

Einwohnergemeinde Därstetten

BAUREGLEMENT

25. Juni 2009
Exemplar für die Genehmigung



Baureglement der Gemeinde Därstetten
INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich

2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts;
Verhältnis zum Privatrecht

Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

3. Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

4. Baubewilligungspflicht/Bauentscheid

Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn

Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

5. Erschliessung

Art. 7 Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und
Detailerschliessung

Art. 8 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungen

Art. 9 Erstellung durch Grundeigentümer

Art. 10 Verhältnis Weggenossenschaften/Gemeinde bezüglich Strasse

Art. 11 Alp- und Forsterschliessungsstrasse

6. Gestaltungsgrundsätze

Art. 12 Strassenraumgestaltung

Art. 13. Bau- und Umgebungsgestaltung allgemein

Art. 14 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauer

7. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 15 Flächen für die Parkierung

Art. 16 Neben- und Abstellräume

C Baupolizeiliche Vorschriften

8. Bauweise

- Art. 17 Offene Bauweise
- Art. 18 Gestaltungsfreiheit

9. Mass der Nutzung

- Art. 19 Allgemeines

10. Bauabstände

- Art. 20 Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien
- Art. 21 Bauabstand von öffentlichen Strassen
- Art. 22 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen
- Art. 23 Bauabstand von Oberflächengewässern
- Art. 24 Bauabstand vom Wald
- Art. 25 Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund
- Art. 26 Bauabstände für An- und Nebenbauten
- Art. 27 Bauabstände für unterirdische Bauten
- Art. 28 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen
- Art. 29 Unterschreiten der Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile
- Art. 30 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Art. 31 Gebäudeabstand

11. Baugestaltung

- Art. 32 Grundsatz
- Art. 33 Gebäudelänge
- Art. 34 Geschosse
- Art. 35 Gebäudehöhe
- Art. 36 Gestaffelte Gebäudehöhe
- Art. 37 Ausbau des Dachraumes
- Art. 38 Dachgestaltung
- Art. 39 Fassadengestaltung
- Art. 40 Gestaltung von An- und Nebenbauten

12. Gesundheit

- Art. 41 Besonnung/Belichtung
- Art. 42 Lärmschutz

13. Energie

- Art. 43 Energieträger

D Zonen- und Gebietsvorschriften

14. Bedeutung und Übersicht

- Art. 44 Bedeutung
- Art. 45 Übersicht

15. Bauzonen

- Art. 46 Allgemeine Bestimmungen
- Art. 47 Kernzone (KZ)
- Art. 48 Ländliche Dorfzone (LD)
- Art. 49 Wohnzone (W2)
- Art. 50 Wohn- /Gewerbezone (WG2)
- Art. 51 Gewerbezone (GZ)
- Art. 52 Gewerbezone Bahnhof (GZB)
- Art. 53 Sonderzone Holzlager
- Art. 54 Zone mit Planungspflicht Nr. 1 „Kehlstadt Land“
- Art. 55 Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)
- Art. 56 Campingzone (CZ)
- Art. 57 Grünzone (GrZ)
- Art. 58 Baupolizeiliche Masse

16. Landwirtschaftszonen

- Art. 59 Landwirtschaftszone (LZ)
- Art. 60 Mast- und Zuchtbetriebe/Bienenhäuser

17. Andere Nutzung

- Art. 61 Bauten auf Bahnarealen

18. Gefahrengelände, Schutzgebiete, Schutzobjekte

- Art. 62 Bauen in Gefahrengeländen
- Art. 63 Gefahrengelände mit erheblicher Gefährdung
- Art. 64 Gefahrengelände mit mittlerer Gefährdung
- Art. 65 Gefahrengelände mit geringer Gefährdung
- Art. 66 Gefahrengelände mit nicht bestimmter Gefahrenstufe
- Art. 67 Erhaltung; Pflege und Wiederherstellung
- Art. 68 Entschädigung
- Art. 69 Baudenkmäler
- Art. 70 Ortsbildschutzgebiete
- Art. 71 Landschaftsschutzgebiete allgemein
- Art. 72 Landschaftsschutzgebiete „Rundhöcker“
- Art. 73 Landschaftsschutzgebiete „Buuschental“
- Art. 74 Landschaftsschutzgebiete „Nidflue“
- Art. 75 Landschaftsschutzgebiete „Moos-Moosweidli“
- Art. 76 Schutzzonenplan Simme
- Art. 77 Feuchtgebiete
- Art. 78 Naturobjekte allgemein

- Art. 79 Einzelbäume
- Art. 80 Feld- und Ufergehölz, Hecken
- Art. 81 Gewässer
- Art. 82 Trockenstandorte
- Art. 83 IVS-Objekte

E Verfahrensvorschriften

19. Bau- und Ausnahmegenehmigungsverfahren

- Art. 84 Baueingabe/Allgemeine Anforderungen
- Art. 85 Baueingabe/Besondere Anforderungen
- Art. 86 Zuständigkeit Gemeinderat
- Art. 87 Zuständigkeit Baukontrolle

20. Planerlassverfahren

- Art. 88 Information und Mitwirkung
- Art. 89 Zuständigkeiten Gemeinderat
- Art. 90 Zuständigkeiten Gemeindeversammlung

21. Baupolizei

- Art. 91 Zuständigkeit/Gemeinderat
- Art. 92 Zuständigkeit/Baukontrolle

F Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 93 Widerhandlungen
- Art. 94 Inkrafttretung
- Art. 95 Aufhebung bestehender Pläne und Vorschriften

Anhang

Messweise

In der Absicht, eine gesunde Bauweise zu gewährleisten, eine wirtschaftliche und zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Baulandes zu fördern, die Schönheit und charakteristische Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren, erlässt die Gemeinde Därstetten das nachstehende Baureglement.

Kapitel A: Allgemeine Bestimmungen

1. Abschnitt: Geltungsbereich

Art. 1 ¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Bauzonenplan sowie dem kommunalen Plan der Schutzgebiete und –objekte die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen, z. B. bei Überbauungsordnungen.

2. Abschnitt: Vorbehalt des kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

Art. 2 Vorbehalt des kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZZGB Art. 79ff), zu beachten.

² Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

3. Abschnitt: Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV).

² Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

Kapitel B: **Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung**

4. Abschnitt: Baubewilligungspflicht/Bauentscheid

Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn

¹ Bauten, Anlange und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Die genauen Bestimmungen sind im Baubewilligungsdekret vom 01.01.1986 (BewD) aufgeführt.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG).

³ Als bewilligungsfrei gelten Bauten im Sinne von Art. 5 BewD. Die Grenzabstände gemäss Art. 26 / 27 und gemäss EGzZGB sind auch bei bewilligungsfreien Bauten einzuhalten.

Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung für die Erteilung

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen sie:

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und – wo vorgeschrieben – über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

5 Abschnitt: Erschliessung

Art. 7 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detaillerschliessung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und –reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

² Bei Überbauungen mit mehreren Häusern kann der Gemeinderat eine Etappierung der Erschliessung festlegen.

Art. 8 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Art. 9 Erstellung durch Grundeigentümer

¹ Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür die Grundsätze der Kant. Baugesetzgebung Art. 109 BauG ff:

- a) Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Überbauungsordnung zu erstellen.
- b) Zeit und Höhe der Leistung der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil müssen rechtskräftig festgelegt sein.
- c) Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

² Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde/Bäuert/Weggenossenschaft zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hält den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese den bisherigen Eigentümern und meldet – sobald die Verfügung rechtskräftig ist – die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch an.

Art. 10 Verhältnis Weggenossenschaften/Gemeinde bezüglich Strassen

¹ Im ganzjährigen bewohnten Gebiet kann die Gemeinde Strassen und/oder Wegabschnitte von Weggenossenschaften übernehmen.

² Der Unterhalt von Strassen und Wegen ist grundsätzlich Sache des Eigentümers. Im ganzjährig bewohnten Gebiet übernimmt die Gemeinde den Winterdienst (Schneeräumung und Glatteisbekämpfung) auch auf den Abschnitten der Weggenossenschaften.

³ Im Rahmen eines Strassen- und Wegreglementes können Einzelheiten geregelt werden.

Art. 11 Alp- und Forsterschliessungsstrassen

¹ Alp- und Forsterschliessungsstrassen sind Erschliessungsstrassen zur rationellen Nutzung von Wald und Alpgebiet.

² Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

- a) Alp- und Forstwirtschaftsstrassen dienen grundsätzlich der land-, alp- oder forstwirtschaftlichen Nutzung.
- b) Alp- und Forstwirtschaftsstrassen haben sich in die Landschaft einzufügen und dürfen den Naturhaushalt nicht gefährden.
- c) Bewirtschaftungswege sind – insbesondere dort, wo sie als Wanderwege dienen – wo immer möglich mit einem Naturbelag zu versehen. Notwendige Terrainveränderungen sind mit ingenieurbioologischen Massnahmen zu sichern und naturnah zu gestalten.

6. Abschnitt: Gestaltungsgrundsätze

Art. 12 Strassenraumgestaltung

¹ Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzungen auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

² Bei allen Projekten im Strassenraum ist darauf zu achten, dass sowohl die bestehende Grünsubstanz als auch weitere prägende Elemente (Zäune, Mauern, Nebenbauten, etc.) erhalten oder ersetzt werden, bzw. neue Elemente eingebracht werden. Es kann sich dabei um Einzelbäume, Baumreihen, Niederhecken usw. handeln.

³ Beim Neubau oder Änderungen von Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkflächen ist grundsätzlich ein möglichst hoher Anteil an unversiegelter Oberflächengestaltung anzustreben.

Art. 13 Bau- und Umgebungsgestaltung allgemein

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.

Bauten, welche diese Bedingungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Bezüglich Bau- und Fassadengestaltung gilt zudem Art. 32 ff.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach; Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;

- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt. Bezüglich Anforderungen an die Baueingabe-Unterlagen siehe Art. 84.

³ Baugesuche können vor ihrer Behandlung in den folgenden Fällen durch einen die Gemeinde beratenden Fachausschuss beurteilt werden, der aus mindestens zwei unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen besteht:

- In Schutzgebieten und –objekten mit ihrer Umgebung gem. Vorschriften zum Schutzzonenplan alle Abbruch- und Baugesuche.
- In den übrigen Fällen alle im ordentlichen Verfahren zu behandelnden Gesuche, sofern sie bauliche Veränderungen betreffen, welche sich negativ auf das Orts- und/oder Landschaftsbild auswirken können.

Die Gesuchsteller sind berechtigt, ihre Projektabsichten durch die Fachinstanz als Voranfrage beurteilen zu lassen.

Art. 14

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

² Terrinaufschüttungen auf einer Fläche über 100 m² dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 1.0 m überragen. Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immission) bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

³ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen und sind in natürlichen Materialien auszuführen.

⁴ Übereinander liegende Stützmauern sind im Ausmass einer Staffelung gestattet. Der horizontale Abstand muss mindestens 1,5 m betragen, die Fläche ist zu begrünen.

⁵ Seitliche Stützmauern in der Verlängerung des Sockelgeschosses dürfen insgesamt im Maximum die halbe Länge der entsprechenden Fassade aufweisen.

⁶ Stützmauern längs von Strassen dürfen inkl. der Brüstung nicht höher als 80 cm ausgeführt werden. Im Interesse der Verkehrssicherheit kann eine angemessene Zurücksetzung verlangt werden. Für den Abstand zur Strasse ist Artikel 21 massgebend.

7. Abschnitt: Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 15 Flächen für die Parkierung

¹ Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der kantonalen Bauverordnung (Art. 50), wobei pro Wohnung mindestens ein gedeckter oder ungedeckter Abstellplatz vorhanden sein muss.

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen und für klar bezeichnete Gebiete von diesen Werten abweichen.

² In der Kernzone sind die nach Abs. 1 notwendigen Autoabstellplätze nach Möglichkeit in Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

³ Für alle Autoparkplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

⁴ Wer mittels einer Dienstbarkeit den gesicherten Nachweis erbringt, dass er über Autoparkplätze auf einem direkt angrenzenden Grundstück verfügt – ohne dass dadurch auf diesem Grundstück die Norm unterschritten wird – wird im Umfang der gesicherten Plätze von der Ersatzabgabe befreit. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der Bauverordnung (Art. 56 Abs. 2) zu verwenden.

⁵ Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 6000.–. Die Abgabe kann um max. 50 % hinauf- oder herabgesetzt werden, je nach dem Vor- oder Nachteil, der für den Grundeigentümer mit dem Fehlen der Parkplätze verbunden ist.

⁶ Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

Art. 16 Neben- und Abstellräume

¹ In Gebäuden mit Wohnungen sind den Bewohnern im Hauptgebäude genügend Abstellräume (Reduits/ abschliessbare Estrich- oder Kellerabteile) zur Verfügung zu stellen.

² Die Gesamtfläche soll für 1- und 2-Zimmerwohnungen wenigstens 5 m² für grössere Wohnungen mindestens 7 m² pro Wohnung betragen.

³ In die Berechnung werden nur Räume mit einer Raumhöhe > 1,5 m einbezogen. Garagen werden in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

⁴ Die Neben- und Abstellräume dürfen nicht zweckentfremdet werden (Art. 48 Abs. 1 BauV).

Kapitel C: **Baupolizeiliche Vorschriften**

8. Abschnitt: Bauweise

Art. 17 Offene Bauweise

¹ Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 22ff, Art. 58), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie, bei deren Fehlen die Strassenabstände (Art. 21) einzuhalten.

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 58 genannten Masse beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nicht erlaubt.

Art. 18 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).

9 Abschnitt: Mass der Nutzung

Art. 19 Allgemeines

Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften und den Grenzwerten gemäss Art. 58.

10. Abschnitt: Bauabstände

Art. 20 Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien

¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Art. 21 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Von Strassen der Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes senkrecht zur Verkehrsachse gemessen.

² Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und eine solche der Detailerschliessung ist Art. 107 BauG massgebend.

³ Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen

- a) für Personenwagen mindestens 5.50 m betragen
- b) für grössere Fahrzeuge mindestens Garagentiefe betragen, resp. gemäss den Weisungen der Baupolizeibehörde ausgeführt werden.
- c) für gedeckte Abstellplätze ohne Tor gelten die Strassenabstände gem. Abs. 1

Bei Bauten an der Staatsstrasse muss die Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes eingeholt werden.

⁴ Für Stützmauern und bewilligungsfreie Bauten bis 0,8 m Höhe gilt ein Strassenabstand von 0,5 m, ansonsten der normale Abstand (Art. 21 Abs. 1)

⁵ Bauliche Massnahmen im Bauverbotsstreifen entlang der Kantonsstrasse bedürfen der Zustimmung der kant. Strassenaufsichtsbehörde.

⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kant. Strassengesetzes.

Art. 22

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

¹ Von selbstständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2 m einzuhalten.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 0,5 m.

³ In dem sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 1 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 3 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 1 m an diese heranreichen.

⁴ Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.

Art. 23

Bauabstand von Oberflächengewässern

¹ Entlang der Simme gilt der im Schutzzonenplan Simme festgelegte Perimeter gleichzeitig als Bauabstand.

² Entlang der übrigen Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der

ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände (gemessen ab Mittelwasserlinie):

Oeygraben, Bunschenbach:	10m
übrige Gewässer:	7m

³ Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3m zu wahren.

⁴ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁵ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Art. 24 Bauabstand vom Wald

Der Waldabstand richtet sich nach der Waldgesetzgebung und beträgt für bewohnte Bauten mindestens 30 m. Ausnahmen können aus wichtigen Gründen von der zuständigen kantonalen Behörde bewilligt werden.

Art. 25 Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 58 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Vorbehalten bleibt Art. 27 Abs. 2 (unterirdische Bauten).

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude und Gebäudeteile ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (kleine Seite mehr als 10 % länger als die andern und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁴ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Art. 26 Bauabstände für An- und Nebenbauten

¹ Bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhalle und dgl., deren Grundfläche 25 m² nicht übersteigt, sowie

unbewohnte An- und Nebenbauten und bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen von max. 40 m² Grundfläche, dürften mit Zustimmung des Nachbarn bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Gebäudehöhe 3.0 m und die Firsthöhe 4.5 m nicht übersteigt.

² 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.

³ Vorbehalten bleibt Art. 17.

Art. 27 Bauabstände für unterirdische Bauten

¹ Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen sind. Weder Zugang noch Zufahrt dürfen breiter als 3 m sein und innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Art. 28 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

¹ Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbekken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art. 29 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden (Art. 79ff EGzZGB).

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht).

Art. 30

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden oder Abstützungen) dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.70 m, Hauptdächer höchstens 2.30 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 31

Gebäudeabstand

¹ 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.

² Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 12 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdischen Bauten und Tiefbauten sowie Art. 17 Abs. 3 bleiben vorbehalten.

³ Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 26 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund 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 Grenzabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kantonalen Bauverordnung überschritten würden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 25 ff.

11. Abschnitt: Baugestaltung

Art. 32 Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sich in die überlieferte Bauart einfügen.

Art. 33

Gebäudelänge

¹ Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppe einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 58 genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang I).

³ Bei Gebäuden mit Schrägdächern wird als Gebäudelänge die Fassade rechtwinklig zu Firstrichtung bezeichnet. Die Fassade parallel zur Firstrichtung wird als Gebäudetiefe bezeichnet.

⁴ Anbauten am Hauptgebäude dürfen im Maximum eine Länge von 50 % der Fassadenlänge aufweisen (Messweise siehe Anhang). Sie sind um mindestens 2 m von der Hauptfassade zurückzusetzen.

Art. 34

Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis OK Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten bis max. 5m Breite werden nicht angerechnet.

³ Der Dachausbau gilt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis OK Fusspfette gemessen 1.0 m überschreitet.

⁴ Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.

⁵ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften vorbehalten.

Art. 35

Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden, oder der Abgrabung (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit OK des Dachsparrens. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite bis 5 m, sowie Giebelfelder werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 58) darf bei Bauten auf ebenem Terrain auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Seitenfassade des Hauptgebäudes gemessen und darf talseitig bis zu max. 1,5 m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 36 Gestaffelte Gebäudehöhe

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und OK des Dachsparrens 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.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art. 37 Ausbau des Dachraumes

¹ Als Dachraum gilt der Raum über dem obersten zulässigen Vollgeschoss.

² Kniewände bis max. 1.00 m über dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind bei eingeschossigen Bauten mit einer Gebäudelänge von 9.00 m und mehr, bei zweigeschossigen von 12.00 m und mehr, gestattet. Bei schmaleren Häusern ist keine Kniewand erlaubt.

³ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

Art. 38 Dachgestaltung

¹ Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Satteldächer gestattet. Die Dachneigung darf nicht weniger als 20 Grad (= 36 %) und nicht mehr als 30 Grad (= 57 %) alte Teilung betragen. In begründeten Fällen (z.B. Gehrschild-Haus) steht der Ausnahmeweg offen.

² Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich gut in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einordnen. Glänzende oder sonst wie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metallflächen an Bauten und Anlagen, ausgenommen Kupfer, müssen gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 30 m² müssen begrünt oder als begehbbare Terrassen ausgebildet werden.

⁴ Als Dachaufbauten sind Giebel, Lukarnen, Pultdächer und Dachgauben zugelassen, wenn sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten darf nicht mehr als 50 % der betreffenden Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.

- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppern muss die Dachneigung mindestens 10 Grad (= 18 %) betragen.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss min. 30 cm tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.
- Dachschlepper sind nur bei bestehenden Gebäuden gestattet, sofern bereits ein solcher vorhanden ist.
- Dacheinschnitte sind nur in Kombination mit Giebeleinbauten zulässig.

⁵ Dachaufbauten und Dachfenster dürfen nirgends näher als 1.0 m an eine First oder Gratlinie reichen und weder trauf- noch giebelseitig die Fassadenflucht des Gebäudes überragen.

⁶ Dachflächenfenster gelten nicht als Dachaufbauten. Das Glaslicht darf nicht grösser als 1 m² sein. Die Rahmen müssen die gleiche Farbe wie das Dach aufweisen. Form und Anzahl sind auf die Dachfläche abzustimmen.

⁷ Der Vorsprung des Hauptdaches muss auf der Hauptgiebel- und Traufseite min. 18 % der Gebäudebreite über die Fassadenflucht und mindestens 0.40 m über die Balkonfluchten ausragen (Messweise ohne Dachrinne). Auf der rückwärtigen Giebelseite hat der Dachvorsprung min. $\frac{3}{4}$ des Hauptgiebels zu betragen.

⁸ Die Masse der Ort- und Traufbretter sind auf das konstruktiv erforderliche Minimum zu beschränken.

⁹ In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten der Land- und Alpwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, kann die Bauwilligungsbehörde, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, abweichende Bestimmungen gestatten oder verlangen.

Art. 39

Fassadengestaltung

¹ Für die Fassaden der Hauptgebäude von Wohnbauten sind in der Regel folgende Konstruktionen zu verwenden:

- a) für Kellergeschosse resp. Sockelgeschosse: Massivbauweise
- b) für den Oberbau: Holzbauweise

Bei Zweckbauten, so z. B. bei Bauten der Landwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, sind in Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, davon abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestattet.

² Die Baupolizei kann Material- und Farbmuster verlangen, bzw. deren Begutachtung am Rohbau unter die Auflagen der Bauwilligung aufnehmen lassen.

³ Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Fassadenmaterialien und –anstriche sind untersagt.

Art. 40 Gestaltung von An- und Nebenbauten

¹ An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Die müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

² Bezüglich der Dachgestaltung gilt Art. 38 sinngemäss.

12. Abschnitt: Gesundheit

Art. 41 Besonnung/Belichtung

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

² Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tagesaufenthaltsraum (Wohnzimmer und Kinderspielraum) sind mindestens 2 m², als senkrecht stehende Fenster auszugestalten.

³ Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung.

Art. 42 Lärmschutz

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

² Soweit im Zonenplan nichts Abweichendes festgelegt ist, gilt Art. 58.

13. Abschnitt: Energie

Art. 43 Energieträger

¹ Mittels Überbauungsordnung kann für einzelne Teile des Gemeindegebietes vorgeschrieben werden, dass für alle geeigneten Zwecke ein leitungsgebundener Energieträger zu verwenden ist, oder Gemeinschaftsheizungen vorzusehen sind.

² Das entsprechende Konzept ist der Gemeinde zur Genehmigung zu unterbreiten.

Kapitel D: **Zonen- und Gebietsvorschriften**

14. Abschnitt: Bedeutung und Übersicht

Art. 44 Bedeutung

¹ Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

³ Der Zonenplan 1 unterteilt das Baugebiet in die verschiedenen Arten von Bauzonen. Der Zonenplan 2 zeigt die Naturgefahrenstufen.

⁴ Der Plan der Schutzgebiete und –objekte hält die Landschaftsschutzgebiete und Naturobjekte fest.

Art. 45 Übersicht

¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

a) Bauzonen

- KZ Kernzone
- LD Ländliche Dorfzone für bestehende Siedlungsgebiete und deren Arrondierung
- W2 Wohnzone für zweigeschossige Wohnbauten
- WG2 Wohn-/Gewerbezone für zweigeschossige Bauten
- GZ Gewerbezone
- GZB Gewerbezone Bahnhof
- SoZ Sonderzone Holzlager
- ZPP Zone mit Planungspflicht (Art. 93/94 BauG)
- ZÖN Zone für öffentliche Nutzung
- CZ Camping-Zone
- GrZ Grünzone

b) Landwirtschaftszone

- LZ Landwirtschaftszone

² Zonenüberlagernd können folgende Arten von Gebieten ausgeschieden werden:

- USG Uferschutzgebiet
- LSG Landschaftsschutzgebiet
- OBS Ortsbildschutzgebiet
- GG Gefahrengbiet

15. Abschnitt: Bauzone

Art. 46 Allgemeine Bestimmungen

¹ Pro Neubau in den Bauzonen muss mind. die Hälfte der Wohnungen eine Bruttogeschossfläche (BGF) von über 100 m² aufweisen.

² Mast- und Zuchtbetriebe sind nicht gestattet.

³ Bienenhäuser sind in der Bauzone untersagt.

Art. 47 Kernzone (KZ)

¹ Die Kernzone (KZ) umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung in den Ortskernen. Sie ist eine Zone gemischter Nutzung für zentrale Dienste, Geschäfte, Büros, Wohnen und stilles Gewerbe. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe, insbesondere solche, die die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Lärmimmissionswerte überschreiten oder den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² Für Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gilt Art. 69

³ In Anwendung der Besitzstandsgarantie (Art. 4) sind Wiederaufbauten nach einem Teilabbruch oder Brandfall gestattet. Es sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- a) die bestehenden Gebäudeabmessungen dürfen max. um 5 % überschritten werden
- c) die Nutzung muss mit den Zonenvorschriften übereinstimmen
- d) entlang einer Strasse dürfen die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

⁴ In der Kernzone kann unter Vorbehalt der privatrechtlichen Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Dorfbildes erfordert.

⁵ Es wird empfohlen, vor Einreichen des Baugesuches der Baupolizeibehörde einen Entwurf vorzulegen, aus dem Bauweise, Fassaden, Dachgestaltung sowie die Einordnung des Bauvorhabens ins Dorfbild ersichtlich sind.

⁶ Für die Beurteilung der Bauvorhaben kann eine Fachinstanz beigezogen werden.

⁷ Um-, An- und Neubauten haben in ihrer äusseren Erscheinung den Charakter der bestehenden Kernzone zu respektieren. Dabei sind Strassenraum und Platzverhältnisse, Stellung und Grösse der Baukörper sowie die Fassaden- und Dachgestaltung, Baumaterialien und Farben der Gesamtheit des Dorfbildes massgebend.

⁸ Grössere Bauvorhaben, die die baupolizeiliche Masse übersteigen (Hotels, zusammenhängende Baugruppen usw.), bedürfen einer Überbauungsordnung gem. BauG Art. 88. Darin sind die Elemente der traditionellen Bauweise zu übernehmen. Die Baupolizeibehörde legt den diesbezüglichen Perimeter fest.

Art. 48

Ländliche Dorfzone (LD)

¹ Die ländliche Dorfzone (LD) umfasst im Wesentlichen bestehende Siedlungskerne, mit dem Ziel, diese in ihrer Struktur zu erhalten und zu ergänzen. In dieser Zone sind Bauten für die Landwirtschaft, für das Wohnen sowie für ländlich herkömmliche Laden-, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe zugelassen. Gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, die den Charakter der ländlichen Dorfzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² Es wird empfohlen, vor Einreichen des Baugesuches der Gemeindebehörde einen Entwurf vorzulegen, aus dem Bauweise, Fassaden- und Dachgestaltung, sowie die Einordnung des Bauvorhabens ins Dorfbild ersichtlich sind.

³ Für die Beurteilung der Bauvorhaben kann eine Fachinstanz beigezogen werden.

⁴ Um- An- und Neubauten haben in ihrer äusseren Erscheinung den Charakter der bestehenden ländlichen Dorfzone zu respektieren. Dabei sind Strassenraum- und Platzverhältnisse, Stellung und Grösse der Baukörper sowie die Fassaden- und Dachgestaltung, Baumaterialien und Farben der Gesamtheit des Dorfbildes massgebend.

⁵ Die Gestaltungsfreiheit gem. Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

Art. 49

Wohnzone (W2)

¹ Die Wohnzone (W2) ist der Wohnnutzung vorbehalten, wobei in der Regel zweigeschossige, freistehende Häuser vorgesehen sind.

² Zugelassen sind:

- a) kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.
- b) die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sowie die für den täglichen Bedarf notwendigen Ladengeschäfte ohne grossen Publikumsverkehr.

³ In den Wohnzonen gilt die offene Bauweise.

⁴ Für die Parzelle Nr. 656 ist im Baubewilligungsverfahren mit baulichen Massnahmen sicherzustellen, dass zwischen Mittelachse der Strasse und dem Empfangspunkt bei den exponiertesten Räumen

mit empfindlicher Nutzung eine Schallpegeldifferenz von 20 dBA (tags und nachts) eingehalten werden kann.

Art. 50

Wohn-/Gewerbezone (WG2)

¹ In der Wohn-/Gewerbezone (WG2) sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

² Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremden Verkehr verursachen (Art. 90 BauV).

³ Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze.

Art. 51

Gewerbezone (GZ)

¹ Die Gewerbezone ist Industrie- und Gewerbebauten vorbehalten.

² Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzung, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen (Art. 90 BauV).

³ Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Art. 52

Gewerbezone Bahnhof (GZB)

¹ In der Gewerbezone Bahnhof sind Gewerbebauten, Verkaufsgeschäfte, Tankstellen, eine öffentliche Recyclingstelle und eine Milchsammelstelle zugelassen.

² Hauptbauten müssen mit geneigten Dächern bedeckt werden. Die Firsrichtung muss parallel zur Kantonsstrasse liegen. Anbauten, Tankstellen oder andere Kleinbauten dürfen auch mit einem Flachdach abgeschlossen werden. Die Stellung, Gestaltung und Materialisierung der Bauten ist so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Die frühzeitige Absprache mit der Denkmalpflege betreffend geschütztes Objekt Nr. 358 wird empfohlen.

Art. 53

Sonderzone „Holzlager“

¹ Die Zone dient der Lagerung von unbehandeltem Rundholz aus der Region sowie der Abgrenzung des Areals zum Gewässerraum und dem Wald.

² Die Erstellung von Bauten sowie das Abstellen von anderem Material oder Maschinen sind nicht gestattet.

³ Die Zone ist nördlich und westlich mit geeigneten Mitteln abzuführen. Die Lagerung von Material ausserhalb dieser Abzäunungen ist nicht gestattet.

⁴ Sobald die Zone nicht mehr als Holzlager benötigt wird, fällt sie in die Landwirtschaftszone zurück.

Art. 54 Zone mit Planungspflicht Nr. 1 „Kehlstadt Land“

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

² ZPP sind Zonen nach Art. 93/94 des kantonalen Baugesetzes.

³ Art und Mass der Nutzung:

- a) Das Wohnhaus mit vorgelagertem Garten soll in der bisherigen Art genutzt und erhalten werden.
- b) Die Scheune kann umgenutzt werden, wobei das Volumen und der Charakter des ursprünglichen Gebäudes weiterhin erhalten, bzw. erkennbar bleiben soll.
- c) Neubauten sind nicht gestattet (RRB Nr. 663/1985).

Art. 55 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	LE-Stufe
Kloster	Kirche Pfarrhaus Friedhof	Bestehend; Gebäude die der Kirche zugehören; An-, Um- und Neubauten gemäss den Vorschriften der ländlichen Dorfzone (LD).	III
Möösli	Schulhaus Mehrzweckhalle Aussensportanlagen kulturelle Einrichtung	Bestehend; Areal für öffentliche Schulen; Aussensportanlagen mit notwendiger Ausstattung	II

Hüseli

Abfallsammel-
stelle, Werkhof,
Parkplatz

Für Neubauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse;
max. Gebäudelänge: 20m
max. Gebäudebreite: 8m
max. Gebäudehöhe: 5.5m
min. Abstand zur Zonengrenze: 0m

Die in der Gefahrenzone des Klosterbachs liegenden Bereiche dürfen nur als Verkehrs- und Parkierungsfläche benützt werden.

Fahrzeuge sind auf dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen.

Bei der Umgebungsgestaltung ist die Ankunftssituation zur geschützten Kirchanlage zu berücksichtigen und grosse Sorgfalt anzuwenden. Offene Ablagerungen sind nicht gestattet. Auf die bestehenden Bäume ist Rücksicht zu nehmen. Der Abschluss zur Kiesgrube hin ist mit einer Hecke zu gestalten.

Art 56

Campingzone (CZ)

¹ Die Campingzone (CZ) „Dürsbächli“ umfasst den bestehenden Campingplatz gemäss Ausscheidung im Zonenplan. Es sind nur Zelte, Wohnwagen und Mobilheime zugelassen. Wenn sie länger als 6 Monate aufgestellt sind, bedürfen sie einer Baubewilligung.

² Die Dauerunterkünfte haben sich bezüglich Stellung den bestehenden anzupassen und müssen durch geeignete Bepflanzungen eingegrünt werden.

³ Anbauten, Vordächer und Überdachungen werden den baupolizeilichen Massen dazugezählt. Sie sind im Rahmen der Masse gemäss Art. 58 zulässig.

⁴ Im Übrigen gilt das Campingreglement. Dieses sieht in Art. 14 vor, dass min. 50 % der Plätze dem „Kurzzeit-Campieren“ vorbehalten sind.

Art. 57

Grünzone (GZ)

¹ Die Grünzone ist eine Freihaltezone.

² Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmung:

- Grünzone Kehlstadt: Freihalten der Sichtbeziehungen zwischen Strasse und den erhaltens- / schützenswerten Gebäuden Nr. 358B und Nr. 358C.
- Grünzone Hüseli: Erhalten des siedlungstrennenden Grüngürtels zwischen der ZÖN „Hüseli“ und der ZÖN „Kloster“.

³ Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und zu ergänzen.

Art 58

Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA m	gGA m	GH m	GZ	GL m	GT m	Empfindlichkeit LSV	AZ
KZ	4	10	9,5	3	20	20	III	0,60
LD	4	10	7	2	16	16	III	0,45
W2	4	10	7,5	2	20	16	II	0,50
WG2	4	10	8	2	30	24	III	0,50
GZ	6	6	12	-	40	30	IV	-
GZB	6	6	8.5	-	40	22	IV	-
CZ	2	4	3	1	10	6	II	-

Legende:

kGA: kleiner Grenzabstand
gGA: grosser Grenzabstand
GH: Gebäudehöhe
GL: Gebäudelänge
GT: Gebäudetiefe
GZ: Geschosszahl
LSV: Lärmschutzverordnung

Definition siehe
Art 33 Abs. 3

Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

16. Abschnitt Landwirtschaftszone

Art. 59 Landwirtschaftszone (LZ)

¹ Die Landwirtschaftszone (LZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV Art. 43.

⁴ Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

- Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das überlieferte Kulturlandschaftsbild einzufügen.
- Neue Silobehälter zu Landwirtschaftsbetrieben dürfen nur in Grün-, oder Brauntönen aufgestellt werden.

In der LZ gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Für Wohnbauten: wie Art. 58 Ländliche Dorfzone.
- Für landwirtschaftliche Ökonomie- oder gemischte Bauten:
Grenzabstand: 6 m, Gebäudeabstand: 10 m, Firsthöhe: 10 m,
Grundrissfläche max. 24 x 30 m.
Gegenüber Bauzonen gilt der doppelte Grenzabstand.
- Für landwirtschaftliche Silobauten: Höhe: 10 m, die Höhe des Silobaus (inkl. Aufbauten) darf die Firsthöhe des landw. Ökonomiegebäudes nicht überschreiten.

⁵ Bezüglich der Standortwahl und Platzierung der Neubauten in der Landwirtschaftszone wird eine frühzeitige Kontaktnahme und Absprache zwischen dem Gesuchsteller, der Gemeinde und kantonalen Amtsstellen verlangt.

Art. 60 Mast- und Zuchtbetriebe/Bienenhäuser

¹ Mast- und Zuchtbetriebe sind nur in der Landwirtschaftszone gestattet.

² Sie haben bezüglich Lärm- und Geruchsimmissionen einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden Bauten und Bauzonen einzuhalten.

³ Bienenhäuser müssen einen Abstand von mind. 50 m zu den Bauten in den Bauzonen haben. Ist der Ausflug gegen öffentlichen Verkehrsraum gerichtet, so muss von diesem ein Abstand von mind. 20 m eingehalten werden.

17. Abschnitt: Andere Nutzungen

Art. 61 Bauten auf Bahnareal

Für bahnbetriebsfremde Bauten gelten die Vorschriften der Zone WG2.

18. Abschnitt: Gefahrengelände, Schutzgebiete, Schutzobjekte

Art. 62 Bauen in Gefahrengeländen

¹ Wer in einem Gefahrengelände baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Im Baugelände mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

- Art. 63 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung
- Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.
- Art. 64 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
- Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
- Art. 65 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung
- Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 64 sinngemäss.
- Art. 66 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe
- In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.
- Art. 67 Vollzug, Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung
- Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung von Landschaftsobjekten und –teilen fördern. Zu diesem Zweck kann sie Vereinbarungen mit Dritten (Naturschutzvereinen, private Interessenten, Eigentümer etc.) abschliessen.
- Art. 68 Entschädigung
- ¹ Die Gemeinde kann den betroffenen Grundeigentümern oder Pächtern, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Pflegearbeiten erbracht werden müssen, Entschädigungen entrichten. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einer Vereinbarung.
- ² Die Leistungen der Gemeinde an Grundeigentümer/Pächter werden unter Voraussetzung von Art. 15 des kantonalen Planungsfinanzierungsdekrets vom 12. Februar 1985 erbracht.

- Art. 69 Baudenkmäler
- ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- ² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.
- Art. 70 Ortsbildschutzgebiete
- ¹ Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassade, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen. Das Ortsbild sowie das Bauinventar mit den entsprechenden Schutz- und Erhaltungszielen sind dabei wegweisend.
- ² Neubauten, Umbauten oder Erneuerungen dürfen die ursprüngliche Gesamterscheinung des Gruppenbildes, den Gebäudecharakter und dessen Umschwung nicht wesentlich beeinträchtigen.
- ³ Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätzen, Einfriedungen und Bäumen ist zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.
- Art. 71 Landschaftsschutzgebiete allgemein
- ¹ Die Landschaftsschutzgebiete umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit: Geländerippen, -kuppen, Senken und Sättel sowie in sich abgeschlossene, durch Landschaftselemente reich strukturierte Geländekammern und ähnliches. Sie sollten von störenden Eingriffen freigehalten werden. Insbesondere sind die auffallend in Erscheinung tretenden Kuppen, Rippen und Geländekanten von jeglichen Bauten freizuhalten.
- ² Alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, wie Veränderungen, Abgrabungen, Materialabbau, Auffüllungen und Ablagerungen aller Art, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Aufforstungen, Entfernen von Trockenmauern, Steinhäufen, Hecken, Feld- und Ufergehölz sowie Bäumen ist nicht gestattet.
- Art. 72 Landschaftsschutzgebiet „Rundhöcker“
- ¹ Die LSG Weissenburg-Berg, Weissenburg, Flüeli, Lindenhübel dienen der Erhaltung und Freihaltung der charakteristischen Geländeformen.
- ² Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind. Sie dürfen die Landschaft nicht beeinträchtigen.

³ Die charakteristische Verteilung von Bäumen und Sträuchern darf nicht beeinträchtigt werden. Bei Abgang ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen.

⁴ Im Übrigen gelten die allgemeinen Bestimmungen betr. LSG.

Art. 73

Landschaftsschutzgebiet „Buuschetal“

¹ Das LSG Buuschental dient der Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Hecken, Einzelbäumen, Feldgehölzen, Waldpartien, Fett- und Magerwiesen, Bächen und Schluchtwäldern.

² Die traditionelle Landwirtschaft ist aufrechtzuerhalten, eine Intensivierung ist nicht erwünscht.

³ Im Übrigen gelten die allgemeinen Bestimmungen betr. LSG.

Art. 74

Landschaftsschutzgebiet „Nidfluh“

¹ Das LSG Nidfluh dient der Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Hecken, Feldgehölz, Wald, Einzelbäumen, Bächen, Mager- und Fettwiesen und Weiden.

² Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Intensivierung ist unerwünscht, die Aufforstung der Magerstandorte nicht gestattet.

³ Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Notwendige landwirtschaftliche Ergänzungsbauten und –anlagen sind zugelassen.

⁴ Nicht zugelassen sind insbesondere Zucht- und Mastbetriebe, welche gemäss Stallverordnung vom 13.04.1988 einer Bewilligung bedürfen sowie Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Materialablagerungs- und –entnahmestellen, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, wie Aufforstungen zur Schliessung von Waldlichtungen.

⁵ Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

⁶ Im Übrigen gelten die allgemeinen Bestimmungen betr. LSG.

Art. 75

Landschaftsschutzgebiet „Moos-Moosweidli“

¹ Das LSG Moos-Moosweidli dient der Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Bach, Hecken, Feldgehölzen und Waldpartien.

² Insbesondere der entlang des Baches verlaufende Feuchtbereich darf weder verschüttet, trockengelegt, gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.

³ Die Geländekuppe (Pt. 940.2 m ü.M.) östlich des Baches ist von sämtlichen Bauten freizuhalten.

⁴ Notwendige Uferschutzmassnahmen sind möglichst sanft durchzuführen.

⁵ Im Übrigen gelten die allgemeinen Bestimmungen betr. LSG.

Art. 76

Schutzzonenplan Simme

¹ Die im Schutzzonenplan Simme der Gemeinde Därstetten aufgeführten landschaftsökologisch wichtigen Abschnitte sollen ungeschmälert erhalten bleiben. Sie dienen der Erhaltung und Förderung der typischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen (Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushaltes).

² Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind. Sie dürfen die Landschaft nicht beeinträchtigen.

³ Im Weiteren gelten sinngemäss die Vorschriften über Fließgewässer (Art. 23).

⁴ Massnahmen zum Schutze von Menschen und Material sind, soweit es sinnvoll ist, mit grösster Sorgfalt und mittels ingenieurbio-logischen Methoden auszuführen.

Art. 77

Feuchtgebiete

¹ Die im Plan der Schutzgebiete und –objekte bezeichneten Feuchtgebiete (Moore, Rindgebiete) sind geschützt und sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

² Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung von chemischen Hilfsstoffen, unsachgemässe Pflege, Überschüttung, Aufforstung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

³ Streuflächen sind einmal jährlich nach dem 1. September zu mähen und die Streu abzuführen.

⁴ Für die in den Inventaren von Bund und Kanton bezeichneten Flachmoore gelte die entsprechenden Schutzbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien von Bund und Kanton.

Art. 78

Naturobjekte allgemein

¹ Die im Plan der Schutzgebiete und –objekte bezeichneten Naturobjekte nach Art. 18b (Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung) und Art. 18d (Unterhaltsbeiträge durch die Eidgenossenschaft) NHG geschützt. Pfliegerische Eingriffe sind notwendig und gestattet.

² Bezüglich der Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung vom 09.06.1986.

³ Das Deponieren und Zwischenlagern von Bauschutt, Haus- und Gartenabfällen, Mist und anderen Fremdgegenständen in und an Schutzobjekten ist untersagt. Ebenso das Beschädigen, Ausreuten und Abbrennen der Pflanzendecke sowie das Stören, Fangen und Töten von Tieren.

⁴ In einem Abstand von mindestens 3 m zu Schutzgebieten und Schutzobjekten ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Art. 79

Einzelbäume

Die vorhandenen einheimischen Bäume in der ganzen Gemeinde sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgang sorgt der Eigentümer für angemessenen Ersatz. Die im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichneten Bäume sind geschützt. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsstatthalters gefällt werden. Sie müssen am ursprünglichen Ort durch ein mindestens 3 m hohes Exemplar ersetzt werden.

Art. 80

Feld- und Ufergehölze, Hecken

¹ Hecken-, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG Art. 18) und dem Jagdschutzgesetz (JSG) geschützt und dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

² Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Dabei sind für Insekten und Vögel wichtige Dornensträucher zu fördern. Auf den Stock setzen der Hecken ist zu vermeiden.

³ Abbrennen und chemische Behandlungen sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

⁴ Die Gemeinde kann die Pflanzung von Hecken-, Feld- und Ufergehölzen als ökologische Ausgleichsfläche fördern und unterstützen.

⁵ Ausnahmen regelt Art. 18, 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes.

⁶ Ufergehölz und Bestockungen längs Bächen, die als Wald qualifiziert werden (im Zonenplan als Wald festgehalten) unterstehen der Forstgesetzgebung.

Art. 81

Gewässer

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

² Fliessgewässer dürfen weder eingedolt, kanalisiert noch trockengelegt werden.

³ Eingedolte und kanalisierte Wasserläufe sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren.

⁴ Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereichen unterliegen dem kantonalen Wasserbaugesetz und sind bewilligungspflichtig.

⁵ Die Ufervegetation wie Schilf, Auenwald, Ufergehölz sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

⁶ Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.

⁷ In einem Abstand von min. 3 m zu Gewässern (gemessen ab Böschungsoberkante) oder Ufergehölz ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Art. 82

Trockenstandorte

¹ Die im Plan der Schutzgebiete und –objekte bezeichneten Trockenstandorte sind geschützt und sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

² Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Verwendung von chemischen Hilfsstoffen, unsachgemässe Nutzung, Erstellen von Bauten, Überschüttung, Aufforstung, Veränderung des Wasserhaushaltes noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

³ Trockenstandorte (soweit Wiesland) sind nach dem 1. Juli (unter 800 m.ü.M.) bzw. 15. Juli (über 800 m.ü.M.) zu mähen und das Heu abzuführen.

⁴ Für die im kantonalen Inventar bezeichneten Trockenstandorte gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

Die im Plan der Schutzgebiete und –objekte bezeichneten IVS-Objekte (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) sind geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Unterhalt und Nutzung hinausgehen, sind mit der Fachstelle abzusprechen.

Kapitel E: **Verfahrensvorschriften**

19. Abschnitt: Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Art. 84 Baueingabe

1. Allgemeine Anforderungen

¹ Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.

² Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch u.s.w.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

Art. 85 Baueingabe

2. Besondere Anforderungen

¹ Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

³ Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite;
- Umgebungsgestaltung mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain;
- In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden. Die Nachbarfassaden sind mit Photos zu dokumentieren.

Die Baupolizeibehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder Anforderungen heruntersetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

⁴ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

- Lage des gewachsenen und fertigen Terrains;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen;

- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;
- Lage, Gestaltung und Höhe der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.;
- Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.

⁵ Den Baugesuchsunterlagen sind die nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllten amtlichen Formulare für den Massnahmenachweis beizulegen.

⁶ Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

Art. 86

Zuständigkeiten Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

Er beschliesst insbesondere:

- a) über die Erteilung der Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewD);
- b) über die Erteilung von Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren im Rahmen der Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 102 Abs. 2 und 3 BauV);
- c) über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2c und Art. 37 BauG).

² Ihm obliegen insbesondere:

- d) die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 34 BewD);
- e) die Einholung der Ausnahmeentscheide im Baubewilligungsverfahren (Art. 27 und 84 BauG, Art. 102 und 103 BauV)

Art. 87

Zuständigkeiten Baukontrolle

Der Baukontrolle obliegen:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderliche Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD);
- b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD);
- c) die Prüfungen von Amtes wegen ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 17 ff BewD);
- d) die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im Baubewilligungsverfahren (Art. 22 BewD);
- e) die Antragstellung an den Gemeinderat.

20 Abschnitt: Planerlassverfahren

Art. 88 Information und Mitwirkung

¹ Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 58).

² Die Unterlagen werden wenigstens wähen 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

³ Die Grundeigentümer sind bei der Ausarbeitung von Überbauungsordnungen beizuziehen.

⁴ Die Grundeigentümer erhalten Gelegenheit sich zu äussern:

- a) zu Beginn der Planung, über die Planungsziele
- b) vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Bevölkerung, über die Ergebnisse der Planung.

Art. 89 Zuständigkeiten Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

² Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen
- die Erhebung von Planungseinprachen
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

Art. 90 Zuständigkeiten Gemeindeversammlung

- a) über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b) über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist;

21. Abschnitt: Baupolizei

Art. 91 Zuständigkeiten

1. Gemeinderat

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

² Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich ist.

³ 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 Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

Art. 92

Zuständigkeiten

2. Baukontrolle

Dem Baukontrolleur obliegen:

- a) 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;
- b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);
- c) die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot;
- d) die Überprüfung, zweimal jährlich, des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Er erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.

Kapitel F: **Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen**

Art. 93 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 56 BewD, Art. 85 SBG).

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.– für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossenen Vorschriften.
- Busse von max. Fr. 300.– für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 94 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

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

³ Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglements bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt.

Art. 95 Aufhebung bestehender Pläne und Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der neuen baurechtlichen Grundordnung, werden aufgehoben:

- das Baureglement vom 12. Juli 1995
- der Zonenplan vom 12. Juli 1995
- Komm. Bauinventar vom 12. Juli 1995
- Ueberbauungsordnung „Kehlstadt“ vom 6. Mai 1998

Art. 96 *Die zuständige Behörde hebt die altrechtlichen Erstwohnungs-Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.*

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 11. Januar 2008 bis 11. Februar 2008
Vorprüfung vom 09. Juli 2008 und 06. Januar 2009
Publikation im Amtsblatt vom: 04. Februar 2009 und 11. Februar 2009
Publikation im Amtsanzeiger vom: 05. Februar 2009 und 12. Februar 2009
Öffentliche Auflage vom: 06. Februar 2009 bis 09. März 2009
Einspracheverhandlungen vom: 01. April 2009
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. April 2009

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 30. April 2009

Namens der Gemeinde Därstetten:

Der Präsident: 

Die Sekretärin: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Därstetten, den 21. JULI 2009 die Gemeindegemeinschaft: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

04. OKT. 2010



ANHANG

Messweise

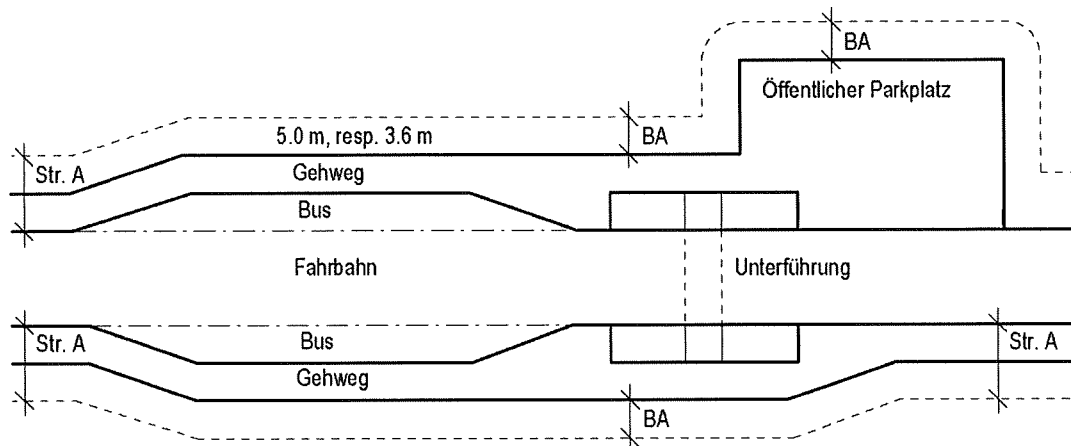
- 1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum**
- 2. Gebäudelänge / Dachgestaltung**
- 3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstände)**
 - Kleiner Grenzabstand (kGA)
 - Grosser Grenzabstand (gGA)
 - Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

 - Beispiel Winkelbau
- 4. Gebäudeabstand**
- 5. Gebäudehöhe**
 - Gebäudehöhe bei Gebäuden am Hang

 - Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabung

 - Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
- 6. Geschosszahl**
- 7. Messweise der Kniewandhöhe**

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum

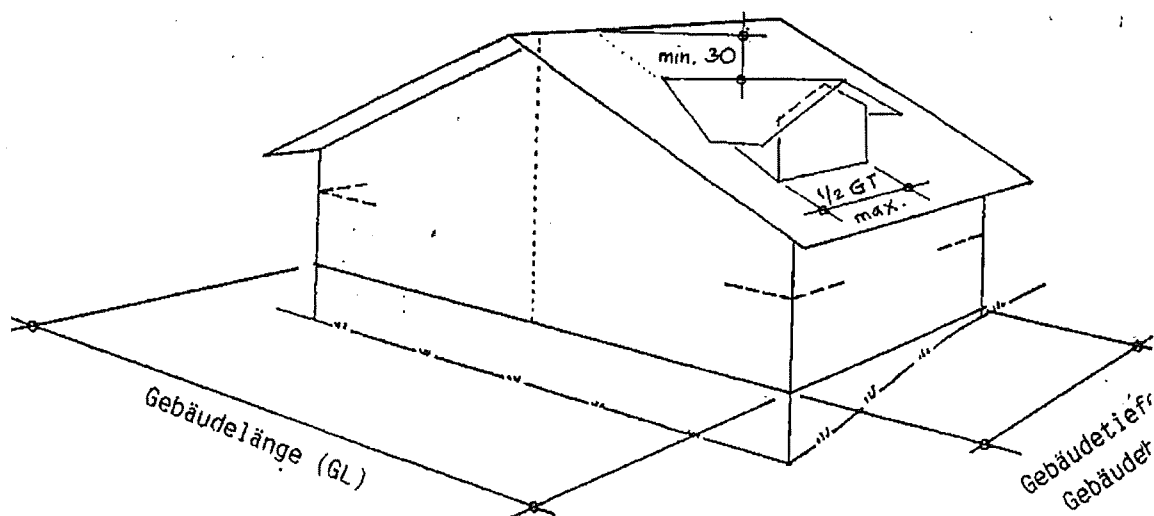


—————	Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - -	Bauabstandslinie
Str. A	Strassenabstand
BA	Bauabstand

Regel:

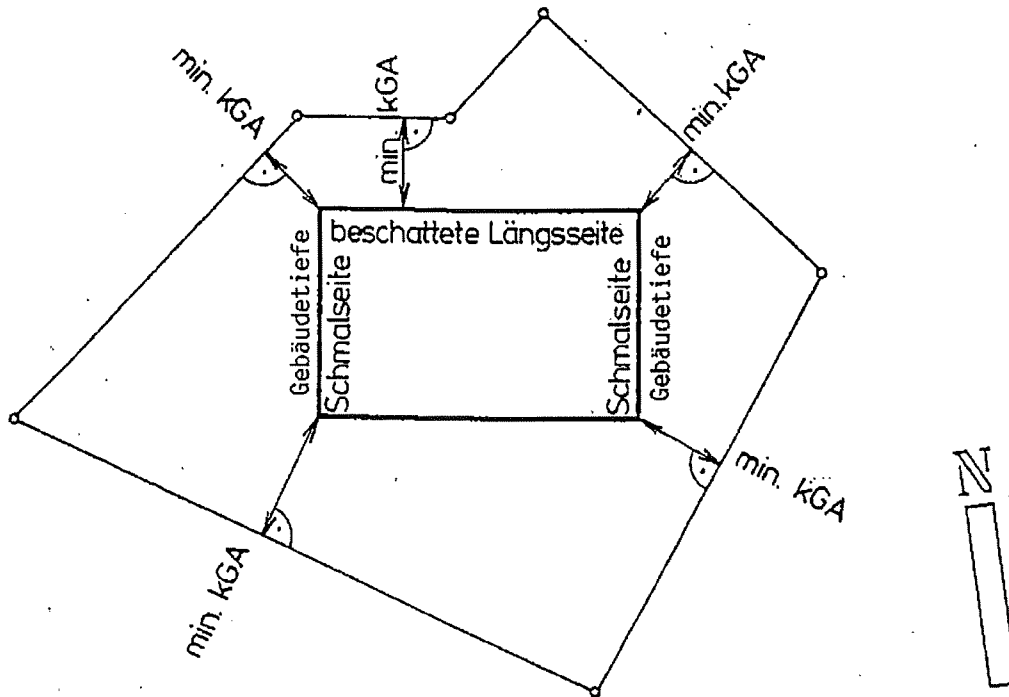
Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Gebäudelänge / Dachgestaltung

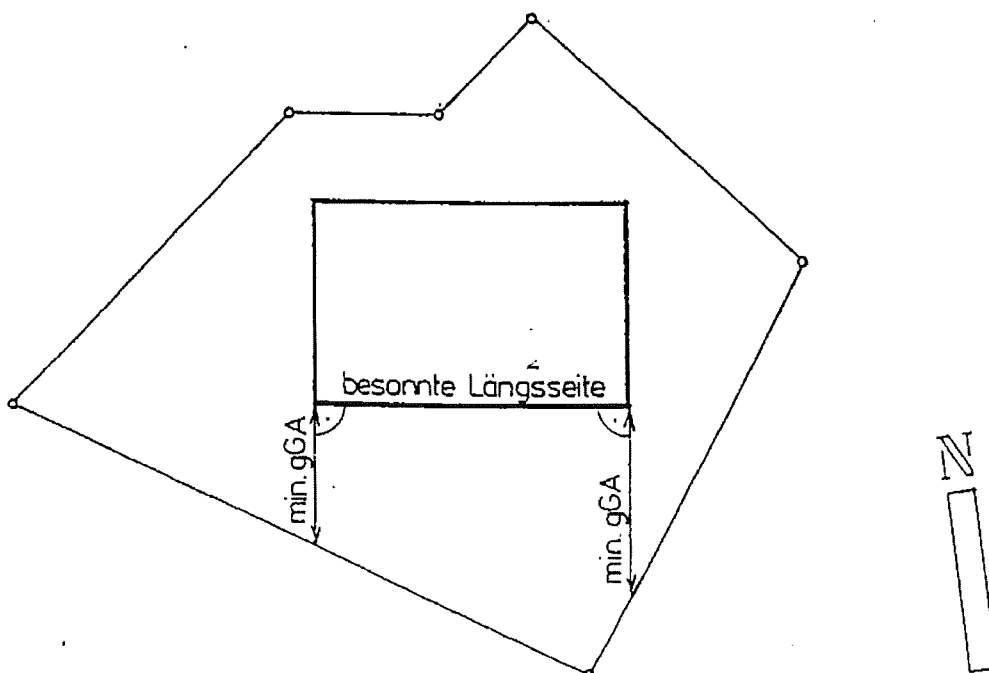


3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstände)

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

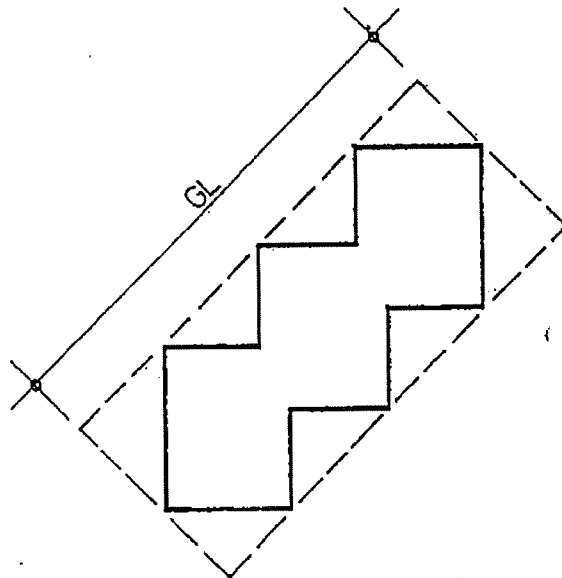
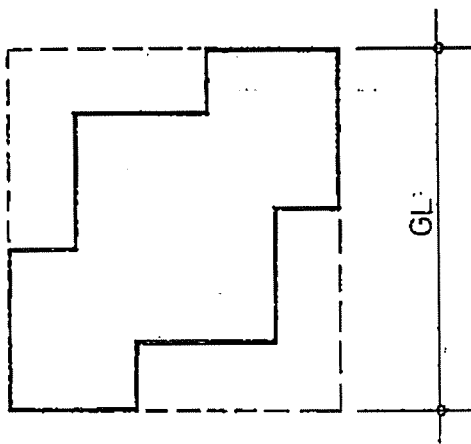
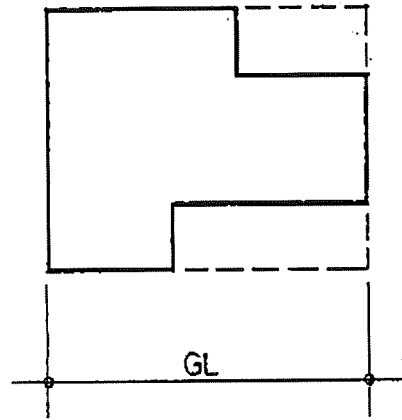
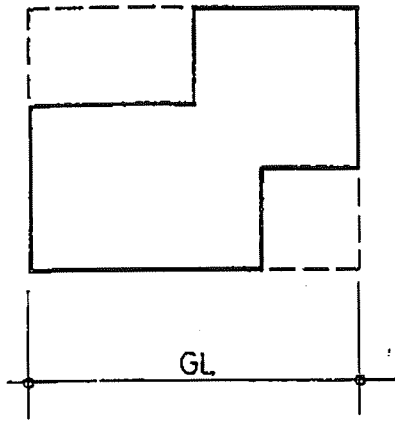


Der **grosse Grenzabstand (gGA)** wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Messweise:

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

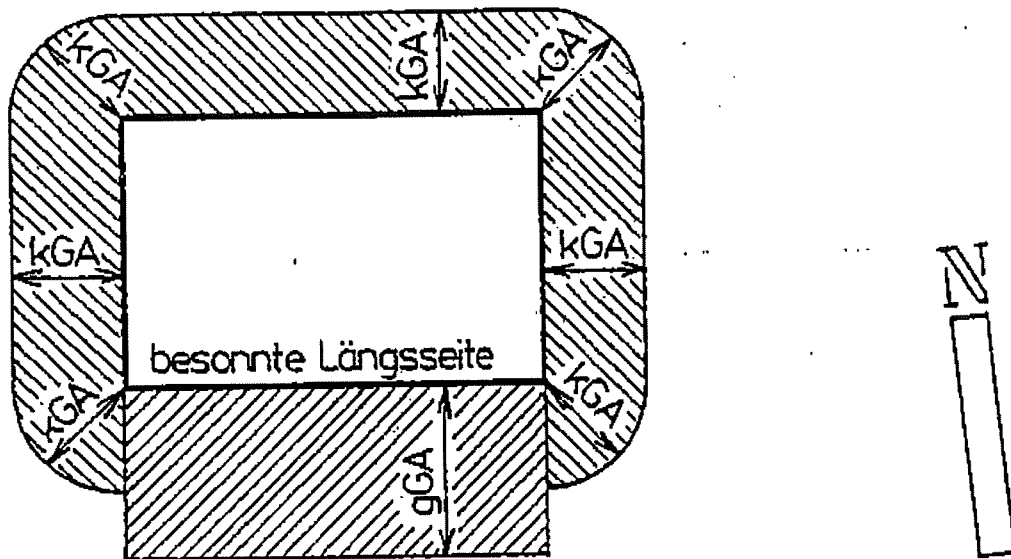


GL = Gebäudelänge

 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

Vorgehen:

Um festzustellen ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Fläche an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragt.

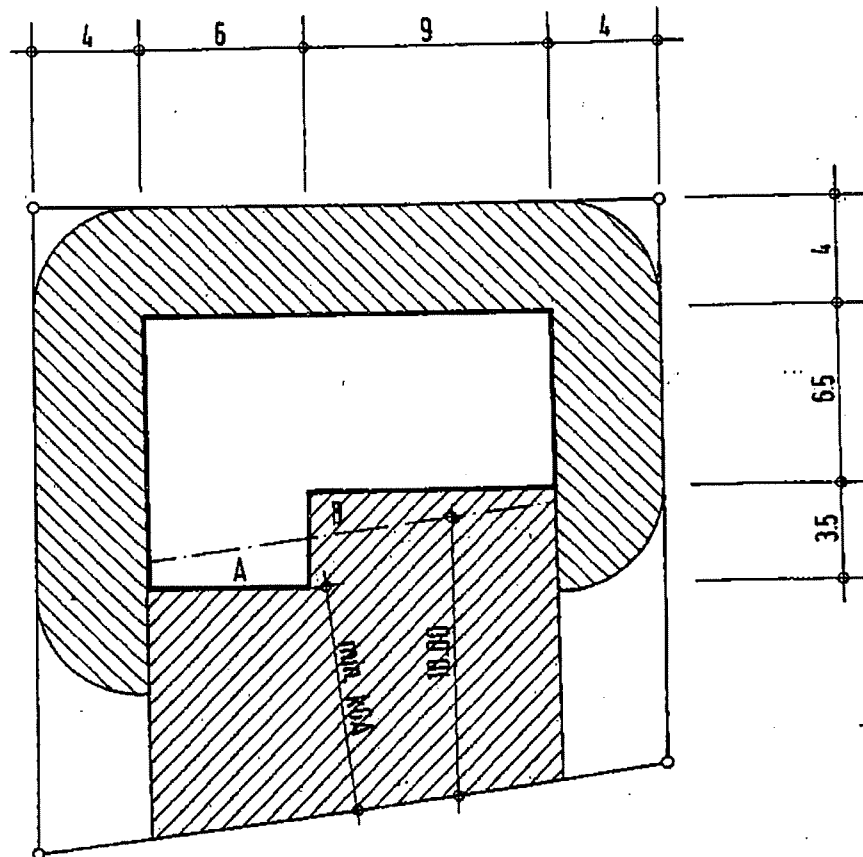
Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen:

Regeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- b) Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar so, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- d) 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.

Beispiel Winkelbau

kGA 4 m
gGA 10 m
--- mittlere Abstandslinie



Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.



Die Flächen A und B müssen gleich gross sein:

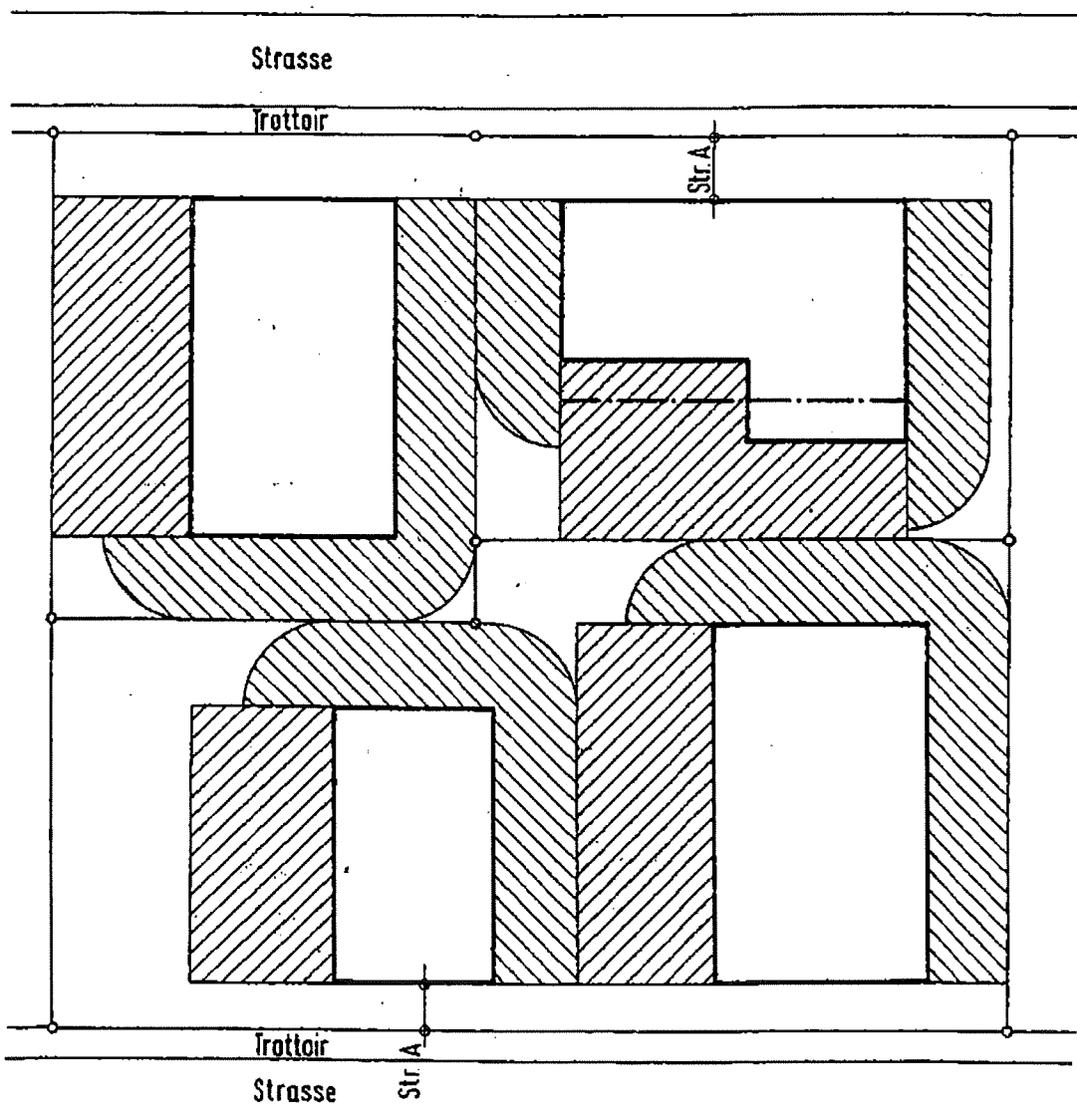
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden.

4. Gebäudeabstand

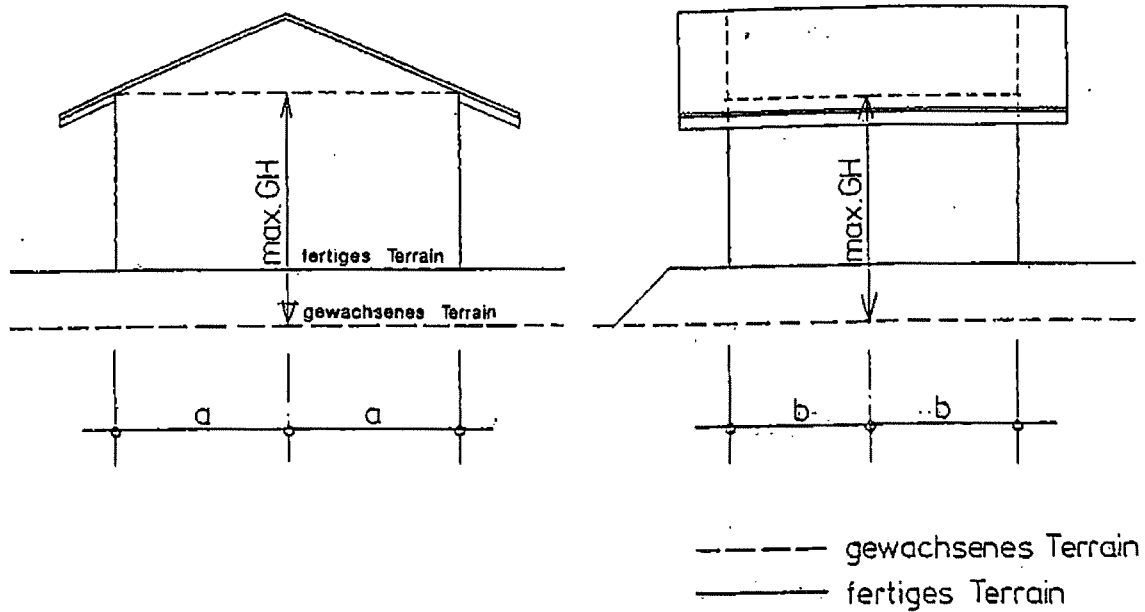
Der Gebäudeabstand ist eingehalten, wenn die flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen des Nachbargebäudes überdecken.

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
- Str.A = Strassenabstand

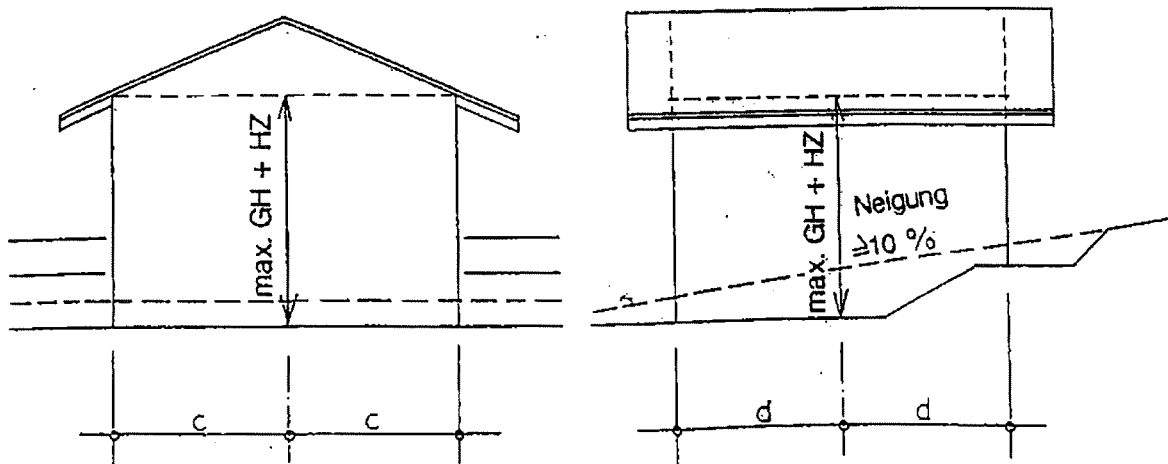


5. Gebäudehöhe

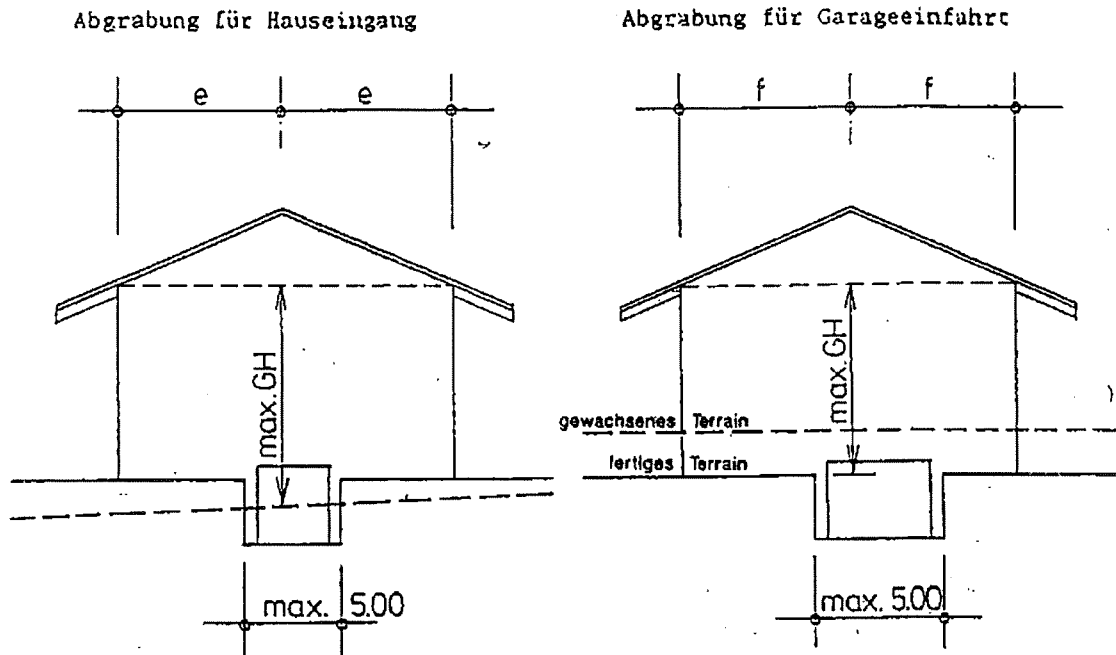
Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden oder der Abgrabung (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit OK des Dachsparrens.



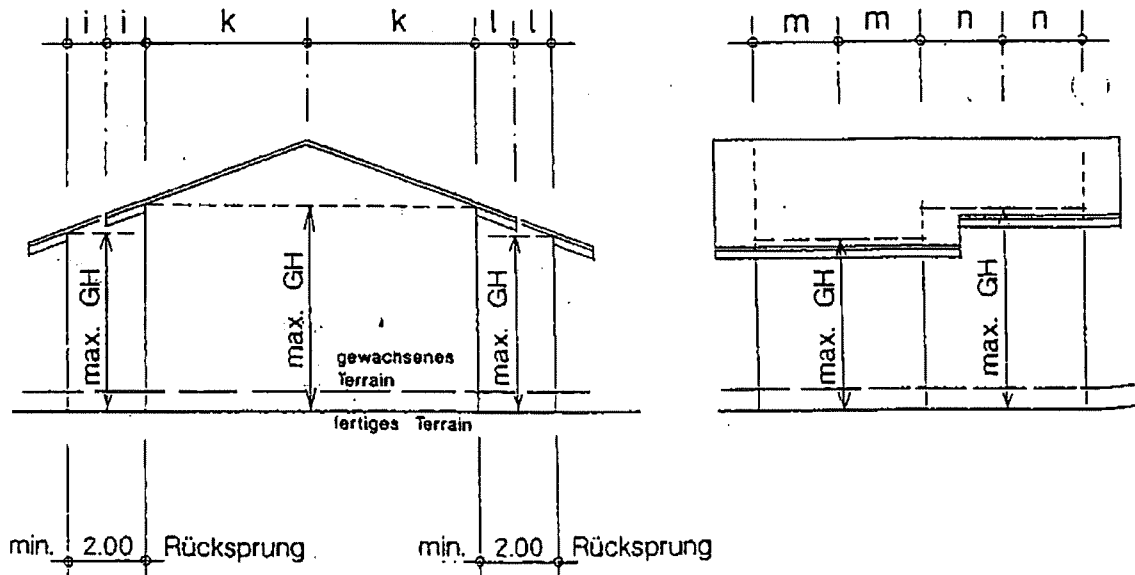
Gebäudehöhe bei Gebäuden am Hang



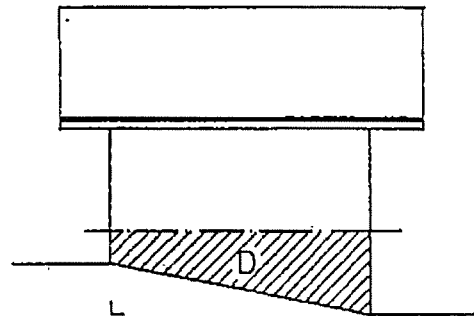
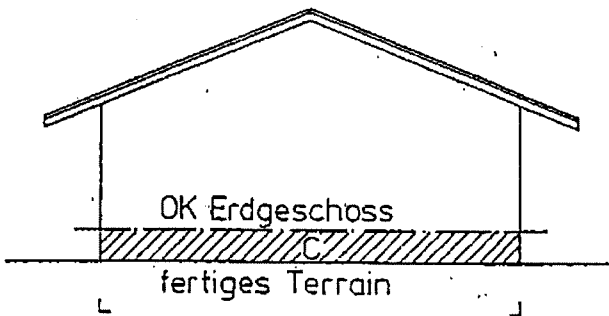
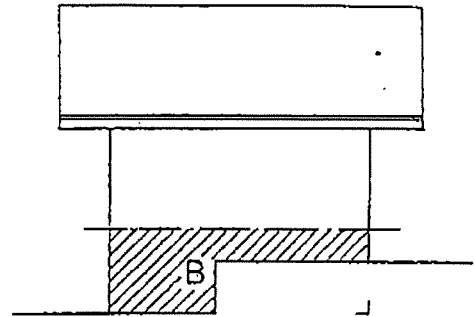
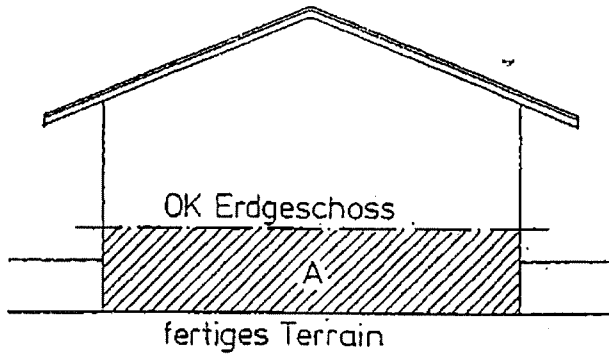
Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



6. Geschosszahl



$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

7. Messweise der Kniewandhöhe

