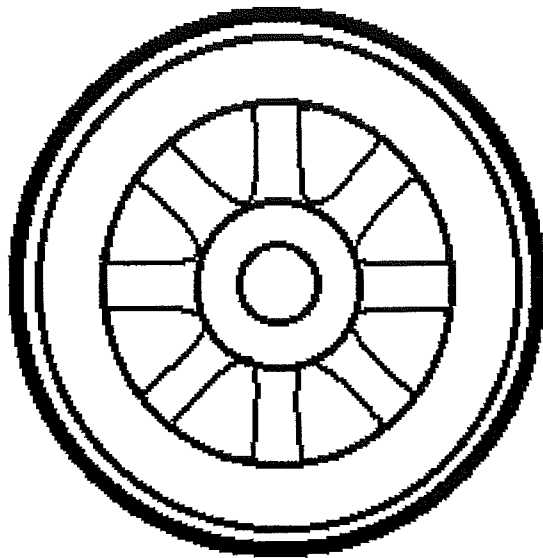


Einwohnergemeinde Radelfingen



Baureglement

Gültig seit August 1999

Teilrevision Baureglement Einwohnergemeinde Radelfingen

Auszug aus dem Baureglement

Baupolizeiliche Vorschriften / Dachaufbauten Artikel 42, Abs. 1

Alte Vorschrift

Als Dachaufbauten sind neben Kaminen und Lüftungsrohren auch Lukarnen, Dacheinschnitte (untersagt bei Schutzobjekten) und Dachflächenfenster gestattet.

Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen.

Die Tiefe von Dacheinschnitten und dergleichen darf 2.00m nicht überschreiten.

Dachlukarne mit First dürfen zusammen nicht mehr als maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen.

Sonnenkollektoren, Kamine und Lüftungsrohre werden nicht als Dachaufbauten angerechnet.

Neue Vorschrift

Als Dachaufbauten sind neben Kaminen und Lüftungsrohren auch Lukarnen, Dacheinschnitte (untersagt bei Schutzobjekten) und Dachflächenfenster gestattet.

Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen.

Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und dessen Tiefe 2.50m nicht überschreiten.

Dachlukarne **mit First** dürfen zusammen nicht mehr als maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen.

Sonnenkollektoren, Kamine und Lüftungsrohre werden nicht als Dachaufbauten angerechnet.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 02.03.2018 bis 02.04.2018

Vorprüfung vom 28.05.2018

Publikation:

Im amtlichen Anzeiger vom 15.06.2018

Öffentliche Auflage vom 15.06.2018 bis 16.07.2018

Einspracheverhandlung: keine

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06.08.2018

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 03.12.2018

Namens der Einwohnergemeinde Radelfingen

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Christine Gerber

Martin Riesen



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Detligen, den 15. 1. 19.....

Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: **22. Jan. 2019**



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Radelfingen

Zonenplan Naturgefahren

Baureglement (BauR)

Die Teilrevision der Ortsplanung
besteht aus:

- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement (Auszug)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Dezember 2016

Radelfingen/ZP-Naturgefahren/4/Baureglement/
4626_BR_Naturgefahren_161208_G.doc/fr

Vorschriften für das Bauen in Gefahrengebieten alte Fassung Artikel 47a

Bauen in Gefahrengebieten

Art. 47a

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

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.

Vorschriften für das Bauen in Gefahrengebieten neue Fassung Artikel 47a

Bauen in Gefahrengebieten

Art. 47a

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG².

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen auf Parzellen, die ganz oder teilweise in der Gefahrenzone mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe liegen, zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

² Bei Bauvorhaben im Gebiet Oltigen kann die zuständige Stelle bei der Einzelfallbeurteilung im Rahmen von Baugesuchen eine Abwägung gestützt auf die risikobeurteilte Gefahrenkarte (vgl. Ausschnitt Oltigen in Erläuterungsbericht) mit Berücksichtigung der mobilen Massnahmen vornehmen.

Genehmigungsvermerke Artikel 25 und 47a, Änderung 2014 – 2016

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

17. April - 01. Mai 2014
3. September 2014

Publikation im Amtsanzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

08. und 15. Januar 2016
08. Januar - 08. Februar 2016

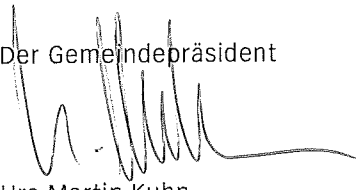
Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

24. März 2016
1
3
0

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

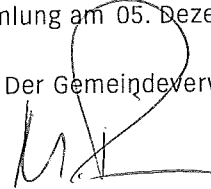
11. April und 17. Oktober 2016
05. Dezember 2016

Der Gemeindepräsident



Urs Martin Kuhn

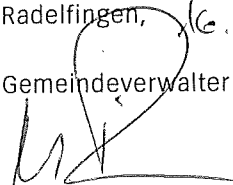
Der Gemeindeverwalter



Martin Riesen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Radelfingen, 16.12.16

Gemeindeverwalter

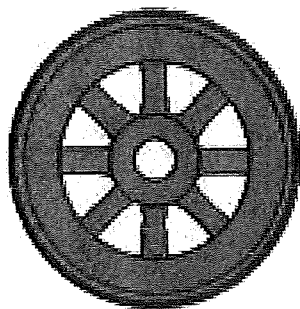


Martin Riesen

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

12. Dez. 2017





**Änderung des Gemeindebaureglement (GBR) im ordentlichen
Verfahren (Teilrevision der Ortsplanung)**

EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

Genehmigung

Exemplar vom 01. September 2009

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 05.11.2007 bis 03.12.2007
 Vorprüfung vom 21.04.2008 + 13.08.2008 + 24.11.2008

Publikation im Amtsanzeiger am 26.12.2008 + 02.01.2009
 1. Öffentliche Auflage vom 05.01.2009 bis 05.02.2009

Einspracheverhandlung am: 20.02.2009 + 06.03.2009
 erledigte Einsprachen 3
 unerledigte Einsprachen 6
 Rechtsverwahrungen keine

Publikation im Amtsanzeiger am 08.05.2009 + 15.05.2009
 2. Öffentliche Auflage vom 08.05.2009 bis 08.06.2009

erledigte Einsprachen keine
 unerledigte Einsprachen keine
 Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06.07.2009

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 10.08.2009
 NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE:

Die Präsidentin:
 K. Vischer



Der Sekretär:
 M. Riesen

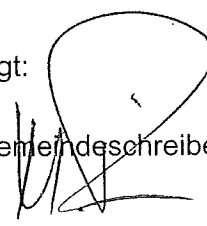


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Radelfingen,

15.10.09.....

Der Gemeindefschreiber:



GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:



- 2. März 2010

Vorschriften für Dachgestaltung (siehe Art. 41 Abs. 2) bisher

Dachgestaltung

Art. 41

²Für Hauptdächer sind nur geneigte Dachflächen gestattet. Die Dachneigungen für neue Hauptgebäude dürfen nicht weniger als 35% (15 Grad) und nicht mehr als 80% (39 Grad) betragen.

Vorschriften für Dachgestaltung (siehe Art. 41 Abs. 2) neu

Dachgestaltung

Art. 41

²In den Wohn- und gemischten Zonen, in den Zonen für öffentliche Nutzungen, in der Landwirtschaftszone, in den Grünzonen sowie in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind für Hauptdächer nur geneigte Dachflächen gestattet. Die Dachneigungen für neue Hauptgebäude dürfen nicht weniger als 35% (15 Grad) und nicht mehr als 80% (39 Grad) betragen. In den Gewerbebezonen sind für Hauptdächer Flachdächer gestattet, deren Attikageschoss maximal 50% der darunter liegenden Gebäudefläche beträgt und auf 3 Seiten um mindestens 1.5m ab Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt ist.

Vorschriften für das Bauen in Gefahrengebieten neuer Artikel 47a

Bauen in Gefahrengebieten

Art. 47a

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

²Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Vorschriften für Dorfkernezone Schafrain D2 neuer Artikel 52 a

2.3 a Dorfkernezone Schafrain D2

Art. 52 a

¹In der Dorfkernezone Schafrain D2 gelten die Bestimmungen von Artikel 52 Abs. 1-4 Baureglement.

²Für die Baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen zur Dorkernzone D2 in Artikel 61 Abs. 1 Baureglement.

³Innerhalb der Bauzone ist entlang der südlichen Grenze gegenüber der Landwirtschaftszone eine locker bewachsene Baumreihe mit einheimischen Bäumen zu pflanzen.

Vorschriften für Gewerbezone neuer Artikel 52 b

2.3 b Gewerbezone G

Art. 52 b

¹In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe und Bürobauten zugelassen.

²Pro Betrieb ist 1 betriebsnotwendige Wohnung zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird (Immissionsschutz).

Vorschriften für Baupolizeiliche Masse (siehe Artikel 61) neu

2.10 Baupolizeiliche Masse

Art. 61

1

	AZ	kGA	gGA	GH	GL	GT	GZ	ES	
		m	m	m	m	m			
Zone									
NEU:	G	-	4	6*	8.0	30	20	2	III
BESTEHEND+NEU:	W2	0.6	4	6	7.0	35	12	2	II
NEU:	W2 Igelrain	0.6	4	6	6**	20	12	2	II

AZ	Ausnützungsziffer	gGA	grosser Grenzabstand
kGA	kleiner Grenzabstand	GL	Gebäuelänge
GH	Gebäudehöhe	GZ	Geschosszahl
GT	Gebäudetiefe	ES	Empfindlichkeitsstufe Gemäss Art. 47 LSV

* gegenüber Wohn- und Gewerbebezonen 8.0m

** vgl. Anhang II. 7 Skizze Höhenmodell für W2 Igelrain für gewachsenes Terrain. Der Anhang II ist verbindlicher Inhalt der vorliegenden Baureglementsänderung.

Vorschriften für Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN (siehe Art. 57 Absatz 2) bisher

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

Art. 57

²In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Gestaltung und Überbauung	Lärmschutz ES
A Schulhaus Radelfingen	Ober- und Unterstufenschulanlage mit Aussenplätzen und Mehrzweckanlage	Erweiterung des best. Hauptgebäudes auf der Westseite und Ergänzung der Aussenraumbereiche	II
B Kirche	Kirche, Pfarrhaus mit Pfrundscheune Friedhof Radelfingen	Bestehende Anlage Erweiterung des Friedhofes östlich auf Parz. 1819	II
C Jacquartplatz	Parkplatz freier Platz	Bestehende Anlage	III
D Kindergarten Jucher	Kindergarten mit Aussenplätzen	Bestehende Anlage	II
E Gemeindehaus	Gemeindeverwaltung mit Mehrzwecksaal und Zivilschutzanlage, Wehrdienste und Parkplatz	Bestehende Anlage	III
F Friedhof	Friedhof Detligen	Bestehende Anlage	II
G Schulhaus Detligen	Unterstufen-Schulanlage mit Aussenplatz	Bestehende Anlage	II

Vorschriften für Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN (siehe Art. 57 Absatz 2) neu

Die ZÖN G Schulhaus Detligen wird ersatzlos aufgehoben.

Schlussbestimmungen neu

Schlussbestimmungen

Art. 61a

Die vorliegende Änderung des Baureglements inklusive Anhang II treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Aufhebung bestehender Vorschrift

Art. 61b

Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision der Ortsplanung 2007 wird der Zonenplan 2 vom 9. Mai 2000 sowie dessen Änderungen vom 4. Juni 2003, vom 9. Februar 2004 und vom 11. Juli 2007 aufgehoben.

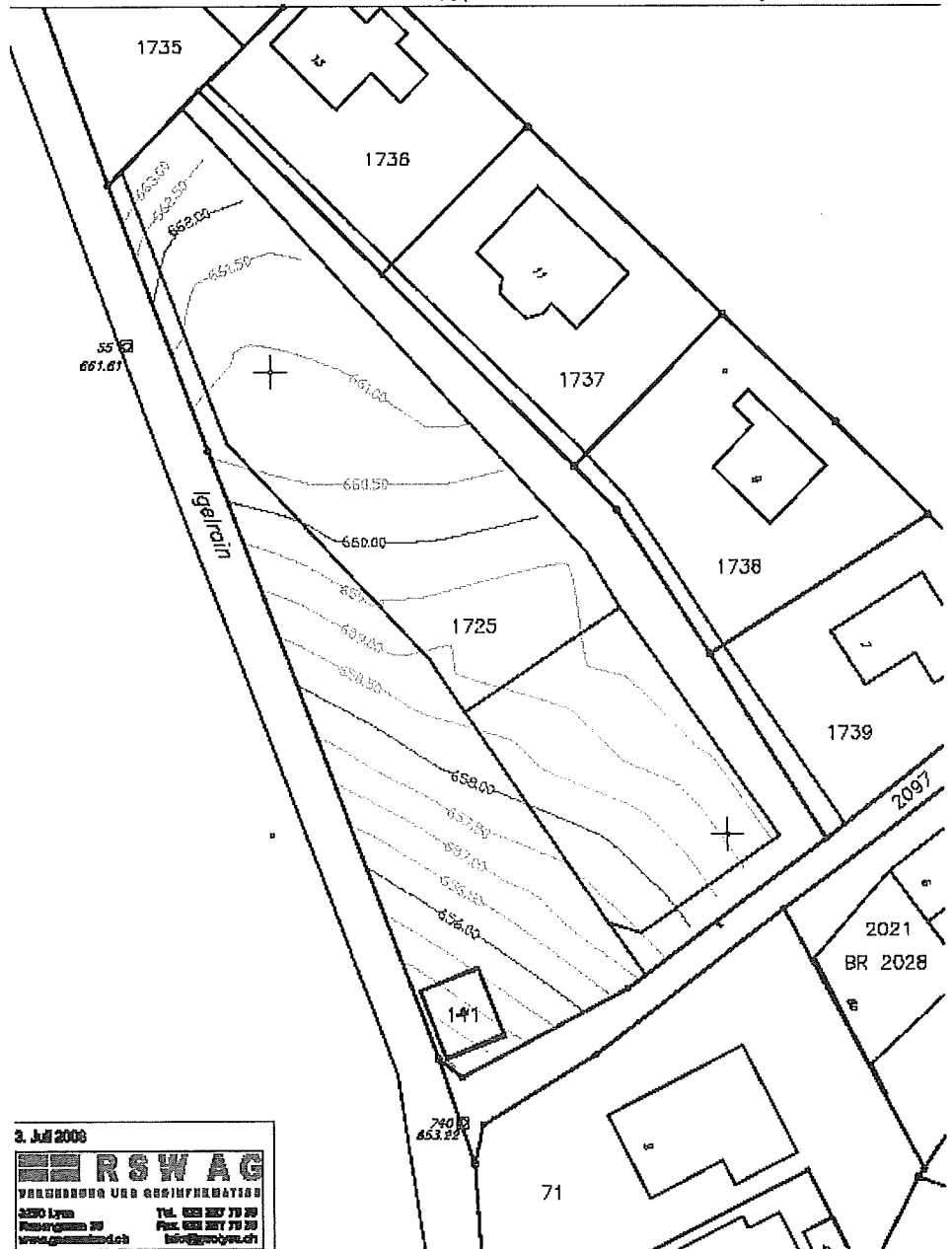
Anhang II. 7. Skizze Höhenmodell für Zone W2 Igelrain neu

GEMEINDE RADELFINGEN



Höhenmodell
1:500

Äquidistanz 0.5m



3. Juli 2006

RSW AG	
VERBUNDEN UND GEMEINSAM	
3250 Lyss	Tel. 052 207 70 00
Riedergasse 30	Fax 052 207 70 00
www.rsw.ch	info@rsw.ch

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

INHALT

	Art.	Seite
O		
INGRESS		1
A		
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		2
1.		
Geltungsbereich	1	2
2		
Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	2	2
3.		
Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht	3	2
4.		
Besitzstandsgarantie	4	2
5.		
Planungsvorteile	5	2
B		
ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG		4
1.		
Baubewilligungspflicht/Bauentscheid		4
1.1		
Baubewilligungspflicht (Art. 1 BauG, Art. 4 ff BewD)	6	4
1 2		
Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	7	4
2.		
Erschliessung		4
2.1		
Hinreichende Erschliessung (Art. 7 BauG, Art 3 ff BauV)	8	4
2.2		
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	9	5
2.3		
Strassenraumgestaltung	10	5
2.4		
Dimensionierung von Strassen und Gehwegen (Art. 7 BauV)	11	5
2.5		
Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	12	5
3.		
Umgebungsgestaltung		6
3 1		
Grundsatz (Art. 14 Abs. 1 BauG)	13	6
3.2		
Wasserbau	14	6
3.3		
Bäume und Hecken	15	6
3.4		
Stütz-, Futtermauern, Böschungen, Steilböschungen (Art. 14 Abs. 2 Bstb.c BauG)	16	7

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

	Art.	Seite
4.		7
4.1	17	7
4.2	18	7
4.3	19	8
C		9
1.		9
1.1	20	9
1.2	21	9
2.		9
2.1	22	9
3		9
3.1	23	9
3.2	24	9
3.3	25	10
3.4	26	10
3.5	27	10
3.6	28	11
	29	11
	30	12
	31	12
	32	12
	33	12
	34	13
4		13
4.1	35	13
4.2	36	14
4.3	37	15
4.4	38	15

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

	Art.	Seite
4.5	Aussenantennen	39 16
4.6	Dachausbau (Art. 13 BauG)	40 16
	Dachgestaltung (Art. 13 BauG)	41 16
	Dachaufbauten (Art. 13 BauG)	42 16
4.7	Reklamen (Art. 13 BauG)	43 17
5	Gesundheit	17
5.1	Besonnung / Belichtung (Art. 62 und 64 BauV)	44 17
5.2	Schallschutz in Gebäuden	45 17
5.3	Lärmschutz	46 17
5.4	Baumaterialien	47 18
6.	Energie	18
6.1	Energiesparmassnahmen	48 18
D	ZONENVORSCHRIFTEN	19
1.	Bedeutung	49 19
2.	Bauzonen	19
2.1	Wohnzonen W	50 19
2.2	Wohn- und Gewerbezone WG	51 19
2.3	Dorfkernzone D	52 19
2.4	Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	53 20
2.5	Zone mit Planungspflicht ZPP allgemein	54 20
	ZPP Nr. 1 "Kirchrain"	55 21
	1. Zweck	21
	2. Art und Mass der Nutzung	21
	3. Grundsätze	21
	4. Erschliessung	21
	ZPP Nr. 2 "Sahlmatte II"	56 21
	1. Zweck	21
	2. Art und Mass der Nutzung	22
	3. Grundsätze	22
2.6	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	57 22
2.7	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	58 23

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

	Art.	Seite
2.8	Grünzonen	59 24
2.9	Abbau- und Ablagerungszonen	60 24
2.10	Baupolizeiliche Masse	61 24
3.	Landschaftszone LWZ	62 25
4	Schutzgebiete, Schutzobjekte	25
4.1	Bedeutung, Inhalt, Verbindlichkeit	63 25
4.2	Übergeordnete Landschaftsschutzgebiete	64 25
4.3	Übergeordnete Naturschutzgebiete	65 26
4.4	Uferschutzplanung	66 26
4.5	Kommunale Landschaftsschutzgebiete	67 26
4.6	Hecken/Feldgehölze	68 27
4.7	Gewässer/Ufervegetation	69 27
4.8	Archäologische Schutzobjekte und -gebiete	70 27
4.9	Historische Verkehrswege, Wanderwege	71 28
4.10	Ortsbildschutzgebiet	72 28
4.11	Bauinventar	73 29
4.12	Beizug der Fachstelle	74 29
E	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN / KOMPETENZORDNUNG	30
1	Verfahrensvorschriften	30
1.1	Planerlassverfahren Verfahren für Vorschriften und Pläne	30 75 30
1.2	Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren Baubewilligungsverfahren Baueingabe, allgemeine Anforderungen Ausnahme- und Lastenausgleichsverfahren Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	30 76 30 77 30 78 30 79 30

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

		Art.	Seite
	Der Bauentscheid	80	31
1.3	Baupolizei	81	31
2.	Kompetenzordnung		31
	Gemeinderat	82	31
	Baukommission	83	32
	Kommission Natur und Landschaft, See- und Flussufer	84	33
	Stimmbürger	85	34
F	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		35
1.	Widerhandlungen	86	35
2.	Inkrafttreten	87	35
3.	Aufhebung bestehender Vorschriften	88	35
	Genehmigungsvermerke		36

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFFINGEN

O INGRESS

Die Einwohnergemeinde Radelfingen erlässt, gestützt auf Art. 66, 69 und 71 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985, Art. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985, Art. 3, 6 und 15 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 sowie Art. 63 und 65 des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 / 12. Februar 1985 ihre baurechtliche Grundordnung bestehend aus

- dem nachstehenden Baureglement
- den Zonenplänen 1 und 2
- dem Schutzzonenplan

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

A Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich Art 1

¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts Art 2

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des eidg. Raumplanungsgesetzes, eidg. Umweltschutzgesetzes, kant. Baugesetzes und der kant. Bauverordnung bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang VI).

3. Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht Art 3

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten (insb. Art. 79ff EGzZGB, siehe Anhang VII).

² Die Vorschriften des Gemeindebaureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Besitzstandsgarantie Art. 4

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. 63 Abs. 4 SBG; Art. 90 BauV).

² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften (Kapitel D) abweichend geregelten Sachverhalte.

5. Planungsvorteile Art. 5

¹ Der Gemeinderat führt mit den Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft wurden, Verhandlungen um einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Ausgangslage für die Berechnung des Mehrwertes ist die Differenz zwischen der nach bisherigem Recht zulässigen Nutzung bzw. der gemäss Zone mit Planungspflicht vorgeschriebenen Nutzung und der effektiv zu realisierenden Nutzung.

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

³ Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten.
Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahmen
unterzeichnet sein.

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

1. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid

1.1 Baubewilligungspflicht Art. 6

¹ Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes vom 9.6.1985, des kantonalen Bewilligungsdekretes vom 22.3.1994, der kantonalen Bauverordnung vom 6.3.1985 sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG; Art. 5 + 6 BewD).

1.2 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

Art. 7

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 Baugesetz 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 Umweltschutzgesetzgebung (USG) entsprechen;
- c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 f BauG, Art. 12 ff BauV);
- d über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) sowie die notwendigen Zivilschutzräume verfügen;
- e allfällige Überbauungsordnungen berücksichtigen.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmebewilligungen ist das übergeordnete Recht massgebend (Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG, Art. 66 SBG, Art. 6 ff SFG, Art. 24 RPG).

2. Erschliessung

2.1 Hinreichende Erschliessung

Art. 8

Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

- 2.2 Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung Art. 9
Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan (Art. 111 BauV) und die Überbauungsordnungen der Gemeinde sowie Art. 106 ff Baugesetz.
- 2.3 Strassenraumgestaltung Art. 10
¹ Strassenraumplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der Strassenräume auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten. Die Strassenräume sind entsprechend ihrer Nutzung zu gestalten und zu bepflanzen
² Die Erschliessungsträger unterstützen mit der Strassenraumplanung und dem Strassenbau die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und der Gesetzgebung über Fuss- und Wanderwege.
³ In den definierten Wohnzonen ist die Detailerschliessung so weit als möglich als verkehrsberuhigte Strasse auszugestalten.
- 2.4 Dimensionierung von Strassen und Gehwegen Art. 11
¹ Die Fahrbahnbreite neuer Strassen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 6 und 7 ff BauV).
² Entlang Basiserschliessungsstrassen mit Gegenverkehr sind grundsätzlich im Bereich der Bauzone einseitig Gehwege von wenigstens 1.50 m Breite zu erstellen.
- 2.5 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen Art. 12
¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung
² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. In diesem Fall genügt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

3. Umgebungsgestaltung

3.1 Grundsatz Art. 13

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

² Der Umgebungsgestaltungsplan muss die Parzelle des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten:

- a die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
- b alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;
- c die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42-48 BauV, Art. 18 GBR);
- d Containerstandplätze;
- e die wesentliche Bepflanzung und Grünbereiche (Art. 14 BauG, Art. 15 GBR);
- f die vorgesehene Etappierung;
- g die vorgesehene Aussenbeleuchtung.

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

3.2 Wasserbau Art 14

¹ Das Sauberwasser ist in der Regel sowie im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung und des Abwasserreglementes der Gemeinde versickern zu lassen oder, wo möglich, getrennt abzuleiten. Die flächige Versickerung über das natürliche Terrain oder über wasserdurchlässige Beläge und dergleichen ist der Untergrundversickerung mittels Versickerungsanlagen wie Schächte und Gräben vorzuziehen. Zur Verminderung des Regenwasserabflusses oder zur Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten kann die Gemeinde bei der Baubewilligung Rückhaltmassnahmen verlangen.

² Die Einleitung mit oder ohne Rückhaltmassnahme in einen Vorfluter bedarf der Bewilligung durch die zuständige Behörde.

3.3 Bäume und Hecken Art 15

¹ Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Das Verfahren zur ausnahmsweisen Beseitigung von Hecken regelt das Naturschutzgesetz (Art. 27 NHG).

² Die Aussenräume von Bauten und Anlagen haben eine angemessene Begrünung aufzuweisen. Es sollen vor allem standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

3.4 Stütz-, Futtermauern, Böschungen, Steil- böschungen

Art. 16

¹ Unbefestigte Böschungen dürfen höchstens eine Neigung von 45 Grad a.T. aufweisen.

² Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5.00 m beträgt; die Stufen sind zu begrünen.

³ Befestigte Steilböschungen ingenieurbioologischer Art (z.B. Lebendverbau) und dergleichen dürfen bei einer maximal Neigung von 56 Grad (3:2) eine Höhe von maximal 2.50 m aufweisen und sind mit geeigneten, wachsenden Pflanzen zu bepflanzen.

⁴ Massive Stützmauern sowie flexible, befestigte Steilböschungen mit Normbausteinen dürfen im ganzen Gemeindegebiet das fertige Terrain nicht mehr als 1.50 m überragen.

⁵ Eine Kombination von befestigten Steilböschungen und Stützmauern ist zulässig, wenn der horizontale Abstand mehr als 5.00 m beträgt.

4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

4.1 Grundsatz

Art. 17

¹ Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie über die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder sowie, soweit vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen.

² Die für Autos und Zweiräder erforderlichen Abstellplätze sind nach den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 16 ff BauG und 49 ff BauV) zu ermitteln

4.2 Autoabstellplätze, Ersatzabgabe

Art. 18

¹ Für alle Autoabstellplätze, die nach Art. 17 GBR zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs 2 Bauverordnung zu verwenden. Wird die Bauherrschaft verpflichtet, die Parkplätze zu reduzieren, sind keine Ersatzabgaben zu leisten

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

A ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

4.3 Kinderspielplätze und Spielflächen

Art. 19

¹ Erstellungspflicht und Grösse von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen und Spielflächen richten sich nach Art. 15 Baugesetz und Art. 42-48 Bauverordnung,

² Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen müssen bei Bezug des ersten Hauptgebäudes fertiggestellt sein.

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

C Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise

1.1 Offene Bauweise Art. 20

¹ Im ganzen Gemeindegebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

1.2 Gestaltungsfreiheit Art. 21

Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in keiner Zone gestattet

2. Mass der Nutzung

2.1 Ausnützungsziffer Art. 22

Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV). Das Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 61 Baureglement

3. Bauabstände (Festlegung und Messweise, vergl. graph. Darstellungen im Anhang II)

3.1 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien Art. 23

¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

3.2 Bauabstand von öffentlichen Strassen Art. 24

¹ Unter Vorbehalt von Absatz 2 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m, von den übrigen Strassen und Wegen ein Abstand von 3.60 m und von selbständigen Fusswegen ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des Verkehrsraumes aus gemessen.

² Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagetiefe aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

³ Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Vorbehalten bleibt Art. 58 Strassenbaugesetz.

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

3.3 Gewässerabstand Art. 25

¹ Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft, ein Abstand von 10.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

² Die reglementarischen Grenzabstände sowie allfällige Baulinien gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

³ Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG)

⁴ Der Raumbedarf für die Gewässer gemäss Art. 21 Abs. 3 der Wasserbauverordnung vom 2.11.1994 ist zu berücksichtigen und freizuhalten.

3.4 Bauabstand vom Wald Art. 26

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt 30 m.

² Innerhalb von Bauzonen ist der Waldabstand im Zonenplan mittels vermasster Waldbaulinie festgelegt.

3.5 Bauabstand von Zonengrenzen Art. 27

Von den Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

3.6 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund

Art. 28

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 61 Gemeindebaureglement festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.

² Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.

³ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

⁴ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

⁵ Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen, Wintergärten und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % der Fassadenfläche betragen.

Bauabstände für An- und Nebenbauten

Art. 29

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren maximale Gebäudehöhe 4.00 m und deren Grundfläche 40 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 4.00 m

² Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie unbewohnte Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre maximale Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt. Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann (siehe auch Art. 34 GBR).

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Bauabstände für
unterirdische
Bauten

Art. 30

¹ Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen.

² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Bauabstände für
Tiefbauten

Art. 31

¹ Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Näherbau

Art. 32

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGZZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich - es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich -, falls der betroffene Nachbar eine Näherbaugewilligung erteilt. Diese erfordert zu ihrer Gültigkeit den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit Eintrag im Grundbuch (siehe auch Art. 34 Abs. 2 BR).

Anlagen und
Bauteile im
Grenzabstand

Art. 33

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) und Erker dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 3.00 m zur Grenze einhalten.

² Als Erker gelten geschlossen Bauteile, welche erst ab einem oder mehreren Geschossen über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten. Ihre Maximalbreite beträgt 3.00 m. Die Breite der Erker darf höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenbreite betragen.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (siehe auch Art. 16 BR).

Gebäudeabstände Art. 34

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

² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand mindestens 10.00 m. Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten müssen die benachbarten Bauten keinen Gebäudeabstand einhalten, sofern diese in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Dabei darf gegen diese Ausrichtung nur eine untergeordnete Befensterung ausgeführt werden.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Gewächshäuser ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mindestens 6.00 m.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau

4. Baugestaltung

4.1 Gestaltung Art 35

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, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung 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 folgende Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes;
- Gestaltung von Fassade und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

- 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 Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt.

³ Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, bauseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite;
- Umgebungsgestaltungsplan mit Eintragung der Höhenkurven für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain (vgl. Art. 13 Abs. 3 GBR).

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (BewD Art. 15).

⁴ Baugesuche können vor ihrer Behandlung durch die Baubewilligungshörde auf Kosten des Baugesuchstellers in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz, beurteilt werden:

- In Ortsbildschutzgebieten
- Ausserhalb der Bauzone
- In den Bauzonen alle im ordentlichen Verfahren zu behandelnde Baugesuche

⁵ Der Gesuchsteller kann seine Projektabsichten durch die Fachperson als Voranfrage beurteilen lassen.

⁶ Überbauungsordnungen sind von mindestens einer unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachinstanz, zu begutachten, bevor der Gemeinderat diese zur Vorprüfung an den Kanton einreicht.

4.2 Gebäudelänge, Gebäudetiefe

Art. 36

¹ Die Gebäudelänge und Gebäudetiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- oder Nebenbauten ist auf die in Art. 61 Baureglement genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang I).

³ Bei gestaffelten Reihenhäusern ist die Gebäudelänge gemäss der graphischen Darstellung im Anhang I (Kapitel 2) zu messen.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

4.3 Gebäudehöhe

Art. 37

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkant des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Traufseitige Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 00 m pro Fassadenbreite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 61 BR) darf auf keiner Gebäude-seite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % (6 Grad) beträgt.

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

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens 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

4.4 Geschosse
(ober- und unter-
irdisch)

Art. 38

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a dessen Bruttogeschossfläche mehr als 60 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

³ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewand, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet. Für Altbauten, d.h. bis zur öffentlichen Auflage dieses Reglementes eingereichte und bewilligte Bauten, gilt das Dachgeschoss unabhängig der Kniewandhöhe nicht als Vollgeschoss

⁴ Bei Anbauten an bestehende Hauptbauten (vor Inkrafttreten dieses Gemeindebaureglementes) zählt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss, wenn das Gebäudevolumen des Anbaues nicht mehr als 30 % des bestehenden Gebäudes ausmacht.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

4.5 Aussenantennen Art. 39

Aussenantennen zu Sendezwecken oder zum Empfang von Sendungen (z.B. Parabolspiegel, Funkantennen) sind wenn möglich an nicht exponierten Stellen und auf der Erdoberfläche zu errichten. Die Bewilligungspflicht richtet sich nach den kantonalen Vorschriften (Art. 4 lit.b und Art. 5 Abs. 1 lit.c BewD).

Parabolspiegel mit einem Durchmesser von weniger als 60 cm, die die gleiche Farbe wie die Fassaden haben, sind bewilligungsfrei

4.6 Dachausbau Art. 40

Ein eingeschossiger Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 67 Bauverordnung.

Dachgestaltung Art. 41

¹ Die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Sonnenkollektoren sind gestattet.

² Für Hauptdächer sind nur geneigte Dachflächen gestattet. Die Dachneigungen für neue Gebäude dürfen nicht weniger als 35 % (19 Grad) und nicht mehr als 80 % (39 Grad) betragen.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden.

⁴ Für angebaute gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen gelten die Bestimmungen von Abs. 3.

⁵ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder nachbarlichen Grund weniger als 3.00 m beträgt sowie im Bereich von Hauszügen, sind hinreichende Schneefänge anzubringen.

Dachaufbauten Art. 42

¹ Als Dachaufbauten sind neben Kaminen und Lüftungsrohren auch Lukarnen, Dacheinschnitte (untersagt bei Schutzobjekten) und Dachflächenfenster gestattet. Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Die Tiefe von Dacheinschnitten und dergleichen darf 2.00 m nicht überschreiten. Dachlukarnen mit First dürfen zusammen nicht mehr als maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Sonnenkollektoren, Kamine und Lüftungsrohre werden nicht als Dachaufbauten angerechnet.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

² Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Die Trauf- linie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

³ Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosszahl nicht ausgenützt ist

4.7 Reklāmen

Art. 43

Das Anbringen, Ändern, Ersetzen und Versetzen von Aussen- und Strassenreklāmen, Warenautomaten, Schaukästen und ähnlicher Ein- richtungen bedarf einer Bewilligung. Es gelten die Bestimmungen der Kantonalen Verordnung über Aussen- und Strassenreklāme vom 23.4 1986.

5. Gesundheit

5.1 Besonnung / Belichtung

Art. 44

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 62 ff BauV).

5.2 Schallschutz in Gebäuden

Art. 45

In Neubauten sind alle Wohnungen genügend gegen Lärm zu schützen. Insbesondere sind Decken und Trennwände so zu konstruieren, dass der Schall möglichst nicht von einer Wohnung auf die andere über- tragen wird. Bei der Beurteilung der Baugesuche hinsichtlich Schall- schutz gilt die SIA-Norm 181 als kommunale Richtlinie.

5.3 Lärmschutz

Art. 46

¹ Sind in lärmbelasteten Gebieten die Immissionsgrenzwerte über- schritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Ge- bäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
- b durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

² Die für solche Bauvorhaben notwendigen Schutzmassnahmen sind bei der Einreichung des Baugesuches nachzuweisen. Art. 31 Abs. 2 Lärm- schutzverordnung bleibt vorbehalten

³ Die Grundeigentümer tragen die Kosten für diese Massnahmen.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

5.4 Baumaterialien Art 47

Bei der Wahl von Baumaterialien ist auf baubiologische Kriterien Rücksicht zu nehmen. Es sind möglichst natürliche, atmungsfähige und giffreie Materialien zu verwenden.

6. Energie

6.1 Energiesparmassnahmen Art. 48

¹ Die einzelnen Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit kleinst möglichem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Es gilt die AEU von 1993.

Für den spezifischen Energieverbrauch (Energiekennzahlen) gelten die Zielwerte (Mindestwerte für Neubauten) gemäss SIA-Norm 380.

² Primär sind Alternativen mit erneuerbarer Energie anzuwenden. Zu prüfen ist insbesondere eine möglichst weitgehende Nutzung der Sonnenenergie sowie die Nutzung der einheimischen Energie (Erdwärme, Luft, Abwärme, Holz öffentl. Gewässer).

³ Anlagen zur kombinierten Gewinnung von Wärme und Elektrizität (WKK, BHKW) sind anzustreben, wobei ihre spezifischen Emissionen bezogen auf die Nutzenergie nicht grösser als bei vergleichbaren reinen Wärmeerzeugungsanlagen sein dürfen.

⁴ In Überbauungsordnungen ist ein Detailkonzept vorzulegen, das folgende Punkte berücksichtigt:

- Endenergieverbrauch, Anteil erneuerbarer Energien,
- Versorgungssicherheit,
- Luftbelastung,
- übrige Umweltbelastungen,
- Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Varianten.

⁵ Bei der Gestaltung der Gebäude ist nach Möglichkeit der passiven Energienutzung (SIA-Norm 380/1) durch die Sonneneinstrahlung Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten usw.)

⁶ Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind die neuen Anforderungen an den Wärme- und Kälteschutz gemäss Allgemeiner Energieverordnung einzuhalten.

D ZONENVORSCHRIFTEN

D Zonenvorschriften

1. Bedeutung

Art. 49

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Zonen des Zonenplanes vorgesehenen Nutzung. Die baupolizeilichen Masse sowie die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe werden in Art. 61 Baureglement festgelegt.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen W

Art. 50

Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind zudem gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

2.2 Wohn- und Gewerbezone WG

Art. 51

¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Gewerbe und Betriebe, die das gesunde Wohnen durch nachteilige Emissionen wie Lärm, Russ, Geruch usw. wesentlich beeinträchtigen, sowie ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind nicht zugelassen.

² In der Wohn- und Gewerbezone beträgt der minimale Wohnanteil pro Parzelle eine Familienwohnung. Die Gemeinde kann Ausnahmen gewähren.

2.3 Dorfkernzone D

Art. 52

¹ Die Dorfkernzone umfasst die Dorfkerne Radelfingen, Jucher und Detligen. Zugelassen sind landwirtschaftliche Bauten, Gastwirtschaftsbetriebe, Wohn- und Ladenbauten sowie Kleingewerbe, die dem bäuerlich-ländlichen Charakter der Zone entsprechen.

² Landwirtschaftliche Zweckbauten haben sich bezüglich der Volumen, der Abstände und der Gestaltung (Fassaden, Dachflächen, Materialien, Farbgebung usw.) den bestehenden Bauten anzupassen und dem Dorfbild unterzuordnen.

³ Die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben sowie von Industrie- und reinen Lagerbauten ist untersagt

⁴ In der Dorfkernzone gilt generell die offene Bauweise. Das Zusammenbauen im Rahmen der baupolizeilichen Möglichkeiten ist dort anzustreben und zu fördern; wo freistehende kleine Gebäudevolumen (z.B. Einfamilienhäuser) die Gesetzmässigkeiten der bestehenden Siedlungsform und -gestalt beeinträchtigen oder stören.

D ZONENVORSCHRIFTEN

2.4 Zonen mit bestehenden Art. 53
Überbauungsord-
nungen

¹ Die Gebiete

- Überbauungs- und Gestaltungsplan "Sahlmatte 1" in Detligen mit Sonderbauvorschriften vom 16.12.1985
- Überbauungsplan Nr. 1 "Bodenacher" in Radelfingen mit Sonderbauvorschriften vom 22.6.1981; Änderung vom 17.10.1983
- Überbauungsplan "Igelrain" in Detligen mit Sonderbauvorschriften vom 5.6.1974; Änderung vom 24.4.1986

sind Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen.

² Die bestehenden Überbauungsordnungen bleiben in Kraft, soweit sie nicht zwingenden Vorschriften des übergeordneten Rechts widersprechen.

³ Für Sachverhalte, die in den bestehenden Überbauungsordnungen nicht geregelt sind, gilt das neue Baureglement.

⁴ Für die Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen gelten die Bestimmungen der folgenden Empfindlichkeitsstufen Art. 43 LSV)

"Sahlmatte 1"	III
"Bodenacher"	II
"Igelrain"	I

2.5 Zonen mit
Planungspflicht ZPP
allgemein

Art. 54

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

² Die ZPP Nr. 1 und 2 sind Zonen nach Art. 92 ff Baugesetz. Wenn nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der Wohnzonen (Art. 50).

D ZONENVORSCHRIFTEN

ZPP Nr. 1 "Kirchrain"	Art. 55
1. Zweck	Die Zone mit Planungspflicht "Kirchrain" bezweckt unter Einbezug des ehemaligen Bauernhauses eine verdichtete Wohnüberbauung, die sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnet.
2. Art und Mass der Nutzung	Innerhalb des Wirkungsbereiches sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen: <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsart gemäss Wohnzone- Hauptbauten im Baubereich (gemäss Überbauungsschema Anhang II) mit minimal 2'000 m² und maximal 3'000 m² Bruttogeschossfläche.- Das Bauernhaus kann zusätzlich voll ausgebaut werden.- Die Wohnbauten dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen. Der Dachausbau ist gestattet.- Gedeckte Autoabstellplätze sowie Gemeinschaftsbauten und -anlagen.- Das bestehende Gebäude kann voll ausgenutzt werden.- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung
3. Grundsätze	Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: <ul style="list-style-type: none">- Ruhiges Erscheinungsbild der Siedlung- Die Wohnbauten sind mit Steildächern (Satteldach, Pultdach) einzudecken. Die Hauptfirstrichtung ist im Richtplan (Anhang II) festgelegt.- Das bestehende Gebäude ist zu erhalten.- Der Freihaltebereich (keine Hauptbauten) ist zwingend zu beachten.- Jeder Wohneinheit ist unmittelbar ein privater Gartenanteil zuzuordnen.- Die Terraingestaltung hat soweit als möglich den natürlichen Terrainverlauf zu berücksichtigen.- Bei der Planung ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.
4. Erschliessung	Die Erschliessung des Überbauungsgebietes erfolgt über die bestehende 'Stichstrasse' mit einer Wendemöglichkeit für Personenwagen am Ende. Zusätzlich kann eine zweite Strasse zur Erschliessung des nördlichen Teils der ZPP angeordnet werden.
ZPP Nr. 2 "Sahlmatte II"	Art. 56
1. Zweck	Die Zone mit Planungspflicht "Sahlmatte II" bezweckt die Sicherstellung der Erschliessung und eine verdichtete Wohnüberbauung unter Einbezug der bestehenden Hauptgebäude. Die Wohnüberbauung soll sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.

D ZONENVORSCHRIFTEN

2. Art und Mass der Nutzung
- Innerhalb des Wirkungsbereiches sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen:
- Wohnbauten im Baubereich (gemäss Überbauungsschema Anhang III) mit maximal 2'300 m² Bruttogeschossfläche.
 - Die Wohnbauten dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen. Der Dachausbau ist gestattet.
 - Gedeckte Autoabstellplätze sind möglichst zentral anzuordnen.
 - Die bestehenden Gebäude dürfen unter Wahrung des Erscheinungsbildes voll ausgebaut werden.
 - Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung.
3. Grundsätze
- Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:
- Die Erschliessung erfolgt von der Staatsstrasse und von der Gewerbegasse.
 - Die Neubauten sind mit Steildächern einzudecken.
 - Die bestehenden Gebäude sind zu erhalten
 - Jeder Wohneinheit ist unmittelbar ein privater Gartenanteil zuzuordnen
 - Der östliche Bereich des Gebietes hat kleinere Bauten zu berücksichtigen.
- 2.6 Zone für öffentliche Nutzungen
ZÖN
- Art. 57
- ¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

D ZONENVORSCHRIFTEN

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Gestaltung und Überbauung	Lärmschutz ES
A Schulhaus Radelfingen	Ober- u. Unterstufenschulanlage mit Aussenplätzen und Mehrzweckanlage	Erweiterung des best. Hauptgebäudes auf der Westseite und Ergänzung der Aussenraumbereiche	II
B Kirche	Kirche Pfarrhaus mit Pfrundscheune Friedhof	Bestehende Anlage Erweiterung des Friedhofes östlich auf Parz. 1819	II
C Jacquartplatz	Parkplatz freier Platz	Bestehende Anlage	III
D Kindergarten Jucher	Kindergarten mit Aussenplätzen	Bestehende Anlage	II
E Gemeindehaus	Gemeindeverwaltung mit Mehrzwecksaal und Zivilschutzanlage, Wehrdienste	Bestehende Anlage	III
F Friedhof	Friedhof	Bestehende Anlage	II
GSchulhaus Detligen	Unterstufenschulanlage mit Aussenplätzen	Bestehende Anlage	II

2.7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art 58

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 78 BauG).

² Campingplätze und Residenzplätze dürfen nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden (Art. 19 Abs. 1 BauG, Art. 29 lit. c BauV).

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Gestaltung und Überbauung	Lärmschutz ES
HSportplatz Radelfingen	Sportplatz mit Garderoben und Unterstand Erweiterung Sportpl. süd-östl./nord-östl an bestehende Zone	Anbau und Ausbau des Garderobengebäudes Ev. Neubau an gleichem Standort. Neue Beleuchtungsanlage des Sportplatzes	III

D ZONENVORSCHRIFTEN

2.8 Grünzonen Art. 59

¹ In den Grünzonen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79 BauG).

2.9 Abbau- und Ablagerungszonen Art. 60

¹ Ausserhalb der Abbau- und Ablagerungszonen dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden.

² Die bestehende Überbauungsordnung "Lehmgrube Radelfingen" vom 5.12.1994 bleibt in Kraft, soweit sie nicht zwingenden Vorschriften des übergeordneten Rechts widerspricht.

Für Sachverhalte, die darin nicht geregelt sind, gilt das neue Baureglement.

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

2.10 Baupolizeiliche Masse Art. 61

¹

Zone	AZ	kGA m	gGA m	GH m	GL m	GT m	GZ	ES
W2	0.5	4	8	7.50	25	12	2	II
WG2	0.5	4	8	7.50	30	15	2	III
D2	0.6	4	6	7.00	35	15	2	III

AZ	Ausnützungsziffer	gGA	grosser Grenzabstand
kGA	kleiner Grenzabstand	GL	Gebäuelänge
GH	Gebäudehöhe	GZ	Geschosszahl
GT	Gebäudetiefe	ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

² Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m² dürfen bis zu 13.00 m hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt

D ZONENVORSCHRIFTEN

3. Landwirtschaftszone LWZ

Art. 62

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu (ungezontes Gebiet gemäss Art. 5 BauG).

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes (Art. 16 und 24 RPG, Art. 80 ff BauG).

³ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- für freistehende landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2;
- für alle übrigen Bauten die Bestimmungen des Dekretes über das Normalbaureglement vom 10. 2. 70/23.3 94.

⁴ Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III.

4. Schutzgebiete, Schutzobjekte

4.1 Bedeutung, Inhalt, Verbindlichkeit

Art. 63

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes.

Sie unterstehen dem Schutz der Gemeinde oder sind durch übergeordnete Gesetzgebung geschützt.
Die Schutzvorschriften sind für jedermann verbindlich.

² Für die Pflege, den Unterhalt und die Ergänzung/Erweiterung der ökologisch/biologischen Interessen ist das Landschaftsinventar der Gemeinde wegweisend.

³ Die Gemeinde regelt die Entschädigungsfragen zu den ökologisch/biologischen Schutzgebieten und -objekten mit den betroffenen Grundeigentümern in Ergänzung zu den Leistungen von Bund und Kanton.

4.2 Übergeordnete Landschaftsschutzgebiete

Art. 64

Die Gebiete

- Stausee Niederried (BLN-Inventar Objekt Nr. 13 16)
Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz
Verordnung vom 10. August 1977 über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

D ZONENVORSCHRIFTEN

- Niederried-Oltigenmatt (Aueninventar Objekt Nr. 53)
- Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz
- Verordnung vom 28. Oktober 1992 über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung
sind rechtskräftige eidgenössische Landschaftsschutzgebiete.
- 4.3 Übergeordnete Naturschutzgebiete Art. 65
- Für die Naturschutzgebiete
- Niederried-Stausee; RRB Nr. 4791 vom 12.7.1966
- Mülau-Radelfingenau; RRB Nr. 4299 vom 5.12.1973
gelten die Bestimmungen der jeweiligen Schutzbeschlüsse.
- 4.4 Uferschutzplanung Art. 66
- Die bestehende Überbauungsordnung "Uferschutzplanung" vom 29.5.1995 bleibt in Kraft, soweit sie nicht zwingenden Vorschriften des übergeordneten Rechts widerspricht
Für Sachverhalte, die darin nicht geregelt sind, gilt das neue Baureglement.
- 4.5 Kommunale Landschaftsschutzgebiete Art. 67
- ¹ In dem im Zonenplan/Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten soll das bestehende Landschaftsbild in seiner Gesamtheit und seinen charakteristischen Elementen erhalten bleiben.
- ² Ausserhalb der Bauzonen dürfen sie landwirtschaftlich genutzt werden. Neu-, Um- und Anbauten, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte dienen, sind gestattet. Die Baupolizeibehörde ist befugt, im Baubewilligungsverfahren alle zur Wahrung des Schutzzweckes notwendigen Bedingungen und Auflagen festzusetzen, die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone bleiben vorbehalten.
- ³ Nicht gestattet sind alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die mit dem Schutz des Landschaftsbildes nicht vereinbar sind, wie z.B. Ferien- und Wochenendhäuser, Camping- und Wohnwagenplätze, Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion, Materialentnahmestellen, Werkhöfe und Ablagerungsstellen für Schutt, Altmaterial und Abfälle.

D ZONENVORSCHRIFTEN

4.6 Hecken/Feldgehölze Art. 68

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand durch folgenden Er-
lasse geschützt:

- Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz,
- Bundesgesetz vom 20. Juni 1986 über die Jagd und den Schutz
wildlebender Säugetiere und Vögel,
- Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992,
- Kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993.

Dieser Schutz gilt grundsätzlich auch für Bestockungen, die nicht in
einem Plan der Gemeinde enthalten sind.

² Zur Pflege dürfen Hecken höchstens alle drei Jahre auf jeweils
maximal einem Drittel ihrer Länge auf den Stock gesetzt werden, der
gleiche Abschnitt frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume
sind so lange wie möglich zu erhalten.

³ Hecken und Feldgehölze müssen wirkungsvoll gegen Beweidung ge-
schützt werden.

⁴ Auf einem Streifen von mindestens drei Metern Breite entlang von
Hecken und Feldgehölzen ist jedes Ausbringen von Düngern aller Art
sowie von Herbiziden und andern chemischen Stoffen untersagt

4.7 Gewässer/Ufer-
vegetation

Art. 69

¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer sowie ihre Uferbereiche ein-
schliesslich der Bestockungen sind durch folgende Gesetze geschützt:

- Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz
- Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz vom 21. Juni 1991 über die Fischerei
- Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer

² Unterhalt und Verbau von Fliessgewässern haben, sofern überhaupt
nötig, nach ingenieurb biologischen Gesichtspunkten und Methoden zu
erfolgen.

³ Innerhalb eines Streifens von drei Metern Breite entlang von ober-
irdischen Gewässern ist jedes Ausbringen von Düngern aller Art sowie
Herbiziden und andern chemischen Stoffen untersagt

4.8 Archäologische
Schutzobjekte und
-gebiete

Art. 70

¹ Die im Bereich der archäologischen Schutzobjekte vorgesehenen
Bauten, Grabarbeiten oder Terrainveränderungen sind dem archäologi-
schen Dienst des Kantons Bern vorgängig zu melden.

² Treten andernorts archäologische Bodenfunde zutage, so sind die
Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der
archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissen-
schaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

D ZONENVORSCHRIFTEN

4.9 Historische
Verkehrswege

Art. 71

¹ Die im Schutzzonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche, -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt.

Wegleitend ist die IVS-Dokumentation.

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

Wanderwege

² Die im Inventarplan des Wanderwegnetzes enthaltenen Strassen und Wege unterliegen dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) und der Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FWG), d. h. bei jedem Eingriff, der über den normalen Unterhalt hinausgeht, ist ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

4.10 Ortsbildschutzgebiet

Art 72

¹ Das Ortsbildschutzgebiet umfasst den engeren Bereich der ursprünglichen Siedlung. Bauten, die den Charakter der bäuerlich - ländlichen Siedlungsstruktur beeinträchtigen würden, sind nicht gestattet.

² Hausstellung, Firstrichtung und Dachgestaltung, Lage, Volumen, Fassadenteilung und -gestaltung sowie Strassenraum- und Platzverhältnisse sind bei Um-, An- und Nebenbauten aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und -gestalt zu übernehmen oder zu erhalten. Materialien, Konstruktion und Farbgebung haben sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Für die Dachgestaltung und die Dachaufbauten gelten zudem die Bestimmungen dieses Reglementes.

³ Bei Abbruch und Wiederaufbau richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den bisherigen Verhältnissen. Neubauten haben die in diesem Reglement festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

⁴ Silos und dergleichen sollen unauffällige, nicht glänzende Farben aufweisen und dürfen keine weitherum sichtbaren Reklameaufschriften oder Fabrikanten- und Vertriebsnamen tragen.

⁵ Der Gemeinderat bezeichnet eine neutrale Fachinstanz, die dem Gesuchsteller für Voranfragen und Beratung während des Bauens zur Verfügung steht. Baugesuche für An- und Nebenbauten können dieser Fachinstanz zur Antragsstellung unterbreitet werden, bei bewohnten Hauptgebäuden ist eine Begutachtung durch die Fachinstanz unerlässlich. Allfällige Kosten gehen zulasten des Gesuchstellers.

D ZONENVORSCHRIFTEN

4.11 Bauinventar

Art. 73

Die schützenswerten und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 Abs. 2 BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

4.12 Beizug der Fachstelle

Art. 74

¹ Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzperimeter (Kernzonen mit Schutzvorschriften, Dorfzonen u.ä.) oder in einer Baugruppe des Bauinventars liegen, ziehen die zuständigen Behörden die zuständigen Fachstellen bei.

² Die Objekte nach Absatz 1 sind Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet (vgl. Art. 13a Abs. 3 BauV)

³ Eine Voranfrage wird empfohlen.

1. Verfahrensvorschriften

1.1 Planerlassverfahren

Verfahren für Vorschriften und Pläne

Art. 75

Für das Planerlassverfahren inklusive Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 56 und Art. 58 ff BauG, Art. 109 bis 122 BauV).

1.2 Bau- und Ausnahmbewilligungsverfahren

Baubewilligungsverfahren

Art. 76

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes (Art. 32 ff BauG, BewD).

Baueingabe, allgemeine Anforderungen

Art 77

¹ Für Form und Inhalt des Baugesuches, der Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art 10 ff BewD).

² Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch, energietechnischer Massnahmenachweise usw.) können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

³ Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Ausnahme- und Lastenausgleichsverfahren

Art. 78

¹ Das Ausnahmbewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Bauverordnung und des Bewilligungsdekretes (Art. 27 BauG, Art. 94 BauV, Art. 10 Abs. 4, Art. 18 Abs. 2, Art. 26 Bst. e, Art. 36 Abs. 3 Bst. a BewD).

² Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind zudem die besonderen Vorschriften des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes zu beachten (Art 24 Abs. 2 RPG, Art. 84 BauG, Art. 8 Abs. 2 und Art. 19 BewD).

³ Das Lastenausgleichsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes (Art. 30 und 31 BauG, Art. 26 Bst. g BewD).

Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Art. 79

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN / KOMPETENZORDNUNG

Der Bauentscheid. Art. 80

¹ Die Baubewilligung ist auszustellen, wenn die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und die nach den anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften eingehalten sind, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet wird und wenn keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 Baugesetz entgegenstehen.

² Die Baubewilligung ist jedoch erst auszustellen, wenn die allenfalls für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen, es sei denn, dass eine andere Bewilligungsfolge aus besonderen Gründen zweckmässiger ist (Art. 2 BauG).

³ Im Bauentscheid wird geurteilt über:

- a) das Baugesuch und die zugehörigen Ausnahmegesuche;
- b) die Kostenpflicht;
- c) die Festsetzung allfälliger Bedingungen und Auflagen;
- d) die weiteren Bewilligungen, die der Bauherr vor Baubeginn beizubringen hat;
- e) den Vorbehalt von Drittmannsrechten (Rechtsverwahrungen);
- f) im Falle einer Teilbaubewilligung über die Gegenstände, die noch einer Bewilligung bedürfen.

⁴ Der Bauentscheid ist mit schriftlicher Begründung und Rechtsmittelbelehrung zusammen mit den weiteren für das Bauvorhaben nachgesuchten Bewilligungen zu eröffnen:

mit eingeschriebenem Brief:

- a) dem Baugesuchsteller,
- b) den verbleibenden Einsprechern,

mit einfachem Brief:

- a) den beteiligten kantonalen Fachstellen,
- b) den Rechtsverwahren,
- c) dem Nachführungsgeometer (Art. 37 Abs. 3 BewD).

1.3 Baupolizei Art. 81

Die Aufgaben und das Verfahren der Baupolizei richten sich nach den Bestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 45 bis 48 BauG, Art. 47 bis 50 BewD).

2. Kompetenzordnung

Gemeinderat Art. 82

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über

- Richtpläne;
- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 66 Abs. 2 lit b BauG und Art. 93 Baugesetz betreffen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 2 lit b BauG) festlegen;
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 Bauverordnung;
- die Anordnung des Vorprüfungsverfahrens.

Dem Gemeinderat obliegen:

- a) die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen;
- b) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung;
- c) die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen (Art. 24 und Art. 34 BewD).

³ Im Baubewilligungsverfahren obliegt dem Gemeinderat:

- a) der Entscheid über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- b) die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 BauG);
- c) die Antragsstellung zuhanden der Baubewilligungsbehörde bei ordentlichen Baugesuchen, soweit diese Ausnahmen erfordern und/oder zu beurteilende Einsprachen vorliegen.

⁴ Der Gemeinderat ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind

Dem Gemeinderat obliegen insbesondere Beschlüsse betreffend:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

⁵ Der Gemeinderat wählt für eine Amtsdauer von jeweils vier Jahren die drei bis sechs Mitglieder der ihm unterstellten Kommission Natur und Landschaft.

Baukommission

Art. 83

¹ Im Planerlassverfahren obliegen der Baukommission:

- die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
- das Ausführen resp. Begleiten der beschlossenen Planungen;
- das Durchführen des Vorprüfungsverfahrens.-

² Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Baukommission:

- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Prüfung der Baugesuche und -profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel;
- bei Zuständigkeit der Gemeinde, Erlass von erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 9 und Art. 35-37 BewD);
- das Einholen der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 17 BewD);
- die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 9 BewD);
- das Einholen der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 18 BewD);
- bei Zuständigkeit der Gemeinde, Baupublikationen und öffentliche Auflage von Baugesuchen (Art. 19 ff BewD);
- Antragsstellung an den Gemeinderat

³ Im Baupolizeiverfahren obliegen der Baukommission:

- Aufsicht über das Einhalten der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- obligatorische Baukontrollen gemäss Baugesetzgebung (Art. 47 BewD);
- Erlass von Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, von Benutzungsverboten;
- Betreuung der raumplanerischen Aufgaben der Gemeinde;
- Prüfung der Bedingungen des energietechnischen Massnahmenachweises als Energiekontrolleur der Gemeinde;
- Prüfung der Bedingungen der Tankschutzvorschriften als Tankkontrolleur;
- Prüfung der Brandschutzauflagen, soweit der Feueraufseher dazu zuständig ist.

⁴ Der Baukommission obliegt zudem die Aufsichtspflicht zu den Bestimmungen des Schutzzonenplanes und der Luftreinhalteverordnung.

⁵ Der Gemeinderat wählt für eine Amtsdauer von jeweils vier Jahren die sieben Mitglieder der ihm unterstellten Baukommission.

Kommission
Natur und Landschaft
See- und Flussufer

Art. 84

Die Kommission Natur und Landschaft, See- und Flussufer

- a) sorgt für die Umsetzung des Landschaftsrichtplanes;
- b) plant und koordiniert die einzelnen Verbesserungsmassnahmen und Projekte;
- b) unterbreitet dem Gemeinderat entsprechende Vereinbarungen und Detailprojekte zur Genehmigung;
- c) beantragt die entsprechenden Kredite;
- d) überwacht die Einhaltung des Baureglementes im Bereich Natur und Landschaft;
- e) berichtet dem Gemeinderat jährlich über ihre Tätigkeit.

Stimmbürger

Art. 85

Im Planerlassverfahren obliegt den Stimmbürgern die Beschlussfassung:

- a) über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b) über Überbauungsordnung, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

F Straf- und Schlussbestimmungen

1. Widerhandlungen Art. 86

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 85 SBG), des Gemeindegesetzes (Art. 6 GG) oder des Strafgesetzbuches (Art. 292 StGB) vom Richter geahndet.

2. Inkrafttreten Art. 87

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

3. Aufhebung bestehender Vorschriften Art. 88

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

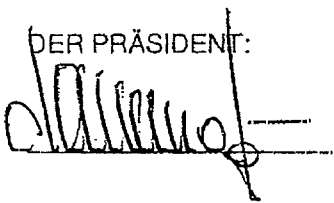
- a das Baureglement vom 27. Juni 1977/17. Dezember 1984;
- b der Zonenplan vom 27. Juni 1977/17. Dezember 1984

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

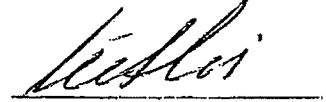
GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG	VOM	11.09.1998	BIS	30.09.1998
VORPRÜFUNG	VOM	04.05.1999		
PUBLIKATION IM AMTSBLATT	VOM	12.06.1999		
IM AMTSANZEIGER	VOM	11 / 18.06.1999		
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE	VOM	11.06.1999	BIS	12.07.1999
EINSPRACHEVERHANDLUNG	AM	16.08.1999		
RECHTSVERWAHRUNGEN				5
ERLEDIGTE EINSPRACHEN				3
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN				6
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT	AM	23.08.1999		
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE	AM	30.08.1999		
	MIT			103 JA
	MIT			4 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRÄSIDENT:


DER SEKRETÄR:




DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

RADELFINGEN, DEN 1. OKTOBER 1999

DER GEMEINDESCHREIBER



GENEHMIGT DURCH DAS AGR (AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG)

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 09. MAI 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung


BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG

ÜBERSICHT		Seite
I	Grafische Darstellungen	39-57
II	Überbauungsschema zur ZPP Nr. 1 „Kirchrain“	58
III	Überbauungsschema zur ZPP Nr. 2 „Sahlmatte II“	59
IVa	Bauinventar	60
IVb	Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte	61
V	Historische Verkehrswege	62-63
VI	Abkürzungen / Begriffe	64
VII	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen	65-70
VIII	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	71-76

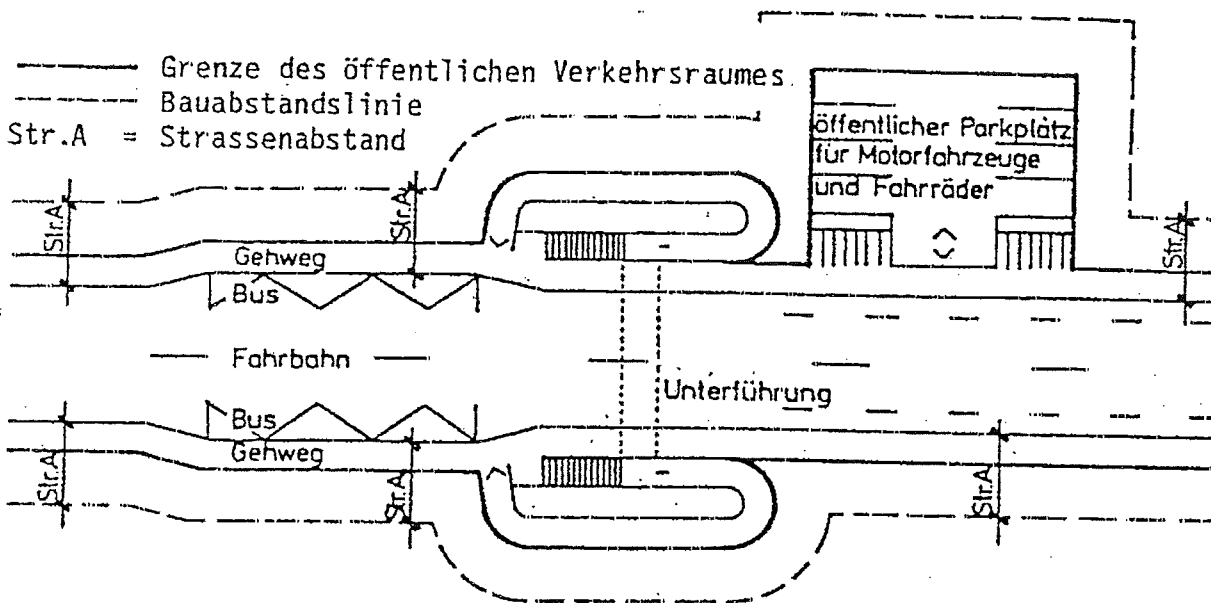
BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG I GRAFISCHE DARSTELLUNGEN

ÜBERSICHT		Seite
1	Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	40
2.	Gebäudelänge	41
3	Bäuabstände gegenüber nachbarlichem Grund	42
3.1	Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	44
	Beispiel A : Winkelbau	45
	Beispiel B : Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss	46
	Beispiel C : Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss	49
3.2	Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen	50
4.	Gebäudeabstand	51
5.	Gebäudehöhe	52
5.1	Gebäudehöhe bei Bauten am Hang	52
5.2	Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen	53
5.3	Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach	53
5.4	Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach	54
5.5	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	54
5.6	Gebäudehöhe bei Quergiebeln	56
6.	Geschosszahl	57

ANHANG I GRAFISCHE DARSTELLUNGEN

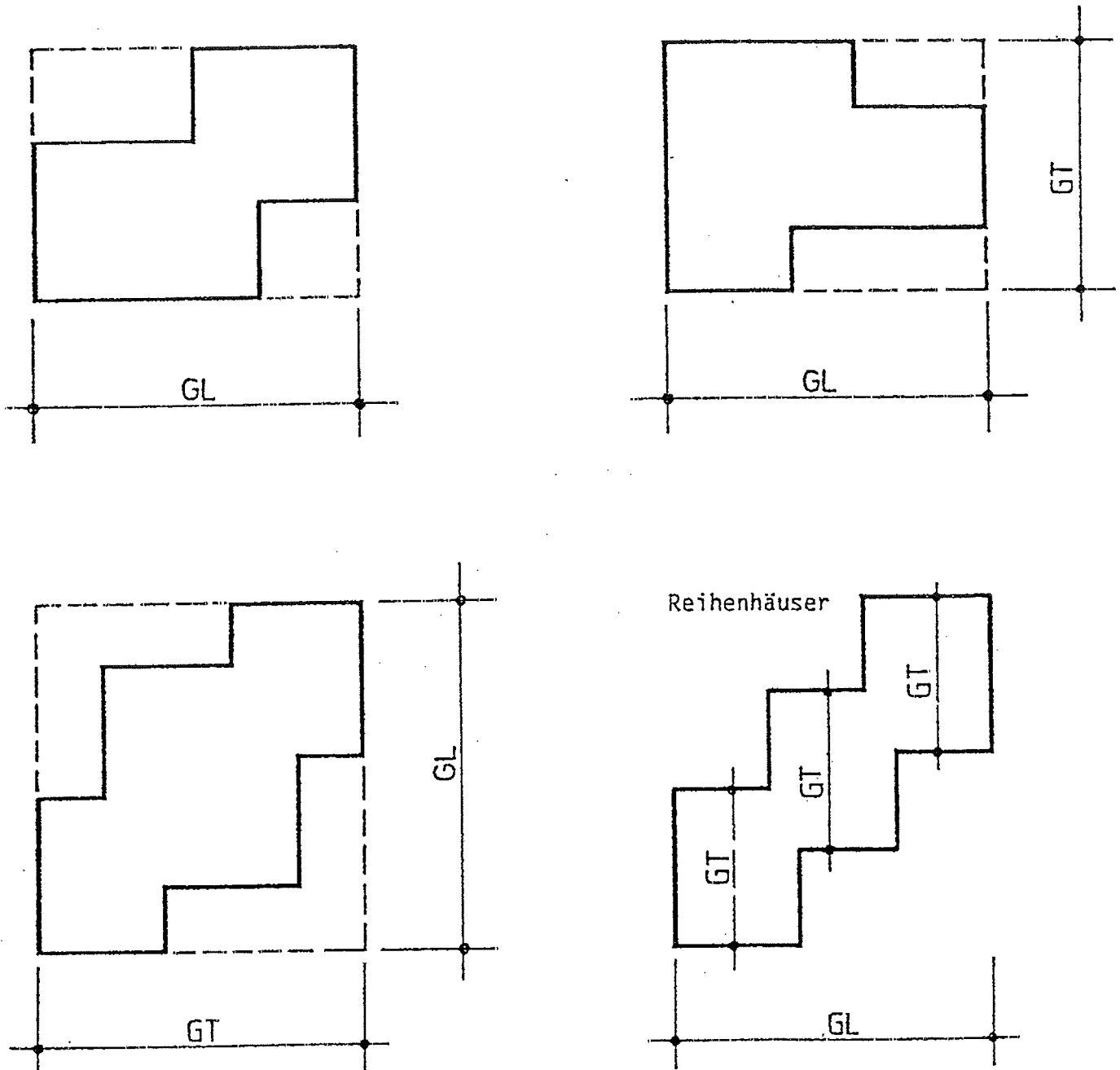
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum




Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechts-gültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeu-tung.

2. Gebäudelänge

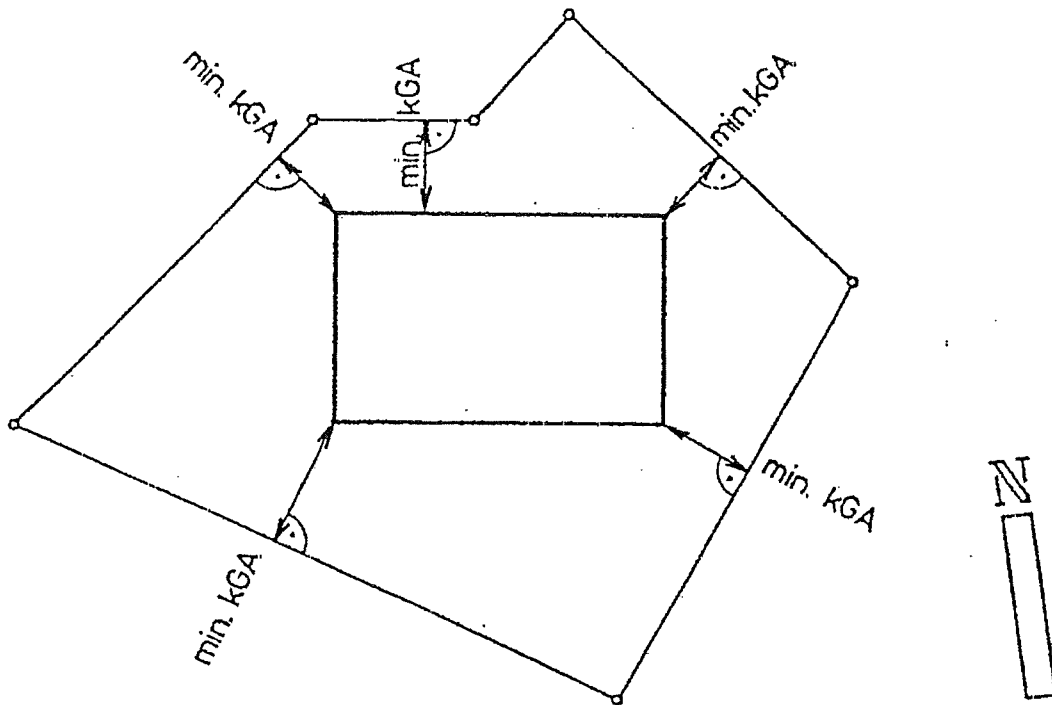
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



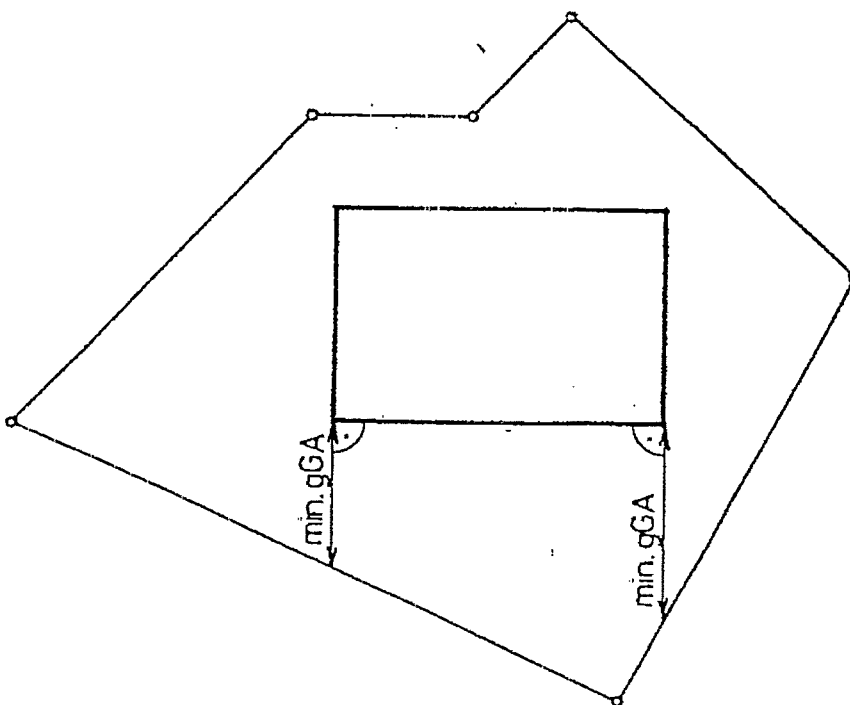
- GL = Gebäudelänge
- GT = Gebäudetiefe
-  = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

3. Bauabstände gegenüber nachbärllichem Grund

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

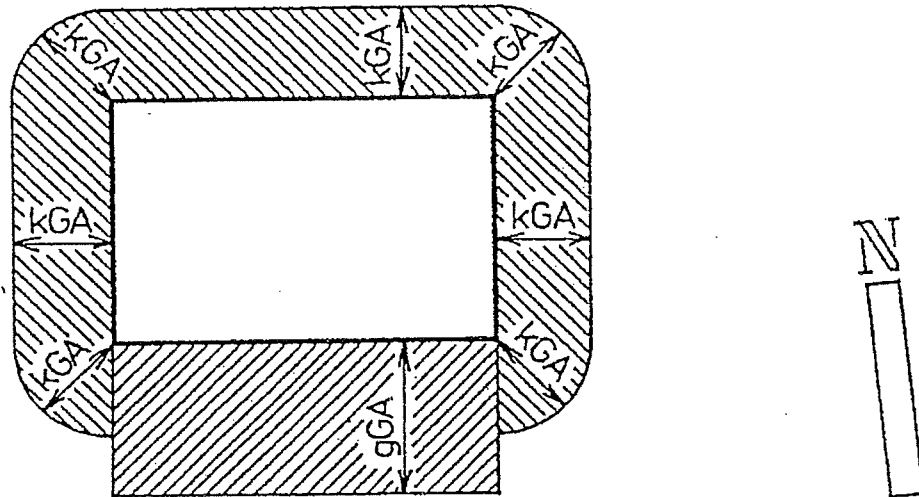


Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



ANHANG I GRAFISCHE DARSTELLUNGEN

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

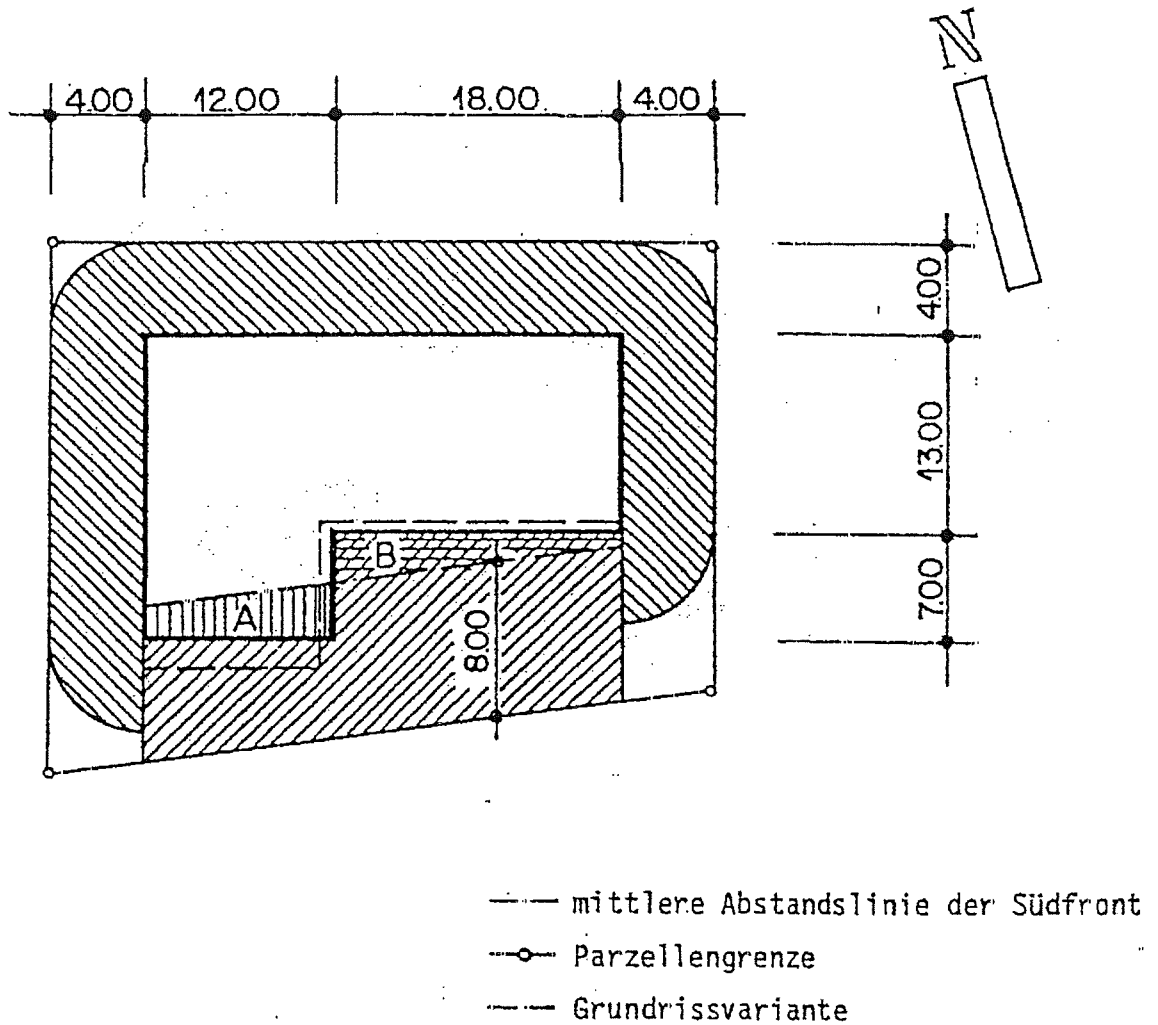
3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

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-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel A: Winkelbau

kGA 4 m
gGA 8 m



Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

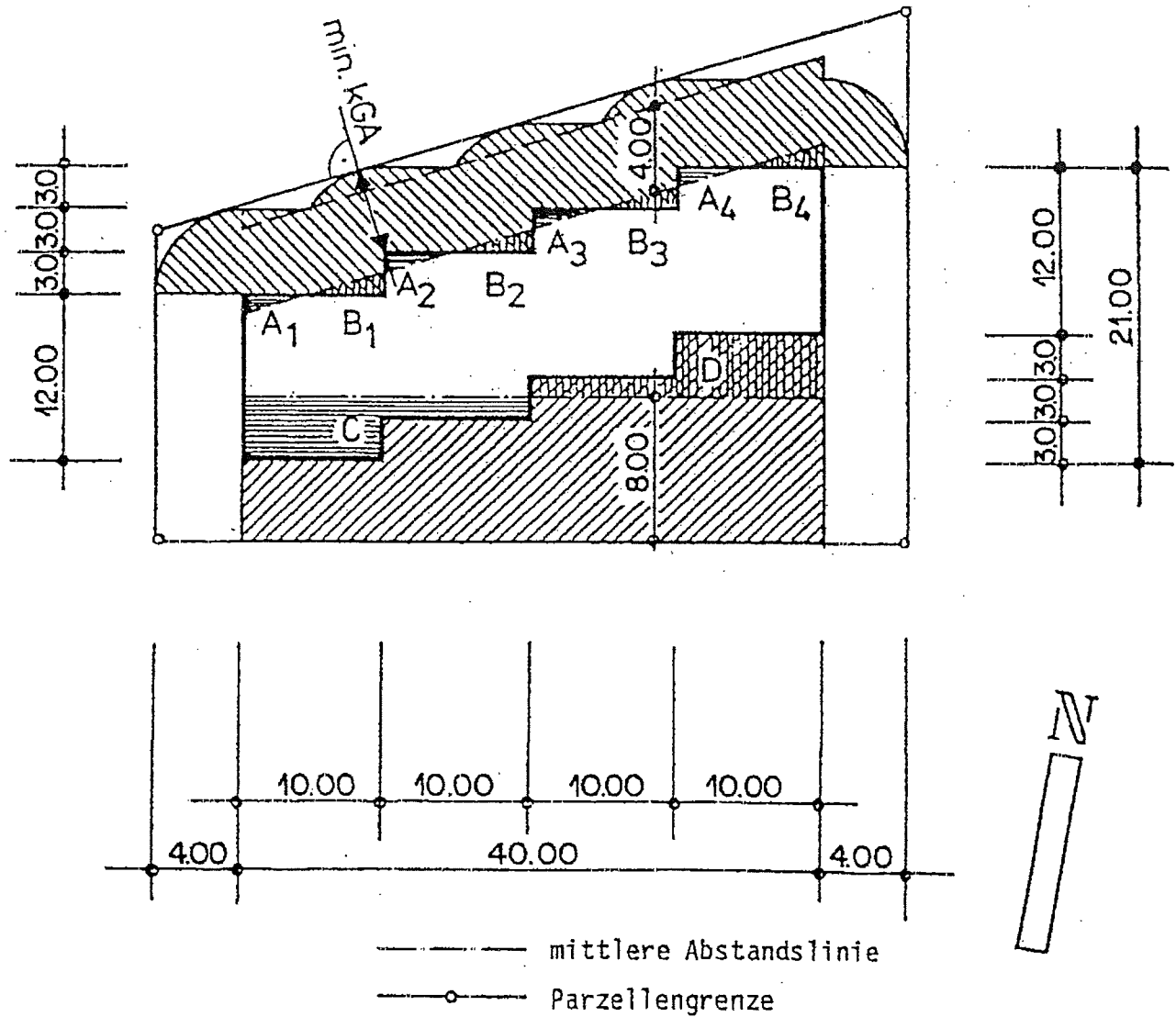
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

I. Nördlicher und südlicher Grenzabstand

kGA 4 m
gGA 8 m

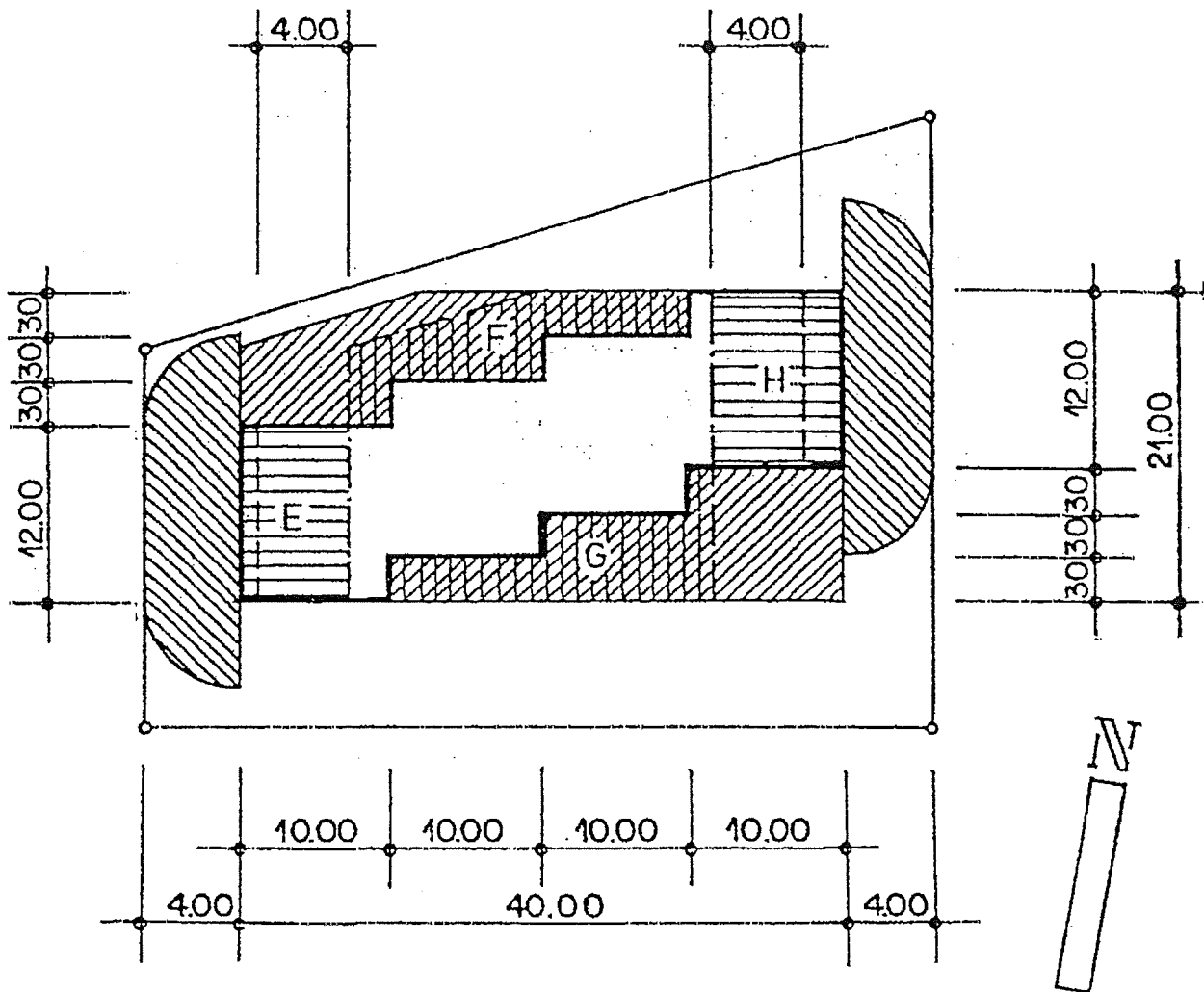


Flächen A1 + A2 + A3 + A4 = Flächen B1 + B2 + B3 + B4.

Fläche C = Fläche D

II. Seitlicher Grenzabstand

seitlicher Abstand ab mittlerer Abstandslinie



seitlicher Grenzabstand ab äusserstem Gebäudeteil

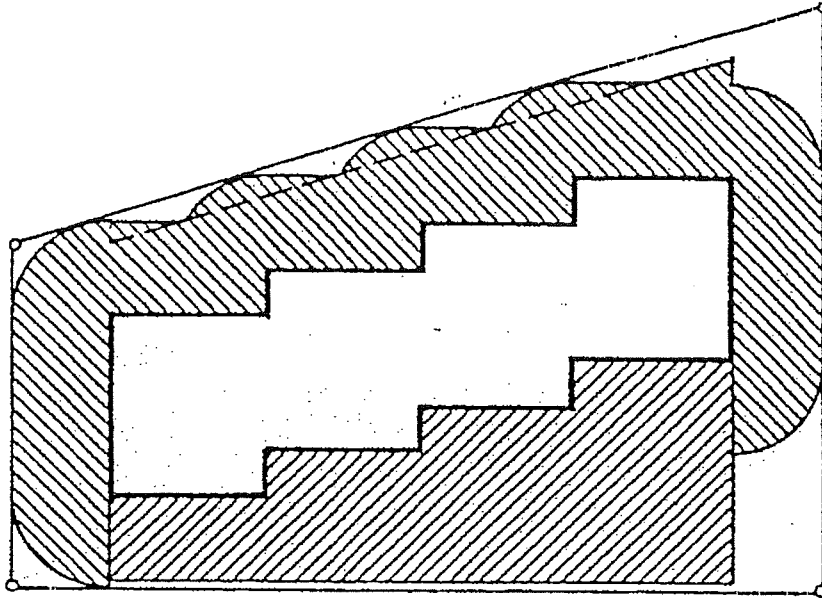
Fläche E = Fläche F

Fläche G = Fläche H

Bemerkung:

Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade der Gebäudeteile E bzw. H und nicht die mittlere Abstandslinie ausschlaggebend.

III. Zusammenzug

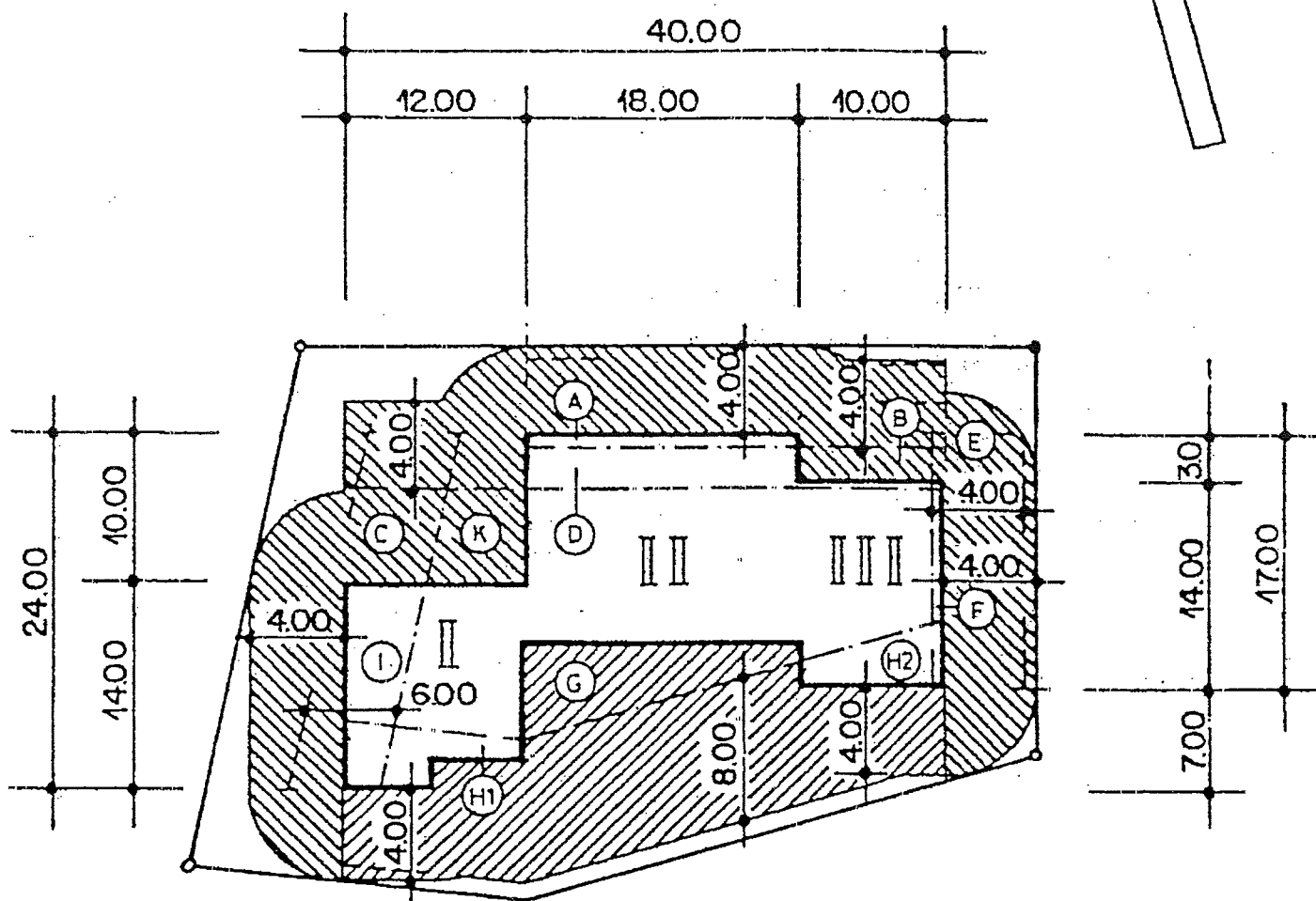


ANHANG I GRAFISCHE DARSTELLUNGEN

Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

kGA 4 m
gGA 8 m

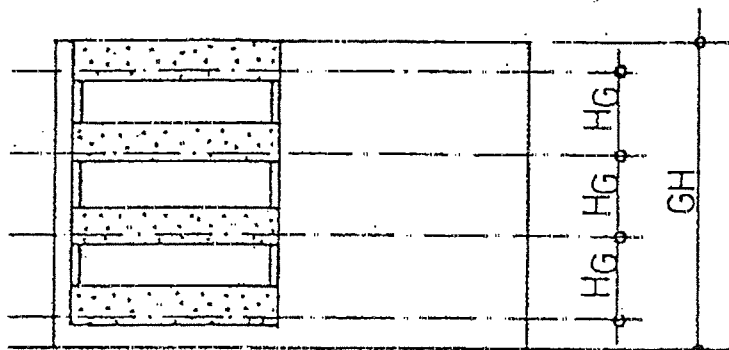
— mittlere Abstandslinie
○— Parzellengrenze



Fläche A = Fläche B
Fläche C = Fläche D
Fläche E = Fläche F

Fläche G = Flächen H1 + H2
Fläche I = Fläche K

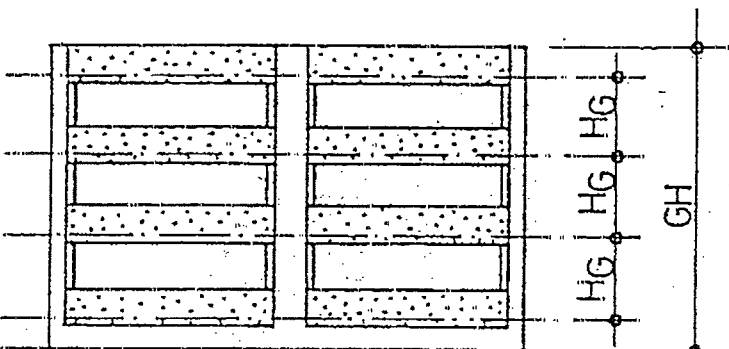
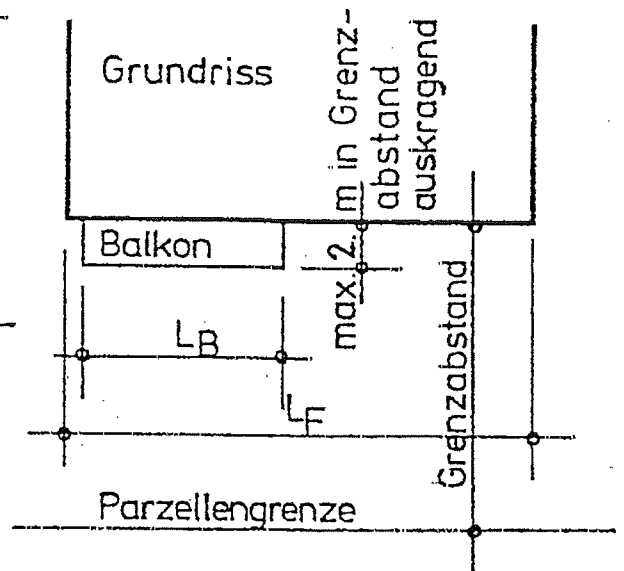
3.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



Fassade

$$L_B \cdot 3H_G < 0.5 \cdot L_F \cdot GH$$

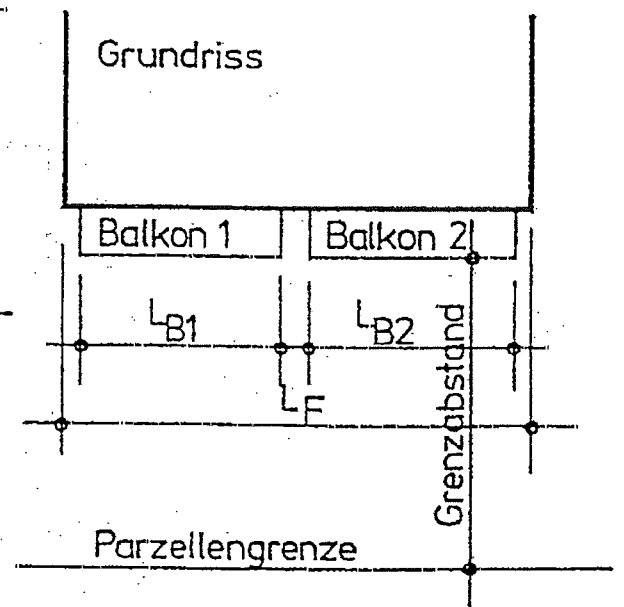
$$A_B < 0.5 \cdot A_F$$



Fassade

$$(L_{B1} + L_{B2}) \cdot 3H_G > 0.5 \cdot L_F \cdot GH$$

$$A_B > 0.5 \cdot A_F$$



L_B = Balkonlänge

H_G = Geschosslänge

L_F = Fassadenlänge

GH = Gebäudehöhe


A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe


A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

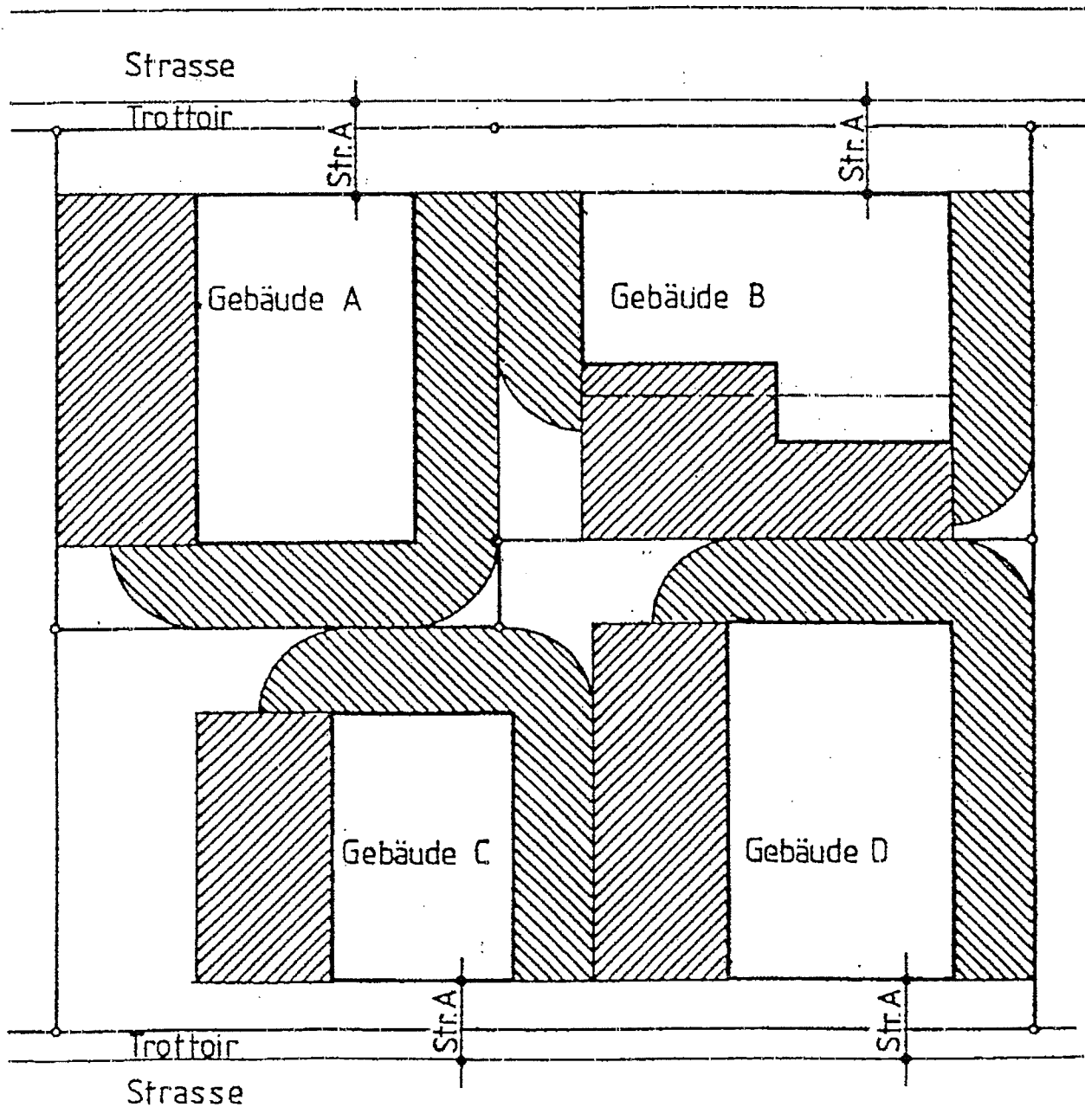
4. Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

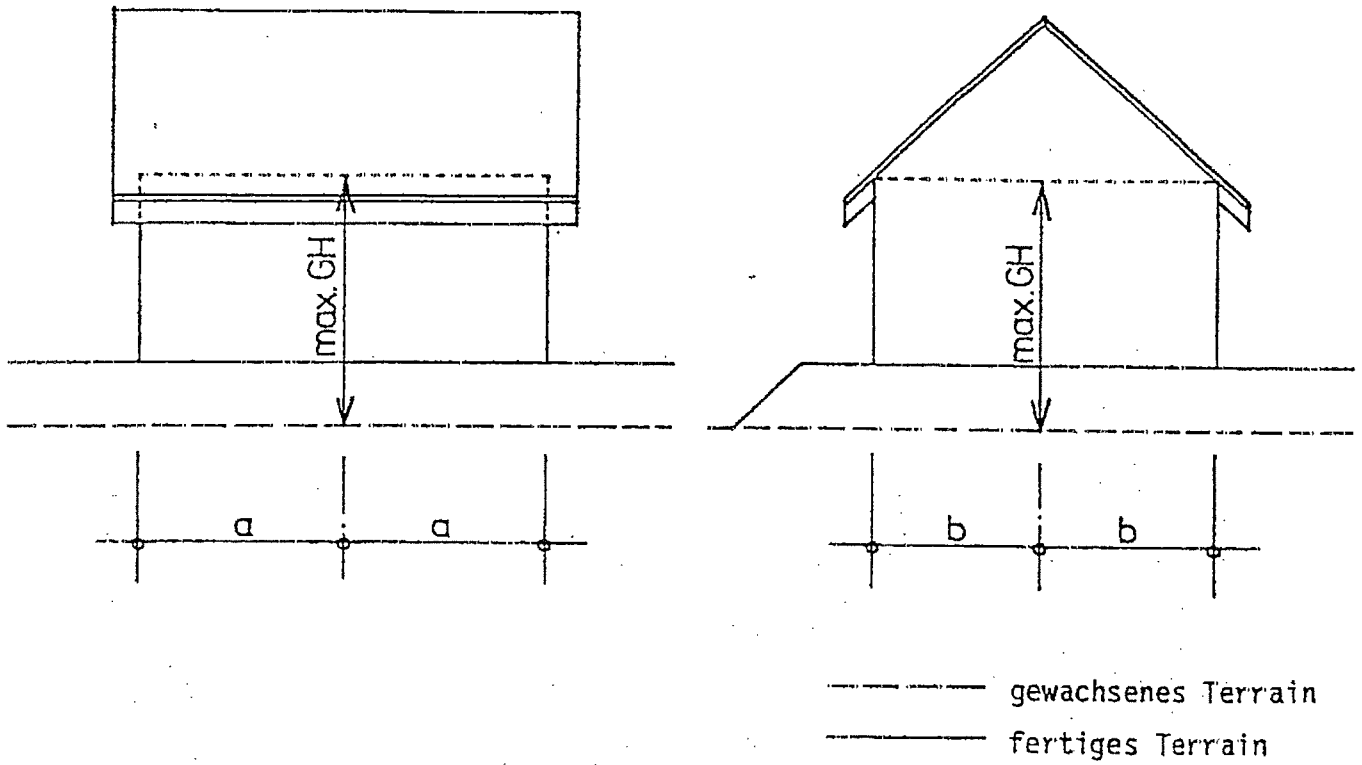
 = Fläche kGA

 = Fläche gGA

Str.A = Strassenabstand

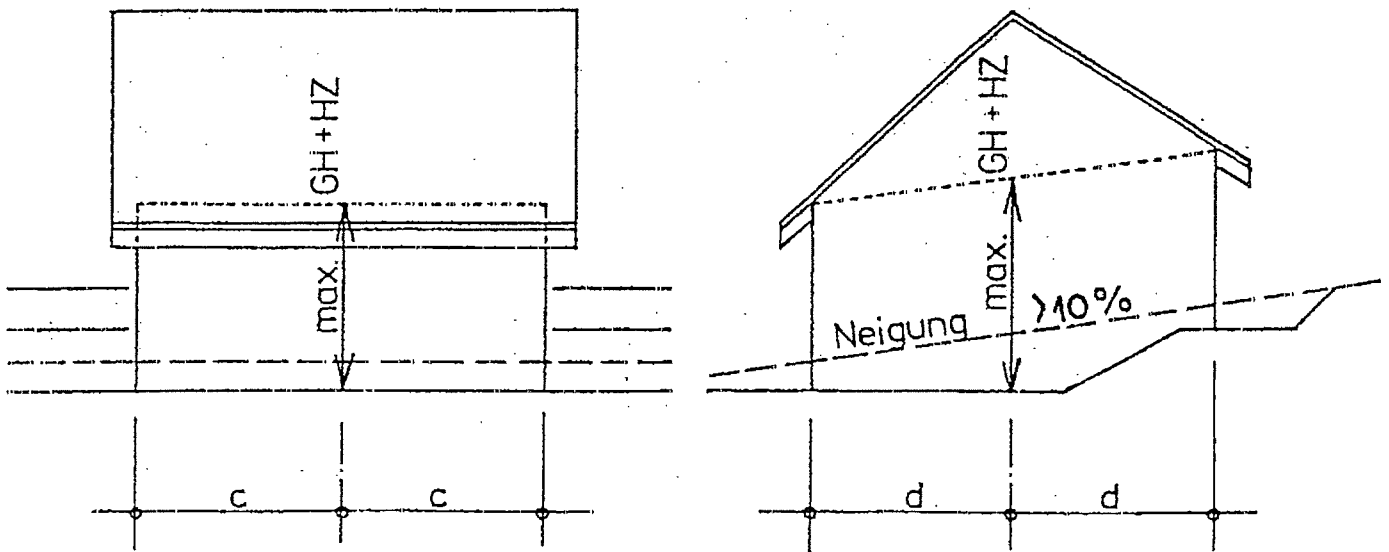


5. Gebäudehöhe

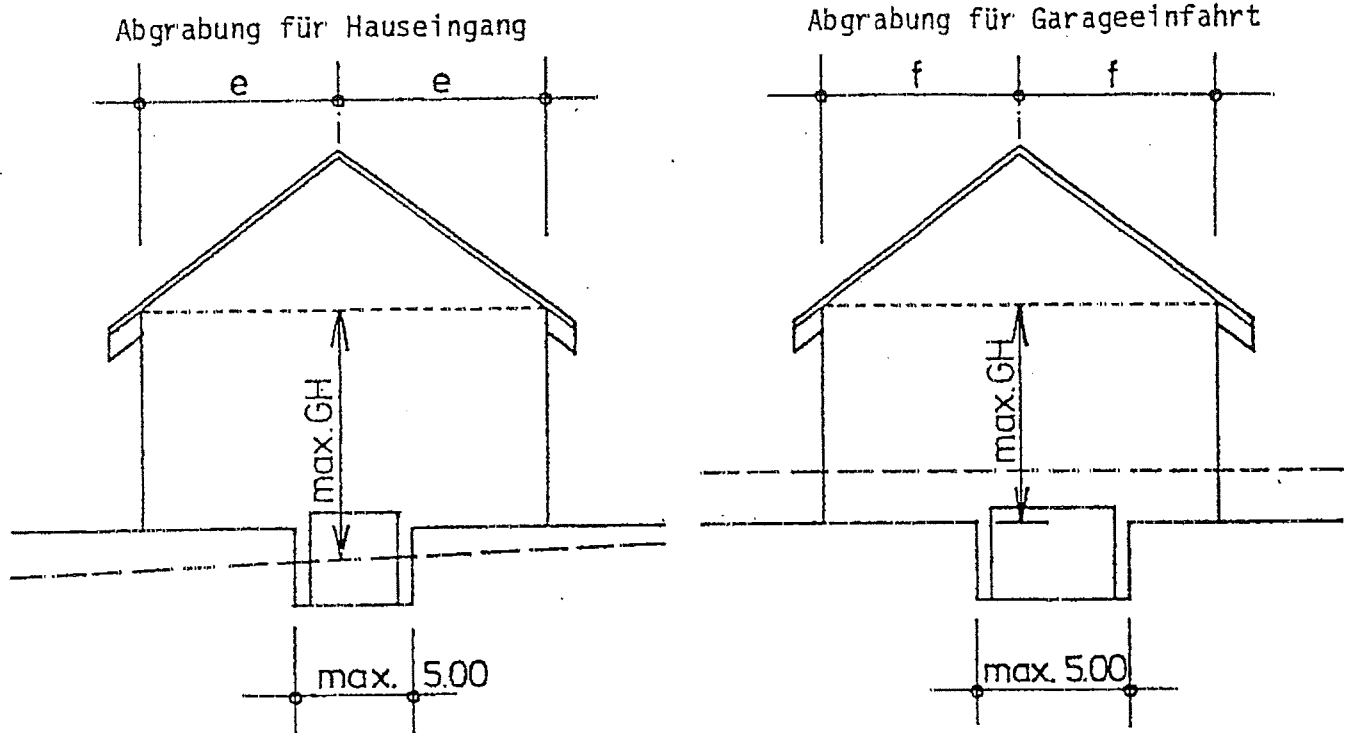


5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

$n = \text{min. Neigung für Hanglage}$



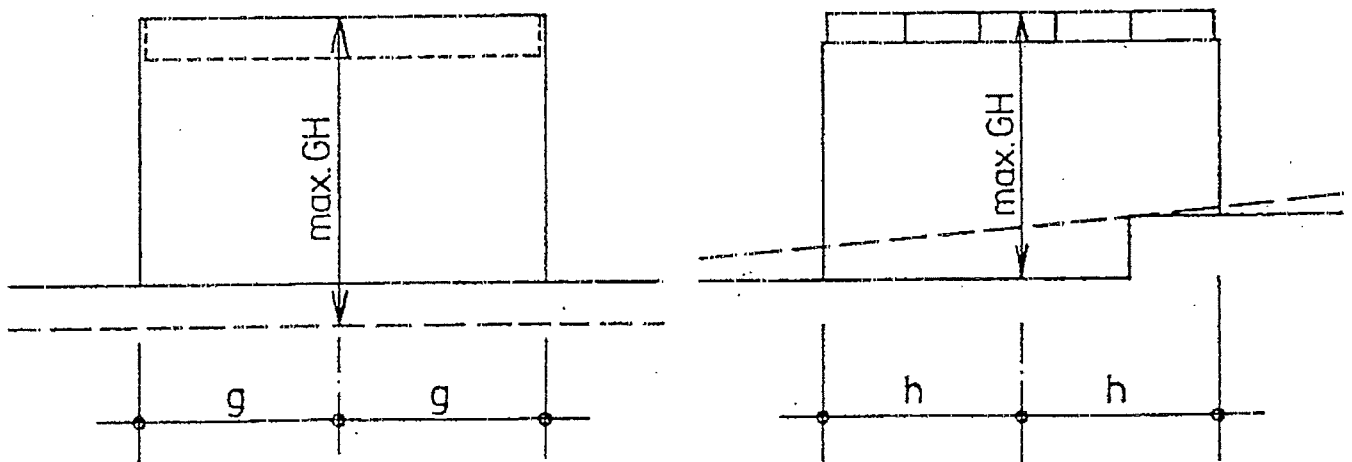
5.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

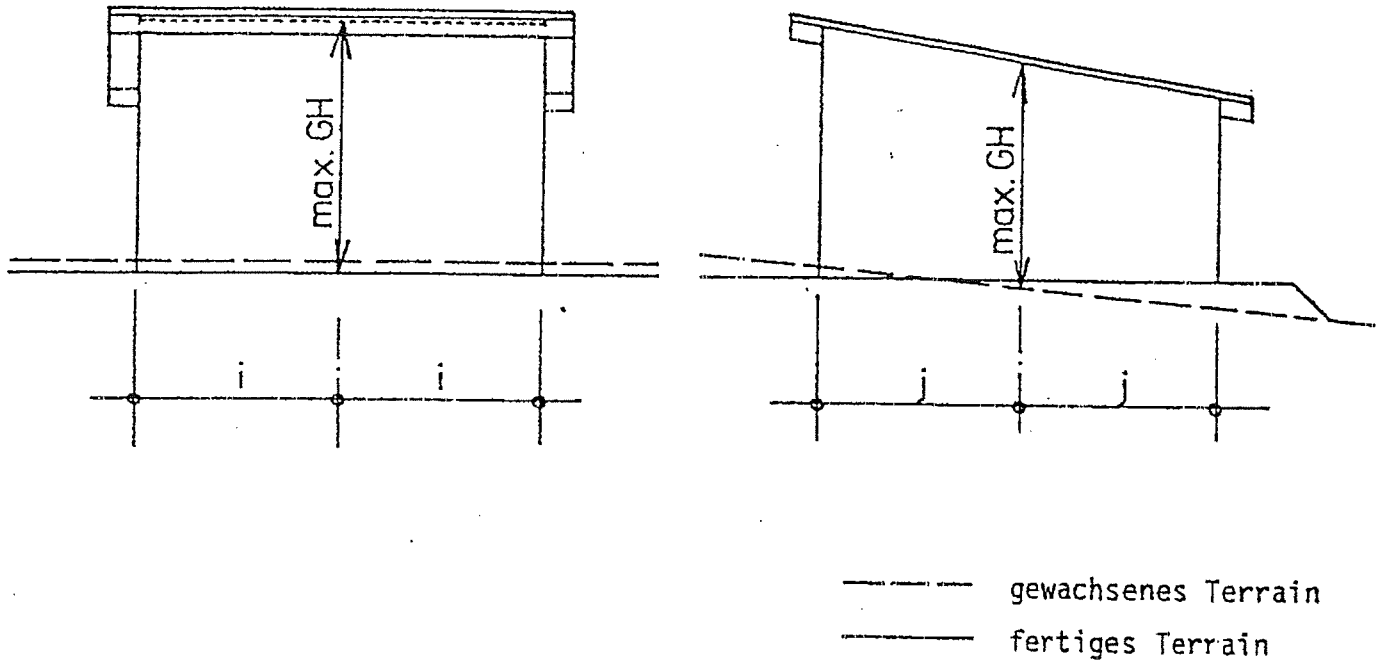
mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)

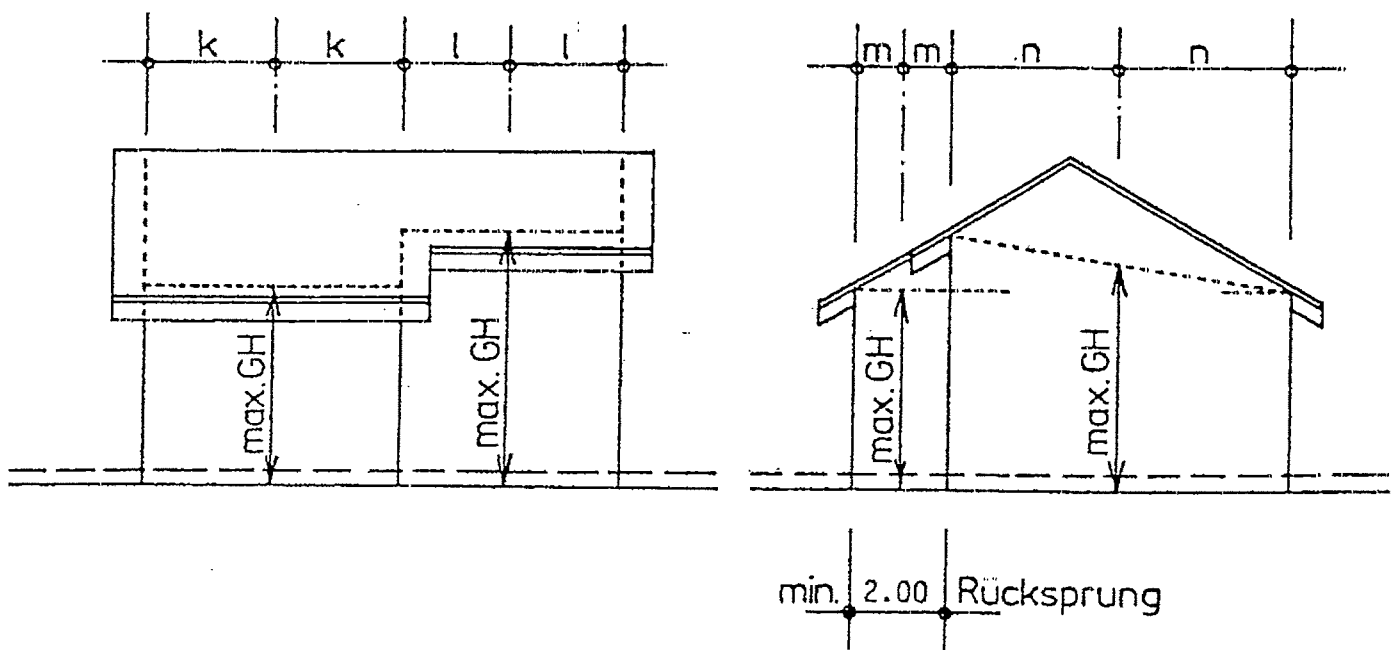


----- gewachsenes Terrain
 _____ fertigtes Terrain

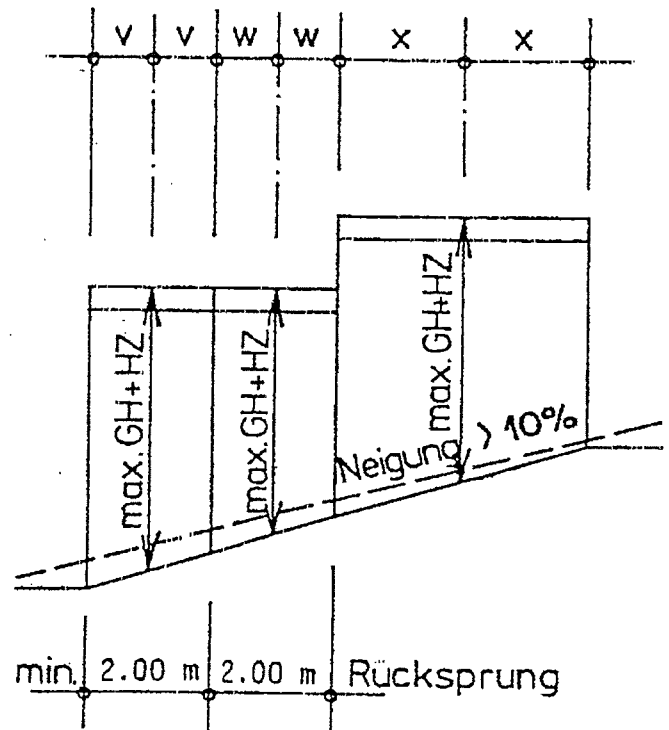
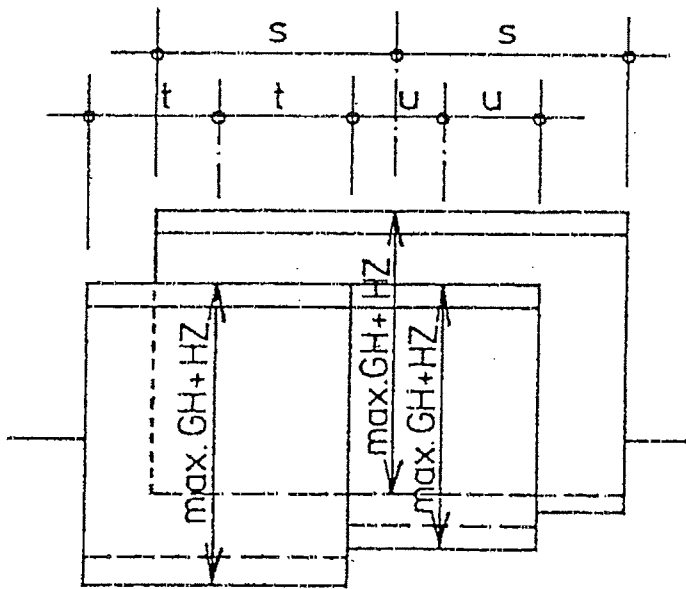
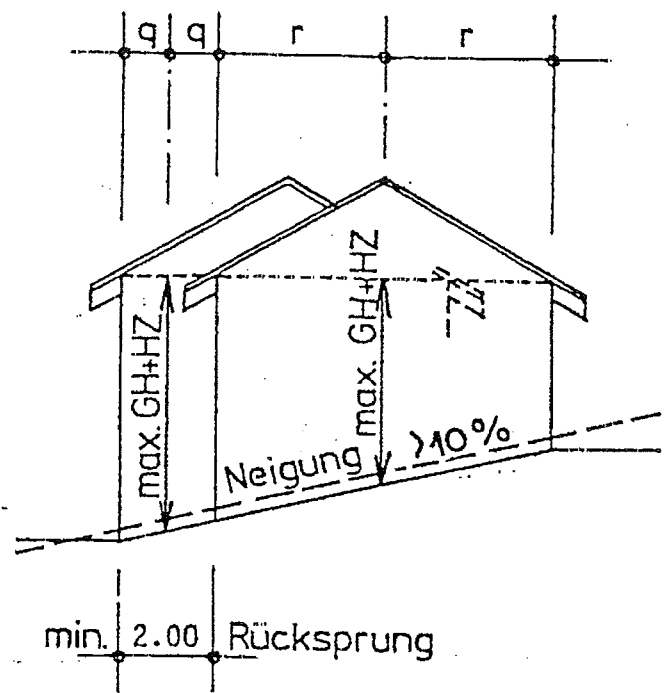
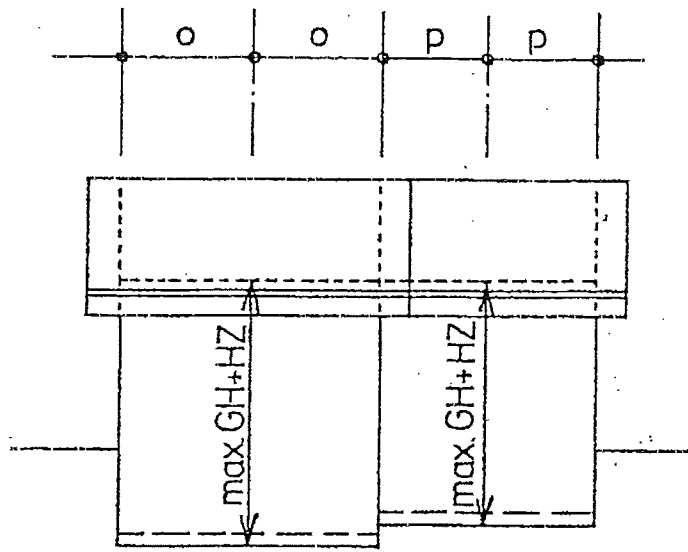
5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

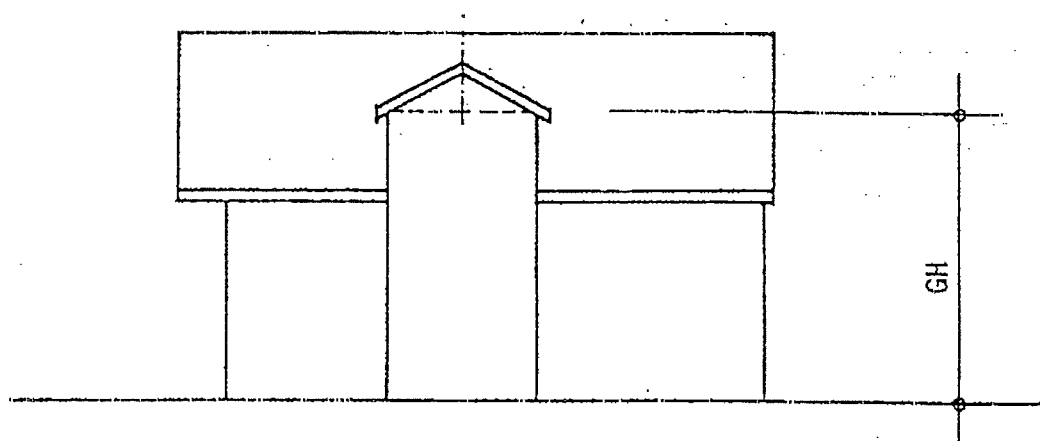
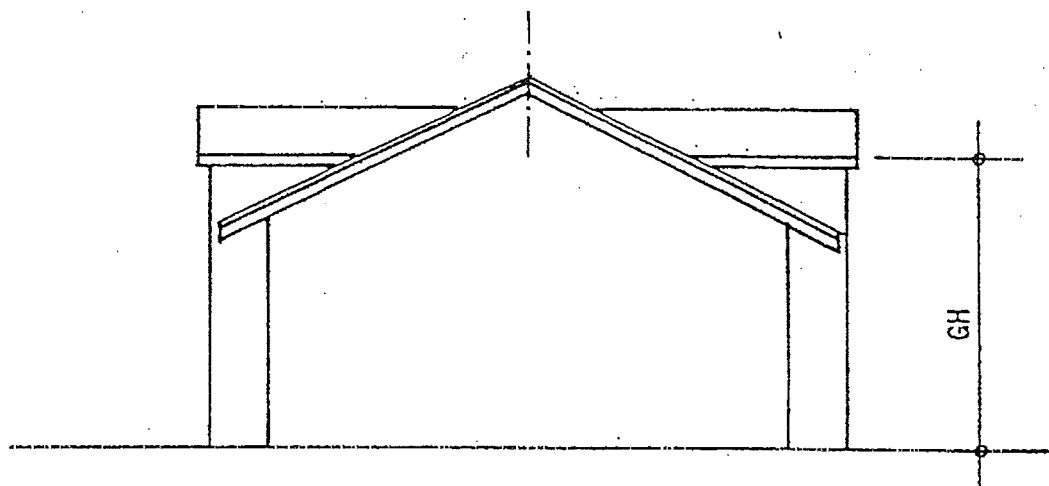


ANHANG I GRAFISCHE DARSTELLUNGEN



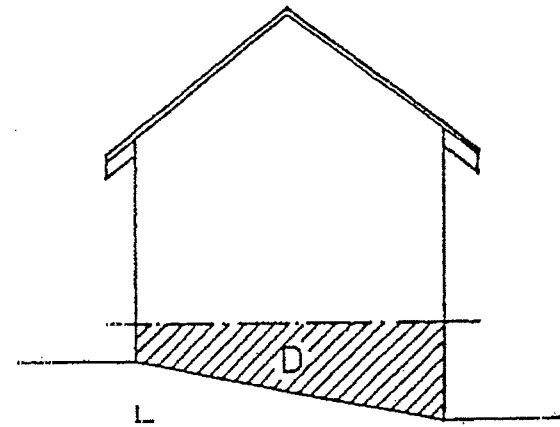
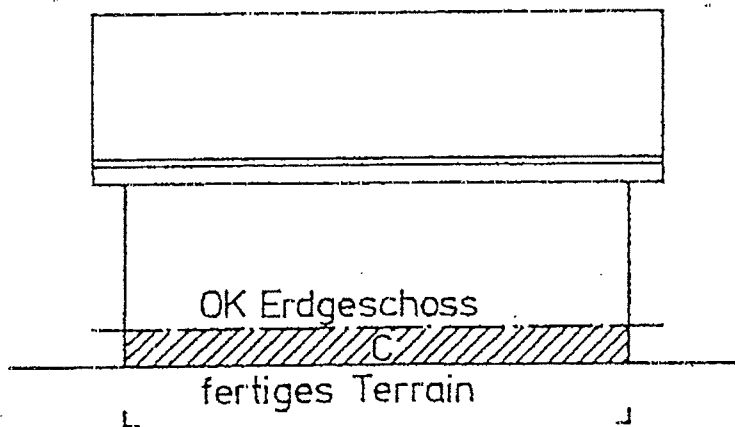
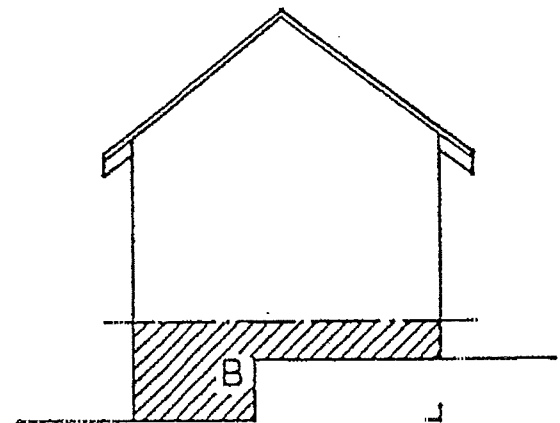
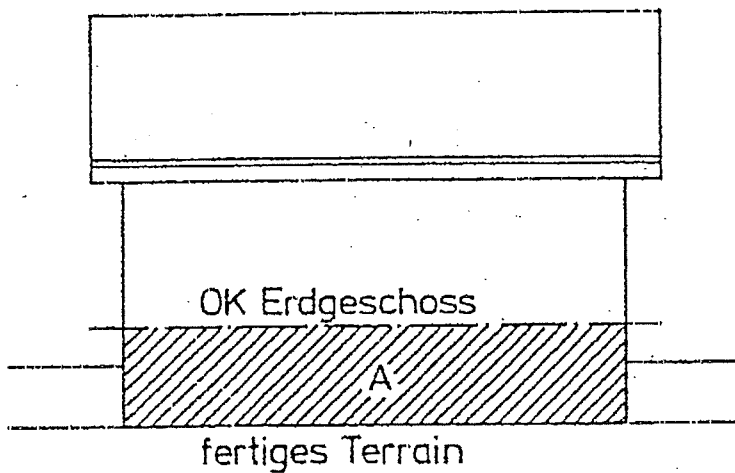
----- gewachsenes Terrain
 _____ fertiges Terrain

5.6 Gebäudehöhen bei Quergiebeln



6. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

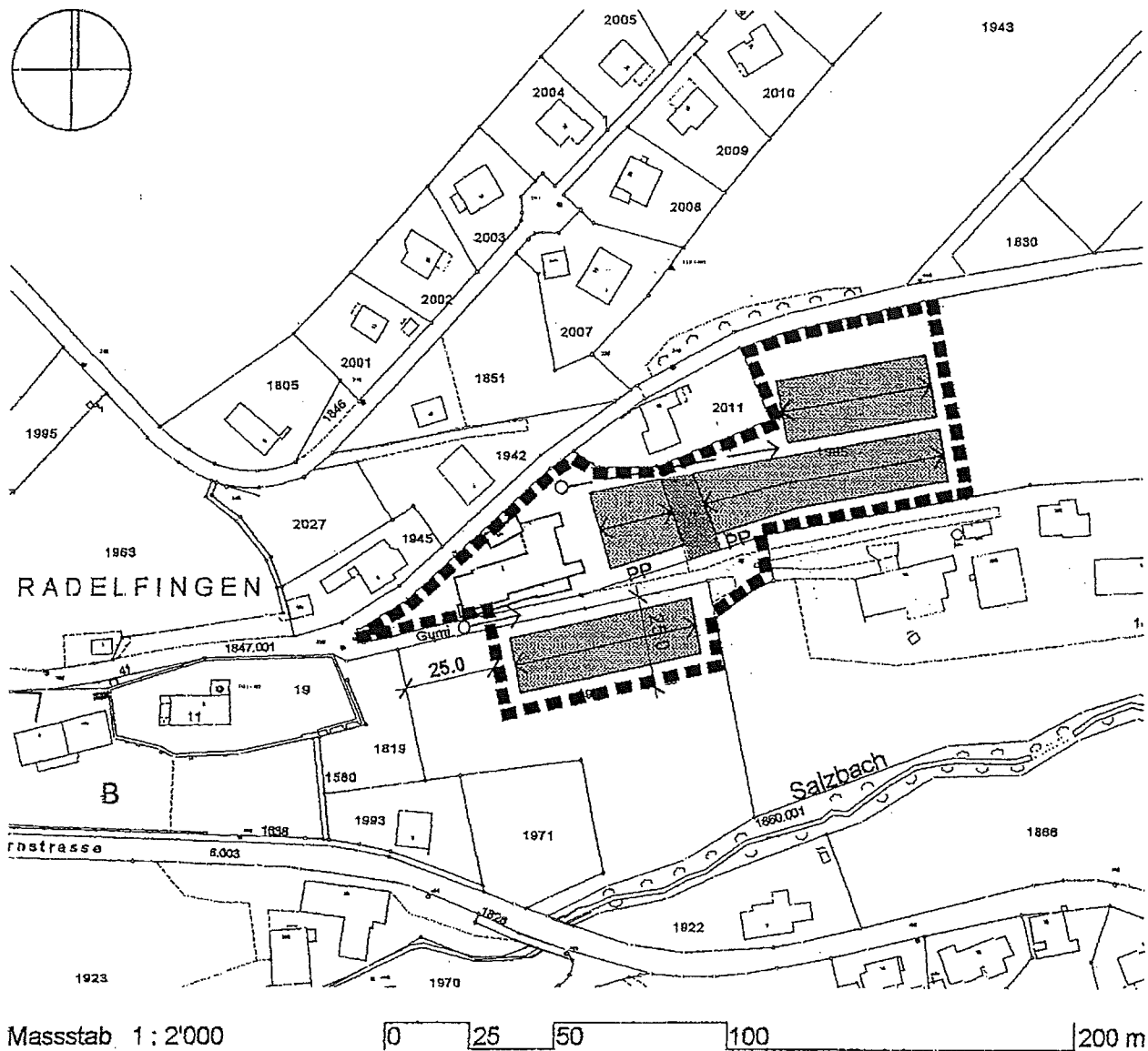


mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden


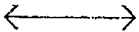


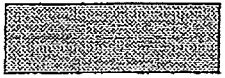
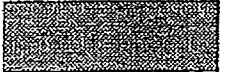
$$= \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG II ÜBERBAUUNGSSCHEMA ZUR ZPP Nr. 1 „KIRCHRAIN“

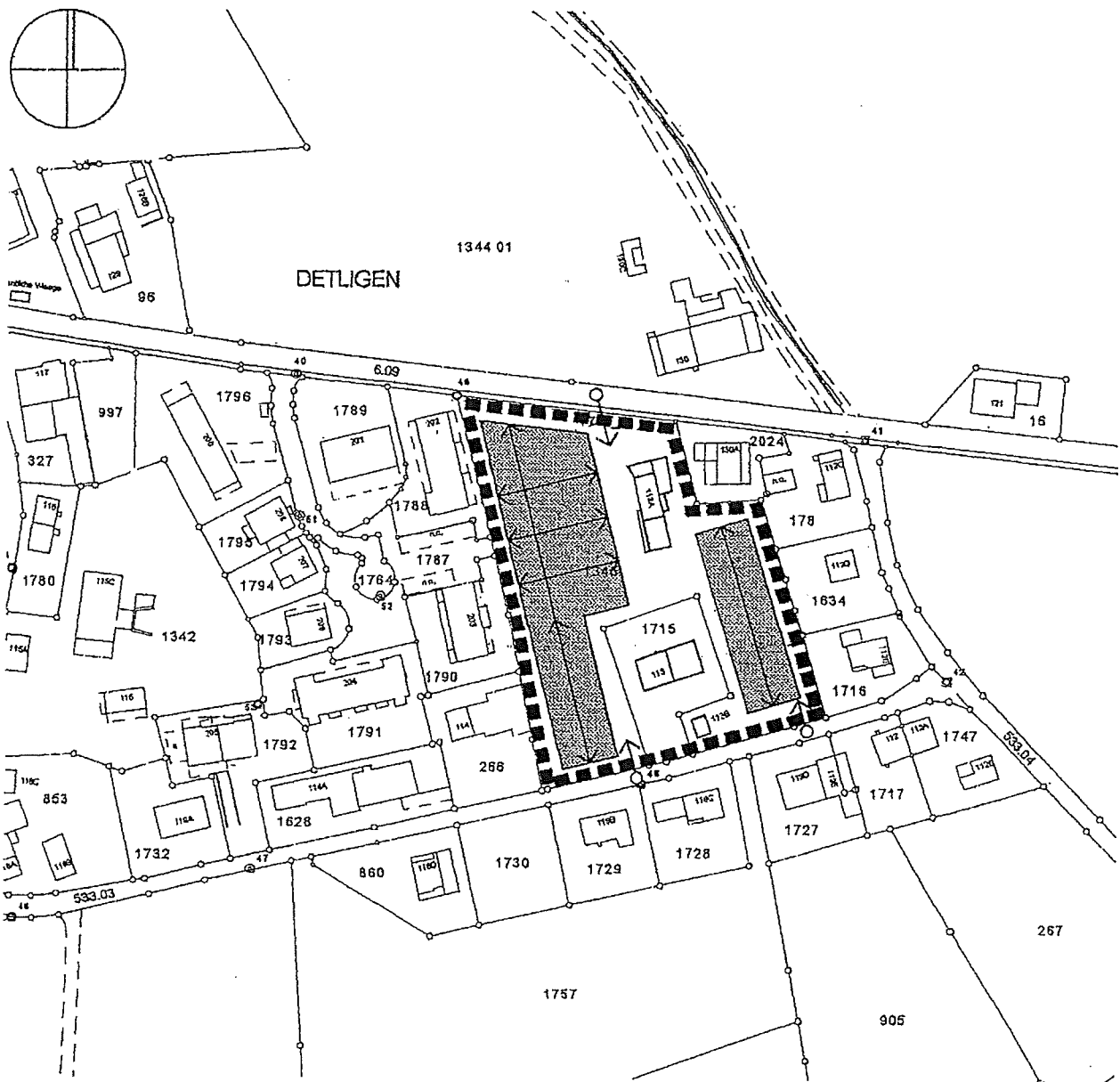


LEGENDE

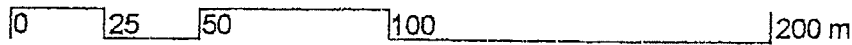
- | | | | |
|---|---|--|----------------------------------|
|  | Wirkungsbereich |  | Hauptfirstrichtung |
|  | Bestehende Gebäude |  | Zu- resp. Wegfahrt Erschliessung |
|  | Baubereich für zweigeschossige Wohnbauten | PP | Zentrale Parkierung |
|  | Freihaltebereich keine Hauptbauten | | |

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN


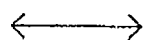

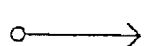
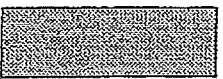
ANHANG III ÜBERBAUUNGSSCHEMA ZUR ZPP Nr. 2 „SAHLMATTE II“



Masstab 1 : 2'000



LEGENDE

-  Wirkungsbereich
-  Hauptfirstrichtung
-  Bestehende Gebäude
-  Zu- resp. Wegfahrt Erschließung
-  Baubereich für zweigeschossige Wohnbauten

ANHANG IVa BAUINVENTAR

Bauinventar

Das Bauinventar ist eine separate Zusammenstellung der schützenswerten und erhaltenswerten Bau-
substanz in der Gemeinde.

Bei Umbauvorhaben soll das Bauinventar in das Baubewilligungsverfahren miteinbezogen werden.

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG IVb INVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN NATUR- UND LANDSCHAFTSOBJEKTE

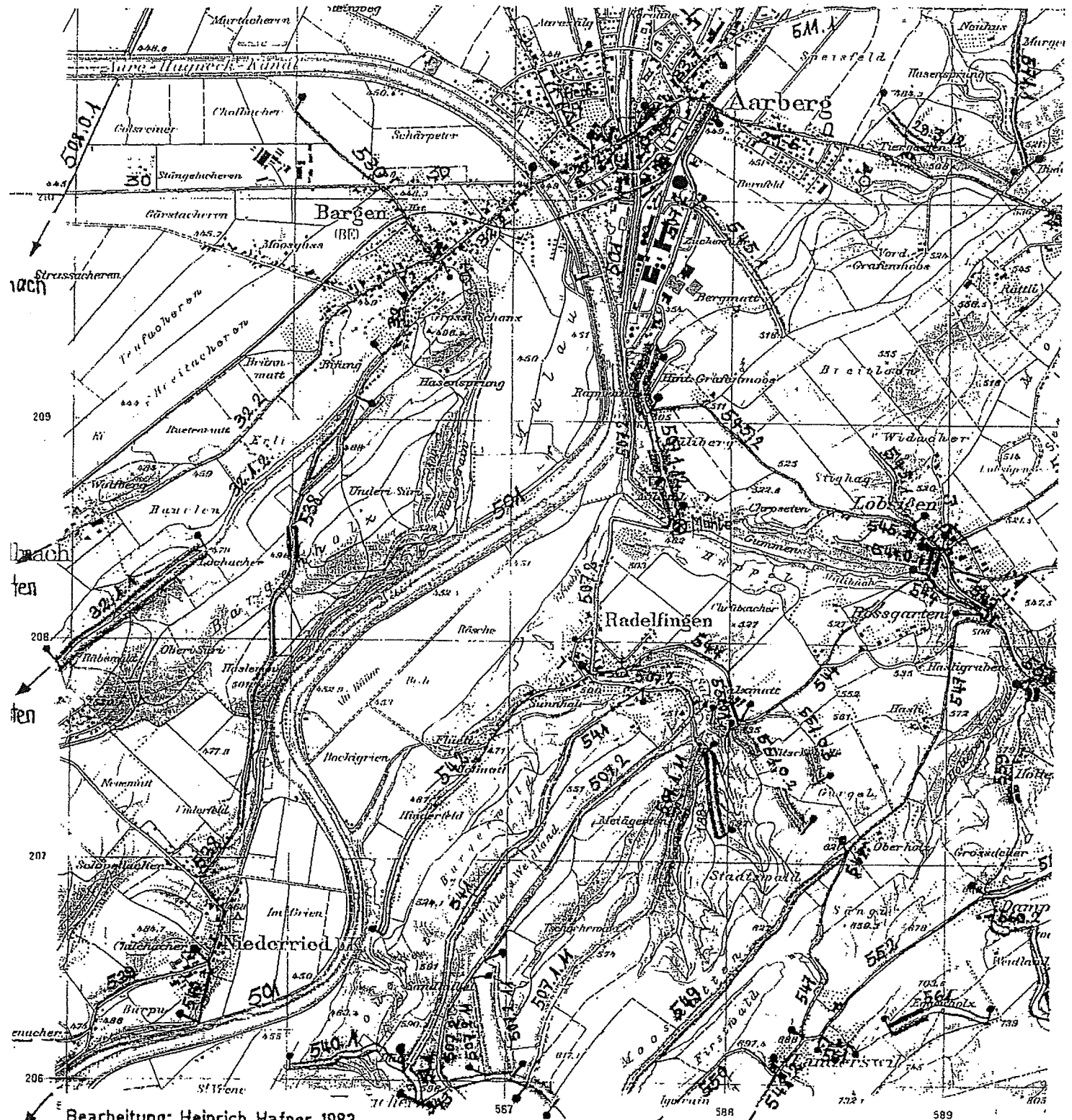
Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte

Das Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte ist eine separate Zusammenstellung der wesentlichen Natur- und Landschaftsressourcen in der Gemeinde.

Es soll für die Hege und Pflege sowie für Renaturierungsmassnahmen beigezogen werden.

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

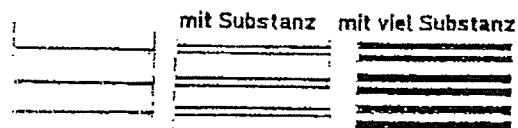
ANHANG V HISTORISCHE VERKEHRSWEGE



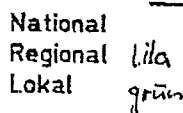
Bearbeitung: Heinrich Hafner 1983

Stand: Juli 1994

Historischer Verlauf



Bedeutung

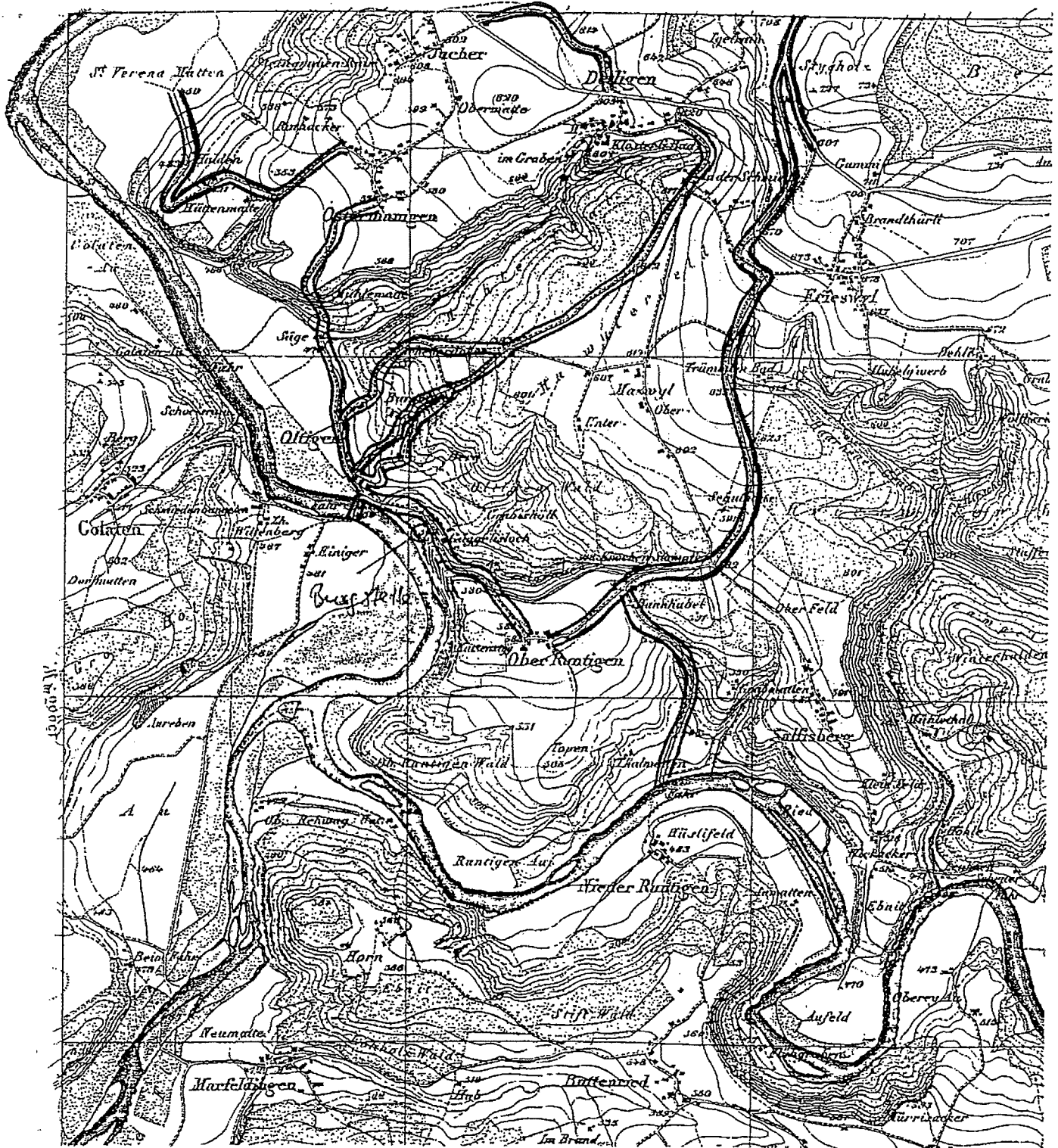


ausgabe 1954

Frieswil/Winkeltraue schiefelartige Zylinderprüf-Atmungs-
Ausgangskörper der schweizerischen Röhren-
desen Pierre du Sion in Gené R. P. S. 172 400 m

Amier Lutz

Kopie Topographische Atlas des Saale Weig, 1870
zu untersuchende historische Verkehrswege, provi



BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG VI ABKÜRZUNGEN / BEGRIFFE

Abkürzungen

GBR	Gemeindebaureglement 1975 Gurzelen
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Kant. Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGG	Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	Kant. Energiegesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Kant. Energieverordnung vom 17. Februar 1982
ForstG	Kantonales Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 20.5.73/5.5.80/4.12.83
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Kant. Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
PFD	Kant. Planungsfinanzierungsdekret vom 17. November 1970 mit Aenderungen vom 24. November 1983 und 12. Februar 1985
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Kant. Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 mit Aenderungen vom 29. September 1968, 7. Juni 1970, 6. November 1974, 12. Februar 1985
SFD	Kant. Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	Kant. See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	Kant. See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983
StGB	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937
USG	Eidg. Umweltschutzgesetz vom 17. Oktober 1983
VVR	Verordnung über die Offenhaltung der Vorsorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
WBG	Kant. Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 21. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die technische Beschneidung vom 22. Dezember 1993 (TBV, BSG 722.31)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986 (BSG 722.51)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG VII ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDG. UND KANT. ERLASSE IM BAUWESEN Stand 18. März 1998

- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG VII ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDG. UND KANT. ERLASSE IM BAUWESEN Stand 18. März 1998

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)

- Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete vom 29. Juni 1994 (PPV, BSG 823.113)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)

BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG VII ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDG. UND KANT. ERLASSE IM BAUWESEN Stand 18. März 1998

– Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

– Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)

– Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)

– Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)

– Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964
(Arbeitsgesetz, SR 822.11)

– Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)

– Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

– Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)

– Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)

– Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

– Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)

– Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

– Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)

– Verordnung über das Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV, SR 510.51)

– Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)

– Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)

Zivilschutzverordnung vom 10. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)

- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977 (GV, BSG 170.111)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711)

C Nachbarrecht / I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände Art. 79

Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

2. An- und Nebenbauten Art. 79 a

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile Art. 79 b

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

4. Abort- und Düngergruben Art. 79 c

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

5. Hofstattrecht

Art 79 d

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

6. Brandmauern

Art. 79 e

a) Pflicht

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

b) Mitbenützung

Art. 79 f

Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

c) Erhöhung

Art. 79 g

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

7. Stützmauern und Böschungen

Art. 79 h

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

b) Eigentum

Art. 79 i

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

8. Einfriedungen

Art. 79 k

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher

Art. 79 l

Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von
Licht und Sonne

Art. 79 m

Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleén.

11. Benützung von
Mauern an der
Grenze

Art. 79 n

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

12. Betreten des
nachbarlichen
Grundes

Art. 79 o

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

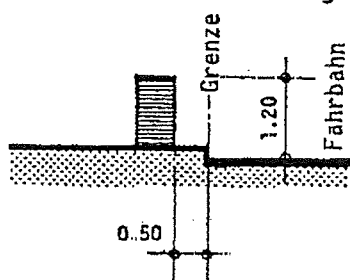
Gesetzliche Strassenabstände für:

- Bäume, Sträucher
- Einfriedungen

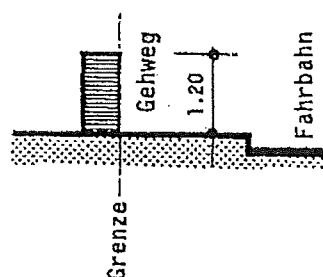
Die gesetzlichen Strassenabstände werden geregelt durch das Kant. Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 Artikel 73, 1 bis 8 und Artikel 75.

Einfriedungen (Grünhecken und tote Einfriedungen)

Fahrbahn ohne Gehweg



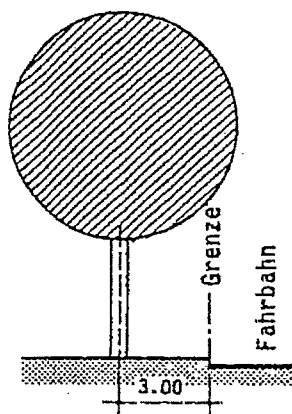
Fahrbahn mit Gehweg



Bäume

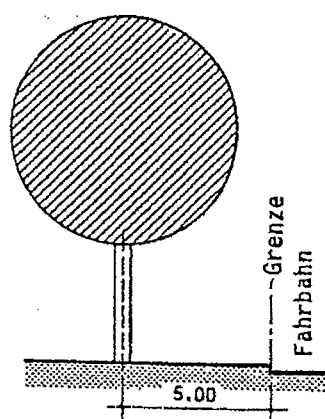
innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

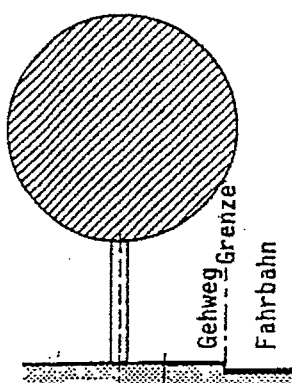


ausserorts

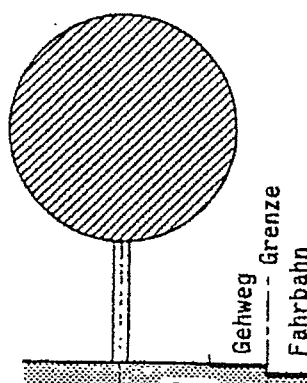
Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



BAUREGLEMENT EINWOHNERGEMEINDE RADELFINGEN

ANHANG VIII EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH, ART. 79

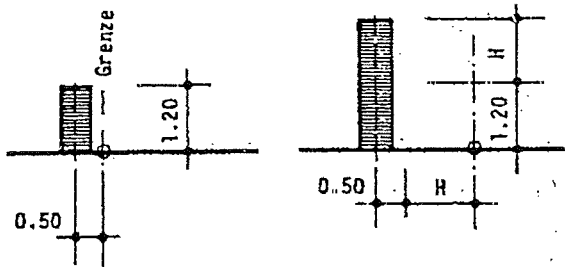
Gesetzliche Grenzabstände für:

- Grünhecken, Einfriedungen
- Zierbäume, Ziersträucher
- Obstbäume

Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anriseses werden geregelt durch: ZGB Artikel 687 und 688, Kant. Baugesetz vom 7. Juni 1970 79k bis 79n.

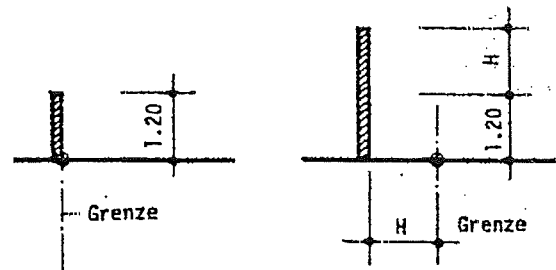
Grünhecken

bis 1.20 m Höhe über 1.20 m Höhe



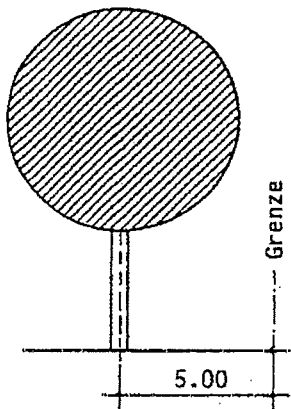
tote Einfriedungen

bis 1.20 m Höhe über 1.20 m Höhe



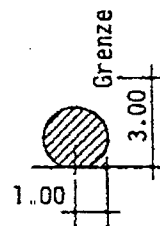
Zierbäume

hochstämmig



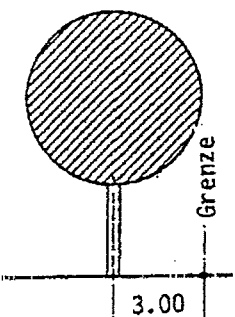
Kastanien
Pappeln
Nussbäume
Waldbäume
Linden
Birken
etc.

Ziersträucher



Obstbäume

hochstämmig



niederstämmig

