



Einwohnergemeinde Siselen

Revision Ortsplanung

Neues Baureglement

Die Planung beinhaltet:

- Zonen- und Schutzzonenplanänderung
- Neues Baureglement
- Siedlungsrichtplan
- Technischer Bericht

BE

Oktober 2005

Stand 2012

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung

Art. 1 Geltungsbereich / Grundliegendes

B Qualität des Bauens

Art. 2 Baugestaltung

Art. 3 Fachstelle Baugestaltung

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Art. 4 Gebäudeabmessungen

Art. 5 Bauabstände

Art. 6 An- und Nebenbauten

Art. 7 Unterirdische Bauten

Art. 8 Näherbau

Art. 9 Vorspringende Bauteile

Art. 10 Dachgestaltung / Dachausbau

Art. 11 Art der Nutzung

Art. 12 Bauten in der Landwirtschaftszone

Art. 13 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Art. 14 Materialabbauzone

Art. 15 Treibhäuser

Art. 16 Autoabstellplätze

D Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 17 Allgemeiner Schutzzweck

Art. 18 Landschaftsschutzgebiet A

Art. 19 Landschaftsschutzgebiet B

Art. 20 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 21 Gewässer und Ufervegetation

Art. 22 Magerwiesen und Böschungen

Art. 23 Grube und spezielle Trockenstandorte

Art. 24 Sandsteinmauern

Art. 25 Ortsbildschutzgebiet / Einzelobjekte

Art. 25^{bis} Bauen in Gefahrengebieten

E Zuständigkeiten

Art. 26 Gemeinderat

F Schlussbestimmungen

Art. 27 Einhaltung des Reglements / Widerhandlungen

Art. 28 Inkrafttreten / Aufhebung bestehender Vorschriften

G Genehmigungsvermerke

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

Anhang 2

Hinweise zur Dachgestaltung

Anhang 3

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

A Einleitung

Artikel 1

*Geltungsbe-
reich*

1 Das Baureglement gilt für die Gemeinde Sisen und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.

Grundliegendes

2 Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Innerhalb einer Zone gelten die gleichen Bauvorschriften (Kapitel C). Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen für gewisse Objekte und Gebiete (Kapitel D) sowie als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben die Richtpläne der Gemeinde.

3 Zwingende Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement der Gemeinde übergeordnet.

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Bestimmungen von jedermann verstanden werden können. Dazu erteilt sie Auskünfte in der Gemeindeverwaltung mit Einblicksmöglichkeiten in Auszüge der nötigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen.

„Bauen“ bedeutet hier ebenso Neubauten, Umbauten, Renovationen und Abbrüche.

Das kantonale Baubewilligungsdekret (Art. 4 und 5) umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind. Trotzdem ist es ratsam, in der Gemeindeverwaltung nachzufragen, ob zusätzliche Abklärungen (Gewässerschutz usw.) notwendig sind. Der Umfang der Baueingabe richtet sich nach dem kantonalen Baubewilligungsdekret (Art. 10ff).

Auch Umnutzungen von Gebäuden (z.B. die Umnutzung von Wohnraum in Geschäftsräume oder die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden) sind grundsätzlich bewilligungspflichtig.

B Qualität des Bauens

Artikel 2

Baugestaltung

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers.
- Die Wohn- und Lebensqualität.
- Die bestehende, benachbarte Bebauung.
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen.
- Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern.
- Die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum.
- Die Aspekte der Sicherheit (subjektives Sicherheitsgefühl).
- Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

2 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Kommentar

Gesamtwirkung bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Mut und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist klar. Folgende Fragen können dies illustrieren:

- *Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt zum Ausdruck?*
- *Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartiers? Was macht es lebenswert? Welches sind seine Strukturen?*
- *Was kann das Projekt in dieser Umgebung beitragen? Wie kommt es zum Ausdruck? Wie geht es weiter?*
- *Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung des Platzes oder der Strasse fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialwahl)?*
- *Welchen Einfluss haben Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebung integrieren?*
- *Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt: Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten?*

Dazu gehört u.a. die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten in Situations-, Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen und eventuell eines Studienmodells. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, nicht nur das eigene Objekt, sondern auch die Geländeanschlüsse der Nachbarbauten mit einzubeziehen.

Artikel 3

*Fachstelle
Baugestaltung*

1 Der Gemeinderat ernennt eine unabhängige Fachstelle Baugestaltung, welche die Bauwilligen und den Gemeinderat in Baugestaltungsfragen berät. Sie besteht aus mindestens einer unabhängigen, nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson und einer Gemeindevertretung.

Kommentar

Gestaltungsfragen sind bekanntlich heikle Fragen. Trotzdem bestehen wir alle auf einer guten Gesamtwirkung unseres Dorfes und einzelner Gebäude. Der Beizug einer Fachstelle hat sich bisher bewährt. Sie garantiert eine neutrale Stelle für Gestaltungsdiskussionen und ermöglicht eine Qualitätssicherung für das Bauen.

2 Bauvoranfragen und Baugesuche werden in folgenden Fällen der Fachstelle zur Beurteilung vorgelegt:

- In allen Fällen im Ortsbildschutzgebiet sowie von schützens- und erhaltenswerten Objekten mit ihrer Umgebung.
- In allen Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.
- Im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz.
- Im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Gestaltungselementen, insbesondere zur Beurteilung von Pult- und Flachdächern.

3 Der Beizug der kantonalen Denkmalpflege richtet sich nach dem kantonalen Recht.

4 Die Kosten sind je zur Hälfte von den Gesuchstellenden und der Gemeinde zu übernehmen.

Der Entscheid ob ein Projekt der Fachstelle zur Beurteilung zugestellt wird, liegt bei der Baubewilligungsbehörde. Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen von der Fachstelle beraten zu lassen. Die Fachstelle wird bei Baugesuchen im Ortsbildschutzgebiet, bei Ausnahmbewilligungen zu gestalterischen Fragen oder bei Bauvorhaben an erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden beigezogen.

Die Kosten für Beurteilungen durch neutrale Fachstellen mussten bisher von den Gesuchstellenden übernommen werden. Wird vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch zur Klärung wichtiger Teilaspekte der Fachstelle zur Beantwortung vorgelegt, kann das normale Baubewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden. Aus diesen Gründen sollen die Kosten für den Arbeitsaufwand der Fachstelle nur zur Hälfte den Gesuchstellern verrechnet werden.

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Artikel 4

Gebäudeabmessungen

1 Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 11 festgelegt.

2 Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang.

Artikel 5

Bauabstände

1 Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:

- Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände).
- Spezielle Pläne der Gemeinde (Überbauungsordnungen, Baulinienpläne).
- Dieses Baureglement.

2 Die Messweise der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang festgehalten.

3 An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.

Artikel 6

An- und Nebenbauten

1 An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 40.00 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m.

Kommentar

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

Art 63 ff Strassenbaugesetz

<i>Kantonsstrassen</i>	<i>5.00 m</i>
<i>Gemeindestrassen</i>	<i>3.60 m</i>
<i>Fuss- und Radwege</i>	<i>2.00 m</i>

Waldgesetz

<i>Wald</i>	<i>30.00 m</i>
-------------	----------------

Art 38 eidg. Verordnung über elektrische Leitungen Starkstromleitungen variabel, mind. 5.00 m.

Wasserbaugesetz vgl. Art. 20 Baureglement

Ebenso gilt das Unterhaltsreglement für Strassen und Wege der Einwohnergemeinde Siselen mit Mindestabständen für Bäume, Sträucher, und Lebhägen sowie Einfriedungen mit Zäunen und Mauern. Ebenfalls finden Sie hier Vorschriften über das Lichtraumprofil und das Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern längs der Strassen und Wege.

Kommentar

Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel

2 Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten sowie für Schwimmbecken mit über 8.00 m² Wasserfläche beträgt 3.00 m.

3 Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.00 m.

4 Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist auch der Grenzanbau gestattet wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes, Nebengebäude angebaut werden kann.

Artikel 7

Unterirdische Bauten

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

2 Unterirdische Bauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Artikel 8

Näherbau

1 Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist ein Näherbau von Hochbauten bis zum zivilrechtlichen Bauabstand ohne Ausnahmegenehmigung gestattet.

3 Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zustimmen (Näherbaurecht), ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes ohne Ausnahmegenehmigung möglich.

4 Durch die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen oder die Einräumung von Näherbaurechten, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5.00 m, oder wenn ein grosser Grenzabstand vorhanden ist, als 9.00 m reduziert werden. Die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung müssen eingehalten werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, sowie unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

Artikel 9

Vorspringende Bauteile

1 Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal ein Drittel der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.

2 Vorspringende Bauteile dürfen maximal 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Kommentar

Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Bewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

Kommentar

In speziellen Fällen sollte es möglich sein, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen unterschreiten zu können.

Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff EG zum ZGB geregelt (s. Anhang 2).

Ein Grundbucheintrag ist nötig, damit u.a. die Gegenrechte rechtlich genügend abgesichert werden können.

Kommentar

Vorspringende Bauteile sind zum Beispiel: Vordächer, Balkone, Vortreppen, Erker. Vorspringende Bauteile dürfen bis zum Boden reichen, bzw. abgestützt sein. Die Limite der vorspringenden Bauteile von einem Drittel verhindert den Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, verglaste Fassaden usw. Ein normaler Dachvorsprung bleibt aber möglich, wobei das Maximalmass von 1.50 m auch für den Dachvorsprung gilt.

Artikel 10

Dachgestaltung Dachausbau

1 Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen oder des Strassenbildes, so kann Dachform und -farbe durch den Gemeinderat vorgeschrieben werden.

2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet. Über dem Kehlgebälk dürfen keine selbständigen Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden.

3 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° in der Kernzone und 20° und 45° in den übrigen Zonen gestattet. Auf An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

4 Auf eingeschossigen Bauvolumen, auch freistehenden, die optisch als Bindeglied zwischen zwei Hauptgebäuden angeordnet werden oder die mit einem grossen Dachvolumen die bestehende Dachlandschaft oder das Landschaftsbild konkurrenzieren würden, kann der Gemeinderat Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer gestatten. Für die Beurteilung dieser Situation ist die Fachstelle (Art. 3 BR) beizuziehen. Als Beurteilungsgrundlage ist nebst den üblichen Plänen (Art. 2 Abs. 2 BR) ein einfaches Studienmodell einzureichen.

5 Lukarnen, überdeckte Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Lichtbänder und dergleichen sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als einen Drittel des obersten Vollgeschosses aufweisen. Über dem Kehlgebälk sind nur einzelne Ochsenaugen oder Dachflächenfenster mit max. 0.5 m² Fensterfläche gestattet. Die Aufbauten sind in geeignete Einzellukarnen aufzulösen und dürfen in der Kernzone mit keinem Teil näher als 1.00 m an die Trauf-, Orts-, Grat- oder Firstlinie heranreichen.

6 Sofern keine weiteren Dachaufbauten angeordnet werden, sind Firstoblichter über dem ganzen darunter liegenden Geschoss gestattet. Der Abstand von Ort- oder Gratlinien hat mindestens 1.00 m zu betragen. In allen übrigen Fällen gilt das Firstoblicht als Dachaufbau und muss an deren Gesamtmass angerechnet werden.

Artikel 11

Art der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über die Art der Nutzung und die Empfindlichkeitsstufen. Die Anordnung und die Messweise der Abstände und Höhen richten sich nach den Skizzen im Anhang.

Kommentar

Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild recht wichtig. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art Fenster mit einer beschränkten Fläche eingebaut werden kann, was zu Einschränkungen bei der Wohn- oder Arbeitsnutzung im Dachgeschoss führen kann.

Um die grossen alten Bauernhausdächer nicht allzu stark mit Öffnungen zu belasten und um schlecht belichtete Wohnungen zu vermeiden sollen im Giebeldreieck keine eigenständigen Wohnungen erstellt werden dürfen.

Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

Kommentar

Bauzonen vereinfachen das Bauen. Man definiert typische Nutzungsarten (Wohnzone, Arbeitszone) und weist ihnen Rahmenbedingungen zu. Im Zonenplan ist das Gemeindegebiet in Bauzonen aufgeteilt, in denen jeweils die gleichen Rahmenbedingungen gelten.

Kernzone K	Wohnzone W1	Wohnzone W2	Wohngewerbezone WG2	Gewerbezone
Integration der Bauten ins traditionell gewachsenen Ortsbild	Offene Bauweise Einzelbauten	Offene Bauweise Einzelbauten	Offene Bauweise Einzelbauten	Offene Bauweise Einzelbauten
3.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m
6.00 m	8.00 m	8.00 m	8.00 m Für Bauten die zu mehr als der Hälfte dem Gewerbe dienen, genügt allseitig der kleine Grenzabstand	--
7.00 m	5.00 m	6.50 m	7.00 m	7.50 m
40.00 m	20.00 m	25.00 m	35.00 m	--
2	1	2	2	--
ES III	ES II	ES II	ES III	ES III
Es sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Untersagt sind Neuanlagen und die Erweiterung von nichtbäuerlichen und industriellen Zucht- und Mastbetrieben, sowie reine gewerbliche Lagerbauten	Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).	Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).	Wohnen und mässig störende Gewerbe. Untersagt sind Betriebe welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen.	Gewerbe und Bürobauten mit einzelnen an den Standort gebundenen Wohnungen. Betrieb mit besonders nachteiligen Emissionen (Rauch, Gas, Staub, Lärm uam.) sind nicht zugelassen.

Zone	Grundsatz	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Gebäudelänge Umfasst die Gesamtlänge der Hauptbauten inkl. Anbauten	Maximale Geschosszahl Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht an gerechnet.	Empfindlichkeitsstufe Gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 LSV	Art der Nutzung Umschreibt welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht
------	-----------	----------------------	----------------------	----------------------	---	---	--	--

Artikel 12

Kommentar

Bauten in der Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

2 Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen (Art 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.

3 Die Erstellung von Wohnbauten ist nur im Bereich bestehender Gebäudegruppen gestattet.

4 Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des Waldgesetzes, des kantonalen Baugesetzes (BauG) und nach diesem Reglement.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Die Interpretation der Zonenkonformität für landwirtschaftliche Bauten sowie die Ausnahmemöglichkeiten sind in der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes festgelegt. Es empfehlen sich vorgängige Abklärungen in der Gemeindeverwaltung.

Artikel 13

Kommentar

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

1 Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

a Primarschule, Turnhalle mit Aussensportanlagen, Zivilschutz

Grundzüge der Überbauung:

- Erweiterung der Schule um 1-2 Pavillon.
- Zivilschutz unterirdisch

Baupolizeiliche Masse:

- Max. Gebäudelänge 45.00 m
- Max. Gebäudehöhe 7.00 m

Grundzüge der Gestaltung:

- Ergänzungsbauten entsprechend der bestehenden Überbauung.

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II

b Gemeindeverwaltung

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

- Gemäss baupolizeilichen Massen und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III

c Kirche, Friedhof, Pfrundscheune, Pfarrhaus

Grundzüge der Überbauung:

- Keine neuen Hauptgebäude.
- Erweiterungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen.
- Ergänzungen mit Nebenbauten (kleine Auf-

bahrungshalle) möglich.

Grundzüge der Gestaltung:

- Die Kirche steht unter dem Schutz des Staates (RRB Nr. 0796 vom 14.03.1990).
- Detailgetreue Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.
- Unterordnen der Nebenbauten in die bestehenden Anlagen.

Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II

Artikel 14 ¹⁾

Materialabbauzone

1 Die Materialabbauzone bezweckt den Restabbau und die Wiederherstellung der Gemeindegube.

2 Diese Grube dient der ansässigen Bevölkerung zur Kiesversorgung und als Deponieraum.

3 Die Abbaustelle ist so zu bewirtschaften, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird. Auf den benachbarten Liegenschaften ist der Immissionschutz (Lärm, Staub) zu gewährleisten.

4 Auffüllung und Endgestaltung des Abbaugbiets richten sich nach anerkannten Regeln der Landschaftsgestaltung und nach den in diesem Zeitpunkt zu erwartenden Nutzungsabsichten.

5 Mit dem Abschluss der Wiederherstellung des Areals gelten die Materialabbauzone und dieser Artikel ohne weitere Verfahren als aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Artikel 15

Treibhäuser

1 Treibhäuser sind in der Landwirtschaftszone im Landschaftsschutzgebiet B, in der Kernzone, in der Gewerbezone und in der Wohngewerbezone zugelassen. Auf ihre Wirkung im äusseren und inneren Ortsbild, sowie auf die Fernwirkung ist zu achten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des RPG, der RPV des BauG.

2 Treibhäuser aus Glas und/oder Kunststoff unterstehen generell der Bewilligungspflicht. Davon ausgenommen sind mobile Plastiktunnel ohne Installationen die nicht länger als 3 Monate stehen. Diese dürfen auch in der Landschaftsschutzgebiet A erstellt werden

3 Bei der Einrichtung von Heiz- und Belüftungsanlagen sind die Immissionsvorschriften der entsprechenden Zone einzuhalten.

4 Für Treibhäuser gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- Bauzonen:
die entsprechenden Masse der Bauzone.
- Landwirtschaftszone:
Max. Länge 60.00 m.

In allen Zonen beträgt die maximale Höhe 4.50 m und der Grenzabstand 3.00 m.

5 Im Baubewilligungsverfahren können zugunsten einer besseren Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und zur Abschirmung von Immissionen gegenüber anderen Bauten die nötigen Auflagen

Kommentar

Die bestehende Grube soll weiter benutzt und insbesondere nach Abschluss aufgefüllt werden.

Kommentar

Für den Gemüseanbau ist das Erstellen von Treibhäusern oft notwendig. Treibhäuser gelten als Spezialbauten mit einer individuellen Regelung.

¹⁾ Geänderter Artikel / 03.08.2012

festgelegt werden.

Artikel 16

*Autoabstell-
plätze*

Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 16 BauG) und die kantonale Bauverordnung (Art. 49 - 56 BauV).

Kommentar

Die Anzahl der Abstellplätze wird in einer Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite legen die Gestaltsteller die Anzahl fest. Für grössere Bauvorhaben empfiehlt sich, nach dem Leitfaden des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vorzugehen.

D Schutzgebiete und Schutzobjekte

Artikel 17

*Allgemeiner
Schutzzweck*

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und -objekte bezwecken die Schonung der Lebensgrundlage Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen, die Wahrung eines ökologischen Ausgleichs sowie das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind Schutzgebiete im Sinne des Kantonalen Baugesetzes.

Kommentar

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen.

Speziell bei Schutzzonen und -objekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen, um über die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesem Gebiet zu sprechen.

Artikel 18

*Landschafts-
schutzgebiet A*

1 Im Landschaftsschutzgebiet darf das Landschaftsbild gegenüber dem heutigen Zustand nicht nachteilig verändert werden. Abgrabungen, Auffüllungen Ablagerungen und Deponien sind nicht zulässig.

2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Es gilt ein Bauverbot für Hochbauten.

Kommentar

Das Gebiet, welches die beiden Siedlungsgebiete Sisenlen und Finsterhennen trennt, der Südhang "Holen" sowie Teile des Girisberg werden als Landschaftsschutzgebiet A ausgeschieden.

Artikel 19

*Landschafts-
schutzgebiet B*

1 Das Landschaftsschutzgebiet B darf landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten für die Bewirtschaftung des Bodens und für die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung sowie ihrer Hilfskräfte sind zugelassen. Die Bauten müssen bezüglich ihrer architektonischen Gestaltung (Lage, Stellung, Volumen, Material und Farbe der Gebäude) und bezüglich der Umgebungsgestaltung (Erschliessung, Terrainbewegungen, Bepflanzung) sorgfältig in die Landschaft eingegliedert werden.
2 Bestehende, nicht landwirtschaftliche Bauten, dürfen nur im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden.

3 Im Landschaftsschutzgebiet B sind nicht zugelassen:

- Ablagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion,
- Gärtnereien,
- Gewerblich betriebene Zucht- und Mastbetriebe,
- nicht landwirtschaftliche Wohn- und Gewerbebauten im Sinne des Baugesetzes und des Raumplanungsgesetzes,
- Campingplätze,
- Ablagerungs- und Materialentnahmestellen,
- Autoabbruchbetriebe und dergleichen.

Kommentar

Die dorfnahen Hänge und Übergänge in die Ebene werden als Landschaftsschutzgebiet B ausgeschieden, mit dem Ziel, diese für die Dorfränder und Dorfansichten wichtigen Freiräume möglichst zu erhalten.

Artikel 20

Hecken, Feld-
und
Ufergehölze

1 Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen beträgt für Hochbauten mindestens 10.00 m, in der Bauzone und bei bestehenden Gebäuden in der Landwirtschaftszone mindestens 3.00 m.

2 Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der ganzen Hecke ist nicht gestattet.

3 In einem Streifen von mindestens 3.00 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Artikel 21 ²⁾

Gewässer und
Ufervegetation

1 Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.

2 Bachläufe dürfen weder eingedolt noch kanalisiert werden. Eingedolte Teile sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren. Bei baulichen Veränderungen müssen eingedolte Bachläufe freigelegt werden.

3 Die Ufervegetation wie Ufergehölz und andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

4 Ingenieurbiologische Eingriffe zugunsten einer verbesserten Gestaltung des Bachlaufes sind gestattet.

5 Von den offenen oder eingedolten Gewässern sind in allen Zonen folgende Bauabstände einzuhalten:

- 7.0 m für sämtliche Tiefbauten und Anlagen
- 10.0 m für Hochbauten

Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen. Innerhalb der des Bauabstandes dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten

6 Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer werden folgende Gewässerräume bestimmt:

- bis 1.00 m natürliche Gerinnesohle 11.00 m
- bis 3.00 m natürliche Gerinnesohle 16.00 m

7 In einem Streifen von mindestens 3.00 m, gemessen an der Böschungsoberkante, entlang von Gewässern ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Kommentar

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Art. 27 Naturschutzgesetz).

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert werden.

Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt

Kommentar

Sämtliche Eingriffe an den Gewässern und deren Uferbereichen sind gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung bewilligungspflichtig (Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau, Fischereigesetz, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz).

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1GSchV, 1. Satz). Ausnahmen sind für zonenkonforme Anlagen nur im dicht überbauten Gebiet möglich, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Leitbehörde entscheidet, ob ein dicht überbautes Gebiet vorliegt oder nicht. Gegebenenfalls ist beim Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Orts- und Regionalplanung zur Frage des dicht überbauten Gebietes ein Fachbericht einzuholen.

²⁾ Angepasster Artikel / 03.08.2012

Artikel 22

*Magerwiesen
und
Böschungen*

1 Das Gebiet ist umfangmässig wie in seiner Ausprägung von Oberflächengestalt, Wasserhaushalt und Pflanzendecke in seinem Leistungsvermögen langfristig zu erhalten, resp. zu verbessern.

2 Untersagt ist:

- Das Erstellen von Bauten und Anlagen.
- Das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierungen.
- Das Beeinflussen des Wasserhaushaltes durch Drainagen.
- Das Ablagern von Abfällen jeder Art.
- Der Einsatz von chemischen Mitteln.
- Das Beschädigen, Abbrennen oder Ausreuten der Pflanzendecke.
- Das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze sowie das freiwillige Aufforsten.

Artikel 23

*Grube
und spezielle
Trockenstand-
orte*

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen in den offen gelassenen Bodenabbaustellen sind in Art und Umfang zu erhalten und zu pflegen.

Artikel 24

*Sandstein-
mauern*

Die Mauern sind zu erhalten und zu unterhalten. Das Verfüllen der noch verbliebenen Mauerfugen und -nischen und das Aufsetzen von Kronen mit Mörtel und Beton sind untersagt.

Artikel 25

*Ortsbildschutz-
gebiet / Einzel-
objekte*

1 Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten weitgehend zu erhalten.

2 Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor. Neubauten sind sorgfältig in die bestehende Situation zu integrieren.

3 Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind möglichst frei zu halten. Vorgärten, Baumbestand (Hofstatt / Einzelbaum), Hausvorplätze, Brunnen, Zäune usw. sind als wichtige Elemente des Orts- und Strassenbildes zu respektieren.

Einzelobjekte

4 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne des Baugesetzes (Art. 9 BauG) sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen. Die im Inventar mit K bezeichneten Objekte sind Objekte des kantonalen Inventars nach dem Baubewilligungsdekret (Art. 22 Abs. 3). Es ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Kommentar

Die bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinn von Art. 86 BauG. Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus das Erhalten sehr selten gewordener Lebensräume des Mittellandes.

Kommentar

Die bezeichnete Fläche ist ein Schutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG. Ziel ist das Bewahren der besonderen Standortverhältnisse wie mehrheitlich gut besonnte, offene Rohböden, lückige Vegetation und Kleingewässer.

Kommentar

Die bezeichneten Objekte sind Schutzobjekte im Sinn von Art. 86 BauG. Die Sandsteinmauern (ehemalige Rebflächen, Strassenmauern im Siedlungskern) sind bedeutende verbliebene kulturgeschichtliche Objekte, tragen zum Erosionsschutz am Hang bei und sind wertvolle Kleinlebensräume).

Kommentar

Das bezeichnete Ortsbild ist aus historischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen für die Entwicklung und für das Erscheinungsbild des Ortes bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind samt der Umgebung zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Der Dorfkern soll kein Museum werden, sondern als traditioneller, lebenswerter Mittelpunkt der Gemeinde weiterentwickelt werden. Das durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der baulichen Substanz und kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es unterscheidet zwischen „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Objekten (Bauten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern seine ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmal) für die Zukunft bewahrt werden. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. An Erneuerungen und Veränderungen sind hohe Anforderungen zu stellen. Erhaltenswerte Objekte sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind, unter Wahrung des Schutzzweckes, möglich.

Artikel 25 bis ³⁾

Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebiete gilt Art. 6 BauG.

2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer (blaues Gefahrengebiet) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

3 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht

4 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Kommentar

Die Gefahrengebiete können wie folgt definiert werden:
Rotes Gebiet:

- Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet.
- Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen, oder
- Ereignisse treten zwar in einem schwächeren Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Personen sind in diesem Fall vor allem ausserhalb von Gebäuden gefährdet.

Blaues Gebiet:

- Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon.
- Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind keine plötzlichen Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet zu erwarten, falls entsprechende Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden.

Gelbes Gebiet:

- Personen sind kaum gefährdet
- Mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen.

Die Gebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

E Zuständigkeiten

Artikel 26

Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach dem Organisations- und Verwaltungsreglement der Gemeinde einem andern Organ zustehen.

2 Er beschliesst insbesondere:

- a über die Erteilung von Ausnahmen im kleinen Baubewilligungsverfahren im Rahmen der Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 102 BauV);
- b über die Erhebung von Einsprachen insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren.

3 Die Aufgaben und Kompetenzen der Fachkommissionen sind im OVR der Gemeinde geregelt.

4 Die Vornahme der Kontrollen auf dem Bauplatz (insbesondere nach Art 47 Abs. 1 Bst. b bis d BewD) kann der Gemeinderat in abschliessender Kompetenz an die Baukommission oder vertraglich Dritten übertragen

Kommentar

Alle der Gemeinde übertragenen Aufgaben im Bauwesen werden durch den Gemeinderat wahrgenommen.

Die Vollzugsaufgaben werden ebenfalls durch den Gemeinderat wahrgenommen, können aber zur Entlastung der Ratsmitglieder vertraglich Dritten übertragen werden.

F Schlussbestimmungen

Artikel 27

Einhaltung des Reglements/Widerhandlungen

1 Die Gemeinde unternimmt das Nötige, damit dieses Reglement und die andern Bauvorschriften von jedermann eingehalten werden.

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Bestimmungen von jedermann verstanden werden können. Dazu erteilt sie Auskünfte in der Gemeindeverwaltung mit Einblicksmöglichkeiten in die nötigsten übergeordneten Gesetze.

³⁾ Neuer Artikel / 03.08.2012

2 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG).

Sollten Privatpersonen oder Unternehmen ihre Bauprojekte entgegen diesen Vorschriften umsetzen, müssen die dafür vorgesehenen Schritte seitens der Gemeinde oder des Kantons eingeleitet werden

Artikel 28

Kommentar

*Inkrafttreten/
Aufhebung
bestehender
Vorschriften*

1 Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Baugesuche die vor dem Inkrafttreten der neuen Ordnung eingereicht werden, werden nach dem alten Recht beurteilt

2 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird aufgehoben:

- Das Baureglement vom Mai 1993

G Genehmigungsvermerke

Öffentliches Mitwirkungsverfahren:
Vorprüfung:

vom 11.04.2005 bis 10.05.2005
vom 07.09.2005

Publikation im Amtsanzeiger:
Öffentliche Auflage

vom 14.10.2005 und vom 21.10.2005
vom 14.10.2005 bis 14.11.2005

Einspracheverhandlungen:

keine
erledigte Einsprachen -
unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 17.11.2005

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

am 09.12.2005

Namens der Einwohnergemeinde Siselen

Die Präsidentin

Der Sekretär

Sig: Margot Mundwiler

Sig: Kurt Eggimann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Siselen, 11.01.2006

Der Gemeindeschreiber
Sig: K. Eggimann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
Bern, 31. Januar 2006

Sig: A. Liechti

Änderungen:

Art. 14, Art. 21 und Art. 25 bis; Genehmigt 03August 2012

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
3. Messweise der Grenzabstände
 - 3.1 Grundabsatz
 - 3.2 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem Grundriss
 - 3.3 Gebäudeabstand
4. Gebäudelänge
5. Gebäudehöhe
 - 5.1 Messweise
 - 5.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang
 - 5.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
 - 5.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
 - 5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang
6. Geschosszahl

Anhang 2

Hinweise zur Dachgestaltung

Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächer
(Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern)

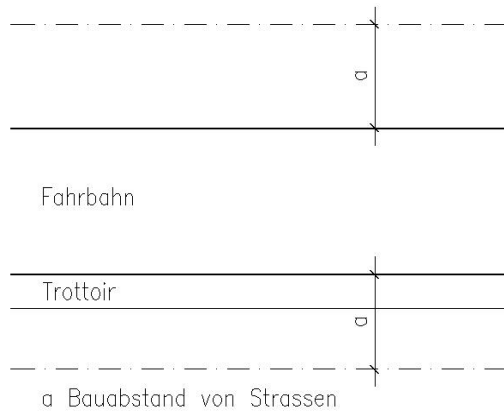
Anhang 3

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum

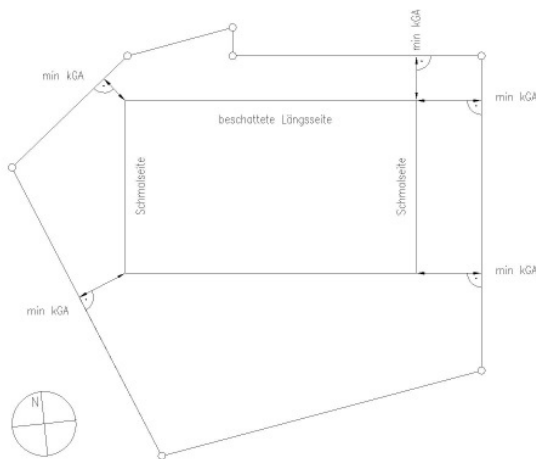


Regel:

Der Abstand wird von der bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraums gemessen.

Die Grenze der vermehrten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

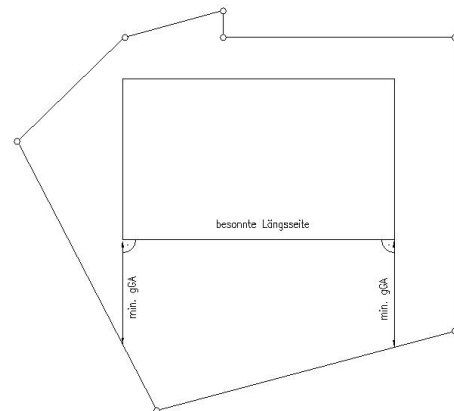
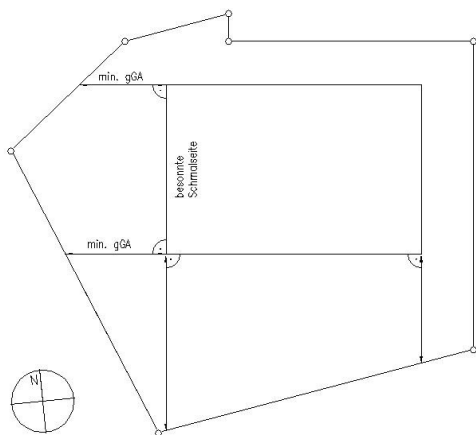
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund



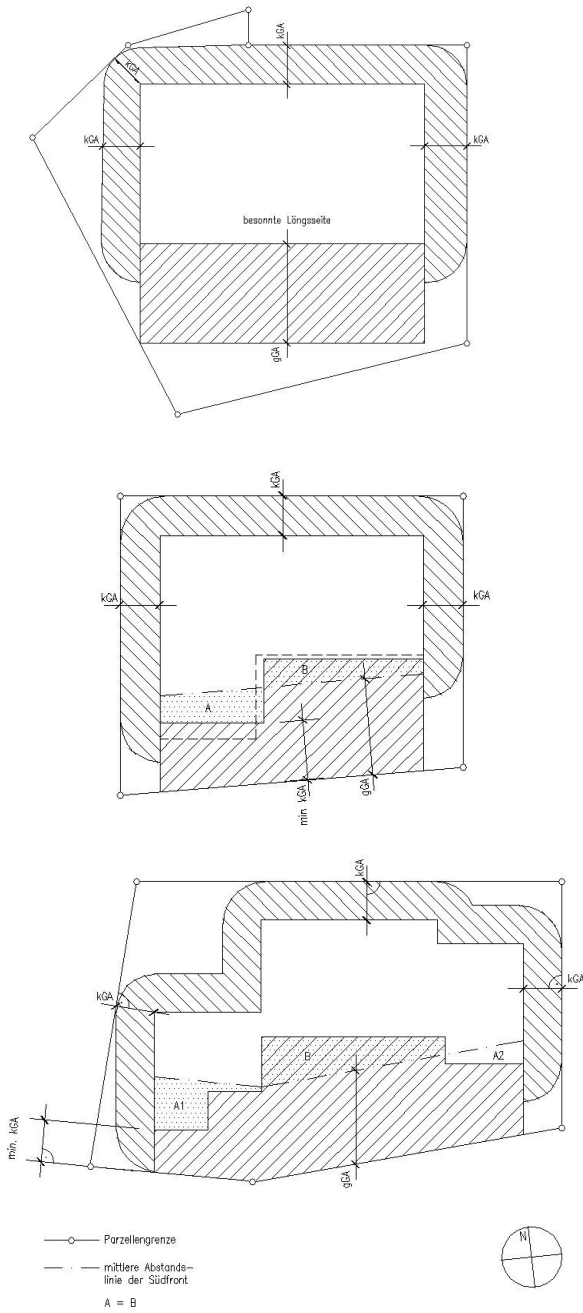
Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

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

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.



3. Messweise der Grenzabstände



3.1 Grundsatz

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen.

3.2 Winkelbauten und Bauten mit gestaffeltem Grundriss

Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zuge erstellt werden.

Der grosse Grenzabstand oder der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudesseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudesseite zur Grundstücksgrenze hin gemessen.

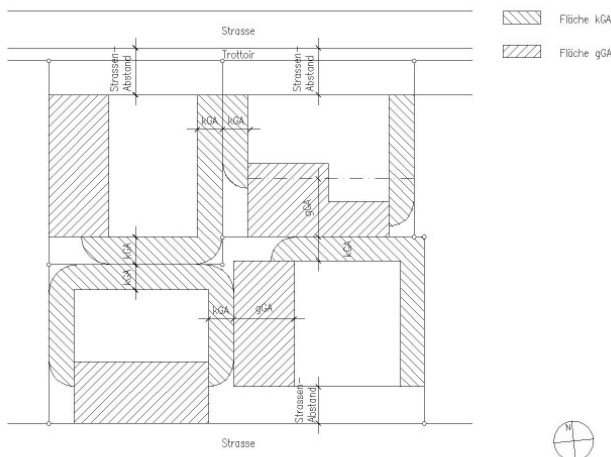
Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen) sind.

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt in den reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.

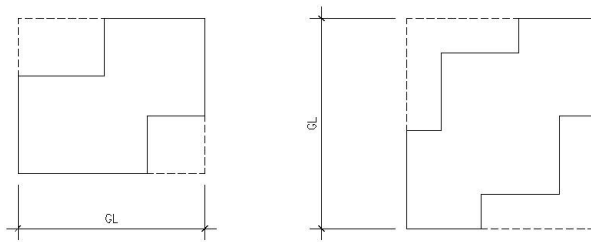
Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe unterschritten werden.

3.3 Gebäudeabstand

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

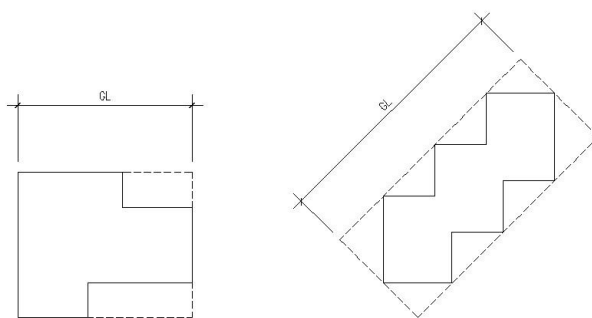


4. Gebäudelänge



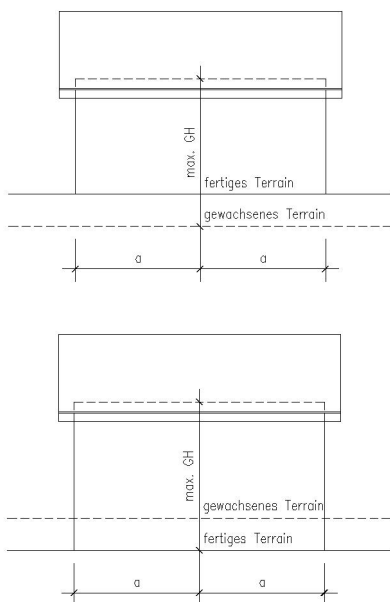
GL Gebäudelänge
 [---] flächenmässig kleinstes
 umschreibendes Rechteck

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



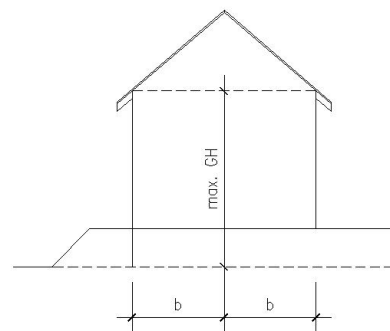
GL Gebäudelänge
 [---] flächenmässig kleinstes
 umschreibendes Rechteck

5. Gebäudehöhe



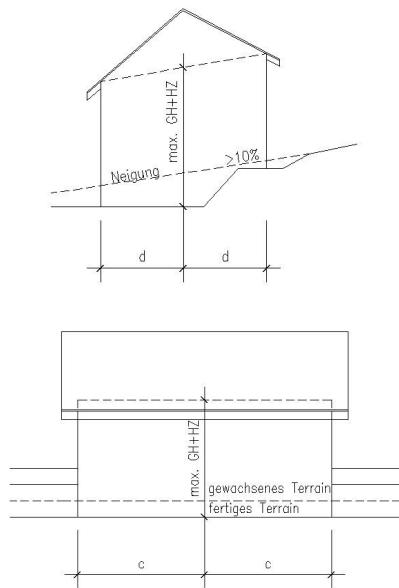
5.1 Messweise

Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden, bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

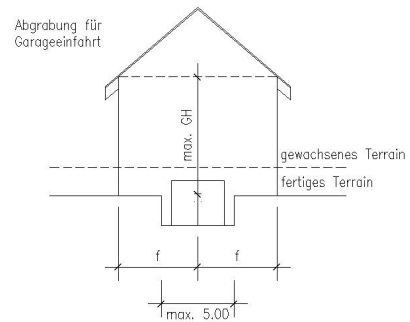
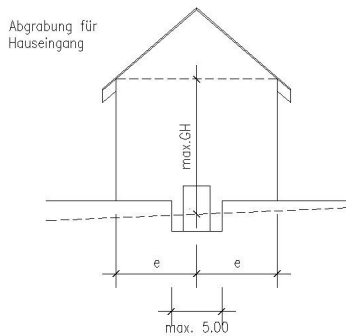


5.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

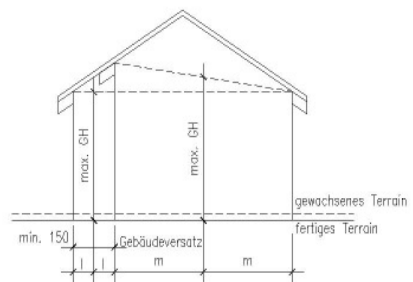
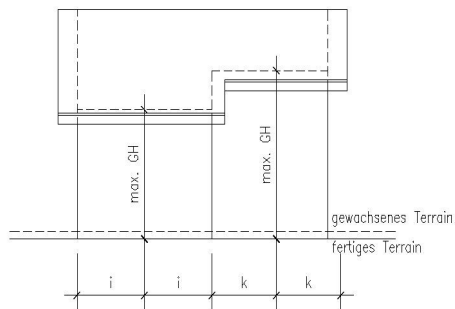
Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.



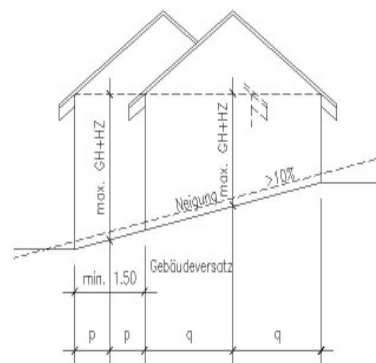
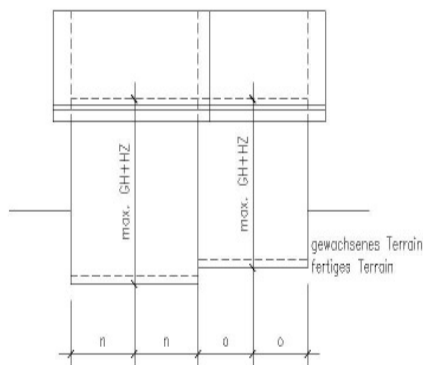
5.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



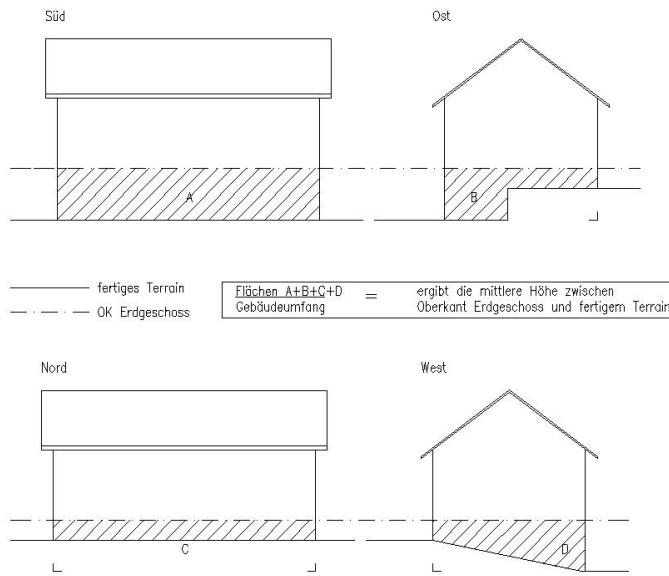
5.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang



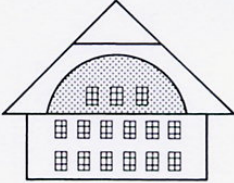

6. Geschosszahl



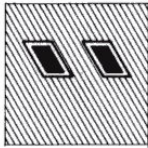
Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

Anhang 2

Hinweise zur Dachgestaltung

TEIL II	LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN
<p>ALLGEMEINE HINWEISE</p>	<p>Die im folgenden vorgestellten Lösungsmöglichkeiten werden nur für drei Dachtypen dargestellt: Vollwalmdach- und Halbwalmdach, Gerschilddach, 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 Gerschilddaches 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>REGELN: <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 Gerschild- 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> 
<p>2. TRAUFLINIEVERÄNDERUNGEN</p>  <p>REGELN: <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 Traufhöhe 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 Mittelfette einbauen.

Einige nicht zu grosse Fenster (ca. 1 m²) in rhythmischer Abfolge (Sparrenabstand) zerstören das Dach weniger als einzelne sehr grosse. Zwischen den Fenstern aber einen Abstand von mindestens der Fensterbreite einhalten.

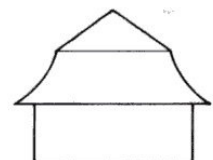
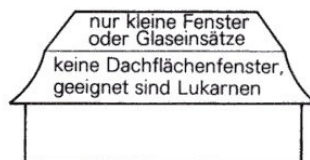
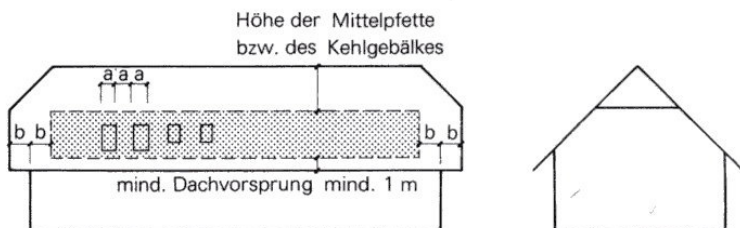
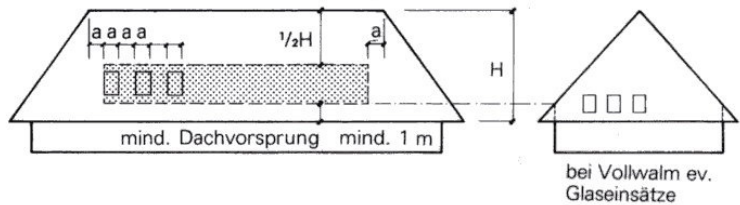
Verschiedene Fensterformate wirken unruhig, deshalb maximal zwei Formate verwenden.

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

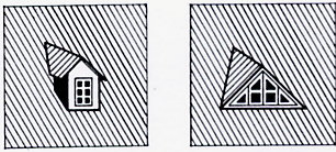
Die Summe aller Fensterflächen sollte 2% – 4% der Dachfläche nicht übersteigen.

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, Schleppegauben, 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.

Zu viele 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.

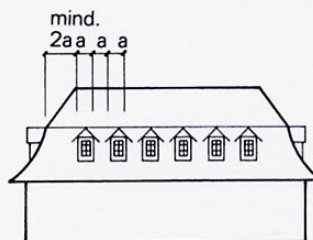
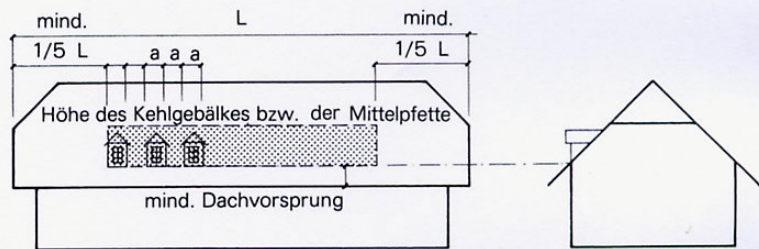
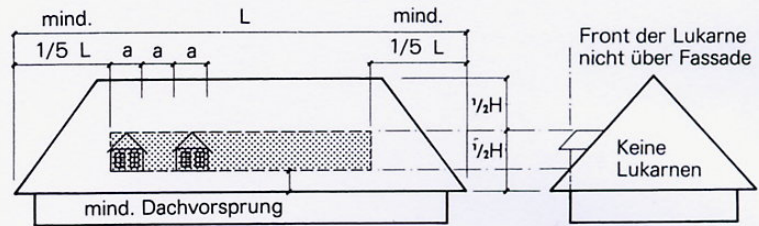
Verschiedenartige Lukarnen wirken unruhig, deshalb nur einen Typ und nur ein Format wählen.

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 ($\pm 5^\circ$).

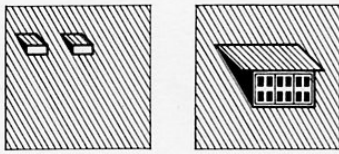
Werden Lukarnen konsequent traditionell ausgebildet, so ist zu achten auf Giebfeldgliederung, Balkenköpfe, Sims und eine geeignete Behandlung der Lukarnenseiten.



regelmässige Anordnung



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).

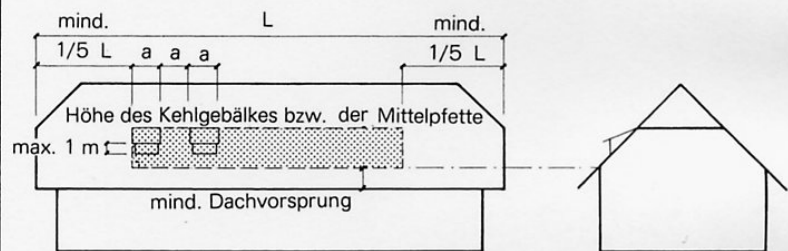
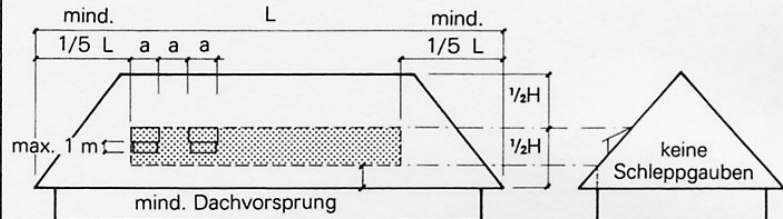
Viele Schleppgauben würden die Dachfläche zu stark aufreissen, deshalb maximal 3 Schleppgauben auf einer Dachseite einbauen.

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.

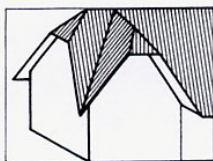


6. DACHEINSCHNITT MIT BALKON



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 ($\pm 5^\circ$).

Weil die neue Fassade mit der bestehenden übereck steht 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).

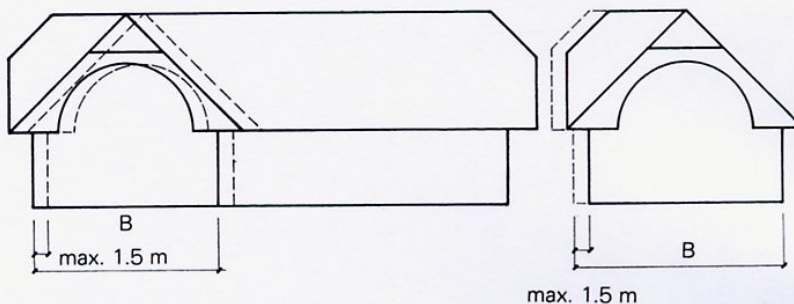
Damit der Quergiebel nicht zu wichtig wird, sollte er in der Fläche der Fassade liegen oder höchstens 1 Fensterachse vorstehen (ca. 1,5 m).

Die Dachneigung des Quergiebels sollte ungefähr die gleiche sein wie diejenige des Hauptdaches ($\pm 5^\circ$).

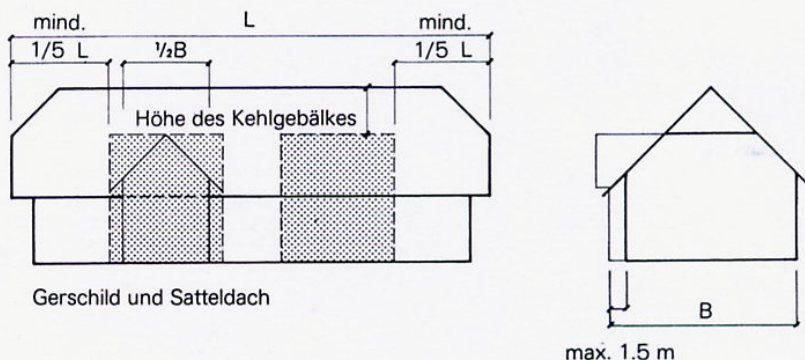
Die Fassade des Quergiebels muss sorgfältig gestaltet werden und in Material und Proportionen der bestehenden Fassade angeglichen werden.

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.



Anhang 3

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art 79 ff EG zum ZGB

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Art .79

**Nachbarrecht:
Bauten und
Pflanzungen
Grenzabstände**

1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.

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

Art. 79a

An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

Vorspringende Bauteile

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

Art. 79c

Abort- und Düngergruben

1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

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

Art. 79d

Hofstattrecht

1 Wird 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.

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

Art. 79e

**Brandmauern:
Pflicht** Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f

Mitbenützung 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf ins Miteigentum erworben.
2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g

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

Art. 79h

**Stützmauern und Böschungen:
Pflicht zur Errichtung** 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i

Eigentum 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

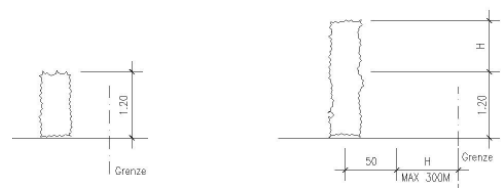
Art. 79k

Einfriedungen 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Einfriedungen



Grünhecken



Art. 79l

Bäume und Sträucher

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

5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3.00 m für hochstämmige Obstbäume;

1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;

0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

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

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

Art. 79m

Entzug von Licht und Sonne

1 Werden wohngyienische 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.

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

Art. 79n

Benützung von Mauern an der Grenze

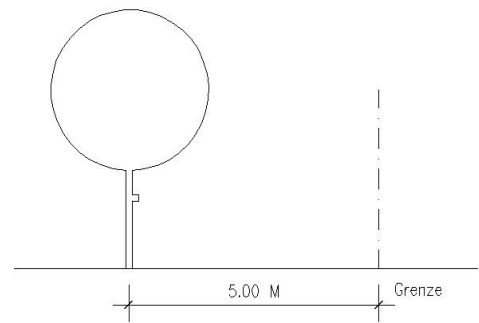
An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79o

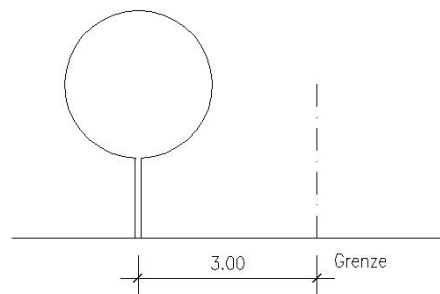
Betreten des nachbarlichen Grundes

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.

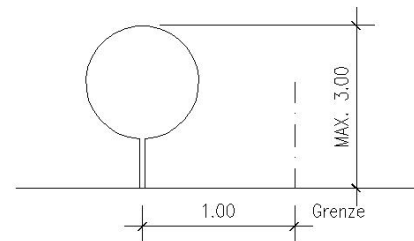
Hochstämmige Bäume



Hochstämmige Obstbäume



Niederstämmige Obstbäume



Zier- und Beerensträucher

