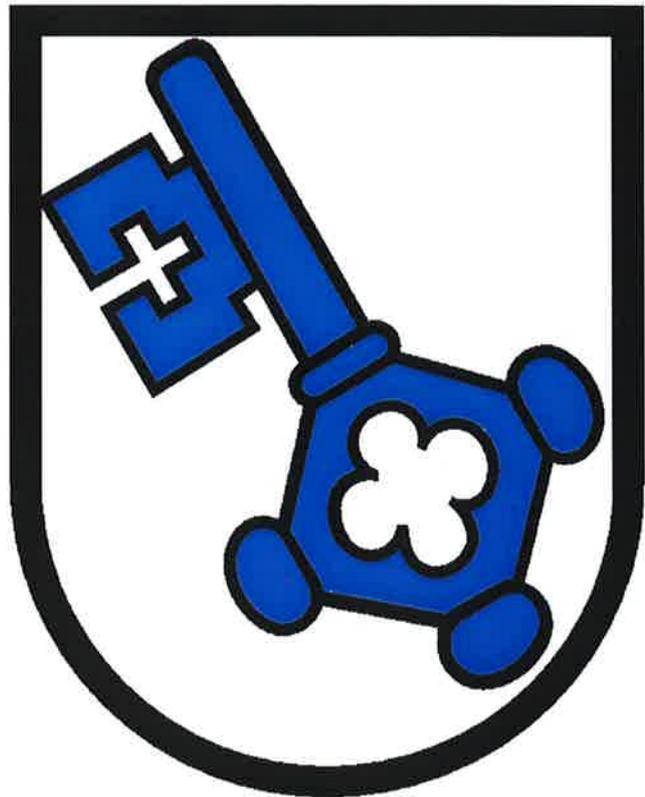


# Einwohnergemeinde Walliswil b. Wangen



## Baureglement

Oktober 2000

## Abkürzungen

BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Bewilligungsdekret
BUD	Baulandumlegungsdekret
EGzZGB	Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnG	Energiegesetz
EnV	Energieverordnung
WaG	Kantonales Waldgesetz
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GBR	Gemeindebaureglement der Gemeinde Walliswil bei Wangen
GschG	Gewässerschutzgesetz
JSG	Bundesgesetz über Jagd und Vogelschutz
LSV	Lärmschutzverordnung
NBRD	Normalbaudekret
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SBG	Strassenbaugesetz
SFG	See- und Flussufergesetz
SFV	See- und Flussuferverordnung
USG	Umweltschutzgesetz

<b>INHALT</b>	<b>Art.</b>
<b>A Allgemeine Bestimmungen</b>	
Geltungsbereich	1
Vorbehalt anderer Vorschriften	2
Besitzstandsgarantie	3
Ausnahmen	4
<b>B Allgemeine Voraussetzung der Überbauung</b>	
Baubewilligungspflicht / Baubeginn	5
Baubewilligung, Voraussetzungen der Erteilung	6
Befugnisse der Baupolizeibehörde	7
Verfahren, Zuständigkeit	8
Erschliessung	9
Lärmschutz	10
Archäologische Bodenfunde	11
<b>C Baupolizeiliche Vorschriften</b>	
<b>1. Bauweise</b>	
Offene Bauweise	12
Gestaltungsfreiheit	13
<b>2. Bauabstände</b>	
Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien	14
Bauabstand von öffentlichen Strassen	15
Waldabstand	16
Grenzabstand	
a) allgemein	17
b) An- und Nebenbauten	18
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	19
Näherbau, Grenzbau	20
Gebäudeabstand	21
<b>3. Baugestaltung</b>	
Grundsatz	22
Gebäudelänge	23
Gebäudehöhe	
a) allgemein	24
b) gestaffelte Gebäude	25
Geschosszahl	26
Dachausbau	27
Dachgestaltung	
a) allgemein	28
b) An- und Nebenbauten	29
Besonnung / Belichtung	30

Art.

## D Zonenvorschriften

Bedeutung	31
Wohnzone W2	32
Wohn- und Gewerbezone WG2	33
Kernzone K	
a) allgemein	34
b) Perimeter Strassenraumschutzzone	35
c) Strassenraumschutzzone	36
Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	37
Baupolizeiliche Masse	38
Bauernhofzone BWZ	39
Landwirtschaftszone LWZ	40

## E Objekt- und Landschaftsschutz

Bauobjekte	41
Schutzzonen und -objekte	
a) allgemein	42
b) Landschaftsschutzgebiet 'Sebiloch'	43
c) Landschaftsschutzgebiet 'Längimoos-Rütine'	44
d) Landschaftsschutzgebiet 'Winteler-Zinggacher'	45
e) Waldränder	46
f) Bäume, Baumgruppen, Baumschutzzonen	47
g) erhaltenswerte Hochstamm-Obstgärten	48
h) Hecken, Feld- und Ufergehölze	49
i) Gewässer und Uferbereiche	50
Entschädigungen	51
Landschaftsrichtplan	52
Inventar, Information	53

## F Zuständigkeiten

Gemeinderat	54
Bausekretariat	55

## G Widerhandlungen, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Widerhandlungen	56
Inkrafttreten	57
Aufhebung bestehender Vorschriften	58

## Anhang

- 1 Eidg. und kantonale Erlasse im Bauwesen
- 2 Graphische Darstellungen

## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

<sup>1</sup> Das Baureglement, einschliesslich der Angaben im Anhang, bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

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

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

### Geltungsbereich

### Art. 2

<sup>1</sup> Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten<sup>1</sup>.

<sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzes und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten<sup>2</sup>.

### Vorbehalt anderer Vorschriften

### Art. 3

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

### Besitzstandsgarantie

### Art. 4

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes<sup>3</sup>, des Baugesetzes<sup>4</sup>, der Bauverordnung<sup>5</sup>, des Strassenbaugesetzes<sup>6</sup> und des See- und Flussufergesetzes<sup>7</sup> massgebend.

### Ausnahmen

<sup>1</sup> vgl. Zusammenstellung im Anhang

<sup>2</sup> Art. 667-712 ZGB und Art. 79-79i EG z. ZGB

<sup>3</sup> Art. 24 RPG

<sup>4</sup> Art. 26-29 BauG

<sup>5</sup> Art. 2 BauV

<sup>6</sup> Art. 66 SBG

<sup>7</sup> Art. 6 SFG

## B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### Art. 5

#### Baubewilligungspflicht / Baubeginn

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes und die erforderlichen besonderen Bewilligungen<sup>8</sup> vorliegen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn<sup>9</sup> und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis<sup>10</sup>.

### Art. 6

#### Baubewilligung, Voraussetzungen der Erteilung

<sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften<sup>11</sup> sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden.

<sup>2</sup> Insbesondere dürfen nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen und die Zonenvorschriften dieses Reglements einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung<sup>12</sup>, die erforderliche Abstellfläche für Motorfahrzeuge<sup>13</sup> und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen<sup>14</sup> verfügen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild-, Landschafts- und Umweltschutzes entsprechen<sup>15</sup>.

### Art. 7

#### Befugnisse der Baupolizeibehörde

Die Baupolizeibehörde gemäss Art. 54 dieses Reglements ist befugt,

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen<sup>16</sup>;
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen<sup>17</sup>;
- c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. b und obliegenden Vorkehrungen anzuhalten.

---

<sup>8</sup> Art. 2 BewD

<sup>9</sup> Art. 39 BewD

<sup>10</sup> Art. 5 BewD

<sup>11</sup> Art. 1,2 GBR und Art. 55, 56 BauG

<sup>12</sup> Art. 7ff BauG; Art. 3ff BauV

<sup>13</sup> Art. 16ff BauG; Art. 49ff BauV

<sup>14</sup> Art. 15 BauG; Art. 42ff BauV

<sup>15</sup> Art. 9ff BauG; Art. 12ff BauV

<sup>16</sup> Art. 15 BewD

<sup>17</sup> Art. 47BewD

**Art. 8**

<sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

<sup>2</sup> Für das Verfahren von Erlassen von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes<sup>18</sup>, der Bauverordnung<sup>19</sup> und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung.

<sup>3</sup> Die gemeindeinterne Zuständigkeit bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt F dieses Reglements. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes<sup>20</sup>.

**Verfahren, Zuständigkeit****Art. 9**

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

**Erschliessung****Art. 10**

<sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

<sup>2</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglements festgelegt.

**Lärmschutz****Art. 11**

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

**Archäologische Bodenfunde**

---

<sup>18</sup> Art. 58ff BauG

<sup>19</sup> Art. 109ff BauV

<sup>20</sup> Art. 66BauG

## C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### 1. BAUWEISE

#### Art. 12

##### Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände und gegenüber den öffentlichen Strassen die Strassenabstände einzuhalten. Die speziellen Vorschriften für die Kernzone bleiben vorbehalten.

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

#### Art. 13

##### Gestaltungsfreiheit

<sup>1</sup> Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>21</sup>.

### 2. BAUABSTÄNDE

#### Art. 14

##### Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

<sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt sind, Baulinien bestimmt sind oder nach Art. 75 BauG gebaut werden kann.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarisch festgelegten Bauabständen vor.

#### Art. 15

##### Bauabstand von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äusseren Rand des Verkehrsraumes aus gemessen.

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Strassen der Basis- und solche der Detailerschliessung ist Art. 106 BauG massgebend.

<sup>3</sup> Innerhalb der Kernzone werden die Strassenabstände durch eine Gestaltungsbaulinie festgelegt (vgl. Perimeter Strassenraumschutzzone Art. 35).

<sup>4</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Art. 75 BauG

**Art. 16**

<sup>1</sup> Hochbauten in Waldesnähe haben einen Waldabstand von 30m einzuhalten (Kant. Waldgesetz)

<sup>2</sup> Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

**Waldabstand****Art. 17**

<sup>1</sup> Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben gegenüber Grundstücksgrenzen auf drei Seiten den kleinen Grenzabstand (kGA) und auf einer Seite den grossen Grenzabstand (gGA) einzuhalten. Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume haben auf allen Seiten den kleinen Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand ist von derjenigen Fassade einzuhalten, welche gut besonnt ist und die meisten Fassadenöffnungen zur Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen aufweist. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze

**Grenzabstand  
a) allgemein****Art. 18**

<sup>1</sup> Bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Wintergärten und dgl., unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen bis 2m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3m und ihre Grundfläche 60m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Bei Höhen über 3m erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe.

<sup>2</sup> Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

**b) An- und Nebenbauten****Art. 19**

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 1.50m in den Grenzabstand hineinragen. Die Regelung nach Art. 79b EG z. ZGB hat hier keine Gültigkeit.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen bis 1m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Unterirdische Bauten sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um

**Anlagen und Bauteile  
im Grenzabstand**

mehr als 1.20m überragen. Abgrabungen für Zufahrten und dgl. dürfen nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

#### **Art. 20**

##### **Näherbau, Grenzbau**

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 12.

<sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26ff BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand darf dabei nicht unterschritten werden<sup>23</sup>.

#### **Art. 21**

##### **Gebäudeabstand**

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

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 18 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz<sup>24</sup> überschritten würde.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 12.

---

<sup>23</sup> Art. 79ff EG z. ZGB

<sup>24</sup> Art. 22 BauV

### 3. BAUGESTALTUNG

#### Art. 22

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden gebauten und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder, bei Vorliegen ausreichend detaillierter Planungskonzepte, nach der zukünftigen Umgebung.

<sup>3</sup> Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind mit der Baueingabe folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Situationsplan mit Darstellung allseitiger Nachbarbauten, wobei deren Hauptdachformen erkennbar sein müssen.
- b) Umgebungsplan mit Darstellung des Verlaufes des gewachsenen und fertigen Terrains sowie Landschaftselementen wie Bäume, Sträucher, Rasen oder Grasflächen.
- c) Angaben über Farbgebung von Fassaden, Fensterabdeckungen und Dach.
- d) Bestehendes ist grau, Abrüche sind gelb und Neubauten rot darzustellen.

#### Grundsatz

#### Art. 23

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen (ohne unbewohnte An- und Nebenbauten) ist gemäss Art. 38 beschränkt.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen<sup>25</sup>.

#### Gebäudelänge

#### Art. 24

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden<sup>26</sup> bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5m pro Fassadenseite beträgt, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 38) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie innerhalb

#### Gebäudehöhe a) allgemein

<sup>25</sup> vgl. Skizze im Anhang

<sup>26</sup> Art.97BauV

des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

#### **Art. 25**

#### **b) gestaffelte Gebäude**

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

#### **Art. 26**

#### **Geschosszahl**

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erd- und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, dürfen aber nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenseite und 3.5m betragen.

<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 0.80m überschreitet.

#### **Art. 27**

#### **Dachausbau**

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche auf einer Ebene zulässig.

#### **Art. 28**

#### **Dachgestaltung a) allgemein**

<sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind keine Pult- und Flachdächer sowie ortsfremde Dachformen und Bedachungsmaterialien gestattet. Bei der Gestaltung der Dachflächen ist auf eine geschlossene, ruhige Wirkung zu achten. Dachaufbauten sind auf den Dach- und Gebäudetyp abzustimmen. Für Dachneigungen und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

a) Dachneigung: minimal 25°, maximal 45°

b) Vordach: minimal 1m.

Ungleiche Dachneigungen sind nicht gestattet. In der Kernzone sind bei Um- und Neubauten im Rahmen der vorhandenen Gebäudeprofile auch grössere Dachneigungen zugelassen.

<sup>2</sup> Zur Belichtung der Dachräume sind nur Lukarnen und hochformatige Dachfenster zulässig. Sie dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Es ist auf eine ruhige Anordnung auf der gleichen Linie zu achten. Dacheinschnitte sind gestattet, sie dürfen aber zusammen mit den anderen Dachaufbauten ebenfalls nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen.

<sup>3</sup> Übereinander, in der gleichen Dachfläche angeordnete Lukarnen sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Die Dachneigung von Lukarnen muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein.

<sup>5</sup> Sonnenkollektoren oder andere Energieinstallationen sind zugelassen.

<sup>6</sup> Sofern der Abstand des Dachrandes zu öffentlichen Strassen weniger als 3m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen. In diesem Fall müssen zudem Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abfallrohre vorhanden sein.

#### **Art. 29**

<sup>1</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten müssen mit dem Hauptgebäude zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer zugelassen, falls die Grundfläche nicht mehr als 60m<sup>2</sup> beträgt. Für landwirtschaftliche Nebenbauten gilt keine Grundflächenbeschränkung.

#### **Art. 30**

<sup>1</sup> Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und soll zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können.

<sup>2</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung.

#### **b) An- und Nebenbauten**

#### **Besonnung / Belichtung**

## D ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 31

#### Bedeutung

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften legen die Art, das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

<sup>2</sup> Für die baupolizeilichen Masse und die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung gilt die Tabelle in Art. 38.

### Art. 32

#### Wohnzone W2

<sup>1</sup> Die Wohnzone ist der Wohnnutzung vorbehalten.

<sup>2</sup> Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung<sup>27</sup>. Sie dürfen aber höchstens 30% der zulässigen Bruttogeschossfläche beanspruchen.

### Art. 33

#### Wohn-/Gewerbezone WG2

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

### Art. 34

#### Kernzone K a) allgemein

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Wohnbauten und Bauten für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Die Neuanlage von Zuchtbetrieben sowie Industrie- und reine Lagerbauten sind untersagt. Insbesondere sind folgende Anlagen und Einrichtungen verboten:

- a) Schweinemastbetriebe mit > 200 Tieren;
- b) Schweinezuchtbetriebe mit > 50 Mutterschweinen;
- c) Geflügelzucht- und -mastbetriebe mit > 1'000 Tieren;
- d) Hundezwinger und Hundeheime.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen zur Strassenraumschutzzone (Art. 35, 36) gehen den baupolizeilichen Massen in der Tabelle in Art. 38 vor.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsfreiheit<sup>28</sup> ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Baugesuchstellenden wird empfohlen, vor der Einreichung eines definitiven Baugesuches eine Voranfrage an die zuständige Behörde zu richten.

<sup>5</sup> Bei der Beurteilung von Baugesuchen kann die zuständige Behörde anerkannte Fachleute beiziehen.

---

<sup>27</sup> Art. 90 BauV

<sup>28</sup> Art. 75 BauG

**Art. 35**

Der Perimeter der Strassenraumschutzzone hat die Wirkung einer Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht. Er regelt die Stellung der Hauptgebäude in Bezug auf den öffentlichen Strassenraum. Bei Um- und Neubauvorhaben kann der Gemeinderat geringfügigen Abweichungen zur Gestaltungsbaulinie zustimmen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung erzielt wird. In diesem Fall muss eine Fachinstanz beigezogen werden.

**b) Perimeter Strassenraumschutzzone****Art. 36**

<sup>1</sup> Zweck der Strassenraumschutzzone ist die Erhaltung des für das Ortsbild wichtigen Strassenraumes mit den folgenden bestimmenden Elementen:

- a) den Strassenraum definierende Gebäude;
- b) begehbbare, allgemein zugängliche, z.T. noch unversiegelte Hausvorplätze;
- c) traditionelle Blumen- und Gemüsegärten mit ihren Einfriedungen;
- d) für das Ortsbild wichtige hochstämmige Bäume und Baumgruppen.

**c) Strassenraumschutzzone**

<sup>2</sup> Die wichtigen Elemente des Strassenraumes dürfen nur mit gemeinderätlicher Genehmigung verändert werden. Der veränderte Zustand muss im Stile der traditionellen Elemente wiederhergestellt werden und hat sich ins Ortsbild einzufügen. Ebenso sind gefällte Bäume an Ort und Stelle wieder neu zu pflanzen. In der Strassenraumschutzzone sind Einfahrten in unterirdische Einstellhallen nicht gestattet.

**Art. 37**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Andere, bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

**Zone für öffentliche Nutzungen ZöN**

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

**Gebiet A**

Zweck: Mehrzweckhalle; Wehrdienstmagazin, Gemeindeverwaltung, Zivilschutz, gemeindeeigene Wohnungen.

Überbauung: Keine neuen Hauptgebäude.

**Gebiet B**

Zweck: Schule, Turnplatz

Überbauung: Keine neuen Hauptgebäude. Erneuerung nur innerhalb des best. Gebäudevolumens.

**Art. 38****Baupolizeiliche Masse**

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	ES
W 2	3 m	8 m	7 m	2	30 m	0.5	II
WG 2 *	3 m	8 m	7 m	2	30 m	0.5	III
WG 2 **	6 m	6 m	7 m	2	40 m	0.6	III
K 2	gleiche Masse wie WG 2					--	III
ZöN	--	--	--	--	--	--	III

\* Wohnbauten / \*\* Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten

**Abkürzungen**

kGA: min. kleiner Grenzabstand  
gGA: min. grosser Grenzabstand  
GH: max. Gebäudehöhe  
GZ: max. Geschosszahl  
GL: max. Gebäudelänge  
AZ: max. Ausnützungsziffer  
ES: Empfindlichkeitsstufe gem. LSV

**Art. 39****Bauernhofzone  
BHZ**

<sup>1</sup> Für die Bauernhofzone gelten die Bestimmungen des BauG<sup>29</sup> und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements für die Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Für bauliche Veränderungen gelten die Vorschriften der Kernzone, wobei für landwirtschaftliche Ökonomie- oder gemischte Bauten die gleichen Masse gelten wie für Gewerbebauten innerhalb der WG2.

**Art. 40****Landwirtschaftszone  
LWZ**

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG<sup>30</sup> und des BauG<sup>31</sup>.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gem. Lärmschutzverordnung.

<sup>29</sup> Art. 85 BauG

<sup>30</sup> Art. 16, 22 und 24 RPG

<sup>31</sup> Art. 80ff BauG

## E Objekt- und Landschaftsschutz

### Art. 41

<sup>1</sup> Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 Abs. 2 BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzperimeter (Kernzonen mit Schutzvorschriften) oder in einer Bau-Gruppe des Bauinventars liegen, ziehen die zuständigen Behörden die zuständigen Fachstellen bei.

<sup>3</sup> Die Objekte nach Abs. 2 sind solche des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD und sind im Bauinventar mit 'K' gekennzeichnet (vgl. Art 13 BauG).

<sup>4</sup> Im Rahmen des Beitragsreglements kann die Gemeinde an Bauvorhaben an inventarisierten Bauten Beiträge leisten.

<sup>5</sup> Eine Voranfrage wird empfohlen.

### Bauobjekte

### Art. 42

<sup>1</sup> Die im Zonenplan und im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete und Naturobjekte sind Schutzzonen bzw. -objekte im Sinne des BauG<sup>32</sup>. Sie dienen der Bewahrung der Natur-Kulturlandschaft in ihrer besonderen Schönheit und dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Die ökologische und ästhetische Qualität der Landschaft ist zu fördern.

<sup>2</sup> Die Gemeinde fördert eine extensivere Nutzung der Landwirtschaftsfläche. Sie kann im Rahmen ihrer Möglichkeiten Beiträge ausrichten und damit den ökologischen Ausgleich unterstützen. Wegleitend sind die Konzepte, Pläne, Programme und die Bestimmungen der LKV.

<sup>3</sup> Bauvorhaben in Schutzzonen sind nur gestattet, sofern sie mit den kommunalen und übergeordneten Bau- und Nutzungsvorschriften vereinbar sind und den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Bei Planungen und baulichen Veränderungen sind die zuständigen Fachstellen (z.B. kant. Denkmalpflege, kant. Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK) möglichst früh einzubeziehen.

<sup>4</sup> Bezüglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel gelten die Vorschriften der Stoffverordnung von 9.6.1986, Anhang 4.3 und 4.5.

### Schutzzonen und -objekte a) allgemein

<sup>32</sup> Art. 86 BauG

**Art. 43****b) Landschaftsschutz-  
Gebiet 'Sebiloch'**

<sup>1</sup> Die stark strukturierte Landschaftskammer dient als Ausgleich zum übrigen intensiv genutzten Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Intensivierung hingegen nicht erwünscht. Niederstammobstbäume sind nur zur Selbstversorgung zugelassen.

<sup>3</sup> Grundsätzlich gelten Art. 24 RPG und Art. 81 BauG. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Bestehende Bauten dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und allenfalls wieder aufgebaut werden, wobei der heutige Charakter beizubehalten ist.

<sup>4</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere Gärtnereien, Baumschulen, Campingplätze, Aufforstungen, Terrainveränderungen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen.

<sup>5</sup> Die im Inventar bezeichneten Hecken, Bäume und Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die Pflege ist sicherzustellen. Hecken und Bäume, welche entfernt werden müssen, sind im gleichen Ausmass innerhalb des Schutzperimeters zu ersetzen.

<sup>6</sup> Die Gemeinde erarbeitet ein Projekt zur Ausdolung des Baches.

**Art. 44****c) Landschaftsschutz-  
Gebiet  
'Längimoos – Rütine'**

<sup>1</sup> Dieses Schutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit ihren Geländeformen und der Verteilung von Wald und Flur.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Grundsätzlich gelten Art. 24 RPG und Art. 81 BauG. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere Terrainveränderungen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Gärtnereien, Baumschulen, Aufforstungen (auch auf Restflächen zur Begradigung des Waldes) und Campingplätze.

<sup>4</sup> Das im Schutzplan eingetragene Fließgewässer darf weder eingedolt noch trocken gelegt werden. Die Ufervegetation ist geschützt<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Art. 21 NHG

**Art. 45**

<sup>1</sup> Der dem Dorf vorgelagerte Landschaftsraum soll möglichst wenig beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen haben sich in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen dürfen im Interesse einer besseren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bewilligt werden, sofern die charakteristischen Geländeformen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Gärtnereien, Baumschulen und Campingplätze.

**d) Landschaftsschutz-Gebiet  
'Winteler – Zinggacher'****Art. 46**

<sup>1</sup> Die im Schutzplan als "besondere Waldränder" bezeichneten Abschnitte stellen ökologisch wertvolle Grenzbereiche dar. Für die Bewirtschaftung der Waldränder sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Zurückhaltende Nutzung alter Bäume;
- b) Artenvielfalt beibehalten;
- c) schöne Einzelbäume begünstigen (z.B. Kirschbäume, Eichen etc);
- d) Strauch- und Krautschicht fördern.

<sup>2</sup> Selektives Auslichten oder auf den Stock setzen einzelner Abschnitte ist als Pflegemassnahme notwendig.

**e) Waldränder****Art. 47**

<sup>1</sup> Bäume der Kategorie I sind absolut geschützt. Sie dürfen nur mit einer Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Sie müssen am ursprünglichen Ort durch ein mindestens 3m hohes Exemplar ersetzt werden.

<sup>2</sup> Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen gefällt werden. Der Grundeigentümer sorgt für angemessenen Ersatz in der näheren Umgebung.

<sup>3</sup> In der Baumschutzzone sind die Bäume in ihrem Bestand zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei der Grundeigentümer für entsprechenden Ersatz innerhalb des Schutzperimeters besorgt ist. Die Gemeinde unterstützt die Ergänzung mit Neuanpflanzungen.

**f) Bäume, Baumgruppen und Baumschutzzonen****Art. 48**

Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung von Hochstamm-Obstgärten als Element der traditionellen Kulturlandschaft sowie die Neuanpflanzung von Hoch- und Mittelstamm-Obstbäumen.

**g) erhaltenswerte Hochstamm-Obstgärten**

**Art. 49****h) Hecken, Feld- und Ufergehölze**

<sup>1</sup> Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

<sup>2</sup> Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen beträgt für Hochbauten mindestens 10 Meter und für Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen etc.) mindestens 5 Meter.

<sup>3</sup> Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise (1/3 oder max. 50m) im Winter durch Auslichten erfolgen. Dabei sind Dornensträucher und markante Bäume zu erhalten und zu fördern. Auf den Stock setzen der Hecke ist nicht gestattet.

<sup>4</sup> Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

<sup>5</sup> In einem Streifen von mindestens 3m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab mittlerer Ausdehnung der Kronen) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

<sup>6</sup> Ausnahmen regelt Art. 18 (Abs. 1ter) und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes und Art. 13 der Naturschutzverordnung.

**Art. 50****i) Gewässer und Uferbereiche**

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

<sup>2</sup> Fliessgewässer dürfen weder eingedolt, kanalisiert noch trockengelegt werden. Eingedolte und kanalisierte Wasserläufe sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren.

<sup>3</sup> Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche sind gestützt auf das Gesetz über den Gewässerunterhalt und den Wasserbau, das Fischereigesetz und das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz bewilligungspflichtig.

<sup>4</sup> Die Ufervegetation wie Schilf, Auenwald, Ufergehölz sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

<sup>5</sup> Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

<sup>6</sup> In einem Streifen von mindestens 3m entlang von Gewässern (gemessen ab Böschungsoberkante oder Uferbestockung) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbi-

ziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

<sup>7</sup> Innerhalb des, nach Art. 21 der Verordnung zum Bundesgesetz über den Wasserbau, erforderlichen minimalen Gewässerraumes (Gewässer und Uferbereiche) gilt ein Bauverbot.

<sup>8</sup> Von offenen und eingedolten Gewässern ist, unter Vorbehalt von Abs. 1, ein Bauabstand für Hochbauten von 10 Meter und für Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen etc.) von 5 Meter einzuhalten. Er wird von der oberen Böschungskante bzw. von der Uferbestockung aus gemessen.

#### **Art. 51**

<sup>1</sup> Die Gemeinde leistet den betroffenen Grundeigentümern oder Pächtern Entschädigungen, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Beitragsreglement.

#### **Entschädigungen**

#### **Art. 52**

<sup>1</sup> Das Landschaftsinventar und das Landschaftskonzept sowie das dazugehörige Realisierungsprogramm sind integrierter Bestandteil der Schutzzonenplanung und besitzen aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses die Wirkung eines kommunalen Richtplanes.

#### **Landschaftsrichtplan**

<sup>2</sup> Die Gemeinde fördert Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung von Landschaftsobjekten und -teilen. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde Vereinbarungen mit Dritten (Naturschutzvereine, private Interessierte, Eigentümer, Bewirtschafter etc.) abschliessen.

<sup>3</sup> Bei Bedarf wird der Gemeinderat die gemäss LKV notwendigen Grundlagen für Beiträge an den ökologischen Ausgleich erarbeiten (siehe Art. 42 Abs. 2 BauR) und die Strukturen bereitstellen.

#### **Art. 53**

<sup>1</sup> Das von der Gemeinde erstellte Inventar dient der genauen Umschreibung der Schutzgebiete und Einzelobjekte. Es ist öffentlich und allen Interessierten zugänglich. Das Inventar ist regelmässig (alle 5 - 10 Jahre) nachzuführen.

#### **Inventar, Information**

<sup>2</sup> Die Gemeinde informiert die direkt betroffenen Grundeigentümer und Pächter über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen.

## F ZUSTÄNDIGKEITEN

### Art. 54

#### Gemeinderat

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Bau- und Strassenwesen. Er beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit im Organisationsreglement nicht ein anderes Gemeinderorgan als zuständig erklärt ist.

<sup>2</sup> Er beschliesst:

- a) über die Baugesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- b) über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist<sup>34</sup>;
- c) über die Erhebung von Einsprachen im Bau- und Planungsrecht;
- d) über den Erlass von Planungszonen (Art. 62ff BauG).

<sup>3</sup> Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

<sup>4</sup> Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b) die Durchführung von Einspracheverhandlungen<sup>35</sup>.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat delegiert die Behandlung der kleinen Baugesuche gemäss Art. 27 BewD an den Gemeindeschreiber, der mit Kollektivunterschrift mit dem zuständigen Gemeinderat auch für deren Bewilligung zuständig ist (Bausekretariat).

### Art. 55

#### Bausekretariat (Gemeindeschreiber und zuständiger Gemeinderat)

<sup>1</sup> Dem Bausekretariat werden durch den Gemeinderat folgende Aufgaben übertragen:

- a) die vorläufige und materielle Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit; es trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen<sup>36</sup>;
- b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche<sup>37</sup>;
- c) das Einholen der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im Baubewilligungsverfahren<sup>38</sup>;
- d) die Antragstellung an eine höhere Instanz, soweit es nicht für den Entscheid selber zuständig ist;
- e) die Behandlung und Bewilligung der Klein- und Nebenbauten gemäss Art. 27 BewD.

---

<sup>34</sup> Art. 27 BauG

<sup>35</sup> Art. 27 BewD

<sup>36</sup> Art. 17, 18 BewD

<sup>37</sup> Art. 19ff BewD

<sup>38</sup> Art. 29 BewD

<sup>2</sup> Im weiteren obliegen dem Bausekretariat:

- a) die Durchführung der vorgeschriebenen Baukontrollen<sup>39</sup>
- b) die Überprüfung, zweimal jährlich, des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.

---

<sup>39</sup> Art. 47 BewD

## **G WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSS - UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 56**

#### **Widerhandlungen**

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die, gestützt darauf, erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet<sup>40</sup>.

<sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weitere kommunale Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 5'000.- für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften;
- Busse von max. Fr. 2'000.- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

### **Art. 57**

#### **Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

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

### **Art. 58**

#### **Aufhebung bestehender Vorschriften**

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement, der Zonenplan, der Schutzzonenplan und der Richtplan Kernzone von 1990 aufgehoben.

---

<sup>40</sup> Art. 50 BauG; Art. 108 BauV; Art. 56 BewD; Art. 85 SBG

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Mitwirkung vom 26. Juni 2000 ff  
Vorprüfung vom 03. Oktober 2000  
Publikation im Amtsanzeiger vom 10. + 17. Mai 2001  
Öffentliche Auflage vom 10. Mai 2001 bis 10. Juni 2001  
Einspracheverhandlungen am --  
Erledigte Einsprachen: --  
Unerledigte Einsprachen: --  
Rechtsverwahrungen: --

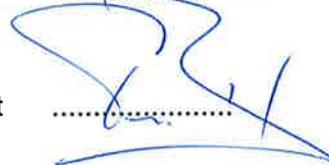
**BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT**

am 17. Februar 2001

**BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNER-  
GEMEINDEVERSAMMLUNG WALLISWIL BEI WANGEN**

am 11. Juni 2001

Der Präsident



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Walliswil b. Wangen, den 31.8.2001

Der Gemeindeschreiber

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR  
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**



# ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

Stand 1. Januar 1999

## A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die technische Beschneidung vom 22. Dezember 1993 (TBV, BSG 722.31)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986 (BSG 722.51)

## B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

## C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)

- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

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

## **D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StfV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StfV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete vom 29. Juni 1994 (PPV, BSG 823.113)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

## **E. UMWELT-, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ**

## **F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

## **G. GEWERBE, ARBEIT-NEHMERSCHUTZ**

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

## **H. FEUERPOLIZEI**

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

## **I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

## **K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV, SR 510.51)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (SR 520.21)

## **L. GEMEINDEWESEN**

- Gemeindegesezt vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

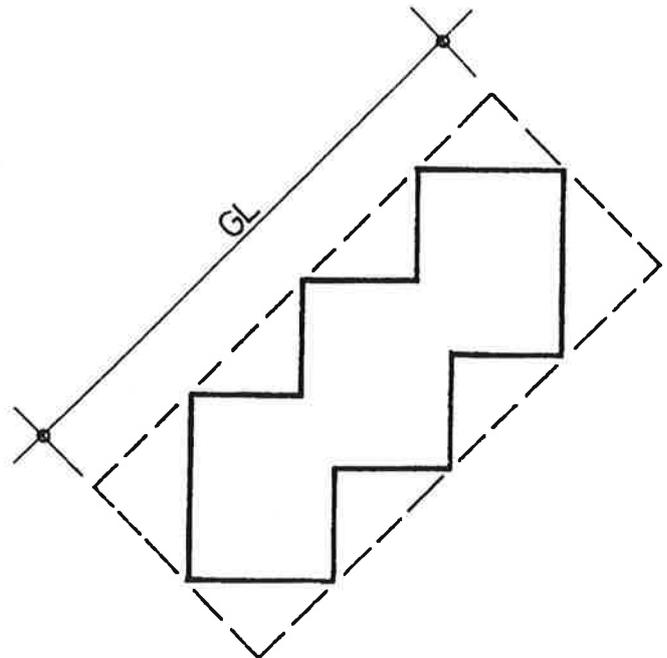
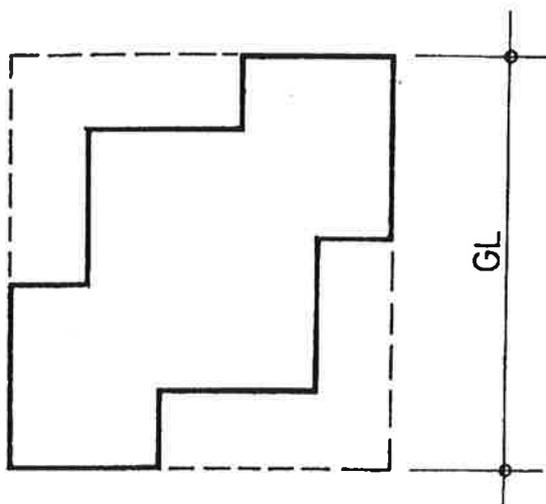
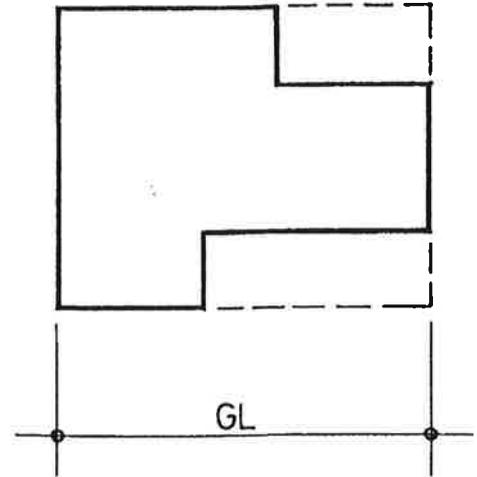
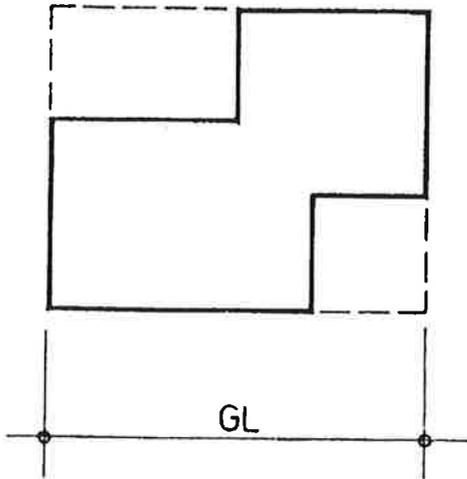
## **M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE**

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

## Anhang 2: Graphische Darstellungen

### Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigem Grundriss ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



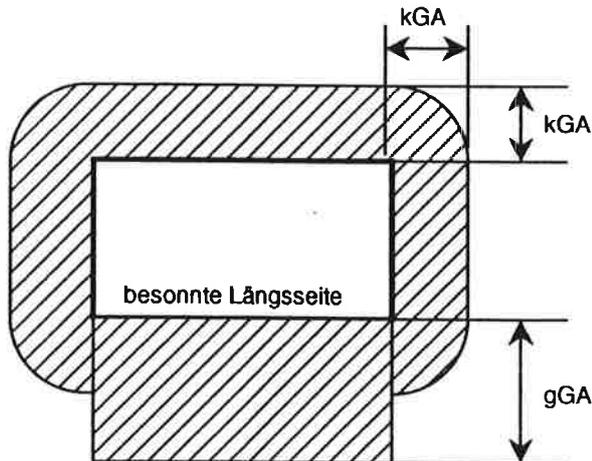
GL = Gebäudelänge

 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

## Anhang 2: Graphische Darstellungen

### Darstellung der Grenzabstände als Flächen

#### a) bei rechteckigem Grundriss

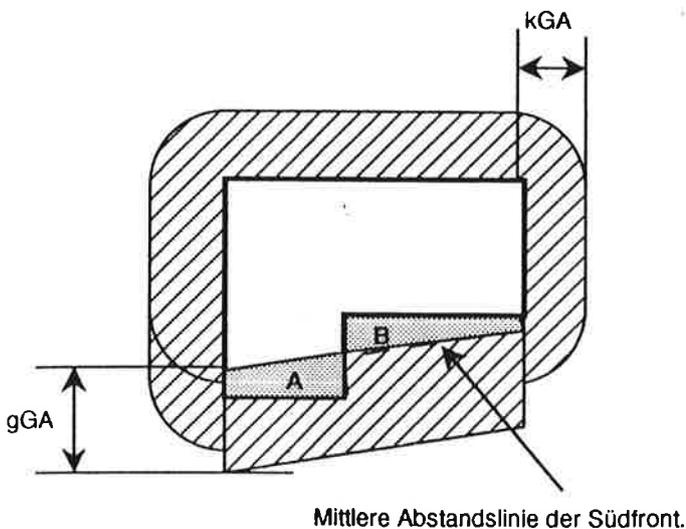


Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn die schraffierte Fläche an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausreicht.

#### Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.

#### b) bei unregelmäßigem Grundriss



Mittlere Abstandslinie der Südfront.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein

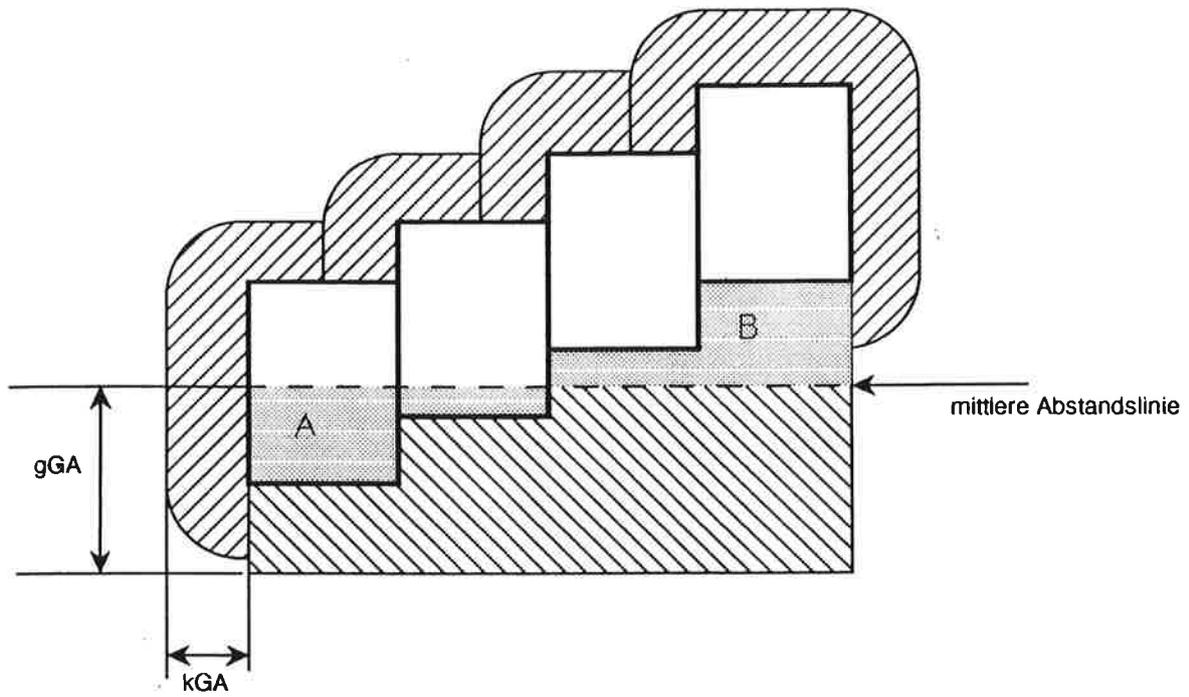
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die, über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Fläche).

- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

## Anhang 2: Graphische Darstellungen

### Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

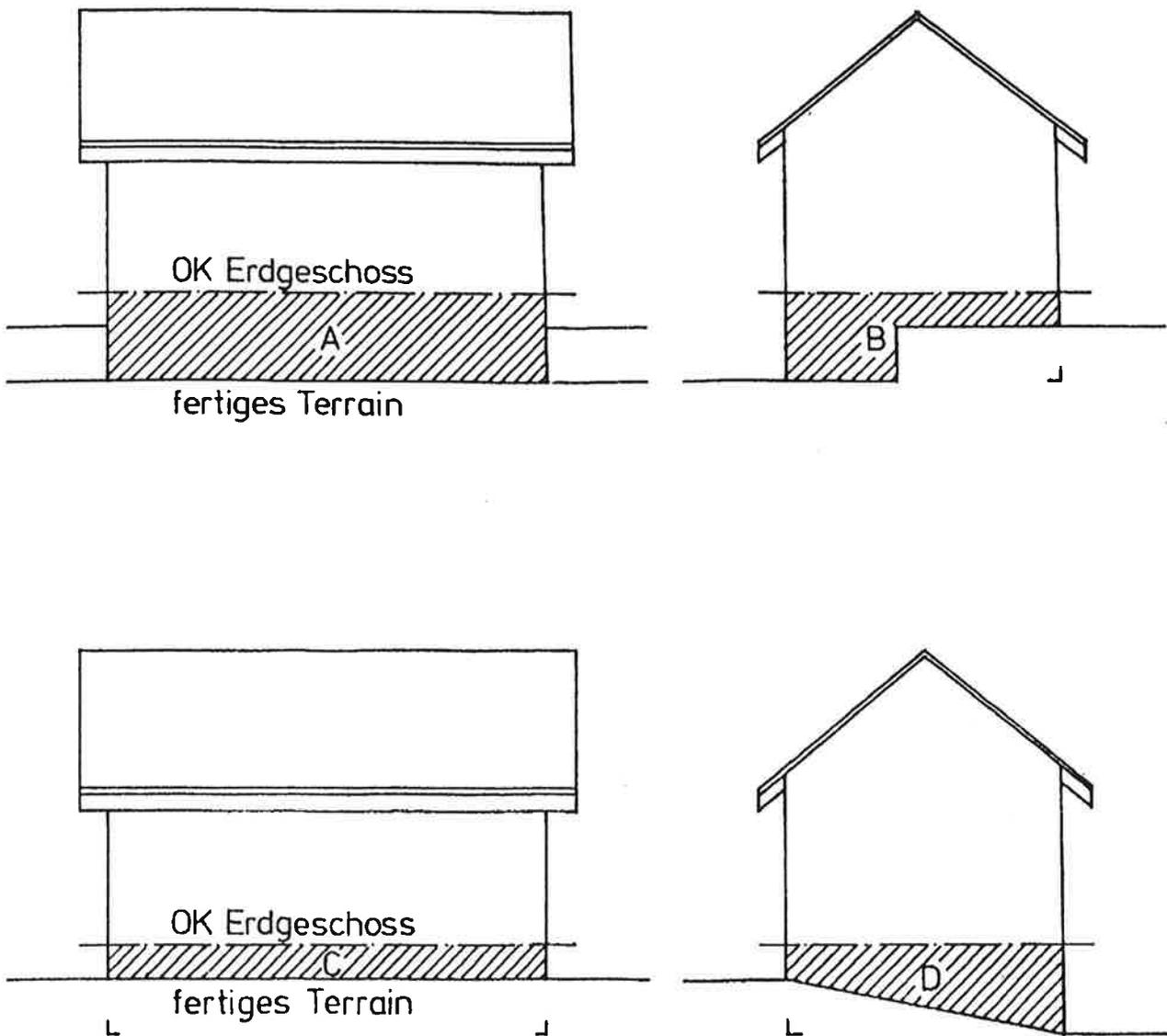


Die Flächen A und B sind gleich gross.

## Anhang 2: Graphische Darstellungen

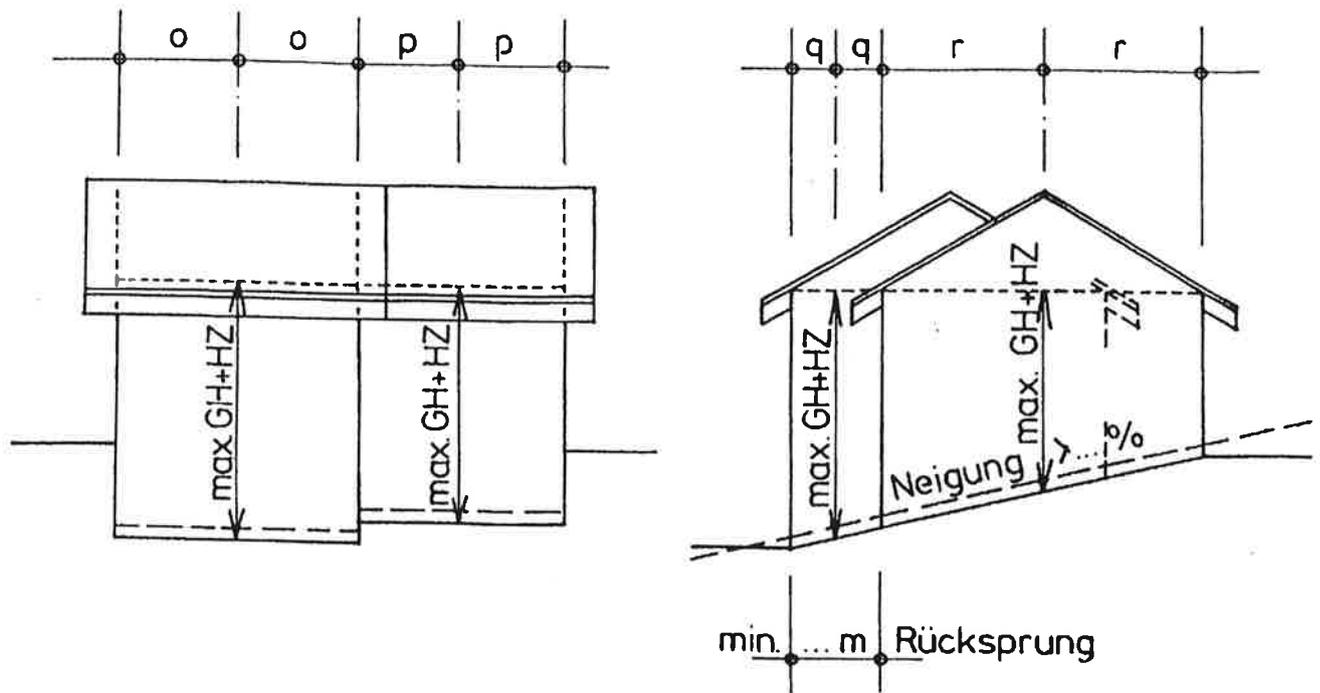
### Geschosszahl

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



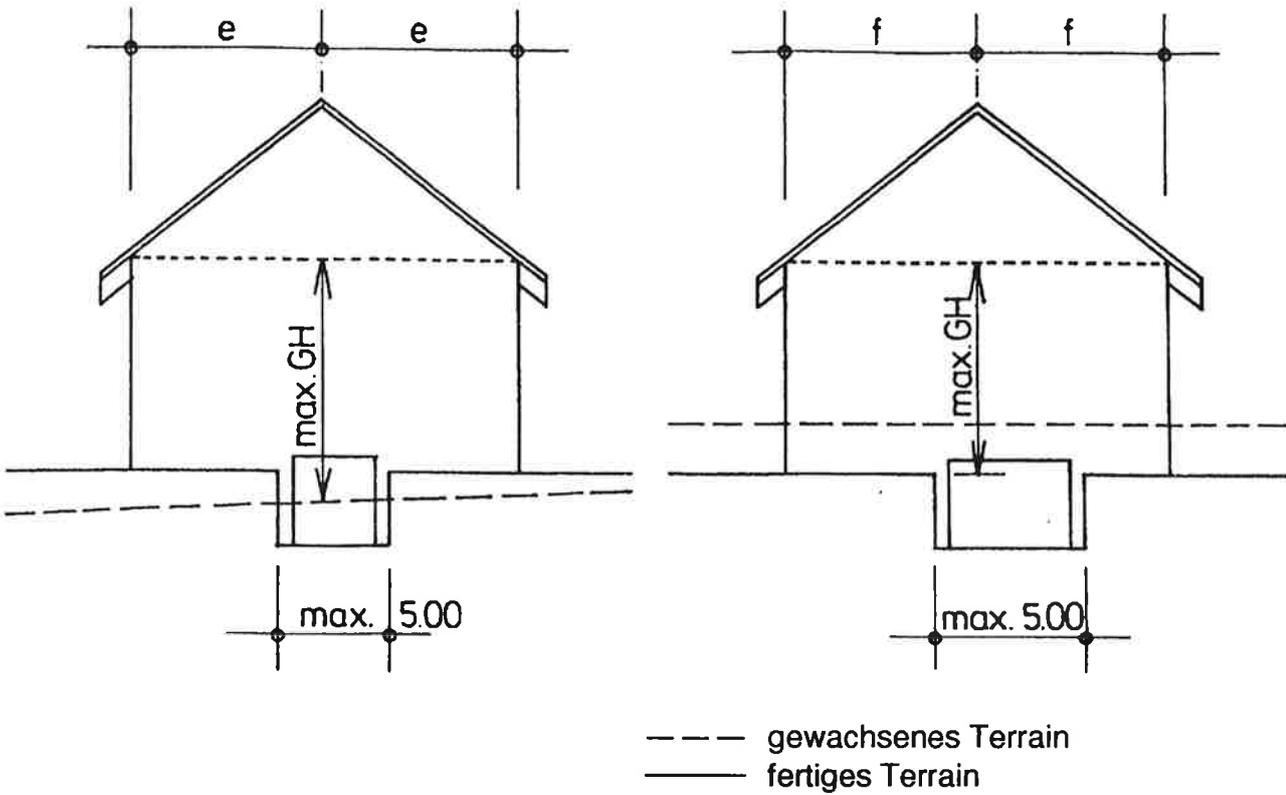
## Anhang 2: Graphische Darstellungen

### Gebäudehöhen bei gestaffelten Gebäuden am Hang

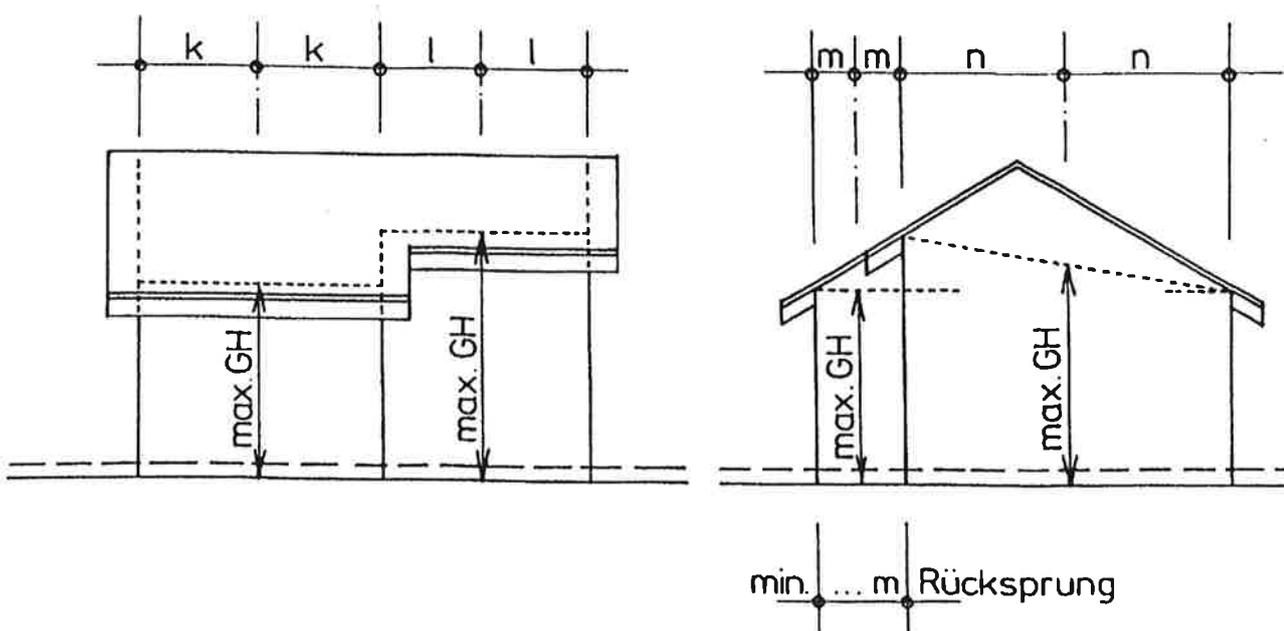


## Anhang 2: Graphische Darstellungen

### Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

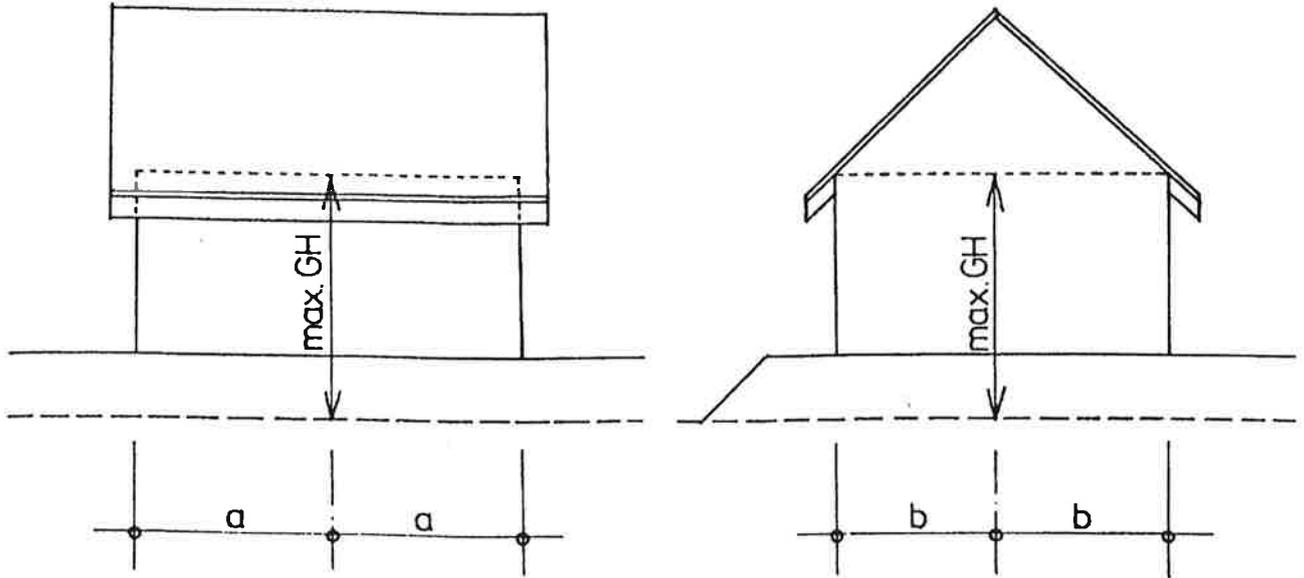


### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit gestaffelten Gebäuden



## Anhang 2: Graphische Darstellungen

### Gebäudehöhe



### Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

$n$  = Min. Neigung für Hanglage

— fertiges Terrain  
- - - gewachsenes Terrain

