



Einwohnergemeinde Rapperswil

## Revision der Ortsplanung Baureglement

---

Rot = neu ergänzte/korrigierte Inhalte

### Genehmigung

Bern, 30. Januar 2013

1028\_390\_Baureg\_G.doc / RE

# Inhaltsverzeichnis

## A. ALLGEMEINES

Geltungsbereich	Art. 1
-----------------	--------

## B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

Baubewilligung, Baubeginn	Art. 2
Voraussetzung für Baubewilligung	Art. 3
Hinreichende Erschliessung	Art. 4
Erschliessungsplanungspflicht	Art. 5
Abstellflächen	Art. 6

## C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### I. Bauweise

Offene Bauweise	Art. 7
Annähernd geschlossene Bauweise	Art. 8

### II. Mass der Nutzung

Ausnützung	Art. 9
------------	--------

### III. Bauabstände

Allgemeines	Art. 10
Bauabstand vom Verkehrsraum	Art. 11
Bauabstand von Gewässern	Art. 12
Bauabstand gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz	Art. 13
Bauabstand vom Wald	Art. 14
Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund	Art. 15
Bauabstände für An- und Nebenbauten	Art. 16
Bauabstände für private Wege, Parkplatz ect.	Art. 17
Unterschreiten der Grenzabstände	Art. 18
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art. 19
Gebäudeabstand	Art. 20

### IV. Baugestaltung

Allgemein	Art. 21
Gebäudestellung, Firstrichtung	Art. 22
Dachgestaltung Hauptbauten	Art. 23
Dachgestaltung An- und Nebenbauten	Art. 24
Dachausbau	Art. 25
Fassadengestaltung	Art. 26
Umgebungsgestaltung	Art. 27
Lärmschutz	Art. 28
Energie	Art. 29

## **D. NUTZUNGSZONEN**

Bedeutung	Art. 30
Landwirtschaftszone	Art. 31
Wohnzone	Art. 32
Gewerbezone	Art. 33
Industriezone	Art. 34
Kernzone	Art. 35
Bestandeszone	Art. 36
Weilerzone	Art. 37
Zone für Freizeit und Sport	Art. 38
Rechtskräftige Ueberbauungsordnung	Art. 39
Zone mit Planungspflicht allgemein	Art. 40
ZPP 3 «Hinder der Chilche»	Art. 41
ZPP 10 «Lätti Gewerbe 2»	Art. 42
ZPP 11 «Leisiholzacher»	Art. 43
Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 44
Grünzone	Art. 45
Baupolizeiliche Masse	Art. 46

## **E. SCHUTZ- UND GESTALTUNGSAUFLAGEN**

Ortsbildperimeter	Art. 47
Aussenraumzone	Art. 48
Baudenkmäler	Art. 49
Landschaftsschutzgebiet	Art. 50
Naturschutz	Art. 51
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	Art. 52
Beiträge	Art. 53
Archäologie	Art. 54
Historische Verkehrswege der Schweiz	Art. 55
Fuss- und Wanderwege	Art. 56
Bauen in Gefahrengebieten	Art. 57

## **F. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN / ZUSTÄNDIGKEITEN**

Baueingabe	Art. 58
Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	Art. 59
Gemeinderat / Baukommission / Umweltkommission	Art. 60

## **G. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Widerhandlungen	Art. 61
Planungsausgleich	Art. 62
Inkrafttreten	Art. 63
Aufhebung bestehender Vorschriften	Art. 64

## **ANHANG**

Genehmigungsvermerke	
Anhang 1: Messweisen – graphische Darstellungen	
Anhang 2: Nachbarrecht – Auszug aus dem EGzZGB	
Anhang 3: Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern	

## A. ALLGEMEINES

### Art. 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement (BauR) bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung (Teil Süd und Nord) und dem Schutzzonenplan (Teil Süd und Nord) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

## B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### Art. 2

Baubewilligung,  
Baubeginn

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

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1a Abs. 3 BauG, Art. 2ff BewD).

<sup>3</sup> Bewilligungsfrei sind Bauten und Anlagen gem. Art. 6 BewD, sofern sie sich bzgl. Standort, Material und Gestaltung in die Umgebung einfügen.

### Art. 3

Voraussetzung für  
Baubewilligung

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

<sup>2</sup> Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9ff BauG, 12ff BauV);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42ff BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

<sup>3</sup> Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26ff BauG, Art. 81ff BauG, Art. 81 SG).

Hinreichende Erschliessung	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> 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.
- Einteilung Basis/Detail	<sup>2</sup> Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan, die Überbauungsordnungen der Gemeinde sowie Art. 107 BauG.
- Erschliessungsplanungspflicht	<b>Art. 5</b> <sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung. <sup>2</sup> 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.
- Abstellflächen	<b>Art. 6</b> Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm (Art. 49ff BauV).

## C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### I. Bauweise

offene Bauweise	<b>Art. 7</b> <sup>1</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. <sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist - ausgenommen bei eingeschossigen Bauten - nicht erlaubt.
annähernd geschlossene Bauweise	<b>Art. 8</b> Die annähernd geschlossene Bauweise ist im Rahmen von Überbauungsordnungen (Art. 88 BauG) sowie bei Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) zulässig.

## II. Mass der Nutzung

### Art. 9

Ausnützung Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 46.

## III. Bauabstände

### Art. 10

Allgemeines <sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht mittels Baulinien, Überbauungsordnungen oder Aussenraumzonen spezielle Bauabstände festgelegt sind.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

### Art. 11

Bauabstand vom Verkehrsraum

<sup>1</sup> Der Bauabstand von Kantonsstrassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt von Absatz 3 bis 8 beträgt der Bauabstand von Basiserschliessungsstrassen mindestens 5 m und auf den übrigen Gemeindestrassen 3.60 m ab Fahrbahnrand.

<sup>3</sup> Für gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände, welche auf mindestens zwei Seiten offen sind (Konstruktion: Leichtbauweise), beträgt der min. Strassenabstand 2 m; die Verkehrssicherheit darf dadurch nicht gefährdet werden.

<sup>4</sup> Der Vorplatz von Garagen muss bei rechtwinkliger Anordnung der Ausfahrt zur Strasse, vom hinteren Rand des Gehwegs gemessen, mind. 5 m aufweisen.

<sup>5</sup> Garagenausfahrten auf öffentliche Strassen dürfen vom Fahrbahnrand rückwärts auf eine Strecke von 3 m ein Maximalgefälle von 10% aufweisen.

<sup>6</sup> Für bewilligungsfreie Bauten (Art. 6 BewD) gilt ein Strassenabstand von mind. 2 m.

<sup>7</sup> Der Bauabstand von selbständigen Fuss- und/oder Radwegen beträgt mind. 1 m.

<sup>8</sup> Für sämtliche Bauten und Anlagen ist ab Fahrbahnrand ein Abstand von 0.5 m einzuhalten.

Bauabstand von Gewässern	<p><b>Art. 12</b></p> <p><sup>1</sup> Entlang der Fliessgewässer (offen und eingedolt) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) beidseitig des Gewässers folgende Bauabstände (Messweise: siehe Anhang 1 Art. 11)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hoschwerzibach, Spitalgraben, Ängerebach ausserhalb Bauzone 11 m, innerhalb Bauzone 7 m</li><li>- Limpach und Lyssbach 15 m</li></ul> <p>übrige Gewässer</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ausserhalb des Siedlungsgebietes 7 m</li><li>- innerhalb des Siedlungsgebietes 5 m</li></ul> <p><sup>2</sup> Zur Sicherung des Raumbedarfs für eingedolte Fliessgewässer muss ab Rohrmittle im mindesten ein Bauabstand von 5.5 m eingehalten werden.</p> <p><sup>3</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3.0 m zu wahren.</p> <p><sup>4</sup> Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> <p><sup>5</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p>
Bauabstand gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz	<p><b>Art. 13</b></p> <p><sup>1</sup> Für Hochbauten ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>
Bauabstand vom Wald	<p><b>Art. 14</b></p> <p><sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung (Art. 25 KWaG).</p> <p><sup>2</sup> Sind in einer genehmigten Ueberbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.</p>
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	<p><b>Art. 15</b></p> <p><sup>1</sup> <b>Unter Vorbehalt von Absatz 2</b> sind bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 46 festgesetzten Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrbreitenzuschläge zu wahren.</p>

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sowie Bauten und Bauteile, die den gewachsenen Boden an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.

#### **Art. 16**

Grenzabstände für  
An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, sowie für Wintergärten genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten genügt ein allseitiger Grenzabstand von 2.00 m, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>3</sup> An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt und wenn die zulässige Gebäudelänge sowie die reglementarischen Abstände zu anderen Bauten eingehalten sind.

<sup>4</sup> Schwimmbassins haben allseitig einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

<sup>5</sup> Jauchegruben haben allseitig einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten (gemäss Art. 79c EGzZGB).

#### **Art. 17**

Grenzabstände für  
private Wege, Park-  
platz, etc.

Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und ähnliches haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten, sofern sie nicht mit einer entsprechenden Anlage des Nachbargrundstücks zusammengelegt werden können.

#### **Art. 18**

Unterschreiten der  
Grenzabstände

<sup>1</sup> Die Nachbarn können unter sich die Grenzabstände ohne Ausnahmegewilligung frei festlegen, wenn eine schriftliche Zustimmung (Näherbaugewilligung) vorliegt. Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 4.

<sup>2</sup> Aus wichtigen Gründen der Ortsbildpflege können die Grenzabstände mittels Ausnahmegewilligungen (Art. 26 BauG) unterschritten werden. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EGzZGB, vgl. Anhang 2) darf in der Regel nicht unterschritten werden.

#### **Art. 19**

Anlagen und Bauteile  
im Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 2 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen, müssen aber in jedem Fall einen Abstand von 1 m zur Grenze einhalten.



<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen gelten die Bestimmungen des EGzZGB (vgl. Anhang 2). Entlang von Grundstücksgrenzen haben Aufschüttungen eine Böschungsneigung von max. 45 Grad aufzuweisen, steilere Böschungen sind baulich zu sichern. **Zwischen der Parzellengrenze und dem Böschungsfuss ist ein horizontaler Abstand von mind. 0.5 m einzuhalten.**

#### **Art. 20**

Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Hauptgebäude 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.

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> 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 gemäss Art. 22 der BauV überschritten würden.

<sup>4</sup> **Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6.0 m, für bewohnte An- und Nebenbauten bis auf 4.0 m und für unbewohnte An- und Nebenbauten bis auf 2.0 m verkürzt werden.**

### **IV. Baugestaltung**

#### **Art. 21**

Allgemein

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> In Gebieten mit traditioneller Bauweise sind bauliche Veränderungen in Einklang mit der überlieferten Bauart (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl) vorzunehmen.

#### **Art. 22**

Gebäudestellung,  
Firstrichtung

<sup>1</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete und in Gebieten mit traditioneller Bauweise haben sich Neu-, Um- und Anbauten bzgl. Stellung und Firstrichtung in das Siedlungsmuster einzufügen.

<sup>2</sup> An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>3</sup> Wo es planerisch und architektonisch begründet ist, kann die Baupolizeibehörde andere Stellungen der Bauten gestatten oder anordnen.

### Art. 23

Dachgestaltung  
Hauptbauten

<sup>1</sup> Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind so zu wählen, dass sie sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen. Bestehende Walm- und Krüppelwalmdächer, welche das Orts- und Landschaftsbild wesentlich mitprägen, sind in ihrer Form zu erhalten; die ‚Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern‘ gelten als Richtlinie (vgl. Anhang 3).

<sup>2</sup> Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen und haben allseitig einen minimalen Dachvorsprung von 60 cm aufzuweisen. Quer- bzw. Kreuzfirste sind gestattet. Sofern sich Bauvorhaben mit einer anderen Dachform besser in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen, kann eine andere Dachform vorgeschrieben werden.

<sup>3</sup> Die minimale Dachneigung beträgt 25 Grad, die max. Dachneigung beträgt 45 Grad. Sofern sich bei öffentlichen Bauten oder Gewerbebauten eine andere Dachgestaltung besser in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügt, kann von der vorgegebenen Dachneigung abgewichen werden.

<sup>4</sup> Folgende Dachaufbautypen sind gestattet:

- traditionelle hochformatige Lukarnen
- Dreiecks-, Halbkreislukarnen
- Schleppdächer
- Dachflächenfenster

<sup>5</sup> Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen (vgl. Anhang 3). Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.

<sup>6</sup> Dachaufbauten (ausgenommen Quer- bzw. Kreuzfirste) dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die Firstlinie und seitlich an die Aussenkante der Fassade des obersten Geschosses heranreichen.

<sup>7</sup> Zur Pflege des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann die Baupolizeibehörde Anzahl, Typen, Formate und Dachaufbauten und Dachflächenfenster im Ortsbildperimeter (Art. 47) einschränken, sowie auf deren Anordnung Einfluss nehmen.

### Art. 24

Dachgestaltung An-  
und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten ist die Dachgestaltung so zu wählen, dass sie sich gut ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügt.

- Art. 25**
- Dachausbau **Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Weilerzone (Art. 37), zur Bestandeszone (Art. 36) sowie des Ortsbildschutzes (Art. 47 ff).**
- Art. 26**
- Fassadengestaltung
- <sup>1</sup> Fassaden sind harmonisch (Proportionen, Anordnungen von Fenster und Türen) zu gestalten; Materialien und Farben sind so zu wählen, dass eine gute Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.
- <sup>2</sup> Sichtbare Kellergeschosse haben sich von den darüberliegenden Geschossen zu unterscheiden.
- <sup>3</sup> An-, Zwischen- und Nebenbauten haben sich den Hauptbauten unterzuordnen; sie müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- Art. 27**
- Umgebungsgestaltung
- <sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung ins Siedlungs-, Strassen- und Landschaftsbild ergibt.
- <sup>2</sup> Es sind:
- notwendige Terrainveränderungen möglichst harmonisch einzufügen
  - bestehende charakteristische Ordnungsprinzipien (Erschliessung, Bebauung, Aussenraum) möglichst zu erhalten
  - möglichst wenig Bodenfläche zu versiegeln (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien)
  - bestehende standortheimische Bepflanzungen zu erhalten, allenfalls zu ersetzen.
- <sup>3</sup> Den Baugesuchen sind Umgebungsgestaltungspläne (Art. 14 Abs. 1d BewD) beizulegen, die Auskunft geben über:
- Terrainverlauf
  - Lösung der Übergangsbereiche zu den Nachbarparzellen
  - Bezeichnung der Grünbereiche sowie der Bepflanzung (standortheimisch)
  - Bezeichnung der Erschliessungsbereiche (Material, Farbe, Struktur)
  - **Details zu Strassenanschlüssen / Sichtlinien**
  - **System der Oberflächenentwässerung und Versickerung**
- <sup>4</sup> Keinen Umgebungsgestaltungsplan benötigen Umbauvorhaben, die keine Auswirkungen auf die Aussenraumgestaltung haben.

- Art. 28**
- Lärmschutz
- <sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes massgebend.
- <sup>2</sup> Gemäss LSV Art. 43 und 44 gelten für die verschiedenen Nutzungszonen folgende Empfindlichkeitsstufen (ES);
- ES II: Wohnzone
  - ES IV: Gewerbezone G, I
- <sup>3</sup> Die Empfindlichkeitsstufen für Bauten und Anlagen innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen sind in Art. 44 geregelt.
- <sup>4</sup> In allen übrigen Nutzungszonen sowie in den im Zonenplan bezeichneten Aufstufungsgebieten der Wohnzone W2 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

- Art. 29**
- Energie
- <sup>1</sup> Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Sonnenenergie und Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft, Holz) ist anzustreben.
- <sup>2</sup> Bei der gleichzeitigen Erstellung bzw. Erneuerung von sechs oder mehr benachbarten Wohneinheiten ist die Einrichtung einer gemeinsamen Heizanlage zu prüfen. Die Resultate dieser Prüfung sind mit dem Baugesuch der Gemeinde vorzulegen. Aufgrund dieser Unterlagen und basierend auf Artikel 13 Energiegesetz (EnG) kann die Baubewilligungsbehörde den Bau einer solchen Anlage anordnen.
- <sup>3</sup> Die Baukommission kann für die Beurteilung von Bauvorhaben einen Energiefachmann beiziehen.

## D. NUTZUNGSZONEN

- Art. 30**
- Bedeutung
- Die Nutzungszonen bestimmen die Art der Nutzung und legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

- Art. 31**
- Landwirtschaftszone  
LWZ
- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts sowie den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 46.
- <sup>2</sup> Für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone wird das Einreichen einer Voranfrage empfohlen (Abklärung bezüglich Zonenkonformität und Gestaltung).
- <sup>3</sup> Silos und dergleichen sind möglichst unauffällig in Gebäudegruppen zu integrieren (Standort, Höhe, Farbwahl, Silhouettenwirkung beachten).

- Art. 32**
- Wohnzone W2 Die Zone W2 ist für 2-geschossige Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Erdgeschosswohnungen haben einen direkten Zugang zum Garten aufzuweisen. Familienwohnungen ohne direkten Gartenzugang haben Balkone von mind. 4 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit aufzuweisen. Stilles Gewerbe i.S. von Artikel 90 BauV ist zugelassen, sofern die verbleibende Wohnnutzung bei Einfamilienhausparzellen 50% und bei Reihenhäuser- und Mehrfamilienhausparzellen 80% beträgt.
- Art. 33**
- Gewerbezone G In der Gewerbezone G dürfen nur Gewerbe-, Lager- und Bürobauten erstellt werden. Pro Gebäude ist im Maximum eine Wohnung für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- Art. 34**
- Industriezone I Die Industriezone I dient primär Betrieben für die Verarbeitung von Ton. Wohnungen für das betriebsnotwendige, standortgebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- Art. 35**
- Kernzone K Die Kernzone K umfasst die Gebiete besonders vielfältiger Nutzung im Ortskern. Zugelassen sind Bauten mit Geschäfts-, Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzung sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Bauten und Anlagen, die sich bzgl. Umfang oder Gestaltung nicht in den Ortskern integrieren lassen, sowie Nutzungen, die nicht den Bedürfnissen des Dorfs bzw. der Dorfbevölkerung entsprechen, sind untersagt. **Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind unter Vorbehalt der Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung zu dulden.**
- Art. 36**
- Bestandeszone
- <sup>1</sup> Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.
  - <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 31 und baupolizeiliche Masse Landwirtschaftszone Art. 46).
  - <sup>3</sup> Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen.
  - <sup>4</sup> Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig

<sup>5</sup> Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen (siehe Anhang 3).

<sup>6</sup> An- und Nebenbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen, die mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und die Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>7</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind unter Vorbehalt der Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung zu dulden.

### **Art. 37**

Weilerzone WeZ

<sup>1</sup> Die Weilerzone umfasst landwirtschaftlich geprägte Baugruppen und Dorfkern ausserhalb der baulichen Entwicklungsgebiete der Gemeinde. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung sind zur Belebung des Weilers mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zugelassen.

<sup>2</sup> Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. (Art. 31 Landwirtschaftszone, Art. 46 baupolizeiliche Masse).

<sup>3</sup> Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, sofern Geschosszahl, äussere Formen und Abmessungen des bestehenden Baukörpers übernommen werden.

<sup>4</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

<sup>5</sup> Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig

<sup>6</sup> Der Dachausbau ist auf einer Nutzungsebene zulässig.

<sup>7</sup> Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von 30% der BGF zulässig. Als Stichtag für die Festlegung des Ausgangszustandes gilt das Datum der Einführung der WeZ in der Gemeinde (14.11.2003).

<sup>8</sup> Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, die mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und die Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>9</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind unter Vorbehalt der Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung zu dulden.

**Art. 38**

Zone für Freizeit  
und Sport

<sup>1</sup> In der Zone für Freizeit und Sport gelten folgende Bestimmungen:

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung
- ZFS 1	Reitsportanlage	Erstellen und Betreiben von Bauten und Anlagen für den Reitsport wie Stallungen, Trainingshalle, Neben- und Lagerräume, betriebs- sichtigung und Parkierung ndiger Wohnraum.
<b>Art. 38 Abs 1: ZFS 1 wird sistiert</b>		
		Für Stallungen, Neben- und Lagerräume gelten folgenden baupolizeilichen Masse: Gebäudehöhe: 4.0 m Gebäuelänge: 35.0 m
		Für die Trainingshalle gelten folgende baupolizeilichen Masse: Gebäudehöhe: 5.0 m Firsthöhe: 10.0 m Gebäuelänge: 60.0 m Gebäudebreite: 30.0 m
		Für reine Wohnbauten (betriebsnotwendiger Wohnraum) gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K.
- ZFS 2	Aussenanlagen für den Reitsport	Aussenanlagen wie Weide, Umzäunungen, Dressur-, Reit- und Springplatz.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Es ist insbesondere auf eine gute Farb- und Materialwahl zu achten. Der Übergang in die umgebende Landschaft ist mit standortheimischen Einzelbäumen und Gehölzen zu strukturieren und zu gestalten.

<sup>3</sup> Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

**Art. 39**

Rechtskräftige  
Ueberbauungs-  
ordnung

Als rechtskräftige Ueberbauungsordnung gelten:

- ÜO Nr. 1 «Lätti Nord» (Genehmigung 21.02.92)
- ÜO Nr. 4 «Oberdorf» (Genehmigung 10.01.00)
- ÜO Nr. 5 «Hanechratz» (Genehmigung 17.01.02)
- ÜO Nr. 7 «Lätti Gewerbe» (Genehmigung 14.04.92)
- ÜO Nr. 8 «Lätti 2. Hauptetappe» (Genehmigung 02.04.96)
- ÜO «Lehmgrube Rapperswil» (Genehmigung 12.03.98)
- ÜO «Breitacher» (Genehmigung 29.05.90)

- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften 9 «Lätti 1. Haupttappe» (Genehmigung 16.05.88)
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Eichholz» (Genehmigung 16.04.1984)

#### Art. 40

Zone mit Planungspflicht ZPP  
- Allgemein

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (ÜO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen (vgl. Art. 93 BauG).

<sup>2</sup> Überbauungsordnungen umfassen in der Regel eine ganze ZPP. Überbauungsordnungen, die sich nur auf einen Teil der ZPP erstrecken, sind zulässig; sie dürfen einer Gesamtplanung jedoch nicht hinderlich sein.

#### Art. 41

ZPP 3  
«Hinder der Chilche»  
- Zweck  
- Nutzung

<sup>1</sup> Die ZPP 3 «Hinder der Chilche» bezweckt die verdichtete Bebauung des Gebietes unter weitgehender Wahrung der bestehenden Bausubstanz sowie des **intakten Freiraums im Innenbereich**.

<sup>2</sup> Die ZPP «Hinder der Chilche» ist für **Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen (Gemeindehaus) bestimmt**.

- Nutzungsmass

<sup>3</sup> **Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone gemäss Art. 46.** Die Hauptbauten sind 2-geschossig zu erstellen.

- **Lärmschutz**

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

- Grundsätze

<sup>5</sup> a) Bestehende Bebauung:

Die markante Randbebauung ist in ihrer Struktur, ihren Volumen, Gebäudestellungen, Dachformen und Aussenbereichen möglichst zu erhalten.

Auf die Objekte des Bauinventars ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Die bestehende Bebauung **ist mit Neubauten zu ergänzen**, die sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachgestaltung, Materialien und Farben in die bebaute Umgebung einfügen.

b) Erschliessung/Parkierung:

Die Erschliessung soll möglichst direkt von der übergeordneten Erschliessungsstrasse (**Zilmattstrasse**) her erfolgen.

**Die Parkierung ist wenn möglich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkierungsflächen sind in den Randbereichen anzuordnen.**

Die bestehenden Fussgängerverbindungen sind sicherzustellen.



c) Aussenräume:

Der Charakter des inneren Grünraums ist zu erhalten. Der Terrainverlauf ist wenn möglich beizubehalten. Notwendige Anpassungen sind durch traditionelle Formen (z.B. Hausplattformen, Gartenterrassen) vorzunehmen. Es ist eine feinstrukturierte Grünraumgestaltung anzustreben (Hecken, Hochstammbäume). Bestehende Obstbäume sind wenn möglich zu erhalten.

**Art. 42**

ZPP 10 «Lätti Gewerbe 2»

- Zweck

- Nutzung

- Nutzungsmass

- Lärmschutz

<sup>1</sup> Die ZPP 10 «Lätti Gewerbe 2» bezweckt die zweckmässige Erschliessung und Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorschriften.

<sup>2</sup> Die ZPP 10 «Lätti Gewerbe 2» ist für Arbeitsnutzungen bestimmt. Es dürfen ausschliesslich Gewerbe-, Lager- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind möglich.

<sup>3</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone gemäss Art. 46. Die Gebäudehöhe kann im Rahmen einer Überbauungsordnung auf max. 15 m erhöht werden, wenn dadurch das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Einzelne technische Einrichtungen (z.B. Silo) können die vorgegebene max. Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV. Baufelder, Gebäudehöhen, Nutzungen, sowie allenfalls zusätzlich nötige Lärmschutzmassnahmen und deren Etappierung sind in einer Überbauungsordnung so zu definieren, dass die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung erfüllt sind. Darüber ist ein Lärmschutznachweis zu erbringen.

**Art. 43**

ZPP 11 «Leisiholzacher»

- Zweck

- Nutzung

- Nutzungsmass

- Lärmschutz

- Grundsätze

<sup>1</sup> Die ZPP 11 «Leisiholzacher» bezweckt die verdichtete Bebauung und zweckmässige Erschliessung der Parzelle 3530 unter Berücksichtigung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung sowie einer harmonischen Gestaltung des neu zubildeten Ortsrandes.

<sup>2</sup> Die ZPP 11 «Leisiholzacher» ist für Wohnnutzungen bestimmt.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudelänge beträgt 40m, die zulässige Gebäudehöhe 8m. Die minimale AZ beträgt 0,4. Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach der W2.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

<sup>5</sup> Die Überbauung folgt einem einheitlichen Überbauungskonzept.

<sup>6</sup> Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft ist zu achten.

<sup>7</sup> Der Aussenraum (Wege, Parkplätze, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Gärten) ist attraktiv und naturnah zu gestalten.

<sup>8</sup> Für die Überbauung ist in Zusammenarbeit mit einer Fachstelle für Energieberatung ein Energiekonzept zu erarbeiten.

**Art. 44**

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen resp. die in Abs. 3 aufgeführten Bauten und Anlagen (Art. 77 BauG) erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

<sup>2</sup> Bei Bauten in der Zone für öffentliche Nutzungen dürfen die Beschattungstoleranzen gem. Art. 22 Abs. 3 BauV gegenüber Bauten in den angrenzenden Nutzungszonen nicht überschritten werden.

<sup>3</sup> Für die einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten folgende Zweckbestimmungen, Grundzüge der Überbauung/Gestaltung und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 LSV:

Bezeichnung im Zonenplan	Zweckbestimmung	Vorschriften	ES
ZöN-A	Schulanlage Sport- und Spielplatz	Überbauung bestehend. Allfällige weitere Neubauten haben sich in das bestehende Ensemble einzufügen und besonders auf die spezielle Lage ausserhalb des Dorfes Rücksicht zu nehmen.	II
ZöN-B	Kirche	Bestehend	II
ZöN-C	Pfarrhaus	Bestehend	II
ZöN-D	Friedhof	Gestattet sind 1-geschossige Bauten; Abstand zu den angrenzenden Nutzungszonen = mind. 5 m.	II
ZöN-E	Schulhaus, Rasenspielfeld	Überbauung bestehend. Umbauten und Erweiterungen sowie die Umgebungsgestaltung richten sich nach den Bestimmungen zum Ortsbildperimeter.	II
ZöN-F	Schulanlage, Zivilschutzanlage	Überbauung bestehend. Allfällige weitere Neubauten haben sich in das Ortsbild einzufügen.	III

**Art. 45**

Grünzone

In den Grünzonen gilt Bauverbot (Art. 79 BauG). Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. Die Grünzonen sind als Grünfläche zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortheimische Bäume, Sträucher und Rasen zu verwenden.

**Art. 46**

Baupolizeiliche  
Masse

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	GZ	kGA	gGA	GH	GL	ES
W2	2	5 m	10 m	7 m	30 m	II
G	-	5 m <sup>(1)</sup>	-	13 m	-	IV
I	-	1/2 GH <sup>(2)</sup>	1/2 GH <sup>(2)</sup>	15 m	-	IV
K	2	3 m <sup>(3)</sup>	6 m <sup>(3)</sup>	8 m	-	III
LWZ	2	3 m	6 m	8 m <sup>(4)</sup>	-	III

GZ: Geschosszahl

kGA: kleiner Grenzabstand

gGA: grosser Grenzabstand

GH: Gebäudehöhe

GL: Gebäudelänge

ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

<sup>(1)</sup> Gewerbezone Eichholz (Parz. Nr. 147): Jegliche Bauten haben einen Abstand von 10 m zur nördlichen Parzellengrenze einzuhalten

<sup>(2)</sup> mind. 4 m, gegenüber anderen Zonen mind. Gebäudehöhe

<sup>(3)</sup> Kernzone Lätti: Entlang der westlichen Grenzen der Parz. 3362 und 3424 gelten die Grenzabstände der Zone W2

<sup>(4)</sup> für Silo 18 m

## E. SCHUTZ- UND GESTALTUNGSAUFLAGEN

### Art. 47

Ortsbildperimeter

<sup>1</sup> Der Ortsbildperimeter umfasst die historisch gewachsenen Siedlungsgebiete sowie Bauzonen, in denen sich bauliche Veränderungen besonders gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen haben.

<sup>2</sup> An- und Umbauten haben die bestehenden Ordnungsprinzipien der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen resp. sich in die Siedlungsstruktur so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die wichtigsten Merkmale einer guten Gesamtwirkung sind:

- a) Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden auch in Bezug zu den Nachbarbauten). Die Bauten sind derart ins Terrain einzufügen, dass keine unnatürlichen Terrainanpassungen notwendig werden. Allfällige Terrainanpassungen sind durch traditionelle Terraingestaltungselemente wie Hausplattform, Terrassierung vorzunehmen.
- b) Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen).
- c) Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Materialien).
- d) Fassadengestaltung (Format, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen sowie Materialien).
- e) Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien, Einfriedungen, Einzelbäume).
- f) Bei Umbauten sind charakteristische Merkmale wie handwerklicher Schmuck, Verzierungen, Sprossenteilungen bei Fenstern, Haustüren zu erhalten.

<sup>3</sup> Im Ortsbildperimeter gehen die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und eine gute Gesamtwirkung den übrigen Bestimmungen des Baureglementes vor.

<sup>4</sup> Gesuchstellern wird empfohlen, eine Voranfrage einzureichen und eine Fachinstanz beizuziehen.

<sup>5</sup> Für die Beurteilung von Bauvoranfragen kann die Gemeinde innerhalb des Ortsbildperimeters eine Fachinstanz (kant. Denkmalpflege, Heimatschutz, Ortsplaner) beiziehen.

### Art. 48

Aussenraumzone

<sup>1</sup> Die im Zonenplan speziell gekennzeichneten «Aussenraumzonen» dienen der Erhaltung bzw. der Wiederherstellung von charakteristischen Plätzen und Strassenräumen inklusive der Detailgestaltung und Materialwahl.

<sup>2</sup> Vorhaben wie Strassen- und Trottoirbauten, Umgestaltung von Plätzen und Gärten, Einfriedungen, Beleuchtungen, Signalisationen und dergleichen bedürfen der Beurteilung einer Fachstelle (**kant. Denkmalpflege, Heimatschutz, Ortsplaner**). Diese Vorhaben dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie ästhetisch befriedigend gestaltet werden und die in Absatz 1 angeführten Ziele nicht schmälern.

<sup>3</sup> Hochbauten haben gegenüber den «Aussenraumzonen» keinen Abstand einzuhalten. Die Abstandsvorschriften des Strassengesetzes gehen vor. Innerhalb der Aussenraumzonen sind Hochbauten untersagt.

#### **Art. 49**

Baudenkmäler

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 10a – 10e BauG).

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>3</sup> Eine Voranfrage wird empfohlen.

#### **Art. 50**

Landschafts-  
schutzgebiet

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrer besonderen Schönheit und ihrer Eigenart. Die traditionelle Kulturlandschaft und deren Elemente sowie wertvolle Standorte und Flächen sollen erhalten bleiben. Die Verbesserung der ökologischen und der landschaftsgestalterischen Qualität soll gefördert werden.

<sup>2</sup> Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien u.ä.) sowie freiwillige Aufforstungen sind verboten.

<sup>3</sup> Landwirtschaftliche Bauten – mit Ausnahme einfacher Tierunterständen auf Weiden mit einer max. Fläche von 30 m<sup>2</sup> - sind nur dann gestattet, wenn eine Aussiedlung als einzige Möglichkeit zur Betriebserhaltung erkennbar und kein alternativer Standort verfügbar ist. Die Bauten sind gut ins Landschaftsbild einzufügen. An die Bewilligung werden Auflagen für die Erbringung von Ersatzmassnahmen geknüpft. Diese sind jeweils zusammen mit der Umweltkommission auf den Grundlagen des Vernetzungsplans (kommunales Vernetzungskonzept gemäss Öko-Qualitätsverordnung) festzulegen.

### Art. 51

Naturschutz  
- Naturschutz-  
gebiet und -objekt

<sup>1</sup> Für den Wierenzwilweiher und die Eiche bei Frauchwil gelten die Verfügungen der Kantonalen Forstdirektion vom 13.1.1977 resp. vom 10.5.1982. Die Bewirtschaftung des Schutzgebietes Wierenzwilweiher richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und der Abteilung für Naturförderung ANF.

- Hecken, Feld und  
Ufergehölz

<sup>2</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölz sind in ihrem Bestand geschützt (Hecken u. Feldgehölz: Art. 18 NHG, Art. 27 Kant. NSchG; Ufergehölz Art. 21 NHG). Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

- Hochstämmige  
Obstbäume/  
Obstbaumwiesen/  
Obstgärten

<sup>3</sup> Die hochstämmigen Obstbäume, Obstbaumwiesen und -gärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und ökologischem Wert. Die Gemeinde kann an die Neupflanzungen Beiträge leisten.

- Einzelbäume

<sup>4</sup> Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind durch gleichwertige standortheimische Arten an derselben Stelle bzw. in deren Nähe zu ersetzen. Über Ausnahmen, Bewilligungen und entsprechende Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle (Art. 41 Kant. NSchG, Schutzbeschlüsse der Gemeinden). Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.

### Art. 52

Gebietsfremde und  
schädliche Pflan-  
zen

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a Umweltschutzgesetz und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 Freisetzungsverordnung sind anwendbar.

### Art. 53

Beiträge

Für aussergewöhnliche Pflege, Unterhalts- und Schutzmassnahmen, die sich aus den Einschränkungen und Auflagen dieses Reglementes (Art. 47 bis Art. 52) ergeben, kann die Gemeinde angemessene Entschädigung leisten. Jährlich ist im Gemeindebudget ein angemessener Betrag zugunsten der Ortsbildpflege, der Landschaftspflege sowie des Natur- und Biotopschutzes aufzunehmen.

### Art. 54

Archäologie

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

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

#### **Art. 55**

Historische Verkehrswege der Schweiz IVS

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferten Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitender Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

#### **Art. 56**

Fuss- und Wanderwege

Die im kantonalen Sachplan Wanderroustennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung (siehe Art. 33 Strassenverordnung SV).

#### **Art. 57**

Bauen in Gefahrengebieten

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahren aufmerksam gemacht.

### **F. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN / ZUSTÄNDIGKEIT**

#### **Art. 58**

Baueingabe

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

<sup>2</sup> Die amtlichen Baugesuchsformulare können bei der Bauverwaltung bezogen werden.

<sup>3</sup> Das Gesuch ist an die Bau- und Planungskommission zu adressieren oder der Gemeindeverwaltung gegen Quittung abzugeben.

<sup>4</sup> Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 27) einzureichen.

<sup>5</sup> Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular «energie technischer Massnahmenachweis» beizulegen.

<sup>6</sup> Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Baubewilligungsbehörde zu Lasten des Gesuchstellers ein Lärmgutachten verlangen.

<sup>7</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann zu Lasten des Gesuchstellers bei Bedarf Modelle, Fotomontagen, Rechts- und andere Gutachten, Schattendiagramme u.ä. verlangen.

<sup>8</sup> Im Weiteren sind Schnurgerüste zu Lasten des Bauherren durch den Geometer abzunehmen.

<sup>9</sup> **Kanalisationsanschlüsse und –leitungen sind zu Lasten des Bauherrn durch den Kreisgeometer im GIS (Geographisches Informationssystem) nachzuführen.**

#### **Art. 59**

Zustimmung der  
Strassenaufsichts-  
behörde

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 85 SG).

#### **Art. 60**

Gemeinderat /  
Baukommission /  
Umweltkommission

**Die Aufgaben und Befugnisse von Gemeinderat, Baukommission und Umweltkommission werden im Organisationsreglement der Gemeinde geregelt.**

### **G. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Art. 61**

Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 93 SG).

<sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit Busse von max. Fr. 5'000.- bestraft.



**Art. 62**

Planungsausgleich Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Art. 142 BauG).

**Art. 63**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

<sup>3</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

**Art. 64**

Aufhebung bestehender Vorschriften Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Rapperswil:

- a) Zonenpläne Nr. 1, 2 und 3 (Genehmigung 14.11.2003)
- b) Baureglement (Genehmigung 14.11.2003)
- c) Richtpläne Verkehr und Landschaft (Genehmigung 26.07.93)
- d) ÜO Nr. 2 «Rapperswilstrasse» (Genehmigung 12.07.91)

Ruppoldsried

- a) Zonenplan (Genehmigung 23.09.1999)
- b) Schutzzonenplan (Genehmigung 23.09.1999)
- c) das Baureglement (Genehmigung 23.09.1999)
- d) Erschliessungsrichtplan (Genehmigung 23.09.1999)
- e) Richtpläne Verkehr und Landschaft (Genehmigung 23.09.1999)

## Genehmigungsvermerke

Gemeinde Rapperswil

Gemeinde Ruppoldsried

Mitwirkung vom 18. März 2011 bis 26. April 2011

Mitwirkung vom 18. März 2011 bis 26. April 2011

1. Vorprüfung vom 17. November 2011

1. Vorprüfung vom 17. November 2011

2. Vorprüfung vom 12. Juli 2012

2. Vorprüfung vom 12. Juli 2012

Publikation:

- im Amtsblatt vom 29. August 2012  
- im Amtsanzeiger vom 24. und 31. August 2012

Publikation:

- im Amtsblatt vom 29. August 2012  
- im Amtsanzeiger vom 24. und 31. August 2012

Öffentliche Auflage vom 24. August  
bis 24. September 2012

Öffentliche Auflage vom 24. August  
bis 24. September 2012

Einspracheverhandlung am 12. Oktober 2012

Erledigte Einsprachen: 2  
Unerledigte Einsprachen: 2  
Rechtsverwahrungen: keine

Einspracheverhandlung: keine  
Erledigte Einsprachen: keine  
Unerledigte Einsprachen: keine  
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den  
Gemeinderat Rapperswil am 15. Oktober 2012

Beschlossen durch den  
Gemeinderat Ruppoldsried am 15. Oktober 2012

Beschlossen durch die neue Einwohnergemeinde Rapperswil am 22. Oktober 2012

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin .....

Die Sekretärin .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rapperswil, .....

Der Bauverwalter .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

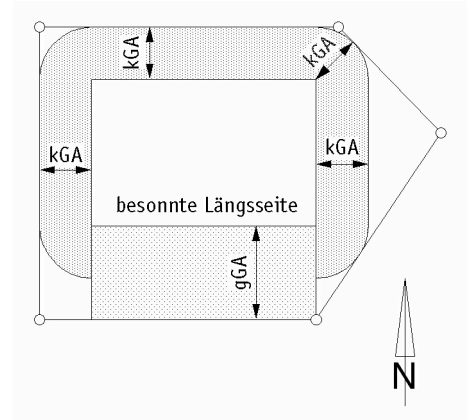
## Anhang I Messweisen der baupolizeilichen Masse

Kleiner Grenz-  
abstand kGA

### Art. 1

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.



Grosser  
Grenzabstand  
gGA

### Art. 2

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände.

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur besonnten Längsseite gemessen.

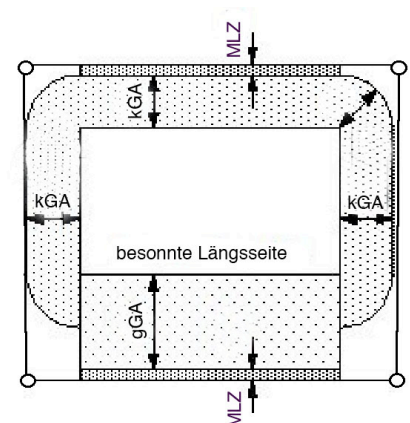
<sup>3</sup> Werden mehr als 50 % einer Fassadenlänge durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der grosse Grenzabstand von deren äusseren Brüstung aus gemessen.

Mehrlängen-  
zuschlag

### Art. 3

<sup>1</sup> Der Mehrlängenzuschlag (MLZ) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

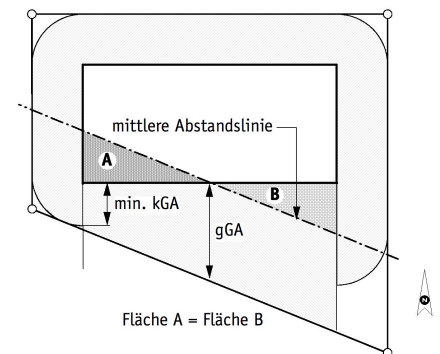
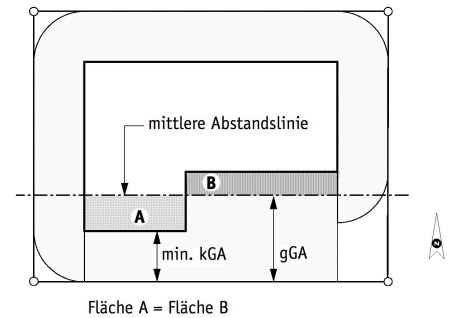
<sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht mitgerechnet.



Grenzabstand  
von Bauten mit  
gestaffeltem  
Grundriss

**Art. 4**

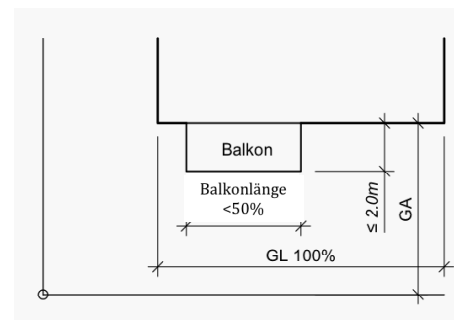
- <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen.
- <sup>2</sup> Als Staffelung gilt ein Fassadenrücksprung von mindestens 3.0 m.
- <sup>3</sup> Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze und erzeugt gleichviel vorragende wie zurückversetzte Flächenanteile.
- <sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.



Vorspringende  
Bauteile im  
Grenzabstand

**Art. 5**

- <sup>1</sup> Vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Vortreppen, Erker ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal 50 % der Fassadenlänge ein.
- <sup>2</sup> Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber in jedem Fall mindestens einen Abstand von 1.80 m zur Grenze einhalten.



**GL = Gebäudelänge**  
**GA = Grenzabstand**

Gebäudehöhe  
GH

**Art. 6**

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

<sup>2</sup> Liegt das fertige Terrain unter dem gewachsenen Terrain, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen.

<sup>3</sup> Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt, werden nicht angerechnet.

**Art. 7**

Mehrhöhe bei  
Bauten am  
Hang

<sup>1</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

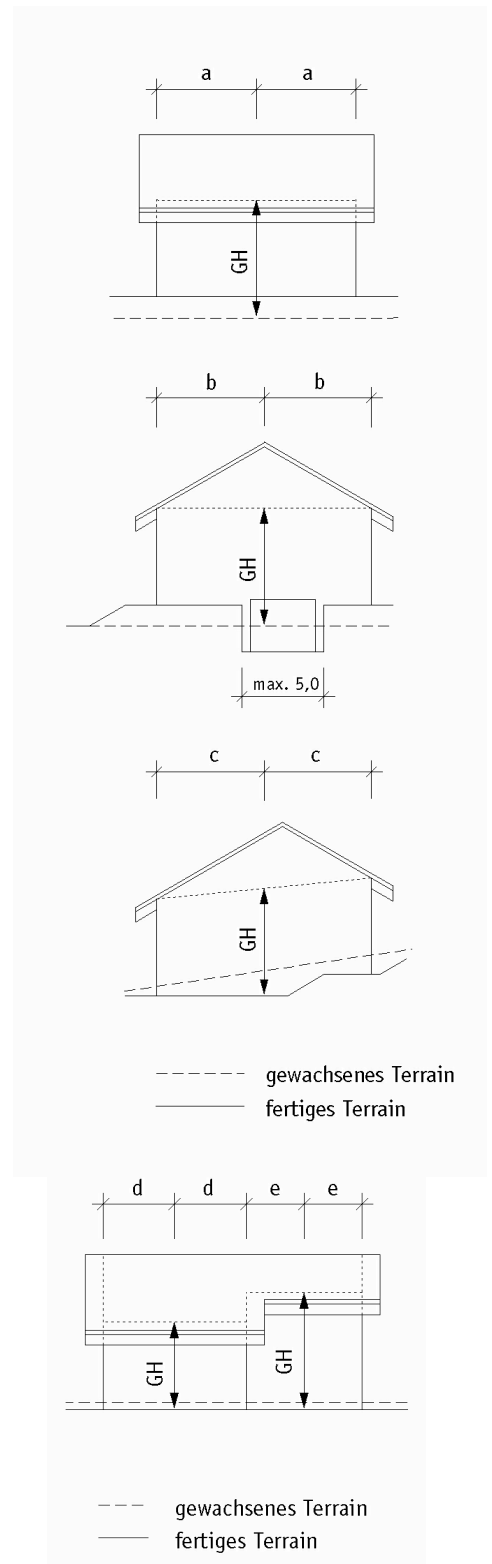
<sup>2</sup> Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

**Art. 8**

Gebäudehöhe  
bei gestaffelten  
Gebäuden

<sup>1</sup> Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

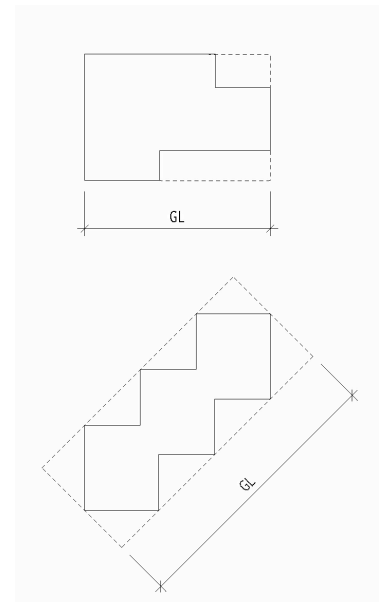
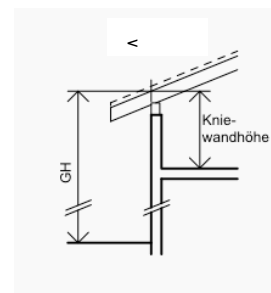
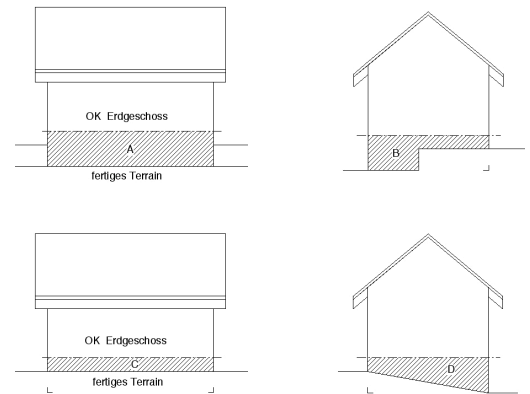
<sup>2</sup> Als Staffelung gilt eine Höhendifferenz von mindestens 1.5 m oder ein Fassadenrücksprung von mindestens 2.0m.



Geschosszahl  
GZ

**Art. 9**

- <sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- <sup>2</sup> Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6 m beträgt, werden nicht angerechnet.
- <sup>3</sup> Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant fertigem Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, 1.5 m übersteigt.

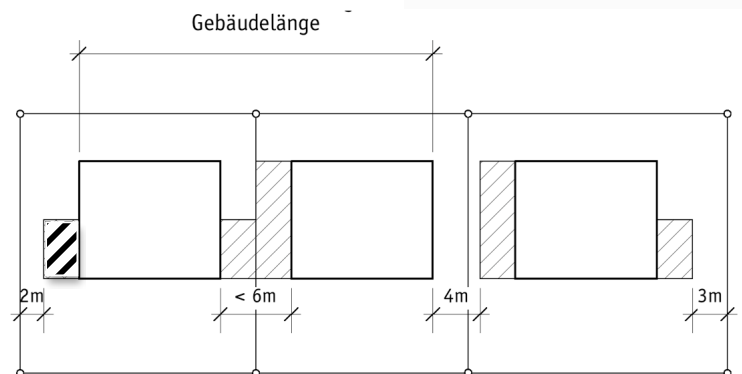


Gebäudelänge  
GL

**Art. 10**

- <sup>1</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe ohne unbewohnte Anbauten.
- <sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

Zusammenbau,  
Näherbau (Art.  
20' GBR)



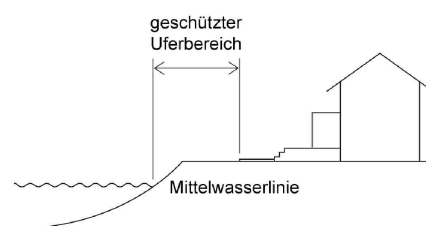
- Hauptbau
- bewohnter Anbau
- unbewohnter Anbau



Gewässer-  
abstand

**Art. 11**

<sup>1</sup> Der Gewässerabstand wird vom  
Böschungsfuss (Mittelwasserlinie)  
gemessen.



Anhang II

## Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen

*Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB*

### Art. 79

(Fassung vom 07.06.1970)

#### C. Nachbarrecht

##### I. Bauten und Pflanzungen

Grenzab-  
stände

##### 1. Grenzabstände

<sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

An- und Ne-  
benbauten

### Art. 79 a [eingefügt am 07.06.1970]

##### 2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.



- Art. 79 b [eingefügt am 07.06.1970]**
- Vorspringende Bauteile 3. Vorspringende Bauteile
- Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.
- Art. 79 c [eingefügt am 07.06.1970]**
- Abort- und Düngergruben 4. Abort- und Düngergruben
- <sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu
- <sup>2</sup> 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 mehr als 1.2 m überragen.
- Art. 79 d [eingefügt am 07.06.1970]**
- Hofstattrecht 5. Hofstattrecht
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.
- Art 79 e [eingefügt am 07.06.1970]**
- Brandmauern 6. Brandmauern
- a) *Pflicht*
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

**Art 79 f [eingefügt am 07.06.1970]**

**b) Mitbenützung**

<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

<sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

<sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

**Art 79 g [eingefügt am 07.06.1970]**

**c) Erhöhung**

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

**Art 79 h [eingefügt am 07.06.1970]**

**7. Stützmauern und Böschungen**

**a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung**

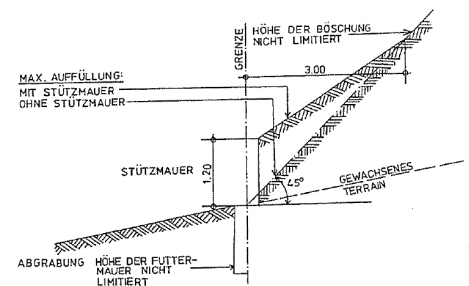
<sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

<sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

<sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.

**Art 79 i [eingefügt am 07.06.1970]**

Stützmauern  
und Böschungen



**b) Eigentum**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

**Art 79 k [eingefügt am 07.06.1970]**

**Einfriedungen** 8. Einfriedungen

<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.

<sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

**Art 79 l [eingefügt am 07.06.1970]**

**Bäume und Sträucher** 9. Bäume und Sträucher

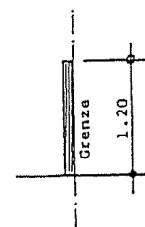
<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

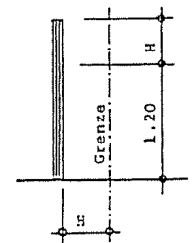
<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild

Feste Einfriedungen

bis 1,2 m Höhe

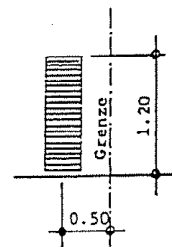


über 1,2 m Höhe

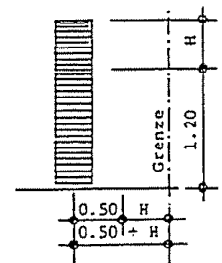


Grünhecken

bis 1,2 m Höhe

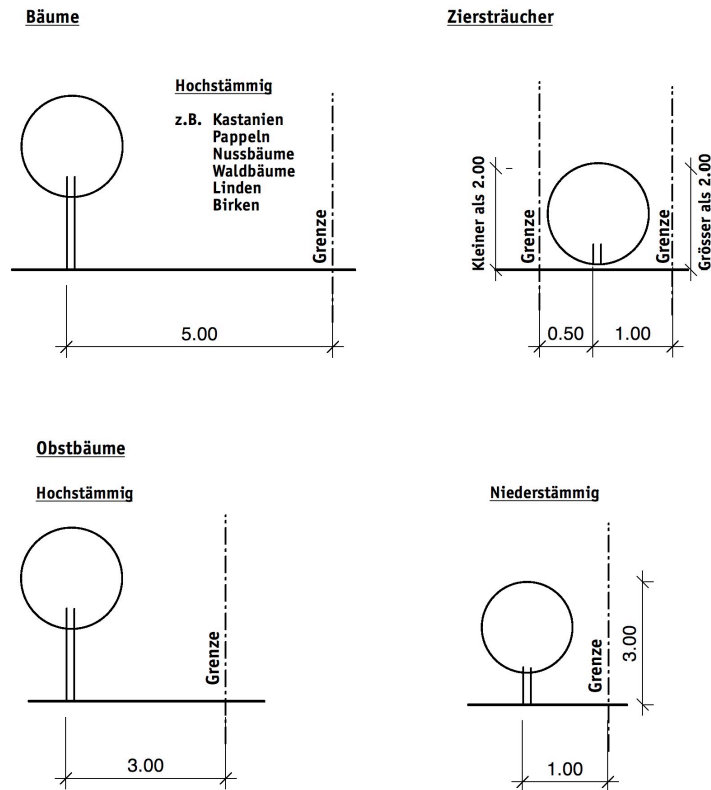


über 1,2 m Höhe



wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.



Entzug von  
Licht und  
Sonne

**Art 79 m [eingefügt am 07.06.1970]**

10. Entzug von Licht und Sonne

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Benützung

**Art 79 n [eingefügt am 07.06.1970]**

11. Benützung von Mauern an der Grenze

von Mauern  
an der Grenze

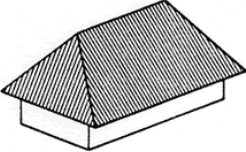
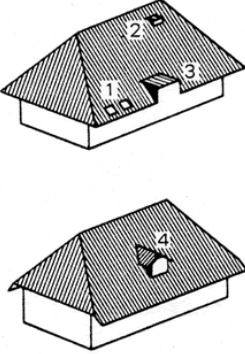
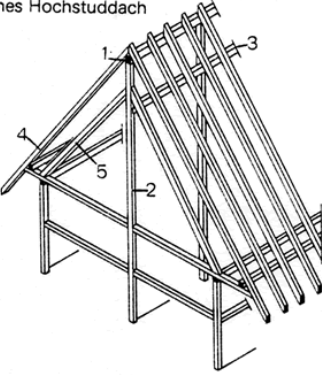
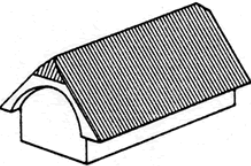
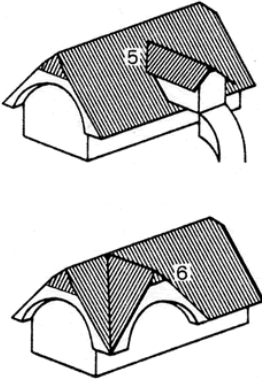
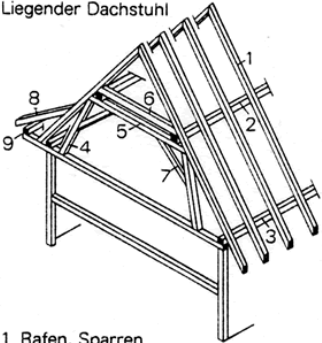
An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

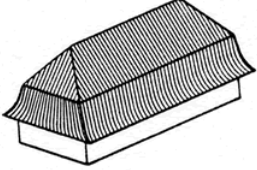
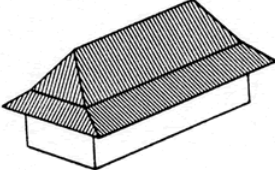
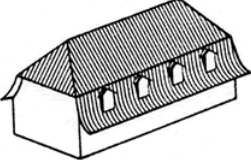
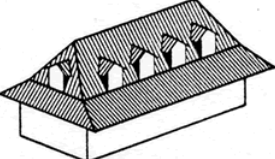
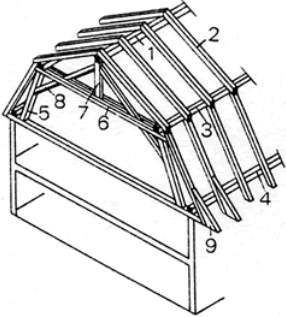
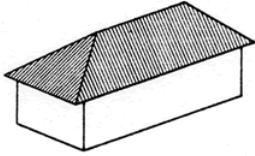
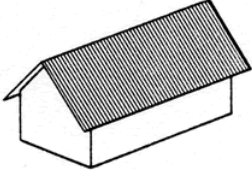
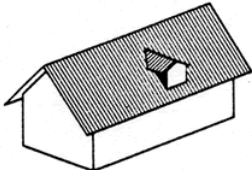
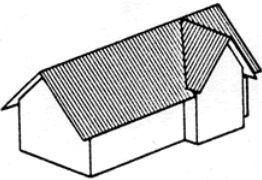
Betreten des  
nachbarlichen  
Grundes

**Art 79 o** *[eingefügt am 07.06.1970]*  
12. Betreten des nachbarlichen Grundes  
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.

# Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern

Art. 24

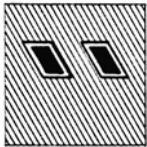
TEIL I	TRADITIONELLE DACHTYPEN MIT IHREN DACHAUFBAUTEN	
	<p>Die Walmdach- und Gerschilddächer haben traditionell wenig Dachaufbauten. Mit der Zeit entstanden Glaseinsätze zur besseren Belichtung der darunter liegenden Fenster, kleine Schleppegauben zu Belüftungszwecken, offene Schleppegauben zur Erhöhung der Tenneinfahrt, Deichselhäuschen (Lukarnen), Quergiebel als Tenneinfahrt und Kreuzfirste. Letztere wurden zum Teil ursprünglich erstellt oder später eingebaut. Sie dienen der besseren Orientierung und Belichtung des Hauses und schaffen mehr Wohnraum. Pro Haus gibt es meistens höchstens 1 bis 2 Aufbauten, z. B. eine Tenneinfahrt auf der einen und eine Lukarne auf der andern Seite.</p>	
<p>VOLLWALM- UND HALBWALMDACH</p>  <p>Steil, keine Aufschiebonge</p> <p>Vollwalmdach: in der Regel ältere Bauernhäuser mit Trauffront, sehr oft besonders wertvoll.</p> <p>Dachkonstruktion: — Hochstüde bei den ältesten Bauten — liegender Dachstuhl — Mischformen</p>	 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Glaseinsätze</li> <li>2 Schleppegäube</li> <li>3 offene Schleppegäube (besonders in einzelnen Gegenden)</li> <li>4 Deichselhäuschen (Lukarne)</li> </ol>	<p>Reines Hochstuddach</p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Firstpfette</li> <li>2 Hochstud (3—5 Stück)</li> <li>3 unterer First</li> <li>4 Rafen, Sparren</li> <li>5 Scherbaum</li> </ol>
<p>GERSCHILDDACH (KRÜPPELWALM)</p>  <p>Bauernhäuser, Stöckli, Gewerbebauten, vielfach mit Ründi.</p> <p>Dachkonstruktion: — liegende Dachstühle mit oder ohne Aufschiebonge — reine Pfettendächer — Mischformen</p>	 <ol style="list-style-type: none"> <li>5 Quergiebel mit Tenneinfahrt</li> <li>6 Kreuzfirstanlage</li> </ol>	<p>Liegender Dachstuhl</p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Rafen, Sparren</li> <li>2 Mittelpfette</li> <li>3 Fusspfette (Schwelle)</li> <li>4 Strebe</li> <li>5 Spannriegel</li> <li>6 Kehlbalken (Bundbalken)</li> <li>7 Bug</li> <li>8 Aufschiebonge</li> <li>9 Flugpfette</li> </ol>

<p>MANSARTWALMDACH, MANSARTDACH</p>  <p>HOHES GEBROCHENES WALMDACH</p>  <p>Herrschaftliche Bauernhäuser in bestimmten Gegenden, Stöckli, Wohnhäuser, besondere Bauten (Landsitze, Heime usw.).</p> <p>Dachkonstruktion: — liegender Dachstuhl mit Aufschieblingen</p>	<p>Mansartdächer und hohe gebrochene Walmdächer haben traditionell häufig Dachaufbauten, meistens Lukarnen in regelmässigen Abständen und alle gleich gross, gelegentlich auch Schleppegauben.</p>    <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Firstpfette</li> <li>2 Rafen, Sparren</li> <li>3 Mittelpfette</li> <li>4 Fusspfette (Schwelle)</li> <li>5 Strebe</li> <li>6 Zange (Kehlbalken)</li> <li>7 Hängepfosten</li> <li>8 Bug</li> <li>9 Aufschiebling</li> </ol>
<p>NIEDRIGES WALMDACH</p>  <p>Seit ca. 1800, klassizistisch. Besondere Bauten wie Restaurants, Schulhäuser, Heime usw.</p>	<p>Bei diesen Dächern gibt es wegen der geringen Dachneigung nur ausnahmsweise Lukarnen.</p>
<p>SATTELDACH</p>  <p>Bei jüngeren Bauten aller Art seit Mitte des 19. Jahrhunderts.</p> <p>Dachkonstruktion: — meist liegender Dachstuhl</p> <p>Bei älteren Bauten nur regional am Jura-südfuss und in Teilen des Oberaargaus sowie bei kleinen bäuerlichen Nebengebäuden (Ofenhäuser). Meist nur mit knappen seitlichen Vordächern.</p>	<p>Satteldächer haben öfters Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegauben), Dachveränderungen (Quergiebel, Kreuzfirst) und Anbauten.</p>  

TEIL II	LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN
<p>ALLGEMEINE HINWEISE</p>	<p>Die im folgenden vorgestellten Lösungsmöglichkeiten werden nur für drei Dachtypen dargestellt: Vollwalm- und Halbwalmdach, Gerschiddach, Mansartdach. Für das hohe gebrochene Walmdach sind die Regeln des Mansartdaches anwendbar. Das niedrige Walmdach eignet sich nicht für Dachaufbauten. Für das Satteldach sind die Regeln des Gerschiddaches anwendbar.</p> <p>In die Betrachtung des einzelnen Daches ist auch dessen Bedeutung in der umgebenden Landschaft und sein Zusammenhang mit einem Ortsteil einzubeziehen. Von den wichtigsten Standorten aus ist die Aufsicht oder Einsicht des Daches oder der Dachlandschaft zu berücksichtigen. Ausgesprochene Schauseiten von Gebäuden sollten geschont werden; Dachaufbauten sollten hier am ehesten auf der nicht einsehbaren Seite erstellt werden.</p> <p>Das Mischen von verschiedenen Aufbautypen auf dem gleichen Dach (Schleppgauben, Lukarnen) sollte vermieden werden; dies würde die Geschlossenheit zerstören. Eine Kombination von Dachaufbauten mit einzelnen Dachflächenfenstern kann jedoch möglich sein.</p> <p>Um den einheitlichen Charakter zu erhalten, muss das Eindeckungsmaterial der Dachaufbauten das gleiche sein wie beim Hauptdach.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden (z. B. Holz, Schindeln, Eternitverrandungen in Dachfarbe, Kupfer). Wo nötig, sind traditionelle Ausführungsarten zu beachten.</p> <p>Die neuen Fenster sollten ein ähnliches Format aufweisen wie die bestehenden (stehendes Format) und mit Sprossen geteilt sein. Baugesuche haben die nötigen Angaben über Masse, Gestaltung und Material der Dachaufbauten zu enthalten.</p>
<p>1. AUSNÜTZUNG DER GIEBELSEITE</p> <p><b>REGELN:</b></p> <p><i>Die Fenster dürfen die Fassade nicht in alt und neu spalten. Sie sollen natürlich wirkender Bestandteil der Fassade sein. Dies kann erreicht werden, wenn sie in gleicher Proportion und Gestaltung und maximal gleicher Grösse mit entsprechender Sprossenteilung wie die bestehenden Fenster regelmässig angeordnet werden.</i></p> <p><i>Wo rückseitig keine Wohnfassade besteht, sind für die Gestaltung einer neuen Dachgeschossbelichtung weitergehende Freiheiten denkbar.</i></p>	<p>Bei Gerschid- und Satteldachhäusern befinden sich oft im Giebel keine Fenster. Für den Einbau von einzelnen Zimmern könnte als erstes dieser leicht belichtbare Raum genutzt werden.</p> <p>Stöckli haben traditionell keine Dachaufbauten. Da sie relativ kurz sind, ist hier meistens eine Belichtung durch die beiden Giebelseiten möglich. Ist eine ergänzende Belichtung nötig, sollte sie auf die weniger einsehbare Seite zu liegen kommen.</p> <div data-bbox="868 1245 1101 1423" data-label="Image"> </div>
<p>2. TRAUVERÄNDERUNGEN</p> <div data-bbox="228 1585 553 1730" data-label="Image"> </div> <p><b>REGELN:</b></p> <p><i>Traufveränderungen können nur ausnahmsweise eine Lösung sein.</i></p> <p><i>Durch das Heben des Daches zur Belichtung eines zusätzlichen Stockwerks geht die Einheitlichkeit des Hauses verloren. Eine solche Lösung zerstört den Charakter des Hauses.</i></p>	<p>Das grosse Vordach mit der durchgehenden Trauflinie ist ein wichtiges Merkmal der ländlichen Bauten. Traditionell wurde dieses nur beim Vollwalmdach auf der Giebelseite zurückgeschnitten. Da die heutigen Vollwalmdächer oft besonders wertvoll sind, kann ein für Belichtungszwecke genügendes Zurückschneiden heute kaum mehr vorgenommen werden. Das Zurückschneiden eines beschränkten Teils des traufseitigen Schildes kann nur in Ausnahmefällen bei einer nicht exponierten Hausseite (Aussicht und Einsicht) vorgenommen werden.</p>



3. DACHFLÄCHENFENSTER



Dachflächenfenster wirken als «Löcher» in der Dachhaut, insbesondere wenn sie spiegeln, und sie können die ruhige und geschlossene Einheit des Daches zerstören. Sie nehmen dem Dach einen Teil seiner auch optisch wirkenden Schutzfunktion. Meistens sind sie eine Notlösung. Bei Bautypen, die sich für Aufbauten nicht eignen, kann eine zurückhaltende Verwendung von liegenden Dachfenstern zu vertretbaren Lösungen führen. Die negativen Auswirkungen können gemildert werden, wenn die folgenden Regeln beachtet werden.

**REGELN:**

*Dachflächenfenster nur dort einbauen, wo sie aus der Fussgängerperspektive oder von umliegenden Anhöhen aus kaum eingesehen werden können.*

*Spiegelungen vermeiden, also Dachflächenfenster nach Möglichkeit gegen Norden richten, oder Massnahmen zur Behebung des Spiegelungseffektes treffen (z. B. Aussenstoren, nicht spiegelnde Glasart, Aussengitter).*

*Die Dachflächenfenster lassen durch ihre schräge Lage mehr Licht in den Innenraum als senkrechte Fenster. Dadurch können sie kleiner sein; wo nötig könnte deshalb um eine Ausnahme von gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Bauverordnung (Art. 79, Fensterfläche mind. 1/10 Bodenfläche) nachgesucht werden.*

*Giebelseiten sind meist stark exponiert, deshalb niemals einen giebelseitigen Schild durch Dachflächenfenster aufreissen.*

*Eine ruhige Verteilung der Fenster in der Dachfläche wählen.*

*Von der Traufe einen Abstand einhalten, der mindestens dem Dachvorsprung entspricht, mindestens aber 1 m beträgt. Keine Fenster oberhalb des Kehlgebälkes, bzw. der Mittelpfette einbauen.*

*Einige nicht zu grosse Fenster (ca. 1 m<sup>2</sup>) in rhythmischer Abfolge (Sparrenabstand) zerstören das Dach weniger als einzelne sehr grosse. Zwischen den Fenstern aber einen Abstand von mindestens der Fensterbreite einhalten.*

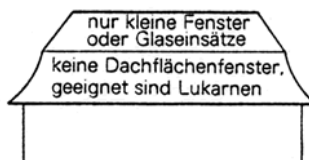
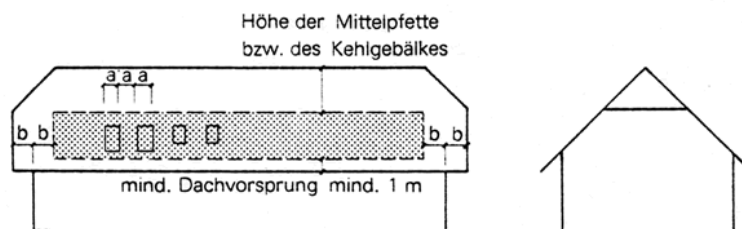
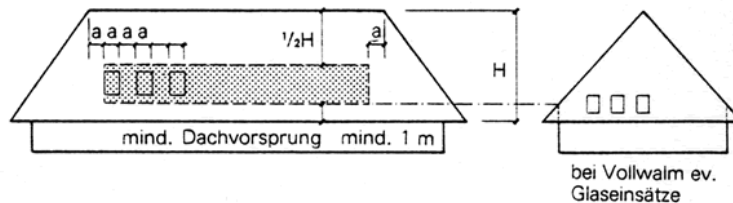
*Verschiedene Fensterformate wirken unruhig, deshalb maximal zwei Formate verwenden.*

*Hochrechteckige Formate beeinträchtigen das Dach weniger als liegende oder quadratische Formate.*

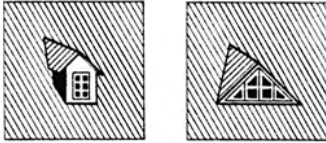
*Die Summe aller Fensterflächen sollte 2% – 4% der Dachfläche nicht übersteigen.*

*Wenn nur eine Belichtung, nicht aber eine Belüftung nötig ist, können auch andere Möglichkeiten gewählt werden, z. B. rahmenlose Glaseinsätze aus optisch geeignetem Glas, Glasziegelgruppen, Eternitlichtplatten (darunter im Falle von Wohnräumen Isolierverglasung).*

*Einzelne Dachflächenfenster können mit Lukarnen, Schleppgauben, Quergiebel oder Kreuzfirst kombiniert werden.*



4. LUKARNEN



Traditionelle schmale Lukarnen kommen auf dem Lande namentlich beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach vor. Bei neuen Dachaufbauten auf diesen Bautypen kann es nur darum gehen, solche zu vermehren oder neu einzubauen. Auf bisher aufbaulosen Dächern können sie sinngemäss übertragen werden, z. B. in der Form einer behäbigen Lukarne. In gewissen Fällen sind auch sparsam angewendete neue, moderne Formen möglich. Werden nur einzelne Lukarnen neu eingebaut, kann die Einheit des Daches erhalten bleiben. Zur guten Einfügung von Lukarnen in Walm-, Gerschild- und Satteldächer sind die folgenden Regeln zu beachten.

REGELN:

Lukarnen nur auf den Längsseiten des Daches einfügen.

Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben. Deshalb keine Lukarnen oberhalb des Kehlgebälkes bzw. der Mittelpfette einbauen. Seitlich einen grossen Abstand einhalten (mind. 1/5 der Länge des Daches).

Die Front der Lukarne soll nicht über die Fassade vorstehen (Traufabstand).

Die maximale Breite sollte in der Regel nicht mehr als 2 Sparrenabstände betragen.

Zuviele Lukarnen zerstören allerdings bei bisher aufbaulosen Dächern den geschlossenen Charakter; bei grossen Häusern können einzelne breitere quergiebelartige Lukarnen (jedoch nicht mehr als 2 auf einer Dachseite) besser wirken als zahlreiche schmale.

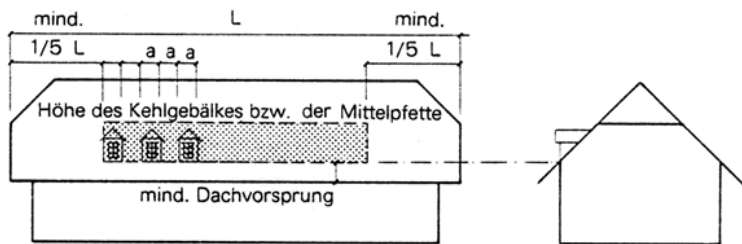
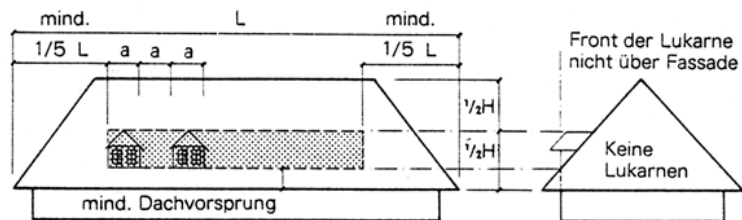
Verschiedenartige Lukarnen wirken unruhig, deshalb nur einen Typ und nur ein Format wählen.

Zwischen zwei Lukarnen einen minimalen Abstand von der Breite der Lukarnen einhalten.

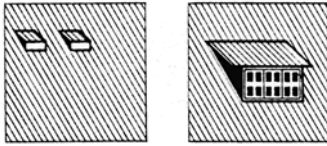
Wenn in erhaltenswerten Dorfkernen und Baugruppen die gesamte Länge der Lukarnen eines Hauses mehr als 1/4 der Fassadenlänge beträgt, wird die Einheit des geschlossenen Daches erheblich beeinträchtigt.

Die Dachneigung der Lukarne sollte ungefähr gleich sein wie diejenige des Hauptdaches (+/- 5°).

Werden Lukarnen konsequent traditionell ausgebildet, so ist zu achten auf Giebfeldgliederung, Balkenköpfe, Sims und eine geeignete Behandlung der Lukarnenseiten.



5. SCHLEPPGAUBEN



Schleppgauben kamen früher mit Ausnahme der kleinen Belüftungsgauben und gewisser Tenneinfahrten kaum vor. Grössere Schleppgauben, wie man an schlechten Beispielen sehen kann, mit relativ flacher Dachneigung, reissen das Dach stark auf und zerstören seine Geschlossenheit. Eine Schleppgaube gibt wegen der geringen möglichen Fensterhöhe wenig Licht; in den meisten Fällen bringt in dieser Beziehung eine Lukarne mehr Vorteile.  
Wenn trotzdem Schleppgauben eingebaut werden, sollten die nebenstehenden Regeln beachtet werden, um eine Verunstaltung des Daches zu verhindern.

**REGELN:**

*Schleppgauben nur auf den seitlichen Dachflächen einfügen.*

*Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben: deshalb keine Schleppgauben oberhalb des Kehlgebälkes, bzw. der Mittelpfette einbauen, vom seitlichen Dachrand einen grossen Abstand einhalten (mind. 1/5 der Länge des Daches).*

*Die Front der Schleppgaube soll nicht über den Dachrand vorstehen (Traufabstand).*

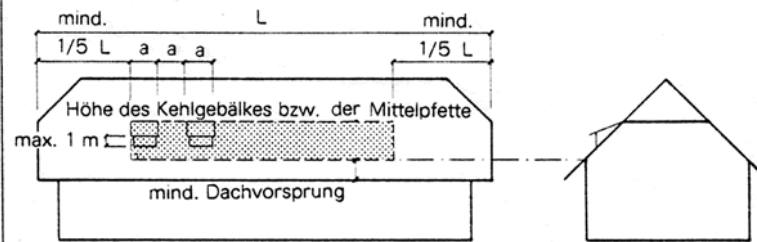
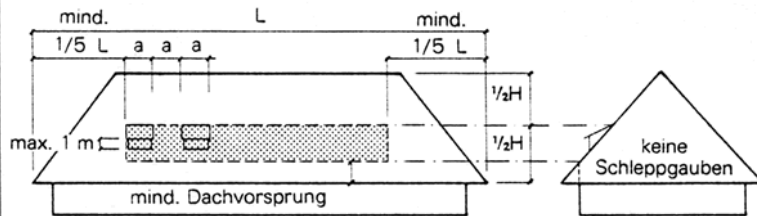
*Viele Schleppgauben würden die Dachfläche zu stark aufreissen, deshalb maximal 3 Schleppgauben auf einer Dachseite einbauen.*

*Zwischen zwei Schleppgauben einen minimalen Abstand von der Breite der Schleppgauben einhalten.*

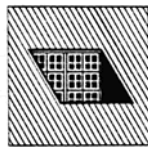
*Grosse Schleppgauben unterbrechen die Dachfläche zu stark; deshalb als maximale Breite zwei Sparrenabstände und als maximale Höhe 1 m einhalten.*

*Um die durchgehende Dachfläche möglichst zu erhalten, darf die Dachneigung nicht weniger als die Hälfte des bestehenden Daches betragen. Sie muss die Eindeckung mit dem gleichen Material wie das Hauptdach erlauben.*

*Beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach könnten schmale, hohe Schleppgauben ähnlich Lukarnen in regelmässigen Abständen ins Dach eingebaut werden.*

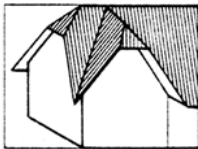


6. DACHEINSCHNITT MIT BALKON



Die geschlossene Dachfläche der traditionellen Bauten wird durchlöchert und das Dach zerstört. Dies kann nur ausnahmsweise und bei Neubauten eine gute Lösung sein.

7. KREUZFIRST UND QUERGIEBEL



Für einen grösseren Ausbau wurden traditionell öfters *Kreuzfirste* (Querfirste) eingebaut. Das grosse Dach bleibt durch diesen Ausbau besser erhalten als beim Einbau von mehreren anderen Dachaufbauten. Es ergeben sich viele Räume mit einer guten Belichtung. Dieser grosse Ausbau kann aber den Charakter eines Hauses gänzlich zerstören. Er muss deshalb besonders gründlich geplant werden (ev. in Zusammenarbeit mit einer Beratungsstelle) und sich gut in das bestehende Haus einordnen. Der First eines solchen Querbaus kann auf gleicher Höhe wie der Hauptfirst oder darunter ansetzen.

**REGELN:**

*Der Kreuzfirst liegt übereck zur Hauptfront oder ist höchstens um ca. 1,5 m verschoben; die Fassade liegt in der gleichen Ebene wie die Längsfassade des Hauses oder steht höchstens um ca. 1,5 m darüber vor. Im letzteren Fall ist der Kreuzfirst aber gegenüber der kurzen Hauptfront zurückzusetzen.*

*Um den Kreuzfirst nicht wichtiger erscheinen zu lassen als die Hauptfassade, darf seine Breite maximal gleich sein wie diese.*

*Die Dachneigung des Kreuzfirstes sollte ungefähr gleich sein wie die des Hauptdaches (+/- 5°).*

*Weil die neue Fassade mit der bestehenden überecksteht und gleichzeitig eingesehen werden kann, muss sie im Sinne der Hauptfassade gestaltet werden und aus gleichem Material konstruiert werden wie diese.*

*Pro Haus kann in den meisten Fällen nur ein Kreuzfirst eingebaut werden.*

*Um einen schmalen Quergiebel dem Haus unterzuordnen, darf er nicht oberhalb des Kehlgebälkes bzw. der Mittelpfette ansetzen; seine Breite muss kleiner sein als die Breite der Frontseite (maximale Breite des Quergiebels = 1/2 Breite der Frontseite).*

*Vom seitlichen Dachrand sollte ein grosser Abstand eingehalten werden (mind. 1/5 von der Länge des Daches).*

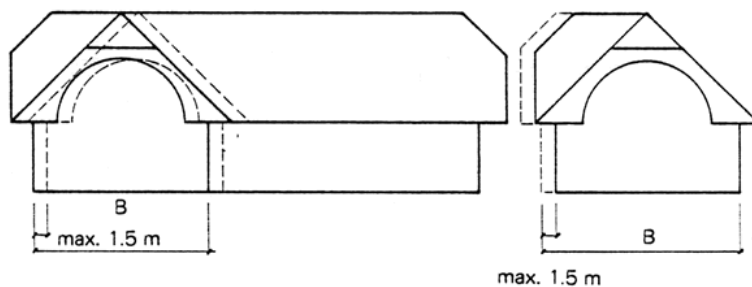
*Damit der Quergiebel nicht zu wichtig wird, sollte er in der Fläche der Fassade liegen oder höchstens 1 Fensterachse vorstehen (ca. 1,5 m).*

*Die Dachneigung des Quergiebels sollte ungefähr die gleiche sein wie diejenige des Hauptdaches (+/- 5°).*

*Die Fassade des Quergiebels muss sorgfältig gestaltet werden und in Material und Proportionen der bestehenden Fassade angeglichen werden.*

*Pro Haus kann nur ein Quergiebel eingebaut werden, sonst wird die Geschlossenheit zerstört.*

*Neben einem Quergiebel sind höchstens noch einzelne kleinere Dachflächenfenster möglich.*



Schmale *Quergiebel* wurden traditionell meistens nur als Tenneinfahrten angewendet. Sie könnten aber in verkürzter Form auch für den seitlichen Einbau von Räumen beim Gerschild- und Satteldachhaus in Frage kommen. Beim Mansarddach und hohen gebrochenen Walmdach geben die traditionellen Lukarnen genügend Möglichkeiten für die Belichtung von Räumen. Unter Beachtung der nebenstehenden Regeln könnte ein solcher Quergiebel neu in ein Gerschild- oder Satteldachhaus eingebaut werden.

