

BAUREGLEMENT

Genehmigtes Exemplar, in Kraft getreten per 1. Dezember 2018

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	
Geltungsbereich	1
Art. 2	
Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	1
Art. 3	
Verhältnis zum Privatrecht	1
Art. 4	
Besitzstandsgarantie	1
Art. 5	
Planungsvorteile	1

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BAUEN

Baubewilligung

Art. 6	
Baubewilligungspflicht, Baubeginn	2
Art. 7	
Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	2
Art. 8	
Verfahren	2

Erschliessung

Art. 9	
Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	3
Art. 10	
Gestaltung	3
Art. 11	
Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	3

Gestaltung

Art. 12	
Gestaltungsfreiheit	4
Art. 13	
Grundsatz	4
Art. 14	
Dachgestaltung	4
Art. 15	
Flachdachbauten	5
Art. 16	
Dachaufbauten	5

Art. 17
Aussenantennen 6

Art. 18
Umgebungsgestaltung 6

Art. 19
Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern 6

Weitere Vorschriften

Art. 20
Energie 7

Art. 21
Lärmschutz 7

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Bauweise

Art. 22
Offene Bauweise 8

Bauabstände

Art. 23
Bauabstand von öffentlichen Strassen 8

Art. 24
Gewässerraum 8

Art. 25
Bauabstand vom Wald 9

Art. 26
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund 9

Art. 27 aufgehoben

Art. 28 aufgehoben

Art. 29 aufgehoben

Art. 30
Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile 10

Art. 31 aufgehoben

Art. 32
Gebäudeabstand 10

Art. 33 aufgehoben

Art. 34
Fassadenhöhe 10

Art. 35
Geschosse (ober- und unterirdisch) 11

Art. 36
Gebäudestellung, Firstrichtung 11

Art. 37
Dachausbau 11

D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Allgemeines

Art. 38

Bedeutung 12

Zonenbestimmungen

Art. 39

Wohnzone W1 und W2 12

Art. 40

Wohn-/Gewerbezone WG2 und WG3 12

Art. 41

Dorfzone D 12

Art. 42

Industrie/ Gewerbezone I/G 12

Zone Alterszentrum 13

Art. 43

Zone mit Planungspflicht Sagi-Areal 13

Art. 44

Zone Sagi-Areal 13

Art. 45

Weilerzone W 14

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN 15

Art. 47

Baupolizeiliche Masse 15

Art. 48

Landwirtschaftszone LWZ 16

Art. 49

Grünstreifen G 16

Schutzgebiete und -Objekte

Art. 50

Baudenkmäler 16

Art. 51

Ortsbildschutz-gebiet 17

Art. 52

Landschaft allgemein 17

Art. 53

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz 17

Art. 54

Archäologie 17

Art. 55

Einzelbäume 18

Art. 56

Gewässer und Uferbereiche	18
Art. 57	
Vollzug	18
Bauen im Gefahrengebiet	18

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 58	
1. Baueingabe	18
Art. 59	
2. Zuständigkeiten a) der Gemeinderat	19
Art. 60	
b) die Baukommis-sion	19

F STRAF- SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 61	
1. Widerhandlungen	20
Art. 62	
2. Inkrafttreten	20
Art. 63	
3. Aufhebung bestehender Vorschriften	20

Genehmigungsvermerke

Anhänge

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

¹ Das Baureglement bildet - einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Gewässerraum sowie dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Geltungsbereich

² Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92ff BauG) oder besondere Bauten und Anlagen (Art. 19ff BauG, Art. 19ff BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze, Planungszwecke und Randbedingungen der Ortsplanung zu wahren.

Art. 2

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Recht, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang).

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Art. 3

Im Verhältnis unter Nachbarinnen/Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten (insbesondere Art. 79 EGzZGB).

Verhältnis zum Privatrecht

Art. 4

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV, Art. 79 d EGzZGB (Hofstattrecht)).

Besitzstandsgarantie

Art. 5

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen, mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke (Erschliessungen) zur Verfügung zu stellen.

Planungsvorteile

² Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor Beschlussfassung über die Planungsmassnahme oder die Erteilung einer Baubewilligung unterzeichnet werden.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BAUEN

Baubewilligung

Art. 6

Baubewilligungspflicht, Baubeginn

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn dafür die Baubewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

Art. 7

Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung

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

² Insbesondere müssen sie:

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

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das eidgenössische und kantonale Recht massgebend (Art. 26ff BauG, Art. 81ff BauG (Art. 24 RPG), Art. 66 SBG, Art. 6 SFG etc.).

⁴ Die Baubewilligungsbehörde ist befugt

- a) von der Bauträgerschaft alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) zur Beurteilung von Baugesuchen auf Kosten der gesuchstellenden Person eine neutrale Fachinstanz beizuziehen (vgl. Anhang).

Art. 8

Verfahren

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Kantonalen Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Eine bauwillige Person kann ihre Projektabsichten im Rahmen einer Voranfrage auf deren Bewilligungsfähigkeit hin

abklären lassen. Es handelt sich jedoch nicht um einen beschwerdefähigen Entscheid.

Erschliessung

Art. 9

¹ 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.

Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

² Folgende Erschliessungsstrassen sind Basiserschliessungsstrassen: Hauptstrasse/Kantonsstrasse Richtung Huttwil/Auswil/Rohrbachgraben/Madiswil, Häbernbadweg, Brandweg, Bahnhofstrasse, Zufahrt bis Boden und bis Chasern.

Alle übrigen Strassen sind Detailerschliessungsstrassen.

Art. 10

¹ Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzung auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

Gestaltung

² In den Wohnzonen sind die Detailerschliessungen nach Möglichkeit als verkehrsberuhigte Strassen auszugestalten. Sie sind durch eine Belagsänderung oder auf ähnliche Weise erkennbar zu machen.

Art. 11

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

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

Gestaltung

Art. 12

Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG.

Art. 13

Grundsatz

¹ Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gilt es, insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Standort, Stellung, Proportionen und Dimensionen des Gebäudes oder einer Anlage;
- Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
- Gestaltung des Aussenraumes (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung etc.).

² Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Absatz 1 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, wenn sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

³ Die Baubewilligungsbehörde zieht in folgenden Fällen eine Fachstelle gem. Anhang bei:

- bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen;
- bei Baugesuchen zu Schutzobjekten von kantonaler Bedeutung (K-Objekte) sowie bei Neubauten im Ortsbildschutzperimeter ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen.
- Bei Baugesuchen im BLN-Gebiet ist die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK beizuziehen.

Art. 14

Dachgestaltung

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt; ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Paneele).

² In den Bauzonen sind für Hauptgebäude sowie für Klein- und Anbauten im Sinne von Art. 47 Abs. 2a) und b) GBR sämtliche Dachformen gestattet.

³ Geknickte Dachflächen sind nur bei symmetrischen Dächern zulässig. Es müssen folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Die Symmetrie des Daches darf nicht gestört werden, d.h. die Dachflächen sind links und rechts von der Symmetrieachse gleich zu knicken.
- Der Knick darf nicht im obersten Drittel der Dachfläche angeordnet sein.

⁴ In Baugruppen und Ortsbildschutzgebieten gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Ortsbildverträglichkeit. Die Dachformen haben sich diesbezüglich in einem hohen Mass verträglich ins Ortsbild einzufügen. Die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und eine gute Gesamtwirkung gehen den übrigen Bestimmungen des Baureglements vor.

Art. 15

¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

Flachdachbauten

² Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1.50m zurückversetzt sein.

³ Die Fassade der Attika darf von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen nicht höher als 3.00 m sein.

⁴ Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaues.

Art. 16

¹ Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. sind Lukarnen, Schleppegauben und dachflächenbündige Belichtungselemente sowie Lichtbänder im Firstbereich gestattet. Dachaufbauten (ohne Dachflächenfenster) dürfen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen, inklusive Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Geschosses überschritten werden. Lichtbänder im Firstbereich werden nicht an die 1/3 Regel angerechnet (die Länge und Breite kann durch die Baubewilligungsbehörde eingeschränkt werden). Pro Dachflächenfenster gilt eine maximale Begrenzung (Rahmenausmass) von 1.50 m². Bei Neubauten kann die Baubewilligungsbehörde Dacheinschnitte genehmigen.

Dachaufbauten

² Übereinander liegende Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht gestattet. Ausnahmen: Dachflächenfenster. Nicht angerechnet werden, Lichtbänder im Firstbereich und dachflächenbündige Belichtungselemente (Glasziegel, Glasplatten).

³ Die Dachaufbauten müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein und sich harmonisch in der Dachfläche einfügen. Die Baubewilligungsbehörde kann in der Dorfzone, bei klassierten Gebäuden oder bei speziellen Dachformen/Dachaufbauten (Sonderformen und Ähnliches) für die Beurteilung Fachgutachten zu Lasten der Gesuch stellenden Person einholen. Gestützt auf diese Stellungnahmen können - allenfalls mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen - Einschränkungen erlassen oder Bewilligungen ausgesprochen werden.

⁴ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Belichtungselemente dürfen mit keinem Teil näher als 0.80 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.00 m betragen.

⁵ In Ortsbildschutzgebieten und Baugruppen sowie bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.

⁶ Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

⁷ Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen.

⁸ Firstoblichter sind in Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen.

Art. 17

Aussenantennen

Für das Anbringen und Gestalten von Aussenantennen für Radio- und Fernsehempfang und dgl. gelten grundsätzlich die kant. Bestimmungen (Art. 17, 18 sowie 18a BauV). Aussenantennen bis zu einem Durchmesser von 60 cm sind bewilligungsfrei, ausgenommen im Ortsbildschutzperimeter und an Baudenkmalern. Die Aussenantennen müssen in der Farbe des Hintergrundes gehalten sein.

Art. 18

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt sowie attraktive und ortsbildgerechte Aussenräume entstehen.

Bei grösseren Bauvorhaben oder auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf Vorhandenes ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen einer Baubewilligung gemäss Umgebungsgestaltungsplan gezielte Bepflanzungen verlangen, wenn dies für den öffentlichen Verkehrsraum oder das Orts- und Landschaftsbild wichtig erscheint. Es sind standortheimische Pflanzen zu berücksichtigen.

³ Parkplatzfelder und private Hauszufahrten sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen (Oberflächenversickerung).

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen. Ausnahmen sind in der Baubewilligung festzuhalten.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan (vgl. Art. 58 GBR) einzureichen, der insbesondere die Art und Lage der bestehenden und neu zu pflanzenden hochstämmigen Bäume berücksichtigt und aus dem die Lage der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Fusswege, Terrainveränderungen sowie die Anschlüsse benachbarter Grundstücke ersichtlich sind.

Art. 19

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 und eine Höhe von maximal 2.50 m aufweisen (am Galgenrain und an der Bergstrasse kann die Baubewilligungsbehörde begründete Ausnahmen bewilligen). Höhere Böschungen müssen abgestuft werden. Böschungssteine dürfen verwendet, müssen aber begrünt werden.

³ Dienen Terrainveränderungen und Stützmauern dem Lärmschutz, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet (siehe Anhang, Nachbarrecht).

Weitere Vorschriften

Art. 20

¹ Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können (Art. 17 KEnG). Bei der Gestaltung der Gebäude ist der optimalen Nutzung der Sonnenstrahlung Rechnung zu tragen (passive Sonnenenergienutzung für Tageslicht und Wärme durch Ausrichtung, Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse etc.). Gleichzeitig ist die Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben; dazu gehören insbesondere die Sonnenenergie (aktive Sonnenenergienutzung für Wärme und Strom), Holz und Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft).

Energie

² Bei gemeinsamer Projektierung nach Artikel 75 BauG ist ein gemeinsames Heizwerk anzustreben. Dabei sind möglichst eine zentrale Wärmeversorgung und der Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Bei ausschliesslicher Verwendung erneuerbarer Energie für Raumheizung einer Wohnung kann von der zentralen Wärmeversorgung abgewichen werden. In Gebieten mit Überbauungsordnung ist das Konzept für die gesamte Überbauung spätestens mit dem ersten Baugesuch, bei gemeinsamer Projektierung mit dem Baugesuch der Baubewilligungsbehörde zur Prüfung einzureichen.

³ Baugesuchsstellende können sich bei der Regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandards für Gebäude beraten lassen.

Art. 21

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

Lärmschutz

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglements festgelegt.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Bauweise

Art. 22

Offene Bauweise

¹ Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (26 ff GBR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 23 GBR), den Bauabstand gegenüber öffentlichen Gewässern (Art. 24 GBR) und gegenüber Wald (0 GBR) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

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

Bauabstände

Art. 23

Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5.00 m, von Strassen der Detailerschliessung 3.60 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Im Gebiet entlang des Galgenrains gilt für eingeschossige oder erdüberdeckte Parkierungsbauten ein reduzierter Bauabstand von 2.00 m.

² Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 1.00 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 80 SG).

Art. 24

Gewässerraum

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

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

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

Für eingedolte Fliessgewässer gilt ein Gewässerraum von 11.00m, je hälftig von der Gewässerachse / Mittelachse aus gemessen.

³ Es gelten folgende Ausnahmen:

Ausnahme 1: Das Gebiet beidseitig der Langete zwischen Parzelle Nr. 224 und Nr. 41 ist vom ordentlichen Gewässerabstand ausgenommen. Das Gebiet gilt als dicht überbebauet im Sinne der Gewässerschutzverordnung GSchV. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Inte-

ressen entgegenstehen. Der Bauabstand wird aufgrund von Einzelfallbeurteilung festgelegt. Den Grundeigentümern wird empfohlen, bei Bauabsichten eine Voranfrage beim Oberingenieurkreis IV einzureichen bezüglich der Wasserbaupolizeibewilligung (Art. 48 WBG).

Ausnahme 2: Das Gebiet beidseitig des Mühlbachs zwischen Parzelle Nr. 244 und Nr. 41 ist vom ordentlichen Gewässerabstand ausgenommen. Das Gebiet gilt als dicht überbaut im Sinne der Gewässerschutzverordnung GSchV. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Bauabstand wird aufgrund von Einzelfallbeurteilung festgelegt. Den Grundeigentümern wird empfohlen, bei Bauabsichten eine Voranfrage beim Oberingenieurkreis IV einzureichen bezüglich der Wasserbaupolizeibewilligung (Art. 48 WBG).

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

Art. 25

Der Waldabstand richtet sich nach der Kantonalen Waldgesetzgebung (Art. 25,26,27 KWaG, Art. 34 KWaV) und beträgt mindestens 30 m.

Bauabstand vom Wald

Art. 26

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 47 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

² Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

³ Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

⁴ Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze.

⁵ Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

⁶ Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Art. 27

Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

Art. 28

Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

Art. 29

Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

Art. 30

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

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

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich - und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich - wenn die betroffene Nachbarschaft dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

³ Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.00 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 8.00 m verkürzt werden.

⁴ Es wird empfohlen, jedes Unterschreiten des Grenzabstandes gegenüber nachbarlichem Grund und eine allenfalls damit zusammenhängende Unterschreitung des Gebäudeabstandes vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 31

Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

Art. 32

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude (vgl. Anhang 3).

² Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

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

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 22 dieses Reglements sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

Messweise

Art. 33

Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

Art. 34

Fassadenhöhe

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

² Die zulässigen Fassadenhöhen (traufseitig und giebelseitig) richten sich nach Art. 47.

³ Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive).

⁴ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

⁵ Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Art. 35

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Geschosse (ober- und unterirdisch)

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion mehr als 1.50 m beträgt.

⁴ Das Untergeschoss zählt als Geschoss wenn 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.

Art. 36

¹ Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

Gebäudestellung, Firstrichtung

² An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴ Wenn architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnützung des Bodens unerlässlich, kann die Baubewilligungsbehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

Art. 37

¹ Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. (Dachgestaltung, Flachdachbauten, Dachaufbauten siehe Art. 14-16 GBR)

Dachausbau

² Über dem Kehlgebälk sind offene Galeriegeschosse gestattet. Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Allgemeines

Art. 38

Bedeutung

¹ Die Vorschriften über Zonen, Gebiete und Objekte bestimmen die Art, Grad und Bedingungen der Nutzung bzw. der Nutzungsbeschränkungen.

² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest (siehe Art. 41 GBR, baupolizeiliche Masse).

Zonenbestimmungen

Art. 39

Wohnzone W1 und W2

¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

² In der Wohnzone W1 sind Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie Reihen-Einfamilienhäuser zugelassen.

³ Als Bauformen werden in der Wohnzone W2 zugelassen:

- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Art. 40

*Wohn-/Gewerbezone
WG2 und WG3*

In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zugelassen.

Art. 41

Dorfzone D

In der Dorfzone sind Wohnbauten sowie Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Art. 42

*Industrie/
Gewerbezone I/G*

¹ Die Industrie- und Gewerbezone ist Industrie und Gewerbebauten vorbehalten. Reine Lagergebäude, die nicht direkt der Industrie oder dem Gewerbe dienen, sind verboten.

² Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen wie Lärm, Rauch, Geruch, intensiven Güterumschlag etc. das Wohnen in den angrenzenden Zonen oder das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören würden, sind in die Industriezone zu verweisen.

⁴ Mindestens 15 % der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche sind als begrünte Fläche zu gestalten. Die Hälfte davon ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. Begrünte Autoabstellplätze (Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) werden zu 50 % angerechnet.

⁵ Zur Auflockerung sind in diesen Betriebsarealen einige hochstämmige Baumgruppen vorzusehen.

Art. 42a

¹ Die Zone Alterszentrum bezweckt die Erstellung einer Überbauung mit Infrastrukturbauten und Anlagen für das Wohnen im Alter. Das Alterszentrum ist im Weiteren Ort der Begegnungen für die gesamte Dorfbevölkerung.

Zone Alterszentrum

² In der Zone Alterszentrum sind Nutzungen wie Alterswohnungen, Spitex, Praxen und dgl., sowie Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zugelassen, beispielsweise Gemeindesaal, Restaurant oder öffentlicher Park.

³ Es gelten die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung der WG3. Ausnahme bildet die Gebäudelänge, welche nicht beschränkt ist. Sie ist jedoch ab 40.00m Gebäudelänge gestalterisch zu gliedern.

⁴ Die Gestaltungsvorgaben richten sich nach Artikel 13 des Baureglementes. Für die Dachgestaltung gilt Artikel 14, wobei Flachdächer in der Zone Alterszentrum zugelassen sind.

Art. 43

¹ Die Zone mit Planungspflicht Sagi-Areal bezweckt die Festlegung des planerischen Rahmens für eine dichte, geordnete Neuüberbauung des Areals. Das bestehende markante, ortsbildprägende bauliche Ensemble kann durch eine neue Überbauung mit gemischter Nutzung ersetzt werden, welche hohen dorfbaulichen Ansprüchen genügt.

*Zone mit Planungspflicht
Sagi-Areal*

² Art der Nutzung: Es ist eine gemischte Nutzung Wohnen, Arbeiten zugelassen.

³ Mass der Nutzung: Das Nutzungsmass ergibt sich aus den baupolizeilichen Massen (siehe 41 GBR). Flachdächer mit Attika sind zulässig, ebenso der Dachausbau. Strassenabstand beträgt 5.00 m. Im Weiteren gilt gegenüber Nachbarzonen und Nachbargrundstücken ein minimaler Abstand von 5.00 m. Der Zusammenbau mit Gebäuden in der Zone Sagiareal ist zulässig. Das Gebiet gilt als dicht überbaut im Sinne der GSchV.

⁴ Gestaltungsgrundsätze: Entlang der Hauptstrasse ist eine annähernd geschlossene Bauweise mit zu differenzierenden Bauvolumen zu wählen. Die Fassade entlang der Hauptstrasse ist zu gliedern.

⁵ Das Areal wird direkt ab der Hauptstrasse erschlossen. Durch privatrechtliche Vereinbarungen ist zudem eine Erschliessung über die Zone Sagiareal möglich. Gemeinsame Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Parkierung) mit der Zone Sagiareal sind anzustreben. Entlang der Langeten ist ein Fussweg vorzusehen.

Art. 44

¹ In der Zone Sagiareal ist eine gemischte Nutzung Wohnen, Arbeiten zugelassen. Es dürfen maximal 25 Wohnungen (unabhängig der Wohnungsgrösse) erstellt werden. Flachdächer mit Attika sind zulässig, ebenso der Dachausbau. Der Strassenabstand beträgt 5.00 m, der Waldabstand 10.00 m. Gegenüber Nachbarzonen gilt ein minimaler Abstand von 5.00 m. Der Zusammenbau mit Gebäuden in der Zone mit Planungspflicht Sagiareal ist zulässig. Entlang der Hauptstrasse ist eine annähernd geschlossene Bauweise mit zu differenzierenden Bauvolumen zu wählen. Die Fassade entlang der Hauptstrasse ist zu gliedern.

Zone Sagi-Areal

² Die Zone wird über die bestehenden zwei Ein-/Ausfahrten erschlossen werden. Diese gelten als Hauszufahrten. Durch privatrechtliche Vereinbarungen ist zudem eine Erschliessung der ZPP möglich. Gemeinsame Erschliessungsanlagen mit der ZPP (Strassen, Wege, Parkierung) sind anzustreben.

³ Entlang der Langeten ist ein Fussweg vorzusehen.

Art. 45

Weilerzone W

¹ Die Weilerzone (gemäss Art. 33 RPV) bezweckt die massvolle Nutzung bestehender Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Veränderungen im Aussenraum haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Der Geltungsbereich der Landwirtschaftszone gilt auch in der Weilerzone. Zonenkonforme neue Bauten und Anlagen sind in der Weilerzone zulässig. Standortgebundene Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG.

³ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen, Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und sonstige An- und Kleinbauten können umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet ist.

⁵ Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens aus- und umgebaut werden. Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30% der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen max. aber bis 100 m² gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die seit 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden angerechnet. An- und Kleinbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 46

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
Friedhof	Es gelten für Veränderungen/Erweiterungen gegenüber Nachbarzonen die Grenzabstände der Dorfzone. Die bestehende Fassadenhöhe darf nicht überschritten werden. Bauten haben sich der bestehenden Substanz einzuordnen.	II
Kirche	Dito	III
Schul- und Sportanlagen	Dito	III

Art. 47

¹ Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 - die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baupolizeiliche Masse

	kGA	gGA	Fh tr	Fh gi	GL	VG	ES
W1	4.00	8.00	5.00	13.00	20.00	1	II
W1 Galgenrain	3.00	8.00	5.50	13.50	20.00	1	II
W2	4.00	8.00	7.00	14.00	25.00	2	II
WG2	4.00	8.00	7.50	14.50	30.00	2	III
WG3	4.00	8.00	11.00	16.00	30.00	3	III
D	4.00	8.00	7.00	14.00	25.00	---	III
G	5.00	5.00	16.00	16.00	*	---	III
I	1/2 GH mind. 4.00		18.00	22.00	*	---	IV
ZPP Sagi-Areal	5.00		14.00	-	*	4	III
Zone Sagi-Areal	5.00		14.00	-	*	4	III

* ab 40.00 m Gebäudelänge ist die Gebäudeerscheinung gestalterisch zu gliedern

Legende:

kGA	=	kleiner Grenzabstand
gGA	=	grosser Grenzabstand
Fh tr	=	Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi	=	Fassadenhöhe giebelseitig
GL	=	Gebäuelänge
VG	=	Anzahl Vollgeschosse
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Kleinbauten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen):

- Grenzabstand GA min. in m	2.00
- Fassadenhöhe max. in m	4.00
- Gebäudefläche GF max. in m ²	60.00

b) Anbauten:

- Grenzabstand GA min. in m	2.00
- Fassadenhöhe max. in m	4.00
- Gebäudefläche GF max. in m ²	60.00

c) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m	1.00
-----------------------------	------

d) Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig in m	1.20
- Grenzabstand GA min in m	1.00

e) Vorspringende Gebäudeteile (wie Vordächer, Vortreppen, Balkone auch mit Seitenwänden und abgestützte) gemäss Art. 10 BMBV:

- zulässige Tiefe max. in m	1.50 m
- zulässiger Anteil des entspr. Fassadenabschnitts	60%

f) Rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. in m	1.50 m
-----------------------------	--------

g) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. in m	1.50 m
- in der Situation: min.in m	1.50 m

h) Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete. Vgl. Art. 75 BauG.

Art. 48

*Landwirtschaftszone
LWZ*

Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des Baugesetzes. Die Gestaltung der Bauten richtet sich nach Art. 13 GBR, Gestaltung/Grundsatz. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 49

Grünstreifen G

Der Grünstreifen dient als ökologischer Naturraum. Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 79 Baugesetz (Grünzonen).

Schutzgebiete und -Objekte

Art. 50

Baudenkmäler

¹ Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a-10c Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- archäologische Objekte gemäss Art. 10 lit. E BauG,
- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

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

³ Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte kantonalen Inventars und im Bauinventar mit K gekennzeichnet.

⁴ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

⁵ Für abgegangene oder gefällte Bäume bei Baudenkmalern sind Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

Art. 51

¹ Das Ortsbildschutzgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 Baugesetz.

Ortsbildschutzgebiet

² Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schutzwürdige Baugruppe im Dorfkern und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

Art. 52

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und -objekte sind Schutzzonen bzw. Objekte im Sinne von Art. 86 BauG. Sie dienen der Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Landschaftselementen und Geländeformationen sowie als Erholungsgebiet für die einheimische Bevölkerung. Pflegerische Eingriffe sind notwendig und erlaubt.

Landschaft allgemein

Art. 53

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

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Art. 54

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

Archäologie

² Bei Bauarbeiten in den im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebieten „Kirche“ (mittelalterlicher Vorgängerbau, Gräberfeld und ehemalige Kapelle) und „Altburg“ (mittelalterliche Burgstelle) ist bereits im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Art. 55

Einzelbäume

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind geschützt. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind im Wurzelbereich nicht gestattet.

² Fällungen von geschützten Einzelbäumen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Sie bedürfen einer Bewilligung der Baubewilligungsbehörde.

³ Für gefällte Bäume sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

⁴ Die Kirschbäume im Gebiet Chaseren und Galgenrain sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Art. 56

Gewässer und Uferbereiche

¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Sanierungsmassnahmen an Bachläufen müssen sich nach Möglichkeit nach ingenieurbiologischen Methoden richten. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind wenn möglich naturnah auszuführen. Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie der Verbesserung der naturnahen Uferböschungen dienen.

² Die Ufergehölze sind geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden. Sie sollen sachgemäss gepflegt und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

³ Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (Art. 13 Abs. 3 NSchV).

Art. 57

Vollzug

Der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene wird durch die Baubewilligungsbehörde gewährleistet.

Art. 57a

Bauen im Gefahrengebiet

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 58

1. Baueingabe

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

² Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei

der Gemeindeschreiberei bezogen werden. Gesuche sind bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

³ Bei grösseren Bauvorhaben oder auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der das ganze Grundstück umfasst.

⁴ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft, Siedlung und Verkehrsraum sowie über deren Gestaltung und Nutzung. Insbesondere hat er mindestens zu enthalten:

- Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen mit Höhenkoten
- Gestaltung der vorgesehenen Einfriedungen
- Lage und Art der vorgesehenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.
- die Anordnung und Ausrüstung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Spielflächen und Aufenthaltsbereiche (Art. 15 BauG)
- die Anordnung und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder und deren Zufahrten
- die mit der Kehrrihtabfuhr und Kompostierung zusammenhängenden Massnahmen.

Die Umgebungsarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Bauvollendung fertig gestellt sein.

⁵ Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmschutzgutachten verlangen. Allfällige Kosten gehen zu Lasten der Gesuch stellenden Person.

Art. 59

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

*2. Zuständigkeiten
a) der Gemeinderat*

² Er beschliesst insbesondere:

- über die Erteilung der Baubewilligung gemäss Art. 33 BauG und Art. 9 BewD
- über die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 Abs. 2c BauG)
- über den Erlass von Planungszonen
- über geringfügige Abänderungen von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV
- über das Erschliessungsprogramm.

Dem Gemeinderat obliegt ferner die Durchführung von Einspracheverhandlungen. Er kann diese auch an die Baukommission delegieren.

³ Der Gemeinderat kann in Planungsangelegenheiten eine unabhängige Planungsfachstelle beiziehen (Kant. Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (Amt für Gemeinden und Raumordnung), kantonale Planungsgruppe (KPG), unabhängige/r Raumplaner/in).

Art. 60

Die Aufgaben und Zuständigkeiten der Baukommission richten sich nach dem gemeindeeigenen Organisations- und Verwaltungsreglement.

b) die Baukommission

F STRAF- SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 61

1. Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung richterlich geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 85 SBG).

Art. 62

2. Inkrafttreten

¹ Die neue baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat, zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung, im amtlichen Anzeiger zu publizieren.

Art. 63

3. Aufhebung bestehender Vorschriften

¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement, der Zonenplan und der Schutzzonenplan vom 15. März 1991 und die erfolgten Ergänzungen aufgehoben.

² Aufgehoben werden auch der Verkehrsrichtplan vom 15. März 1991 sowie die folgenden Überbauungsordnungen:

- Überbauungsplan „Eichmatt“ vom 16.12.1982
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Allmend“ vom 12.11.1980
- Überbauungsplan „Mösli-Längacker“ vom 30.6.1980
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Unterdorf“ vom 4.5.1976 (mit Änderungen)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Baureglement 2007

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 21. August 2006

Namens der Einwohnergemeinde Rohrbach

Der Präsident

Der Sekretär

Sig. P. Flückiger

Sig. A. Appenzeller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rohrbach, 3. Oktober 2006

Der Gemeindeschreiber

Sig. A. Appenzeller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Bern, 29. Mai 2007

Änderungen 2015/2018 (BMBV, Gewässer, punktuelle Anpassungen)

Mitwirkung vom 19. März 2015 - 20. April 2015

Vorprüfung vom 19. Februar 2016

Publikation im amtlichen Anzeiger am 18. August 2016

Öffentliche Auflage vom 18. August 2016 - 17. September 2016

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. August 2016

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 5. Dezember 2016

Geringfügige Änderung

Publikation im amtlichen Anzeiger: 19. April 2018

Publikation im Amtsblatt: 18. April 2018

Öffentliche Auflage nach Art. 122 Abs. 7 BauV vom 18. April 2018 bis 21. Mai 2018

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. Mai 2018

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 7. Juni 2018

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Rohrbach, den 25. Juli 2018

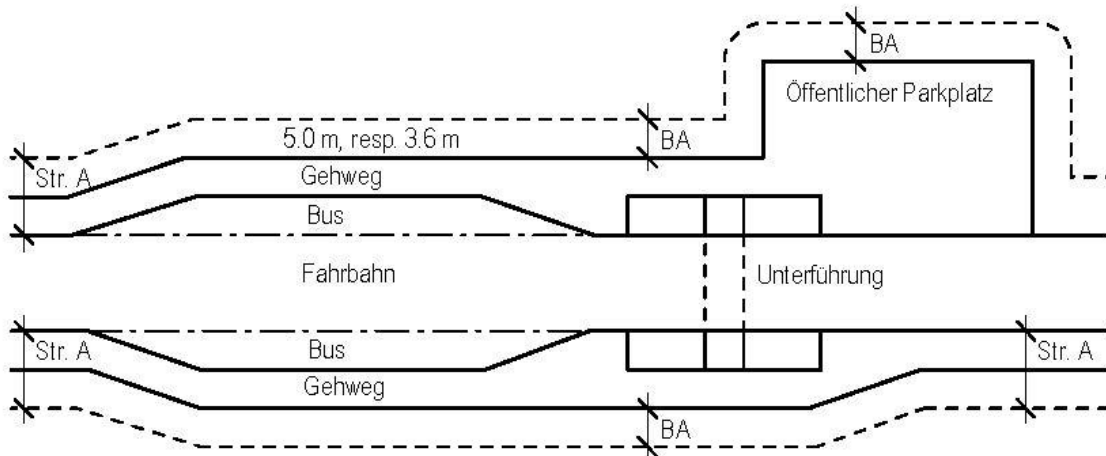
Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 25. Oktober 2018

- 1 Bauabstand von öffentlichen Strassen
- 2 Gebäudelänge
- 3 Grenz- und Gebäudeabstände
- 4 Fassadenhöhe giebelseitig und traufseitig
- 5 Geschosse
- 6 Gewässerraum
- 7 Verzeichnis der geschützten Einzelbäume
- 8 Fachstellen
- 9 Nachbarrecht, Auszug aus Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch

Bauabstand von öffentlichen Strassen

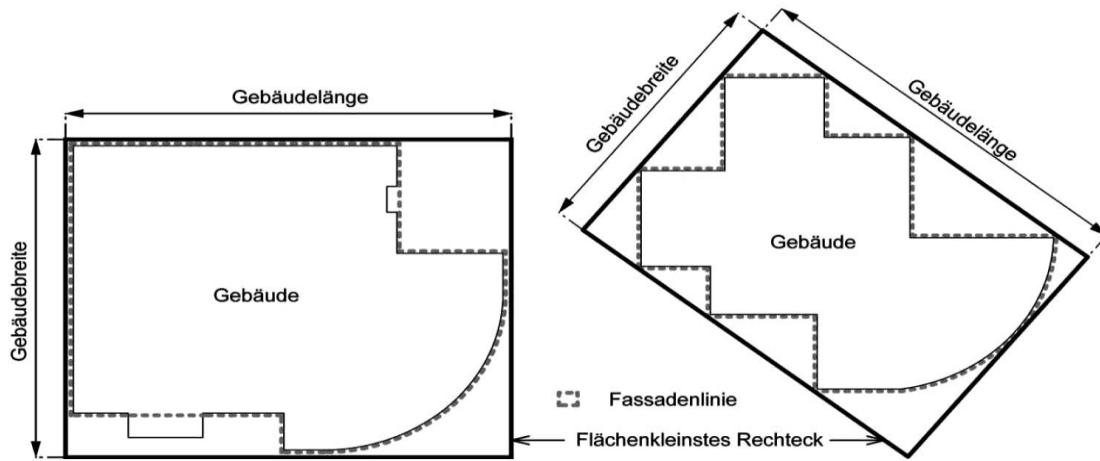


Bauabstandslinie	-----
Strassenabstand	Str. A
Bauabstand	BA

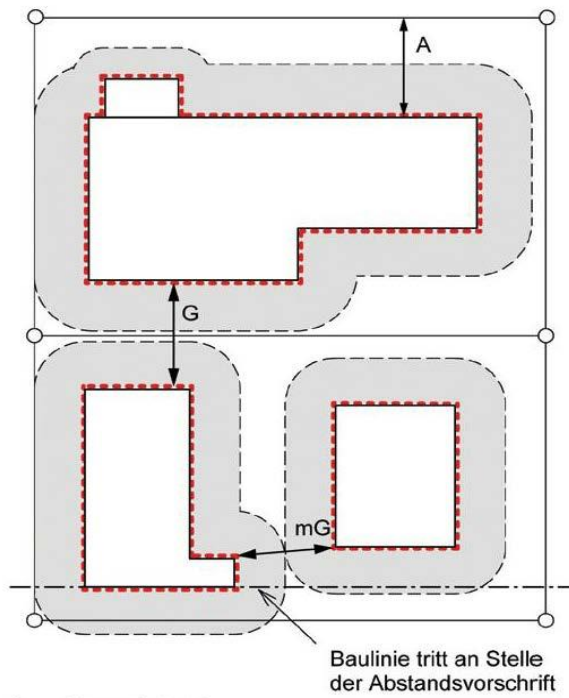
Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Die Grenze der vermarkten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.

Gebäudelänge

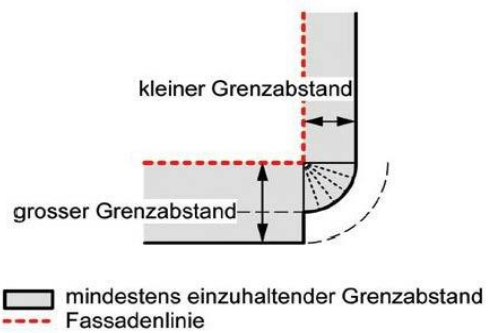


Grenz- und Gebäudeabstände

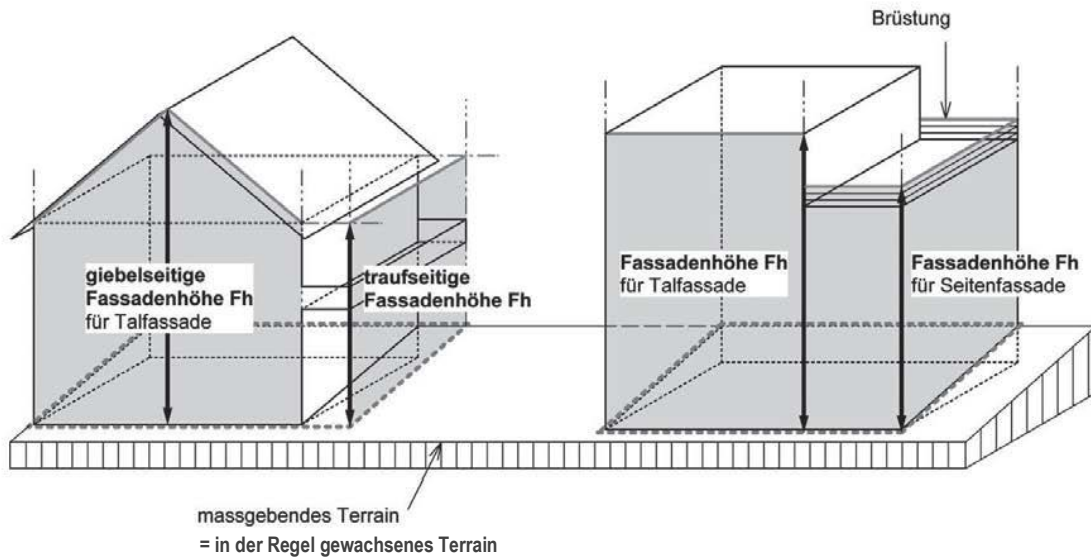


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



Fassadenhöhe giebelseitig und traufseitig

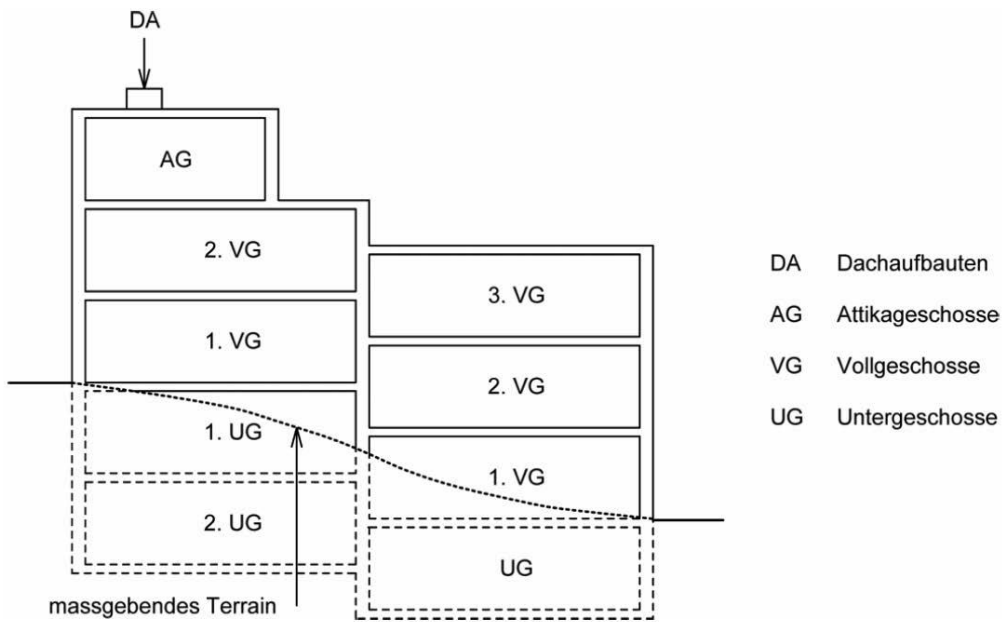
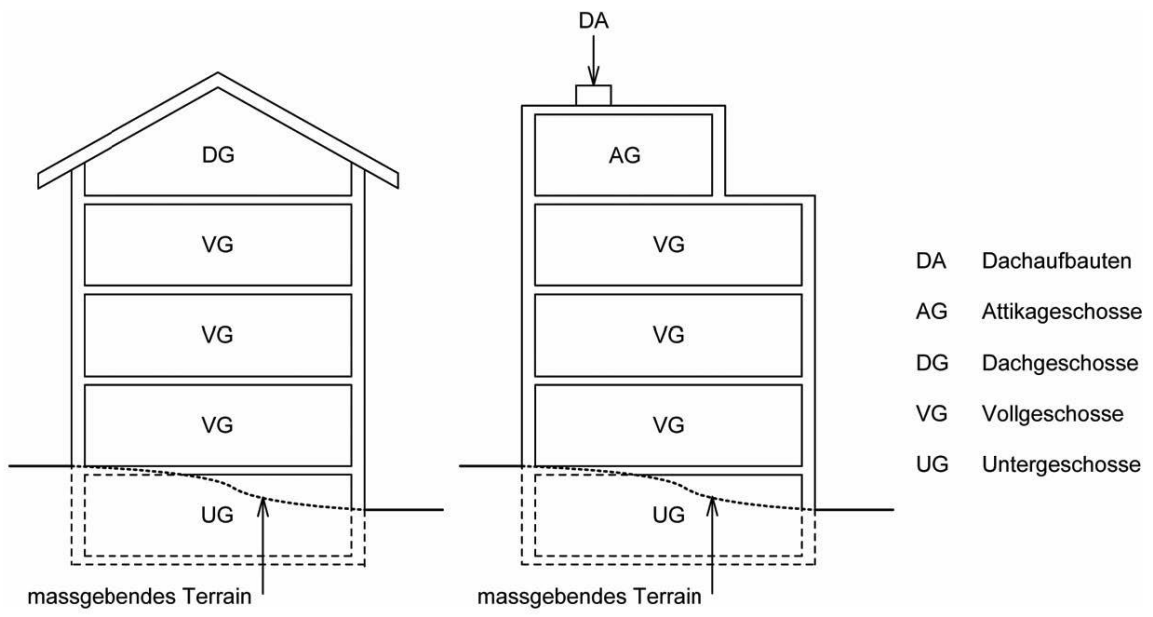


Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen eine Feststellungsentscheidung; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr oder einer Gefährdung des Grundwassers zweckmässig sein. Häufig wird ein Terrain im Hinblick auf (oder während der) Bauarbeiten abgegraben, so dass das Terrain tiefer liegt als das Terrain vor Beginn der Bauarbeiten. Wie unter bisherigem Recht (Art. 97 Abs. 3 BauV) soll in diesem Fall das tiefer liegende (fertige) Terrain als "massgebendes Terrain" gelten. Denn es kann auch nicht angehen, dass das für den Bau massgebende Terrain z.B. nach Bauabschluss und -abnahme noch weiter (allenfalls sogar baubewilligungsfrei) abgegraben wird.

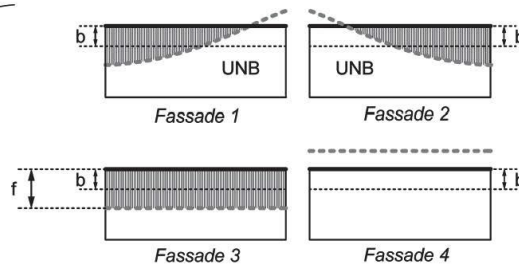
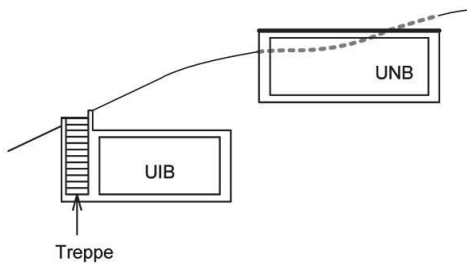
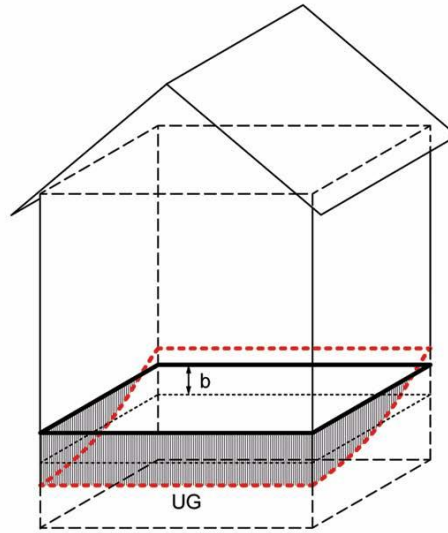
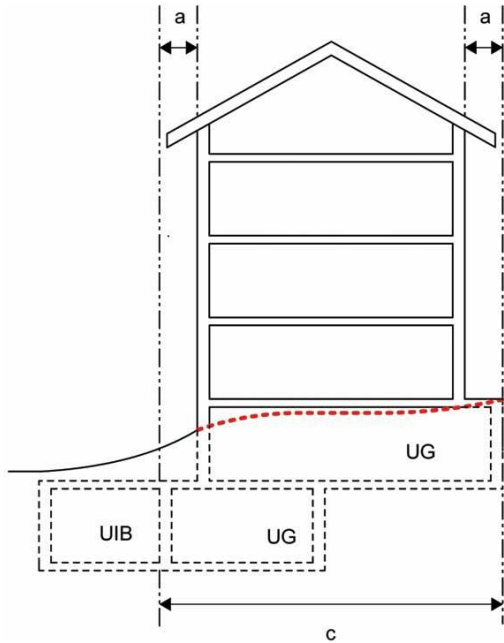
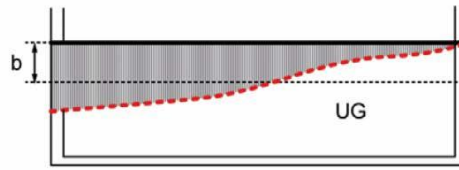
Geschosse

a) Vollgeschosse

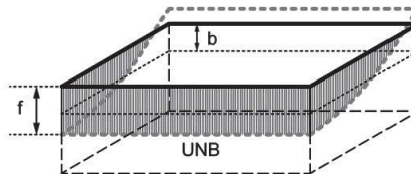


b) Untergeschosse

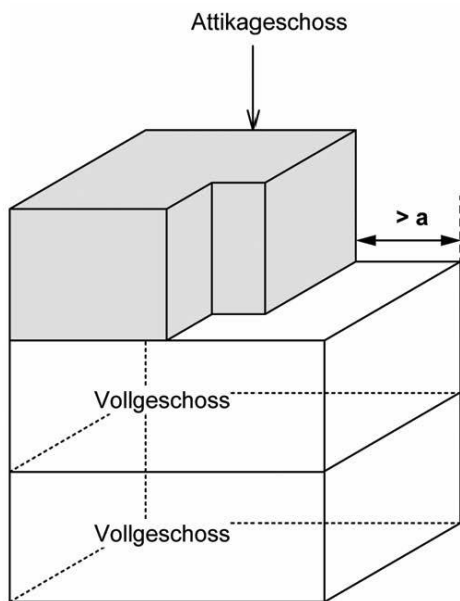
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



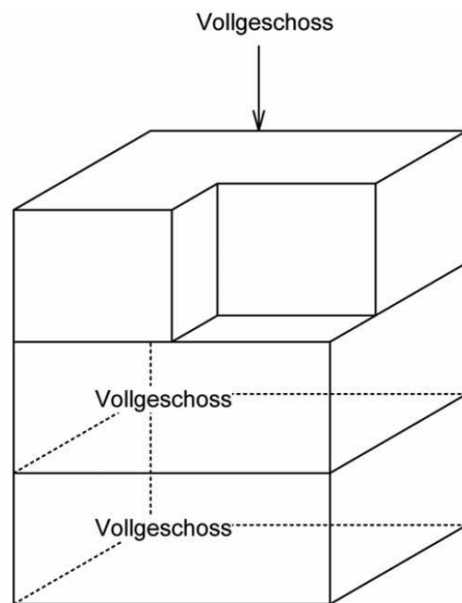
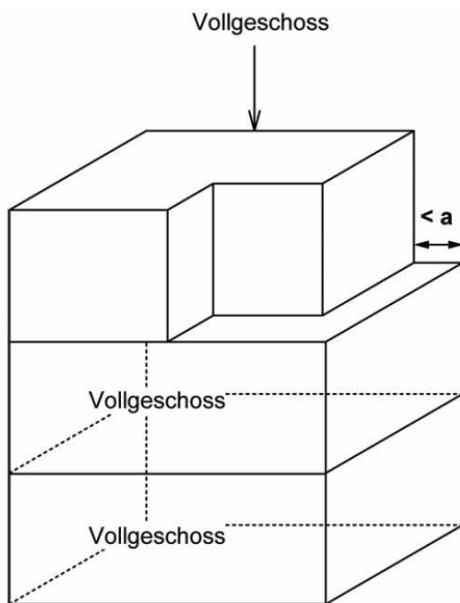
- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie



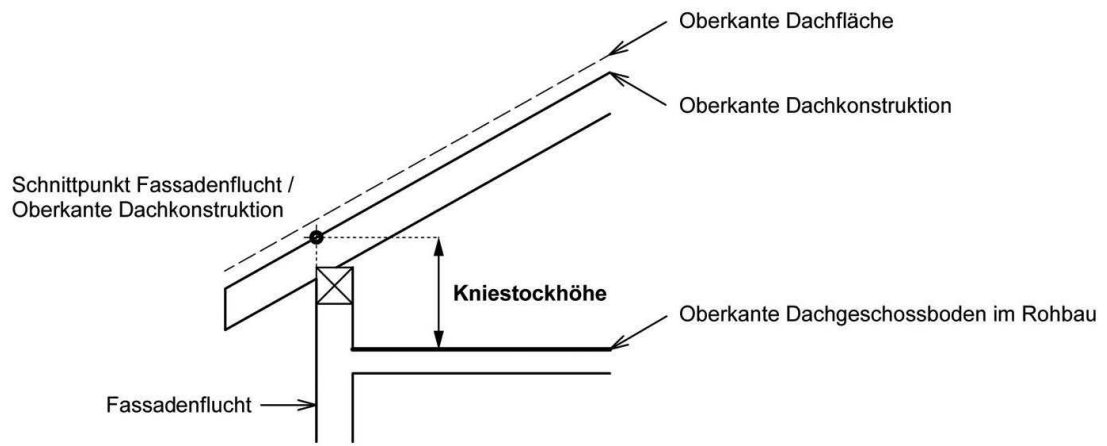
c) Attikageschoss

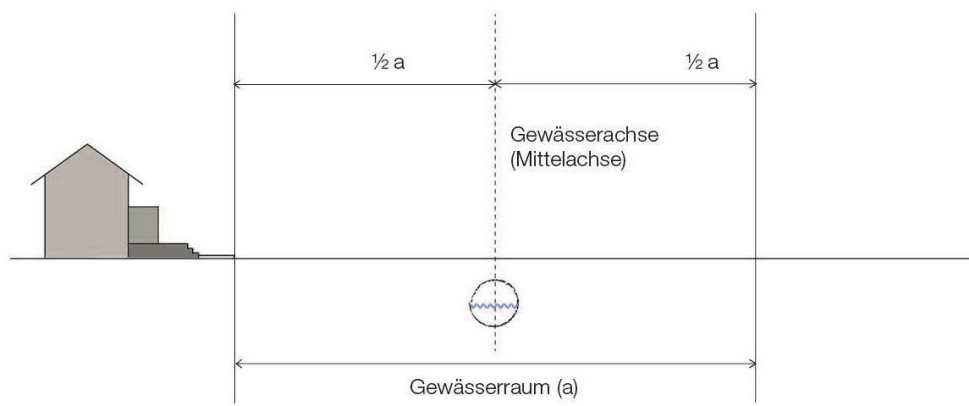
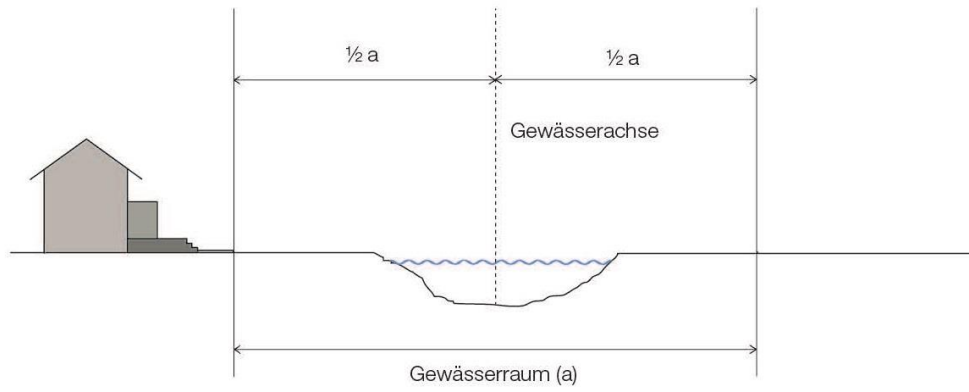


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



d) Dachgeschoss



Gewässerraum

Verzeichnis der geschützten Einzelbäume

Nr.	Parzelle Nr.	Art
E 20	143	Linde
E 26	854	Linde
E 28	907	Kirschbaum
E 29	520	Linde
E 32	385	5 Pappeln
E 34	401	Linde
E 35	386	Linde
E 36	839	Nussbaum
E 37	461	Linde
E 38	273	Linde
E 48	167	Linde
E 49	14	Linde
E 50	925	Linde
E 51	830	Linde
E 52	565	Linde
E 53	445	Linde
E 54	968	Linde
E 58	156	Nussbaum
E 59	385	Eiche
E 60	948	Linde
E 61	35	Linde

Fachstellen

- Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission ENHK
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)
- Berner Heimatschutz
- Ortsplaner

Nachbarrecht, Auszug aus Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch

Art. 79¹

¹Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt 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.

*C. Nachbarrecht
I. Bauten und
Pflanzungen
1. Grenzabstände*

²Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat die Grundeigentümerschaft, die die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbarsgebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a²

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.

2. An- und Nebenbauten

Art. 79b¹

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

3. Vorspringende Bauteile

Art. 79c¹

¹Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

*4. Abort- und
Düngergruben*

²Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d¹

¹Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

5. Hofstattrecht

¹ Fassung vom 7.6.1970

² Eingefügt am 7.6.1970

²Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e¹

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

*6. Brandmauern
a Pflicht*

Art. 79f¹

¹Das Recht, eine vom Nachbar/von der Nachbarin erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

b Mitbenützung

²Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarschaft an der Brandmauer festzulegen ist.

³Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar/die Nachbarin an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch ange-merkt werden.

Art. 79g¹

Jeder Miteigentümer/Jede Miteigentümerin ist berechtigt, die Brandmauer auf seine/ihre Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar/die Nachbarin an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er/sie sich gemäss Artikel 79 f Absatz 2 einzukaufen.

c Erhöhung

Art. 79h¹

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

*7. Stützmauern
und Böschungen
a Pflicht zur
Errichtung; Aus-
führung*

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

³Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i¹

¹Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer/deren Eigentümerin sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider NachbarInnen angenommen.

b Eigentum

²Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k¹

¹Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

8. Einfriedungen

²Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

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

Art. 79l¹

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

9. Bäume und Sträucher

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.

²Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaug der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m¹

¹Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren EigentümerIn verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

10. Entzug von Licht und Sonne

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

Art. 79n¹

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

11. Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79o¹

Der Nachbar/Die Nachbarin hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines/ihres 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/Sie ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 80

¹Pflanzungen im Wald dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentumsgrenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.

*II. Pflanzungen
im Wald*

²Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.

Art. 81

WaldeigentümerInnen, die zur Holzabfuhr keine genügende Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben, sind berechtigt, gegen volle Entschädigung die Einräumung des Rechtes auf Erstellung von Holztransportanlagen wie Holzklasse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.

III Holztransportanlagen

Art. 82

¹Für die Befugnis der Grundeigentümerschaft, zur Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen oder Errichtung von Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, für das Steck- oder Tretrecht, den Tränkeweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg, das Zaunbannrecht, für Tränke- und Wässerungsrechte und dgl. sowie in Bezug auf Gräben, Zäune, Mauern und andere Einfriedigungen von Grundstücken, haben die bisherigen Übungen, insbesondere die polizeilichen und wirtschaftlichen Bestimmungen der Statutarrechte auch fernerhin Geltung.

*IV. Wegrechte,
Zaunbann, Wässerungsrechte,
Einfriedigungen*

²Die bezüglichen Vorschriften sind in einem Dekret des Grossen Rates zu sammeln und näher zu ordnen. Die daraus sich ergebenden Rechte sind im Grundbuch nicht einzutragen.