

Baureglement



Einwohnergemeinde Walperswil

in Kraft seit 11. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung

Art. 1 Geltungsbereich / Grundlegendes

B Qualität des Bauens

Art. 2 Baugestaltung

Art. 3 Fachberatung

Art. 4 Gestaltungsspielraum

C Die Zonen und ihre Bestimmungen

Art. 5 Gebäudeabmessungen

Art. 6 Bauabstände

Art. 7 Klein- und Anbauten

Art. 8 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Art. 9 Näherbau

Art. 10 Vor- und rückspringende Bauteile

Art. 11 Dachgestaltung / Dachausbau

Art. 12 Art und Mass der Nutzung

Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP

Art. 14 Zonen mit bestehender Überbauungsordnung

Art. 15 Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN

Art. 16 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZFS)

Art. 17 Intensivlandwirtschaftszone

Art. 18 Bauten in der Landwirtschaftszone A, B und C

Art. 19 Autoabstellplätze

Art. 20 Strassenreklamen

D Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie Gefahrengelände

Art. 21 Allgemeiner Schutzzweck

Art. 22 Landschaftsschutzgebiet

Art. 23 Hecken, Baum- und Gebüschbestände / markante Einzelbäume

Art. 24 Fliessgewässer

Art. 25 Trockene Naturwiesen und Börden

Art. 26 Mauern

Art. 27 Kommunales Naturschutzgebiet

Art. 28 Ortsbildschutzgebiet

Art. 29 Wertvolle Gebäude oder Gebäudeteile

Art. 30 Schutzzone Basis der Landesvermessung im Grossen Moos

Art. 31 Archäologische Schutzzonen und Bodenfunde

Art. 32 Bauen in Gefahrengeländen

E Zuständigkeiten

Art. 33 Gemeinderat

Art. 34 Baukommission

F Schlussbestimmungen

Art. 35 Widerhandlungen

Art. 36 Inkrafttreten / Aufhebung bestehender Vorschriften

G Genehmigungsvermerke

Anhang 1: Definitionen und Messweisen (BMBV)

Anhang 2: Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

A Einleitung

Artikel 1

*Geltungsbe-
reich*

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

Grundliegendes

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

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

Kommentar

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

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

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

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

B Qualität des Bauens

Artikel 2

Baugestaltung

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

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

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

Kommentar

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

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

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

Artikel 3

Fachberatung

1 Die Baukommission kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

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

3 Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

Kommentar

Die Fachleute - Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater, Berner Heimatschutz, Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Artikel 4

Gestaltungsspielraum

1 Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung von den Vorschriften gemäss Art. 2 Abs. 1 abweichen.

Kommentar

Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der „guten Gesamtwirkung“ entsprechen.

C Die Zonen und ihre Bestimmungen

Artikel 5

Gebäudeabmessungen

1 Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 12 festgelegt.

2 Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang 1.

Kommentar

Artikel 6

Bauabstände

1 Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:

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

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

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

<i>Art. 80ff Strassengesetz:</i>	
<i>Kantonsstrassen</i>	<i>5.00 m</i>
<i>Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeindegebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen</i>	<i>3.60 m</i>

<i>Waldgesetz:</i>	
<i>Wald</i>	<i>30.00 m</i>

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

Art. 48 Wasserbaugesetz: Gewässer Bauten und Anlagen, die weniger als 10.00 m von Gewässern erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre. Siehe auch Art. 24 dieses Reglements (Fließgewässer).

Es muss in jedem Fall ein Lichtraumprofil von 50 cm ab Strassenrand (Fahrbahnrand) eingehalten werden.

Für die Grenzabstände wird auf Art. 12 verwiesen. Für Bauten in der Landwirtschaftszone siehe Art. 18.

Artikel 7

Klein- und Anbauten

- 1 Für Kleinbauten gelten folgende Masse:
- Grenzabstand A min. 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche aGbF max. 60 m²
 - Fassadenhöhe traufseitig FHtr max. 4.0 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig FHgi max. 6.0 m

- 2 Für Anbauten gelten folgende Masse:
- Grenzabstand A min. 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche aGbF max. 60 m²
 - Fassadenhöhe traufseitig FHtr max. 4.0 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig FHgi max. 6.0 m

3 Für Klein- und Anbauten ist auch der Grenzanzubau gestattet wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes, Nebengebäude angebaut werden kann.

Kommentar

*vgl. Anhang 1.1 Art. 3 BMBV
Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.*

vgl. Anhang 1.2 Art. 4 BMBV

Artikel 8

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

- 1 Für unterirdische Bauten gelten folgende Masse:
- Grenzabstand A min. 1.0, mit Zustimmung des Nachbars bis zur Grundstücksgrenze.

- 2 Für Unterniveaubauten gelten folgende Masse:
- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
 - Grenzabstand A min. 1.0, mit Zustimmung des Nachbars bis zur Grundstücksgrenze.

Kommentar

vgl. Anhang 1.3 Art. 5 BMBV

vgl. Anhang 1.4 Art. 6 BMBV

Artikel 9

Näherbau

1 Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

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

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

Kommentar

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

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

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

Artikel 10

Vor- und rück-springende Bauteile

- 1 Für vorspringende Gebäudeteile gelten folgende Masse:
- maximal zulässige Tiefe im kleinen Grenzabstand 2.0 m, ein Abstand von 2.0 m zur Grenze ist in jedem Fall einzuhalten.
 - maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 50%
 - Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m

Kommentar

vgl. Anhang 2.1 Art. 10 BMBV

Art. 79 b EG ZGB vorspringende Gebäudeteile bleibt vorbehalten.

vgl. Anhang 2.2 Art. 11 BMBV

2 Für rückspringende Gebäudeteile gelten folgende Masse:

- maximal zulässige Tiefe 2.0 m.
- maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 50%

Artikel 11

Dachgestaltung Dachausbau

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

2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

3 Sofern keine weiteren Dachaufbauten angeordnet werden, sind Firstblichter und Lichtbänder über dem ganzen darunterliegenden Geschoss gestattet. Der Abstand von Ort- oder Gratlinien hat mindestens 0.60 m zu betragen.

4 Auf Flachdächern ist ein Attikaaufbau zulässig wobei dieser im Maximum auf der Kote der traufseitigen Fassadenhöhe auf einer Längsseite um mindestens 2.00 m und auf beiden Schmalseiten um mindestens 1.00 m von der Fassadenlinie zurückgesetzt werden muss. Bei Aufbauten mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

5 Der Attikaaufbau darf die Höhe von 3.00 m ab der traufseitigen Fassadenhöhe nicht überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach des Attikaaufbaus von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Kommentar

Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht.

Siehe Skizze im Anhang 5.1

Artikel 12

Kommentar

Art und Mass der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung sowie die Empfindlichkeitsstufen:

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

Zone	Kernzone K	Wohnzone W	Wohn-Gewerbezone WG	Gewerbezone G
Grundsatz	Integration der Bauten ins traditionell gewachsene Ortsbild.	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.		
Kleiner Grenzabstand (KA) vgl. Anhang 4.1 Art. 22 BMBV	3.00 m	4.00 m	4.00 m	5.00 m
Grosser Grenzabstand (gA) vgl. Anhang 4.2 Art. 22 BMBV	6.00 m	8.00 m	8.00 m	5.00 m
Fassadenhöhe traufseitig (FHtr)* vgl. Anhang 3.1 Art. 15 BMBV gilt auch für Flachdachbauten	7.00 m	7.00 m	7.00 m	10.00 m
Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi)* vgl. Anhang 3.1 Art. 15 BMBV gilt auch für Flachdachbauten mit Attika	11.00 m	11.00 m	11.00 m	12.00 m
Geschosszahl Innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens ist die Geschosszahl frei.				
Grünflächenziffer (GZ) vgl. Anhang 6.1	15 %	15 %	15 %	keine
Empfindlichkeitsstufe (ES) Gemäss Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV)	ES III	ES II	ES III	ES III
Art der Nutzung Umschreibt welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht	Es sind Wohnbauten sowie Bauten für Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Untersagt sind Neuanlagen und die Erweiterung von nicht-bäuerlichen und industriellen Zucht- und Mastbetrieben sowie Industrie und reine industrielle oder gewerbliche Lagerbauten.	Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).	Wohnen und mässig störende Gewerbe. Untersagt sind Betriebe welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen.	Bestimmt für Gewerbe- und Bürobauten. Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist. Die Begrünung soll hauptsächlich in Form einer natürlichen Hecke entlang den Grenzen zur Wohnzone und zur Landwirtschaftszone als angemessener Sichtschutz angeordnet werden. Im Bereich der im Zonenplan eingetragenen „Baumallee“ ist zwingend entlang der Strasse buschartige Bepflanzung, im Bereich Hecke eine naturnahe dichte Hecke als Sichtschutz anzupflanzen und dauernd zu pflegen.

* Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Artikel 13

Zonen mit Planungspflicht

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

2 ZPP Nr. 6 Murräbe

Für die UeO gelten folgende Randbedingungen:

- Wohnnutzung
- Anordnung der Volumen als annähernd geschlossene Zeile am Hangfuss oder als konzentrierte, terrassierte Überbauung
- Gemeinsame Erschliessung
- Entsprechende Begrünung der Übergänge.

Artikel 14

Zonen mit bestehender Überbauungsordnung

1 In den Zonen mit bestehender Überbauungsordnung haben sich Bauten und Anlagen an die Überbauungsvorschriften zu halten.

2 Die Überbauungsordnungen „Zentrum“, „Gartenfeld“ und „Mättehölzli“ bleiben in Kraft. Deren Erlass, Änderung und Aufhebung steht in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

Artikel 15

Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN

1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Es gelten folgende Zweckbestimmungen und Grundzüge für die Überbauung:

2 ZÖN Nr. 1 Schule, Mehrzweckhalle mit Aussen-sportanlagen

- Erweiterung der Schule und der Aussenanlagen gemäss baupolizeilichen Massen der Kernzone.
- Neubau entsprechend der bestehenden Überbauung. ES II.

3 ZÖN Nr. 2 Gemeindeverwaltung

- Es gelten die baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften der Kernzone. ES III.

4 ZÖN Nr. 3 Werkhof, Viehschauplatz, Parkplatz und Festplatz

- Es gelten die baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.
- Sorgfältige Bepflanzung mit einheimischen Hochstamm-bäumen. ES III.

5 ZÖN Nr. 4 Kirche, Pfarrhaus

- Keine neuen Hauptgebäude.
- Erweiterung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen. Ergänzungen mit Klein- und Anbauten möglich.
- Detailgetreue Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.
- Unterordnen der Klein- und Anbauten in die bestehenden Anlagen. ES II.

Kommentar

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.

Kommentar

Hier wird auf Art. 66 Abs. 2 und Art. 88 BauG verwiesen. Im Weiteren wird auf das Dekret über das Normalbaureglement verwiesen.

Kommentar

In den Zonen für öffentliche Nutzungen werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck festgelegt.

Kirche, Pfarrhaus und Kornspeicher sind K-Objekte. Bei Bauvorhaben ist die kantonale Denkmalpflege zwingend beizuziehen.

6 ZöN Nr. 5 Friedhof

- Zweckgebundene Nutzungen (Aufbahnhalle) in einfachen Bauten gemäss baupolizeilichen Massen der Wohnzone.
- Bauten müssen sich der speziellen Situation an der Hangkante unterordnen.
- Geeignete Bepflanzung mit einheimischen Hochstammbäumen.

7 ZöN Nr. 6 Spiel-, Sport- und Freizeitbereich

- Spiel- und Sportplätze mit den nötigen eingeschossigen Garderoben- und Materialräumen sowie Parkplätze im südlichen, ebenen Bereich.
- Erhalten des bestehenden Teiches.
- Erhalten des Hanges als naturnahen Bereich und Ergänzen mit einheimischen Baum- und Buschgruppen.

Artikel 16

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZFS)

1 In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

2 A Reitplatz.

Zweckbestimmung: Aussenreitplätze mit Hindernissen, Mistplatz, Umzäunungen bis zu einer Höhe von 1.80 Meter. Angrenzend an die Kernzone sind in einem Bereich von 10 Metern ab Zonengrenze eingeschossige Bauten wie Geräteschuppen, Stallbauten, uam. mit einer max. Fasadenhöhe traufseitig von 4 m und giebelseitig von 6 m zugelassen. Im anderen Bereich der Zone sind keine Hochbauten zulässig.

3 B Spielplatz.

Zweckbestimmung: Die Parz. Nr. 633 dient als Quartierspielplatz. Zulässig sind Spielgeräte wie z. Bsp. Spielturm, Rutschbahn, Sandkasten, uam.

Artikel 17

Intensivlandwirtschaftszone

1 Die Intensivlandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen oder bodenunabhängigen bzw. über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.

2 Die Fläche der in der Zone zulässigen Gewächshäuser ist frei. Ebenfalls zulässig sind Bewässerungsanlagen. Für die übrigen Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone.

Kommentar

ZFS sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Baugestaltung gemäss Art. 2ff.

Kommentar

Als Gewächshäuser i.S. dieser Vorschrift gelten auf Dauer errichtete mit dem Boden verbundene Gewächshäuser und nicht jene mobilen, die für eine Dauer von höchstens 9 Monaten bewilligungsfrei aufgestellt werden können (Art. 6 Abs. 1 Bst. k BewD).

Für die Vorschriften in der Kernzone siehe Art. 12.

Artikel 18

Bauten in der Landwirtschaftszone A, B und C

1 Die Landwirtschaftszonen (LWZ) A, B und C umfassen das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

2 Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie nach diesem Reglement.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

4 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten in der Landwirtschaftszone B die baupolizeilichen Masse der Kernzone.

5 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, sind in der Landwirtschaftszone C nur landwirtschaftliche Ökonomiebauten zulässig. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Fassadenhöhe traufseitig	10.00 m
- Fassadenhöhe giebelseitig	12.00 m
- Gebäudelänge	40.00 m
- Grenzabstand	4.00 m

Artikel 19

Autoabstellplätze

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

Artikel 20

Strassenreklamen

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.

Kommentar

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

Für die Gestaltung von Neubauten in der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften dieses Reglements, insbesondere Art. 2 und die Vorschriften für die Dachgestaltung (Art. 11).

Besondere Beachtung ist der Umgebungsgestaltung, resp. der Integration der Bauten in die wertvolle Dorfsituation zu schenken.

Mit einer geeigneten Bepflanzung von einheimischen Hochstamm-bäumen und natürlichen Hecken ist der harte Übergang von der offenen Landschaft zu den Bauvolumen zu mildern. Die Bepflanzung ist ein wichtiges Element der Gesamtgestaltung und soll das Konzept der neuen Bauten und Anlagen zusammen mit den bestehenden Bauten unterstreichen. Insbesondere im Bereich der für das Ortsbild wichtigen Bepflanzung ist eine deutliche Baumzelle anzupflanzen und im Bereich des Ortseinganges mit einem präzise situierten, markanten Einzelbaum abzuschliessen.

Die Bauten in der Landwirtschaftszone C sind als zeitgemässe, moderne Volumen zu gestalten. Flach-dächer, schwach geneigte Pult- oder symmetrische Satteldächer und damit auch andere Dachmaterialien als nicht engobierte Ziegel sind zulässig. Die Fassaden und deren Verkleidungen (Schalung, Lamellen, Platten) sind in einer feingliedrigen Zeichnung zu gestalten. Leuchtende, grelle Farbtöne sind nicht gestattet. Sockel können in Sichtbeton oder in Sichtsteinen ausgeführt werden.

Kommentar

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

Garagen und Vorplätze werden ebenfalls angerechnet.

Kommentar

Hier wird auf Art. 6a BewD verwiesen. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV). Vgl. auch. BSIG 7/722.51/1.1.

D Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie Gefahrenggebiete

Artikel 21

Allgemeiner Schutzzweck

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

Kommentar

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen.

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

Artikel 22

Landschafts- schutzgebiet

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

2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden. Mit Ausnahme der für die Nutzung und Pflege erforderlichen Kleinbauten (Tierunterstände, Bienenhäuser und dgl.) sind sämtliche Bauten und Anlagen untersagt.

3 In den Landschaftsschutzgebieten dürfen gedeckte Intensivobstanlagen nur in den im Zonenplan bezeichneten Bereichen mit gedeckten Intensivobstanlagen errichtet werden.

4 Die ökologische Qualität und Vielfalt der Landschaftsschutzgebiete ist durch sachgemässe Pflege zu erhalten und zu fördern.

Kommentar

Die wertvollen Landschaftsteile des Gemeindegebietes, insbesondere die unüberbauten Hanglagen des Moränenhügels und des Burghügels, deren Übergänge in die Ebene und die Aussichtslagen sollen langfristig erhalten, resp. freigehalten werden.

Zulässige Intensivobstanlagen werden wie folgt definiert:

- *Es sind keine Fundamente notwendig und die Hagelschutz- und Beschattungsnetze werden in einer dunklen Farbe gehalten.*
- *Regenfolien sind während max. neun Monaten aufgestellt, danach werden sie wieder demontiert oder sie verbleiben gerollt auf den Stützgerüsten montiert.*

Artikel 23

Hecken, Baum- und Gebüsch- bestände / markante Einzel- bäume

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

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

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

4 Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume dürfen in ihrem Weiterbestand nicht beeinträchtigt werden und sind bei Abgang durch standort- und landschaftstypische Bäume zu ersetzen.

Kommentar

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (Art. 18 und 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Art. 27 Kant. Naturschutzgesetz, Art. 18 Jagdgesetz).

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

Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

Einzelbäume bilden für die Landschaft und das Ortsbild wichtige Bezugs- und Identifikationspunkte. Sie markieren Ortseingänge, Plätze, Hofräume uam.

Artikel 24

Fließgewässer

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet folgende Funktionen:

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im Zonen- und Schutzzonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

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

Artikel 25

Trockene Naturwiesen und Böschungen

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen umfassen die verbliebenen, artenreichen Naturwiesen und Börden (Dauergrünland und magere Trockenwiesen). Sie sind in Art und Umfang zu erhalten und zu pflegen.

2 Untersagt ist:

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

Artikel 26

Mauern

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

Kommentar

vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fließgewässer 2015. Messweisen siehe Anhang 6.5. Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussufergesetz SFG

vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG

vgl. auch Art. 36a GschG

Der Bauabstand gilt als Gewässerraum nach Art. 41a ff. GSchV.

vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fließgewässer und Quellen.

vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Kommentar

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

Kommentar

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

Artikel 27

*Kommunales
Naturschutz-
gebiet*

1 Das im Schutzzonenplan bezeichnete kommunale Schutzgebiet bezweckt die Wiederherstellung und den Schutz der bestehenden Kiesgrube und dient der Erhaltung seltener Lebensräume wie trockene und wechselfeuchte Mager- und Pionierstandorte aber auch trockene Naturwiesen und Bölder sowie Kleingehölze.

2 Der Gemeinderat erlässt für die einzelnen Standorte entsprechende Unterhalts- und Pflegerichtlinien, die den speziellen Zielen entsprechen.

Artikel 28

*Ortsbildschutz-
gebiet*

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

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

3 Die Freiräume zwischen den Gebäuden sowie die charakteristischen Plätze und Strassenräume sind möglichst zu erhalten. Vorgärten, Baumbestand (Hofstatt/Einzelbaum), Hausvorplätze, Brunnen, Zäune, Strassenbeleuchtungen usw. sind als wichtige Elemente des inneren und äusseren Ortsbildes zu respektieren.

4 Klein- und Anbauten können nur bewilligt werden wenn sie den Schutzzweck des gesamten Dorfes und der einzelnen Objekte nicht beeinträchtigen und das traditionelle Dorf- und Strassenbild sinnvoll ergänzen.

Artikel 29

*Wertvolle
Gebäude oder
Gebäudeteile*

1 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne des Baugesetzes (Art. 9 BauG) sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen. Die im Inventar mit K bezeichneten Objekte sind Objekte des kantonalen Inventars nach dem Baubewilligungsdekret (Art. 22 Abs. 3). Für diese Objekte und für Objekte in einer bezeichneten Bau-Gruppe ist für die Beurteilung von Bauvorhaben die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Kommentar

Das Dorf Walperswil ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt.

Die bezeichneten Ortsbildteile sind aus historischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen für die Entwicklung und für das Erscheinungsbild des Ortes bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind samt der Umgebung zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Die Bereiche sollen kein Museum werden, sondern als traditioneller, wertvoller Teil des Dorfes weiterentwickelt werden.

Kommentar

Das durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der baulichen Substanz und kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es unterscheidet zwischen „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Objekten (Bauten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern seine ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmal) für die Zukunft bewahrt werden. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. An Erneuerungen und Veränderungen sind hohe Anforderungen zu stellen

Erhaltenswerte Objekte sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind, unter Wahrung des Schutzzweckes, möglich.

Artikel 30

Schutzzone Basis der Landesvermessung im Grosse Moos

1 Die Schutzzone Basis der Landesvermessung im grossen Moos bezweckt die Standortssicherung und den Schutz der beiden Basispunkte der Basisvermessungslinie Walperswil-Sugiez.

2 Die beiden Steine sind unverändert zu erhalten. Sämtliche Eingriffe in der unmittelbaren Umgebung, die die beiden Basispunkte beeinträchtigen könnten, sind verboten.

3 Das Gebiet darf mit einer geeigneten Abschränkung (einfacher Zaun, Poller mit Ketten uam.) geschützt und mit einer Tafel oder einer Stele gekennzeichnet werden. Die Strassenabstände sind einzuhalten.

Artikel 31

Archäologische Schutzzonen und Bodenfunde

1 Bei der Prüfung von Bauvorhaben in den im Zonenplan eingetragenen archäologischen Schutzzonen ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

2 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

Artikel 32

Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

4 3 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Kommentar

Die Schutzzone umfasst den Basispunkt der Linie zwischen Sugiez und Walperswil der Landesvermessung im Grosse Moos.

Die Aufzeichnung archäologischer Beobachtungen ist unerlässlich, weil es sich um eine letzte Chance handelt. In aller Regel ist nach einem Bodeneingriff die archäologische Quelle zerstört. Das Wissen um seine Herkunft gehört aber zu den Grundfragen und Grundrechten des Menschen. Ein guter Teil der Antwort kann nur über das Studium der Sachquellen erfolgen.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet), mittlerer (blaues Gefahrengebiet), geringer (gelbes Gefahrengebiet) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die Gebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt. 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. Bsp. 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, Lager- einrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

E Zuständigkeiten

Artikel 33

Gemeinderat

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in der Gemeindeordnung nicht ein anderes Organ als zuständig erklärt ist.

Kommentar

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

Artikel 34

Baukommission

Die Aufgaben und Kompetenzen der Baukommission sind in der Gemeindeordnung geregelt.

Kommentar

Die Vollzugsaufgaben werden der Baukommission übertragen. Deren Kompetenzen sind in der Gemeindeordnung geregelt.

F Schlussbestimmungen

Artikel 35

Widerhandlungen

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

Kommentar

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 Bussen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG.

Artikel 36

*Inkrafttreten/
Aufhebung von
Vorschriften*

1 Die Änderungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung des AGR in Kraft.

G Genehmigungsvermerke

Öffentliches Mitwirkungsverfahren Vorprüfung	vom 15. Mai bis 06. Juni 2017 vom 12. Dezember 2017
Publikation im Anzeiger Publikation im Amtsblatt Öffentliche Auflage	vom 05. April 2018 vom 11. April 2018 vom 09. April bis 11. Mai 2018
Einspracheverhandlungen	23. Mai 2018 erledigte Einsprachen 0 unerledigte Einsprachen 1 Rechtsverwahrungen 0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 04. Juni 2018
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 05. Juni 2018

Namens der Einwohnergemeinde Walperswil

Der Präsident:

Christian Mathys

Die Sekretärin:

Susanne Wahl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Walperswil, 6.6.2018 Die Gemeindeschreiberin:

Susanne Wahl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

13. Nov. 2018

