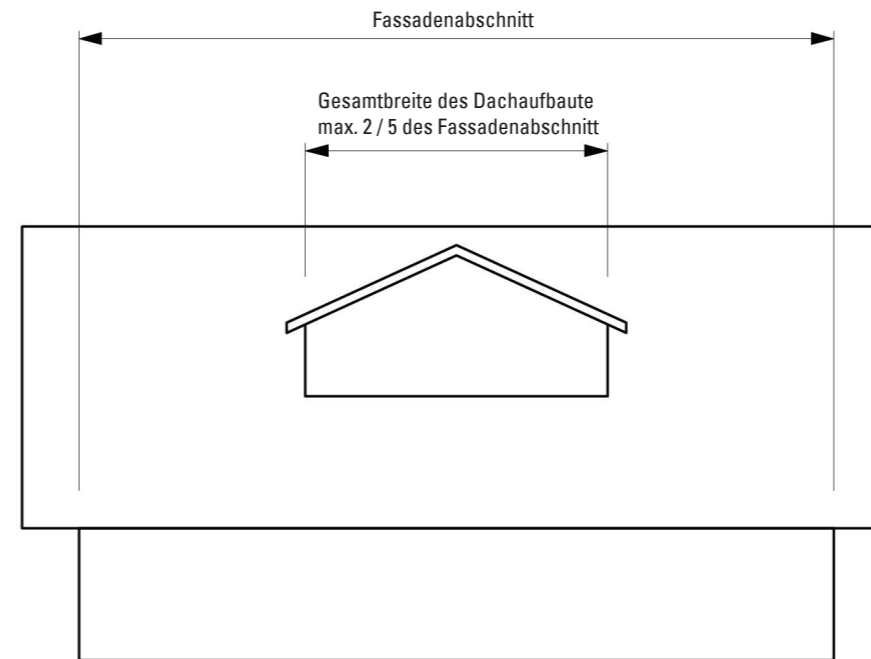
A6) LÄNGEN

Gebäudelänge und -breite gemäss Art. 12 und 13 BMBV

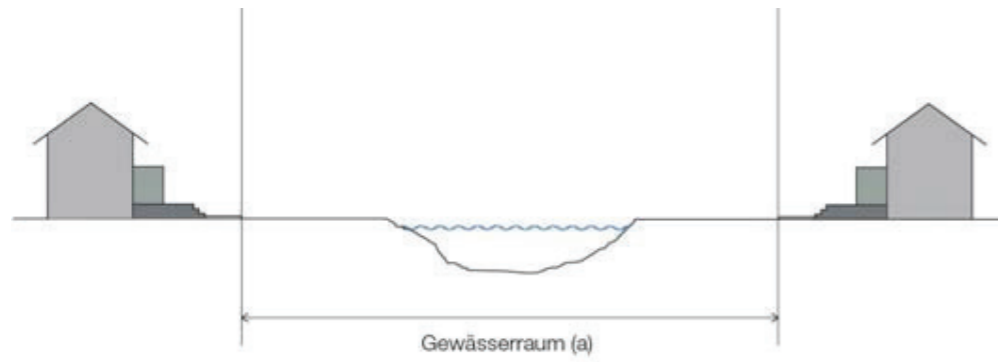


A7) DACHAUFBAUTEN

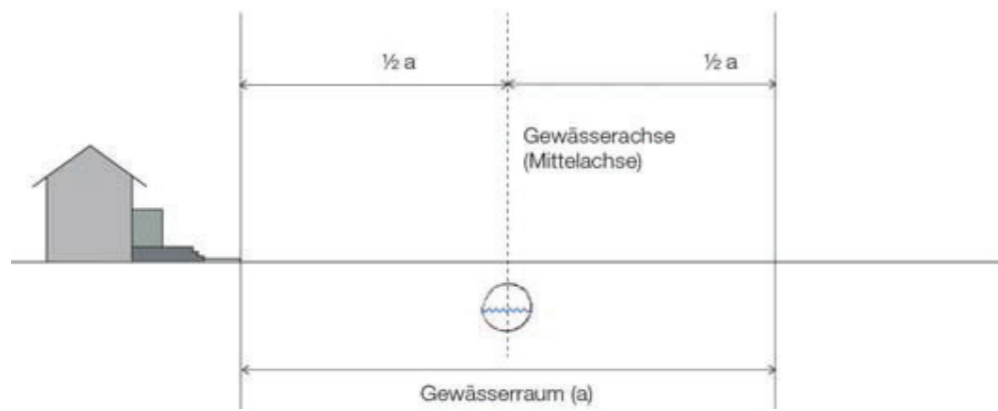
Maximale Breites der Dachaufbauten nach Art. 20



A8) GEWÄSSERRAUM



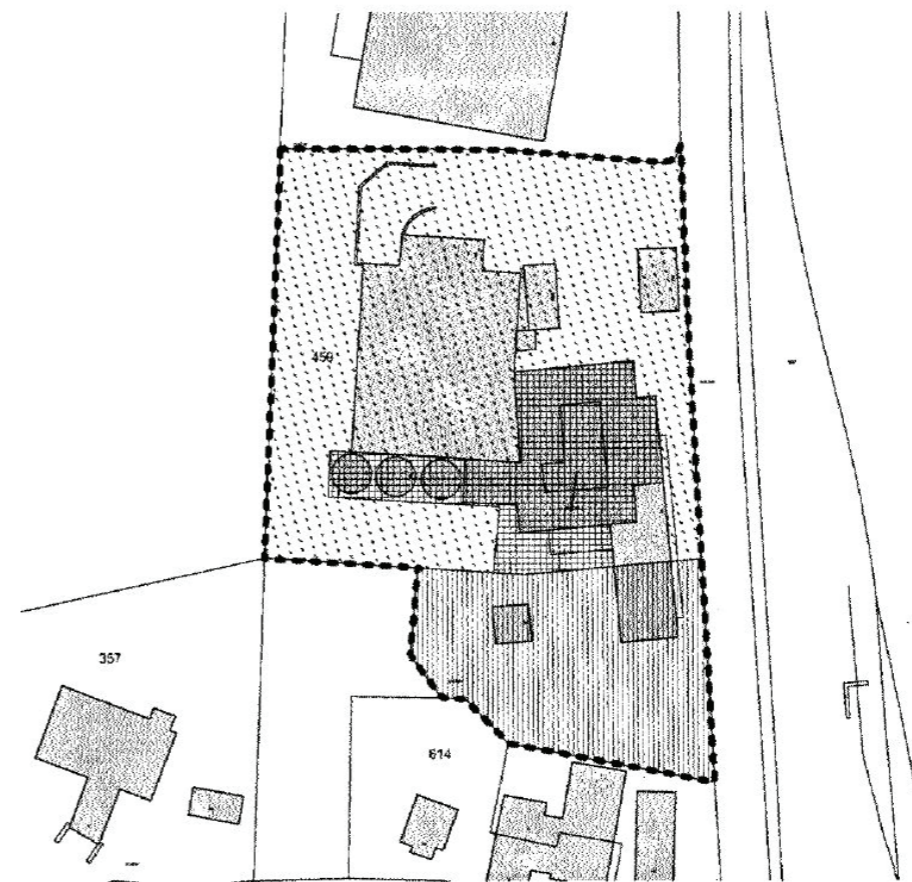
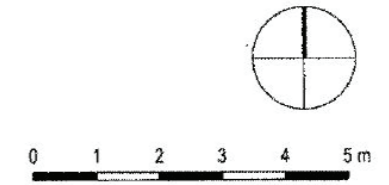
Messweise des Gewässerraums, Art. 9 Abs. 2



Messweise bei eingedolten Gewässern, Art. 9 Abs. 3

A9) SPEZIELLE GEWERBEZONE LANDI

- Zonenabgrenzung
- [Dotted pattern] Sektor A
- [Vertical line pattern] Sektor B
- [Grid pattern] Bereich für Silobauten



A10) SCHUTZWÜRDIGE BAUTEN

ABKÜRZUNGEN

BH	Bauernhaus
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant
Hst	Herrenstock, Wohstock, Landsitz
IG	Industrie Gewerbe
MFH	Mehrfamilienhaus (G mit Gewerbe)
ÖA	öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öffentliches WC
OH	Ofenhaus, Waschhaus
Scho	Schopf, Scherm, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus, -pavillon
Sp	Speicher, Zehntspeicher
St	Stöckli, Küherstöckli
Vi	Villa

Ort	Str.-Nr.	Geb.-nr.	Baugattung	Bewertung	K-Objekt
Alte Feststrasse	14		BH	erh	K
Alte Feststrasse	14c		Sp	erh	K
Äscherenstrasse	10		St	erh	K
Äscherenstrasse	16		BH	erh	K
Äscherenstrasse	21		BH	erh	K
Berghofstrasse	1		IG	erh	K
Birlihof		121	BH	sch	K
Birlihof		121a	St	sch	K
Bützbergweg	18		BH	erh	K
Dorfstrasse	N.N.		ÖA	sch	K
Dorfstrasse	26		WH/G	erh	K
Dorfstrasse	49		WH	erh	K
Dorfstrasse	49A		ÖB	erh	K
Dorfstrasse	49B		ÖB	erh	K
Dorfstrasse	50		GG	erh	K
Dorfstrasse	53		BH/MFH	sch	K
Dorfstrasse	54		BH	erh	K
Dorfstrasse	60		WH/G	erh	K
Dorfstrasse	78		WSt	sch/Sit	K
Dorfstrasse	91		GG	erh	K
Dorfstrasse	95		SH	sch/Sit	K
Dorfstrasse	96		BH	erh/Sit	K
Dorfstrasse	97		BH	erh	K
Dorfstrasse	99		WH/G	sch	K

Ort	Str.-Nr.	Geb.-nr.	Baugattung	Bewertung	K-Objekt
Dorfstrasse	100		BH	erh	K
Dorfstrasse	104		BH	sch	K
Dorfstrasse	105		BH	erh	K
Dorfstrasse	106		BH	erh	K
Dorfstrasse	107		GB	erh	K
Dorfstrasse	108		ÖB	erh	K
Dorfstrasse	110		BH	erh/Sit	K
Dorfstrasse	115/117		BH	erh	K
Dorfstrasse	119		WSt	sch	K
Feldstrasse	5		BH	erh	K
Feldstrasse	6		St.	sch	K
Gibel		11A	BH	erh	K
Gibel		13B	Sp	sch	K
Gibel		15	BH	erh	K
Grünenberg		N.N.	WSt	sch	K
Häisiwil		122	BH	sch	K
Häisiwil		122A	St	sch	K
Hausackerweg	1/3		BH	sch	K
Hausackerweg	2		BH	sch	K
Hüsligasse	7		BH	erh	K
Käsereistrasse	2		Kä	erh	K
Kirchfeldstrasse	2		s. Moos- ackerstr. 3	sch/Sit	K
Kirchfeldstrasse	4		Ki	sch/Sit	K
Lerchenweg	1		BH	sch/Sit	K
Lerchenweg	1B		Sp	erh	K
Madiswilstrasse	2		BH	sch	K
Madiswilstrasse	4		BH	sch	K
Moosackerstrasse	2		BH	sch/Sit	K
Moosackerstrasse	3		PH	sch/Sit	K
Moosackerstrasse	3A		Sp	sch	K
Moosackerstrasse	21		BH	erh	K
Mösliweg	3		St	erh	
Mösliweg	5		BH	sch	K
Öliweg	8		GB	sch	K
Reisiswilstrasse	5		BH	sch	K
Staldacker		6	BH	erh	
Stämpfligasse	2/4		BH	erh	K
Stämpfligasse	3		WH/G	erh	K
Stämpfligasse	6		BH	erh	K
Stämpfligasse	12		BH	erh	K
Stämpfligasse	13		Sp	sch	K

A11) SCHUTZWÜRDIGE EINZELBÄUME UND BAUMGRUPPEN

	Objekt-Nr.	Parz.-Nr.	Anzahl Bäume	Baumart(en)	Bemerkungen	Objekt-Nr.	Parz.-Nr.	Anzahl Bäume	Baumart(en)	Bemerkungen
E	1	455.01	25	Birken Eschen Buchen		E III	36	575.01	5	Kirsch
E	3	232.01	-	Obst	Baumreihe	E III	47	635.02	1	Eiche
E	4	428.02	-	Kirsch		E III	50	4.01	1	Linde
E	5	428.04	1	Linde					1	Birke
E	6	227.01	5	Obst		E	100		2	Eichen
E	7	552	11	Obst						
E	8	257.02	21	Obst						
E	9	257.01	19	Obst						
E	10	250.02	1	Linde						
E	11	224.01	4	Pappel Eiche						
E	12	227.02	16	Obst						
E	13	294	1	Pappel						
E II	1	134	1	Linde						
E II	3	338	5	Kirsch						
E II	5	306	1	Eiche						
E II	7	272	1	Birne						
E II	12	361	1	Nuss oder Eiche						
E II	13	745	1	Eiche						
E II	15	269	1	Eiche						
E II	18	402	1	Kastanie						
E III	2	500.02	3	Kirsch						
E III	3	855	4	Eichen Nuss	Baumgruppe mit tiefen Sträuchern					
E III	5	545	2	Kirsch						
E III	6	509.02	4	Kirsch						
E III	7	619.01	1	Tanne						
E III	11	500.01	4	Eiche						
E III	14	468.02	1	Birne						
E III	15	686	1	Eiche						
E III	19	41.01	6	Linde						
E III			2	Birke, Ahorn, Ulme, Nuss,	markante Bäumeim Dorf					
E III			5	Buche, Tannen						
E III	23	303.02	1	Linde						
E III	24	209.02	6	Birken						
E III	35	fehlt	1	Eiche	markant					
			2	Nuss						
			1	Ulme						
			3	Birke						

