

# **BAUREGLEMENT**

## **EINWOHNERGEMEINDE RÜDERSWIL**

20. September 2002

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Titel</b>	<b>Artikel Nr.</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Einleitung</b>	1	3
<b>B. Qualität des Bauens</b>	2	3 - 4
<b>C. Bauzonen und ihre Bestimmungen</b>	3 - 13	4 - 9
<b>D. Entwicklung und Schutz</b>	14	9 - 11
<b>E. Zuständigkeiten</b>	15 - 17	11 - 13
<b>F. Schlussbestimmungen</b>	18 - 20	13 - 14
<b>Anhang 1</b>		
Zonen mit Planungspflicht		15
<b>Genehmigungsvermerke</b>		16
<b>Anhang 2</b>		
Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse		16 - 21
<b>Anhang 3</b>		
Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79 ff EG ZGB		22 - 23

## A Einleitung

### Artikel

1

Geltungsbe-  
reichGrundle-  
gendes

- 1) Das Baureglement gilt für die Gemeinde Rüderswil und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.
- 2) Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Innerhalb einer Zone gelten die gleichen Bauvorschriften (Kapitel C). Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen für gewisse Objekte und Gebiete (Kapitel D) sowie als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben Leitbilder und Richtpläne der Gemeinde.
- 3) Zwingende Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

### Kommentar

*"Bauen" bedeutet hier ebenso Neubauen, Umbauen, Renovieren und Abreissen.*

*Das kantonale Baubewilligungsdekret<sup>1</sup> umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind. Trotzdem ist es ratsam, auf der Gemeindeverwaltung nachzufragen, ob zusätzliche Abklärungen notwendig sind (Gewässerschutz usw.).*

*Auch Umnutzungen von Gebäuden sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Beispiel: Die Umwandlung von Wohnräumen in Geschäftsräume oder umgekehrt ist bewilligungspflichtig.*

*Der Zonenplan ist für alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen verbindlich.*

*Die ergänzenden Richtpläne für Landschaft, Verkehr und der Schutzzoneplan sind für die Behörden verbindlich.*

*Sie sind öffentlich und können nach Voranmeldung jederzeit auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.*

## B

### Qualität des Bauens

### Artikel

2

Baugestal-  
tung

- 1) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:
  - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartieres,
  - Wohn- und Lebensqualität,
  - die bestehende, und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
  - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
  - die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

### Kommentar

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

- *Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt hier zum Ausdruck?*
- *Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartieres? Was macht es lebenswert? Welches sind seine sozialen Strukturen?*
- *Wie soll es hier weitergehen? Was sagen die Dorfplanung, die Richtpläne? Gibt es ansässige oder bauwillige Nachbarn und Nachbarinnen?*
- *Was kann das Projekt beitragen in dieser Umgebung? Wie kommt es zum Ausdruck?*
- *Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung der Strasse oder des Platzes fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialwahl)?*
- *Welchen Einfluss haben die Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebungsgestaltung einbringen?*
- *Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt: Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten?*

*Dazu gehört u. a. die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten in Situations-, Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen und eventuell Studienmodelle sowie die notwendigen Erläuterungen. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, nicht nur das eigene Objekt, sondern auch Geländeanschlüsse und Nachbarbauten miteinzubeziehen.*

<sup>1</sup> in Art. 4 und 5 des Bewilligungsdekretes

- 2) Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.
- 3) In speziellen Fällen kann für die Beurteilung eine Fachinstanz beigezogen werden.

*Die Kosten für Beurteilungen durch neutrale externe Fachstellen müssen von den Gesuchstellenden übernommen werden. Wird vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch zur Klärung wichtiger Teillaspekte zur Beantwortung vorgelegt, kann das normale Bewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden.*

## C Bauzonen und ihre Bestimmungen

### Artikel

3

Gebäude-  
abmes-  
sungen

- 1) Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 10 festgelegt.
- 2) Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang.

### Kommentar

4

Bauab-  
stände

- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
- Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände).
  - Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen
  - Dieses Baureglement.
- 2) Die Messweise der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang festgehalten.
- 3) An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.

*Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:*

*Abstand von:*

- *Kantonsstrassen<sup>2</sup> (gemessen vom Fahrbahnrand): 5.0 m*
- *Gemeindestrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 3.6 m*
- *Fuss- und Radwege (gemessen vom Fahrbahnrand): 2.0 m*

*Strassenabstände werden vorgeschrieben, um bei der Umnutzung oder Erweiterung von Strassen gewisse Spielräume und Platzreserven zu haben.*

*Zudem gibt es einen ästhetischen und einen Sicherheitsaspekt (Grünbereiche, Übersicht).*

- *Garagevorplätze bei rechtwinkliger Ausfahrt min. 6 m ab Fahrbahn- oder Trottoirrand.*
- *Wald<sup>3</sup>: 30 m Abstand  
Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies bewilligen.*
- *Starkstromleitungen<sup>4</sup>: variabel, mind. 5 m Abstand  
Hier spielen Sicherheitsüberlegungen hinein.  
Für sog. empfindliche Nutzungen gelten bei 220 kV Leitungen Werte bis 33 m ab Leitungsachse. (NISV vom 23.12.99).*
- *Eisenbahngrundstücke: Grenzabstand der entsprechenden Bauzone. (Die Genehmigung durch die eisenbahnrechtliche Aufsicht bleibt vorbehalten<sup>5</sup>).*
- *Gewässer: gem. kantonalen Vorschriften.*

<sup>2</sup> Art. 63ff Strassenbaugesetz

<sup>3</sup> Nach Waldgesetz

<sup>4</sup> Nach eidg. Verordnung über elektrische Leitungen (Art. 38)

<sup>5</sup> Art. 18 a Eisenbahngesetz

5 An- und Nebenbauten	<p>1) Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten in der Bauzone 3.0 m, in der Landwirtschaftszone 4.0 m und ihre Grundfläche in der Bauzone 40 m<sup>2</sup> und in der Landwirtschaftszone 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p> <p>2) Für bewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten in der Bauzone 3.0 m, in der Landwirtschaftszone 4.0 m und ihre Grundfläche in der Bauzone 10 m<sup>2</sup> und in der Landwirtschaftszone 15 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p>	<p><i>Unbewohnte Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände usw.</i></p> <p><i>Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.</i></p>
<b>Artikel 6</b> Unterirdische Bauten	<p>1) Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.</p> <p>2) Unterirdische Bauten dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.</p>	<p><b>Kommentar</b></p> <p><i>Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Bewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.</i></p>
7 Näherbau	<p>1) Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmebewilligung.</p>	<p><i>In speziellen Fällen sollte es möglich sein, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen unterschreiten zu können.</i></p> <p><i>Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff EG ZGB geregelt (s. Anhang 3 Baureglement).</i></p> <p><i>Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung</i></p>
8 Vorspringende Bauteile	<p>1) Unbewohnte, vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal einen Drittel der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.</p> <p>2) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2 m, weitere vorspringende Bauteile inkl. Wintergärten 1 m in den Grenzabstand hineinragen.</p>	<p><i>Vorspringende Bauteile sind zum Beispiel: Vordächer, Balkone, Vortreppen. Vorspringende Bauteile dürfen abgestützt sein.</i></p> <p><i>Die Limitierung der vorspringenden Bauteile auf einen Drittel der Fassadenlänge verhindert einen Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, verglaste Fassaden usw. Ein normaler Dachvorsprung soll jedoch möglich sein.</i></p> <p><i>Dieses Mass gilt auch für den Dachvorsprung.</i></p>
9 Dachgestaltung Dachausbau	<p>1) Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten.</p> <p>2) Bei Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum auf einer Ebene gestattet. Die maximale Neigung bei Schrägdächern beträgt 45° a.T. (alte Teilung) Die Traufhöhe soll im Bereich zwischen Geschossmitte und -decke des oberen Vollgeschosses liegen.</p>	<p><i>Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild recht wichtig. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Fläche Fenster eingebaut werden kann, was zu Einschränkungen bei der Wohnnutzung im Dachgeschoss führen kann.</i></p> <p><i>Diese Bestimmung soll verhindern, dass das Dachgeschoss aus ästhetischen Gründen nicht zu hoch aufs Gebäude aufgesetzt wird.</i></p>

- 9 ff
- 3) Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und je eine Maximalbreite von 3 m aufweisen. Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firststoblichern mit keinem Teil näher als 1 m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heranreichen. Die Trauf- linie darf durch Dachaufbauten nicht unter- brochen werden.
  - 4) Für Firstverglasungen gilt ein Randabstand ab Fassade und eine maximal zulässige Höhe in der Dachneigung gemessen von je 1.0 m.
  - 5) Sonnenkollektoren dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden.
  - 6) In den Dorf- und Kernzonen sind für Hauptgebäude grundsätzlich nur Steildächer erlaubt. Für die Beurteilung der Dachgestaltung in diesen Zonen ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.
  - 7) In den übrigen Zonen muss der Gebäudekubus innerhalb des entsprechenden Gebäudeprofils sein. (Anhang 2). Für die Beurteilung ist der Beizug der kant. Denkmalpflege möglich, bei Schutzobjekten ist er zwingend.

*Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.*

*Keine Längenbegrenzung.*

*Die einschlägigen kantonalen Vorschriften sind zu berücksichtigen.*

*Innerhalb der zulässigen Profile ist die Gebäudehöhe, die Geschosszahl und die Dachform frei bestimmbar. Bei ortsunüblicher Gestaltung kann die Denkmalpflege beigezogen werden.*

**Artikel 10**

Art und Mass der Nutzung

- 1) Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und die Empfindlichkeitsstufen.

**Kommentar**

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

Zone	kleiner Grenz- abstand (kGa)	grosser Grenz- abstand (gGa)	maximale Ge- bäudeprofilhöhe (PH)	maximale Ge- bäudelänge (GL)	maximale Ge- bäudebreite (GB)	Grünflächen- ziffer (GFZ)	Firsthöhe (FH)	Empfindlich- keitsstufe (ES)	Nutzungsart (NA)	Bemerkungen
Wohnen W	4	8	5.5	25	12	min. 30%	4	II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstlei- stung)</li> </ul>	offene Bau- weise (Ein- zelbauten)
Wohnen/ Gewerbe WG	4	8	7	30	15	min. 30%	4	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Arbeitsnutzung</li> </ul>	kein Min- destanteil Wohnnutzung
Kern- zone K	4	8	7	30	15	min. 15%	4	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laden-, Büro-, Gewerbe-, Landwirtschaftsbauten, Wohnbauten sowie Bauten für öffentliche Nutzungen.</li> <li>• In der Kernzone soll durch optimale Gestaltung eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild erzielt werden. Besondere Beachtung sind der Parkierung der Ausfahrten und der Nebenbauten im Vorland zu schenken.</li> </ul>	

Zone	Kleiner Grenzabstand (kGa)	grosser Grenzabstand (gGa)	maximale Gebäudeprofilhöhe (PH)	maximale Gebäudelänge (GL)	maximale Gebäudebreite (GB)	Grünflächenziffer (GFZ)	Firsthöhe (FH)	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Nutzungsart (NA)	Bemerkungen
Dorfzone D	4	8	7	30	15	min. 15%	4	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laden-, Büro-, Gewerbe-, Landwirtschaftsbauten, Wohnbauten sowie Bauten für öffentliche Nutzungen.</li> <li>Ersatz- und Umbauten am bestehenden Gebäudestandort und im bestehenden Volumen sind - im Sinne einer Bestandeszone - zugelassen. Sie dürfen im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines bestehenden Gewerbes bis max. 10% über das bestehende Volumen hinausgehen. Zugelassen sind auch nicht störende An- und Nebenbauten gemäss Art. 5 Abs. 1 BauR</li> </ul>	
Gewerbezone G	5	5	9	---	---	min. 15%	6	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen.</li> </ul>	
Zonen mit Planungspflicht ZPP									Gemäss den detaillierten Vorschriften im Anhang	
Sport und Freizeit ZSF	4	4	3	12	8	---	1	III	Fussballplatz mit Geräte-/ Clubhaus	Bestehend Max. Grundfläche 90 m <sup>2</sup>

## Erklärungen

Kürzel	Bezeichnung	Kommentar
kGa:	Kleiner Grenzabstand (Anhang 2)	Der kleine Grenzabstand soll die Nachbarn und Nachbarinnen vor Bauten in zu grosser Nähe schützen.
gGa:	Grosser Grenzabstand (Anhang 2)	Der grosse Grenzabstand bezweckt die Sicherstellung von wohngygienisch einwandfreien Verhältnissen.
PH:	Gebäudeprofilhöhe (Anhang 2)	Die Höhe von Gebäuden wird aus Gründen des Dorfbildes und der Beschattung limitiert. Die Gebäudeprofilhöhe wird in Metern definiert. (Vergl. Kommentar Art. 9.7) Die genauen Messweisen sind im Anhang festgelegt. Die zulässige Gebäudeprofilhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
FH:	Firsthöhe (Anhang 2)	Die Firsthöhe soll verhindern, dass v.a. breite Gebäude das gewünschte einheitliche Profil überragen.
GL:	Gebäudelänge (Anhang 2)	Die Gebäudelänge soll unproportionierte oder überdimensionierte Bauten verhindern.
GB:	Gebäudebreite	Die Gebäudebreite soll unproportionierte Bauten verhindern.
GFZ:	Grünflächenziffer	Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der Grundstücksfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. Sie darf später nicht versiegelt werden, vorbehalten bleibt die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. Die Hälfte der geforderten Fläche muss zusammenhängend ausgewiesen werden und darf nicht durch Abstellflächen abgegolten werden. 50% der Fläche von Abstellflächen für Motorfahrzeuge mit Schottergras oder Rasengittersteinen können an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden. Begrünte Flachdächer und Flachdachteile können nicht angerechnet werden.
ES:	Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV	Mit der Empfindlichkeitsstufe wird festgelegt, wieviel Lärm in einer Zone maximal tolerierbar ist. Spezielle Beachtung ist bestehenden, noch nicht sanierten Lärmquellen zu schenken (Eisenbahnen, Autostrassen). Weitere Informationen zu Lärmfragen gibt Ihnen die Gemeindeverwaltung.
NA:	Nutzungsart	Die Nutzung von Gebäuden ist aus Gründen der Dorfentwicklung und Dorfgestaltung definiert. Die Nutzungsart umschreibt, welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht.

**Artikel**

11

Bauten auf Bahnareal

Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauen ausserhalb der Bauzone

- 1) Für Bahnbetriebsbauten gelten die Regelungen des Eisenbahngesetzes. Für übrige Bauten die der WG.
- 2) Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, das landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.
- 3) Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen (Art. 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 4) Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des Waldgesetzes, des kant. Baugesetzes (BauG) und diesem Reglement.

**Kommentar**

*Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der WG .*

**Artikel**

12

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

- 1) Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- 2) In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

**Kommentar**

*In den Zonen für öffentliche Nutzung werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck spezifisch definiert. Wo nötig werden auch Grenzabstände oder Gebäudeabmessungen definiert.*

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
1 Pfarrhaus/ Friedhof/ Aufbahnhalle/ Parkplatz	Wie Bezeichnung	bestehend	III
2 Kirche Pfrundscheune	reformierte Kirche Kirchgemeindehaus	bestehend	III
3 Gemeindehaus Schulhaus Dorf	Gemeindeverwaltung, Wohnungen, Versammlungslokal, Mehrzweckraum, Bevölkerungsschutz Schule mit Turnhalle und Aussensportanlage	bestehend	III
4 Schulhaus Than	Schule, Kindergarten, Wohnungen Aussensportanlagen	bestehend, zusätzlich kleine Nebenbauten von max. 40 m2 Grundfläche und 3. 0 m Höhe.	II
5 Altersheim	Alters- und Wohnheim, Spitex Stützpunkt, Cafeteria	Gem. bestehendem Projekt	II

**Artikel**

13

Autoabstellplätze

- 1) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende

**Kommentar**

*Die Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist im Baugesetz (Art. 16 ff) festgelegt. Die detaillierten Ausführungsbestimmungen sind in Art. 49 ff Bauverordnung festgelegt.*



Anzahl von Abstellplätzen für Benutzer und Besucher zu erstellen. In den Wohnzonen sind 10% der zu erstellenden Autoabstellplätze als Besucherparkplätze zu bezeichnen; in den gemischten Zonen sowie in den Gewerbezon 20%, mindestens aber 1 Abstellplatz. Die Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und zu erhalten.

*Es ist erwünscht, dass eine angemessene Anzahl von Autoabstellplätzen unterirdisch erstellt oder überdacht wird, was eine bessere Durchgrünung der Bauzonen ergibt.*

*Eine Ersatzabgabe bei Nichterfüllung der Parkplatzpflicht kann in einem Parkplatzreglement fixiert werden.*

*Ein Minimum an Besucherparkplätzen muss vorgeschrieben sein.*

- 2) Die Baupolizei kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung, Begrünung und Organisation der Parkierungsanlagen machen.

## D Entwicklung und Schutz

### Artikel 14

Schutzgebiete und –objekte allg.

Inventare der Schutzobjekte

- 1) Die im Schutzplan als schützenswert und als erhaltenswert bezeichneten Gebiete und Objekte gelten als Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte gemäss Artikel 9, 10 und 86 BauG.
- 2) Ergänzend zu den im Schutzzonenplan eingetragenen Schutzobjekten gilt das vom kantonalen Amt für Kultur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erlassene Bauinventar und Landschaftsinventar. Die Inventare sind behördenverbindlich.

### Kommentar

*Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen. Einzelne Objekte sind im Schutzplan grundeigentümer-verbindlich eingetragen.*

*Eigentümerinnen und Eigentümer von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden verdienen für den Unterhalt dieser Objekte Dank. Andererseits bedeutet ein solches Objekt auch Verpflichtung gegenüber der Nachwelt, indem dieses entsprechend unterhalten werden muss.*

*Man unterscheidet zwischen „erhaltenswert“ und „schützenswert“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern die ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.*

*Speziell bei Schutzgebieten und –objekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit den planenden Behörden Kontakt aufzunehmen, um über die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesen Gebiet zu sprechen..*

*Um zu verhindern, dass Umbauplanungen für schützens- oder erhaltenswerte Objekte falsch angegangen werden, sollen bereits in einem sehr frühen Bearbeitungsstadium die Fachstellen mittels Voranfragen ihre Bedingungen formulieren können. Mit diesem Vorgehen können sich die Bauwilligen nichtbewilligungsfähige Planungen ersparen.*

Baugruppen

- 3) In den Bereiche mit schützenswerten Baugruppen und deren zugehörige Umgebung haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz ist zu schonen.

*An Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrundeliegenden Nutzungszone könnte die vorherrschende bestehende Bebauung wegleitend sein*

Schützenswerte Objekte	4) Schützenswerte Objekte dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturgeschichtlicher Wert nicht geschmälert wird.	<i>Es handelt sich um Objekte, die wegen ihres besonderen Wertes unbeeinträchtigt für die Zukunft bewahrt werden sollen.</i>
Erhaltenswerte Objekte	5) Erhaltenswerte Objekte sind in Ihrem Bestand zu wahren. Sie dürfen nur dann durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt werden, wenn die Erhaltung des Originals unverhältnismässig ist.	<i>Objekte sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer charakteristischen Eigenschaften für die Zukunft geschont werden sollen.</i>
Archäologische Fundstellen	6) Treten bei Tiefbauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen .	<i>Diese Massnahmen dienen zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation</i>
Waldpartien	7) Bei Nutzungs- und Pflegemassnahmen ist auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Der Revierförster ist beizuziehen.	<i>Eine standortheimische Bepflanzung sollte die Regel sein.</i>
Hecken	8) Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt. Innerhalb von 3 Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach 5 Jahren.	
Gewässer	9) Ufervegetation und –gehölz darf nicht überschüttet und nur abschnittsweise zurückgeschnitten oder gemäht werden.	<i>Alle Gewässer Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt. Abstände gem. kantonalen Vorschriften</i>
Einzelbäume Baumgruppen Hofstätte	10) Bei den im Schutzplan bezeichneten Objekten sind Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung und Versiegelung nicht gestattet. Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.	<i>Die bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Hofstätte sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung.</i>
Historische Verkehrswege (IVS)	11) Die im Schutzplan bezeichneten Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz gemäss Beschrieb zum Inventar geschützt. Wegoberfläche und –breite, Böschungen sowie wegbegleitende Vegetation wie Hecken oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder verändert werden.	
Landschaftsschutzgebiete	12) Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Aussichtspunkten und lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten. In den Landschaftsschutzgebieten ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten. Andere Nutzungen wie Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet. Betrieblich notwendige	

Beizug von Fachstellen	<p>landwirtschaftliche Bauten sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.</p> <p><sup>13</sup> Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzperimeter (Kernzonen mit Schutzvorschriften, Dorfzonen) oder in einer Baugruppe des Bauinventars liegen, ziehen die zuständigen Gemeindeorgane die zuständigen Fachstellen bei. Diese Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs 3 BewD sind im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet</p> <p>Der zudienliche Plan vom 24.4.2001 mit Bericht hat Gültigkeit.</p>	<p><i>Damit bei Baugesuchen für schützens- oder erhaltenswerte Objekte keine falschen Entscheide gefällt werden sind die entsprechenden kantonalen Fachstellen möglichst frühzeitig beizuziehen</i></p>
---------------------------	--	---

## E Zuständigkeiten

### Artikel

15

Zuständig-  
keit des  
Gemeinde-  
rates

- 1) Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem anderen Gemeindeorgan obliegen. Er ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde; er ist damit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörenden Dekrete und Verordnungen)
- 2) Der Gemeinderat beschliesst:
  - a) die Führung und Begleitung von Baubeschwerden;
  - b) die Aufrechterhaltung von Einsprachen, die von anderen Gemeindeorganen erhoben werden;
  - c) die Zustimmung zur Bewilligung eines einzelnen Vorhabens oder der Verzicht auf den Erlass einer

### Kommentar

*Es wird geregelt, wofür der Gemeinderat im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren zuständig ist*

Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 93 Abs. 1 Bst. a und b BauG).

- d) Richtpläne,
- e) die Durchführung des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens,
- f) den Erlass von Planungszonen,
- g) den Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 92 ff BauG und für Detailerschliessungsanlagen,
- h) geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

3) Dem Gemeinderat obliegen:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff BewD);
  - b) die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD);
  - c) die Aufrechterhaltung von Einsprachen anderer Gemeindeorgane;
  - d) der Entscheid über ordentliche Baugesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
  - e) Stellungnahme zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD).
  - f) Die Erteilung von Ausnahmewilligungen (Gemäss Art. 27 BauG) im Rahmen der Vorschriften der Baugesetzgebung.
  - g) Den Beizug des Fachausschusses im Baugesuchsverfahren und bei Voranfragen.
  - h) die Weiterführung der Planung allgemein im Sinne der rollenden Planung.
  - i) die Realisierung der Ortsplanung;
  - j) die Bearbeitung von Überbauungsordnungen;
  - k) die Durchführung von Einigungsverhandlungen in sämtlichen Planverfahren der Gemeinde;
- die Ausarbeitung von Grundeigentümerbeitragsplänen und die Durchführung der dazugehörenden Einspracheverfahren.

16

Zuständigkeit der Bauverwaltung

- 1) Die Gemeindeverwaltung führt das Sekretariat des Bauverwaltung, bereitet dessen Geschäfte vor und ist zusammen mit dem Ressortvorsteher Bauwesen Baubewilligungsbehörde für kleine Baubewilligungen.
- 2) Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihm:
  - a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; es trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff BewD),
  - b) die Einhaltung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen,
  - c) die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG,
  - d) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD),

Hier werden die Aufgaben und Kompetenzen der Bauverwaltung klar geregelt.

- e) die Durchführung von Einigungsverhandlungen im Falle von lit. f),
- f) der Entscheid – zusammen mit dem Ressortvorsteher Bauwesen über Gesuche für kleine Baubewilligungen.

**Artikel**

17

Baupolizei

- 1) Der Gemeinderat ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.
- 2) Ihm obliegt insbesondere:
  - a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen,
  - b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.
- 3) Die Baupolizeiorgane haben die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.  
Den Baupolizeiorganen obliegt die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- oder Betriebsverbotes.

**Kommentar**

*Hier werden die Aufgaben und Kompetenzen der Baupolizeibehörde klar geregelt.*

**F****Schlussbestimmungen****Artikel**

18

Einhaltung des Reglementes

- 1) Die Gemeinde unternimmt das Nötige, damit dieses Reglement und die anderen Bauvorschriften von jedermann eingehalten werden.
- 2) Verstösse gegen dieses Reglement und weitere Bauvorschriften werden bestraft<sup>6</sup>.

**Kommentar**

*Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Baubestimmungen von jedermann verstanden werden können. Sollten Privatpersonen oder Unternehmen, ihre Bauprojekte entgegen diesen Vorschriften umsetzen, müssen die dafür vorgesehenen Schritte seitens der Gemeinde oder des Kantons eingeleitet werden*

19

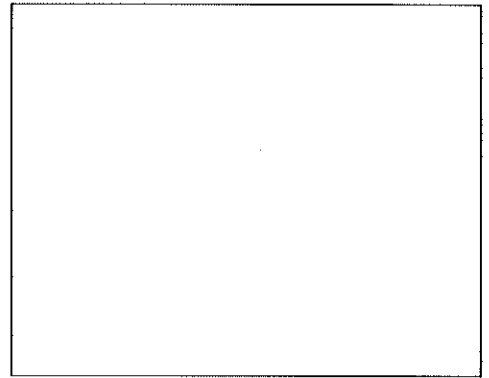
Strafbestimmungen

- 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, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG).

*Klare Strafbestimmungen und Bussenbeträge.*

<sup>6</sup> Art. 58 Gemeindegesetz (GG) und Art. 50 kant. Baugesetz

- 2) Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden nach kantonalem Recht (Art. 58 Gemeindegesetz GG) mit folgenden Strafen bedroht:
- Busse von max. Fr. 5'000.00 für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften,
  - Busse von max. Fr. 2'000.00 für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

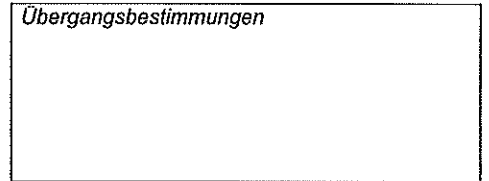


20

Inkrafttreten;  
Aufhebung  
bestehender  
Vorschriften

- 1) Das Baureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.
- 2) Mit dem Inkrafttreten des Baureglements wird aufgehoben:
- das Baureglement vom 27. Juli 1998

*Übergangsbestimmungen*



# Anhang

## Anhang 1 ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP)

---

### ZPP Nr. 1 Tannschachen

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Tannschachen bezweckt eine geordnete Überbauung und koordinierte Erschliessung.

Entlang der Staatsstrasse werden Wohn- und Gewerbebauten realisiert.

Die zweite, vom Strassenlärm abgeschirmte Baureihe steht für freistehende und zusammengebaute Wohnbauten zur Verfügung.

Erschliessung und gemeinsame Parkierung erfolgt konzentriert und unter Berücksichtigung der bestehenden Situation. Den Fussgängerverbindungen ist die nötige Beachtung zu schenken.

Der Fussweg entlang der Emme ist zu erhalten und zu integrieren.

Im übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Zonen W und WG.

### ZPP Nr. 2 Eyfuhren

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 Eyfuhren bezweckt eine koordinierte Erschliessung.

In einem Überbauungsplan sollen die Erschliessungsanlagen fixiert werden.

### ZPP Nr. 3 Rüderswilschachen

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 Rüderswilschachen bezweckt eine geordnete Überbauung und koordinierte Erschliessung.

Für die Gebäudeabstände ab 220 kV Leitung sind die einschlägigen Vorschriften (LeV, NISV) zu beachten.

Eine Baulandumlegung ist unumgänglich.

Der Fussweg entlang der Emme ist zu erhalten und zu integrieren.

Im übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Zonen W.

### ZPP Nr. 4 Knubelacker

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 Knubelacker bezweckt eine geordnete Überbauung und koordinierte Erschliessung. Eine verdichtete Bauweise soll möglich sein.

Die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse soll in der nord-östlichen Ecke des Baugebietes in die Riedstrasse münden. Die bestehende Einmündung in die Riedstrasse (Strasse entlang der süd-

westlichen Parzellengrenze von Parz. Nr. 1660) soll geschlossen und die Strasse an die neu zu

erstellende Erschliessungsstrasse angeschlossen werden. Den Fussgänger- Wunschlinien ist besondere

Beachtung zu schenken.

Im übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Zone W.

# Änderung Baureglement

## ZPP Nr. 5 Waldegg (neu)

Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 Waldegg bezweckt eine geordnete Überbauung mit Gewerbebauten am nördlichen Dorfeingang von Zollbrück. Innerhalb des Perimeters soll ein Betrieb für Pferdezucht, -handel und Stallungen mit den dafür benötigten Wohngelegenheiten für Betreuung und Überwachung ermöglicht werden.

Für diese Wohngelegenheiten ist im südwestlichen Teil des Perimeters, im Anschluss an die bestehende Wohn-/Gewerbezone ein Baukörper analog den Vorschriften der Grundordnung WG der Gemeinde gestattet.

Für die reinen Gewerbebauten hat das Mass der Nutzung den Vorschriften G der Grundordnung der Gemeinde Rüderswil zu entsprechen, wobei im Sinne eines sanfteren Übergangs von der Landwirtschafts- zur Gewerbezone die Profilhöhe der 1. Baureihe am nördlichen Perimeterrand um 3 Meter reduziert werden soll..

Der nördlichen Perimeterrand soll durch einen 3 Meter breiten Grünstreifen aufgewertet werden.

Die Erschliessungsanlagen müssen innerhalb des ZPP Perimeters und mit den angrenzenden bestehenden Bauten abgestimmt werden. Genaue Lage und Ausbau der Einfahrt in die Kantonsstrasse ist mit dem Tiefbauamt abzusprechen.

Parkplätze und Wendemöglichkeiten sind zu koordinieren.



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom:	1.11.2001 bis 3.12.2001
Vorprüfung vom:	24.5.2002
Publikation im Amtsblatt vom	2.10.2002
Im Amtsanzeiger vom	3.10.2002
Öffentliche Auflage vom	3.10.2002 bis 4.11.2002
Einspracheverhandlung am	8.11.2002
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 11.11.2002

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE RÜDERSWIL AM 5.12.2002

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüderswil, 3.0. Jan. 2003

Die Sekretärin



Die Gemeindeschreiberin



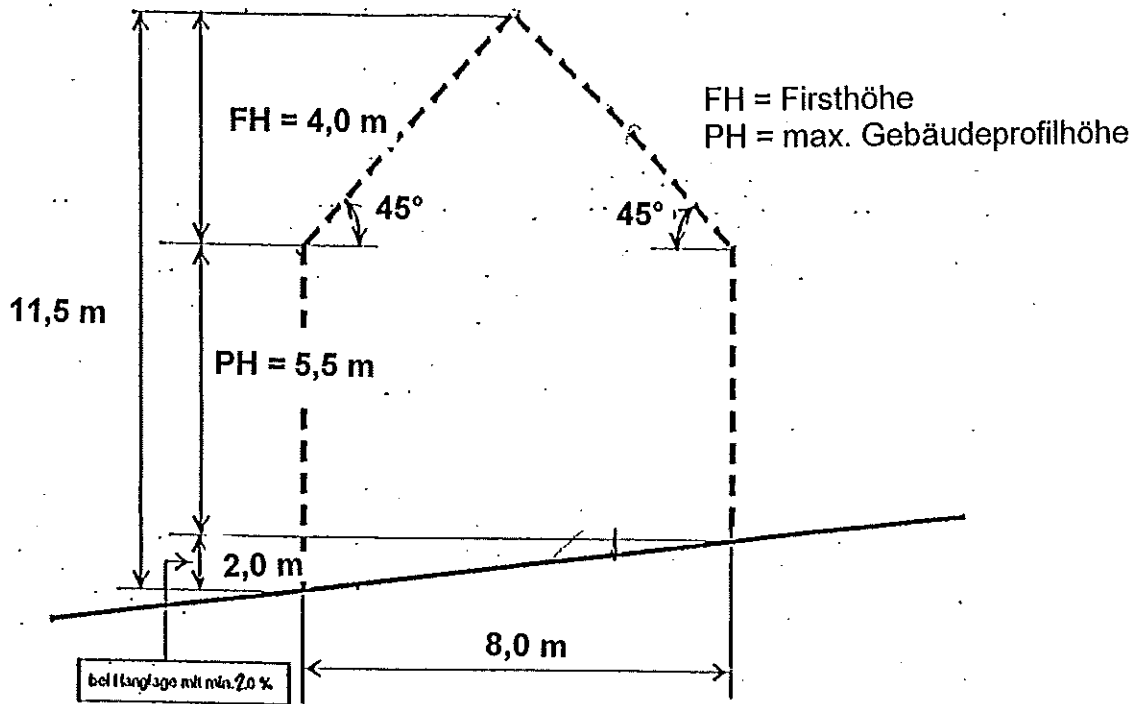
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 21. März 2003



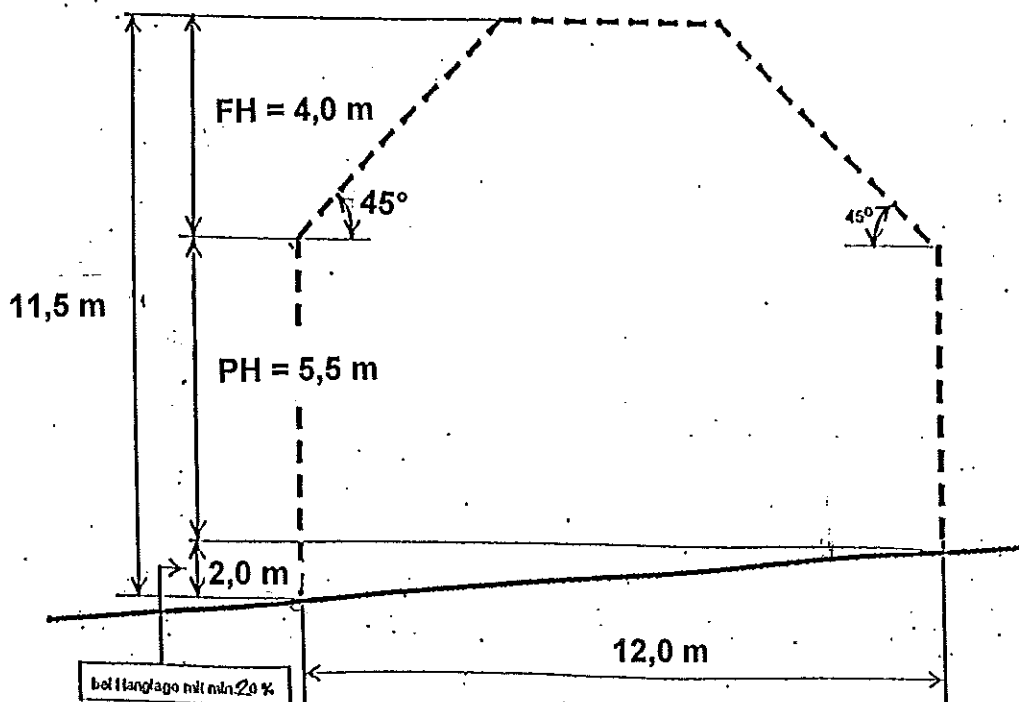
## Anhang 2    GRAFISCHE DARSTELLUNG DER BAUPOLIZEILICHEN MASSE

### Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W

Beispiel: Gebäudebreite = 8 m

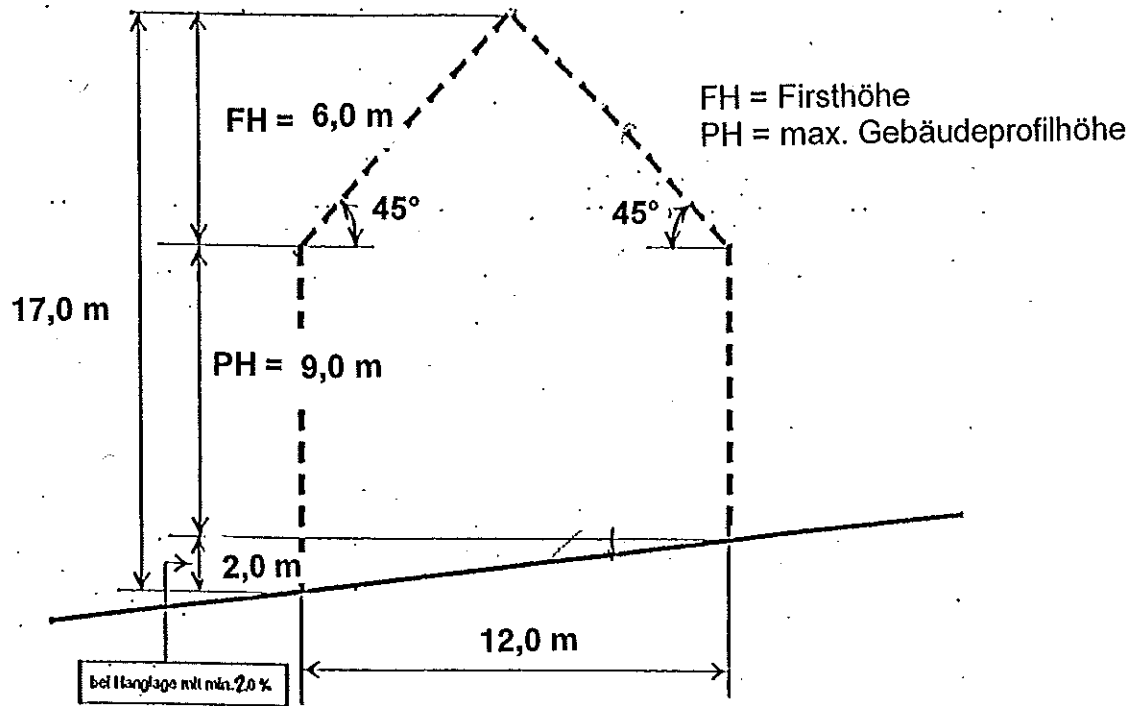


Beispiel: max. Gebäudebreite = 12 m

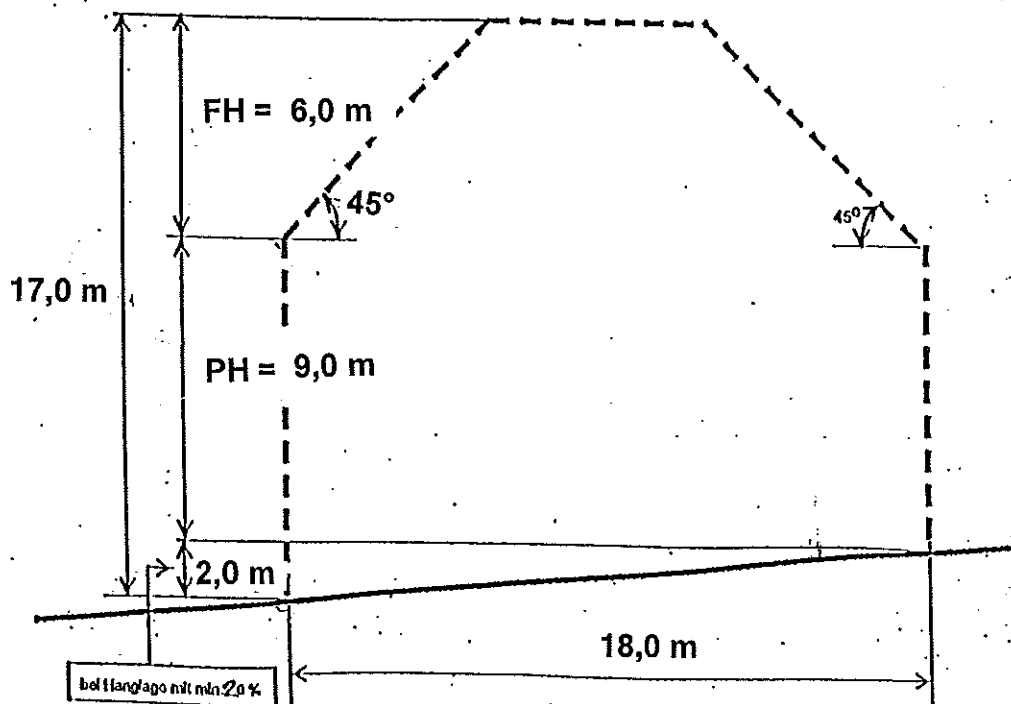


### Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone G

Beispiel: Gebäudebreite = 12 m



Beispiel: max. Gebäudebreite = 18 m



## Skizze 1

Kleiner  
Grenzabstand  
Grosser  
Grenzabstand

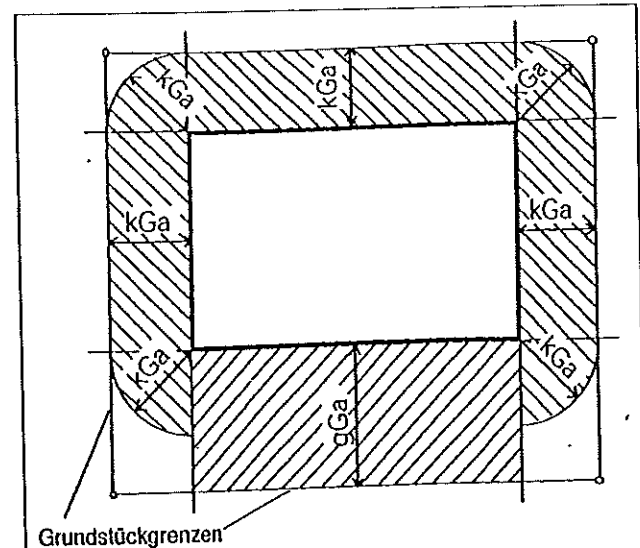
Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand einzuhalten.

Auf allen anderen Seiten ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.

Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

Gemessen wird ab Aussenfläche der rohen Konstruktion, bei Aussenisolation ab Aussenfläche Isolation.



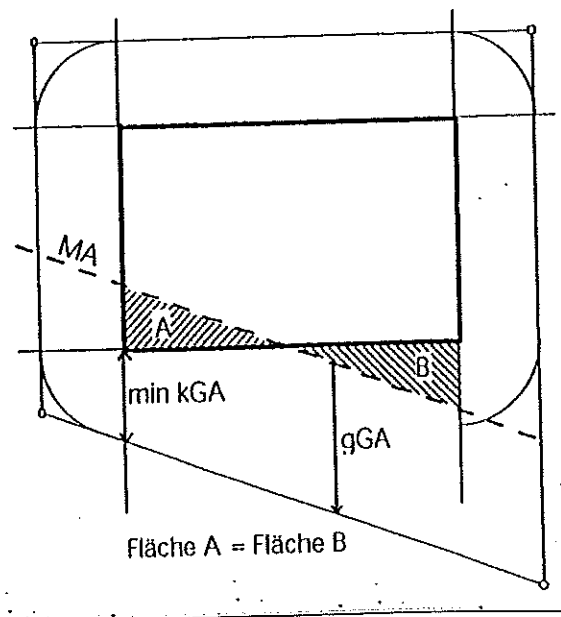
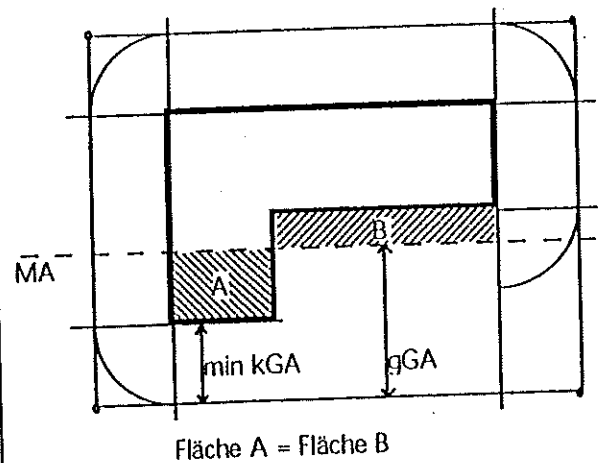
## Skizze 2

Grosser  
Grenzabstand  
bei gestaffeltem  
Grundriss oder  
nicht paralleler  
Grundstück-  
grenze

Bei gestaffeltem Grundriss des Gebäudes oder nicht paralleler Grundstücksgrenze ist die mittlere Abstandslinie (MA) massgebend für den grossen Grenzabstand.

Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur Grundstücksgrenze und erzeugt gleichviel vorragende wie zurückversetzte Flächenanteile.

Zur Grundstücksgrenze muss mindestens der kleine Grenzabstand eingehalten sein.





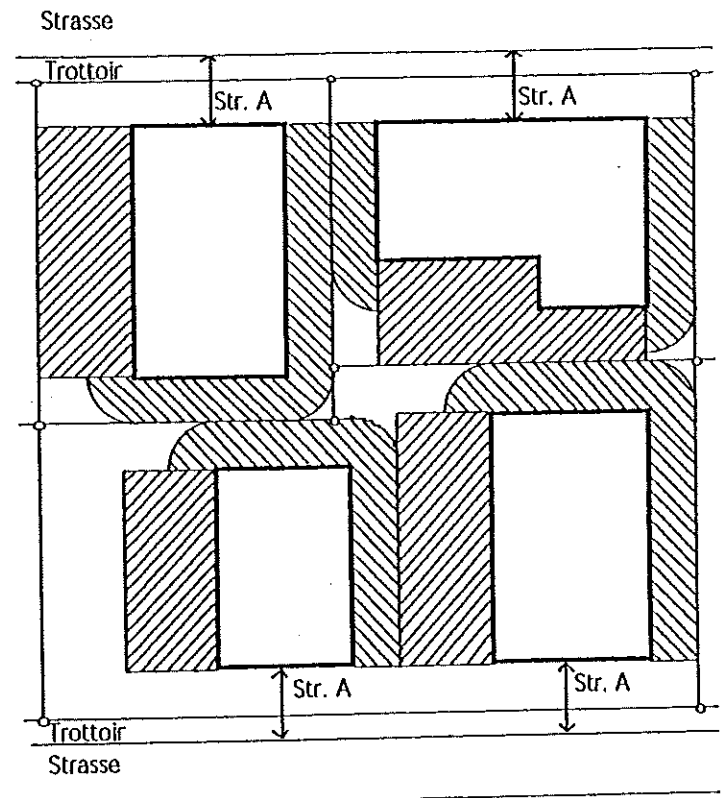
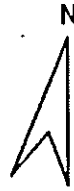
## Skizze 3

Gebäude-  
abstände

Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischenliegenden erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.

Gegenüber Gebäuden, die mit früheren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, muss nur der eigene Grenzabstand eingehalten werden, im Minimum aber 6 m. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

-  = Fläche kGa  
 = Fläche gGa  
 Str.A = Strassen Abstand



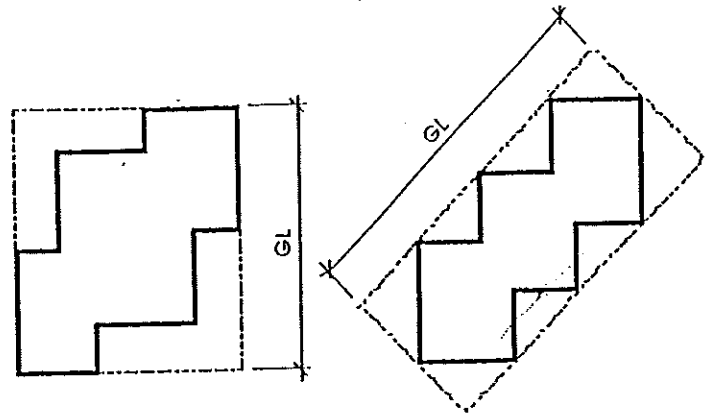
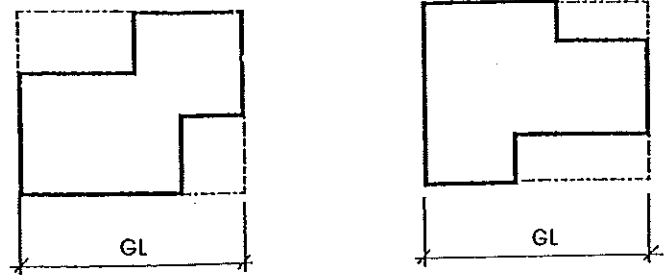
**Skizze 4**

Gebäuelänge

Die Gesamtlänge (GL) der Gebäude oder Gebäudegruppen ist gemäss Artikel 12 beschränkt.

Die Gesamtlänge wird ohne die unbewohnten An- und Nebenbauten bestimmt.

Bei unregelmässigen Grundrissen gilt das kleinste umschreibende Rechteck als Gebäudemass.



GL = Gebäuelänge  
 [---] = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

**Skizze 5**

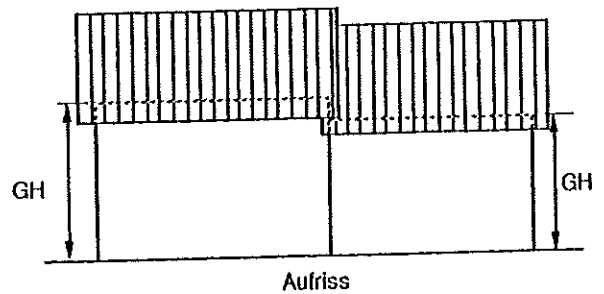
Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist gemäss den Werten in Artikel 10 beschränkt.

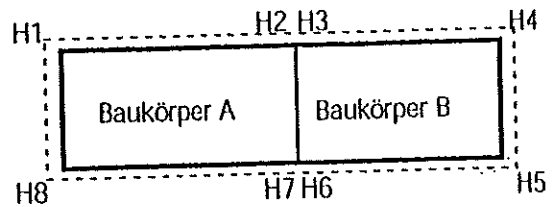
Die Höhe wird an den äusseren Gebäudeecken gegenüber dem "gewachsenen Boden" gemessen.

Bei Häusern mit Schrägdach gilt die Oberkante Kniewandpfette als massgebender Messpunkt.

Bei unterschiedlichen Höhen am Gebäude (schräges Terrain, versetzte Aufbauten) wird an den Gebäudeecken gemessen und gemittelt (siehe Skizze).



Aufriss



Grundriss

$$\text{Baukörper A} \quad H = \frac{H1 + H2 + H7 + H8}{4}$$

$$\text{Baukörper B} \quad H = \frac{H3 + H4 + H5 + H6}{4}$$

**Anhang 4 EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZGB, ART. 79 ff****Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches**

- Art. 79**  
C. Nachbarrecht  
I. Bauten und Pflanzungen  
1. Grenzabstände
- <sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- <sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.
- <sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
- Art. 79a**  
2. An- und Nebenbauten
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Art. 79b**  
3. Vorspringende Bauteile
- Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
- Art. 79c**  
4. Abort- und Düngergruben
- <sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.
- Art. 79d**  
5. Hofstattrecht
- <sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- <sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.
- Art. 79e**  
6. Brandmauern  
a Pflicht
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- Art. 79f**  
b Mitbenützung
- <sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- <sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- <sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- Art. 79g**  
c Erhöhung
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauern auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.

**Art. 79h**

7. Stützmauern  
und Böschungen  
a Pflicht zur  
Errichtung;  
Ausführung

- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

**Art. 79i**

b Eigentum

- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

**Art. 79k**

8. Einfriedungen

- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

**Art. 79l**

9. Bäume und  
Sträucher

- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:  
5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;  
3 m für hochstämmige Obstbäume;  
1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;  
50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

**Art. 79m**

10. Entzug von  
Licht und Sonne

- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

**Art. 79n**

11. Benützung  
von Mauern an  
der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen

**Art. 79o**

12. Betreten des  
nachbarlichen  
Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.