

Version 27. April 2020 – VORPRÜFUNG

G e m e i n d e S c h ü p f e n



Baureglement der Gemeinde Schüpfen

Änderungen sind rot und ~~rot durchgestrichen~~ dargestellt

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Schüpfen

Auftragnehmerin:

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80,

Fax 031 310 50 81

www.ecoptima.ch,

info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

David Stettler, dipl. Geograf

Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt

Inhaltsverzeichnis

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

Art. 28	Einzelobjekte	23
Art. 29	Archäologische Fundstellen	23
Art. 29 a	Bauen in Gefahrengelände	24
Art. 29 b	Gefahrengelände mit erheblicher Gefährdung	24

Kapitel 4 Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 30	Offene Bauweise und Fassadengestaltung	25
Art. 31	Gebäudestellung und Firstrichtung	25
Art. 32	Gebäudeabmessungen und Grenzabstände	25
Art. 32a	Mindestdichte	27

Art. 33	Gebäudeabstände	27
Art. 34	Gebäudebauteile im Grenzabstand und vorspringende Gebäudeteile	27
Art. 35	Näherbau	28
Art. 36	Strassen- und Wegabstand	29
Art. 37	Waldabstand	29
Art. 38	Gewässerabstand Gewässerraum	29
Art. 39	Eisenbahngrundstücke	30
Art. 40	An- und Neben Kleinbauten	31
Art. 41	Geschosse Abgrabungen	31
Art. 42	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	32
Art. 43	Dachausbau / Attika	33
Art. 44	Dachformen	33
Art. 45	Dachaufbauten	34

Kapitel 5 Zuständigkeiten

Art. 46	Aufgaben des Gemeinderates	35
Art. 47	Aufgaben der Baukommission	35
Art. 48	Aufgaben der Bauverwaltung	36

Kapitel 6 Schlussbestimmungen

Art. 49	Widerhandlungen	36
Art. 50	Übergangsbestimmungen	36
Art. 51	Inkrafttreten/Aufheben bestehender Vorschriften	37

Anhang

1. Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1.1	Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	40
1.2	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	41
1.3	Messweise der Grenzabstände	42
1.3.1	Grundsatz	42
1.3.2	Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem Grundriss	42
1.3.2	Gebäudeabstand	42
1.4	Gebäudelänge	43
1.5	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	44
1.5.1	Messweise / zulässiges Attikageschoss	44
1.5.2	Gebäudehöhe Fassadenhöhe bei Pultdächern	45
1.5.3	Fassadenhöhe traufseitig Flachdächern ohne Attikageschoss	45
1.5.4	Gebäudehöhe Fassadenhöhe bei Fassaden mit Abgrabungen	46
1.5.5	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig bei Bauten am Hang	47
1.5.6	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden	48
1.5.7	Messpunkt der Fassadenhöhe	49
1.6	Geschosshöhe und lichte Höhe	50
1.6	Vollgeschosszahl	50
1.6.1	Untergeschoss	50
1.7	Messweise der Dachbauten	50

2. Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79 ff EGzZGB

3. Liste der rechtsgültigen Überbauungsordnungen

4. Hinweise auf eidg. und kant. Erlasse

Gliederung

Unterhalb des Gesetzestextes finden sich grau unterlegte Hinweise zur besseren Lesbarkeit und Kommentare zur Anwendung.

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Zweck

Dieses Reglement und der Zonen- und Schutzzonenplan sowie der Zonenplan Gewässerraum/Naturgefahren 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

Für die Erhebung von Mehrwertabgaben findet das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) Anwendung.

~~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 gemeinsame Erstellung von Heizanlagen ist anzustreben.

Art. 4a
Energie:
Anschlusspflicht

¹ Werden mehr als 4 Wohneinheiten gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

³ Überdies muss nach Neubau keine gemeinsame Anlage für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen erstellt werden, wenn das / die Gebäude mind. ein MINERGIE-P-Label oder einen GEAK der Effizienzklasse A/A besitzt / besitzen.

Als gleichzeitig im Sinne von Art. 4a Abs. 1 gelten alle Bauvorhaben, die funktional und sachlich zusammengehören. Das sind insbesondere diejenigen Bauvorhaben, die in einem Baugesuch gemeinsam eingereicht worden sind oder die zwar nicht gemeinsam eingereicht worden sind, deren Zusammenlegung im Baubewilligungsverfahren aber aus verfahrensökonomischen Gründen geboten ist.

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.

Die besonderen gesundheitlichen Vorschriften bleiben vorbehalten. Dazu gehören z.B.:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung (Art. 64 BauV)
- Heizung und Wärmeisolation (Art. 65 BauV)
- Schutz vor Feuchtigkeit (Unterkellerung oder anderweitig genügende Isolation gegen Feuchtigkeit, Anforderungen an Wohnräume in Untergeschoss; Art. 66 BauV)
- Minimale lichte Höhe für Wohn- und Arbeitsräume: 2.30 m (Art. 67 BauV)
- Minimale Bodenfläche: 8 m² (ausgenommen Zimmer für häusliche Arbeiten; Art. 67 BauV)
- Anforderungen an Küchen (Art. 68 BauV) sowie sanitäre Einrichtungen (Art. 69 BauV)

Art. 5a Antennen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

² Unter Antennen im Sinne dieses Artikels fallen sämtliche Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

³ Antennen sind in erster Linie in Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind (Gewerbezone, Gartenbauzone, Zone für öffentliche Nutzungen [ZöN], Zone für Sport- und Freizeitanlagen [ZSF], teilweise Zonen mit Planungspflicht [ZPP]), zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone, die vorwiegend

der Arbeitsnutzung vorbehalten ist, möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage an einem bestehenden Standort zu erstellen.

⁵ In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

⁶ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen sowie die Vorschriften des Gemeindebaureglements über die Schutzgebiete und Schutzobjekte bleiben vorbehalten.

⁷ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Art. 5b **Reklamen und** **Plakatierung**

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der Bernstrasse / Lyssstrasse gestattet.

³ Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

⁴ Die Vorschriften der Signalisationsverordnung (SSV, SR 741.21) bleiben vorbehalten.

⁵ Reklamen dürfen zudem nur tagsüber, d.h. von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr, oder während den Öffnungszeiten beleuchtet werden. Sind die Öffnungszeiten länger als die hier aufgeführte Zeitspanne, so gehen die Öffnungszeiten vor.

Art. 6
Wohnzone

¹ Die Wohnzonen **WA, WB und WC** 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. Art. 90 BauV.

Art. 7
Dorfzonen
A und B
Nutzung

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

² ~~Gewerbebetriebe~~ ~~Arbeitsbetriebe~~ dürfen höchstens mässig störende ~~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.~~

³ Für bestehende Landwirtschaftsbetriebe gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

Mässig störend sind z.B. eine Schreinerei, eine Kleingarage, andere Kleingewerbe u.a. Zu beachten sind die Störungen, die vom Betrieb oder von dem dadurch verursachten Verkehr anfallen. Geruchs- und Lärmimmissionen müssen nach der eidg. Luftreinhalteverordnung oder Lärmschutzverordnung begrenzt werden.
Die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Bernisches Baugesetz (BauG) erlaubt den Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung. Soweit die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird (also keine störenden Immissionen verursacht werden), dürfen bestehende Landwirtschaftsbetriebe auch umgebaut und erweitert 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~~ zur Gestaltung der Strassenräume 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 ~~Geschosszahl und die~~ äusseren Abmessungen ~~und das Erscheinungsbild~~ der bestehenden Baukörper übernommen werden. Neubauten der landwirtschaftlichen Nutzung sind gestattet.

² Ebenfalls gestattet sind An- und ~~NebenKlein~~bauten im Sinn von Art. 40 und Dach~~aufbautenflächenfenster~~ 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 in Art. 27.

Die historischen und kulturell bedeutsamen Ortsteile ~~in der Dorfzone B~~ 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~~ Arbeitsbetriebe dürfen höchstens mässig störende ~~die stark störende~~ Einwirkungen verursachen, ~~sind nicht zulässig~~.

³ Wo die Wohn- und Gewerbezone an eine andere Wohnzone grenzt, kann die Baukommission Massnahmen zum Schutz dieser Zonen vor den Immissionen (z.B. Lärm- und Sichtschutz) anordnen.

Art. 11
Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone dient ausschliesslich der gewerblichen Nutzung. Wohnungen sind nur für das an den Standort gebundene Personal zulässig. ~~sowie~~ Die erforderlichen gesundheitspolizeilichen Massnahmen müssen ergriffen werden. ~~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 (z.B. Lärm- und Sichtschutz) ergriffen werden.

³ Von der ~~anrechenbaren~~ Grundstücksfläche dürfen höchstens ~~60~~ 65 % mit ~~Hochbauten~~ Gebäuden überbaut werden. Mindestens ~~45~~ 10 % der ~~anrechenbaren~~ Grundstücksfläche sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. ~~Bestehende Bauten dürfen abgebrochen, wiederaufgebaut oder neubauähnlich umgestaltet werden. Erreichen solche Bauvorhaben die Grünflächenziffer (10 %) nicht, ist das Dach mit Ausnahme technisch bedingter Dachaufbauten zu begrünen.~~

⁴ Sofern das im Plan bezeichnete Ziegeleiareal ~~aus-~~schliesslich der Verarbeitung von Ton dient, gilt lediglich eine Grünflächen~~anteil~~ziffer 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 **grundsätzlich** 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~~ Es gelten die baupolizeilichen Masse der ~~W2~~ WB und eine max. ~~Ausnutzungsziffer~~ ~~Geschossflächenziffer~~ oberirdisch von ~~0.4~~ 0.5
- ~~Dieser Richtwert darf aber~~ Die Masse dürfen 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

³ ZPP Nr. 2 „Bernstrasse“

Die ZPP bezweckt die Schaffung einer attraktiven, gemischt genutzten Überbauung mit rationaler Erschliessung und Parkierung. Es können maximal drei inhaltlich abgestimmte aber zeitlich unabhängige Teil-Überbauungsordnungen mit einer minimalen anrechenbaren Grundstücksfläche von 1'500 m² erstellt werden. Für die UEO gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- Gemischte Nutzung nach Art. 10 BR. Religiöse Kulturnutzungen sind nicht zulässig. Gegenüber der Bernstrasse sind im 1. Vollgeschoss nur publikumsorientierte sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- Fassadenhöhe traufseitig: max. 12 m.
- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.7.
- Maximale Gebäudelänge erstes Vollgeschoss (Sockelgeschoss) 100 m
- Schaufenster im 1. Vollgeschoss dürfen nicht vollflächig verklebt sein.

- Die Bauvolumen und die Setzung der Neubauten sind so zu wählen, dass sowohl in den Zwischenzuständen als auch im Endzustand eine aus ortsbaulicher und freiräumlicher Sicht gute Lösung erreicht wird.
- Es ist eine zusammenhängende, auf die Bebauung und die verschiedenen Zwischenzustände (Etap- pierung) abgestimmte und qualitativ gute Aussen- raumgestaltung mit möglichst wenig Bodenversie- gelung sicherzustellen.
- Die Parkierung ist in einer unterirdischen Einstell- halle unterzubringen. Oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze sind in einem untergeordnetem Umfang zulässig, sofern sie gut in die Aussenraum- gestaltung integriert sind.
- Die Überbauung ist für den Fussverkehr optimal an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz anzubin- den.
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist im Rah- men eines qualitätssichernden Verfahrens (in An- lehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) ein Bebau- ungs- und Erschliessungskonzept über den gesam- ten Wirkungsbereich der ZPP zu erarbeiten. Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept dient als Grundlage für die Teil-UeOs und wird durch den Gemeinderat spätestens mit dem Beschluss der ersten Teil-UeO genehmigt. Das Konzept hat die Wohnqualität und eine gesamtheitliche Aussen- raumgestaltung mit einer grösseren Spielfläche si- cherzustellen sowie die angestrebte bauliche Ent- wicklung inkl. Erschliessung aufzuzeigen.

Art. 13
Zone für
öffentliche
Nutzung

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen dienen ausschliess- lich für Bauten und Anlagen im Interesse der Öffentlich- keit.

² Der Zweck der einzelnen Parzellen sowie die Grund- züge der Überbauung und der Gestaltung der Umge- bung 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 Dorfzone 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 Fassadenhöhe traufseitig max. 6.00 m, anrechenbare Gebäudefläche max. 200.00 m ² Sandsteinquader der Umfassungsmauer erhalten
4 Schulhaus Schüpberg Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone Bauinventar: erhaltenswert, K-Objekt Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
5 Schulhaus Ziegelried Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WB Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
6 Oberstufenzentrum Schüpfen Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Max. Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig 8.50 m, Grenzabstand min. 4.00 m. Kubus und Dachform müssen den bestehenden Bauten angepasst werden. Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
7 Kindergarten, Unterstufenzentrum und Sporthalle inkl. Parkplatz Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage und Neubauten	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 Durchgangsheim für	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WB Der Lyssbach ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II

Asylbewerber, Jugendzentrum, Spiel- und Sportanlagen usw.	
9 Alterspflegeheim Seniorenzentrum Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage	Max. Gebäudehöhe Fassadehöhe traufseitig 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: erhaltenenswert, K-Objekt Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III
11 Mehrzweckbereich Werkhof Erweiterung nötiger Nutzungen wie Zivilschutzanlage, Werkhof, Feuerwehr, Schützenhaus und Scheibenstand	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und 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 Fassadehöhe traufseitig von 7.50 m und ein Grenzabstand von mind. 3.00 m. Der Lysbach ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.
2 Fussballplatz Zweckgebundener Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage wie Spielfelder, Parkplätze und Nebenräume	Für Hochbauten gelten die Masse der Gewerbezone. gilt eine max. Gebäudehöhe von 7.50 m und ein Grenzabstand von mind. 3.00 m und eine maximale Grundfläche von 200.00 m².

<p>3 Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen Horbenmatt Zweckgebundene Neuanlagen</p>	<p>Dorfeingang/Chüelibach/Lyssbach einbeziehen. Es gelten die Masse der Gewerbezone</p>
<p>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.</p>	<p>Zweckmässige Randgestaltung gegen die Landwirtschaftszone Es gelten die Masse der Gewerbezone</p> <p>Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</p>

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:

- ~~Anrechenbare Grund~~**Gebäude**fläche von Bauten maximal 30.00 m²
- ~~Mittlere Gebäude~~**höhe Fassadenhöhe traufseitig** 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. 17a
Verkehrszone

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr.

² Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, resp. der Eisenbahngesetzgebung.

Art. 18
Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone dient den nach eidgenössischem und kantonalem Recht zulässigen Nutzungen.

² Landwirtschaftliche Silobauten sind bis zu einer Gesamthöhe von 20 m zugelassen, sofern sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen und über eine unauffällige Farbgebung (nicht glänzend) verfügen. Ist die gute Einordnung in das Landschaftsbild fraglich, so kann die Baukommission für die Beurteilung der Einordnung eine Fachberatung beziehen.

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

Art. 19
Grünzone

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Kapitel 3

Schutzvorschriften

Art. 20 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.

Für das Bauen im Gefahrengelände findet Art. 6 BauG Anwendung.

Art. 21 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 (~~z.B. Stallbauten, Bauten zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Fahrzeuge~~) sind gestattet, müssen aber mit geeigneter Bepflanzung in das Landschaftsbild integriert werden.

Art. 22 Aussichtsschutz

Zum Schutz und zur Freihaltung der schönen Aussichts-lagen und der Hanggebiete sind diese von sichtbehindernden **Bauten**, Gebüsch und Hecken freizuhalten. ~~Hochbauten sind in unmittelbarer Nähe der Aussichtspunkte nicht gestattet.~~

Art. 23 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 Kehrriech, 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. 24
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~~ Im Übrigen sind solche Gehölze gemäss ~~Art. 21 des~~ Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz sowie ~~das kantonale bzw. Art. 27 des~~ Naturschutzgesetzes und ~~die kantonale Naturschutzverordnung~~ 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 eingedolt, kanalisiert noch trockengelegt werden. Eingedolte und kanalisierte Teile sind nach Möglichkeit freizulegen und zu renaturieren.~~

~~²Die 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 feuchtnasser Standorte sowie magere Böschungen. Sie bezwecken das Erhalten überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und selten gewordener Kleinlebensräumen.

~~² Für die Bewirtschaftung gelten grundsätzlich die Bestimmungen der landwirtschaftlichen Direktzahlungsverordnung für extensiv genutzte Wiesen, mit folgenden Präzisierungen: Gestattet ist eine ein- bis zweimalige Mahd nach dem Versamen der Kräuter und Blumen ~~ab ca. Mittsommer~~, frühestens ab Mitte Juni, und das Beweiden ab dem 1. September. Mindestens 10% bis maximal 20% der Fläche müssen bei jedem Schnitt als Rückzugsfläche für Kleintiere ungemäht stehen bleiben, wobei die Rückzugsfläche nach spätestens einem Jahr an einen anderen Ort zu verlegen ist. Das Mähgut ~~soll dabei~~ muss abgeführt werden. Untersagt sind:~~

- ~~- das Ausbringen von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ~~jeglicher Art einschliesslich Klärschlamm~~,~~
- ~~- das Abflämmen und Mulchen,~~
- ~~- das Silieren,~~
- ~~- das Einsetzen von Mähaufbereitern,~~
- ~~- ~~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 Pionier-

standorte. 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 (ausser Kleinbauten und kleinere Gebäude)**, 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) 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 **BauGebäudeteile** 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 **NebenKleinbauten, kleine Gebäude sowie eingeschossige Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m²** sollen das Dorf- und Strassenbild sinnvoll ergänzen. Die Schutzvorschriften gelten sinngemäss.

⁶ Dem Gesuchsteller wird empfohlen vor dem Einreichen des Baugesuches **bei** der Gemeindebehörde eine Voran-

frage einzureichen. ~~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 beigezogen 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. **Das Inventar des Kantons ist behördenverbindlich.** 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 Chlosterhubel, mittelalterliche Burgstelle
- 7 Kirche, mittelalterlicher Vorgängerbau
- 8 Schwandenberg, Hallstatt-Grabhügel
- 9 Bahnhof, römische Siedlungsreste

Im Übrigen sind Art. 9a ff. BauG zu beachten. So gilt bspw., dass wenn archäologische Bodenfunde zu Tage treten, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizei sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern sind zu benachrichtigen.

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 bestimmter Gefahrenstufe~~

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

Kapitel 4 Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 30
Offene
Bauweise und
Fassadengestaltung

¹ Es gilt die offene Bauweise.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet.

³ Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen; insbesondere glänzendes Material und glänzende Farben dürfen bei der Fassadengestaltung nicht verwendet werden. Im Zweifelsfall kann die Baubewilligungsbehörde eine Bemusterung verlangen.

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.
Die Gemeinde empfiehlt die Verwendung von Vogelschutzglas.

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
Gebäudeabmessungen,
Grenzabstände

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain 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 kA	Grosser Grenzabstand gA	Maximale Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig*	Maximale Gebäudelänge	Geschoeszahl Anzahl Vollgeschosse	Lärmempfindlichkeitsstufe LSV
WA Wohnzone	4	8	6.2	25	Innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe ist die Anzahl Vollgeschosse frei	II
WB Wohnzone	5	10	7.5	30		II
WC Wohnzone	6	12	10	40		II
D A und D B Dorfzone	3	3	7.5	30 ¹⁾ 40 ²⁾		III
WG 2 Wohn- Gewerbezone	5	10 ¹⁾ 8 ²⁾	10	30 ¹⁾ 50 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		III
GBZ Gartenbauzone	3 ⁵⁾	3 ⁵⁾	4.5 ⁵⁾	--		III

* Die Fassadenhöhe giebelseitig beträgt Fassadenhöhe traufseitig effektiv plus maximal 5 m

Dorfzone / Wohn-Gewerbezone

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

Gewerbezone

- 3) Gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig

Landwirtschaftszone

- 4) Masse für Wohnbauten

Gartenbauzone A und B

- 5) Masse für Treibhäuser

Im Übrigen richten sich die Masse nach der Wohn- Gewerbe-
Zone WG-2

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

Art. 32a Mindestdichten

¹ Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 bzw. 0.55 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.

² Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Nutzungsdichte durch eine mehrgeschossige Bauweise und eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.55 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.

³ Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist die besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen.

⁴ Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

Vgl. Art. 3 BauG, Art. 11c BauV; kant. Richtplan, MB A_01. Von der minimalen Dichte kann zur Wahrung der bestehenden Qualität von Bau- und Denkmälern oder von Ortsbildschutzgebieten ausnahmsweise abgewichen werden (Art. 11c Abs. 2 BauV). Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie ragen (Art. 11c Abs. 3 BauV).

Art. 33 Gebäude- abstände

¹ ~~Der Abstand zweier Gebäude~~ Die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien 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 Gebäudeteile im

¹ Vorspringende offene Gebäudeteile dürfen maximal 3.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und max.

**Grenzabstand
und vorsprin-
gende Gebäude-
teile**

2.00 m in den Grenzabstand hineinragen und nicht mehr als die Hälfte ~~des zugehörigen Fassadenabschnitts der jeweiligen Fassadenlänge~~ betragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.80 m zur Grenze einhalten.

**Unterirdische
und Unterniveau-
bauten**

² ~~Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie und GebäudeBau~~teile unter dem ~~massgebenden Terrain ge-~~wachsenen ~~Böden~~ 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 Grenzabstands bedarf einer Ausnahmegewilligung.

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstands möglich, falls der ~~benachbarte Grundeigentümer~~ dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

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 Grenzabstands.

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 ~~NebenKlein~~bauten und ~~kleine Gebäude sowie eingeschossige Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m² sowie unterirdische Unterniveaubauten~~ bleiben vorbehalten.

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

Art. 36
Strassen- und
Wegabstand

¹ Für Gebäude und bauliche Anlagen gelten folgende Abstände gegenüber :

- ~~Kantonsstrassen mind. 5 m~~
- ~~Strassen der Basiserschliessung mind. 5.00-~~
- **Gemeindestrassen und Strassen der Detailerschliessung** mind. 3.60 m
- Fusswege mind. 2.00 m
- selbständige Radwege mind. 2.00 m

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

^{2bis} Bei Garagen, deren Tor mit einem elektronischen Hilfsmittel bedient werden, kann die Baubewilligungsbehörde, sofern dadurch nicht die Verkehrssicherheit gefährdet wird, eine Unterschreitung des Abstands nach Abs. 2 (5 m) bewilligen.

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. ~~Übergeordnete Strassenabstände bleiben vorbehalten (Art. 80 SG, bspw. Abstand zur Kantonsstrasse 5 m).~~ 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. ~~Für den Wald gilt i.d.R. ein Waldabstand von 30 m.~~

Art. 38
Gewässerab-
stand
Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;

- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) oder mittels Gewässerachse und Farbcodierung festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

⁵ Die im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichneten Abschnitte gelten als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

⁶ Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

~~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

Es gilt der Grenzabstand der angrenzenden Bauzone.

Die ~~Genehmigung~~ eisenbahnrechtliche Bestimmungen bleiben ~~durch die eisenbahnrechtliche Aufsicht bleibt~~ vorbehalten.

Art. 40

An- und Nebenkleinbauten, kleine Gebäude und vor- springende, geschlossene Gebäudeteile

¹ An- und Nebenkleinbauten sind Gebäude bis zu einer max. anrechenbaren GrundGebäudefläche von 60.00 m² und bis zu einer max. Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig von 4.00 m.

² Der allseitige Grenz- und Gebäudeabstand für unbewohnte An- und Nebenkleinbauten beträgt 2.00 m.

³ Für unbewohnte An- und Nebenkleinbauten ist auch der Grenzanzbau gestattet, wenn der benachbarte Grundeigentümer schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude stehende Kleinbaute angebaut werden kann.

⁴ Als kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile im Sinne dieses Reglements gelten Gebäude, resp. Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m² und einer Fassadenhöhe traufseitig max. 4.00 m.

⁵ Der allseitige Grenz- und Gebäudeabstand für bewohnte An- und Nebenbauten kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile beträgt 3.00 m.

Bewohnte An- und Nebenbauten sind Wintergärten, gedeckte Sitzplätze und Gartenhäuser.

Unbewohnte An- und Nebenkleinbauten enthalten nach Definition (Art. 3 und 4 BMBV) nur Nebennutzflächen, d.h. es sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände und Ställe für Kleintiere.

Art. 41

Geschosse Abgrabungen

¹ Als Vollgeschosse zählen sämtliche Geschosse, die weder Untergeschosse noch Dach resp. Attikageschosse darstellen, das Erdgeschoss, die Obergeschosse und das Dachgeschoss, sofern die Kniewand mehr als 1.50 m beträgt.

² Das KellerUntergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant des Fussbodens des ersten Vollgeschosses Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragt.

³ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro

Fassaden~~seite~~abschnitt beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.

~~4 Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe mehr als 1.50 beträgt.~~

~~Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften der BauV vorbehalten. Als Fassadenabschnitt gilt jede Fassadenseite; ein rechteckiges Haus hat demnach vier Fassadenabschnitte; ein fünfeckiges Haus fünf. Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile – auch über dem zulässigen Mass – führen nicht dazu, dass ein neuer Fassadenabschnitt entsteht. Aufgrund dessen darf in solchen Fällen nicht für den vorspringenden Gebäudeteil und die eigentliche Fassadenlinie einzeln die hierin beschriebenen 5.00 m abgegraben werden (dazu auch: Figur 2.2.b., Anhang zur BMBV mit Hinweisen auf den dazugehörigen Fassadenabschnitt).~~

Art. 42

**Gebäudehöhe
Fassadenhöhe
traufseitig**

~~1 Die Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. 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. Bei Gebäuden mit Attikageschoss wird die Fassadenhöhe traufseitig sinngemäss auf einer Seite gemessen. Anstelle der Oberkante der Dachkonstruktion gilt die offene oder geschlossene Brüstung.~~

~~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 um mehr als 2.00 m gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang, die in der Situation im Grundriss um mehr als 2.00 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.~~

~~5 Gebäudeauskragungen an der Giebelseite dürfen mit einem Pultdach versehen werden, wobei die Dachneigung~~

~~des Hauptdaches zu übernehmen ist. Die zulässige Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig 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 massgebenden Terrains, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses 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 Fassadenhöhe traufseitig~~ angerechnet.

Die zulässige ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig~~ 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 1} Mit Ausnahme der Dorfzone des Ortsbildschutzgebietes ist in allen Bereichen ein Attikageschoss gestattet. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer Seite gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um 2.00 m zurückversetzt sein. Im Übrigen darf die Fläche des Attikageschosses nicht mehr als 75 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Die Geschosshöhe des Attikageschosses darf höchstens 3.50 m betragen.~~

~~² Technisch bedingte Dachbauten sind gestattet. Sie dürfen die (realisierte) Geschosshöhe um max. 1.50 m überragen.~~

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. (alte Teilung). Flachdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 5° a.T aufweisen. Im Ortsbildschutzgebiet~~

müssen die Dächer mindestens eine Neigung von 30° a.T. aufweisen.

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

Art. 45 **Dachaufbauten**

¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dergleichen sind gestattet. Dachaufbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnittes betragen. Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 des dazugehörigen Fassadenabschnittes betragen. ~~Bei schützens- und erhaltenswerten Bauten sind Dacheinschnitte nicht zugelassen. Die Gesamtlänge aller angeordneten Elemente darf nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des Fassadenabschnittes des obersten Vollgeschosses aufweisen. Aufbauten und Einschnitte dürfen die folgende 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 Firstoberlichtern mit keinem Teil näher als 0.5 m an eine First-, Trauf-, Kehl-, Gratlinie oder anderen Dachaufbau heranreichen.

~~— bei einer Dachfläche bis 120 m² — 0.75 m~~

~~— bei einer Dachfläche über 120 m² — 1.00 m~~

³ Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁴ ~~Einzelne~~ Dachflächenfenster ~~haben müssen~~ rechteckig, 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 Gebäuden 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 und die kantonalen

Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» 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 Fassadehöhe traufseitig** 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 Baubewilligungs- und **Baupolizei**behörde der Gemeinde, ihr obliegen:

- Entscheide über sämtliche Baugesuche;
~~— Die Baupolizeibehörde;~~
- Die Erhebung von Einsprachen und Rechtsverhandlungen 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.

⁴ Das Büro der Baukommission kann Baugesuche nach Art. 27 BewD ohne Entscheid der Baukommission bewilligen.

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
Widerhand-
lungen

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
Übergangs-
bestimmungen

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

Art. 51
Inkrafttreten,
Aufhebung
bestehender Vor-
schriften

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

^{1bis} Die Teilrevision «Anpassung an BMBV und Ausscheidung Gewässerräume» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung 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

³ Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision «Anpassung an BMBV und Ausscheidung Gewässerräume» werden aufgehoben:

- Das Baureglement vom April 2004 (17. Mai 2016)
- Der Zonenplan vom April 2004 (17. Mai 2016)
- Die Ergänzungen/Änderungen zum Baureglement vom 11. Dezember 2008, 16. Juli 2010, 22. Februar 2012, 4. Dezember 2013 und 7. Dezember 2016

Genehmigungsvermerke (Ortsplanungsrevision 2004)

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 Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

U. Hunziker

P. Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Schüpfen den 17. Mai 2006

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

17. Mai 2006

Genehmigungsvermerke (Anpassung an BMBV und Ausscheidung Gewässerräume 2019)

Mitwirkung: 16. August 2019 bis
20. September 2019

Vorprüfung: vom [Datum]

Publikation im Anzeiger: am [Datum] und [Datum]
Publikation der Änderungen im Anzeiger: am [Datum] und [Datum]

Öffentliche Auflage: vom [Datum] bis [Datum]
Öffentliche Auflage der Änderungen: vom [Datum] bis [Datum]

Einspracheverhandlungen: am [Datum]
– Erledigte Einsprachen [Anzahl]
– Unerledigte Einsprachen [Anzahl]
– Rechtsverwahrungen [Anzahl]

Genehmigt durch den Gemeinderat: am [Datum]

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: am [Datum]

Einwohnergemeinde Schüpfen

Pierre-André Pittet
Gemeindepräsident

Patrik Schenk
Gemeindeschreiber

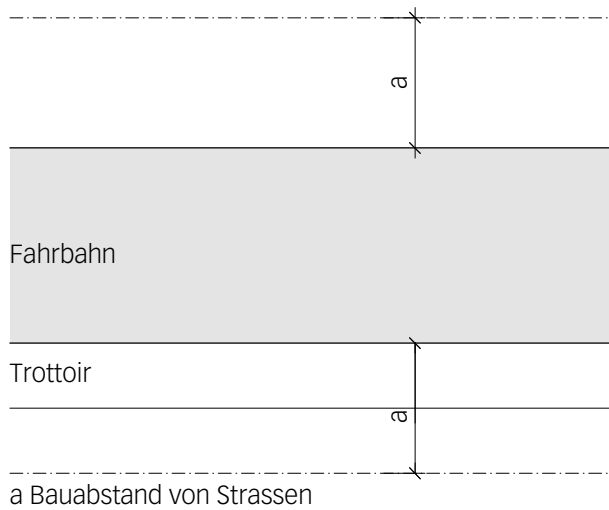
Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:
Schüpfen den Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

1. Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

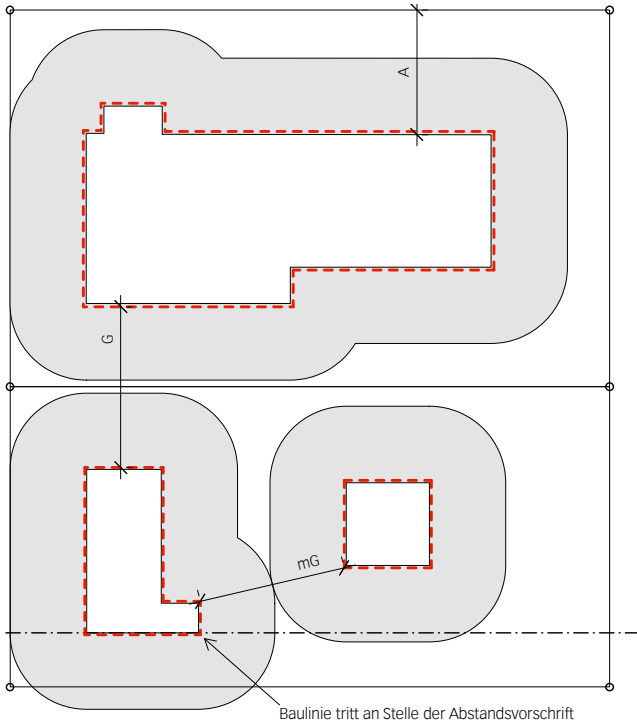
1.1 Bauabstände von Strassen vom öffentlichen Verkehrsraum







1.2 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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

Er wird bei Gebäuden mit Wohn- und Arbeitsräumen auf drei Gebäudeseiten gemessen.



- | | |
|---|--|
| A | Grenzabstand |
| G | Gebäudeabstand |
| mG | mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand |
|  | mindestens einzuhaltender Grenzabstand |
|  | Baulinie |
|  | Fassadenlinie |
|  | Parzellengrenze |

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen und bezeichnet die kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie (eine Seite eines Gebäudes mit Wohn- und Arbeitsräumen) und der Parzellengrenze haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. DieserDer gA 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 Abstandslinie 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.~~

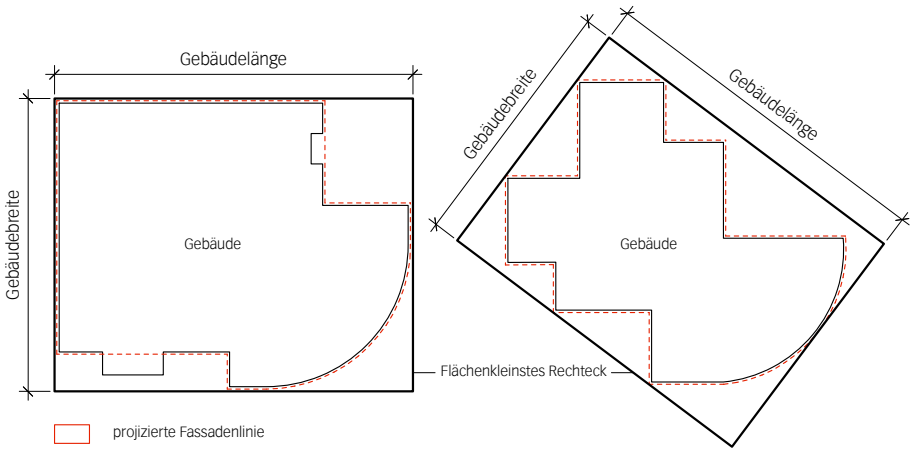
~~Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe unterschritten werden.~~

1.3.2 Gebäudeabstand

Abstand = Summe der dazwischen liegenden Grenzabstände (siehe Skizze oben mG).

1.4 Gebäudelänge

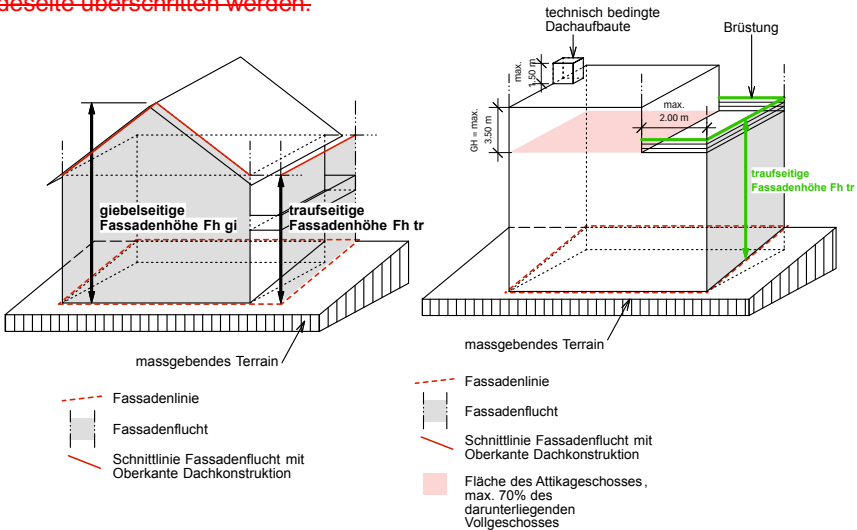
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Art. 12 BMBV). Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Art. 13 BMBV).



1.5 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig

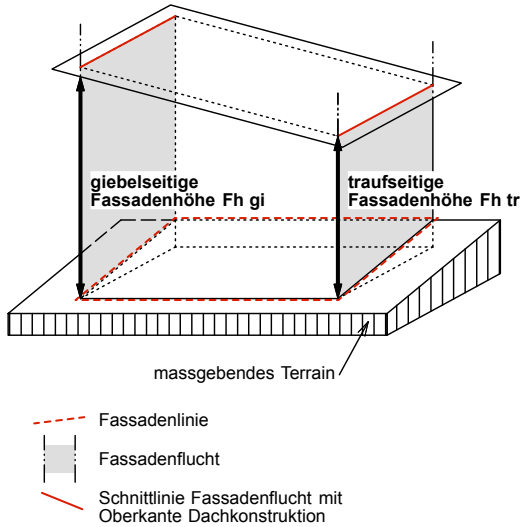
1.5.1 Messweise / zulässiges Attikageschoss

Die ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig~~ ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. ~~wird in der Fassade mitte 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.~~

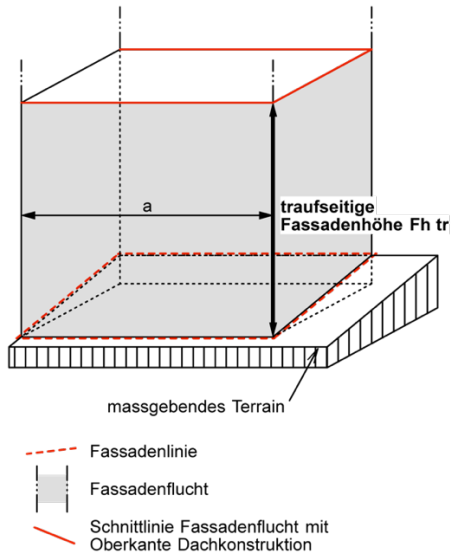


Die Fassadenhöhe giebelseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (beim Pultdach gelten die Festlegungen gemäss der nachstehenden Skizze).

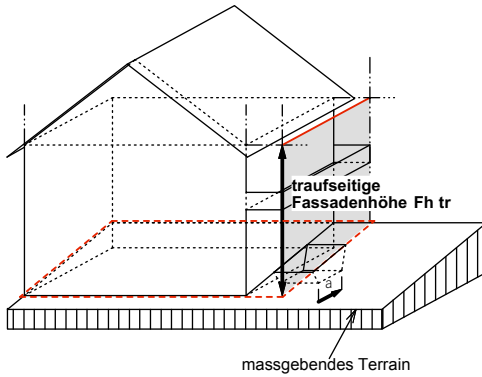
1.5.2 Gebäudehöhe Fassadenhöhen bei Pultdächern






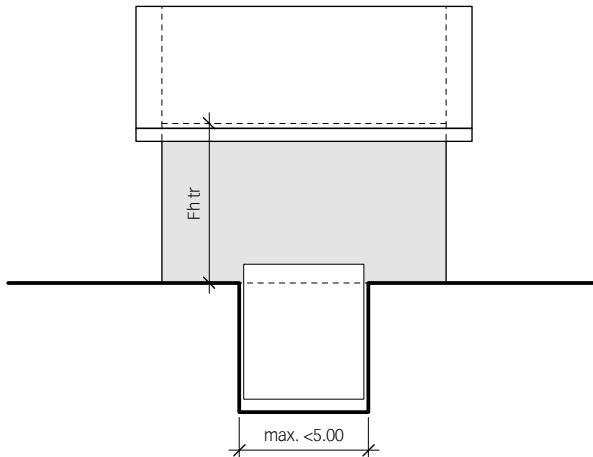
1.5.3 Fassadenhöhe traufseitig bei Flachdächern ohne Attikageschoss



1.5.4 Gebäudehöhe Fassadenhöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



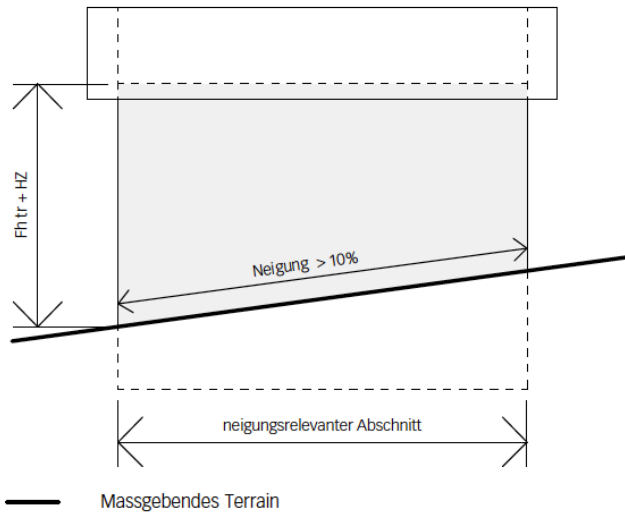
-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion
- a = Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten
- a ≤ 5m



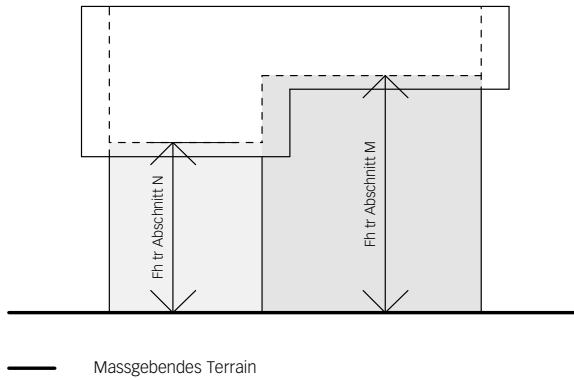
1.5.3 Gebäudehöhe bei Flachdächern

1.5.5 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig bei Bauten am Hang

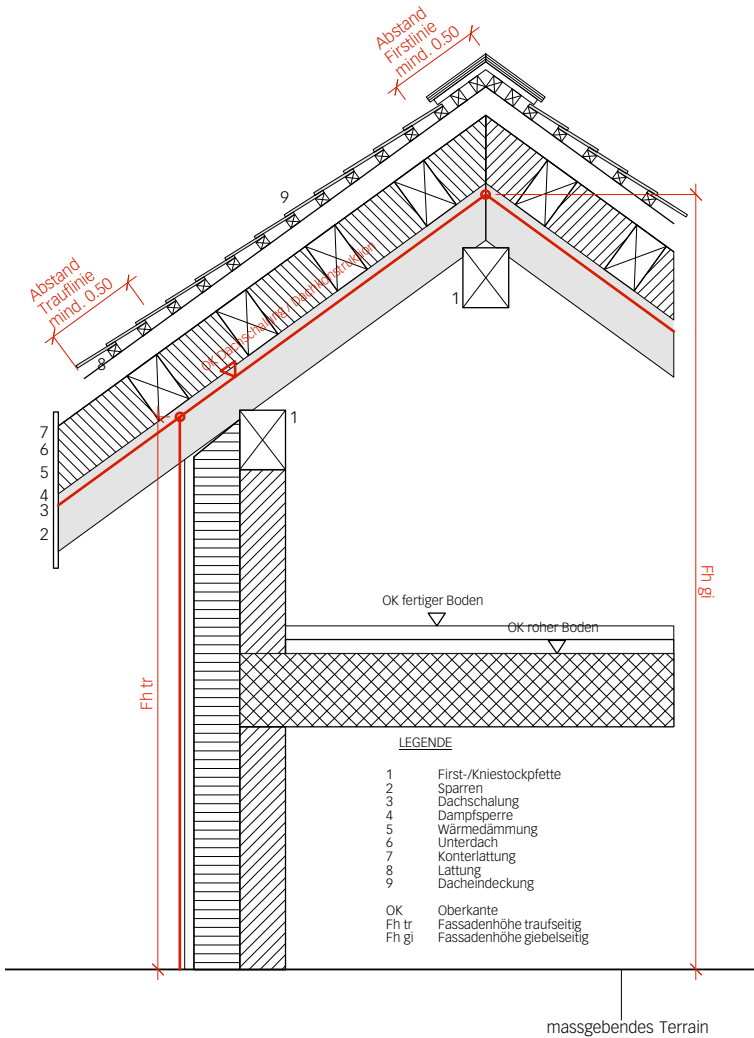
Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden **überall** eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des **gewachsenen Bodens massgebenden Terrains**, in der Falllinie gemessen, die innerhalb des Gebäudgrundrisses wenigstens 10 % beträgt.



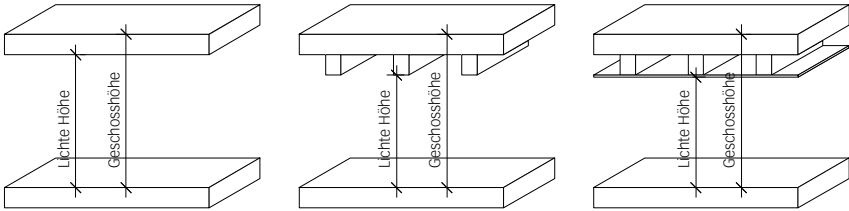
1.5.6 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden



1.5.7. Messpunkt der Fassadenhöhen



1.6 Geschosshöhe und lichte Höhe



1.6 Vollgeschosszahl

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:**
Bauten und Pflanzungen
Grenzabstände
- Art. 79
¹Für 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.
²Ist 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.
³Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze gestellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
- An- und Nebenbauten*
- Art. 79a
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.
- Vorspringende Bauteile*
- Art. 79b
Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen von der Umfassungsmauer gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
- Abort- und Düngergruben*
- Art. 79c
¹Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
²Werden 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.
- Hofstattrecht*
- Art. 79d
¹Wird 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.

²Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch 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

¹Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenuetzen, wird durch Einkauf ins Miteigentum erworben.

²Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerket 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 Böschungen: Pflicht zur Errichtung

Art. 79h

¹Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

²Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³Die 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.

Eigentum

Art. 79i

¹Eine 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.

²Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

Einfriedungen

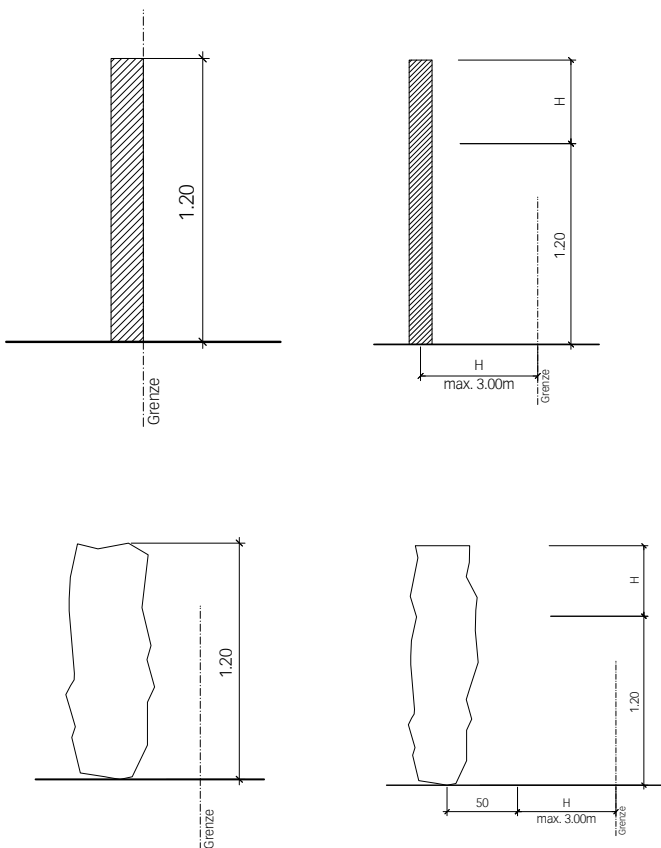
Art. 79k

¹Einfriedungen 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.

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

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

Mauer



Hecke

Art. 79I

Bäume und Sträucher

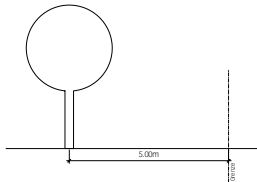
¹Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten: 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

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.

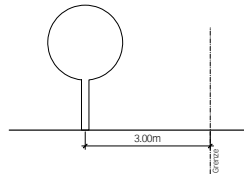
²Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

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

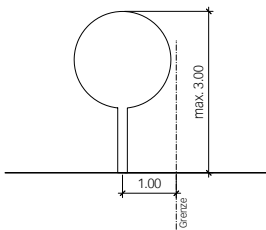
Hochstamm



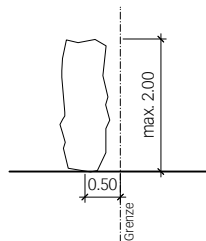
Obstbaum



Niederstamm



Zierstrauch



Art. 79m

*Entzug von
Licht und
Sonne*

¹Werden 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.

²Vorbehalten 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. 17 Beim Fussballplatz**
- Nr. 18 Hübeli
- SMB Siloerweiterung Mühle Bundkofen
- Nr. 19 Bergacker
- Nr. 20 Schulstrasse
- n.a. Richtersmatt 2**
- n.a. Bundesrat R. Minger-Strasse**
- n.a. Werner Affolter Bundkofen**
- n.a. Unterführung Schwanden**
- n.a. Überführung Bundkofen**
- n.a. Überführung Gsteig**

4. Hinweis auf eidg. und kant. Erlasse

Kanton:

https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law?locale=de

Bund:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>