



Baureglement der Gemeinde Schüpfen

Juli 2006

EINWOHNERGEMEINDE SCHÜPFEN

REVISION DER ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

BILDET ZUSAMMEN MIT DEM ZONENPLAN DIE
BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG DER
GEMEINDE

APRIL 2004

REV. APR. 05

Änderung vom 11.12.2008

Änderung vom 16.07.2010

Änderung vom 22.02.2012

Änderung vom 04.12.2013

Änderung vom 07.12.2016

wahlru_{ue}ffli

Architekten und Raumplaner AG, Dammweg 3, CH-2502 Biel/Bienne, Tel. 032 323 60 41 Fax 032 323 60 31 office@wahlru_{ue}ffli.ch

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen		Seite
Art. 1	Zweck	6
Art. 2	Grundsätze	6
Art. 3	Mehrwert	6
Art. 4	Energie	6
Kapitel 2 Zonenvorschriften		
Art. 5	Allgemeines	7
Art. 6	Wohnzone	7
Art. 7	Dorfzonen A und B: Nutzung	7
Art. 8	Dorfzonen A und B: Gestaltung	8
Art. 9	Dorfzonen B: Baubeschränkung	8
Art. 10	Wohn- und Gewerbezone	9
Art. 11	Gewerbezone	9
Art. 12	Zone mit Planungspflicht	9
Art. 13	Zone für öffentliche Nutzung	10
Art. 14	Zone für Sport und Freizeit	11
Art. 15	Campingplatzzone	12
Art. 16	Gartenbauzone A und B	13
Art. 17	Abbau- und Ablagerungszonen	13
Art. 18	Landwirtschaftszone	13
Kapitel 3 Schutzvorschriften		
Art. 19	Allgemeiner Schutzzweck	13
Art. 20	Landschaftsschutzgebiete A und B	14
Art. 21	Aussichtsschutz	14
Art. 22	Naturobjekte: Allgemeine Bestimmungen	14
Art. 23	Hecken-, Feld- und Ufergehölze sowie Einzelbäume	15
Art. 24	Gewässer mit Uferbereich	15
Art. 25	Artenreiches Grünland	16
Art. 26	Grube, Rohbodenfläche	16
Art. 27	Ortsbildschutz: Ortsbildschutzgebiet	16
Art. 28	Einzelobjekte	17
Art. 29	Archäologische Fundstellen	18
Art. 29 a + b	Gefahrengebiete	18

Kapitel 4 Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 30	Offene Bauweise	19
Art. 31	Gebäudestellung und Firstrichtung	19
Art. 32	Gebäudeabmessungen und Grenzabstände	20
Art. 33	Gebäudeabstände	21
Art. 34	Bauteile im Grenzabstand	21
Art. 35	Näherbau	21
Art. 36	Strassenabstand	22
Art. 37	Waldabstand	22
Art. 38	Gewässerabstand	22
Art. 39	Eisenbahngrundstücke	23
Art. 40	An- und Nebenbauten	23
Art. 41	Geschosse	23
Art. 42	Gebäudehöhe	24
Art. 43	Dachausbau / Attika	24
Art. 44	Dachformen	25
Art. 45	Dachaufbauten	25

Kapitel 5 Zuständigkeiten

Art. 46	Aufgaben des Gemeinderates	26
Art. 47	Aufgaben der Baukommission	26
Art. 48	Aufgaben der Bauverwaltung	27

Kapitel 6 Schlussbestimmungen

Art. 49	Widerhandlungen	28
Art. 50	Übergangsbestimmungen	28
Art. 51	Inkrafttreten/Aufheben bestehender Vorschriften	28

Anhang

1. Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1.1	Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	30
1.2	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	30
1.3	Messweise der Grenzabstände	32
1.3.1	Grundsatz	32
1.3.2	Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem Grundriss	32
1.3.3	Gebäudeabstand	34

1.4	Gebäudelänge	35
1.5	Gebäudehöhe	36
1.5.1	Messweise	36
1.5.2	Gebäudehöhe bei Pultdächern	37
1.5.3	Gebäudehöhe bei Flachdächern	37
1.5.4	Gebäudehöhen bei Fassaden mit Abgrabungen	38
1.5.5	Gebäudehöhe bei am Hang	38
1.5.6	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	39
1.5.7	Gebäudehöhe bei Gebäudeauskragungen	40
1.6	Geschosszahl	41
1.6.1	Untergeschosse	41
1.7	Messweise der Dachaufbauten	41

2. Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79 ff EGzZGB

3. Liste der rechtsgültigen Überbauungsordnungen

Gliederung

Neben dem Gesetzestext finden sich grau unterlegte Hinweise zur besseren Lesbarkeit und Kommentare zur Anwendung.

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1
Zweck** Dieses Reglement und der Zonenplan der Gemeinde regeln die Voraussetzungen für die Erstellung, Änderung oder den Abbruch von Bauten, soweit nicht das Bundesrecht oder das kantonale Recht abschliessende Regelungen enthalten.

**Art. 2
Grundsätze** ¹ Bauten werden bewilligt, wenn sie den Vorschriften entsprechen.

² Der Besitzstand ist so weit gewahrt, als keine entgegenstehenden öffentlichen Interessen überwiegen.

Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung erteilt ist.

**Art. 3
Mehrwert** ¹ Planungsmassnahmen, welche Grundeigentümern Vorteile verschaffen (wie bei Schaffung von Zonen mit Planungspflicht, bei Neueinzonungen, Nutzungsänderungen sowie anderen Erhöhungen des Nutzungsanspruchs) setzen Vereinbarungen über den teilweisen Ausgleich der Planungsvorteile voraus.

² Als Ausgleich des Planungsvorteils beansprucht die Einwohnergemeinde vom Grundeigentümer 40 % des ermittelten Mehrwertes (=Regelfall). Die Berechnung erfolgt aufgrund der realisierbaren Bruttogeschossfläche.

Der Anspruch kann ausnahmsweise auch durch unentgeltliche Abtretungen an die Einwohnergemeinde bis zu 40 % des einzuzonenden bzw. umzuzonenden Landes erfolgen.

³ Die Einzelheiten sind in einer Verordnung zu regeln.

**Art. 4
Energie** ¹ Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden

² Die Gemeinde kann Vorschriften mittels Reglementen sowie Energiekonzepten, Weisungen und Richtlinien erlassen. Solche Vorschriften finden vor allem in Zonen

mit Planungspflicht sowie Zonen für öffentliche Nutzung Anwendung.

³ Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme sowie die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen sind anzustreben.

Kapitel 2 Zonenvorschriften

Art. 5 Allgemeines

¹ Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Die Zonen regeln die zulässige Nutzung und die Grundzüge der Gestaltung von Bauten. Innerhalb der gleichen Zone gelten die gleichen Bauvorschriften.

² Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen für Objekte und Gebiete im Kapitel 3.

³ Ausnahmen von der Einhaltung der Zonenvorschriften können nur auf begründetes Gesuch hin und bei überwiegenden öffentlichen Interessen gewährt werden.

⁴ In allen Zonen sind die für die vorgesehene Nutzung notwendigen öffentlichen Einrichtungen zulässig.

Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 32 festgehalten.
Öffentliche Einrichtungen sind zum Beispiel: Pumpwerke für Abwasser, Trafostationen usw.

Art. 6 Wohnzone

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen ganz oder überwiegend der Wohnnutzung.

² Zugelassen sind stille gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung und soweit mit den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar.

Stille Gewerbe sind z.B.: Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis, Bürobetriebe. Vgl. BauV Art. 90

Art. 7 Dorfzonen A und B Nutzung

¹ Die Dorfzone dient der gemischten Nutzung von Wohnen und Arbeiten.

² Gewerbebetriebe, die stark störende Einwirkungen verursachen, sind nicht zulässig.

³ Neue Mastbetriebe sind nicht zulässig. Neue Zuchtbetriebe bis zu max. 20 GVE sind gestattet.

⁴ Die Erweiterung der bei Inkrafttreten dieses Reglements bestehenden Mast- und Zuchtbetriebe ist höchstens um 30% der in diesem Zeitpunkt bestehenden überbauten Nutzfläche zulässig.

Geruchs- und Lärmimmissionen müssen nach der eidg. Luftreinhalteverordnung oder Lärmschutzverordnung begrenzt werden.

Art. 8
Dorfzonen
A und B
Gestaltung

¹ Neu-, Um- und Erweiterungsbauten haben sich bezüglich Volumen, Dachformen, Proportionen, Materialien und Fassadengestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Die ursprüngliche Anordnung der Gebäude, der Baulinien und der Platzverhältnisse sind zu erhalten oder gemäss der ablesbaren Dorfstruktur zu verbessern. Strassenräume, Plätze, Vorplätze und Gärten sind zu erhalten oder im Rahmen von Neu- oder wesentlichen Umbauten zu ergänzen.

² Die Gemeinde kann für ihren Entscheid auf Kosten der Gesuchsteller eine Fachstelle beiziehen.

Bauvorhaben die Bauten im kantonalen Inventar (K-Objekte) betreffen sind zwingend mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
Elemente der Strassenraumgestaltung sind:
Gartenmauern, Zäune, Bepflanzungen, markante Bäume, Haussockel und -vorplätze, Belagswechsel usw.

Art. 9
Dorfzonen B
Bau-
beschränkung

¹ Es sind nur Erneuerungen und Umbauten zugelassen, sofern die Geschoszahl und die äusseren Abmessungen der bestehenden Baukörper übernommen werden. Neubauten der landwirtschaftlichen Nutzung sind gestattet.

² Ebenfalls gestattet sind An- und Nebenbauten im Sinn von Art. 40 und Dachaufbauten im Rahmen der baupolizeilichen Vorschriften dieses Reglements. Zusätzlich ist die Anordnung von einzelnen verglasten Elementen unter bestehenden Dachvorsprüngen zulässig.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Ortsbildschutz Art. 27.

Die historischen und kulturell bedeutsamen Ortsteile Hard, Schwanden und Ziegelried sollen in ihrer Gesamtheit grundsätzlich erhalten bleiben. Bauvorhaben die Bauten im kantonalen Inventar (K-Objekte) betreffen sind zwingend mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Verglaste Elemente sind zum Beispiel Laubenverglasungen, Wintergärten usw.

Art. 10
Wohn- und
Gewerbezone

1 Die Wohn- und Gewerbezone dient der gemischten Nutzung von Wohnen und Arbeiten.

2 Gewerbebetriebe, die stark störende Einwirkungen verursachen, sind nicht zulässig.

Art. 11
Gewerbezone

1 Die Gewerbezone dient ausschliesslich der gewerblichen Nutzung. Wohnungen sind nur zulässig, soweit sie für die gewerbliche Nutzung nötig sind.

2 Wo die Gewerbezone an eine andere Bauzone grenzt, müssen Massnahmen zum Schutz dieser Zonen vor den Immissionen ergriffen werden.

3 Von der Grundstücksfläche dürfen höchstens 60% mit Hochbauten überbaut werden. Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

4 Sofern das im Plan bezeichnete Ziegeleiareal ausschliesslich der Verarbeitung von Ton dient, gilt lediglich ein Grünflächenanteil von 5 % und keine Beschränkung der Gebäudelänge.

Geruchs- und Lärmimmissionen müssen nach der eidg. Luftreinhalteverordnung oder Lärmschutzverordnung begrenzt werden.

Art. 12
Zonen mit
Planungspflicht

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UEO) voraus.

2 ZPP Nr. 1 „Richtersmatt 2“

Die Zone bezweckt die Realisierung einer zeitgemässen und zweckmässig erschlossenen Wohnüberbauung.

Für die UEO gelten folgende Randbedingungen:

- Wohnnutzung

- Regelung aller Erschliessungsanlagen
- Als Richtwerte gelten die baupolizeilichen Masse der W2 und eine max. Ausnützungsziffer von 0.4
- Dieser Richtwert darf aber um 10% erhöht werden, wenn die Wärmedämmwerte der Gebäudehülle dem jeweils aktuellen Minergie-Standard (oder technisch gleichwertigen Standards) entsprechen oder maximal 50% des gesetzlichen Grenzwertes betragen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe II

Art. 13
Zone für
öffentliche
Nutzung

1 Zonen für öffentliche Nutzungen dienen ausschliesslich für Bauten und Anlagen im Interesse der Öffentlichkeit.

2 Der Zweck der einzelnen Parzellen sowie die Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung der Umgebung sind in der nachfolgenden Tabelle geregelt:

Nutzung	Grundzüge der Überbauung
1 Kirche, Pfarrhaus Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzonen Gebäude und Pfarrhofstatt erhalten Bauinventar: schützenswert, K-Objekt Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
2 Kirchgemeindezentrum Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone Der Dorfrandsituation ist Rechnung zu tragen. Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
3 Friedhof Erweiterung der Gräberfelder und bauliche Ergänzung der Anlage	Gebäudehöhe max. 6.00 m, Gebäudegrundfläche max. 200.00 m ² Sandsteinquader der Umfassungsmauer erhalten
4 Schulhaus Schüpberg Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzonen Bauinventar: erhaltenswert, K-Objekt Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
5 Schulhaus Ziegelried Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2 Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
6 Oberstufenzentrum Schüpfen Unterhalt und Erweiterung	Max. Gebäudehöhe 8.5 m, Grenzabstand min. 4.00 m. Kubus und Dachform müssen den beste-

der bestehenden Anlage	henden Bauten angepasst werden. Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
7 Kindergarten, Unterstufenzentrum und Sporthalle inkl. Parkplatz Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Für den Parkplatz längs der Strasse gilt ein Bauverbot für Hochbauten Bauinventar: erhaltenswert, K-Objekt Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
8 Öffentliche Ergänzungsnutzungen Ried Erweiterung und Anordnung nötiger Nutzungen wie Durchgangshaus für Asylbewerber, Jugendzentrum, Spiel- und Sportanlagen usw.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2 Der Lyssbach ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
9 Alterspflegeheim Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Max. Gebäudehöhe 13.00 m, Grenzabstand min. 4.00 m. Der Chüelibach ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
10 Gemeindeverwaltung Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone Bauinventar: erhaltenswert, K-Objekt Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III
11 Mehrzweckbereich Werkhof Erweiterung nötiger Nutzungen wie Zivilschutzanlage, Werkhof, Schützenhaus und Scheibenstand	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- Gewerbezone
12 Schützenhaus und Scheibenstand Ziegelried	Erneuerungen nur innerhalb der bestehenden Bauten

Art. 14
Zone für Sport und Freizeit

¹ Zonen für Sport und Freizeitanlagen dienen dem Bau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Sportanlagen.

² Der Zweck der einzelnen Parzellen sowie die Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung der Umgebung sind in der nachfolgenden Tabelle geregelt:

Nutzung	Grundzüge der Überbauung
1 Schwimmbad / Tennis Zweckgebundener Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Für Hochbauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 7.50 m und ein Grenzabstand von mind. 3.00 m. Der Lyssbach ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.
2 Fussballplatz Zweckgebundener Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage wie Spielfelder, Parkplätze und Nebenräume	Für Hochbauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 7.50 m und ein Grenzabstand von mind. 3.00 m und eine maximale Grundfläche von 200.00 m ² .
3 Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen Horbenmatt Zweckgebundene Neuanlagen	Dorfeingang/Chüelibach/Lyssbach einbeziehen. Es gelten die Masse der Gewerbezone
4 Pferdesport Zweckgebundene Neuanlage einer Reithalle mit den nötigen Aussenanlagen und Parkplätzen. Die durch die Reitanlage nicht benötigte Fläche dient der Landwirtschaft. Wohnungen sind nur zulässig, soweit sie für den Betrieb der Pferdesportanlage notwendig sind.	Zweckmässige Randgestaltung gegen die Landwirtschaftszone Es gelten die Masse der Gewerbezone

Art. 15
Campingplatz-
zone

¹ Die Campingplatzzone dient dem Betrieb des Campingplatzes Bundkofen.

² Betriebsnotwendige Bauten und Anlagen der Infrastruktur sind bewilligungspflichtig.

³ Für die Erstellung von Bauten und Anlagen auf den Standparzellen ist keine Bewilligung einzuholen sofern folgende Grundsätze eingehalten sind:

- Grundfläche von Bauten maximal 30.00 m²
- Mittlere Gebäudehöhe maximal 4.00 m
- Grenzabstand mindestens 0.50 m
- Gebäudeabstand mindestens 1.00 m

⁴ Gegenüber der Grenze der Campingplatzzone ist für alle Hochbauten ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.

⁵ Die Vorschriften des Gewässerschutzes bleiben vorbehalten.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 16
Gartenbauzonen

Die Gartenbauzone ist für die gewerbliche Zier- und Baumpflanzenproduktion bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen.

Als betriebsnotwendig gelten Lagerräume, Werkzeugschuppen, Gewächshäuser, Verkaufslokale usw.

Art. 17
Abbau- und Ablagerungszonen

Ausserhalb der im Zonen- und Schutzzonenplan bezeichneten Abbau- und Ablagerungszonen „Tongrube Ziegelei Schüpfen“ und „Kiesgrube Bütschwil“ dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden.

Art. 18
Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone dient den nach eidgenössischem und kantonalem Recht zulässigen Nutzungen.

Raumplanungsgesetz (RPG) insbesondere Art. 16 und 24.
Bernisches Baugesetz (BauG) insbesondere Art. 80 bis 84.
Die Interpretation der Zonenkonformität für landwirtschaftliche Bauten sowie die Ausnahmemöglichkeiten sind in der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes festgelegt.

Kapitel 3 **Schutzvorschriften**

Art. 19
Allgemeiner Schutzzweck

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte bezwecken die Schonung der Lebensgrundlage Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen, die Wahrung des ökologischen Ausgleichs zu den Intensivnutzflächen sowie das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes.

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen und sind Schutzgebiete und -objekte im Sinn von Art. 9, 10 und 86 BauG.

Art. 20
Landschafts-
schutzgebiete
A und B

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

² Das Landschaftsschutzgebiet A darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Die bestehenden Waldlichtungen dürfen nicht aufgeforstet werden. Grundsätzlich gilt ein absolutes Bauverbot.

³ Das Landschaftsschutzgebiet B darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Standortgebundene landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind gestattet, müssen aber mit geeigneter Bepflanzung in das Landschaftsbild integriert werden.

Art. 21
Aussichtsschutz

Zum Schutz und zur Freihaltung der schönen Aussichts-lagen und der Hanggebiete sind diese von sichtbehindernden Gebüsch und Hecken freizuhalten.

Art. 22
Naturobjekte:
Allgemeine
Bestimmungen

¹ Die im Zonenplan bezeichneten bedeutenden Naturobjekte bezwecken die örtliche Schonung von Gewässern und Böden sowie von Lebensräumen für seltene Wildtiere und -pflanzen.

² In und an den bezeichneten Naturobjekten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen,
- das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierungen,
- die Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch Drainagen, Bewässerungen usw.,
- das Ablagern von Abfällen jeglicher Art wie Kehricht, Garten- und Feldrückstände, Altgras, Unkraut, Altobst, zugeführtes Astwerk oder Mist,
- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Wachstumsregulatoren,

- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke,
- das Einpflanzen standortfremder Gehölze,
- das freiwillige Aufforsten.

Vorbehalten bleibt die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität.

Art. 23
Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Einzelbäume

¹ Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen beträgt für Hochbauten mindestens 10.00 m, in der Bauzone den entsprechenden kleinen Grenzabstand.

² Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Dabei sind Dornensträucher und markante Bäume zu erhalten.

³ Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren.

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

Art. 24
Gewässer mit Uferbereich

¹ Alle stehenden und fliessenden, offenen und eingedolten Gewässer sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Sie dürfen weder einge-

dolt, kanalisiert noch trockengelegt werden. Eingedolte und kanalisierte Teile sind nach Möglichkeit freizulegen und zu renaturieren.

² Die Ufervegetation wie Schilf, Ufergehölze sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

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

Art. 25
Artenreiches
Grünland

¹ Die bezeichneten Objekte umfassen die als Dauergrünland genutzten artenreichen Naturwiesen trockener oder feucht-nasser Standorte sowie magere Böschungen. Sie bezwecken das Erhalten überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und selten gewordener Kleinlebensräumen.

² Gestattet ist eine ein- bis zweimalige Mahd ab ca. Mittsommer. Das Mähgut soll dabei abgeführt werden. Untersagt sind:

- das Ausbringen von Düngern jeglicher Art einschliesslich Klärschlamm,
- das Abflämmen und Mulchen,
- das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen und Kunstwiesen,
- das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern.

Art. 26
Grube,
Rohbodenfläche

Die bezeichneten Objekte in den offengelassenen Bodenabbaustellen bezwecken die Erhaltung seltener Lebensräume feuchter bis trockener Mager- und Pionierstandorte. Ziel ist das Bewahren der besonderen Standortverhältnisse wie mehrheitlich gut besonnte, offene Rohböden und lückige Vegetation.

Art. 27
Ortsbildschutz:
Ortsbildschutz-
gebiet

¹ Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Weiler und Ortsteile. Das Ziel ist diese Gebiete in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten sowie mit den bestehenden Strassenraum- und Platzverhältnissen weitgehend zu erhalten.

² Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen und die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand (Art. 36 GBR) vor.

³ Bei Neubauten, Umbauten und bei der Erneuerung oder teilweisen Erneuerung bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Dachform und Dachneigung sowie Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen. Moderne Dachformen (Pult- oder

Flachdächer) können bewilligt werden, wenn sie sich einwandfrei in den Ort einfügen und eine qualitativ bessere Lösung als eine traditionelle Dachform ergeben.

⁴ Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind möglichst frei zu halten. Vorgärten, Baumbestand, Hausvorplätze, Brunnen, Zäune usw. sind als wichtige Elemente der Strassen- und Hofräume zu erhalten.

⁵ An- und Nebenbauten sollen das Dorf- und Strassenbild sinnvoll ergänzen. Die Schutzvorschriften gelten sinngemäss.

⁶ Dem Gesuchsteller wird empfohlen vor dem Einreichen des Baugesuches der Gemeindebehörde einen Entwurf seines Projektes vorzulegen, in dem Art und Gestaltung des Vorhabens sowie seine Einordnung ins Orts- und Strassenbild ersichtlich sind.

⁷ Für die Beurteilung der Bauvorhaben ist eine Fachberatung zur Begutachtung beizuziehen. Die Stelle wird durch die Gemeinde bestimmt.

Als Fachinstanz kann unter anderem die kantonale Denkmalpflege, der Bauberater des Berner Heimatschutzes oder der Ortsplaner beizugezogen werden. Bauvorhaben die Bauten im kantonalen Inventar (K-Objekte) betreffen sind zwingend mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

Art. 28 **Einzelobjekte**

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen. Die im Inventar mit K bezeichneten Objekte sind Objekte des kantonalen Inventars. Bezüglich Planungen und baulichen Massnahmen an schützens- und erhaltenswerten Objekten des Bauinventars sind die zuständigen Fachstellen, an K-Objekten zwingend die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Das durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der baulichen Substanz und kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es handelt sich um schützens- und erhaltenswerte Objekte im Sinn von Art. 9 BauG.

Art. 29
Archäologische
Fundstellen

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

² Als Fundstellen gelten:

- 1 Flüeli, Grabhügel
- 2 Hardwald, frühmittelalterlicher Einzelfund
- 3 Stockeren, Grabhügel
- 4 Tannholz, Grabhügel
- 5 Dorf, latènezeitliches Gräberfeld
- 6 Klosterhubel, mittelalterliche Burgstelle
- 7 Kirche, mittelalterlicher Vorgängerbau
- 8 Schwandenberg, Hallstatt-Grabhügel
- 9 Bahnhof, römische Siedlungsreste

Archäologische
Bodenfunde

³ Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie den archäologischen Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 29a
Bauen in
Gefahren-
gebieten

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

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Art. 29b
Gefahrengebiet
mit erheblicher
Gefährdung

¹ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und 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.

**Gefahrengebiet
mit mittlerer
Gefährdung**

² 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.

**Gefahrengebiet
mit geringer
Gefährdung**

³ 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. 29B Abs. 2 sinngemäss.

**Gefahrengebiet
mit nicht be-
stimmter Gefah-
renstufe**

⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Kapitel 4 Baupolizeiliche Vorschriften

**Art. 30
Offene
Bauweise**

¹ Es gilt die offene Bauweise.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet.

Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 32, einzuhalten. Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum gelten die entsprechenden Strassenabstände
Zusammengebaute Gebäude (Gebäuelänge inkl. Nebenbauten) werden als ein Baukörper beurteilt, seine Länge darf die zulässige Gebäuelänge nicht überschreiten.

**Art. 31
Gebäudestellung
und
Firstrichtung**

Bauten sind parallel oder rechtwinklig zu den Strassen zu stellen; in Hanglagen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges.

Die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude haben sich in die Siedlungsstruktur des Quartiers sowie in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
Eine Ausnahme für eine andere Stellung der Bauten kann nur erteilt werden, wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist.

**Art. 32
Gebäudeab-
messungen,
Grenzabstände**

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgend einem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Abmessungen, Länge, Breite, Höhe sowie die Grenzabstände eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe einzuhalten. Die Messweise richtet sich nach der grafischen Darstellung im Anhang.

² Masstabelle

Zone	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Gebäudelänge	Geschosszahl	Lärmempfindlichkeitsstufe LSV
W1 Wohnzone	4	8	5.5	25	1	II
W2 Wohnzone	5	10	7.5	30	2	II
W3 Wohnzone	6	12	10	40	3	II
D A und D B Dorfzone	3	3	7.5	30 ¹⁾ 40 ²⁾	2	III
WG 2 Wohn- Gewerbezone	5	10 ¹⁾ 8 ²⁾	7.5	30 ¹⁾ 50 ²⁾	2	III
G Gewerbezone	6 ³⁾	6 ³⁾	12	100	--	IV
LWZ Landwirtschaftszone	5 ⁴⁾ 6	10 ⁴⁾ 6	7.5 ⁴⁾ 12	30 ⁴⁾ 80	2 ⁴⁾ --	III
GBZ Gartenbauzone A und B	3 ⁵⁾	3 ⁵⁾	4.5 ⁵⁾	--	1 ⁵⁾	III

Dorfzone / Wohn- Gewerbezone

- 1) Masse für Wohnbauten
- 2) Masse für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten

Gewerbezone

- 3) Gegenüber andern Zonen mindestens Gebäudehöhe

Landwirtschaftszone

- 4) Masse für Wohnbauten

Gartenbauzone A und B

- 5) Masse für Treibhäuser
Im Übrigen richten sich die Masse nach der Wohn- Gewerbezone WG 2

Zu beachten sind das Strassenbaugesetz, das Waldgesetz, die Verordnung über elektrische Leitungen, das Eisenbahngesetz, das Wasserbaugesetz sowie alle übergeordneten Rechte.

Art. 33
Gebäude-
abstände

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.

² Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde.

Art. 34
Bauteile im
Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile dürfen max. 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen und nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge betragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.80 m zur Grenze einhalten.

² Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Boden und solche, die ihn in keinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn, bis an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Vorspringende Bauten dürfen Seitenwände und Stützen aufweisen. Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen in Anhang 2. Zivilrechtliche Bestimmungen.
--

Art. 35
Näherbau

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung.

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

³ 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.

Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 6.00 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 8.00 m verkürzt werden.

Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten und unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

Der Grundbucheintrag ist zu empfehlen, damit u.a. das Gegenrecht rechtlich genügend abgesichert werden kann.

Art. 36
Strassenabstand

¹ Für Gebäude und bauliche Anlagen gelten folgende Abstände gegenüber :

- Strassen der Basiserschliessung mind. 5.00 m
- Strassen der Detailerschliessung mind. 3.60 m
- Fusswege mind. 2.00 m
- selbständige Radwege mind. 2.00m

² Gegenüber Strassen haben die besonnten Längsseiten bei Wohnbauten einen Abstand von min. 8.00 m und geschlossene Garagen einen solchen von min. 5.00 m einzuhalten.

³ Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände kann der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen auf 2.00 m reduziert werden, sofern es die Verkehrssicherheit zulässt.

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 (Grünbereich, Übersicht).
Für die Einteilung der Strassen in basis- und Detailerschliessungen ist der Verkehrsrichtplan wegweisend.

Art. 37
Waldabstand

Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung und beträgt mindestens 30.00 m.

Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies bewilligen.

Art. 38
Gewässerabstand

Für Gebäude und bauliche Anlagen gilt ein Abstand von 10.00 m, gemessen ab der oberen Böschungskante.

Wenn die 10.00 m nicht eingehalten werden, bedarf es einer Wasserbaupolizeibewilligung des kant. Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre (Art. 48 WBG).

Art. 39
Eisenbahn-
grundstücke

Grenzabstand der angrenzenden Bauzone.

Die Genehmigung durch die eisenbahnrechtliche Aufsicht bleibt vorbehalten.

Art. 40
An- und
Nebenbauten

¹ An- und Nebenbauten sind Gebäude bis zu einer max. Grundfläche von 60.00 m² und bis zu einer max. Gebäudehöhe von 4.00 m.

² Der allseitige Grenz- und Gebäudeabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3.00 m.

³ Der allseitige Grenz- und Gebäudeabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.00 m.

⁴ Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist auch der Grenzanbau gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Bewohnte An- und Nebenbauten sind Wintergärten, gedeckte Sitzplätze und Gartenhäuser.
Unbewohnte An- und Nebenbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände und Ställe für Kleintiere.

Art. 41
Geschosse

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss, die Obergeschosse und das Dachgeschoss, sofern die Kniewand mehr als 1.50 m beträgt.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt.

³ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht angerechnet.

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

Art. 42
Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten ab dem gewachsenen oder abgesenkten, neuen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung, gemessen.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 32) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

³ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

⁴ Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

⁵ Gebäudeauskragungen an der Giebelseite dürfen mit einem Pultdach versehen werden, wobei die Dach-

Neigung des Hauptdaches zu übernehmen ist. Die zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäudeauskragungen überschritten werden. Die Breite der Gebäudeauskragung darf max. 90 % des Abstandes zwischen der traufseitigen Fassadenflucht und der Firstlinie betragen. Die Länge der Gebäudeauskragung darf 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 6.0 m, nicht überschreiten (vgl. Anhang 1.5.6).

Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die an einer Fassade entlang gemessen wenigstens 10 % beträgt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet. Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Messweisen siehe Anhang 1.5.
--

Art. 43
**Dachausbau/
Attika**

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche gestattet.

² Mit Ausnahme der Dorfzone ist in allen Zonen ein Attikageschoss gestattet. Das Attikageschoss darf jeweils auf der Hälfte der Gebäudelänge und -breite auf

die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen. Es darf nicht höher als 3.00 m von oberkant Flachdach bis oberkant Attikadach erstellt werden.

Art. 44
Dachformen

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Paneele) untersagt.

² Die max. Neigung bei Schrägdächern beträgt 50° a.T.

³ Flachdächer von Hauptgebäuden, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

Art. 45
Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dergleichen sind gestattet. Bei schützens- und erhaltenswerten Bauten sind Dacheinschnitte nicht zugelassen. Die Gesamtlänge aller angeordneten Elemente darf nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Aufbauten und Einschnitte dürfen die fol-

gende maximale Breite nicht überschreiten:

- bei einer Dachfläche bis 120 m² 6.00 m
- bei einer Dachfläche über 120 m² 8.00 m

² Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als:

- bei einer Dachfläche bis 120 m² 0.75 m
- bei einer Dachfläche über 120 m² 1.00 m

an eine First-, Trauf-, Kehl-, Gratlinie oder anderen Dachaufbau heranreichen.

³ Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁴ Einzelne Dachflächenfenster haben hochrechteckig, quadratisch oder liegend sein. Sie haben als Einheit zu erscheinen und dürfen die Fläche von 2 m² nicht überschreiten. Dachflächenfenster dürfen zusammengefasst werden, wenn sie die max. Breite von 6.00 m nicht überschreiten. Bei schützens- und erhaltenswerten Ge-

bäuden ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.
Die Dachflächenfenster haben pro Hauptdach einheitlich zu erscheinen.

Betreffend Anlagen und Installationen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie wird auf das Baubewilligungsdekret verwiesen. Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich. Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe nicht separat zu messen.

Kapitel 5 Zuständigkeiten

Art. 46 Aufgaben des Gemeinderates

¹ Der Gemeinderat entscheidet über alle planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht einem anderen Gemeindeorgan zugewiesen sind.

² Dem Gemeinderat obliegen:

- Der Erlass von Planungszonen;
- Der Erlass von Überbauungsordnungen soweit dafür nicht die Gemeindeversammlung zuständig ist;
- Der Erlass von Regelungen über Detailerschliessungsanlagen;
- Der Erlass eines Tarifes für Gebühren im Baubewilligungsverfahren;
- Geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss kantonalem Baurecht.

Art. 47 Aufgaben der Baukommission

¹ Die Baukommission prüft alle Baugesuche auf die Übereinstimmung mit den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften.

² Die Kommission ist die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde, ihr obliegen:

- Entscheide über sämtliche Baugesuche;
- Die Baupolizeibehörde;
- Die Erhebung von Einsprachen und Rechtsverwahrungen im Baubewilligungsverfahren;
- Die Durchführung von Einigungsverhandlungen, ausgenommen bei Einsprachen im Planerlassverfahren;
- Die Antragstellung zu Handen der Baubewilligungsbehörde in Baubewilligungsverfahren, bei denen nicht die Gemeinde zuständig ist;

- Erstellen von Anzeigen bei Widerhandlungen gegen Bauvorschriften;
- Weitere zugewiesene Aufgaben gemäss Organisationsreglement.

³ Die Baukommission entscheidet, welche ordentlichen Baugesuche dem Gemeinderat im Rahmen eines Mitberichtsverfahrens unterbreitet werden. Dies insbesondere bei Fragen der Zonenkonformität oder Bauvorhaben, die negative Auswirkungen auf die künftige Gemeindeentwicklung haben können.

Art. 48
Aufgaben der
Bauverwaltung

¹ Die Bauverwaltung überwacht laufend die Einhaltung der Bauvorschriften und der Baubewilligungen. Bei Bedarf können Mitglieder der Baukommission für einzelne Kontrollen beigezogen werden.

² Der Bauverwaltung obliegen:

- Die formelle und materielle Prüfung der Baugesuche;
- Die Kontrolle der Einhaltung der Baubewilligungen und die Erfüllung von Bedingungen und Auflagen;
- Die Verfügung von vorläufigen Baueinstellungen;
- Die Verfügung von vorläufigen Benutzungs- oder Betriebsverboten wenn Bauten oder Betriebseinrichtungen schwerwiegende Mängel aufweisen;
- Die Kontakte zu anderen Planungsträgern.

³ Die Bauverwaltung berät die Baukommission und den Gemeinderat in allen bau- und planungsrechtlichen Fragen.

Kapitel 6 Schlussbestimmungen

Art. 49 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Art. 50 Übergangsbestimmungen

Baugesuche, die vor Inkrafttreten dieses Reglements eingereicht worden sind, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Art. 51 Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

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

² Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement vom 03.04.1991
 - Der Zonenplan vom 03.04.1991
 - Die Ergänzung zum Baureglement vom 17.12.1999
 - Die UEO Zelgli
 - Die UEO Horbenmatt
 - Die UEO Bodenacker
 - Die UEO Rohrmatt
 - Die UEO Bahnhofmatten
 - Die UEO Alters- und Leichtpflegeheim
 - Die UEO Gewerbezone Bundkofen
-

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: vom 08.11.02 bis 09.12.02

Vorprüfung: vom 08.10.03

Publikation im Anzeiger: am 07.05.04 und 14.05.04

Publikation der Änderungen im Anzeiger: am 26.11.04 und 03.12.04

Öffentliche Auflage: vom 07.05.04 bis 07.06.04

Öffentliche Auflage der Änderungen: vom 26.11.04 bis 27.12.04

Einspracheverhandlungen: am 11./17.06.04

– Erledigte Einsprachen 6

– Unerledigte Einsprachen 12

– Rechtsverwahrungen -

Genehmigt durch den Gemeinderat:: am 28.04.04

Genehmigung der Änderungen: am 30.06.04

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: am 18.10.04

Namens der Einwohnergemeinde Schüpfen

Der Präsident

Der Sekretär

U. Hunziker

P. Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Schüpfen den

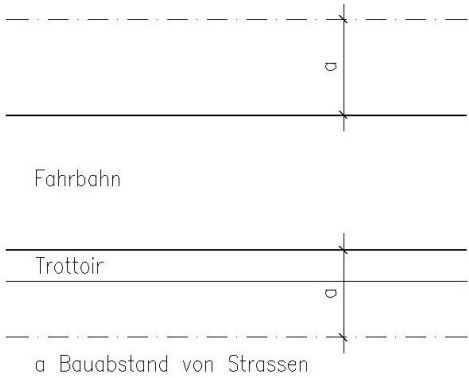
der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

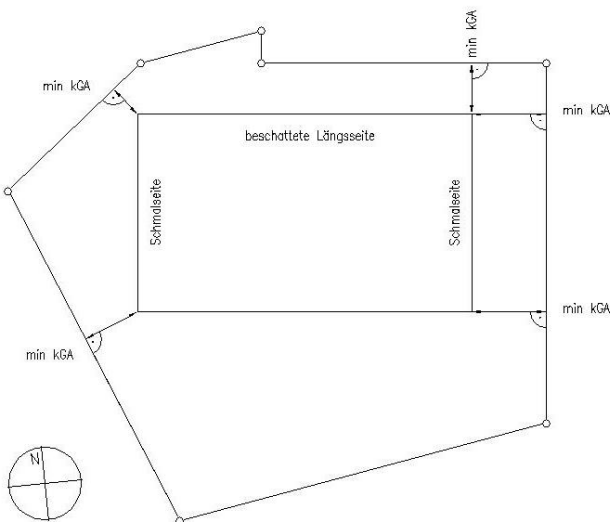
1. Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1.1 Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum

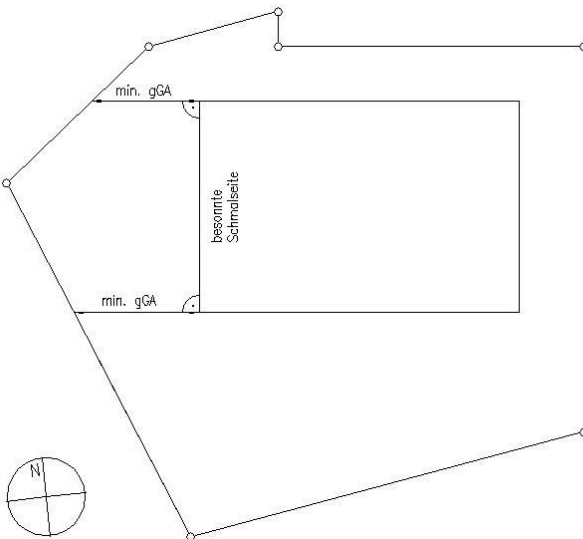
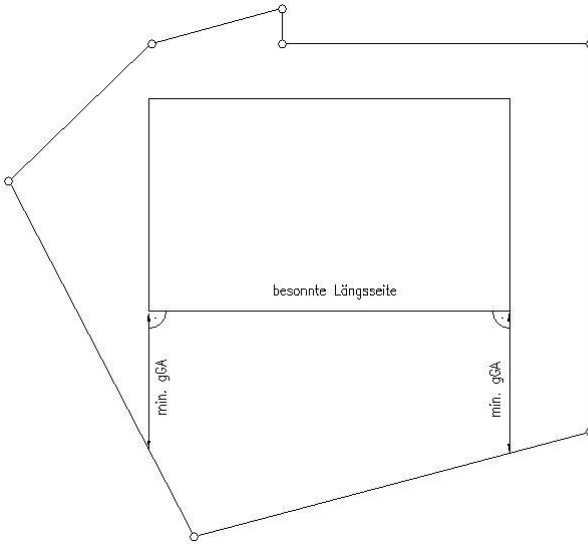


1.2 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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



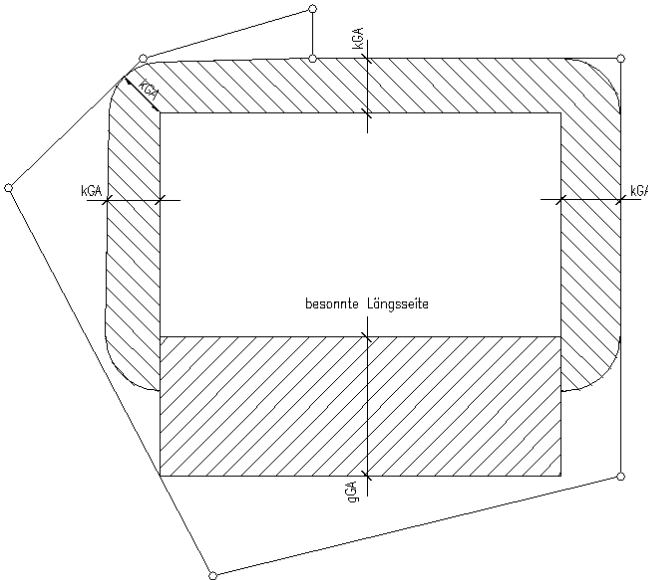
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor diejenige Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.



1.3 Messweise der Grenzabstände

1.3.1 Grundsatz

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



1.3.2 Winkelbauten und Bauten mit gestaffeltem Grundriss

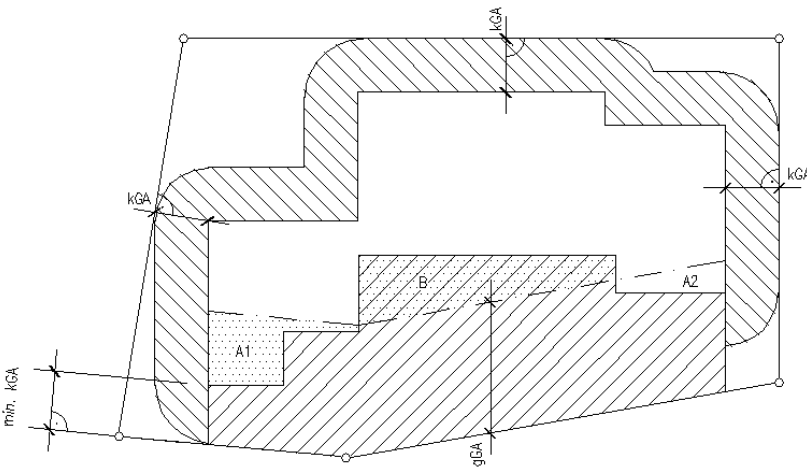
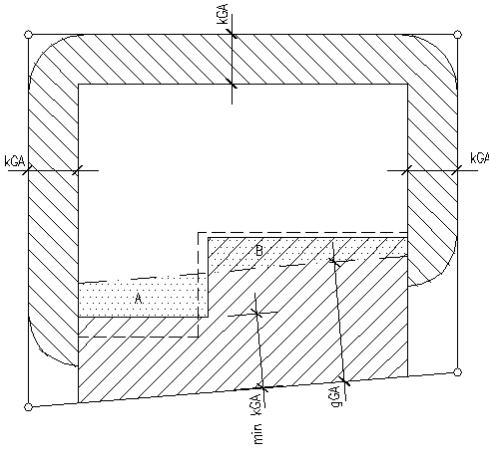
Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zuge erstellt werden.

Der grosse Grenzabstand oder der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze hin gemessen.

Die mittlere Abstandsline ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen) sind.

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt in den reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.

Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe unterschritten werden.

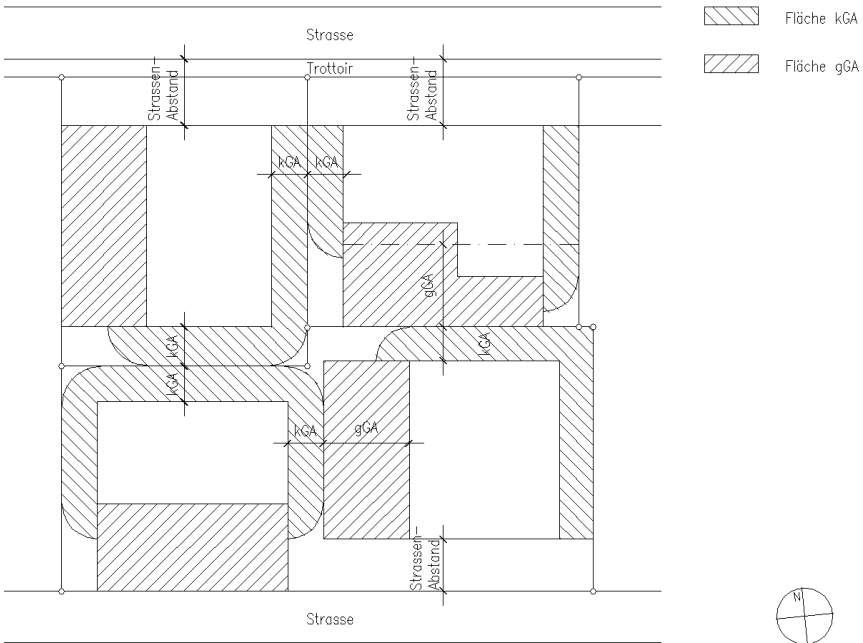


- Parzellengrenze
- · · — mittlere Abstandslinie der Südfront
- A = B



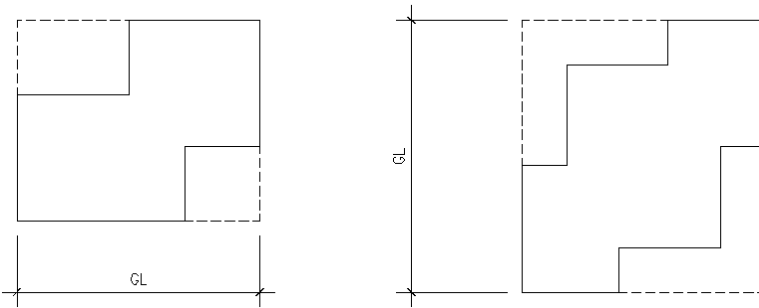
1.3.3 Gebäudeabstand

Abstand = Summe der dazwischen liegenden Grenzabstände.

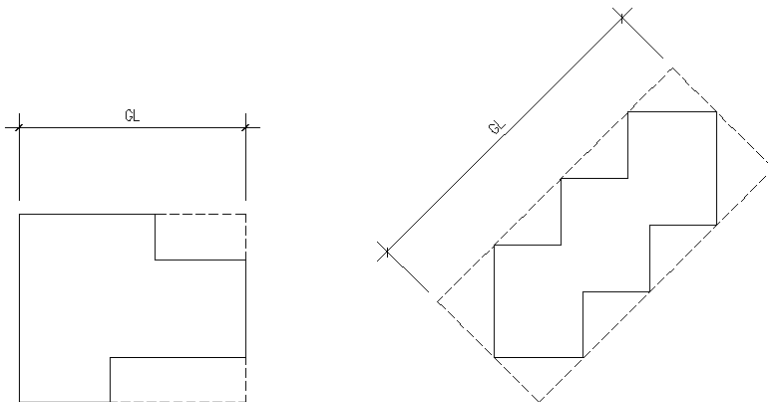


1.4 Gebäudelänge

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



GL Gebäudelänge
[---] flächenmässig kleinstes
umschreibendes Rechteck

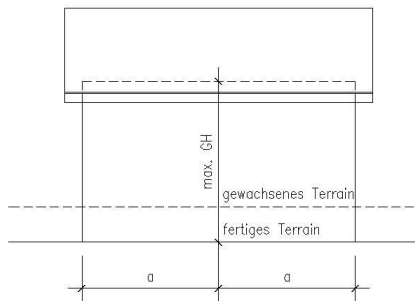
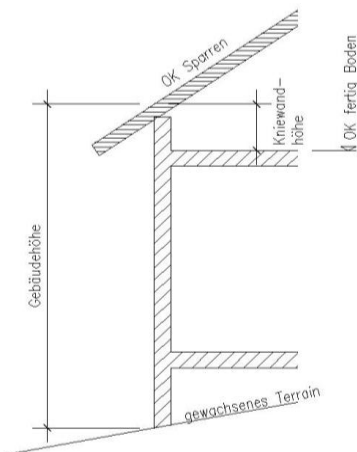
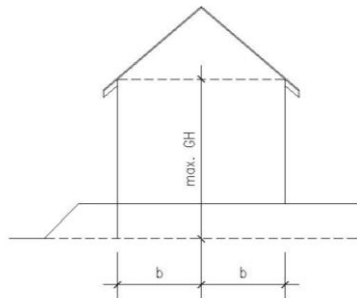
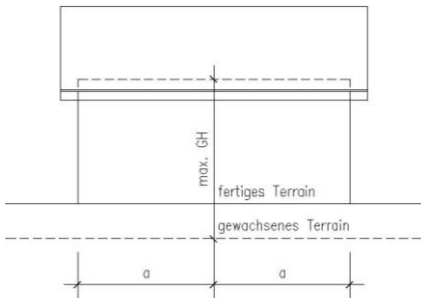


GL Gebäudelänge
[---] flächenmässig kleinstes
umschreibendes Rechteck

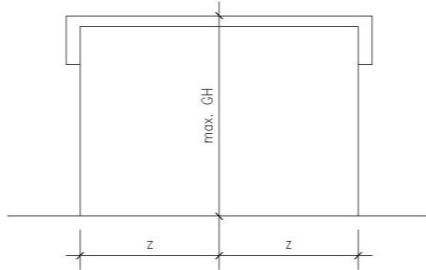
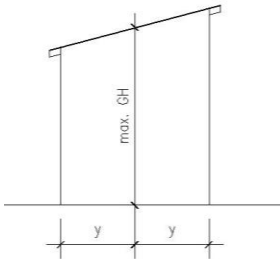
1.5 Gebäudehöhe

1.5.1 Messweise

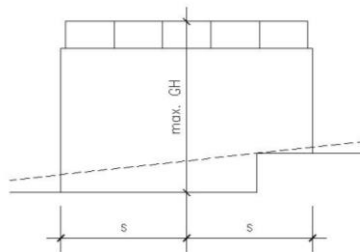
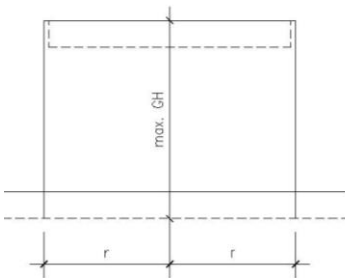
Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden, bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.



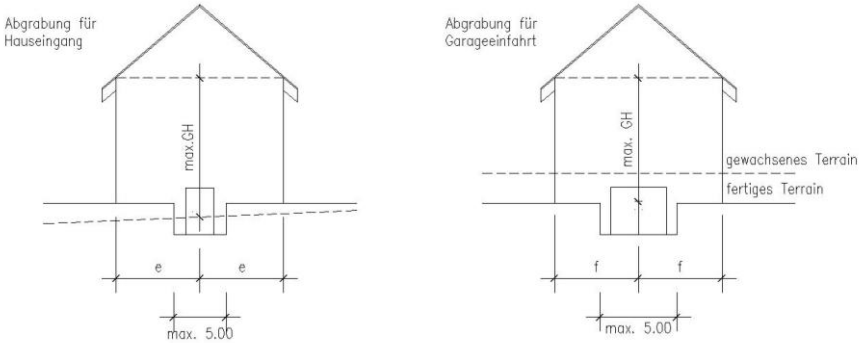
1.5.2 Gebäudehöhe bei Pultdächern



1.5.3 Gebäudehöhe bei Flachdächern

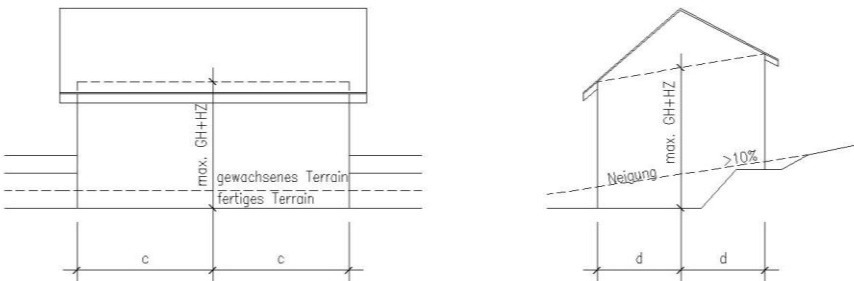


1.5.4 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

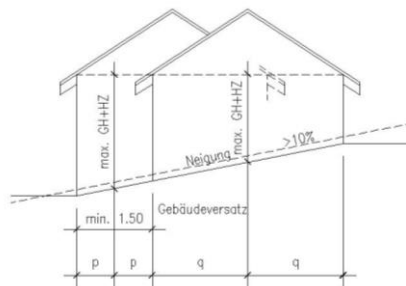
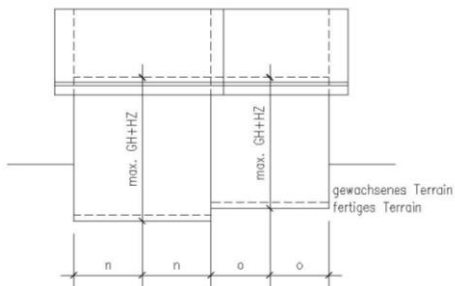
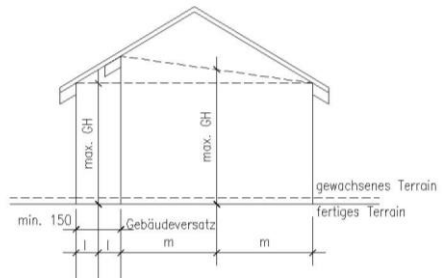
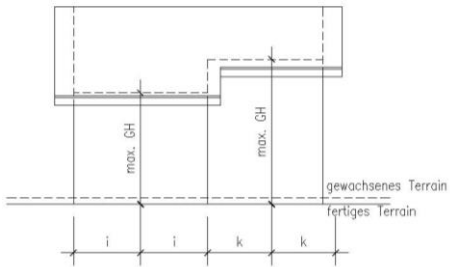


1.5.4 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

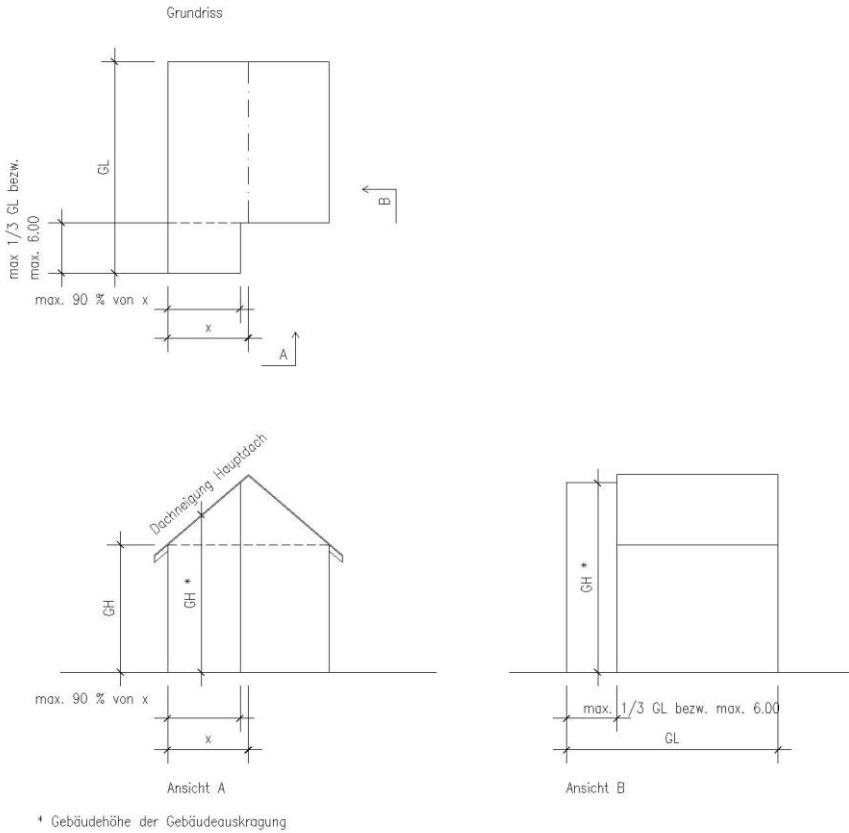
Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.



1.5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



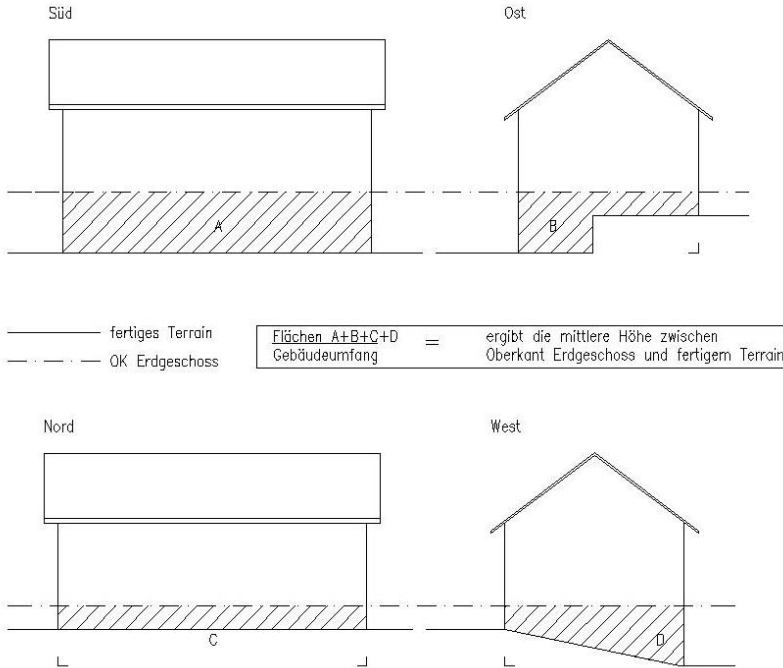
1.5.6 Gebäudehöhe bei Gebäudeauskragungen



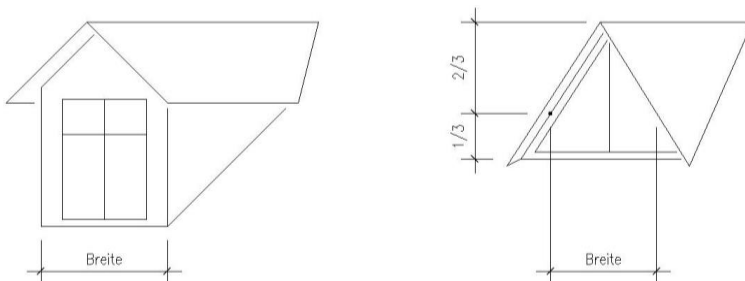
1.6 Geschosszahl

1.6.1 Untergeschoss

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



1.7 Messweise der Dachaufbauten



2. Zivilrechtliche Bestimmungen

Art. 79 ff EG zum ZGB

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

- Nachbarrecht:** Art. 79
Bauten und Pflanzungen
Grenzabstände
- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgend einem Punkte um mehr als 1.20 überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.
3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze gestellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
- Art. 79a
An- und Nebenbauten
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.
- Art. 79b
Vorspringende Bauteile
- Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen von der Umfassungsmauer gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
- Art. 79c
Abort- und Düngergruben
- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
2 Werden die 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
Hofstattrecht
- 1 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.

- 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Bauge-such gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

*Brandmauern:
Pflicht* Art. 79e
Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Mitbenützung Art. 79f
1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenu-tzen, wird durch Einkauf ins Miteigentum erworben.
2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der be-stehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch an-gemerkt werden.

Erhöhung Art. 79g
Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar auf das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79f Abs. 2 einzukaufen.

*Stützmauern
und Böschun-
gen:
Pflicht zur
Errichtung* Art. 79h
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 ge-legenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

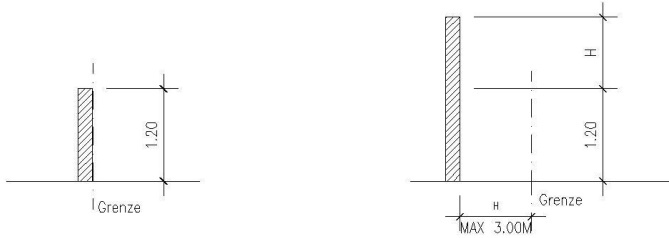
Eigentum Art. 79i
1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestand-teil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nach-barn angenommen.
2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

Einfriedungen Art. 79k
1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

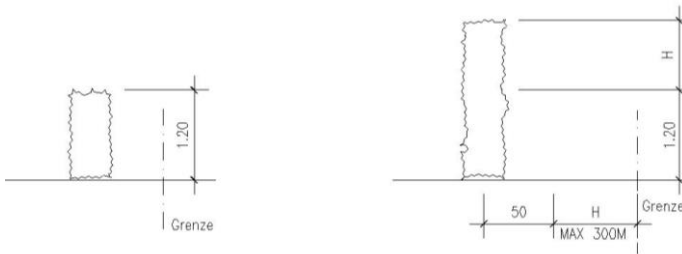
2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.

3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Mauer



Hecke



Art. 79I

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:

5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3.00 m für hochstämmige Obstbäume;

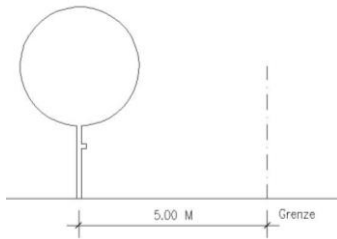
1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;

0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

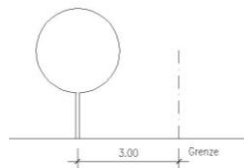
2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.

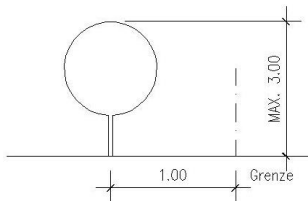
Hochstamm



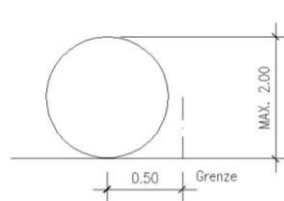
Obstbaum



Niederstamm



Zierstrauch



Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m

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.

Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79n

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

Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79o

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.

3. Liste der rechtsgültigen Überbauungsordnungen

Nr. 1	Ziegelried Stapfacker
Nr. 5	Oberdorf
Nr. 6	Richtersmatt
Nr. 9	Gewerbezone Sägerei
Nr. 12	Bergacker (Reithalle)
Nr. 14	Hegghus / Wyhole
Nr. 15	Leiernstrasse
Nr. 16	Rohrmatte / Siedlung Buchenweg
Nr. 18	Hübeli
SMB	Siloerweiterung Mühle Bundkofen
Nr. 19	Bergacker
Nr. 20	Schulstrasse