

Baureglement (BauR)



PENSCIN - CARTOON

Einwohnergemeinde Trubschachen

02.06.2008

Inhaltsverzeichnis

HINWEISE ZUM GEBRAUCH	5
Baurechtliche Grundordnung	5
Zonenplan.....	5
Hinweis- / Richtplan Schutz	5
a) Grundsatz	5
b) Bauinventar	5
• schützenswerter Bau.....	5
• erhaltenswerter Bau	5
• Baugruppe	5
• K-Objekte	6
c) Geschützte Objekte.....	6
d) Lebensräume von regionaler Bedeutung.....	6
• Ufergehölze.....	6
• Hecken und Feldgehölze.....	6
• Trockenstandorte von regionaler Bedeutung.....	6
• Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung.....	6
e) Gewässer und Uferbereiche.....	6
• Ufervegetation.....	6
f) Gewässerschutzzone	6
g) Wald.....	6
Kommentar/Hinweise.....	7
Übergeordnetes Recht.....	7
Besitzstandsgarantie.....	7
Qualitätssicherung	7
Zuständigkeiten	7
1. ALLGEMEINES	8
Gegenstand.....	8
Geltungsbereich.....	8
2. QUALITÄT DES BAUENS	8
2.1 BAU- UND AUSSENRAUMGESTALTUNG	8
Gestaltungsgrundsatz.....	8
Bauweise, Stellung der Bauten	9
Fasadengestaltung.....	9
Aussenraumgestaltung	10
Reklamen und Plakatierung	10
Gestaltungsspielraum	10
2.2 QUALITÄTSSICHERUNG	11
Fachberatung.....	11
Qualifizierte Verfahren	11
2.3 NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN.....	11
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	11
Energie Gemeinsames Heizwerk	12
3. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	12
3.1 ALLGEMEIN.....	12
Gebäudeabmessungen.....	12
Bauabstände.....	12
Naturobjekte	13
a) Ufergehölze.....	13
b) Hecken und Feldgehölze.....	13

Fließgewässer	13
a) Grundsatz	13
b) Herabsetzung.....	14
An- und Nebenbauten.....	14
Unterirdische Bauten	14
Vorspringende Bauteile.....	15
Dachgestaltung.....	15
a) Grundsatz	15
b) Dachausbau.....	15
c) Dachneigung.....	15
d) Dachaufbauten.....	16
3.2 NUTZUNGSZONEN IM BAUGEBIET	16
Zonen	16
Zone für öffentliche Nutzung	18
Bauten auf Bahnareal	18
3.3 NUTZUNGSZONE IM NICHTBAUGEBIET.....	18
Landwirtschaftszone	18
Intensivlandwirtschaftszone	19
4. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN.....	19
Zonen mit Planungspflicht.....	19
Überbauungsordnungen	22
5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	22
5.1 ORTSBILDPFLEGE	22
Grundsatz	22
Abweichungen baupolizeiliche Masse.....	22
Archäologie.....	22
Hinweis- / Richtplan Schutz	23
a) Baugruppen	23
b) Einzelbauten	23
c) Landschaftsschutzgebiet.....	23
d) Natur.....	23
e) Historische Verkehrswege (IVS).....	24
5.2 ERSATZ- UND FÖRDERUNGSMASSNAHMEN	24
Ersatzmassnahmen	24
Förderungsmaßnahmen	24
5.3 GEFAHRENGEBIETE.....	24
Bauen in Gefahrengebieten	24
a) Erhebliche Gefährdung	24
b) mittlere Gefährdung.....	25
c) geringe Gefährdung	25
d) Nicht bestimmte Gefahrenstufe	25
6. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	25
Widerhandlungen.....	25
Inkrafttreten	26
Aufhebung von Vorschriften.....	26
7. GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	26
8. ANHANG I: GRAFISCHE DARSTELLUNG DER BAUPOLIZEILICHEN MASSE.....	27
8.1 GEBÄUDEMASSE	27
Gebäuelänge GL	27
Gebäudebreite GB.....	27
Gebäudeprofil	27
Gebäudeprofilhöhe PH	28

8.2	BAUABSTÄNDE	29
	Gegenüber nachbarlichem Grund	29
	Vereinbarungen	29
	Kleiner Grenzabstand kGA	29
	Grosser Grenzabstand gGA.....	30
	Gebäudeabstand	31
	Gegenüber Fliessgewässern	32
	Definition der Gehölgrenze.....	32
	Definition der Gehölgrenze.....	32
	Gegenüber Zonengrenzen.....	32
9.	ANHANG II: NATUROBJEKTE GEMÄSS NATURINVENTAR	32
10.	ANHANG III: EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZGB, ART. 79FF (HINWEIS).....	35
C.	NACHBARRECHT: BAUTEN UND PFLANZUNGEN	35
1.	Grenzabstände.....	35
2.	An- und Nebenbauten	36
3.	Vorspringende Bauteile	36
4.	Abort- und Düngergruben.....	36
5.	Hofstattrecht.....	36
6.	Brandmauern	36
a)	Pflicht.....	36
b)	Mitbenützung.....	36
c)	Erhöhung	37
7.	Stützmauern und Böschungen	37
a)	Pflicht zur Errichtung; Ausführung	37
b)	Eigentum.....	37
8.	Einfriedungen.....	37
9.	Bäume und Sträucher	37
10.	Entzug von Licht und Sonne.....	38
11.	Benützung von Mauern an der Grenze.....	38
12.	Betreten des nachbarlichen Grundes	38

H:\archiv\04\0411\Ortsplanungsrevision 2006\Baureglement07v08 Auflage.doc

Hinweise zum Gebrauch

- Baurechtliche Grundordnung Das BauR der Einwohnergemeinde Trubschachen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
- Zonenplan Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
- Hinweis- / Richtplan Schutz
- a) Grundsatz Im Hinweisplan sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in anderen Verfahren erlassen wurden; behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.
- b) Bauinventar Das Bauinventar der Gemeinde Trubschachen ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen. Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.
- schützenswerter Bau Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.
«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.» Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.
 - erhaltenswerter Bau Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.
«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubauteile ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.» Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.
 - Baugruppe Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

- K-Objekte Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbilderhaltungsgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen. Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG; Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 37.
- c) Geschützte Objekte Diese Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) und daher grundeigentümergebunden geschützt.
- d) Lebensräume von regionaler Bedeutung Die folgenden Lebensräume von regionaler oder nationaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt (Vgl. Art. 9, 13, 15 NSchG. Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe <http://www.be.ch/natur>)
- Ufergehölze Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.
- Hecken und Feldgehölze Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt. Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)
- Trockenstandorte von regionaler Bedeutung Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat. Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 Naturschutzgesetz; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (BSG 426.112).
- Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat. Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 Naturschutzgesetz; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (BSG 426.112).
- e) Gewässer und Uferbereiche Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen. Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).
- Ufervegetation Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden. Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.
- f) Gewässerschutzzone Für die im Hinweisplan dargestellte Gewässerschutzzone Rothenfluh gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss Schutzzonenreglement.
- g) Wald Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Kommentar/Hinweise	<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des BauR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.</p>
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht von Bund und Kanton geht vor. Zu beachten sind insbesondere Raumplanungsgesetz, Raumplanungsverordnung, Baugesetz, Bauverordnung und Baubewilligungsdekret.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes. (Vgl. Anhang II)</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeverfassung, der Verwaltungsverordnung und dem Funktionendiagramm der Gemeinde Trubschachen geregelt.</p>

Gestützt auf Artikel 64 Baugesetz und Art. 17 Gemeindeverfassung erlassen die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Trubschachen das folgende

Baureglement

1. Allgemeines

Gegenstand

Art. 1 ¹ Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

² Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt, in denen die gleichen Vorschriften gelten.

Geltungsbereich

Art. 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

2. Qualität des Bauens

2.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Gestaltungsgrundsatz

Art. 3 ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,

Kommentar

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

Übersicht Art. 32 BauR

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Vgl. auch Art. 9 ff BauR (Qualitätssicherung)

Vgl. auch Art. 22ff BauR (Dachgestaltung)

- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie deren Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- Wohn- und Lebensqualität.

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Art. 33 ff BauR

Bauweise, Stellung der Bauten

Art. 4 ¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 13 BauR

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

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal
- In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 8 BauR.

Fassadengestaltung

Art. 5 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;
- ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 8 BauR.

Aussenraumgestaltung **Art. 6** ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

³ Aufschüttungen und Stützmauern über 1.50m Höhe sind vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen. Die Höhe ist ab gewachsenem Terrain zu messen.

Reklamen und Plakatierung **Art. 7** ¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Plakatanschlagestellen sind ausschliesslich entlang der Dorfstrasse und der Mühlestrasse sowie auf dem Bahnhofplatz gestattet.

³ Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

Gestaltungsspielraum **Art. 8** ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 4ff abweichen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet.

S. auch Art. 11 BauR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrrechtsammelstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 8 BauR.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Vgl. Art. 9; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 4-7 BauR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 3 entsprechen.

2.2 Qualitätssicherung

Fachberatung

Art. 9¹ Der Gemeinderat zieht insbesondere in folgenden Fällen eine in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz bei:

- a) wesentliche Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- b) Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- c) Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- d) Beurteilung von Bauvorhaben, welche ein im Hinweis-/Richtplan Schutz eingetragenes Baudenkmal oder dessen unmittelbare Umgebung betreffen;
- e) Beurteilung von Bauvorhaben, welche in einer Baugruppe gemäss Bauinventar liegen;
- f) Beurteilung von Bauvorhaben, welche in der Kernzone liegen.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden.

Qualifizierte Verfahren

Art. 10 Die Gemeinde kann insbesondere in Fällen nach Art. 9 BauR die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln verlangen.

2.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 11¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen.
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
- gefälltte oder abgehende Bäume zu ersetzen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG). Es wird empfohlen, sich frühzeitig über den Schutz des Bauobjektes zu erkundigen und mit den entsprechenden Fachinstanzen Kontakt aufzunehmen oder eine Voranfrage einzureichen.

Vgl. Art. 34 BauR zu Bst. a)

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG zu Bst. b)

Vgl. Art. 75 BauG zu Bst. c)

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.

Energie Gemeinsames Heizwerk	<p>² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.</p> <p>Art. 12 Werden mehrere Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist die Erstellung eines gemeinsamen Werks für Heizung und Warmwasser zu prüfen.</p>	Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.
<h3>3. Baupolizeiliche Vorschriften</h3>		
<h4>3.1 Allgemein</h4>		
Gebäudeabmessungen	<p>Art. 13¹ Die Abmessungen eines Gebäudes ergeben sich aus Art. 26 BauR.</p>	Innerhalb der zulässigen Profile sind Gebäudehöhe, die Geschosszahl und die Dachform frei bestimmbar. Die definierten Masse sind Maximalmasse, eine Unterschreitung ist grundsätzlich möglich, wenn auch nicht unbedingt erwünscht (haushälterische Bodennutzung). Bei ortsunüblicher Gestaltung kann die kant. Denkmalpflege beigezogen werden. Gegenüber der konventionellen baupolizeilichen Masse besteht mehr Handlungsspielraum bezüglich Ausgestaltung der Bauten.
Bauabstände	<p>² Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang I.</p> <p>Art. 14¹ Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände);b) Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen;c) dieses Baureglement.	<p>Die wichtigsten durch das Strassenbaugesetz festgelegten Bauabstände sind (jeweils vom Fahrbahnrand aus gemessen):</p> <ul style="list-style-type: none">• Abstand von Kantonsstrassen: 5m• Abstand von Gemeindestrassen: 3.6m• Abstand von selbständigen Fuss- und Radwegen: 2.0m <p>Strassenabstände werden vorgeschrieben, um bei der Umnutzung oder Erweiterung von Strassen gewisse Spielräume und Platzreserven zu haben.</p> <p>Zudem gibt es einen ästhetischen und einen Sicherheitsaspekt (Grünbereiche, Übersicht).</p> <ul style="list-style-type: none">• Garagevorplätze bei rechteckiger Ausfahrt bedürfen min. 6m Abstand ab Fahrbahn- oder Trottoirrand. Für offene Unterstände gilt generell der normale Strassenabstand, wobei bei den Kantonsstrassen mit optimalen Sichtverhältnissen Ausnahmen bis 3m möglich sind.• Wald: 30m Abstand <p>Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies bewilligen.</p>

	<p>² Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang I festgehalten.</p> <p>³ An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.</p>									
Naturobjekte	Art. 15 ¹ Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).								
a) Ufergehölze	<p>² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.</p>									
b) Hecken und Feldgehölze	Art. 16 ¹ Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten.	Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).								
	<p>² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.</p>									
Fliessgewässer	Art. 17 ¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:	Messweise siehe Anhang I vgl. Art. 48 WBG und Richtlinien für den Raumbedarf von Fliessgewässern								
a) Grundsatz	<table border="0"> <tr> <td>Ilfis und Trub ab Bahnquerung</td> <td>15m</td> </tr> <tr> <td>Trub oberhalb Bahnquerung</td> <td>11m</td> </tr> <tr> <td>Krümpel (in Bauzone)</td> <td>7m</td> </tr> <tr> <td>Übrige</td> <td>5m</td> </tr> </table> <p>² Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche</p>	Ilfis und Trub ab Bahnquerung	15m	Trub oberhalb Bahnquerung	11m	Krümpel (in Bauzone)	7m	Übrige	5m	
Ilfis und Trub ab Bahnquerung	15m									
Trub oberhalb Bahnquerung	11m									
Krümpel (in Bauzone)	7m									
Übrige	5m									

- Starkstromleitungen: Variabel, mind. 5m Abstand aus Sicherheitsgründen.
- Eisenbahngrundstücke: Grenzabstand der entsprechenden Bauzone. Die Genehmigung durch die eisenbahnrechtliche Aufsicht bleibt vorbehalten.
- Gewässer: gemäss kantonalen Vorschriften unter Einbezug der Gefahrenkarte; vgl. Art. 17 BauR.

	Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	
b) Herabsetzung	<p>Art. 18 Sofern keine Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen den Abstand herabsetzen, sofern dadurch die Ufervegetation und der 3m breite Pufferstreifen nicht beeinträchtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">a) standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;b) Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen; für den Wiederaufbau gilt Art. 82 BauG;c) belagsfreie Fuss-, Wander- und Unterhaltswege;d) saisonale Zäune ausserhalb der Ufervegetation, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;e) punktuelle einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen und andere öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen;f) Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.	
An- und Nebenbauten	<p>Art. 19¹ Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2m, sofern die mittlere Gebäudehöhe (Mittel aller GH) dieser Bauten in der Bauzone 3.0m, in der Landwirtschaftszone 4.0m und ihre Grundfläche in der Bauzone 40m² und in der Landwirtschaftszone 80m² nicht übersteigen.</p> <p>² Für bewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2m, sofern die mittlere Gebäudehöhe in der Bauzone 3.0m, in der Landwirtschaftszone 4.0m und ihre Grundfläche in der Bauzone 10m² und in der Landwirtschaftszone 15m² nicht übersteigen.</p> <p>³ Die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes und sogar der Grenzanbau ist möglich, wenn der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung). In diesem Fall ist keine Ausnahmegewilligung notwendig.</p>	<p>Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt. Beispiele: Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände.</p> <p>Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.</p> <p>Trotz Näherbaubewilligung bleiben Vorschriften über Gebäudeabstand, Gebäudeabmessungen und Zusammenbau bestehen.</p>
Unterirdische Bauten	<p>Art. 20¹ Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf</p>	<p>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</p>

	<p>nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20m überragen.</p> <p>² Unterirdische Bauten dürfen bis 1m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.</p>	<p>Kontakt aufzunehmen.</p>
Vorspringende Bauteile	<p>Art. 21 ¹ Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal einen Drittel der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.</p> <p>² Balkone und Vordächer dürfen maximal 2m, weitere vorspringende Bauteile inkl. Wintergärten 1m in den Grenzabstand hinein ragen.</p>	<p>Vorspringende Bauteile sind zum Beispiel: Vordächer, Balkone, Vortreppen. Vorspringende Bauteile dürfen abgestützt sein. Die Limitierung der vorspringenden Bauteile auf einen Drittel der Fassadenlänge verhindert einen Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, verglaste Fassaden usw. innerhalb des Grenzabstandes. Ein normaler Dachvorsprung soll jedoch möglich sein. Dieses Mass gilt auch für den Dachvorsprung.</p>
Dachgestaltung a) Grundsatz	<p>Art. 22 Die Dachgestaltung hat sich in der Kernzone nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>In der Kernzone soll das Ortsbild erhalten werden. Unter ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none">• Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° (alt 30° und 45°), ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,• allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe. <p>Ansonsten sind auch andere Dachformen wie asymmetrisches Satteldach oder Tonnendach erlaubt, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen betroffen sind.</p>
b) Dachausbau	<p>Art. 23 Bei Steildächern ist der Einbau von Wohn und Arbeitsräumen im Dachraum auf einer Ebene gestattet.</p>	<p>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 oder Fläche Fenster eingebaut werden kann, was zu Einschränkungen bei der Wohnnutzung im Dachgeschoss führen kann.</p>
c) Dachneigung	<p>Art. 24 ¹ Die maximale Neigung bei Steildächern beträgt 45° a.T. (alte Teilung). Die Traufhöhe soll im Bereich zwischen Geschossmitte und -decke des oberen Vollgeschosses liegen.</p> <p>² In der Kernzone sind für Hauptgebäude nur Steildächer erlaubt. Für die Beurteilung der Dachgestaltung ist in diesen Zonen die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.</p>	<p>Diese Bestimmung soll verhindern, dass das Dachgeschoss aus ästhetischen Gründen nicht zu hoch aufs Gebäude aufgesetzt wird.</p>

d) Dachaufbauten

Art. 25¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und dgl. sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses und weisen je eine Maximalbreite von 7.5m auf. In der Kernzone und bei K-Objekten darf ein Drittel bzw. 6m nicht überschritten werden.

² Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als 1m an Ortgang, First-, Kehl- oder Gratlinie heran reichen.

³ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 50% der jeweiligen Dachfläche. Sonnenkollektoren dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildschutzgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Bei Sonnenkollektoren an Schutzobjekten muss die Denkmalpflege zwingend beigezogen werden. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 8 BauR.

Die definierten Masse sind Maximalmasse, eine Unterschreitung ist grundsätzlich möglich, wenn auch nicht unbedingt erwünscht (haushalterische Bodennutzung).

3.2 Nutzungszonen im Baugebiet

Zonen

Art. 26 Es gelten folgende Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	kGA	gGa	PH	GL	GB	FH	ES	Nutzungsart	Bemerkungen
Wohnzone	4	8	6.5	25	12	4.5	II	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Gewerbe 	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
Mischzone	4	8	6.5	30	15	4.5	III	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Landwirtschaftsbetriebe und 	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Baureglement

								alle Gewerbe mit überdurchschnittlichem Mass an Verkehr verboten	
Kernzone	4	8	8	30	15	4.5	III	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe 	Die Kernzone umfasst das schützenswerte Ortsbild. Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt. Die Kantonale Denkmalpflege ist beizuziehen (Art. 9 Bst. f BauR).
Arbeitszone	5	5	10	-	-	6	IV	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen 	Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Erklärungen

kGA	kleiner Grenzabstand	Der kleine Grenzabstand soll die Nachbarn und Nachbarinnen vor zu nahen Bauten schützen.
gGA	grosser Grenzabstand	Der grosse Grenzabstand bezweckt die Sicherstellung von wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen (Eigenschutz. Er kann deshalb nicht auf der Nordseite angewandt werden).
PH	Gebäudeprofilhöhe	Die Höhe von Gebäuden wird aus Gründen des Dorfbildes und der Beschaffung limitiert. Die Gebäudeprofilhöhe wird in Metern definiert. Die genauen Messweisen sind im Anhang festgelegt. Die zulässige Gebäudeprofilhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
GL	Gebäudelänge	Die Gebäudelänge soll unproportionierte oder überdimensionierte Bauten verhindern.
GB	Gebäudebreite	Die Gebäudebreite soll unproportionierte Bauten verhindern.
FH	Firsthöhe	Die Firsthöhe soll verhindern, dass v.a. breite Gebäude das gewünschte einheitliche Profil überragen.
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV	Mit der Empfindlichkeitsstufe wird festgelegt, wie viel Lärm in einer Zone maximal tolerierbar ist. Spezielle Beachtung ist bestehenden, noch nicht sanierten Lärmquellen zu schenken (Eisenbahnen, Autostrassen). Weitere Informationen zu Lärmfragen gibt Ihnen die Gemeindeverwaltung.

Zone für öffentliche Nutzung

Art. 27 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die nachstehenden Bestimmungen.

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 3ff BauR.

Schulhaus Hasenlehn, Aussensportanlagen	Realisiert. Verschiebung von Geräteschuppen und Garage. Gestaltung: Erweiterung der Aussensportanlagen innerhalb des bestehenden Geländes und Bepflanzung nach Konzept. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Mehrzweckgebäude	Überbauung bestehend.
Dorfschulhaus und Pfarrhaus	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Erweiterung des Pfarrhauses; Vorschriften analog Kernzone. Die Zufahrt wird mit der Erschliessung des angrenzenden Baugebietes (ZPP 4) verbessert. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Kindergarten	Erhöhung um 1 Geschoss möglich. Vorschriften analog Wohnzone.
Kirche und Friedhof	Überbauung bestehend. Keine neuen Hauptgebäude. Keine Erweiterung des Friedhofes geplant. Gestaltung: Parkplätze für Besucher im Bereich Kirchmattestrasse.
Berghof Stärenegg	Überbauung: Erweiterung des bestehenden Schulheimes, Erstellen von zusätzlichen Nebengebäuden. Gestaltung: Das Erscheinungsbild (Lage, Abmessung und Dachgestaltung von Neu- und Anbauten) ist mittels Gesamtkonzept mit der Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) abzusprechen.

Bauten auf Bahnareal

Art. 28¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Mischzone.

3.3 Nutzungszone im Nichtbaugebiet

Landwirtschaftszone

Art. 29¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Intensivlandwirtschaftszone
Art. 30 Vor Erlass einer neuen Intensivlandwirtschaftszone ist die Erschliessung vertraglich zwischen Grundeigentümer und Gemeinderat zu regeln, sofern eine Mehrbeanspruchung der bestehenden Anlagen resultiert.

MBR 242 Vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG: Im Planverfahren werden insbesondere Anliegen von Ortsbild- und Landschaftspflege beurteilt. Zum Erlass ist eine Planung (Überbauungsordnung) notwendig. Durch eine Intensivlandwirtschaftszone dürfte in der Regel das Verkehrsaufkommen erhöhen. Die bestehenden Erschliessungsanlagen sind für zu erwartende Schwertransporte nicht geeignet bzw. werden beschädigt. Die Beitragspflicht für Sanierung und Ausbau ist zu regeln.

4. Besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit Planungspflicht
Art. 31 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

ZPP 1	Himmelhausmatte	Planungszweck:	Gestaltung einer leicht verdichteten Überbauung mit Einfamilien- oder Doppel-einfamilienhäusern.
		Art der Nutzung:	Wohnen im Sinne der Wohnzone.
		Mass der Nutzung:	Die Nutzung der eingezonten Fläche auf Parzelle 290 hat minimal 1300m ² BGF, maximal 2600m ² BGF zu betragen.
		Gestaltungsgrundsätze:	In diesem Gebiet dürfen nur Neubauten entstehen, welche sich den bestehenden geschützten Bauten unterordnen. Innerhalb des Gebiets sollen Baukuben, Firstrichtungen und Traufhöhen aufeinander abgestimmt werden. Den Aussenräumen und dem Übergang zum Gewässer Trub ist die nötige Beachtung zu schenken.
		Erschliessung:	Die Erschliessung der bestehenden Bauten erfolgt über eine wenig übersichtliche Ausfahrt in die Dorfstrasse. Eine Erschliessung des ganzen Gebietes über die Hasenlehnmattestrasse ist zu prüfen. Die engen Platzver-

Baureglement

		hältnisse und die Nähe zum Heimatmuseum sind zu berücksichtigen. Eine Fussgänger- und Radfahrerverbindungen zwischen Hasenlehnmatte und Bahnhof wäre wünschenswert. Empfindlichkeitsstufe: ES II
ZPP 2	Trubstrasse/Rebermatte	<p>Planungszweck: Gestaltung einer verdichteten Wohnzone mit Ein- und Mehrfamilienhäusern als harmonischer Übergang von der bestehenden Mischzone zur bestehenden Wohnzone.</p> <p>Art der Nutzung: Wohnen im Sinne der Wohnzone.</p> <p>Mass der Nutzung: Minimal 1350m² BGF, maximal 2700m² BGF.</p> <p>Gestaltungsgrundsätze: Dieses Gebiet soll durch eine neue Überbauung einen harmonischen Übergang zwischen den bestehenden Gewerbebauten einerseits und den reinen Wohnbauten andererseits gewährleisten. Im hinteren Teil entlang des steilen Hanges sind dreigeschossige Bauten erlaubt, da diese am Hang nicht nachteilig in Erscheinung treten. Die Baukuben, Firstrichtungen und Trauffhöhen sollen innerhalb des Gebietes und auf die umliegenden bestehenden Bauten abgestimmt werden.</p> <p>Erschliessung: Die Aussenräume sind koordiniert zu gestalten. Die Erschliessung ist mit einer einzigen Ausfahrt in die Trubstrasse zu gewährleisten. Die Parkierung für die ZPP und die vorliegende Mischzone ist zu lösen. Dazu sind einige öffentliche Parkplätze in Nähe der angrenzenden Mischzone zu schaffen.</p> <p>Gefahren: Der hintere Teil des Gebietes ist durch Hangrutsche gefährdet (blau). In einer Überbauungsordnung sind die Massnahmen genau festzulegen und ein geologisches Gutachten zu unterbreiten.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: ES II</p>
ZPP 3	untere Säge	<p>Planungszweck: Gestaltung und optimale Nutzung einer Gewerbezone.</p> <p>Art der Nutzung: Arbeiten im Sinne der Arbeitszone.</p> <p>Gestaltungsgrundsätze: Die bahnhof- und zentrumsnahe Gewerbezone soll optimal genutzt werden. Dieser Standort verpflichtet zu einer ansprechenden Fassadengestaltung, wobei die Material- und Farbwahl gebietsintern und auf die Umgebung abzustimmen sind.</p>

Baureglement

		<p>Erschliessung: Da die bestehende Erschliessung über den bestehenden Bahnübergang kann je nach deren Beanspruchung spezielle Anforderungen an die Erschliessung stellen. Eine Verbindung für Fussgänger und Radfahrer zwischen Hasenlehnmatte und Bahnhof würde begrüsst.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: ES IV</p>
ZPP 4	Sonnhalde	<p>Planungszweck: Gestaltung einer leicht verdichteten Überbauung mit Einfamilien- oder Doppelfamilienhäusern.</p> <p>Art der Nutzung: Wohnen im Sinne der Wohnzone.</p> <p>Mass der Nutzung: Minimal 600m² BGF, maximal 1500m² BGF.</p> <p>Gestaltungsgrundsätze: Die Sonnhalde prägt aufgrund der besonnten Hanglage das Erscheinungsbild von Trubschachen. Es sollen ansprechende Wohnbauten entstehen. Die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) oder eine andere zuständige Fachinstanz ist zwingend in die Planung miteinzubeziehen.</p> <p>Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über die Dorfstrasse / Schulhausplatz. Den Sicherheitsbedürfnissen insbesondere der Fussgänger ist Rechnung zu tragen. Es steht eine Strasse im Vordergrund, die verschieden genutzt werden kann (vgl. Begegnungszone).</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: ES II</p>
ZPP 5	Obere Wegmatte 2	<p>Planungszweck: Gestaltung einer leicht verdichteten Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelfamilienhäusern unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Bauten.</p> <p>Art der Nutzung: Wohnen im Sinne der Wohnzone.</p> <p>Mass der Nutzung: eingeschossige Bauten; kGA 4m; gGA 8m.</p> <p>Gestaltungsgrundsätze: Die sehr exponierte Hanglage verlangt ein sorgfältiges Einpassen der Neubauten in die Umgebung. Die Baukuben, Firstrichtungen und Traufhöhen sollen innerhalb des Gebietes und auf die umliegenden bestehenden Bauten abgestimmt werden. Die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) oder eine andere zuständige Fachinstanz ist zwingend in die Planung miteinzubeziehen.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: ES II</p>

- Überbauungsordnungen
- Art. 32** Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:
- a) Überbauungsordnung obere Wegmatte vom 05.11.2003;
 - b) Überbauungsordnung Hasenlehnmatte vom 24.05.1989;
 - c) Überbauungsordnung Seilereij Jakob vom 09.08.2000;
 - d) Überbauungsordnung Käserei Göttschi vom 22.04.2002;
 - e) Überbauungsordnung Verbindungsleitung Trub / Reservoir Hasenlehn vom 27.08.2003;
 - f) Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Vorder Weg vom 14.12.1985;
 - g) Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Unter Blapbach vom 19.04.1975;
 - h) Überbauungsordnung hinter Graben vom 07.12.2007.

5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

- Grundsatz
- Art. 33** Die für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale sollen im Sinn einer nachhaltigen Entwicklung erhalten und behutsam erneuert werden.

- Abweichungen baupolizeiliche Masse
- Art. 34** Die Baubewilligungsbehörde kann bei im Hinweis-/Richtplan Schutz eingetragenen Objekten auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

- Archäologie
- Art. 35** Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde

Wo eine besondere baurechtliche Ordnung besteht, gehen die darin formulierten Vorschriften denjenigen des vorliegenden Baureglements vor.

Das Ortsbild prägende Elemente sind die Objekte in der Kernzone und die im Hinweis-/Richtplan Schutz eingetragenen (Baudenkmäler, Baugruppen, Naturobjekte). Die einzelnen Inventare können auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Es wird unterschieden zwischen (grundeigentümerverbindlich) geschützten Objekten und (behördenverbindlich geschützten) erhaltenswerten Objekten. Die geschützten Objekte sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Änderungen sind möglich, sofern diese die Gesamtwirkung des Objekts nicht beeinträchtigen. Bei erhaltenswerten Objekten ist ein Abbruch nur zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Ein allfälliger Ersatz ist in gestalterisch ebenbürtiger Qualität auszuführen.

Fachberatung und qualifizierte Verfahren: s. Art. 9 BauR.

Art. 10 f BauG

	<p>und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.</p>	
<p>Hinweis- / Richtplan Schutz a) Baugruppen</p>	<p>Art. 36¹ Für das Ortsbild der Gemeinde Trubschachen prägend sind die Baugruppen gemäss Bauinventar. Es sind dies die Baugruppen A-E im Dorf sowie die Baugruppen F (Weiler Grauenstein), G (Hofgruppe Steinbach), H (Hofgruppe Ortbach) und I (Hofgruppe Wingei).</p> <p>² Betrifft ein Bauvorhaben eine Baugruppe nach Abs. 1, ist die zuständige Fachstelle in das Verfahren einzubeziehen.</p>	<p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Hinweise am Anfang des Reglementes. Der Hinweis-/Richtplan Schutz wurde anhand des Naturinventars des Bauinventars erstellt. Weiter sind sämtliche durch das Naturschutzinspektorat vertraglich geschützte Objekte eingetragen.</p> <p>Zuständig ist die Kantonale Denkmalpflege. Eine Voranfrage wird empfohlen.</p>
<p>b) Einzelbauten</p>	<p>Art. 37 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p>	<p>Für die im Inventar als K-Objekte ausgeschiedenen Objekte ist in jedem Fall die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.</p>
<p>c) Landschaftsschutzgebiet</p>	<p>Art. 38¹ Die Landschaftsschutzgebiete „Blapbachbergli“ und „Hinter Blapbach“ bezweckt die (ungeschmälerte) Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.</p> <p>² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.</p>	<p>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten. Es wird auf den Regionalen Entwicklungsplan verwiesen.</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</p>
<p>d) Natur</p>	<p>Art. 39¹ Die im Hinweis-/Richtplan Schutz bezeichneten Objekte sind zu erhalten. Die Objekte sind im Anhang II aufgelistet.</p> <p>² Fällungen von Bäumen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn diese</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Bezüglich Umsetzung und Bewirtschaftungsvorschriften wird auf den Teilrichtplan ökologische Vernetzung der Region oberes Emmental vom 09.06.2004 verwiesen. Dieser dient auch als Grundlage für die Auszahlung von Vernetzungsbeiträgen. Wertvolle Objekte sind in die Vernetzungsplanung zu integrieren. Es wird auf den Regionalen Entwicklungsplan und das Naturinventar der Gemeinde Trubschachen verwiesen.</p>

	für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Es ist für gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle oder in deren Nähe zu sorgen.	
e) Historische Verkehrswege (IVS)	Art. 40 ¹ Die historischen Verkehrswege gemäss Inventar IVS sind im Hinweis- / Richtplan Schutz enthalten.	Zuständig für die Beurteilung ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV in Burgdorf.
5.2 Ersatz- und Förderungsmassnahmen		
Ersatzmassnahmen	Art. 41 ¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. ² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	Art. 42 ¹ Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
5.3 Gefahrenggebiete		
Bauen in Gefahrenggebieten	Art. 43 ¹ Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. ² Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Gefahrenhinweise eingetragen. . Daraus leiten sich die Baubeschränkungen und Schutzmassnahmen ab. Es wird empfohlen, sich frühzeitig bei der Bewilligungsbehörde zu erkundigen. Zuständig ist das Kantonale Tiefbauamt (Überflutung) oder das Kantonale Amt für Wald (Hangrutsche).
a) Erhebliche Gefährdung	Art. 44 Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrenggebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zuge-	Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der

lassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

b) mittlere Gefährdung **Art. 45** Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

c) geringe Gefährdung **Art. 46** Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 45 sinngemäss.

d) Nicht bestimmte Gefahrenstufe **Art. 47** In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

6. Straf- und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen **Art. 48**¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.

Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

Vgl. Art. 50 BauG.

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG.

Inkrafttreten

Art. 49 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

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

Aufhebung von Vorschriften

Art. 50 Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird das Baureglement mit Zonenplan vom 10.12.1994 aufgehoben.

7. Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung am 10. November 2006 (Informationsveranstaltung), Auflage bis 30. November 2006

Kantonale Vorprüfung am 13. September 2007 / 10. März 2008

Publikation im Amtsanzeiger Nr. 14 vom 3. April 2008 und Nr. 15 vom 10. April 2008

Publikation im Amtsblatt vom 09. April 2008 und 16. April 2008

Öffentliche Auflage vom 4. April 2008 bis 5. Mai 2008

Einspracheverhandlungen vom 13. Mai 2008 und 19. Mai 2008

Erledigte Einsprachen: 2

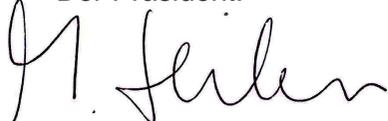
Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am 28. Mai 2008

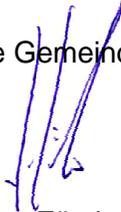
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Trubschachen am 2. Juni 2008.

Der Präsident:



Michel Seiler

Die Gemeindeschreiberin:



Irene Zürcher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 26.08.2010.

8. Anhang I: Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

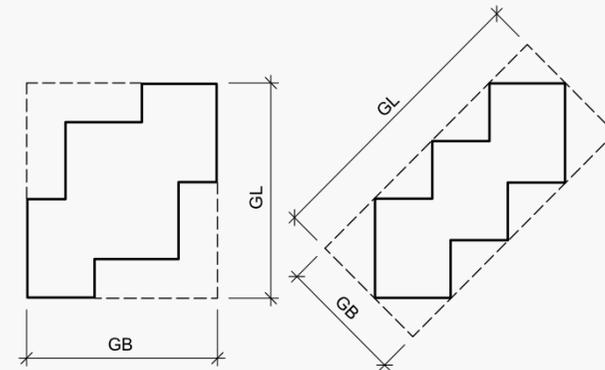
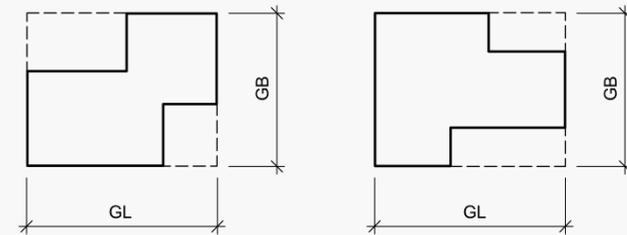
8.1 Gebäudemasse

Gebäuelänge GL

Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Gebäudebreite GB

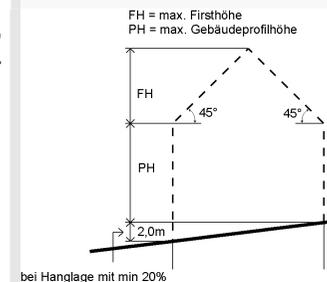
Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.
Die Gesamtlänge und -breite werden ohne die unbewohnten An- und Nebenbauten gemäss Art. 19 BauR bestimmt.



GL = Gebäuelänge
GB = Gebäudebreite
[] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudeprofil

Innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils sind Gebäudehöhe, Geschosszahl und Dachform frei bestimmbar. Die Dachneigung von 45° gilt im Gebäudeprofil nur stirnseitig.



Gebäudeprofilhöhe PH

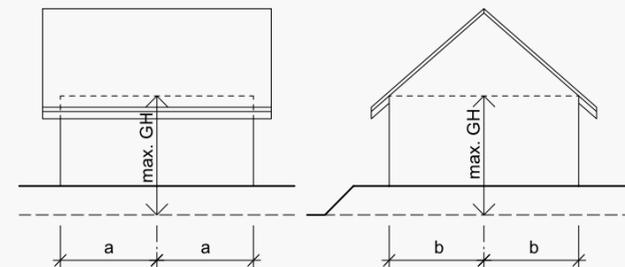
Die Gebäudeprofilhöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

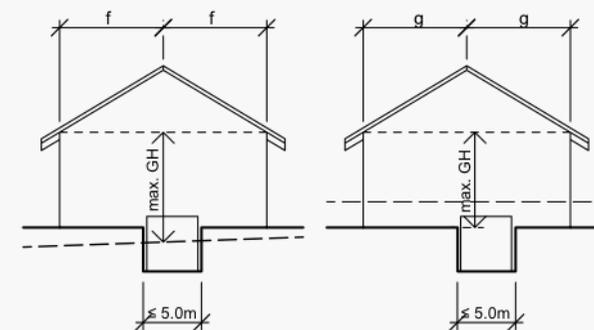
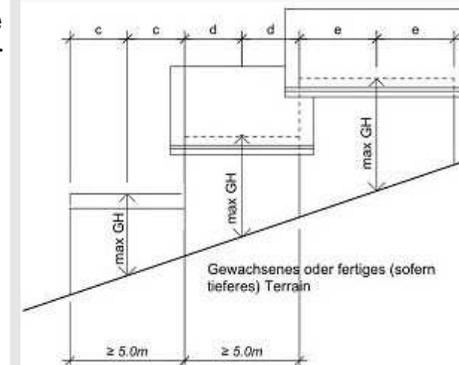
Die Gebäudeprofilhöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



GH=Gebäudehöhe



--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain

8.2 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund
Vereinbarungen

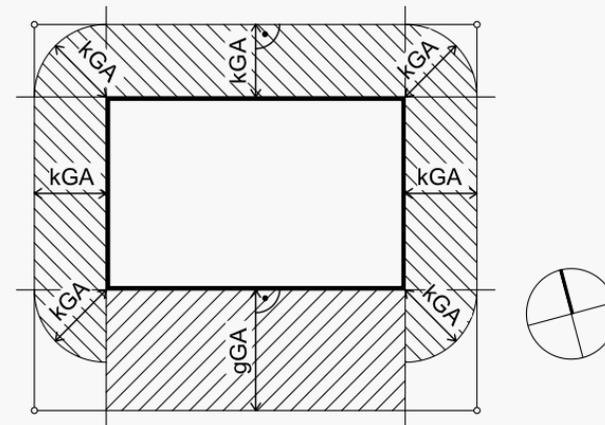
Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Kleiner Grenzabstand
kGA

Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

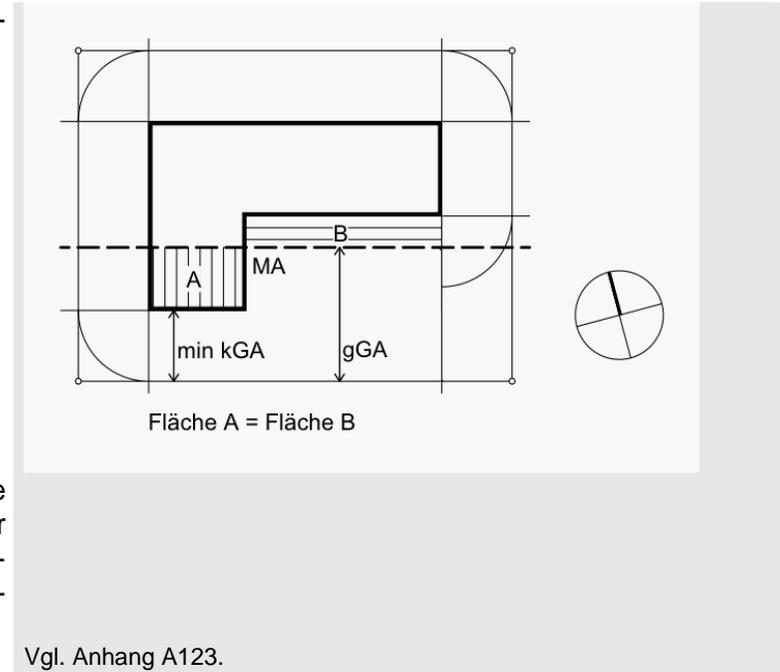
Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 19 BauR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.



Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Grosser Grenzabstand
gGA

Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.



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.

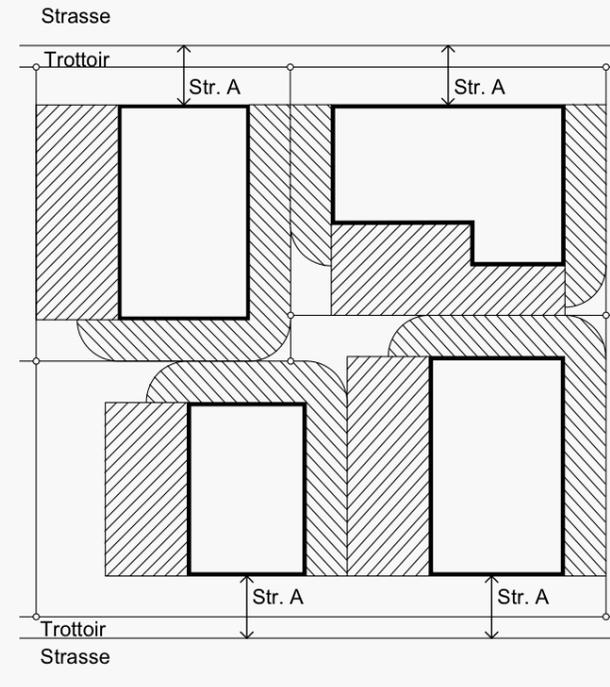
Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Anhang A123.

Gebäudeabstand

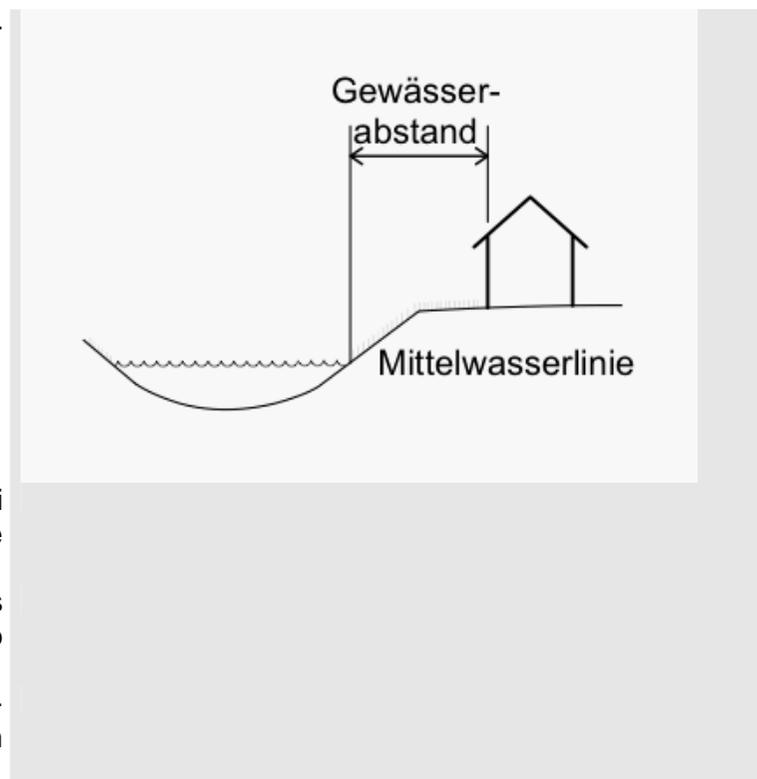
Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
- Str.A = Strassen Abstand



Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Gegenüber Fliessgewässern Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



Definition der Gehölzgrenze Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Definition der Gehölzgrenze Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 Meter (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Gegenüber Zonengrenzen Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

9. Anhang II: Naturobjekte gemäss Naturinventar

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Bäreggstalden.	241/721	Für unsere Gegend seltener reiner Laubholzbestand	Erhalten
2	Hint. Bäregg	246	Obstgarten mit Hochstämmern	Fläche der Hoschtert und Anzahl Bäume erhalten
3	Hint. Bäregg	244	Prächtige Nussbäume entlang der Strasse	Erhalten
4	Hint. Bäregg	246	Feldgehölz. Wichtiges „Trittstein-Biotop“!	Erhalten. Aufwachsen lassen eines grösseren Krautsaumes. Steigern der Artenvielfalt. Pflanzen von Dornensträuchern.
5	Bäregghöhe	247	Landschaftsprägende Hecke. Markiert Gemeindegrenze	Erhalten der Artenvielfalt

Baureglement

6	Bäregghöhe	247	Markante Linde und einzelne Kirschbäume	Erhalten
7	Zulauf/Bäreggstalden	721	Reicher Waldsaum mit breitem Gebüschmantel (dank SBB!). Magerwiesen an einzelnen Stellen des Bahndammes	Erhalten der Artenvielfalt, erhalten des stufigen Aufbaus
8	Hasenlehn	262	Zwei wunderschöne Tierli-Bäume (Cornus mas)	Erhalten
9	Hasenlehn	262	Prächtige Hoschtert	Erhalten der Fläche und der Anzahl Obstbäume
10	Dorfschulhaus	262/313	Baumhecke. Wichtig zur Kammerung der Landschaft. Alte Gemeindegrenze.	Schaffen eines dichten, reich gegliederten Gebüschmantels und Krautsaumes. Steigern der Artenvielfalt.
11	Dorfschulhaus	299	Drei prächtige Rosskastanien, das Dorfbild bestimmend	Erhalten
12	Wegmatte	313	Waldrand mit gut entwickelter Strauchschicht	Erhalten
13	Vorder Weg	323	Schwarzdorndickicht	Erhalten, durch Neupflanzungen vergrössern
14	Hinter Weg	323/327	Hecke	Verbreitern, verlängern, Steigern der Artenvielfalt
15	Trub / verschiedene Abschnitte	18/19/213/290/ 314/316/325/3 26/327/328/32 9390/391/462/ 483/546/551	Bachgehölz	Erhalten, steigern der Dichte und der Artenvielfalt. Durchgehender Krautsaum
16	Gemeindegrenze/ Hinter Weg	327	Bachgehölz	Erhalten, steigern der Dichte und der Artenvielfalt
17	Mühlegrätli	79/80/386/706	Sonniges Port. Eines der letzten Vorkommen der seltenen Schlingnatter im Mittelland. Grätli mit Ansätzen einer Hecke und markantem Bergahorn	Erhalten
18	Untere Schwand	28	Obstgarten mit vielen alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtert und der Anzahl Bäume erhalten
19	Obere Schwand	97	Grosser Obstgarten mit Hochstämmern. Beim Haus zwei mächtige Linden	Fläche der Hoschtert und der Anzahl Bäume erhalten
20	Hintere Schwand	29	Ueberalterter Obstgarten. Für die Vogelwelt aber sehr wertvolle, vermooste Hochstämme	Erhalten, aber auch vergrössern und verjüngen
21	Untere Schwand	28	Kleine Feldgehölze hinter dem Scheibenstand	Erhalten, steigern von Dichte und Artenvielfalt.
22	Alpetli	333	Markante, landschaftsprägende Linde	Erhalten
23	Alpetli	332/333	Baumhecke. In der Nähe einige schöne, frei stehende Kirschbäume	Erhalten

Baureglement

24	Alpetlischürli	385	Linde, Bergahorn und Esche in eindrücklicher Grösse	Erhalten
25	Grauenstein	334	Reichhaltige Hecke	Erhalten
26	Unter Blapbach	195/735	Vielfältiger, mit Neupflanzungen ergänzter Obstgarten	Fläche der Hoschtert und der Anzahl Bäume erhalten
27	Tiefenbach	142/171	Bachgehölz	Erhalten des dichten Gebüschmantels und des Krautsaumes
28	Wingei	356/600	Hecke	Steigern der Dichte und der Artenvielfalt, aufwachsen lassen eines artenreichen Krautsaumes
29	Wingeibergli	124/357	Landschaftsprägende Einzelbäume (Eiche, Linde)	Erhalten
30	Bödeli	105	Obstgarten mit alten Hochstämmern.	Fläche der Hoschtert und der Anzahl Bäume erhalten
31	Hoger	129	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtert und der Anzahl Bäume erhalten
32	Hüpfen	129/574	Mächtige, landschaftsprägende Linde	Erhalten
33	Hüpfenhüttli	764	Feuchtgebiet von lokaler Bedeutung (Vertrag NSI)	Steigern der Artenvielfalt
34	Hüpfenhüttli	130	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtert und der Anzahl Bäume erhalten
35	Ober Hegen	524	Formschöne, landschaftsprägende Linde	Erhalten
36	Ober Hegen	61	Freistehende Rottannen in der Weide. Anklang an Freiberge!	Erhalten
37	Ober Hegen	61	Waldrand mit 4-5 eindrücklichen Waldameisenhaufen	Erhalten
38	Mittler Hegen	63/502	2 mächtige Linden	Erhalten
39	Ober Hegen	524	Magerwiese	Erhalten, möglichst steigern der Artenvielfalt
40	Ober Hegen	510	Freistehende Rottanne in der Weide (Hegentanne)	Erhalten
41	Hegenwald	2	Waldameisenhaufen in selten gesehener Grösse (5)	Erhalten
42	Tschäni / Bircheneggli	485	Markante Linde	Erhalten
43	Tschäni	487	Mächtige Stechpalme	Erhalten
44	Bergli	107/112	Wundervolle landschaftsprägende Haselhecke als Terrassenabschluss	Erhöhen der Artenvielfalt
45	Bergli-Linde	112/150	Wahrzeichen des Dorfbildes!	Erhalten
46	Schmaler Gehölzstreifen entlang der Ilfis	142/475	Oft wirklich sehr schmal. Auf der rechten Flussseite viele Dornensträucher	Erhalten, in einigen Abschnitten steigern der Artenvielfalt
47	Chrümpelhüttli	121	Bergsturzgebiet. Dichtes Erlengehölz. Bestände von Akelei und versch. Orchideen.	Erhalten
48	Chrümpelgraben	693	Drei Findlinge, Relikte der Eiszeit.	Erhalten am Ort

49	Jegerhüttli	121	Baumhecke	Verlängern, verbreitern, steigern der Artenvielfalt
50	Rothenfluh	74	Gewaltige Linde (Rothenfluh-Linde)	Erhalten
51	Rothenfluh	74	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (Vertrag NSI)	Erhalten, ev. steigern der botanischen Artenvielfalt
52	Unt. Krümpelhütte	70	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (reich an Orchideen; Vertrag NSI))	Erhalten der botanischen und zoologischen Artenvielfalt
53	Unt. Krümpelhütte	70	Magerwiese (im kant. Inventar verzeichnet; Vertrag NSI)	
54	Bauernblapbach	199	Mächtige Linde	Erhalten
55	Krümpelhüttenmösli	69/71/646	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (reich an Orchideen, Vertrag NSI)	erhalten
56	Unter Bergen	103	Obstgarten mit Hochstämmern	Fläche der Hoschtert und der Anzahl Bäume erhalten
57				
58	Unter Bergen	103	2 prächtige, das Dorfbild bestimmende Linden	Erhalten
59	Steinbach	183/540	Hecke und reicher Waldsaum	Hecke erhalten, Artenvielfalt erhöhen, Krautsaum vergrössern
60	Steinbach	183	Schöne frei stehende Eiche	Erhalten
61	Houenenegg	140	Linden- und Pappelgruppe um einen alten Käsespeicher	Erhalten
62	Houenenegg	57/563	Zwei schöne Linden	Erhalten
63	Hellweidli	46	Magerwiese	Artenvielfalt steigern
64	Untere Stärenegg	155	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtert und der Anzahl Bäume erhalten
65	Vordere Stärenegg	663	Magerwiese	Artenvielfalt steigern
66	Vordere Stärenegg.	661/663	Schöne Heckenabschnitte.	erhalten

10. Anhang III: Einführungsgesetz zum ZGB, Art. 79ff (Hinweis)

C. Nachbarrecht: Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

Art. 79¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

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

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

2. An- und Nebenbauten

Art. 79a Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile

Art. 79b Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und Düngergruben

Art. 79c ¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

5. Hofstattrecht

Art. 79d ¹ Wird eine 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.

6. Brandmauern

a) Pflicht

Art. 79e Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

b) Mitbenützung

Art. 79f ¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Mit-eigentum 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.

- c) Erhöhung **Art. 79g** Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.
7. Stützmauern und Böschungen
a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung **Art. 79h**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.
- b) Eigentum **Art. 79i**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 Brandmauern sinngemäss anwendbar.
8. Einfriedungen **Art 79k**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 m.
³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.
9. Bäume und Sträucher **Art. 79l**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 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.
- 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 Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von Licht und Sonne **Art. 79m** ¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
11. Benützung von Mauern an der Grenze **Art. 79n** An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.
12. Betreten des nachbarlichen Grundes **Art. 79o** 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.