

## GEMEINDEBAUREGLEMENT GBR

Genehmigungsexemplar vom 13. Juni 2008

Die Planung besteht aus

- Gemeindebaureglement (allgemeinverbindlich)
- Zonenplan 1; Bauzonen, Schutzbestimmungen (allgemeinverbindlich)
- Zonenplan 2; Gefahrenkarte, Ortsbildschutz (allgemeinverbindlich)
- Verkehrsrichtplan mit Koordinationsblättern (behördenverbindlich)

und wird erläutert durch

- Bericht zur Ortsplanung (inkl. Erschliessungsprogramm)
- Erläuterungsbericht der Arbeitsgruppe Verkehr

# INHALTSVERZEICHNIS

## **A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Art. 1	
Geltungsbereich	5
Art. 2	
Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts	5
Art. 3	
Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht	5
Art. 4	
Planungsausgleich	5

## **B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

### **1. Gestaltung**

Art. 5	
Gestaltung	6
Art. 6	
Dachgestaltung	6
Art. 7	
Dachaufbauten	7
Art. 8	
Attikageschoss	7
Art. 9	
Reklamen	7

### **2. Weitere Bestimmungen**

Art. 10	
Erschliessung	8
Art. 11	
Ersatzabgabe Autoabstellplätze	8
Art. 12	
Lärmschutz	8

## **C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

### **1. Mass der Nutzung**

Art. 13	
Ausnützungsziffer	9

### **2. Bauabstände (Festlegung und Messweise)**

Art. 14	
Bauabstand von öffentlichen Strassen	9
Art. 15	
Abstand von Gewässern	9
Art. 16	
Bauabstand vom Wald	10
Art. 17	

Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	10
<b>Art. 18</b>	
Bauabstände für An- und Nebenbauten	10
<b>Art. 19</b>	
Bauabstände für unterirdische Bauten	10
<b>Art. 20</b>	
Näherbau	10
<b>Art. 21</b>	
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	11
<b>Art. 22</b>	
Gebäudeabstände	11
<b>3. Weitere baupolizeiliche Vorschriften</b>	
<b>Art. 23</b>	
Gebäudelänge, Gebäudebreite	11
<b>Art. 24</b>	
Gebäudehöhe	11
<b>Art. 25</b>	
Geschosse (ober- und unterirdisch)	12
<b>Art. 26</b>	
Energie	12
<b>Art. 27</b>	
Gefahrengebiete	13
<b>D ZONENVORSCHRIFTEN</b>	
<b>1. Bauzonen</b>	
<b>Art. 28</b>	
Bedeutung und Geltung	14
<b>Art. 29</b>	
Wohnzone W	14
<b>Art. 30</b>	
Wohn- und Gewerbezone WG	14
<b>Art. 31</b>	
Dorfkernzone K	14
<b>Art. 32</b>	
Gewerbe- und Industriezone G	14
Nutzungsart Gewerbe- und Industriezone	14
<b>Art. 33</b>	
Bauliche Gestaltung Gewerbe- und Industriezone	15
<b>Art. 34</b>	
Gartenbauzone GB	15
<b>Art. 35</b>	
Zonen mit Planungspflicht ZPP/allgemein	15
<b>Art. 36</b>	

ZPP Nr. 1 ,Sägerei'	15
<b>Art. 37</b>	
ZPP Nr. 2 ,Mattenweg'	16
<b>Art. 38</b>	
ZPP Nr. 3 ,Kirchbühl'	16
<b>Art. 39</b>	
ZPP Nr. 4 ,Hohlenhaus'	17
<b>Art. 40</b>	
ZPP Nr. 5 ,Haube'	17
<b>Art. 41</b>	
ZPP Nr. 6 ,Diessbach'	17
<b>Art. 42</b>	
Bahnarealzone BA	18
<b>Art. 43</b>	
Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN 1	18
<b>Art. 44</b>	
Baupolizeiliche Masse	20
<b>2. Landwirtschaftszone</b>	
<b>Art. 45</b>	
Landwirtschaftszone LWZ	21
<b>E GEBIETE UND OBJEKTE</b>	
<b>1. Baudenkmäler, Archäologie und historische Verkehrswege</b>	
<b>Art. 46</b>	
Baudenkmäler	22
<b>Art. 47</b>	
Beizug der Kantonalen Denkmalpflege bzw. des Archäologischen Dienstes	22
<b>Art. 48</b>	
Archäologie	22
<b>Art. 49</b>	
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	22
<b>Art. 50</b>	
Fuss- und Wanderwege	22
<b>2. Landschaft</b>	
<b>Art. 51</b>	
Gewässer und Uferbereiche	23
<b>Art. 52</b>	
Hecken, Feld- und Ufergehölze	23
<b>Art. 53</b>	
Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen	23
<b>Art. 54</b>	
Feucht- und Trockenwiesen	23
<b>Art. 55</b>	

Reptilienstandort	23
<b>Art. 56</b>	
Findling „Sandsteinblock Gumi“	24
<b>Art. 57</b>	
Vollzug	24

## **F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

<b>Art. 58</b>	
Widerhandlungen	25
<b>Art. 59</b>	
Inkrafttreten	25
<b>Art. 60</b>	
Aufhebung bestehender Vorschriften	25

## **Anhänge**

Anhang 1	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
Anhang 2	Auszug EGzZGB
Anhang 3	Verzeichnis der planerischen Abkürzungen
Anhang 4	Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum
Anhang 5	Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände
Anhang 6	Gebäudelänge und Gebäudebreite
Anhang 7	Gebäudehöhe
Anhang 8	Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
Anhang 9	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
Anhang 10	Geschosszahl
Anhang 11	Schutzgebiete und -objekte Natur und Landschaft
Anhang 12	Attikageschoss gemäss Art. 8

# A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## Art. 1

<sup>1</sup> Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 die baurechtliche Grundordnung über das ganze Gemeindegebiet.

*Geltungsbereich*

<sup>2</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

## Art. 2

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts namentlich die Planungs-, Bau- und Umweltgesetzgebung bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang 1).

*Vorbehalt  
eidgenössischen und  
kantonalen Rechts*

## Art. 3

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten, insbesondere Art. 79 ff. EGzZGB (vgl. Anhang 2).

*Vorbehalt und  
Verhältnis zum  
Privatrecht*

## Art. 4

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

*Planungsausgleich*

<sup>2</sup> Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme oder die Erteilung einer Baubewilligung unterzeichnet werden.

# **B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

## **1. Gestaltung**

### **Art. 5**

#### *Gestaltung*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit dem bestehenden Umfeld sowie ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist unter Berücksichtigung des Umfeldes besonders auf folgende Elemente einzugehen:

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

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt. Dies gilt insbesondere für die Situations-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungspläne.

<sup>3</sup> Baugesuche sind vor ihrer Behandlung durch die Baupolizeibehörde in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson zu beurteilen:

- in Schutzgebieten sowie bei wesentlichen Veränderungen bei erhaltenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung;
- bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen.

<sup>4</sup> Der Gesuchsteller ist berechtigt, seine Projektabsichten durch die gleiche Fachperson als Voranfrage beurteilen zu lassen.

<sup>5</sup> Überbauungsordnungen sind von mindestens einer unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zu begutachten, bevor der Gemeinderat diese zur Vorprüfung einreicht.

### **Art. 6**

#### *Dachgestaltung*

<sup>1</sup> Die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Sonnenkollektoren sind gestattet.

<sup>2</sup> Die Dachform ist frei, ausgenommen in der Dorfkernzone K.

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone K ist die Dachneigung der herkömmlichen Neigung anzupassen, mindestens jedoch 80% (39°). Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

#### **Art. 7**

<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet. Diese dürfen zusammen nicht mehr als maximal 50% - bei erhaltens- resp. schützenswerten Bauten maximal 30% - der traufseitigen Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Im Kehlgebälk dürfen nur Dachflächenfenster eingebaut werden.

*Dachaufbauten*

<sup>2</sup> Als Dachaufbauten zählen auch Dachflächenfenster. Sonnenkollektoren zählen nicht als Dachaufbauten.

<sup>3</sup> Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

<sup>4</sup> Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximale zulässige Geschosshöhe nicht ausgenützt ist.

#### **Art. 8**

<sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden

*Attikageschoss*

<sup>2</sup> Das Attikageschoss darf max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen. Der Rücksprung an der Hauptfassade muss mind. 2 m betragen (s. Skizze im Anhang 12). Steht die Fassade des Attikageschosses auf der Fassade des unterliegenden Geschosses (kein Rücksprung), so wird das Attikageschoss weder bei der Berechnung der Geschosshöhe noch der Gebäudehöhe mitgezählt.

<sup>3</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 24 GBR) nicht mitgezählt.

<sup>4</sup> Der Dachvorsprung der Attika beträgt max. 1.50 m und darf nur auf einer Gebäudeseite vorgesehen werden (s. Skizze im Anhang 12).

#### **Art. 9**

<sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

*Reklamen*

<sup>2</sup> Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutze der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sind verboten.

<sup>3</sup> Auf Schrägdächern sind Reklamen aller Art nicht gestattet.



<sup>4</sup> Das Anschlag von Fremdreklamen ist nur auf den bewilligten Plakatanschlagstellen gestattet. Als zulässige Plakatierungsformate gelten die Formate F4, F200 und F12 sowie kulturelle Kleinplakate. Die Plakatträger dürfen nur parallel oder rechtwinklig zum generellen Strassenverlauf stehen; in Kurvenlagen sind sie ausgeschlossen.

## **2. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 10**

*Erschliessung*

<sup>1</sup> Die Erschliessung ist in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt.

<sup>2</sup> Die Einteilung der Basis- und Detailerschliessung ist im kommunalen Verkehrsrichtplan verankert.

### **Art. 11**

*Ersatzabgabe Auto-abstellplätze*

<sup>1</sup> Für alle nach Kantonalen Bauverordnung notwendigen Autoabstellplätze, welche aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz gemäss Bauordnung Fr. 4000.- (entsprechend aktuellem Baupreisindex Hochbau - Espace Mittelland des BFS (Basis 1998 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Baupreisindex von 10 Punkten vorliegt.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

### **Art. 12**

*Lärmschutz*

Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend. Art. 43 und Art. 44 GBR enthalten die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen.

# C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

## 1. Mass der Nutzung

### Art. 13

<sup>1</sup> Für den Begriff der Ausnützungsziffer in den Zonen mit Planungspflicht gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV).

*Ausnützungsziffer*

<sup>2</sup> In den übrigen Bauzonen wird das Mass der Nutzung durch die baupolizeilichen Masse bestimmt.

## 2. Bauabstände (Festlegung und Messweise)

### Art. 14

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Bei Kantonsstrassen gilt der Bauabstand gemäss Strassenbaugesetz. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (vgl. Anhang 4).

*Bauabstand von öffentlichen Strassen*

<sup>2</sup> In der Dorfkernzone K gelten die Strassenabstände gemäss bestehender Überbauung.

<sup>3</sup> Für bewilligungsfreie Bauten sowie für An- und Nebenbauten gemäss Art. 18 GBR gilt ein Strassenabstand von 2 m. Vorbehalten bleibt Art. 58 Strassenbaugesetz.

<sup>4</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

### Art. 15

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) die folgenden Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3 m einzuhalten.

*Abstand von Gewässern*

Chise und Diessbach: 11 m für Hochbauten, 8 m für Infrastrukturanlagen  
Übrige Gewässer: 8 m für Hochbauten, 5 m für Infrastrukturanlagen.

<sup>2</sup> Innerhalb des Bauabstands gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>3</sup> Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und

forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

#### **Art. 16**

*Bauabstand vom Wald*

Der gesetzliche Waldabstand für Bauten und Anlagen beträgt 30 m. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann das Amt für Wald gemäss Art. 26 WaG Ausnahmegewilligungen erteilen.

#### **Art. 17**

*Bauabstände gegen nachbarlichen Grund*

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 44 GBR festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup> Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten (s. Anhang 5). Dieser darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (s. Anhang 5).

#### **Art. 18**

*Bauabstände für An- und Nebenbauten*

<sup>1</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

<sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann (siehe auch Art. 22 GBR).

#### **Art. 19**

*Bauabstände für unterirdische Bauten*

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen.

<sup>2</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

#### **Art. 20**

*Näherbau*

<sup>1</sup> Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach Kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EGZZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

<sup>2</sup> Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich - es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes

möglich -, falls der betroffene Nachbar eine Näherbaubewilligung erteilt.

#### Art. 21

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) dürfen höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen.

*Anlagen und Bauteile  
im Grenzabstand*

<sup>2</sup> Eingeschossige Wintergärten gemäss Art. 93 Abs. 2 lit. g BauV dürfen maximal 3 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

#### Art. 22

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

*Gebäudeabstände*

<sup>2</sup> Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 11 m.

<sup>3</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Gewächshäuser ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mindestens 6 m.

<sup>4</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

### 3. Weitere baupolizeiliche Vorschriften

#### Art. 23

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge und Gebäudebreite der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 44 GBR genannten Masse beschränkt.

*Gebäudelänge,  
Gebäudebreite*

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze Anhang 6).

#### Art. 24

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird an den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens (Anhang 7), bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Traufseitige Gieblefelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet (vgl. Anhang 8).

*Gebäudehöhe*

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 44 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% (6°) beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss mehr als 2 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (vgl. Anhang 9).

#### **Art. 25**

*Geschosse (ober- und unterirdisch)*

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> 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 (vgl. Anhang 10). Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.40 m überschreitet.

#### **Art. 26**

*Energie*

<sup>1</sup> Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können (Art. 16 EnG).

<sup>2</sup> In Überbauungsordnungen kann die Erstellung der Energieversorgung nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept mit gemeinsamer Wärmeerzeugungsanlage vorgeschrieben werden (Art. 13 EnG).

<sup>3</sup> Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind die neuen Anforderungen an den Wärme- und Kälteschutz gemäss allgemeiner Energieverordnung einzuhalten.

## Art. 27

## *Gefahrengebiete*

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut (vgl. Zonenplan 2), hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonalen Fachstellen bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren 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.

<sup>5</sup> Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt wird, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

<sup>6</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) oder Restgefährdung (orange\*) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.

<sup>7</sup> In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

\*) Änderung gemäss Verfügung vom 13. Januar 2009 Amt für Gemeinden und Raumordnung

# D ZONENVORSCHRIFTEN

## 1. Bauzonen

### Art. 28

*Bedeutung und Geltung*

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Mass der in den Zonen zulässigen Nutzung und Gestaltung.

<sup>2</sup> Für die jeweils den einzelnen Zonen zugeschriebenen baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle von Art. 44 GBR.

### Art. 29

*Wohnzone W*

Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten nicht störendes Kleingewerbe sowie Büros und Praxen zugelassen.

### Art. 30

*Wohn- und Gewerbezone WG*

Die Wohn- und Gewerbezone ist für Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten bestimmt. Nutzungen, welche das gesunde Wohnen beeinträchtigen sind nicht zugelassen.

### Art. 31

*Dorfkernzone K*

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone K bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Ortskerns durch den Schutz architektonisch wertvoller Einzelbauten, Strassen, Gassen und Plätze. Neubauten haben sich in der Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung nach den ortsüblichen und vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

<sup>2</sup> Die Dorfkernzone K ist Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnzone. Nutzungen, welche das gesunde Wohnen beeinträchtigen sind nicht zugelassen.

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone K sind die Elemente der traditionellen dörflichen Besiedlungs- und Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten; in Bezug auf die Dachgestaltung vlg. Art. 6 Abs. 3.

<sup>4</sup> Für den Wiederaufbau bestehender Hauptbauten gelten die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dieselbe Gebäudegrundfläche eingehalten wird. Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Art. 44 GBR.

### Art. 32

*Gewerbe- und Industriezone G*  
*Nutzungsart Gewerbe- und Industriezone*

<sup>1</sup> Die Gewerbe- und Industriezone ist für Gewerbe-, Industrie-, Verkaufs- sowie Bürobauten und -anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird. Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

### Art. 33

<sup>1</sup> Lagerplätze und Deponien sowie Betriebsreserveflächen sind möglichst im rückwärtigen (strassenabgewandten) Teil der Grundstücke anzuordnen.

*Bauliche Gestaltung  
Gewerbe- und  
Industriezone*

<sup>2</sup> Bei Flachdächern dürfen notwendige Dachaufbauten wie Lift, Oberlicht, Rauch- und Lüftungskamine die zulässige Gebäudehöhe höchstens um 3 m überragen.

### Art. 34

Die Gartenbauzone ist für den gewerblichen Gartenbau bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. sowie Wohnbauten für den Betriebsinhaber und das betriebsnotwendige Personal.

*Gartenbauzone GB*

### Art. 35

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

*Zonen mit  
Planungspflicht  
ZPP/allgemein*

<sup>2</sup> Alle ZPP sind Zonen nach Art. 93/94 Baugesetz.

<sup>3</sup> Für die ZPP 1 und 2 gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III, für die ZPP 3, 4 und 5 gilt die Stufe II.

### Art. 36

<sup>1</sup> Die ZPP Nr. 1 ‚Sägerei‘ bezweckt die Regelung einer verdichteten Überbauung.

*ZPP Nr. 1 ‚Sägerei‘*

<sup>2</sup> Zugelassen sind Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten.

<sup>3</sup> Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0,4 und einer maximalen AZ von 0,7.

<sup>4</sup> Innerhalb der ZPP Nr. 1 ist eine Netto-Verkaufsfläche für einen Grossverteiler von max. 750 m<sup>2</sup> und zusätzlich max. 150 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche für das örtliche Gewerbe zugelassen. Der Anteil an gewerblicher Nutzung soll min. 10% und max. 40% der gesamten Bruttogeschossfläche betragen.

<sup>5</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- a Die max. Gebäudelänge beträgt 32 m für mehrgeschossige und 41 m für eingeschossige Hauptbauten über dem fertigen Terrain. Die max. Firsthöhe ist im Norden auf 617 Meter über Meer beschränkt. In südlicher Richtung ist sie aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Topografie zu verringern.
- b Die minimale Dachneigung beträgt 10°. Frei angeordnete Dachterrassen sind erlaubt über maximal 25% der Gebäudegrundfläche. Auf eingeschossigen, gewerblich genutzten Hauptbauten ist ein begrüntes und begehbare Flachdach gestattet. Auf dem Flachdach dürfen nur Absturzsicherungen und technische Aufbauten von max. 3 m (ab Dachfläche) erstellt werden.



- c Für Wohnbauten sind maximal drei Geschosse im Sinne von Art. 25 GBR möglich. Dachausbauten sind gestattet, wobei max. drei unabhängige Wohneinheiten übereinander angeordnet werden dürfen.
- d Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen, davon mindestens 50% unterirdisch.
- e Einer sorgfältigen Verkehrserschliessung und -gestaltung für Fussgänger, Radfahrer, Privat- und Geschäftsverkehr ist besondere Beachtung zu schenken.
- f Der öffentliche und halböffentliche Aussenraum ist soweit als möglich als attraktiver Aufenthalts- und Platzbereich zu gestalten, mit Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und dergleichen.
- g Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

### Art. 37

ZPP Nr. 2  
,Mattenweg'

<sup>1</sup> In der ZPP Nr. 2 ,Mattenweg' soll eine verdichtete Überbauung realisiert werden.

<sup>2</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen AZ von 0,4 und einer maximalen AZ von 0,7, ohne Anrechnung der Bruttogeschossfläche des bestehenden Bauernhauses.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
- durchgrünter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.

<sup>4</sup> Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

<sup>5</sup> Die Erschliessungsstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen anzulegen.

### Art. 38

ZPP Nr. 3  
,Kirchbühl'

<sup>1</sup> In der ZPP Nr. 3 ,Kirchbühl' soll eine Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden.

<sup>2</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0,3 und einer maximalen AZ von 0,5.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
- durchgrünter, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung;
- terrassierte Flachdachbauten sind gestattet.

<sup>4</sup> Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

<sup>5</sup> Die Erschliessungstichstrassen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

#### Art. 39

<sup>1</sup> In der ZPP Nr. 4 ‚Hohlenhaus‘ soll eine Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden.

*ZPP Nr. 4  
,Hohlenhaus‘*

<sup>2</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0,4 und einer maximalen AZ von 0,6.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
- durchgrünten, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.

<sup>4</sup> Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

<sup>5</sup> Die Erschliessungstichstrassen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu konzipieren. Sie dürfen nur als Notfallzufahrten benutzt werden. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

#### Art. 40

<sup>1</sup> In der ZPP Nr. 5 ‚Haube‘ soll eine verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität realisiert werden. Die Überbauung ist in Etappen zu erstellen.

*ZPP Nr. 5 ‚Haube‘*

<sup>2</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0,4 und einer maximalen AZ von 0,6.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
- durchgrünten, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.

<sup>4</sup> Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Ein mindestens 1500 m<sup>2</sup> grosser gemeinsamer Aufenthaltsbereich ist für das gesamte Haubenquartier zugänglich zu halten.

<sup>5</sup> Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen, wovon mindestens 50% unterirdisch, unterzubringen.

#### Art. 41

<sup>1</sup> In der ZPP Nr. 6 ‚Diessbach‘ soll eine Wohnüberbauung realisiert werden.

*ZPP Nr. 6  
,Diessbach‘*

<sup>2</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.3 und einer maximalen AZ von 0.5.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen:

- Volumetrie, Lage und Gestaltung nehmen Bezug zum Schloss und berücksichtigen die unter Bundesschutz stehende Schlossanlage. Für das gesamte Areal ist eine einheitliche Planung einzureichen.)\*
- Böschung zur Kirchbühlstrasse ist freizuhalten.

- Hecke nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Schlosstrasse/dem Gumiweg. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

\*) Änderung gemäss Verfügung vom 13. Januar 2009 Amt für Gemeinden und Raumordnung

#### Art. 42

*Bahnarealzone BA*

<sup>1</sup> Zweck dieser Zone ist, das Bahnareal optimal für Bauten und Anlagen zu nutzen, welche durch Nutzungsart, Erscheinung und Immissionen eine Ergänzung der bahnbedingten Nutzung darstellen.

<sup>2</sup> Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone WG2.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

#### Art. 43

*Zonen für  
öffentliche  
Nutzungen ZÖN 1*

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen (ES = Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe):

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Gemeindeverwaltung, Schulhaus, Gemeindeplatz, Viehmarktplatz, Sammelstelle, Parkplätze	baupolizeiliche Masse: GL = 30 m GZ = 2 kGA 4, gGA 8	III
B Pflegezentrum	Regionales Pflegezentrum	zweckgebundene Erweiterungen baupolizeiliche Masse: GZ = 3 GL = 70 m kGA 4, gGA 10	II
C Altersheim	Altersheim	zweckgebundene Erweiterungen baupolizeiliche Masse: GZ = 3 GL = 70 m kGA 4, gGA 10	II
D Kirche	Kirche	bestehend	II
E Kirchgemeindehaus	Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus, Parkplätze	bestehend baupolizeiliche Masse gemäss WG2	III
F Schulanlage	-Primarschulhaus -Turnhalle -Mehrzwecksaal Gemeinschaftseinrichtungen wie -Kindergarten	zweckgebundene Erweiterungen baupolizeiliche Masse: GZ = 3, GL = 70 m kGA 4, gGA 10	II

G	Sekundarschulhaus, Turnhallen, Schulsportanlagen, Kindergärten, Zivilschutzanlage, Wehrdienste	zweckgebundene Erweiterung baupolizeiliche Masse: GZ = 3 GL = 90 m kGA 4, gGA 10	III
H	Parkplätze, Sammelstelle	baupolizeiliche - Masse gemäss WG2	
I Diessbach- graben I	Tennisplatz, zweckgebundene Parkierung	eingeschossige zweckgebundene - Nebenbauten sind gestattet	
J Leimen	Rasenspielfeld, Trainingsplätze, zweckgebundene Parkierung, Clubhaus, Garderobengebäude	Eingeschossige zweckgebundene Bauten, max. Grundfläche 300 m <sup>2</sup> , max. Gebäudehöhe 4 m, Spielfeldbegren- zungen. Bei Neubauten sind, aufgrund der Gefährdung durch Deponiegas, bauliche Massnahmen zu treffen, welche Ansammlungen von erstickenden oder brennbaren Gasen in geschlossenen Räumen verhindern.	III
K Türliacker	Schützenhaus, Festplatz, Parkplätze	baupolizeiliche - Masse gemäss WG2	
L Friedhof	Friedhof Aufbahrungshalle	baupolizeiliche Masse: GZ = 1 GL = 30 m	II
M Sonnrain	Alters- und Pflegeheim	baupolizeiliche - Masse: GZ = 2 GL = 35 m kGA 4, gGA 8	II
N Gruben- areal	Werkhof, Parkplätze	baupolizeiliche - Masse gemäss WG2	III

Art. 44

<sup>1</sup>

Zone	kGA m	gGA m	GH m	GL m	GT m	G	E
W2	4	8	7	25	13	2	II
W3	5	10	10	30	13	3	II
WG2	4	8	7	25	13	2	III
K	3	6	7	25	13	2	III
G1	*	-	12	-	-	-	IV
G2	*	-	14	-	-	-	IV
G SPEZ	*	-	**	-	-	-	IV
GB	4	8	7	40	20	-	III

\*  $\frac{1}{2}$  Gebäudehöhe, mindestens 4 m

\*\* Höhensektoren I-IV mit max. OK-Höhen in Meereskoten (vgl. Zonenplan)

kGA kleiner Grenzabstand                      gGA grosser Grenzabstand

GH Gebäudetiefe                                      G Geschosszahl

E Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> dürfen bis zu 12 m hoch sein, soweit die Gebäudehöhe in der betreffenden Zone nicht mehr zulässt. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

<sup>3</sup> In den Zonen W2, W3 und G können bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Anordnung der Bauten frei bestimmt werden, wenn Art und Mass der Nutzung eingehalten werden und dadurch eine bessere Einordnung und Gestaltung erzielt wird (vgl. Art. 75 BauG, Gestaltungsfreiheit). Gebäudelänge und Gebäudetiefe richten sich nach Abs. 1.

## 2. Landwirtschaftszone

### Art. 45

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften von Art. 16, 16a, 22 und 24-24d RPG, Art. 80 ff. BauG und den nachstehenden Absätzen.

*Landwirtschaftszone  
LWZ*

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup> Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- a) Für landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Masse von WG2.
- b) Für die Erstellung von landwirtschaftlichen Silobauten gelten Art. 20 Abs. 4 BauG und Art. 19 Abs. 4 Normalbaureglement (NBRD).

# E GEBIETE UND OBJEKTE

## 1. Baudenkmäler, Archäologie und historische Verkehrswege

### Art. 46

*Baudenkmäler*

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a bis 10c Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

### Art. 47

*Beizug der Kantonalen Denkmalpflege bzw. des Archäologischen Dienstes*

<sup>1</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren  
- archäologische Objekte gemäss Art. 10 lit. e BauG,  
- schützenswerte Baudenkmäler oder  
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die Kantonale Denkmalpflege bzw. der Archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>2</sup> Die Objekte nach Abs. 1 Alinea 2 und 3 sind zugleich Objekte des Kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

<sup>3</sup> Der frühzeitige Beizug der Kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

### Art. 48

*Archäologie*

<sup>1</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellen der wissenschaftlichen Dokumentation).

<sup>2</sup> Bei Bauarbeiten in den im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebieten „Schloss“ und „Kirche“ ist bereits im Baubewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

### Art. 49

*Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz*

Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Nutzung und Unterhalt hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen.

### Art. 50

*Fuss- und Wanderwege*

Die im Kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche

Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

## **2. Landschaft**

### **Art. 51**

<sup>1</sup> Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt.

*Gewässer und Uferbereiche*

<sup>2</sup> Die beiden Teiche „Margel“ und „Unterhus“ sollen durch geeignete Pflege als offene Wasserflächen erhalten und als Laichplätze für Amphibien mit teils flachen und teils besonnten Ufern ausgestaltet werden.

### **Art. 52**

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt. Sie sind fachgerecht zu pflegen.

*Hecken, Feld- und Ufergehölze*

### **Art. 53**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen (Liste Anhang 11) sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden. Fällungen sind mit der Gemeinde abzusprechen.

*Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen*

<sup>2</sup> Für gefälltte Bäume sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen. Die Gemeinde beteiligt sich finanziell daran.

### **Art. 54**

<sup>1</sup> Bei der im Zonenplan bezeichneten Feuchtwiese „Rotmoos“ handelt es sich um extensiv genutztes Grünland mit schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchtem bis nassem Boden, welches erhalten werden soll. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität beibehalten werden. Sie darf nicht trockengelegt werden.

*Feucht- und Trockenwiesen*

<sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Trockenwiesen enthalten besonders schutzwürdige Pflanzenbestände und sind zu erhalten. Die extensive Heunutzung soll weitergeführt werden.

<sup>3</sup> Die Gemeinde beteiligt sich finanziell an Pflege und Unterhalt der Gebiete, wo nicht andere öffentliche Beiträge (z.B. DZV, ÖQV) entrichtet werden.

### **Art. 55**

<sup>1</sup> Der Reptilienstandort am südlichen Waldrand des Margelwaldes ist gemäss eidgenössischem Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt.

*Reptilienstandort*

<sup>2</sup> Die Bewirtschaftung der Parzellen 37 und 1086 sowie die Waldrandpflege haben die Bedürfnisse der Reptilien zu berücksichtigen.



*Findling  
„Sandsteinblock  
Gumi“*

**Art. 56**

Der Findling „Sandsteinblock Gumi“ ist zu erhalten. Er darf nicht entfernt oder zerstört werden.

**Art. 57**

*Vollzug*

Der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene obliegt dem zuständigen Gemeindeorgan gemäss Organisationsreglement.

## **F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 58**

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 56 BewD, Art. 85 SBG), des Gemeindegesetzes (Art. 6 GG) oder des Strafgesetzbuches (Art. 292 StGB) vom Richter geahndet.

*Widerhandlungen*

### **Art. 59**

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

*Inkrafttreten*

### **Art. 60**

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) das Baureglement vom 30. Juli 1993;
- b) der Zonenplan 1 und 2 vom 30. Juli 1993.

*Aufhebung  
bestehender  
Vorschriften*

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 3. Januar 2006 bis 3. Februar 2006
Vorprüfung	vom 14. November 2007
Publikation im Amtsanzeiger	vom 24. Januar 2008 und 31. Januar 2008
Öffentliche Auflage	vom 25. Januar 2008 bis 25. Februar 2008
Einspracheverhandlung	am 19. März 2008 und 25. März 2008
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	4

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. Januar 2008

Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

H. R. Vogt

O. Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, 28.7.2008

Der Gemeindeschreiber

O. Zbinden

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

GENEHMIGT mit Aenderungen  
gem. Verfügung vom

13. JAN. 2008

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

A. Bil.

# Anhänge

---

## Wichtige eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen

Stand 1. April 2004

### A BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

### B STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

### C WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)

- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

## **D ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN**

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

## **E UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

## **F LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

## **G GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ**

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

## **H FEUERPOLIZEI**

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

## **I NACHBARRECHT UND PRIVATES BAURECHT**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

## **K MILITÄR UND ZIVILSCHUTZ**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

## **L GEMEINDEWESEN**

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

## **M VERFAHREN; RECHTSPFLEGE**

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

## Auszug EGzZGB

### Art. 79<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

*C. Nachbarrecht*  
*I. Bauten und Pflanzungen*  
 1. Grenzabstände

### Art. 79a<sup>2</sup>

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

*2. An- und Nebenbauten*

### Art. 79b<sup>2</sup>

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

*3. Vorspringende Bauteile*

### Art. 79c<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

*4. Abort- und Düngergruben*

<sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft 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<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

*5. Hofstattrecht*

<sup>1</sup> Fassung vom 7.6.1970

<sup>2</sup> Eingefügt am 7.6.1970



<sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

#### **Art. 79e<sup>2</sup>**

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

*6. Brandmauern  
a Pflicht*

#### **Art. 79f<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

*b Mitbenützung*

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

<sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

#### **Art. 79g<sup>2</sup>**

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

*c Erhöhung*

#### **Art. 79h<sup>2</sup>**

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

*7. Stützmauern und  
Böschungen  
a Pflicht zur Errichtung;  
Ausführung*

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

<sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

#### **Art. 79i<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

*b Eigentum*

<sup>2</sup> Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

#### **Art. 79k<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

*8. Einfriedungen*

<sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

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

#### **Art. 791<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

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

3 m für hochstämmige Obstbäume;

1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;

50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

*9. Bäume und Sträucher*

#### **Art. 79m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Werden wohngyienische 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.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

*10. Entzug von Licht und Sonne*

#### **Art. 79n<sup>2</sup>**

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

*11. Benützung von Mauern an der Grenze*

#### **Art. 79o<sup>2</sup>**

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.

*12. Betreten des nachbarlichen Grundes*

#### **Art. 80**

<sup>1</sup> Pflanzungen im Walde dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentumsgrenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.

*II. Pflanzungen im Walde*

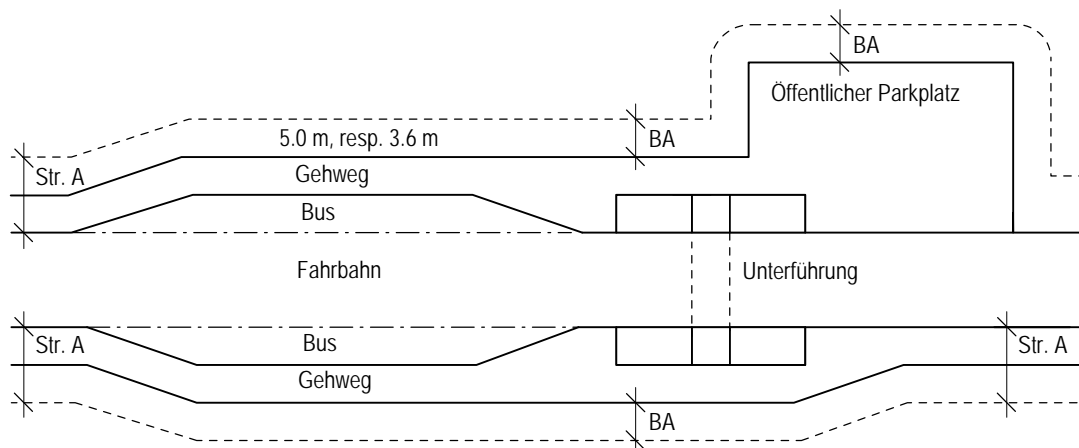
---

## Verzeichnis der planerischen Abkürzungen

AZ	Ausnutzungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
EST	Empfindlichkeitsstufe
G	Gewerbezone
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
gGA	grosser Grenzabstand
GZ	Grünzone
I	Industriezone
kGA	kleiner Grenzabstand
LWZ	Landwirtschaftszone
Se	Strukturerhaltungszone
ÜO	Überbauungsordnung
W	Wohnzone
WGA	Wohn- und Gewerbezone A
WGB	Wohn- und Gewerbezone B
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

## Bauabstand im öffentlichen Verkehrsraum

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



### Regeln:

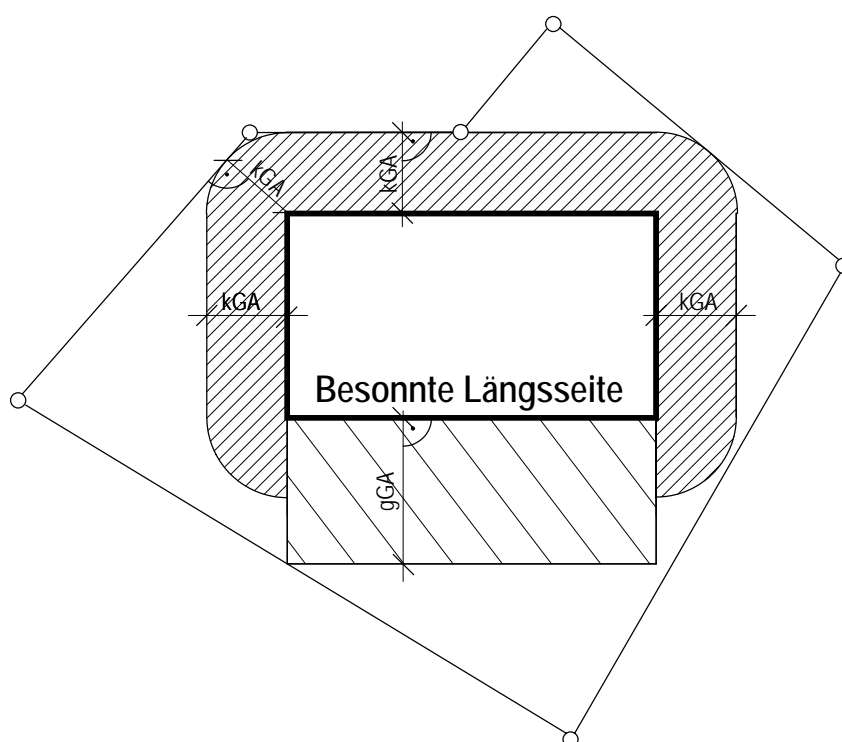
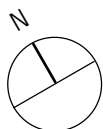
Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtmäßigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarkten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.

### Hinweis:

Bei Kantonsstrassen gilt das Strassenbaugesetz.

## Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände

Beispiel:  
Einfacher Baukörper  
kleiner Grenzabstand (kGA)  
grosser Grenzabstand (gGA)



Regeln:

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

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

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

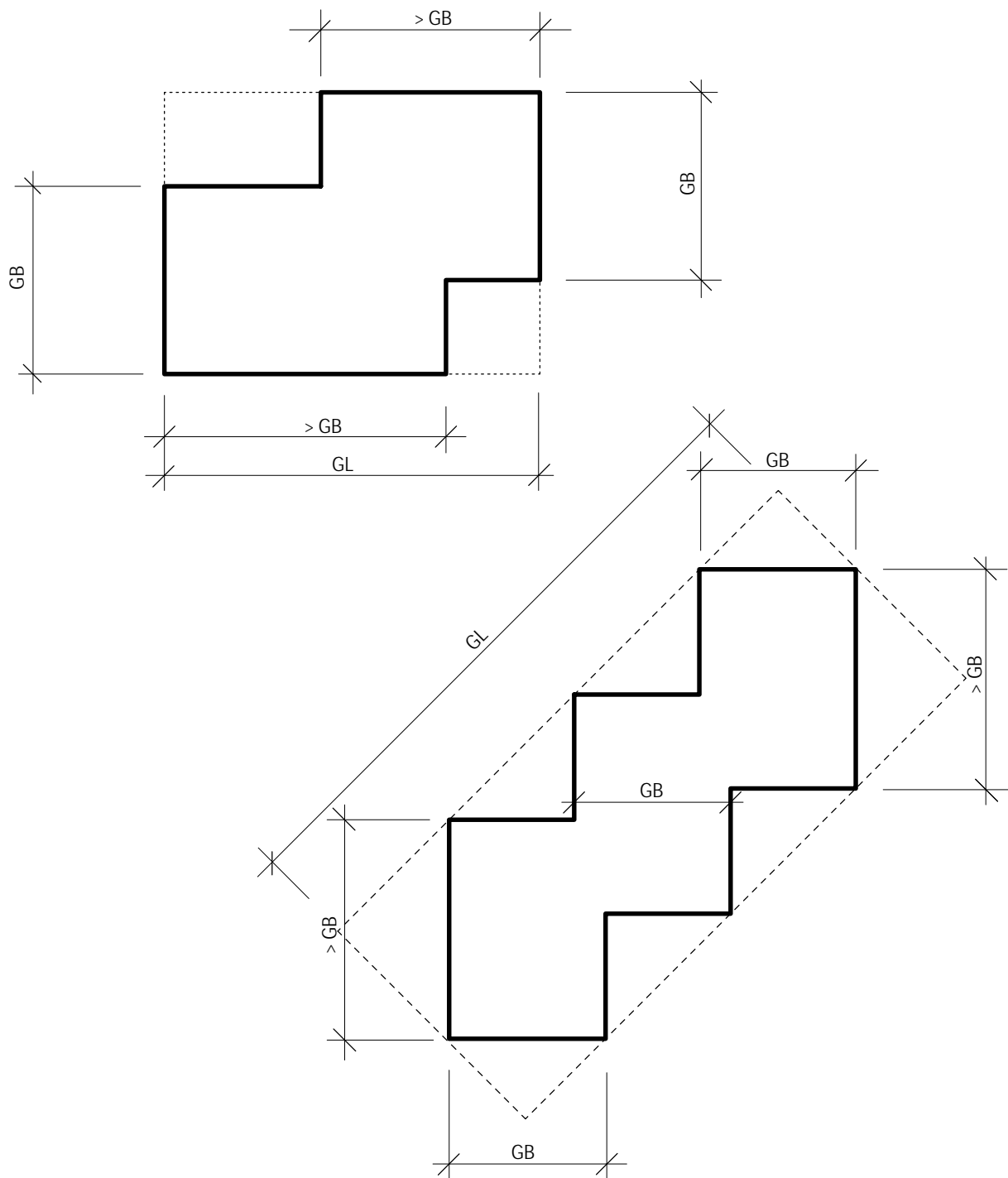
## Gebäuelänge und Gebäudebreite

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäuelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

GL Gebäuelänge

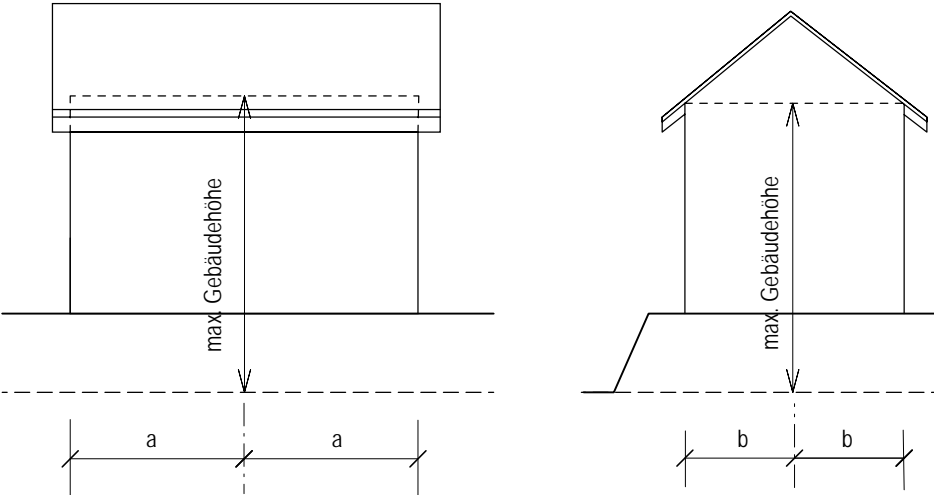
GB Gebäudebreite

⋯ Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

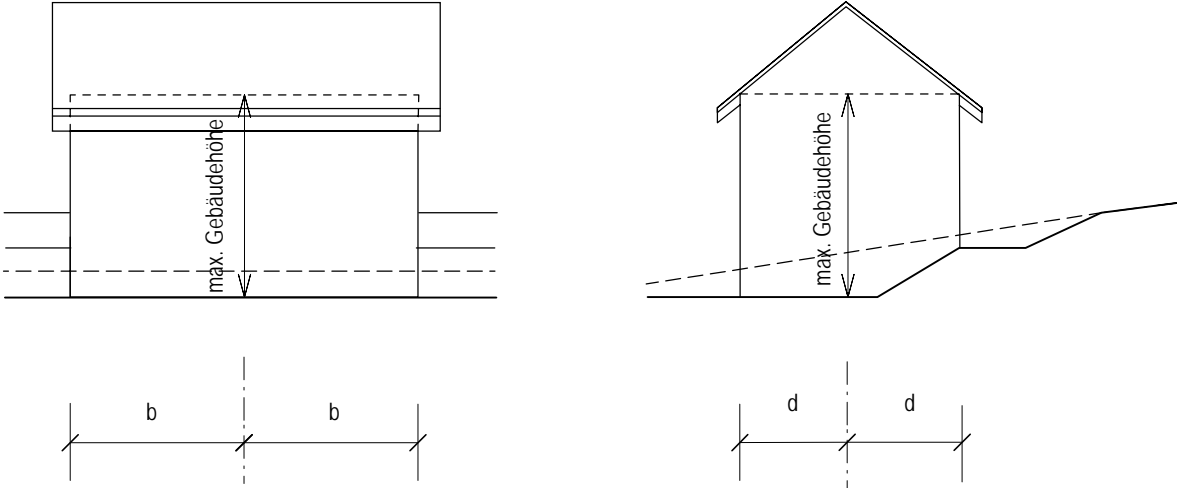


# Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

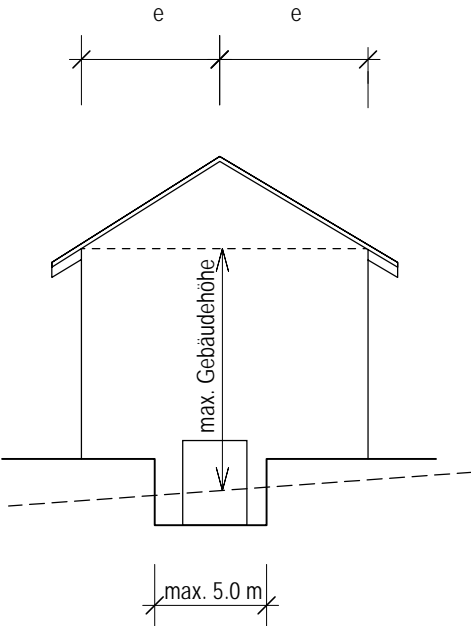


Gewachsenes Terrain -----

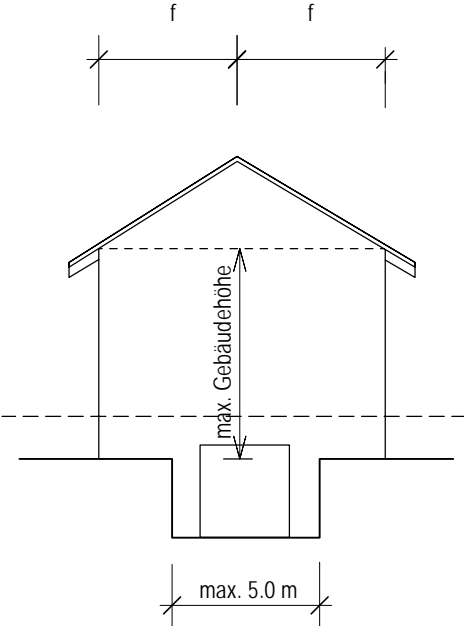
Fertiges Terrain \_\_\_\_\_

# Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingang



Abgrabung für Garageneinfahrt



Gewachsenes Terrain -----

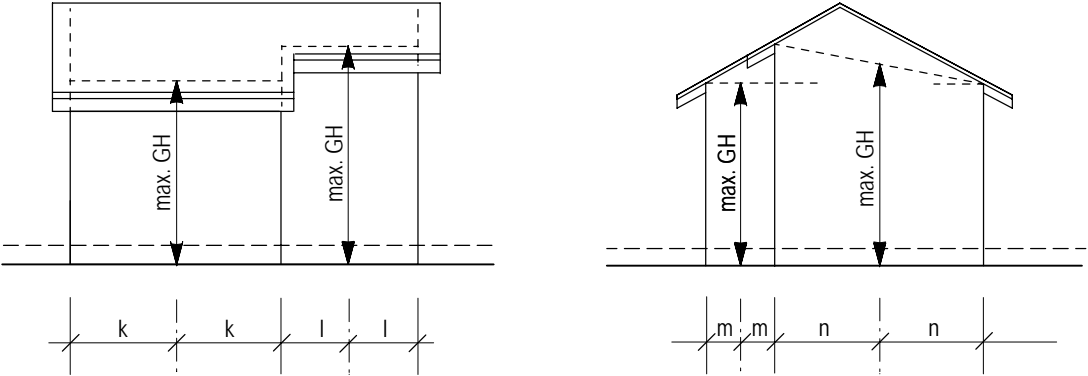
Fertiges Terrain \_\_\_\_\_



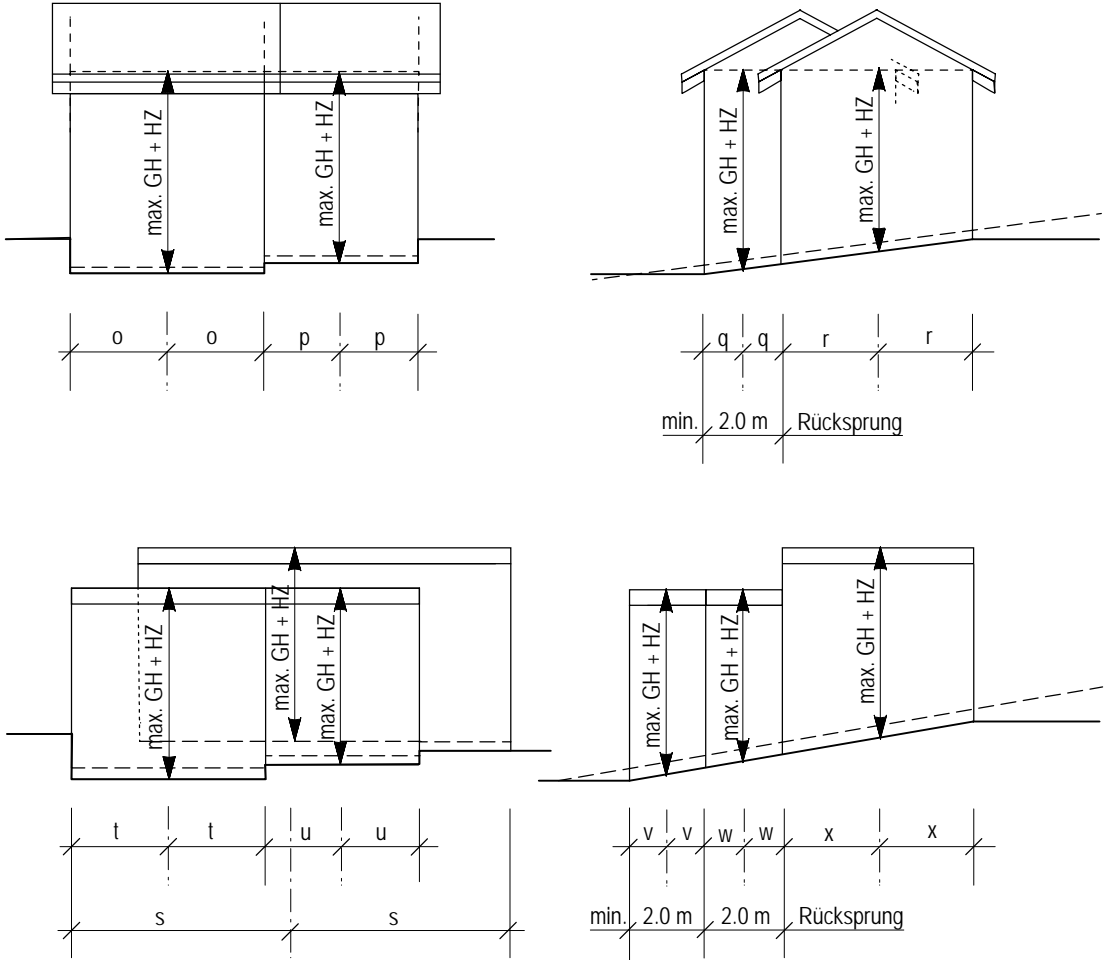
**Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden**

Gewachsenes Terrain	-----
Fertiges Terrain	—————
Gebäudehöhe	GH
Hangzulage 1.0 m	HZ

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

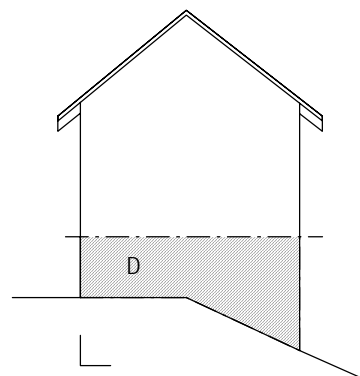
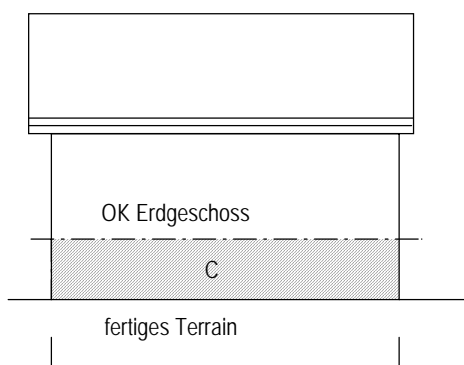
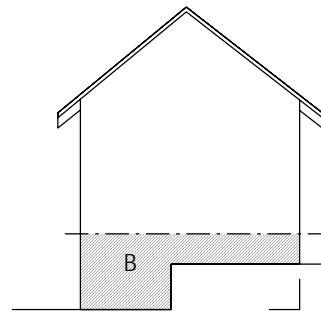
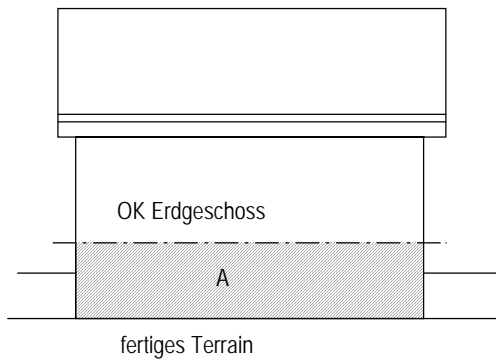


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



## Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis ok Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauszugänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



Mittlere Höhe zwischen Oberkante,  
Erdgeschossfussboden und fertigem Boden

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

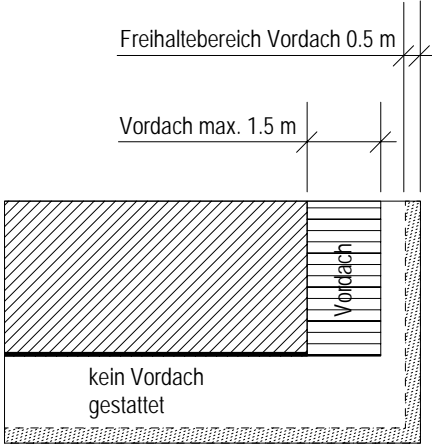
## Schutzgebiete und -objekte Natur und Landschaft

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Eigentümer / Bemerkung
3	Einzelbaum (Rosskastanie)	Zägli / Oberi Hube	113	Käser Beat
8	Einzelbaum (Linde)	Haubenstrasse	1170	Hänsenberger Urs
10	Einzelbaum (Eiche)	Sonnenweg	811	Schindler Kurt + Elsbeth
34	Trockenwiese	Rüti	970	Rolli Hans + Regina
36	Trockenwiese	Dorf	1100.03	Regionalverkehr Mittelland AG
42	Trockenwiese	Underi Hube / Hohliebi	115.01	Stucki Katharina + Herren Johanna
64	Einzelbaum (Linde)	Hasli	373	Lädrach Werner
66	Einzelbaum (Stieleiche)	Unterhalb Hasli	373	Lädrach Werner
72	Feuchtwiese	Rotmoos	430, 431, 426.02	430: Moser Ulrich 431: Moser Ulrich 426: Moser Hans
73	Feuchtwiese	Rotmoos	431	Moser Ulrich
77	Trockenwiese	Stutzacher	1100.04,	Regionalverkehr Mittelland AG
84	Einzelbaum (Rosskastanie)	Apotheke	509	Schmid Markus
85	Einzelbaum (Sommerlinde)	Schulhausstrasse	72	Neuenschwander Hans + Andrea / Bürgi Dominik + Susanna
89	Baumreihe (Rosskastanien)	PP altes Sekundarschulhaus	58	Einwohnergemeinde
91	Baumgruppe (Rosskastanien)	PP Gemeindehaus	53	Einwohnergemeinde
93	2 Einzelbäume (Eichen)	Thunstrasse / Wässermatte	1001	Einwohnergemeinde
94	Einzelbaum (Sommerlinde)	Zälg	864.02	von Wattenwyl Henriette
102	Einzelbaum (Linde)	Haslistutz	79	G. Neuenschwander Söhne AG stark gestutzt
106	Baumreihe (4 Eichen)	Haslifeld / Freimettigenstrasse	293	G. Neuenschwander Söhne AG
108	Einzelbaum (Stieleiche)	Grossi Brach	21	Einwohnergemeinde
109	Einzelbaum (Linde)	Grossi Brach	21	Einwohnergemeinde
110	Baumreihe (4 Nussbäume)	Stutzacher	293	G. Neuenschwander Söhne AG
115	Einzelbaum (Linde)	Haslifeld / Grossi Brach	21	Einwohnergemeinde
118	Trockenwiese	Scheibenstand	1130	Wegmüller Bruno + Herbert
127	Einzelbaum (Stieleiche)	Kirchbühl	268	Josi Hans + Esther
129	Baumreihe (Rosskastanien)	PP Schulhaus	57	Einwohnergemeinde
130	Einzelbaum (Nussbaum)	Geissbühlerhus	57	Einwohnergemeinde
132	Baumreihe (Spitzahorne)	Kirchbühlstrasse / Primarschulhaus	57	Einwohnergemeinde
135	Einzelbaum (Rosskastanie)	Chriseggle	1246	Hofer Fritz
141	Baumreihe (Nussbäume)	Kirchbühlstrasse	594	Einwohnergemeinde

142	Einzelbaum (Sommerlinde)	Kirchbühlstrasse/ Stockhornweg	1083	Einwohnergemeinde
146	Allee, Baumreihe	Schloss	1149	von Wattenwyl Sigmund
153	Einzelbaum (Rosskastanie)	Hungerberg	867.02	von Wattenwyl Sigmund
159	Baumreihe	Hubelacher, Lindenstr.	864.02	von Wattenwyl Henriette
167	Einzelbaum (Linde)	Tannlimatt	136	Baumann Fritz + Baumann Beat
181	Teich	Underhus	40.01	Einwohnergemeinde
182	Trockenwiese	Margel	37	Iseli Hans + Nelli
186	Einzelbaum (Stieleiche)	Gumi	1085	Einwohnergemeinde
188	Einzelbaum (Sommerlinde)	Strassenkreuzung Kirchbühlstrasse / Diessbachstrasse	1084	Einwohnergemeinde
189	2 Einzelbäume (Eschen)	Gumiweg	542	von Wattenwyl Sigmund
190	2 Einzelbäume (Sommerlinde, Nussbaum)	Gumiweg / Schlossstrasse	542	von Wattenwyl Sigmund
192	Baumreihe (4 Eichen)	Hungerberg	867.02	von Wattenwyl Sigmund
196	Baumreihe (4 Stieleichen)	Chächbrunne	541	von Wattenwyl Sigmund
204	2 Einzelbäume (Sommerlinden)	Gumi	257	Hadorn Niklaus
212	Trockenwiese	Diessbachgraben	272, 528	272:Batzi Paul 528:Effinger Margrit + Lüthi Elisabeth
215	Einzelbaum (Sommerlinde)	Güggel (Ferienhaus)	892	Steiner Paul
221	Einzelbaum (Nussbaum)	Eggliried	29	Einwohnergemeinde
300	Einzelbaum (Linde)	Rüti	591	Einwohnergemeinde
301	Baumreihe (Rosskastanien)	Spitalzentrum	67	Regionalverband für Pflege und Betreuung
302	Einzelbaum (Linde)	Schloss-Strasse / Thunstrasse	131	Einwohnergemeinde
303	Teich	Margel	38	Einwohnergemeinde

Attikageschoss gemäss GBR Art. 8

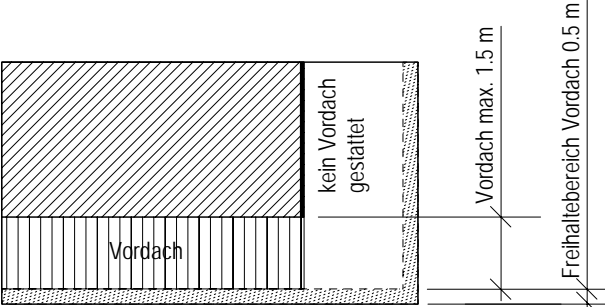
Vordach bei seitlicher Fassade Attika



besonnte Längsseite



Vordach bei Hauptfassade Attika



besonnte Längsseite

