

Einwohnergemeinde Zwieselberg

Gemeindebaureglement

27. Juni 2012

Objektschutz		11
Art. 28	Archäologische Bodenfunde	11
Art. 29	Verkehrswege von historischer Bedeutung	11
Art. 30	Ortsbildschutzgebiet	11
Art. 31	Baudenkmäler	11
Art. 32	Schutzzone Moos	12
Art. 33	Landschaftsschutzgebiet	12
Art. 36	Hecken und Feldgehölze	12
Art. 37	Einzelbäume	12
Art. 38	Fliessgewässer	13
Art. 39	Naturgefahren	13
E	Verfahrensbestimmungen, Zuständigkeiten	13
Art. 40	Baubewilligungsverfahren	13
Art. 41	Baukommission	13
F	Straf- und Schlussbestimmungen	13
Art. 42	Widerhandlungen	13
Art. 43	Aufhebung bestehender Vorschriften	14
Art. 44	Übergangsbestimmung	14
Art. 45	Inkrafttreten	14
Anhang		
Anhang 1	Messweisen	
Anhang 2	Geschützte Einzelbäume	

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Graphische Darstellungen insbesondere zur Messweise verdeutlichen einzelne Artikel. Sie sind im Anhang zusammengestellt.
- ² Die Grundordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- ³ Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, sofern die Gemeinde besondere baurechtliche Regelungen (z.B. Überbauungsordnungen) erlassen hat.

Art. 2 Vorbehalte

- ¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen bleiben vorbehalten. *Übergeordnetes Recht*
- ² Im Verhältnis unter Nachbarn gelten die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. *Verhältnis zum Privatrecht*

Art. 3 Besitzstandsgarantie

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung und unter Vorbehalt der in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte gewährleistet (Art. 3 BauG).

B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Art. 4 Baubewilligungspflicht/Baubeginn

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 1ff BauG, Art. 4ff BewD).

Art. 5 Voraussetzung der Erteilung

- ¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen nach Art. 2 BauG entsprechen. *Verweis auf übergeordnete Gesetze*
- ² Insbesondere müssen sie
 - a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden einhalten;
 - b. den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltgesetzgebung (USG, VO, LSV) entsprechen;
 - c. den Anforderungen der Orts- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, Art. 12f BauV) genügen;

- d. über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7ff BauG, Art. 3ff BauV) und die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder verfügen (Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV).
- ³ Weitere Unterlagen (z.B. Modell, BGF-Berechnung, Bemusterung) zur Beurteilung des Bauvorhabens (Art. 15 BewD) können von der Baupolizeibehörde verlangt werden.
- ⁴ Für die Voraussetzung für Ausnahmegewilligungen ist Art. 26 BauG massgebend.

C Baupolizeiliche Vorschriften

Bauabstände

Art. 6 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

- ¹ Für Bauten und Anlagen gelten die folgenden Abstände:
- a an Kantonsstrassen fünf Meter ab Fahrbahnrand,
 - b an Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeindegebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen 3,60 Meter ab Fahrbahnrand (Art. 80ff SG).
- ² Für Einfriedungen, Zäune, Pflanzen und Strassenreklamen gelten Art. 56 bis 58 Strassenverordnung (SV).
- ³ Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Art. 7 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

Kander	30 m (ausserhalb der Bauzone)
Glütschbach	7 m (innerhalb Bauzone), 12.5 m (ausserhalb Bauzone)
Kanderbächli	13.5 m (innerhalb Bauzone), 15 m (ausserhalb Bauzone)
Eingedolte Fliessgewässer	5.5 m ab Rohrachse (innerhalb und ausserhalb Bauzone)
Übrige Fliessgewässer	5 m

Der Bauabstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

- ² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.
- ³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
- ⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Es ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung zulässig.

Art. 8 Bauabstand vom Wald

- ¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich min. 30.0 m.

² Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15.0 m eingehalten werden.

Art. 9 Grenzabstand für Hauptbauten

¹ Bei der Erstellung von Hauptbauten, welche den gewachsenen Boden mehr als 1.0 Meter überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 26 29 GBR festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten. *Allgemeines*

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Er bezeichnet die kürzeste waagrechte Verbindung der Umfassungsmauer und der Grundstücksgrenze. *Kleiner Grenzabstand*

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite eines Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig bestimmt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. *Grosser Grenzabstand*

⁴ Die Unterschreitung des Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG oder der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn (Näherbaurecht). Der regulatorische Gebäudeabstand darf dabei nicht unterschritten werden. *Ausnahmen*

Art. 10 Bauabstand für An- und Nebenbauten

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten, die nicht der BGF angerechnet werden, wie gedeckte Sitzplätze, ungeheizte Wintergärten und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und Grundfläche 20.0 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m. *Bewohnte Anbauten*

² Unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern die mittlere Gebäudehöhe 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt. *Unbewohnte Anbauten*
Grenzbaurecht

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 5.

Art. 11 Bauabstand für unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze gebaut werden.

² Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.0 m überragen. *Definition*

Art. 12 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile bei Hauptgebäuden wie Vordächer, Treppen, Lauben, Balkone und dgl. dürfen vom Grenzabstand aus gemessen höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Vorspringende offene Bauteile bei An- und Nebenbauten dürfen vom Grenzabstand aus gemessen höchstens 50 cm in den Grenzabstand hineinragen.

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB.

Art. 13 Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für *Allgemein* sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, als läge eine Grenze zwischen ihnen.

² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem *Altrechtliche Bauten* 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 Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

Baugestaltung

Art. 14 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich ins ländliche Dorfbild einfügen und eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Für die Beurteilung ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen: *Beurteilungskriterien*

- a Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension der Baute oder Anlage;
- b Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
- c Gestaltung des Aussenraumes: Zufahrt, Parkierung, Bepflanzung, Terraingestaltung, usw..

³ Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig dazu zu stellen. An Hängen sind die Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

⁴ Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Absatz 1, 2 und 3 nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

Art. 15 Dachgestaltung

¹ Für Hauptgebäude sind ausschliesslich symmetrische Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung muss mindestens 22°, maximal aber 45° betragen.

² Bei Nebenbauten sind zusätzlich Pultdächer zugelassen.

³ Bei bewohnten An- und Nebenbauten, wie überdeckte Sitzplätze, unbeheizte Gartenhallen, Wintergärten und dergleichen, bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m² sowie bei unbewohnten An- und Nebenbauten bis zu einer maximalen Grundfläche von 60 m² sind Flachdächer erlaubt. Flachdächer sind bei einer Grundfläche von über 40 m² natürlich zu begrünen.

⁴ Zur Belichtung von Dachräumen sind Lukarnen, Dachschlepper und Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht gestattet. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der darunterliegenden Fassadenlänge aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 1.0 m zum Dachrand und zur Firstlinie einzuhalten.

⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten in der Arbeitszone sind erlaubt.

Art. 16 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie sich ins ländliche Dorfbild einfügt und mit dem Gebäude resp. der Anlage ein gutes Gesamtbild entsteht. Insbesondere sind Abgrabungen und Aufschüttungen zu minimieren.
- ² Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Kies- oder Mergelbelag u.ä.).
- ³ Bei der Umgebungsgestaltung von bewilligungspflichtigen Neubauten ist der Baubewilligungsbehörde mit den Baugesuchsakten ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan gibt insbesondere Auskunft über das gewachsene und das projektierte Terrain der Parzelle und über die Anschlüsse an die Nachbarparzellen.

Messweise

Art. 17 Gebäudehöhe

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen. Dies vom gewachsenen Boden *Messweise* (gemäss Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.
- ² Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. *Nachträgliche Abgrabungen*
- ³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 18 Gebäudelänge

- ¹ Als Gebäudelänge gilt die längste Fassadenseite eines Gebäudes. Unbewohnte An- und Nebenbauten werden angerechnet.
- ² Abgewinkelte und versetzte Bauteile werden senkrecht auf die Verlängerung der betreffenden Fassade projiziert und in die massgebende Gebäudelänge einbezogen (siehe Anhang 1, Beispiel B).

Art. 19 Geschosse

- ¹ Als Geschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- ² Das Kellergeschoss gilt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt.
- ³ Das Dachgeschoss gilt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1.20 m überschreitet.
- ⁴ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist eingeschossig zulässig.

Weitere Vorschriften

Art. 20 Meteorwasser

Für die Versickerung des Meteorwassers ist der Versickerungsplan des Generellen Entwässerungsprojektes (GEP) massgebend.

Art. 21 Lärmschutz

Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend. Art. 27ff enthalten die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen.

D Zonenvorschriften

Art. 22 Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zugelassen sind nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie kleine landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen von Art. 90 BauV.

Art. 23 Wohn- und Gewerbezone WG2

In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

Art. 24 Bestehende Überbauungsordnung

¹ Es gilt die Überbauungsordnung Hubel vom 31. Oktober 1984.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 25 Arbeitszone AZ

Es sind Bauten und Anlagen gestattet, die insbesondere der pyrotechnischen Produktion, Lagerung, Aufsicht und Verwaltung dienen.

Art. 26 Landwirtschaftszone LW

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des kantonalen Baugesetzes (Art. 80ff).

² Für nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone (WG2).

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 27 Baupolizeiliche Masse

	gGa	kGa	GI	Gt	Gh	Gz	ES
W2	8	4	25	-	7	2	II
WG2	8	4	40	20	8	2	III
AZ	-	-	-	-	12	-	III

gGa = grosser Grenzabstand

kGa = kleiner Grenzabstand

Gl = Gebäudelänge

Gt = Gebäudetiefe

Gh = Gebäudehöhe

Gz = Geschosszahl

ES = Empfindlichkeitsstufe

Objektschutz

Art. 28 Archäologische Bodenfunde

- ¹ Im Perimeter der archäologischen Schutzzonen sind alle Baugesuche dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern zur Stellungnahme vorzulegen.
- ² Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Baupolizeibehörde benachrichtigt den archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation.

Art. 29 Verkehrswege von historischer Bedeutung

Die im Zonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz geschützt. Nutzung und Unterhalt im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Darüber hinausgehende Veränderungen sind mit der zuständigen Fachstelle zu besprechen.

Art. 30 Ortsbildschutzgebiet

- ¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- ² Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschutzgebiet ist wegen seiner kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung zu erhalten.
- ³ Die Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck und deren Einordnung in das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 31 Baudenkmäler

- ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- ² Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen.
- ³ Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Landschaft

Art. 32 Schutzzone Moos

- ¹ Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Schutzzone ist das Moos als wertvoller Zeuge der Turbenstecherei in seinem heutigen Zustand zu erhalten. *Schutzzweck*
- ² Der durch die Bewirtschaftung entstandene künstliche Terrainverlauf zu erhalten. Alle Veränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind untersagt. *Bewirtschaftung*
- ³ Das Erstellen von Neubauten ist untersagt. *Bauten und Anlagen*
- ⁴ Die Turbenhütli sind in ihrem heutigen Bestand nach Möglichkeit zu erhalten. *Turbenhütli*
- ⁵ Nicht standortgerechte Bepflanzung (z.B. Nadelbäume, Sträucher und dgl.) ist zu entfernen. *Nicht standortgerechte Bepflanzung*
- ⁶ Die Gemeinde kann im Interesse des Erhalts der schützenswerten Landschaft Bewirtschaftungsverträge abschliessen. *Bewirtschaftungsverträge*
- ⁷ Die Schiessanlage kann im Rahmen der bisherigen Nutzung umgebaut oder erneuert werden. Es gelten die Bestimmungen der LSV. *Schiessanlage*

Art. 33 Landschaftsschutzgebiet

- ¹ Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung der im Zonenplan bezeichneten, empfindlichen und gut einsehbaren Landschaftskammern Weid, Obergut, Weingarten, Obergass, Rüttigut und Moos. *Schutzzweck*
- ² Die Grundnutzung richtet sich nach der Landwirtschaftszone, soweit sie mit diesem Artikel vereinbar ist. *Nutzung*
- ³ Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Lage, Stellung, Volumen und Gestaltung in die Landschaft einzugliedern. *Bauten und Anlagen*
- ⁴ Nicht landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Gewächshäuser, Plastiktunnels, Masthallen sowie Terrainveränderungen, Ablagerungen und alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.
- ⁵ Typische Landschaftselemente wie Hochstammbäume, Hecken, usw. sind ungeschmälert zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen. *Landschaftselemente*

Art. 36 Hecken und Feldgehölze

- ¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind als prägende Elemente der Landschaft und wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden. *Schutzzweck*
- ² Der Eigentümer hat für eine fachgerechte Pflege zu sorgen. *Fachgerechte Pflege*
- ³ Die Gemeinde kann Bewirtschaftungsverträge abschliessen.

Art. 37 Einzelbäume

- ¹ Die im Zonenplan eingetragenen Bäume sind als prägende Landschaftselemente und wertvolle Lebensräume für Tiere geschützt.
- ² Die Bäume dürfen nicht entfernt werden. Sie sind bei Abgang durch die gleiche Baumart zu ersetzen.

³ Der Eigentümer hat für eine fachgerechte Pflege zu sorgen.

Fachgerecht Pflege

⁴ Die Gemeinde kann Bewirtschaftungsverträge abschliessen.

Art. 38 **Fliessgewässer**

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. *Zweck*

² Im gesamten Gewässerraum gilt ein Bauverbot. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

³ Bei landwirtschaftlicher Nutzung muss der Gewässerraum extensiv bewirtschaftet werden.

Art. 39 **Naturgefahren**

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

E Verfahrensbestimmungen, Zuständigkeiten

Art. 40 **Baubewilligungsverfahren**

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

Art. 41 **Baukommission**

Der Baukommission obliegt:

Kompetenzen

- a. die Erteilung von kleinen Baubewilligungen gemäss BewD, soweit sie in der Kompetenz der Gemeinde liegen;
- b. die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und –hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- c. die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes;
- d. die Durchführung von Einspracheverhandlungen;
- e. die periodische Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.

F Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 42 **Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50ff BauG) vom Richter geahndet.

Art. 43 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a Baureglement und Zonenplan vom 13. Juni 2001
- b Richtplan Landschaft und Umsetzungsprogramm Landschaft vom 13. Juni 2001

Art. 44 Übergangsbestimmung

Die zuständige Behörde hebt die altrechtlichen Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.

Art. 45 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Baugesuche, welche bei Inkrafttreten der neuen Grundordnung bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden (Art. 35ff BauG) sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Artikel 36 BauG.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 3. Oktober 2011 bis 28. Oktober 2011

Vorprüfung vom 14. März 2012

Publikation im Amtsblatt : 18. April 2012

Publikation im Amtsanzeiger: 19. und 26. April 2012

Öffentliche Auflage vom 20. April 2012 – 21. Mai 2012

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: 0

2. öffentliche Auflage vom 13. Juli – 13. August 2012

Publikation im Amtsanzeiger vom 12. und 19. Juli 2012

Publikation im Amtsblatt vom 11. Juli 2012

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Juni 2012

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Zwieselberg am 27. Juni 2012

Namens der Einwohnergemeinde Zwieselberg

Der Gemeindepräsident:

Ulrich Zurbuchen

Die Gemeindeverwalterin

Käthi Tschan

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zwieselberg, den 28.8.2012

Die Gemeindeschreiberin:

Käthi Tschan

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

~~Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald am-~~

siehe Genehmigung AGR

06. Dez. 2012

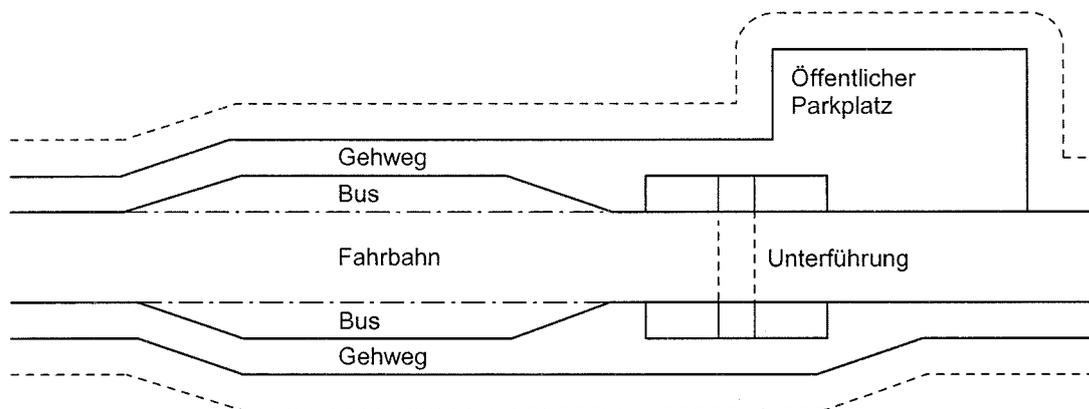
Anhang

Anhang 1 **Messweisen**

Anhang 2 **Geschützte Einzelbäume**

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie

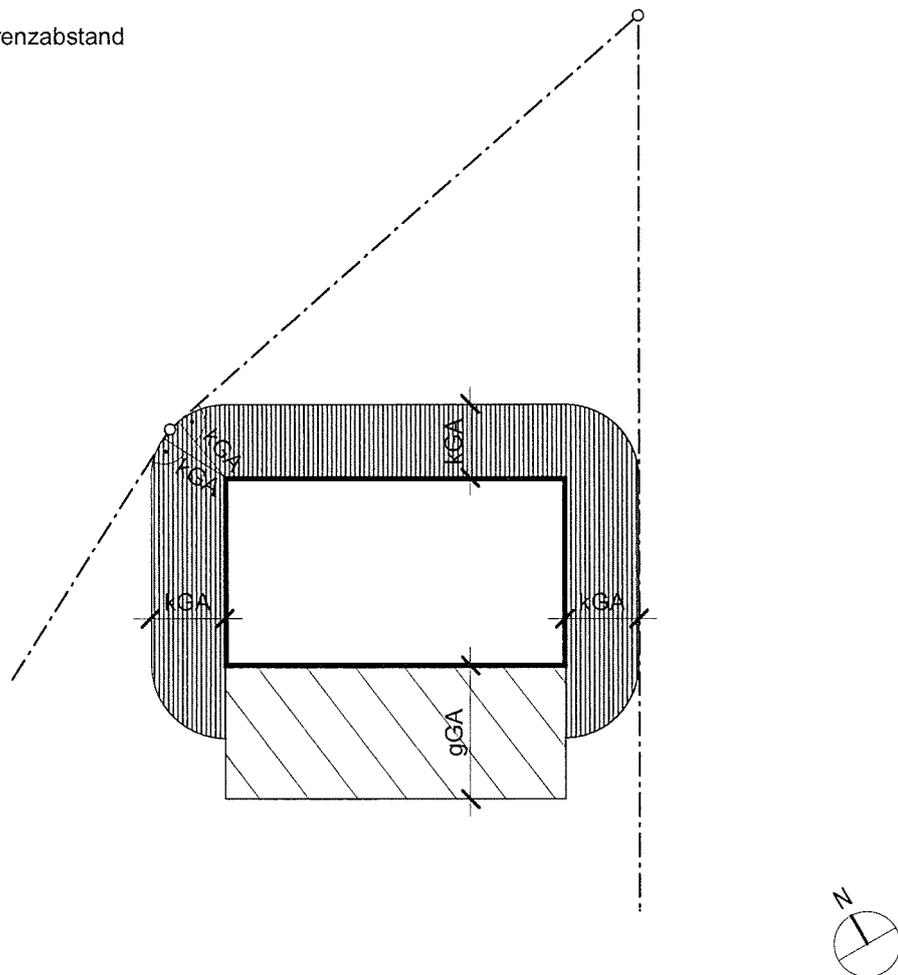


Regeln:

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Fahrbahnrand. Die Grenze der vermarkten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.

Grenz- und Gebäudeabstände

Beispiel A:
Einfacher Baukörper
Kleiner und grosser Grenzabstand



Regeln:

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

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

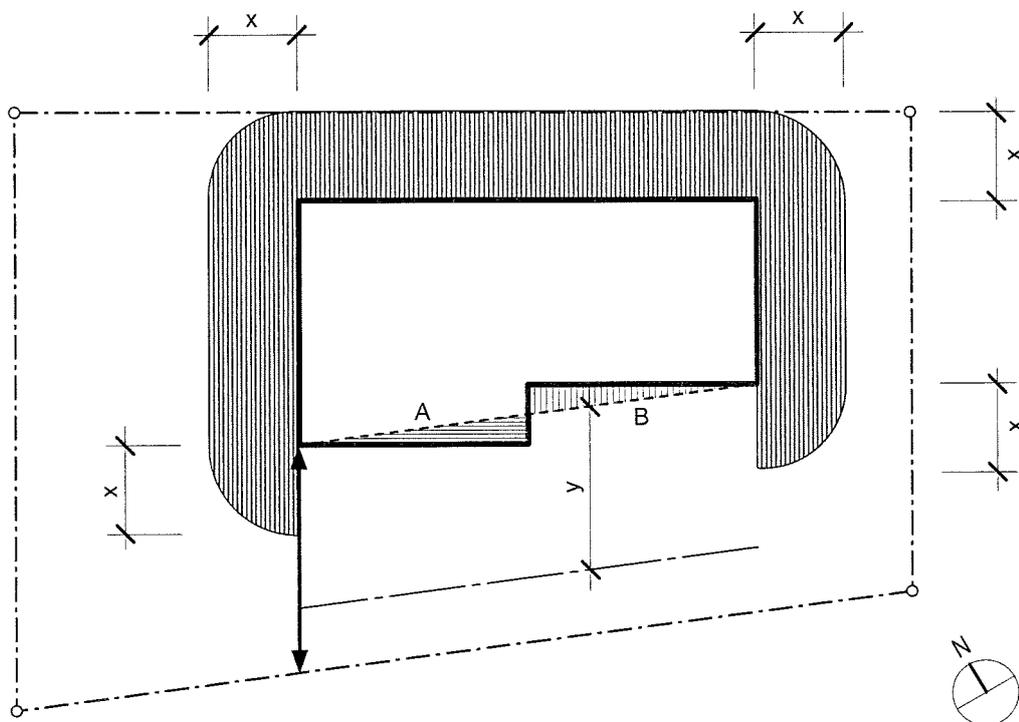
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Grenz- und Gebäudeabstände

Beispiel B:
Winkelbau
Berechnung der mittleren Abstandslinie

kGA = x
gGA = y

----- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
——— Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie



Fläche A = Fläche B

Regeln:

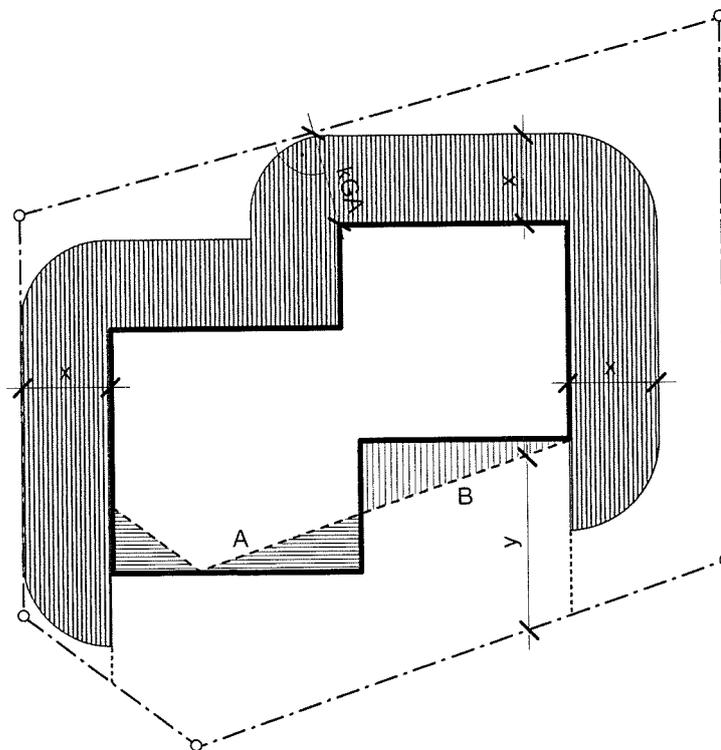
- Der Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen).
- 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 zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Grenz- und Gebäudeabstände

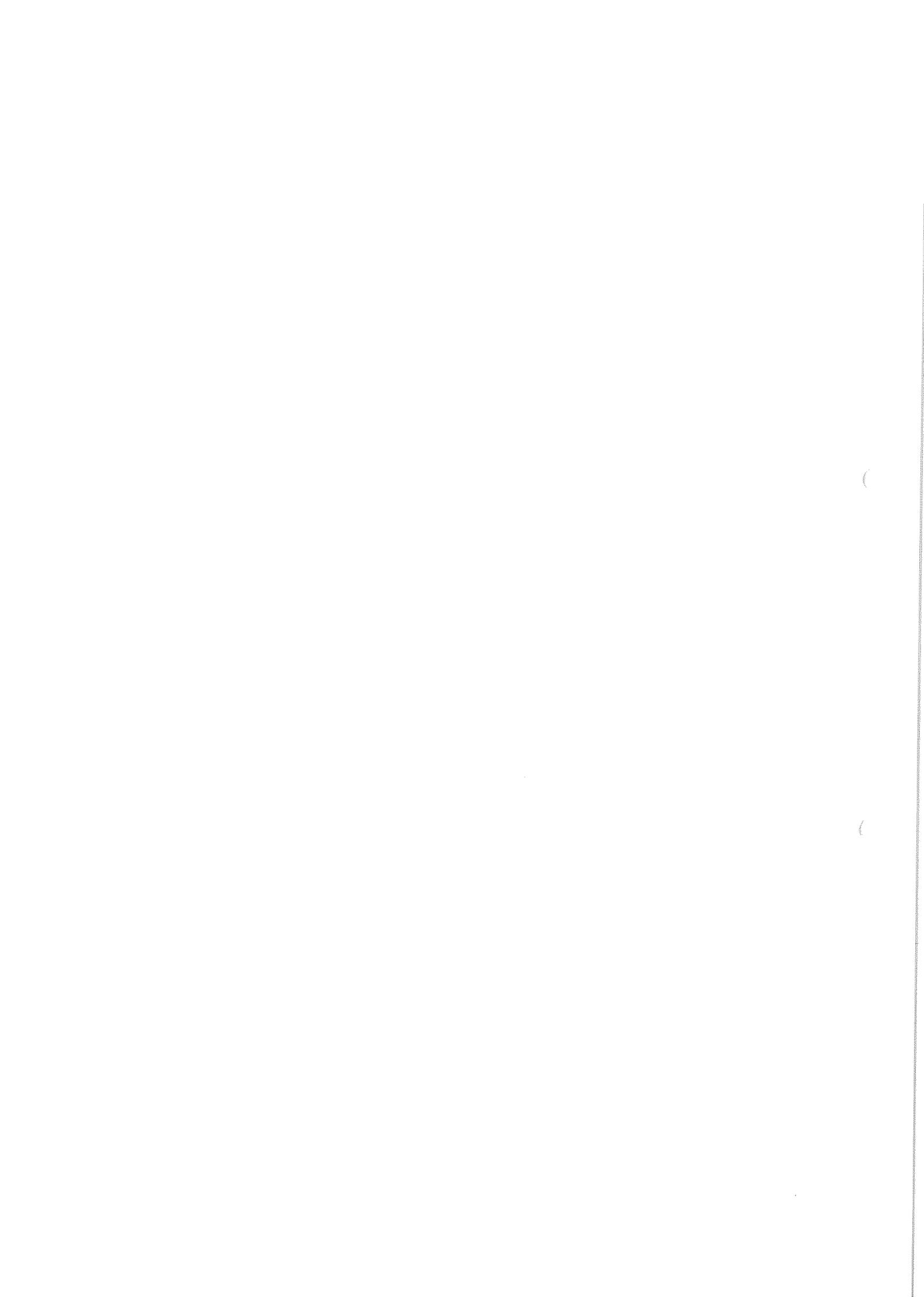
Beispiel C:
Gestaffeltes Gebäude

kGA = x
gGA = y

----- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)

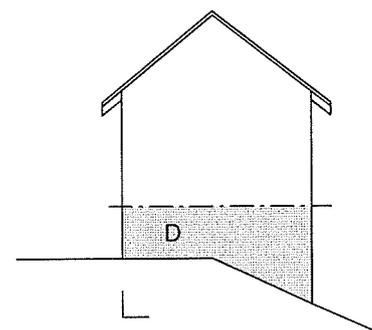
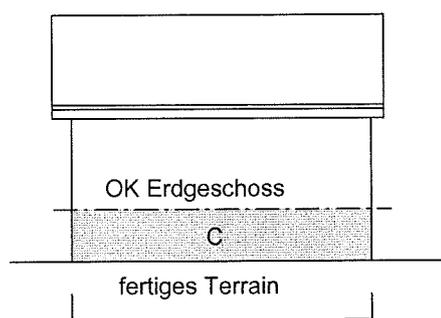
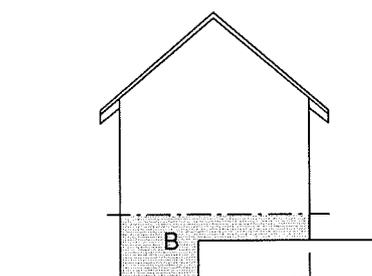
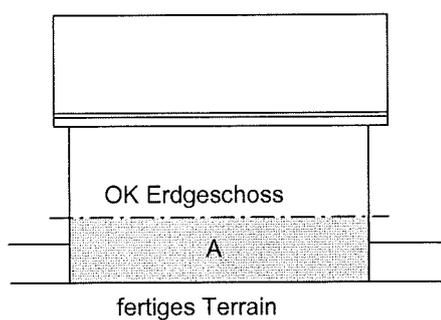


Fläche A = Fläche B
Berechnung analog den regeln vom Beispiel B.



Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis ok Erdgeschossboden den fertigen um 1.20 m überragt.



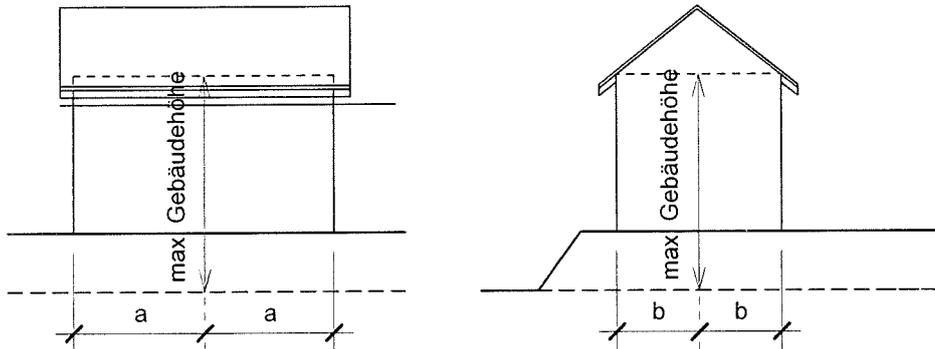
Mittlere Höhe zwischen Oberkante,
Erdgeschossfussboden und fertigem Boden

$$\frac{\text{Flächen A+B+C+D}}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$

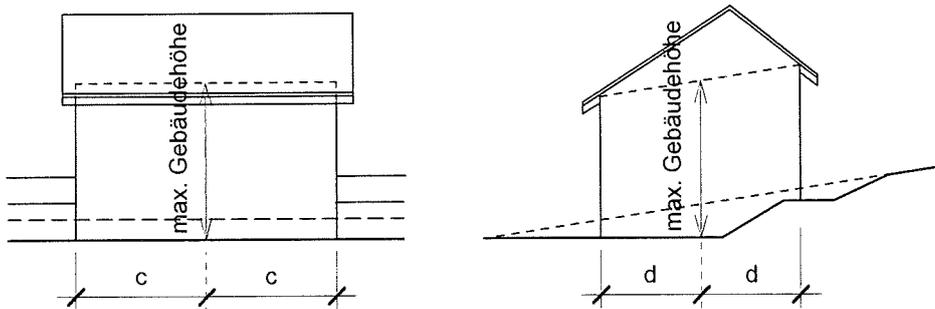


Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



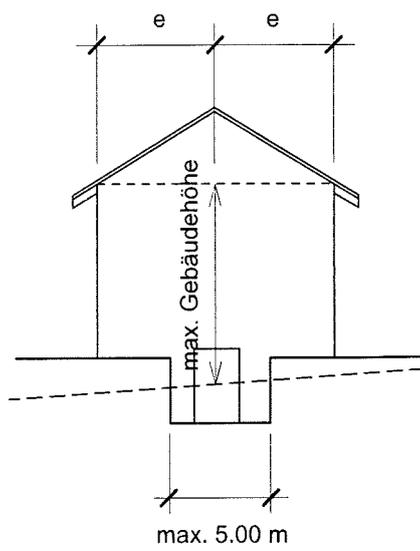
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



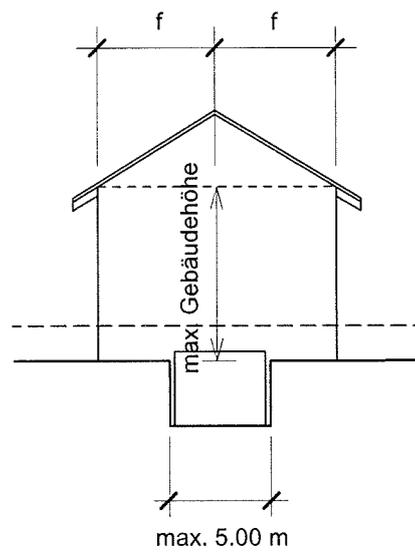
- Gewachsenes Terrain
- Fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingang



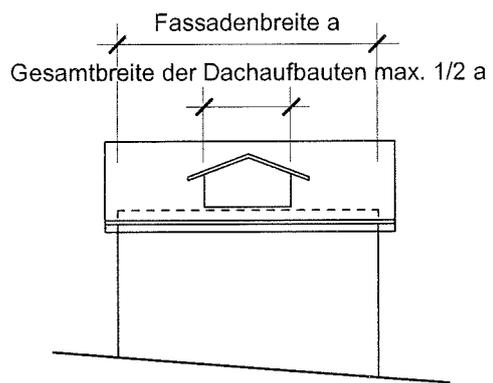
Abgrabung für Garageneinfahrt



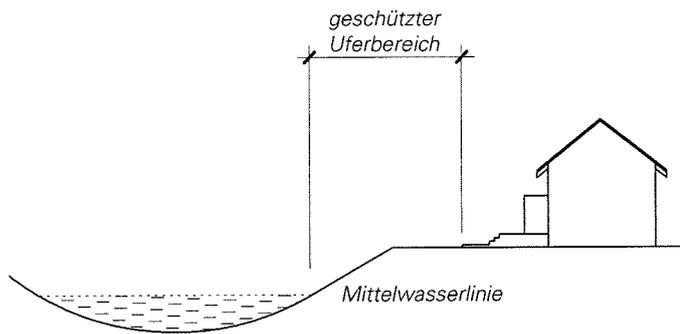


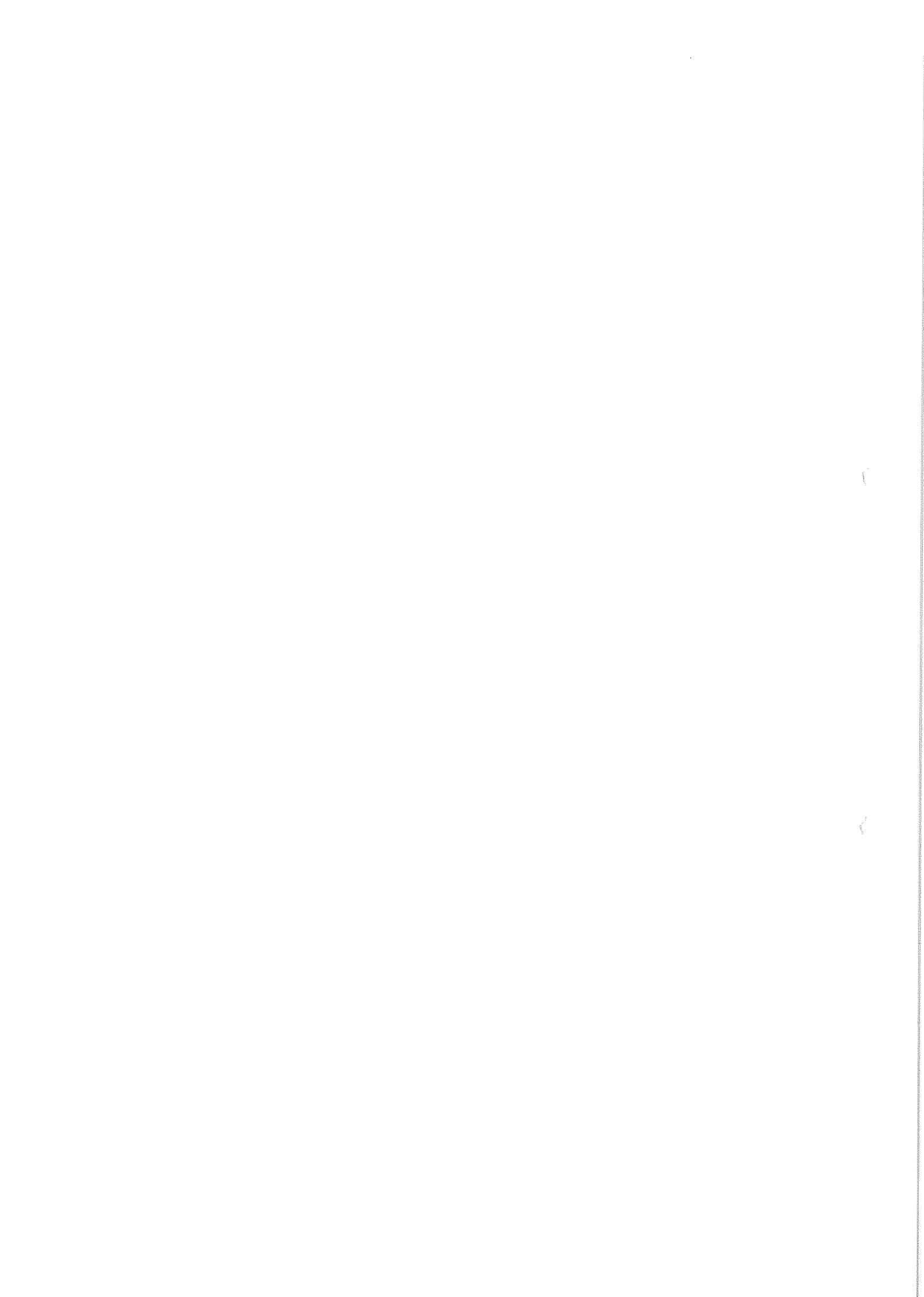
Dachaufbauten

Maximale Breite der Dachaufbauten nach GBR



Gewässerabstand





Anhang 2
Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen

Objekt-Nr.	Parzelle-Nr.	Standort	Bezeichnung
E 1	174	Obere Gasse	Linde mit Weissdornbusch
E 2	335	Büel	Nussbaum auf Grabhügel
E 3	119	Farneren	Linde an Kantonsstrasse
E 4	59	Glütsch	Linde
E 5	363	Glütsch	Roskastanie
E 6	172	Sodmatte	Linde im Hühnerhof
E 7	119	Farneren	Birke bei Schopf
E 8	251	Moos	Birke
E 9	183	Moos	3 Birken (Baumgruppe)
E 10	183	Moos	Birke
E 11	223	Moos	3 Birken beim Schopf (Baumgruppe)
E 12	346	Beim Wald	Linde

