

Genehmigung

Ortsplanung Busswil *Baureglement*

*Gemeinderat der
Einwohnergemeinde
3292 Busswil*

20. Juni 2002

Bearbeitung

*Rudolf Käser
Metron Bern AG
Postfach 7265
Effingerstrasse 17
CH 3001 Bern*

*Dipl. Ing. ETH/SIA Raumplaner BSP.
T 031 380 76 80
F 031 380 76 81
metronbern@bluewin.ch
www.metron.ch*

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| A. Allgemeine Bestimmungen | 6 |
| Art. 1 | |
| Geltungsbereich..... | 6 |
| Art. 2 | |
| Übergeordnetes Recht..... | 6 |
| Art. 3 | |
| Verhältnis zum Privatrecht..... | 6 |
| B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung | 7 |
| I Baubewilligungspflicht, Bauentscheid | 7 |
| Art. 4 | |
| Baubewilligungspflicht/Baubeginn..... | 7 |
| II Erschliessung | 7 |
| Art. 5 | |
| Erschliessungsprogramm..... | 7 |
| Art. 6 | |
| Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen..... | 7 |
| Art. 7 | |
| Gestaltung und Dimensionierung von Strassen..... | 7 |
| Art. 8 | |
| Erschliessungsabgaben..... | 7 |
| III Umgebungsgestaltung | 8 |
| Art. 9 | |
| Allgemeines..... | 8 |
| Art. 10 | |
| Bäume und Hecken..... | 8 |
| Art. 11 | |
| Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen..... | 8 |
| C. Baupolizeiliche Vorschriften | 9 |
| I Bauweise | 9 |
| Art. 12 | |
| Offene Bauweise..... | 9 |
| Art. 13 | |
| Gestaltungsfreiheit..... | 9 |
| II Bauabstände | 9 |
| Art. 14 | |
| Allgemeines Verhältnis zu Baulinien..... | 9 |
| Art. 15 | |
| Bauabstand von öffentlichen Strassen..... | 9 |
| Art. 16 | |
| Bauabstand vom Wald und öffentlichen Gewässern..... | 9 |
| Art. 17 | |
| Bauabstand von Zonengrenzen..... | 9 |
| Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstand) | 10 |
| Art. 18 | |
| a) Allgemeines..... | 10 |
| Art. 19 | |
| b) Grenzabstände für An- und Nebenbauten..... | 10 |
| Art. 20 | |
| c) Grenzabstände für unterirdische Bauten..... | 10 |
| Art. 21 | |
| d) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand..... | 11 |
| Art. 22 | |
| e) Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund... .. | 11 |
| Art. 23 | |
| Gebäudeabstand..... | 11 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 24 | |
| Messweise..... | 10 |
| III Baugestaltung..... | 11 |
| Art. 25 | |
| Grundsatz..... | 11 |
| Art. 26 | |
| Gebäudelänge..... | 12 |
| Gebäudehöhe..... | 12 |
| Art. 27 | |
| a) im Allgemeinen..... | 12 |
| Art. 28 | |
| b) Gestaffelte Gebäude..... | 12 |
| Art. 29 | |
| Geschosse (ober- und unterirdisch)..... | 12 |
| Art. 30 | |
| Gebäudestellung..... | 13 |
| Dachgestaltung..... | 13 |
| Art. 31 | |
| a) Allgemeines..... | 13 |
| Art. 32 | |
| b) Dachausbau..... | 13 |
| Art. 33 | |
| c) Dachaufbauten und- einschnitte..... | 13 |
| Art. 34 | |
| d) Dachneigung..... | 14 |
| Art. 35 | |
| e) Bedachungen..... | 14 |
| Art. 36 | |
| f) Flachdachbauten..... | 14 |
| Energie..... | 14 |
| Art. 37 | |
| Warmwasserbereitung..... | 14 |
| D Zonen- und Gebietsvorschriften..... | 15 |
| Art. 38 | |
| Bedeutung..... | |
| I Bauzonen..... | 15 |
| Wohnzonen..... | |
| Art. 39 | |
| a) Zweck, Art und Mass der Nutzung..... | 15 |
| Wohn- und Gewerbezone..... | 15 |
| Art. 40 | |
| a) Zweck, Art und Mass der Nutzung..... | 15 |
| b) Wohn-Gewerbezone "Aumatt"..... | 15 |
| Kernzone..... | |
| Art. 41 | |
| a) Zweck, Art und Mass..... | 16 |
| der Nutzung..... | 16 |
| Arbeitszonen..... | 16 |
| Art. 42 | |
| a) Zweck, Art und Mass der Nutzung..... | 16 |
| Art. 43 | |
| b) Bauweise, Gestaltung..... | 17 |
| Spezialbauzonen..... | 17 |
| Art. 44 | |
| Zonen mit Planungspflicht..... | 17 |
| Art. 45 | |
| Zone für öffentliche Nutzungen..... | 22 |
| Art. 46 | |
| Zonen für Sport und Freizeitanlagen..... | 22 |

| | |
|---|-----------|
| II Landwirtschaftszonen | 23 |
| Art. 47 | |
| Landwirtschaftszone | 23 |
| III Schutzzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte | 23 |
| Art. 48 | |
| Allgemeines | 23 |
| Art. 49 | |
| Hecken und Feldgehölze | 24 |
| Art. 50 | |
| Trockenstandorte | 24 |
| Art. 51 | |
| Einzelbäume und Baumgruppen..... | 25 |
| Art. 52 | |
| Uferschutzzone nach SFG..... | 25 |
| Art. 53 | |
| Ortsbild- und Siedlungsschutzgebiete | 25 |
| Art. 54 | |
| Landschaftsschutzgebiete | 25 |
| Art. 55 | |
| Archäologische und verkehrshistorische Schutzgebiete | 26 |
| Art. 56 | |
| Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen | 26 |
| E Verfahrensvorschriften | 27 |
| Art. 57 | |
| Baueingabe, Allgemeines | 27 |
| Art. 58 | |
| Baueingabe/ Besondere Anforderungen..... | 27 |
| Art. 59 | |
| Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde | 27 |
| Art. 60 | |
| Zuständigkeiten..... | 27 |
| F Schlussbestimmungen | 28 |
| Art. 61 | |
| Widerhandlungen..... | 28 |
| Art. 62 | |
| Übergangsbestimmungen..... | 28 |
| Art. 63 | |
| Aufhebung bestehender Vorschriften | 28 |
| Art. 64 | |
| Inkrafttreten..... | 28 |
| Genehmigungsvermerke | 29 |
| Anhang | 30 |

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

¹Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. *Geltungsbereich*

²Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere, baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Grundordnung vor und bleibt vorbehalten. *Übergeordnetes Recht*

Art. 3

¹Im Verhältnis unter Nachbarn sind die privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände zu beachten. (vgl. Anhang 2)¹ *Verhältnis zum Privatrecht*

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

¹ Gesetz vom 28. Mai 1911 betr. Die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, EGzZGB, (BSG 211.1)

B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

I Baubewilligungspflicht, Bauentscheid

Art. 4

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.²

*Baubewilligungspflicht/
Baubeginn*

II Erschliessung

Art. 5

Für die Erschliessung der Bauzone erlässt der Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm. Dieses regelt den zeitlich gestaffelten Ausbau des Strassen-, Kanalisations- und Leitungsnetzes durch die Gemeinde. Wo eine entsprechende Regelung fehlt, bestimmt der Gemeinderat über den Bau der Anlagen nach pflichtgemäsem Ermessen.

Erschliessungsprogramm

Art. 6

¹Die Neuanlage und der Ausbau von Detail- und Basiserschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

*Pflicht zum Erlass einer
Überbauungsordnung
für Detailerschliessungsanlagen*

²Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung² entsprechende Gestaltung der Detail- und Basiserschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Art. 7

¹Strassenplanung und Strassenbau richten sich nach den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer. Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist besondere Beachtung zu schenken.

Gestaltung und Dimensionierung von Strassen

²Für die Dimensionierung und die Gestaltung der Strassen und Wege sind der Verkehrsrichtplan und die zugehörigen Richtlinien massgebend. Wo solche fehlen, entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäsem Ermessen.

Art. 8

¹Die Kosten der Erschliessungsanlagen werden den Grundeigentümern, denen aus der Anlage ein besonderer Vorteil erwächst, ganz oder teilweise überwälzt.

Erschliessungsabgaben

² Baugesetz vom 9. Juni 1985, BauG (BSG 721)
Bauverordnung vom 6. März 1985, BauV (BSG 721.1)
Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, BeWD (BSG 725.1)

²Erschliessungsabgaben sind:

- a) Grundeigentümerbeiträge an Strassen, wobei 50 % der Planungs- und Baukosten der Basiserschliessung und 100 % der Planungs- und Baukosten der Detailerschliessung unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 2 GBD³ auf die bevorteilten Grundeigentümer verteilt werden.
- b) Die einmaligen Gebühren an die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach den Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung.

³Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen sind der Richtplan und die Überbauungsordnungen massgebend.

II Umgebungsgestaltung

Art. 9

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

Allgemeines

Art. 10

¹Auf Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen. Müssen Bäume oder Hecken für die Erstellung von Bauten und Anlagen gefällt, bzw. gerodet werden, sind sie durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Bäume und Hecken

²Es sind vorwiegend standortheimische Pflanzen zu verwenden.

Art. 11

¹Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

*Terrainveränderungen,
Stützmauern, Böschungen*

²Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 2,0 m beträgt.

³Böschungen längs Grenzen dürfen eine Neigung von maximal 1:1 aufweisen. Bei talseitigen Böschungen muss der Böschungsfuss einen Abstand von 50 cm vom Nachbargrundstück einhalten. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

⁴Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

³ Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret), GBD (BSG 732.123.44)

C. Baupolizeiliche Vorschriften

I Bauweise

Art. 12

¹Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die in den Zonenvorschriften vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Offene Bauweise

²Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Gebäudegruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

Art. 13

¹Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG.⁴

Gestaltungsfreiheit

II Bauabstände

Art. 14

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

Allgemeines Verhältnis zu Baulinien

²Baulinien gehen den reglementarisch festgelegten Bauabständen vor.

Art. 15

¹Wo Baulinien fehlen, gelten die Strassenabstände gemäss Art. 63ff SBG.⁵ Der Strassenabstand wird vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen Fahrbahnrand aus gemessen. Die Eigentumsgrenze der Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 16

Der Bauabstand zum Waldrand und zu öffentlichen Gewässern richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.⁶

Bauabstand vom Wald und öffentlichen Gewässern

Art. 17

In den Bauzonen sind gegenüber der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

Bauabstand von Zonengrenzen

⁴ Baugesetz vom 5. Juni 1985, BauG (BSG 721)

⁵ Gesetz vom 2. Februar 1964 über den Bau und Unterhalt der Strassen, (Strassenbaugesetz) SBG, (BSG 732.11)

⁶ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997, KWaG (BSG 921.11)
Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau, (Wasserbaugesetz), WBG (BSG 751.11)

**Bauabstand gegenüber
nachbarlichem Grund
(Grenzabstand)**

Art. 18

¹Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund unter Vorbehalt von Art. 20 die in den Zonenvorschriften festgesetzten Grenzabstände einzuhalten.

a) Allgemeines

²Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser hat vor derjenigen Fassade zu liegen, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und/oder Arbeitsräumen aufweist. Er darf jedoch nicht im Norden liegen.

³Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

⁴Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Werden mehr als 50 % einer Fassadenfläche durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren äusseren Brüstung aus gemessen.

Art. 19

¹Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl. genügt allseitig der kleine Grenzabstand, sofern die Gebäudehöhe 3,0 m und die Firsthöhe 4,5 m nicht übersteigt und die Grundfläche nicht mehr als 60 m² umfasst.

*b) Grenzabstände für
An- und Nebenbauten*

²Für unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen genügt allseitig ein Grenzabstand von 2,0 m, sofern die Gebäudemasse gemäss Abs. 1 nicht überschritten werden.

³Unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Abs. 2 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.

Art. 20

¹Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen auch ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,0 m an die Grenze gestellt werden, wenn nicht ihretwegen Terrainveränderungen nötig sind, die der Nachbar sonst nicht zu dulden hätte. Mit Zustimmung des Nachbarn ist Grenzbau möglich.

*c) Grenzabstände für
unterirdische Bauten*

²Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder die freigelegte Fassade noch der Zugang und die Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Art. 21

¹Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer sowie Vortreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) die nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche beanspruchen, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 2,0 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Erstellung von Bauteilen und Anlagen im Strassenabstand richtet sich nach den Bestimmungen der Strassengesetzgebung⁷.

d) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

²Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch ¹⁾ auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 14.

Art. 22

¹Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz und, wenn auch die privatrechtlichen Abstände nach Art. 79ff EGzZGB⁸ betroffen sind, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn unterschritten werden.

e) Unterschreiten der Bauabstände gegenüber Nachbarlichem Grund

²Die Einräumung von Näherbaurechten darf nicht zur Unterschreitung des öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen. Vorbehalten bleibt Art. 27, Abs. 3.

Art. 23

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

Gebäudeabstand

²Bei An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 19 Abs. 2 ist gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

³Gegenüber 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.

⁴Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Art. 24

¹Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände, von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach der grafischen Darstellung im Anhang 3.

Messweise

III Baugestaltung

Art. 25

¹Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Grundsatz

⁷ Gesetz vom 2. Februar 1964 über den Bau und Unterhalt der Strassen, (Strassenbaugesetz) SBG, (BSG 732.11)

⁸ Gesetz vom 28.5.11 betr. Die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, EGzZGB, (BSG 211.1)

Art. 26

¹Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in den Zonenvorschriften genannten Masse beschränkt.

Gebäuelänge

²Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässige kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Darstellungen im Anhang 3).

Art. 27

¹Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 60 % pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

Gebäudehöhe

a) im Allgemeinen

²Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mehr als 10 % beträgt.

Art. 28

¹Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt sind und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

b) Gestaffelte Gebäude

²Als Grundriss-Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2,0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art. 29

¹Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

*Geschosse
(ober- und unterirdisch)*

²Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn:

- a) die Grundfläche der der Bruttogeschossfläche anrechenbaren Räume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses ausmacht oder
- b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,2 m überragt, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 60 % pro Fassadenlänge betragen, nicht angerechnet werden.

³Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1,2 m überschreitet.

Art. 30

¹Längs Strassen sind Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

Gebäudestellung

²An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴Wo es architektonisch oder aus Gründen des Ortsbildschutzes begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Dachgestaltung

Art. 31

¹Dachformen und Bedachungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen.

a) Allgemeines

²Im Ortsbildschutzgebiet sind bei Hauptbauten nur Sattel- oder Walmdächer zugelassen.

Art. 32

¹Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist nur auf einer Geschossebene zugelassen. Wohn- und Arbeitsräume können im Dachraum auch auf einer zweiten Geschossebene zugelassen werden, wenn die Dachgestaltung den ästhetischen Anforderungen nach Art. 31 und 33 und der Sicherheitsaspekte der Brandbekämpfung entsprechen.

b) Dachausbau

²Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

Art. 33

¹Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Daches, des Gebäudes und der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen und eine ruhig wirkende Dachlandschaft gewährleisten.

c) Dachaufbauten und -einschnitte

²Für Aufbauten gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Gesamtlänge der Aufbauten darf nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge betragen.
- b) Aufbauten dürfen, in der Dachfläche gemessen, nicht näher als 80 cm an First- und Gratlinien herangebaut werden.
- c) Die Fronten der Aufbauten dürfen nicht über die Hauptfassade vorstehen.
- d) Dachaufbauten und ihre Bedachungen sowie die Rahmen von liegenden Dachfenstern haben sich in der Farbe dem Hauptdach anzugleichen.

³Für Dachflächenfenster gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf nicht mehr als 15 % der betreffenden Hauptdachfläche ausmachen. Es sind hochrechteckige Formate zu wählen, und es ist auf eine ruhig wirkende Anordnung zu achten.

⁴Im Ortsbildschutzgebiet sind Dacheinschnitte nicht zugelassen.

Art. 34

¹Die maximal zulässige Dachneigung beträgt für ein- und zweigeschossige Bauten 40°, für dreigeschossige Bauten 30°.

d) Dachneigung

²Von dieser Vorschrift ausgenommen sind An- und Nebenbauten gemäss Art. 19 und Bauten in den Arbeitszonen und in Zonen für öffentliche Nutzungen.

Art. 35

¹Die Bedachungen sind feuersicher zu erstellen.

e) Bedachungen

²Im Ortsbildschutzgebiet sind Dächer mit naturroten, nicht engobierten Ziegeln einzudecken. Aus Gründen der Bausubstanzerhaltung und für die Bedachung von Neubauten können auch andere, nicht störende Materialien zugelassen werden.

³Glänzende und auffällige Bedachungsmaterialien sind bei Neubauten und Neueindeckungen untersagt. Vorbehalten bleiben Bedachungsmaterialien und Aufbauten die der Energienutzung dienen.

⁴Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder privaten Grund weniger als 1,0 m beträgt, müssen Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abflussrohre montiert werden. Das Dachwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

⁵Die Vorschriften betreffend Dachentwässerung gelten sowohl für neue, wie auch für bestehende Gebäude.

Art. 36

¹Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

f) Flachdachbauten

²Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus ausgenommen - allseitig um wenigstens 1,8 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.

³Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3,0 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgemessen.

⁴Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- a) Rauch- und Lüftungskamine
- b) Oberlichter
- c) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4,2 m, gemessen bis oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus.

Art. 37

¹Für die Bereitung von Brauchwasser sind in Neubauten erneuerbare Energien wie, Holz, Sonne, Erdwärme oder Strom (Wärmepumpe, Boiler) einzusetzen.

Energie

Warmwasserbereitung

²Bestehende Anlagen wie Öl-Kombikessel sind anzupassen, wenn sie wesentlich geändert oder erneuert werden.

³Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen wo die Nutzung erneuerbarer Energie unverhältnismässig hohe Kosten verursacht oder die Stromversorgung nachgewiesenermassen ungenügend ist.

D Zonen- und Gebietsvorschriften

Art. 38

Die Zonen und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, die Bauweise und die Gestaltung. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

Bedeutung

I Bauzonen

Art. 39

¹Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen in Art. 90 BauV⁹ sind zugelassen.

Wohnzonen

Zweck, Art und Mass der Nutzung

²In der Wohnzone gelten gemäss Art. 43 LSV¹⁰ die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II. Aufstufungen im Sinne von Art. 43, Abs. 2 LSV¹⁰ sind im Zonenplan dargestellt.

| ³ Baupolizeiliche Masse | W1 | W2 | W3 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| max. Gebäudehöhe | 4,5 m | 6,5 m | 9,0 m |
| max. Gebäudelänge | 25,0 m | 30,0 m | 40,0 m |
| max. Geschosszahl | 1 | 2 | 3 |
| min. Grenzabstand gross: | 8,0 m | 8,0 m | 12,0 m |
| min. Grenzabstand klein: | 3,0 m | 4,0 m | 5,0 m |
| Ausnützungsziffer | -- | -- | 0.60 |

Art. 40

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

Wohn- und Gewerbezone

Zweck, Art und Mass der Nutzung

²In der Wohn- und Gewerbezone gelten gemäss Art. 43 LSV¹⁰ die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

| ³ Baupolizeiliche Masse | WG2 | WG3 |
|------------------------------------|--------|--------|
| max. Gebäudehöhe | 7,0 m | 10,0 m |
| max. Gebäudelänge | 40,0 m | 40,0 m |
| max. Geschosszahl | 2 | 3 |
| min. Grenzabstand gross: | 8,0 m | 12,0 m |
| min. Grenzabstand klein: | 4,0 m | 5,0 m |
| Ausnützungsziffer: | | |
| -Für reine Wohnbauten | 0,50 | 0,60 |
| -Bonus für Gewerbeflächen | +0,10 | +0,10 |

⁴Die Bewilligung von Bauten und Anlagen setzt in der Wohn- Gewerbezone „Aumatt“ einen rechtskräftigen Infrastrukturvertrag gemäss Art. 109 BauG¹¹ voraus. Dieser regelt die Zuständigkeiten für die Planung, Projektierung

*Wohn- Gewerbezone
"Aumatt"*

⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985, BauV (BSG 721.1)

¹⁰ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV (SR 814.331)

¹¹ Baugesetz vom 5. Juni 1985, BauG (BSG 721)

und den Bau, die Lage und Ausgestaltung sowie die Finanzierung sämtlicher Erschliessungsanlagen zur baureifen Erschliessung der Zone. Der Vertrag regelt zudem die Zuständigkeiten für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen bzw. deren Übernahme durch die Gemeinde. Sämtliche Anlagen für die baureife Erschliessung der Zone inklusive Planung und Projektierung gelten als Detailerschliessung und sind im Sinne von Art. 112 Abs. 1, lit. a BauG¹¹ vollumfänglich durch die Grundeigentümer zu tragen.

⁵In der Wohn- Gewerbezone „Aumatt“ sind mindestens 60 % der Bruttogeschossflächen gewerblich zu nutzen.

Art. 41

¹Die Kernzone umfasst den Zentrumsbereich beidseits der Bahnhofstrasse. Sie bezweckt die Schaffung eines dichten, stark durchmischten Dorfsentrums.

²Die Kernzone ist dem Wohnen, Dienstleistungs- und publikumsorientierten Gewerbebetrieben vorbehalten. Die Neuanlage und Erweiterung von Industriebauten, Zucht- und Mastbetrieben, reiner Lagergebäude sowie von Bauten und Anlagen, welche den Charakter des Dorfes beeinträchtigen sind untersagt.

³In der Kernzone gelten gemäss Art. 43 LSV¹² die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Baupolizeiliche Masse:

max. Gebäudehöhe 10,0 m

max. Gebäudelänge: - parallel zu Bahnhofstrasse: 40,0 m
- senkrecht zur Bahnhofstrasse: 20,0 m

max. Geschosszahl: 3

min. Grenzabstände: - gross: 10,0 m, in der Regel senkrecht zur Bahnhofstrasse gemessen;
- klein: 3,0 m, in der Regel parallel zur Bahnhofstrasse gemessen.
4,0 m gegenüber angrenzender anderer Nutzungszonen.

Strassenabstand zur Bahnhofstrasse: Befinden sich im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen oder Verkaufsflächen sind Bauten zwingend an die Strassenabstandslinie zu stellen.

Art. 42

¹In den Arbeitszonen dürfen nur Bauten für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe erstellt werden.

²Bis maximal 50 % der Bauvolumen dürfen für die reine Lagerhaltung genutzt werden. Diese Beschränkung darf überschritten werden für das Lagern von Rohmaterial für die Fabrikation in ansässigen Betrieben bzw. das Lagern von Endprodukten von solchen Betrieben.

³In den Arbeitszonen gelten gemäss Art. 43 LSV¹² die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV.

Kernzone

Zweck, Art und Mass der Nutzung

Arbeitszonen

a) Zweck, Art und Mass der Nutzung

¹² Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV (SR 814.331)

| | |
|-------------------------|--|
| 4Baupolizeiliche Masse: | |
| Gebäudehöhe: | max. 15,0 m Technisch bedingte Aufbauten (Kamin usw.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. |
| Gebäuelänge: | unbeschränkt. |
| Grenzabstand: | 1/2 der tatsächlichen Gebäudehöhe, jedoch min. 4,0 m. |

Art. 43

¹Pro 200 m² nicht mit Hochbauten überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum oder ein Grossstrauch anzupflanzen. Diese Pflanzung ist als Allee entlang der Strasse anzuordnen. Die Höhe dieser Bäume und Sträucher beträgt im Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 3,0 m. Bezüglich Pflanzabstände gelten die Bestimmungen des Privatrechtes. (Art. 79ff EGZGB¹³).

b) Bauweise, Gestaltung

²Min. 10 % der Grundstücksflächen sind mit Wiesen, Rasen oder Hecken zu begrünen und zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht als Autoabstell- oder Lagerplätze verwendet werden.

³Es sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Art. 44

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

Spezialbauzonen
Zonen mit
Planungspflicht

²Überbauungsordnungen, die sich nur über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, wenn ihr Perimeter an überbautes Gebiet angrenzt und die Weiterführung der Erschliessung und die Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen zugunsten des Restgebietes gewährleistet sind.

³Für den Erlass der Überbauungsordnungen für die Zonen mit Planungspflicht gelten die Bestimmungen in Art. 92ff BauG¹⁴.

⁴Als Zone mit Planungspflicht gelten die Bauzonen 'Lindenweg' (ZPP 1), 'Bahnhof' (ZPP 2), 'Chappelacher' (ZPP 3), 'Zentrum' (ZPP 4), 'Nielacher' (ZPP 5), 'Iriz/Höger' (ZPP 6), 'Riederbach' (ZPP 7) und 'Kiesgrube Bangerter' (ZPP 8). Die Bezugsgebiete der Zonen mit Planungspflicht sind im Zonenplan dargestellt.

⁵Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert, die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe und besondere Bestimmungen sind für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht in der nachstehenden Tabelle festgelegt.

¹³ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches, EGZGB (BSG 211.1)

¹⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985, BauG (BSG 721)

| Gebietsbezeichnung | Planungszweck | Art der Nutzung | Mass der Nutzung | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze | ES nach LSV | Besondere Bestimmungen |
|------------------------|---|---|---|---|-------------|---|
| ZPP1 'Lindenweg' | Die ZPP1 bezweckt <ul style="list-style-type: none"> die Einordnung einer Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild; den Schutz und die Pflege der Hecke; die Sicherstellung eines Areals für ein kirchliches Zentrum. | <ol style="list-style-type: none"> Der südwestliche Teil des Beizugsgebietes ist in einer Tiefe von max. 65 m der öffentlichen Nutzung vorbehalten. Diese Zone dient dem Bau eines kirchlichen Zentrums durch die Kirchengemeinde. Der nordöstliche Teil ist eine zweigeschossige Wohnzone im Sinne von Art. 39 Abs. 1. | <ol style="list-style-type: none"> Es sind max. zwei Vollgeschosse mit Dachausbau zugelassen. Die Kniewandhöhe beträgt max. 0,80 m. Der Bauabstand gegenüber dem Lindenweg kann unterschritten werden, die UeO setzt entsprechende Baulinien fest. Der Bauabstand von der Hecke ist nach wohnhygienischen Gesichtspunkten zu dimensionieren. Für die in der UeO parzellenscharf festzulegende Wohnzone gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0,4. | <ol style="list-style-type: none"> Entlang der südöstlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein Pufferstreifen von min. 7,0 m vorzusehen. Innerhalb des Pufferstreifens dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, keine Bauten erstellt und kein Hartbelag eingebaut werden. Die Nutzung und der Unterhalt DER Hecke Uhd des Pufferstreifens sind in der UeO zu regeln. Die Linienführung und der Ausbaustandard des Lindenweges sind beizubehalten. Der Lindenweg ist eine Detailerschliessungsstrasse. | ES II | Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung und für die arealinterne Erschliessung gehen zulasten der Grundeigentümer. |
| ZPP2 'Bahnhof' | <ol style="list-style-type: none"> Die ZPP2 bezweckt die Überbauung des Bahnhofareals mit bahnbetriebsfremden Bauten und Anlagen. Für Bauten und Anlagen des Eisenbahnbetriebs gilt das Bundesrecht. | <ol style="list-style-type: none"> Die ZPP2 ist eine Arbeitszone im Sinne von Art. 42, Abs. 1. Park+Ride-Anlagen und Parkplätze für gewerbliche Nutzungen sind nur auf der Ostseite der Geleiseanlage zugelassen. | <p>Die max. Gebäudehöhe beträgt westlich der Geleiseanlage 10,0 m, östlich der Geleiseanlage 7,0 m.</p> | <p>Dem Lärmschutz der hinterliegenden Wohnquartiere ist besondere Bedeutung zu schenken. In diesem Sinne ist auf der Westseite der Geleiseanlage parallel zu den Perrons eine durchgehende Fassade anzustreben. Einzelbauten sind mit Lärmschutzwänden zu verbinden.</p> | ES III | Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung und für die arealinterne Erschliessung gehen zulasten der Grundeigentümer. |
| ZPP3 'Chappelacher' | Die ZPP3 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung in teilweise verdichteter Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten (Siedlungsrand, Topographie). | Die ZPP3 ist eine Wohnzone | <p>Ausnützungsziffer max. 0,5 min. 0,35</p> | <ol style="list-style-type: none"> Die Erschliessung erfolgt ab Kappelgasse. Der östlich der Zonengrenze verlaufende Flurweg darf nicht für die Erschliessung der Bauzone benutzt werden. Der bestehende Obstbaumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzung von standortheimischen Laubbaumarten zu ersetzen. | ES II | Die Erarbeitung der Überbauungsordnung und die Erschliessung des Areals gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann im Sinne von Art. 109ff BauG die Erstellung der Erschliessung auf die Grundeigentümer übertragen. |

| Gebietsbezeichnung | Planungszweck | Art der Nutzung | Mass der Nutzung | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze | ES nach LSV | Besondere Bestimmungen |
|----------------------|---|------------------------------|--|---|-------------|---|
| ZPP6 'Iriz/Höger' | <p>¹Das Iriz/Höger ist eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit vorwiegend Geschosswohnungen.</p> <p>²Der bestehende Überbauungsplan 'Iriz', von der Baudirektion am 18.6.1971 genehmigt, entspricht dem Planungszweck und den ortsplanerischen Grundsätzen.</p> | Die ZPP 6 ist eine Wohnzone. | Im Rahmen einer Überbauungsordnung kann zu der heute realisierten Bruttogeschossfläche im Sinne einer Nachverdichtung eine Erhöhung der BGF um max. 5 % zugelassen werden. | Gemäss bestehendem Gestaltungsplan | ES II | <p>¹Es gilt der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften 'Iriz' von der Baudirektion genehmigt am 18.6.1971.</p> <p>²Alle arealinternen Planungen, Projektierungs- und Baukosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.</p> <p>³Bei Änderungen oder für die Totalrevision des Überbauungsplanes gelangt das Verfahren nach Art. 92ff BauG zur Anwendung.</p> |
| ZPP7 'Riederbach' | <p>¹Das Gebiet 'Riederbach' ist eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit vorwiegend Geschosswohnungen.</p> <p>²Der bestehende Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften 'Riederbach', von der Baudirektion am 18.6.1971 genehmigt, entspricht dem Planungszweck und den ortsplanerischen Grundsätzen.</p> | Die ZPP7 ist eine Wohnzone | Im Rahmen einer Überbauungsordnung kann zu der heute realisierten Bruttogeschossfläche im Sinne einer Nachverdichtung eine Erhöhung der BGF um max. 5 % zugelassen werden. | Gemäss bestehenden Überbauungsplan | ES II | <p>¹Es gilt der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften 'Riederbach' von der Baudirektion genehmigt am 18.6.1971.</p> <p>²Alle arealinternen Planungen, Projektierungs- und Baukosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.</p> <p>³Bei Änderungen oder für die Totalrevision des Überbauungsplanes gelangt das Verfahren nach Art. 92ff BauG zur Anwendung.</p> |

| Gebietsbezeichnung | Planungszweck | Art der Nutzung | Mass der Nutzung | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze | ES nach LSV | Besondere Bestimmungen |
|---------------------------------------|---|--|------------------|---|--------------|---|
| <p>ZPP8 'Kiesgrube Bangerter'</p> | <p>¹Die ZPP8 bezweckt</p> <p>a) die langfristige Sicherstellung des Abbaus von Kies und Sand zur industriellen Verarbeitung an Ort;</p> <p>b) die industriell-gewerbliche Nutzung des bestehenden Grubenareals durch weitere Bauten und Anlagen für die Zwischenlagerung und Aufbereitung zur Wiederverwendung von gebrauchten Materialien, insbesondere aus der Branche „Steine und Erden“;</p> <p>c) die Sicherstellung von Freihaltbereichen für einen zukünftigen Anschluss von Kiesgrube und Deponie an die T6 und die Kantonsstrasse 22;</p> <p>d) die etappenweise Wiederauffüllung mit abgebautem (nicht verwertbarem) sowie mit zugeführtem, vorwiegend inermem Material aus dem regionalen Einzugsgebiet;</p> <p>e) die sukzessive Rekultivierung (Wiederaufforstung), ökologische Gestaltung und Pflege des nicht industriell-gewerblich genutzten Grubenareales;</p> <p>f) die Grundzüge und die Voraussetzungen zur Einordnung weiterer Folgenutzungen im Grubenweiterungsgebiet zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>²Die Überbauungsordnung 'Kiesgrube Bangerter', vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23.11.1995 genehmigt, entspricht dem Planungszweck und den ortsplangerischen Grundsätzen.</p> | <p>¹Abbau von Kies, Deponie von vorwiegend inermem Material.</p> <p>²Folgenutzung Land- und Forstwirtschaft.</p> | | <p>Der Abtransport des Kieses und veredelter Produkte sowie der Zutransport von Auffüllungsmaterial erfolgt ausschliesslich über die bestehende Erschliessung der Grube Bangerter über Gemeindegebiet Lyss.</p> | <p>ES IV</p> | <p>¹Es gilt die Überbauungsordnung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 23.11.1995.</p> <p>²Für Änderungen und für eine allfällige Totatrevision gelangt das Verfahren nach Art. 92ff BauG zur Anwendung.</p> <p>³Die Kosten für Planung, Projektion und Erstellung der Erschliessung sowie die Rekultivierung gehen vollumfänglich zu Lasten der Betreiberin.</p> |

Art. 45

¹Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Zone für öffentliche Nutzungen

| <u>Bezeichnung</u> | <u>Zweckbestimmung</u> | <u>Grundzüge der Überbauung</u> |
|--------------------|--|--|
| A= Parzelle Nr. 15 | Schulhausanlage mit - Unterrichtsräumen - Kindergarten - Sitzungszimmer - Turnhallen - Pausenplatz - Schulsportanlage - Parkplatz | Mehrheitlich bestehende Anlage. Für Aufstockungen und Anbauten gelten mit Ausnahme der Gebäudelänge die baupolizeilichen Masse für die Wohnzone W3. Die Bewilligung für den Bau neuer Gebäudetrakte dürfen nur auf der Grundlage von Wettbewerben erteilt werden. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach dem juriierten Wettbewerbsprojekt. |
| B= Parzelle Nr. 48 | Friedhof | Die Anlage ist mehrheitlich bestehend. Bei Erweiterungen, Umgestaltungen und dgl. ist der Eingliederung in die Landschaft besondere Beachtung zu schenken. |

²Die bestehenden Bauten und Anlagen können unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. In den einzelnen Zonen sind Nebenbauten zugelassen, wenn sie dem Zweck der Zone dienen. Dabei kommen die Grenzabstände entsprechend der Geschoszahl der Wohnzone zur Anwendung.

³In den Zonen für öffentliche Nutzungen A und B gelten gemäss Art. 43 LSV¹⁵ die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 46

¹In der Zone für Sport und Freizeitanlagen auf dem Areal der SBB sind die Kleintierhaltung und Familiengärten zugelassen. Vorbehalten bleiben Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Eisenbahn dienen.

Zonen für Sport und Freizeitanlagen

²Eingeschossige, leicht entfernbar Bauten bis zu einer Grundfläche von 25 m² und Anlagen, die dem Zweck der Zone dienen sind zugelassen.

³Grelle und auffallende Bau- und Bedachungsmaterialien sind verboten.

⁴In der Zone für Sport und Freizeitanlagen gelten gemäss Art. 43 LSV¹⁵ die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

¹⁵ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV (SR 814.331)

II Landwirtschaftszonen

Art. 47

¹Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Landwirtschaftszone

²Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG¹⁶ und des BauG¹⁷.

³In der Landwirtschaftszone gelten gemäss Art. 43 LSV¹⁸ die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

III Schutzzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 48

¹Der Schutz von Ortsbild, Landschaft, Lebensgrundlagen und Lebensräumen sowie die Pflege der traditionellen Bausubstanz sind wichtige Ziele der kommunalen Grundordnung.

Allgemeines

²Die im Zonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10, 11, 54 und 86 BauG¹⁷.

³Die Schutzzonen gelten als Nutzungszonen und sind allgemein verbindlich. Die Schutzgebiete und Schutzobjekte überlagern die Nutzungszonen. Sie haben die gleiche Rechtswirkung wie Nutzungszonen.

⁴Die Schutzzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte haben zum Ziel,

- a) die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- b) die gemeindetypischen Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen zu erhalten und qualitativ zu verbessern;
- c) das Landschaftsbild zu wahren und zu entwickeln;
- d) einen ökologischen und ästhetischen Ausgleich zum Siedlungsraum und zum stark genutzten Kulturland zu schaffen;
- e) das Orts- und Strassenbild zu wahren und weiterzuentwickeln.

⁵Art. 49ff legen für die verschiedenen Schutzzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte die näheren Schutzziele und Nutzungsbeschränkungen fest.

⁶Der Gemeinderat erstellt Inventare im Sinne von Art. 10 BauG¹⁷ und erlässt Richtpläne und Richtlinien, in welchen er die Hege, Pflege und Umgestaltung der Schutzzonen und Schutzgebiete im Rahmen der Zweckbestimmung regelt. Er bezeichnet darin weitere Massnahmen, um den Zielsetzungen und Grundsätzen in Abs. 4 hievore und Art. 54 BauG¹⁷ gerecht zu werden.

¹⁶ Bundesgesetz über die Raumpianung vom 22. Juni 1979, RPG (SR 700)

¹⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985, BauG (BSG 721)

¹⁸ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV (SR 814.331)

⁷Der Gemeinderat realisiert innerhalb einer angemessenen Frist die in Richtlinien und Richtlinien enthaltenen Massnahmen durch:

- a) privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die festgelegten Nutzungsvorschriften und Entschädigungen;
- b) Organisation und Ausführung von Gestaltungs- und Pflegemassnahmen;
- c) zweckmässige Orientierung der Bevölkerung über die Schutzbestrebungen in der Gemeinde.

Der Gemeinderat kann für die Realisierung dieser Massnahmen Privatpersonen oder private Organisationen beauftragen.

Art. 49

¹Alle Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 27 NSG¹⁹ geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

Hecken und Feldgehölze

²Der Bauabstand zu Hecken und Feldgehölzen beträgt für Hochbauten mind. 10,0 m und für Anlagen wie Strassen, Wege, Gartenanlagen und dergleichen mind. 5,0 m.

³Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise (ein Drittel oder max. 50,0 m pro Jahr) im Winter durch Auslichten erfolgen. Dabei sind Dornensträucher und markante Bäume zu erhalten und zu fördern. Auf den Stock setzen der Hecke ist nicht gestattet.

⁴Abbrennen und chemische Behandlung gelten nicht als Pflegemassnahme und sind untersagt.

⁵In einem Streifen von 3,0 m entlang von Hecken und Feldgehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Krone) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

⁶Ausnahmen regelt Art. 18 Abs. 1ter und Art. 22 NHG²⁰ sowie Art. 27 NSG¹⁹ und Art. 13 NSV²¹.

Art. 50

¹Trockenstandorte sind extensiv genutztes Wies- und Weideland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund. Sie sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

Trockenstandorte

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

³Trockenstandorte sind jeweils nach dem 15. Juni zu schneiden. Das Mähgut ist an Ort zu trocknen und das Heu abzuführen. Eine Beweidung mit Schafen ist nicht gestattet.

⁴Für die im kantonalen Inventar bezeichneten Trockenstandorte gelten im weiteren die Vertragsbestimmungen und die Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

¹⁹ Naturschutzgesetz vom 15. September 1992, NSchG (BSG 426.11)

²⁰ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966, NHG (SR 451)

²¹ Naturschutzverordnung vom 10. November 1993, NSchV (BSG 426.111)

Art. 51

¹Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind geschützt. Diese Bäume dürfen nur für standortgebundene Vorhaben im öffentlichen Interesse und mit einer Bewilligung der Gemeinde gefällt werden. Mit der Erteilung der Ausnahmebewilligung ist der Gesuchsteller zu gleichwertigem Ersatz zu verpflichten.

Einzelbäume und Baumgruppen

²Natürlich oder infolge Beeinträchtigung abgehende Bäume sind an Ort und Stelle durch standortheimische Laubholzarten zu ersetzen.

Art. 52

¹Die Uferschutzzone umfasst den Uferbereich der Alten Aare. Die Nutzung sowie die Gestaltung und Revitalisierungsmassnahmen richten sich nach den Bestimmungen der See- und Flussufergesetzgebung²², der erlassenen kantonalen Richtpläne und des kommunale Uferschutzplanes.

Uferschutzzone nach SFG

²Die Gemeinde erlässt den Uferschutzplan im Verfahren für Überbauungsordnungen. Der Uferschutzplan regelt Art und Mass der Nutzung sowie die Gestaltung in grundeigentümerverbindlicher Form.

Art. 53

¹Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schutzwürdige Substanz ist zu schonen.

Ortsbild- und Siedlungsschutzgebiete

²Siedlungsschutzgebiete umfassen Quartiere mit einheitlicher Baustruktur und Bausubstanz des ausgehenden 19. und des 20. Jahrhunderts, die als Ganzheit in Struktur und Substanz erhalten bleiben soll.

³Die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 Abs. 2 BauG²³ sind im Bauinventar der Gemeinde (Hinweis im Zonenplan und Liste Anhang 1) aufgenommen.

⁴Die Baubehörde kann für Bauvorhaben aller Art, die das Ortsbild sowie die Bäume und den Strassenraum betreffen, eine Fachinstanz beiziehen. Das Bauinventar dient als Beurteilungsgrundlage.

Art. 54

¹In den im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sollen Massnahmen vermieden werden, die eine nachteilige Beeinflussung des Landschaftsbildes zur Folge haben. Insbesondere sind folgende Nutzungen und Massnahmen nicht zugelassen:

Landschaftsschutzgebiete

- a) Reklamevorrichtungen und das Landschaftsbild oder die Aussicht störende Einfriedungen;
- b) das Erstellen von Bauten und Anlagen. Ausnahme: landwirtschaftliche oder standortgebundene Bauten mit einer Gebäudegrundfläche bis 200 m² und einer Gebäudehöhe von max. 5,0 m;
- c) Abgrabungen, Ablagerungen von Kehrriecht, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen;

²² Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer, SFG (BSG 704.1)

²³ Baugesetz vom 9. Juni 1985, BauG (BSG 721)

²Vorbehalten bleiben:

- a) die Nutzung von Wald, Feld und Garten sowie die Ausübung der Jagd und Fischerei im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen;
- b) Pflege und Renaturierungsmassnahmen im Sinne der Richtpläne und Richtlinien gemäss Art. 48 Abs. 6.

³Für alle Neu- und Erweiterungsbauten ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Zur Prüfung der Baugesuche zieht die Baubewilligungsbehörde eine Fachinstanz bei.

Art. 55

¹Die im Zonenplan dargestellten archäologischen und verkehrshistorischen Schutzgebiete haben nur hinweisenden Charakter.

Archäologische und verkehrshistorische Schutzgebiete

²Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereiche lokalisierter Fundstellen oder eingegrenzter archäologischer oder verkehrshistorischer Schutzgebiete sind im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Fachstellen beizuziehen. Die Hinweisinventare können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

³Werden bei Bauarbeiten archäologische oder verkehrshistorische Hinterlassenschaften (Bodenfunde) angeschnitten, sind die Arbeiten im betreffenden Gebiet unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder die Fachstellen zwecks Sicherstellung zu Handen der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 56

¹Die im Zonenplan dargestellten Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen haben nur hinweisenden Charakter. Massgebend für Abgrenzung und Schutzzinhalte sind die Ausführungsbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung.

Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen

E Verfahrensvorschriften

Art. 57

Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations-, und der Projektpläne sind die Bestimmungen des BeWD²⁴ massgebend.

Baueingabe, Allgemeine:

Art. 58

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

*Baueingabe,
besondere
Anforderungen*

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

³Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

- a) Lage und Gestaltung der vorgesehenen Kinderspielflächen, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;
- b) Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;
- c) Lage und Gestaltung der vorgesehenen Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.;
- d) Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.

⁴Das Bauinventar (Anhang 1) der Baubewilligungsbehörde als Beurteilungsgrundlage. Sie kann, gestützt auf das Inventar, Projektänderungen verlangen, soweit nötig Baubeschränkungen verfügen oder den Bauabschlag erteilen.

Art. 59

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen innerhalb des vorgeschriebenen Strassenabstandes öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.

Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Art. 60

¹Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür im Organisationsreglement der Gemeinde oder in Sonderbauordnungen nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

Zuständigkeiten

²Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften im Baubewilligungsverfahren;
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren;
- c) über die Realisierung der Massnahmen gemäss den Richtplänen und Richtlinien der Gemeinde.

²⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, BeWD (BSG 725.1)

F Schlussbestimmungen

Art. 61

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Widerhandlungen

Art. 62

Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleiben Art. 36 und 37 BauG²⁵.

Übergangsbestimmungen

Art. 63

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) der Alignementsplan 'Waldbaulinie', genehmigt am 15. Dezember 1959 durch den Regierungsrat des Kantons Bern;
- b) der Strassen- und Baulinienplan 'Anschlussstrasse Bahnunterführung', genehmigt am 24. April 1964 durch den Regierungsrat des Kantons Bern;
- c) der Strassen- und Baulinienplan 'Bielstrasse', genehmigt am 5. August 1966 durch den Regierungsrat des Kantons Bern;
- d) der Überbauungsplan 'Dickried', genehmigt am 21. November 1979 durch die Baudirektion des Kantons Bern;
- e) das Baureglement und der Zonenplan genehmigt am 24. Juli 1986 durch die Baudirektion des Kantons Bern sowie alle seither erfolgten Änderungen.

Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 64

¹Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

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

²⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985, BauG (BSG 721)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 24. August 2000 bis 22. September 2000

Vorprüfung vom 23. Februar 2001

Öffentliche Auflage vom 25. Juni 2001 bis 10. August 2001

Publikation im Amtsblatt für den Kanton Bern vom 13. Juni 2001
im Anzeiger für das Amt Büren vom 14. und 21. Juni 2002

Eingereichte Einsprachen: 14

Eingereichte Rechtsverwahrungen: --

Einspracheverhandlungen am 15. Oktober 2001 und am 15. April 2002

Öffentliche Auflage vom 1. Februar 2002 bis 4. März 2002

Auflage der im Rahmen der Einspracheverhandlungen beschlossenen
Änderungen

Publikation im Amtsblatt für den Kanton Bern vom 31. Januar 2002
im Anzeiger für das Amt Büren vom 1. und 7. Februar 2002

Eingereichte Einsprachen: 2

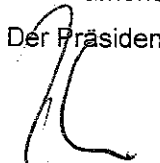
Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. April 2002

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23. April 2002

Mit 42 Ja zu 0 Nein

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:



Rolf Christen

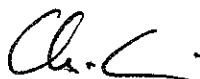
Der Sekretär:



Rolf Widmer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

21. FEB. 2003



Anhang

- Anhang 1 Liste der schützenswerten Ensembles
und der erhaltenswerten Bauten
- Anhang 2 Privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen
gemäss Art. 79 EGzGB
- Anhang 3 Grafische Darstellungen über die Messweise

Liste der schützenswerten Ensembles und der erhaltenswerten Bauten

A. Schützenswerte Ensembles:

- 1 Bahnhofgebiet:
Restaurant Bahnhof mit Gartenwirtschaft
- 2 Gyrhüsliweg:
Gruppe von Einfamilienhäusern
- 3 Bahnhofstrasse Mitte:
Gruppe von Einfamilienhäusern
- 4 Lindenweg:
Bauernhof mit grosser Einfahrt über den Lindenweg, Stock und Spycher

B. Erhaltenswerte Bauten

| <i>Liegenschaft</i> | <i>Parz.Nr.</i> | <i>Bemerkungen</i> |
|---------------------|-----------------|---|
| Fulematt 4 | 98 | Einfamilienhaus |
| Länggasse 1 | 153 | Einfamilienhaus |
| Bahnhofstrasse 1 | 228 | Restaurant Bahnhof mit Gartenwirtschaft |
| Gyrhüsliweg 5 | 151 | Einfamilienhaus |
| Gyrhüsliweg 7 | 273 | Einfamilienhaus |
| Gyrhüsliweg 9 | 110 | Einfamilienhaus |
| Bahnhofstrasse 17 | 115 | Einfamilienhaus |
| Lindenweg 8/8B | 235/237 | Bauernhaus mit Nebenbau |
| Lindenweg 8C | 235 | Spycher |
| Lindenweg 7 | 170 | Stock |
| Bahnhofstrasse 32 | 176 | Bauernhaus |
| Bahnhofstrasse 34 | 200 | Bauernhaus |
| Bahnhofstrasse 38 | 128 | Bauernhaus |
| Bahnhofstrasse 40 | 141 | Kleinbauernhaus |
| Bahnhofstrasse 35 | 81 | Kleinbauernhaus |
| Büetigenstrasse 3 | 152 | Einfamilienhaus |
| Büetigenstrasse 5 | 301 | Kleinbauernhaus |
| Kappelgasse 9 | 258 | Kleinbauernhaus |
| Kappelgasse 21 | 254 | Bauernhaus |

Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, EGzZGB

Kapitel C, Nachbarrecht

Art. 79 *[Fassung vom 7. 6. 1970]*

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² 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.

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

Art. 79 a *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79 b *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79 c *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

4. Abort- und Düngergruben

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

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

Art. 79 d [Eingefügt am 7. 6. 1970]

5. Hofstattrecht

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

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

Art. 79 e [Eingefügt am 7. 6. 1970]

6. Brandmauern

a Pflicht

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

Art. 79 f [Eingefügt am 7. 6. 1970]

b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

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

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

Art. 79 g [Eingefügt am 7. 6. 1970]

c Erhöhung

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

Art. 79 h [Eingefügt am 7. 6. 1970]

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

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

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

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79 i [Eingefügt am 7. 6. 1970]

b Eigentum

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

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

Art. 79 k [Eingefügt am 7. 6. 1970]

8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

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

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

Art. 79 l [Eingefügt am 7. 6. 1970]

9. Bäume und Sträucher

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

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

3 m für hochstämmige Obstbäume;

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

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

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

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

Art. 79 m [Eingefügt am 7. 6. 1970]

10. Entzug von Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

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

Art. 79 n *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

11. Benützung von Mauern an der Grenze

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

Art. 79 o *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

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

Art. 80

II. Pflanzungen im Walde

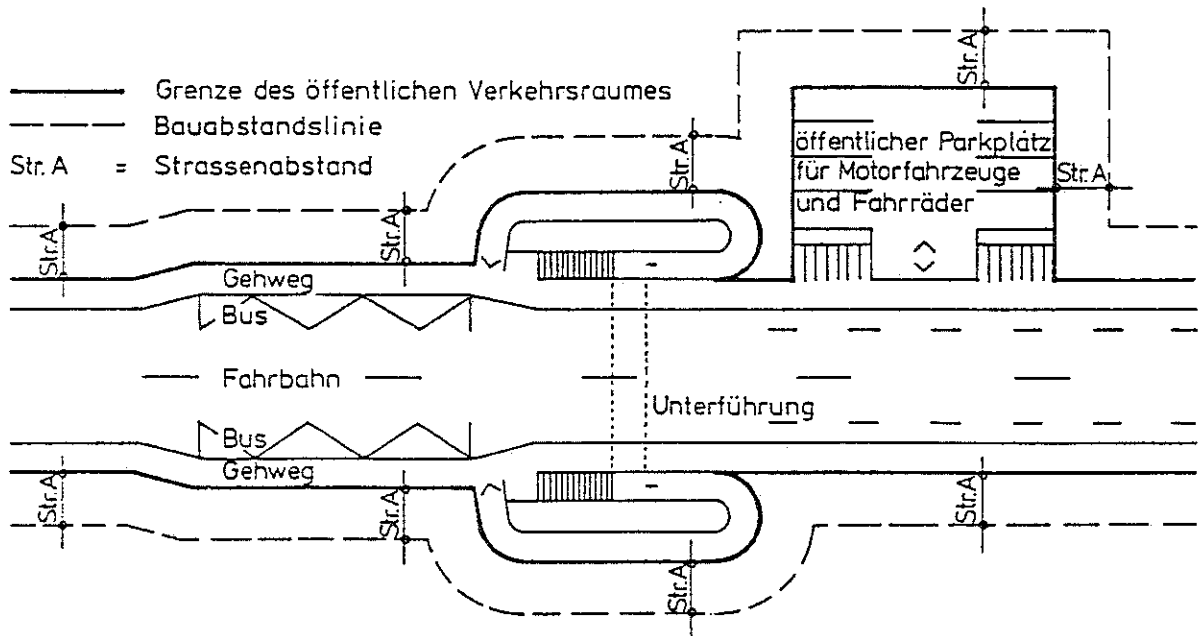
¹ Pflanzungen im Walde dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentums-grenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.

² Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.

Graphische Darstellungen über die Messweise

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-------|
| 2. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum | 2 |
| 3. Gebäudelänge | 3 |
| 4. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund | 4 |
| 4.3 Grenzabstand | 6 |
| 5. Gebäudeabstand | 7 |
| 6. Gebäudehöhe | 8 |
| 6.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang | 8 |
| 6.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen | 9 |
| 6.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach | 9 |
| 6.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach | 10 |
| 6.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden | 10 |
| 7. Geschosszahl | 12 |

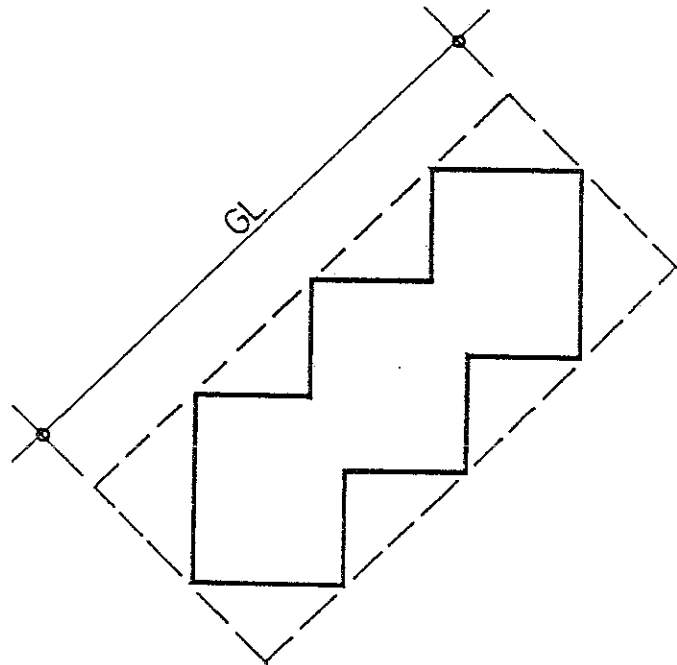
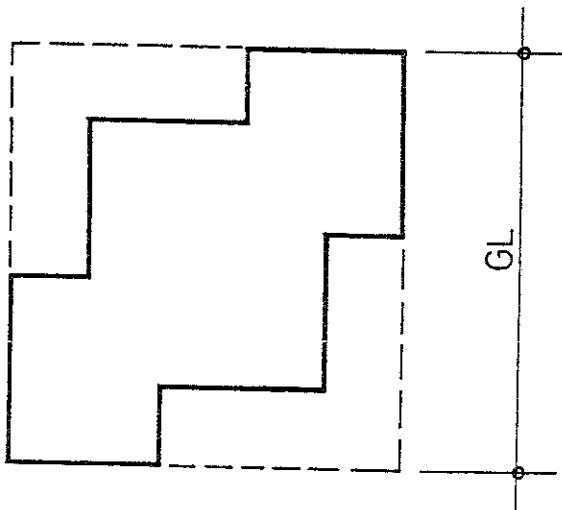
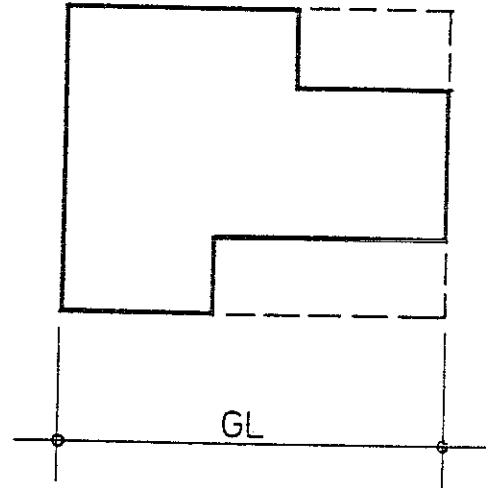
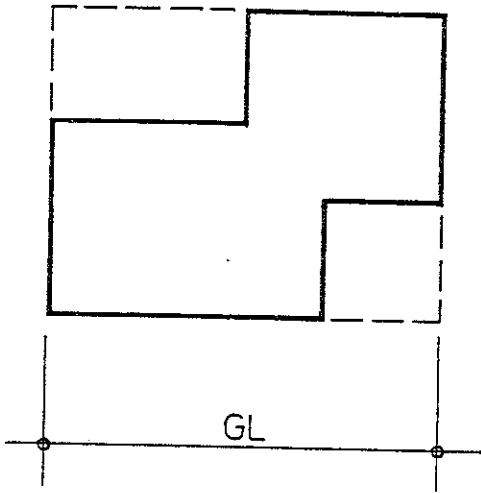
2. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechts-gültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeu-tung.

3. Gebäudelänge

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

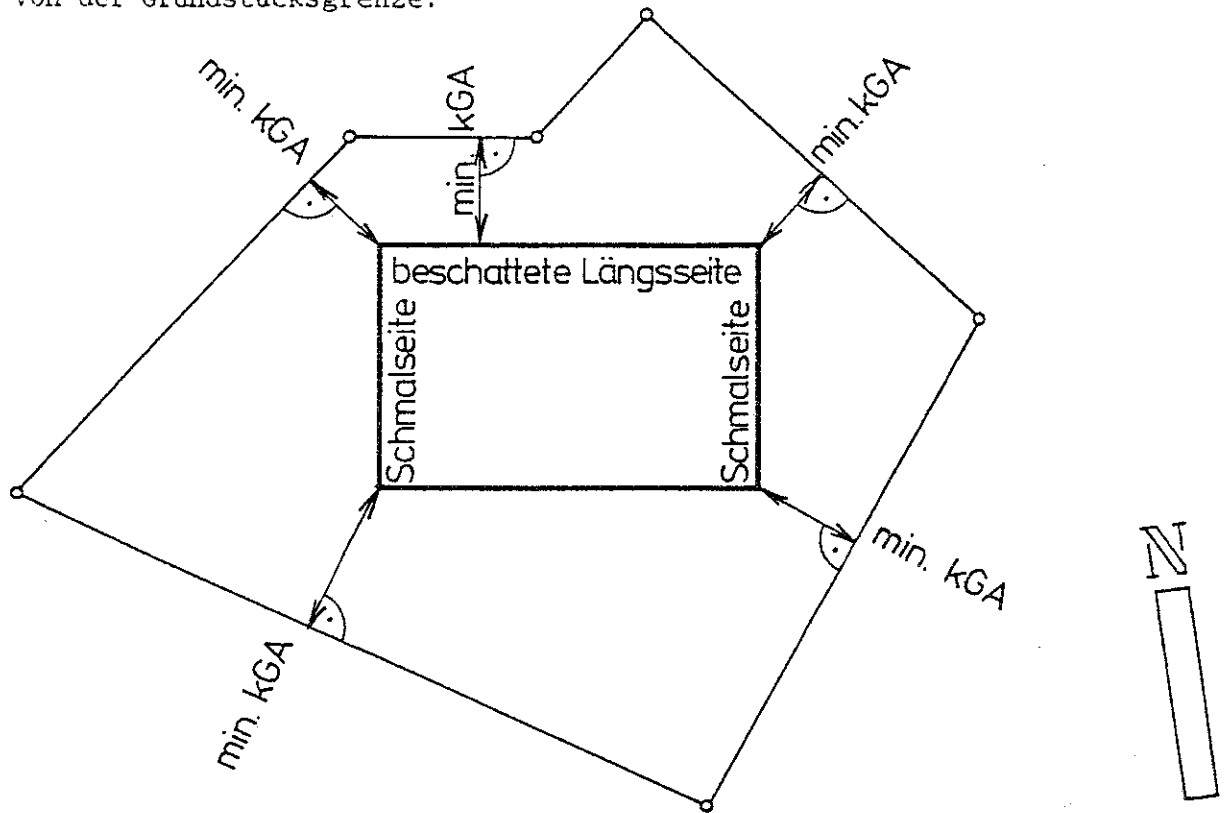


GL = Gebäudelänge

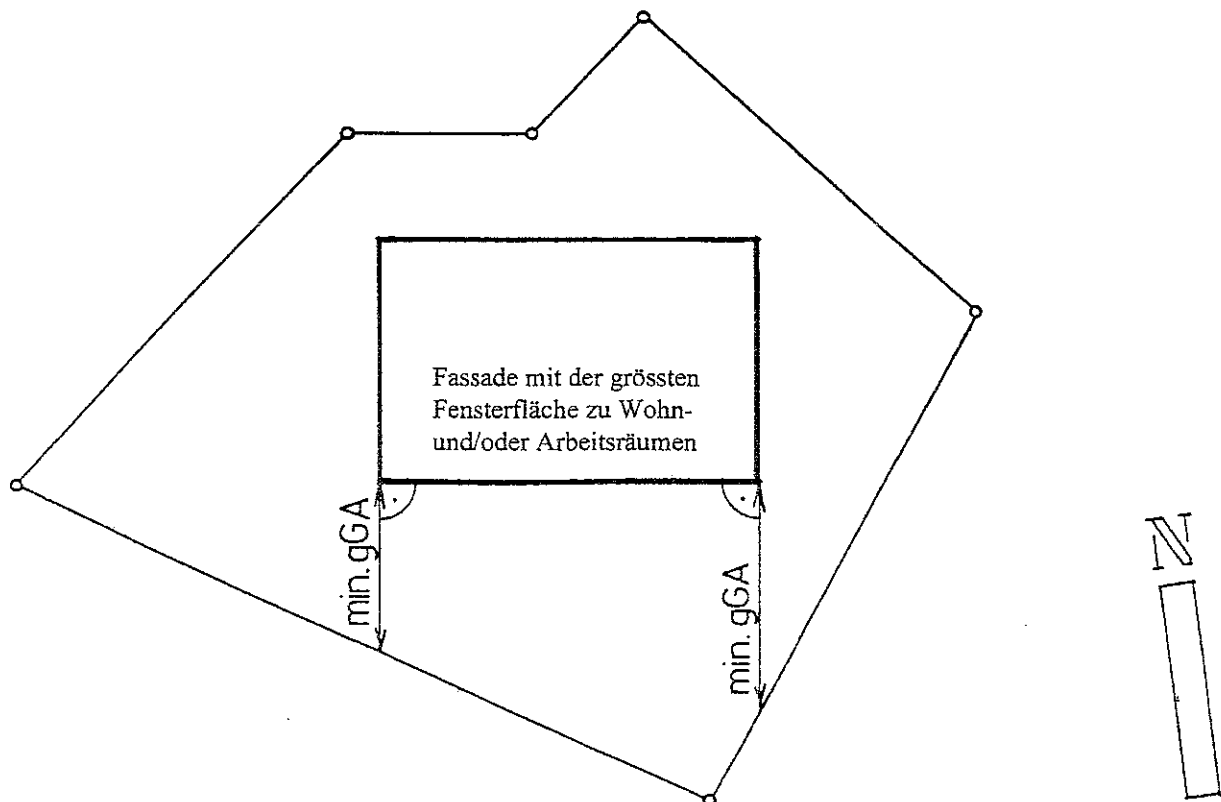
□ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

4. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

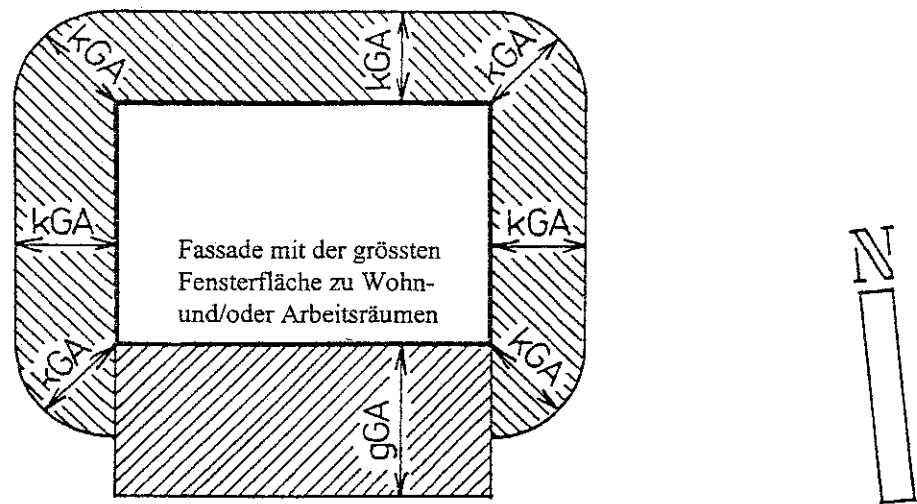
Der **kleine Grenzabstand (kGA)** wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



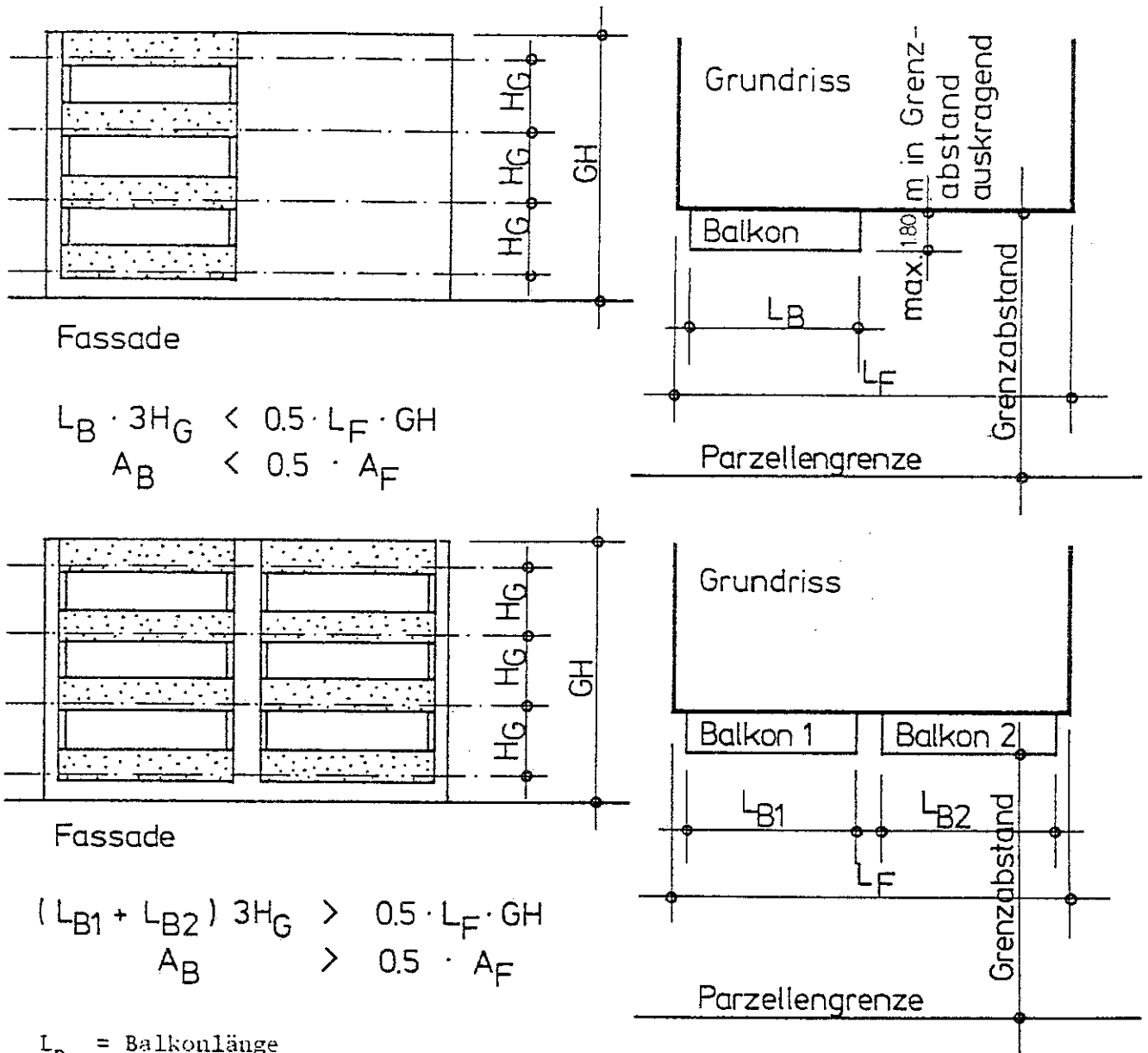
Der **grosse Grenzabstand (gGA)** wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

4.3 Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen

L_B = Balkonlänge

H_G = Geschosshöhe

L_F = Fassadenlänge

GH = Gebäudehöhe


A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

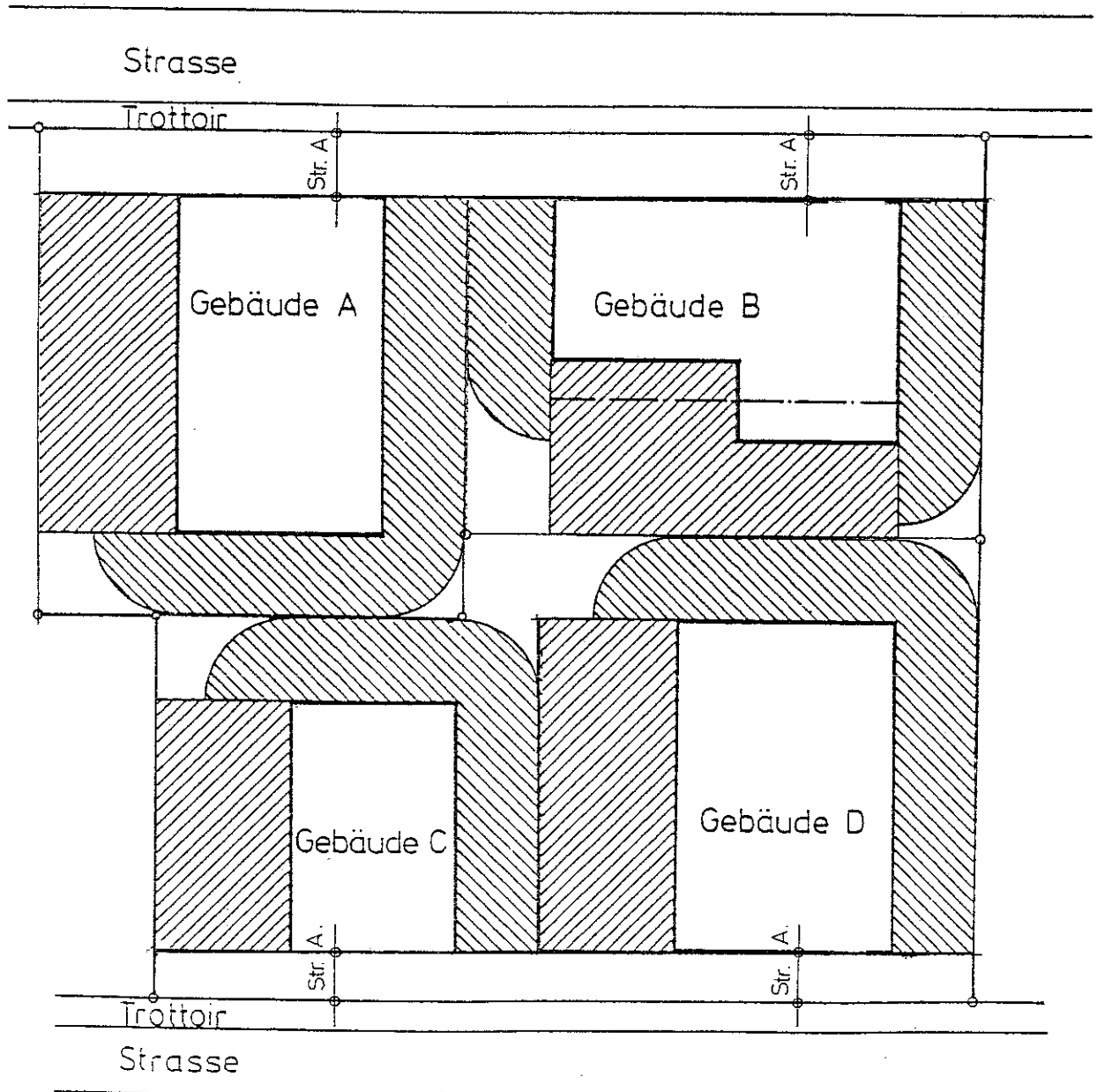
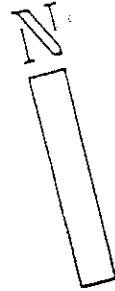
5. Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

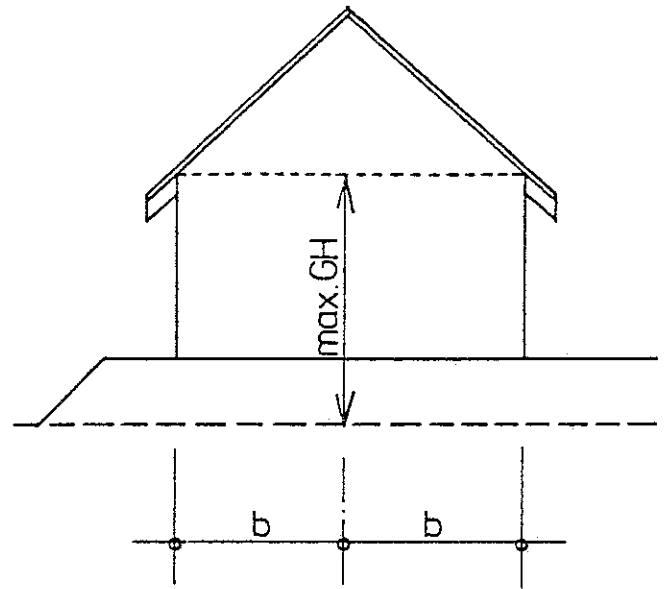
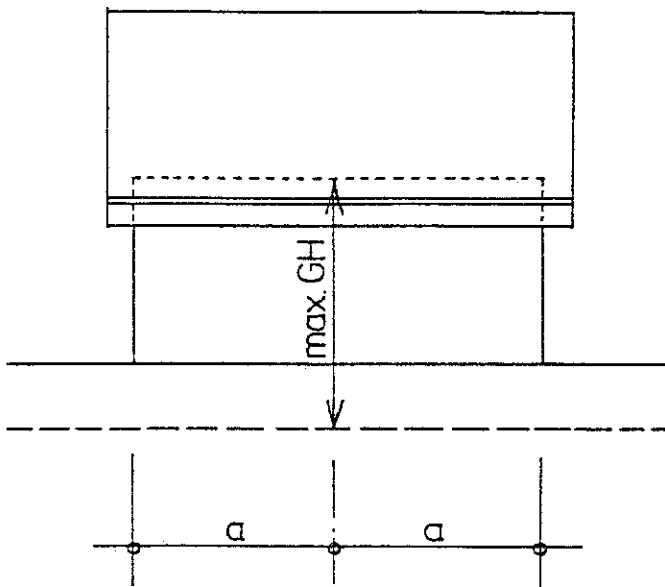
 = Fläche kGA

 = Fläche gGA

Str. A = Strassenabstand



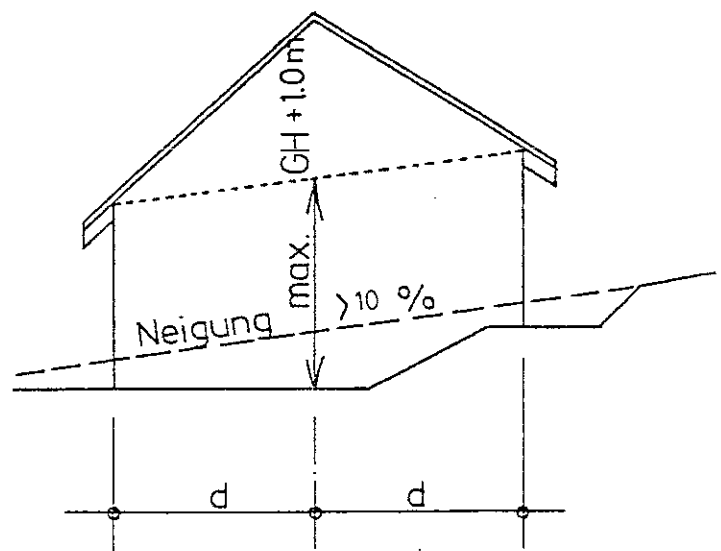
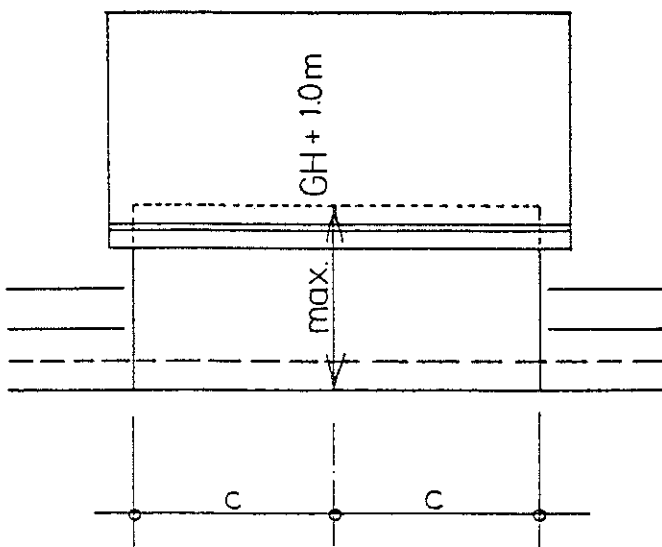
6. Gebäudehöhe



6.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

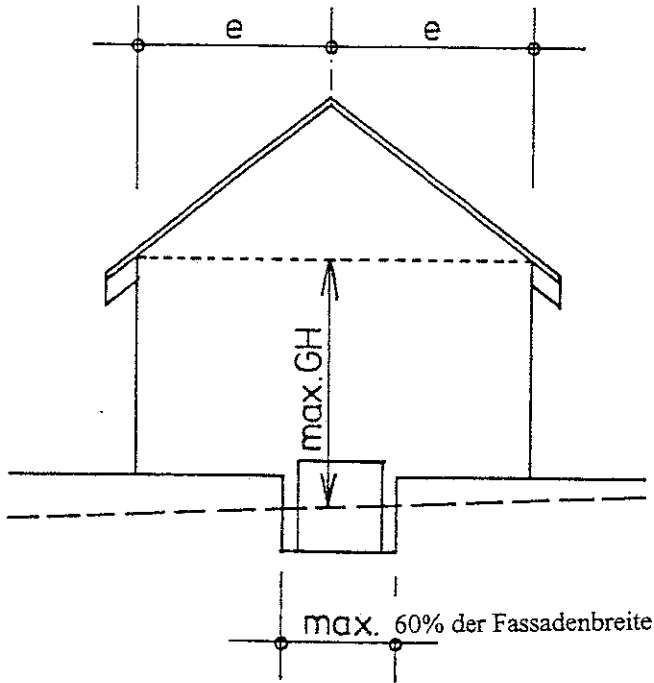
----- gewachsenes Terrain
 ————— fertigtes Terrain

$n = \text{min. Neigung für Hanglage}$

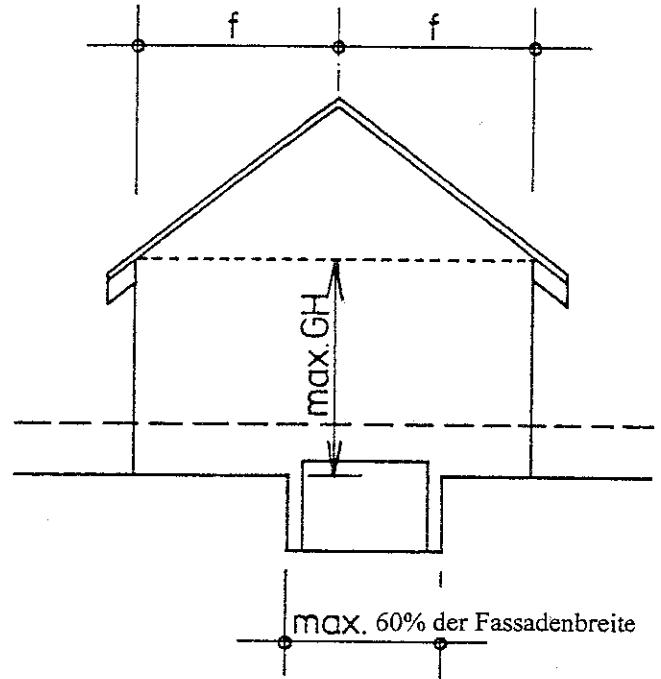


6.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabung für Hauseingang

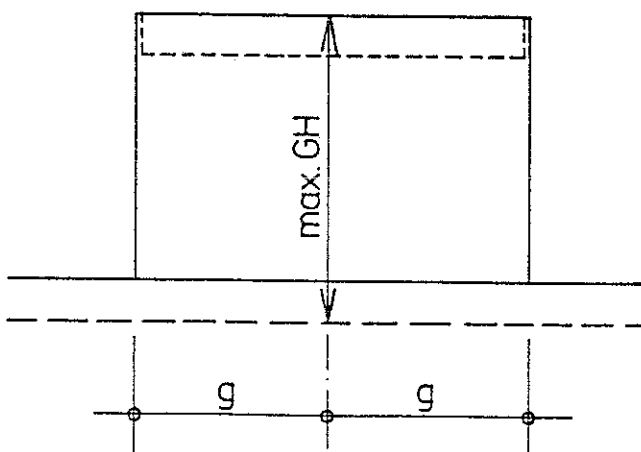


Abgrabung für Garagezufahrt

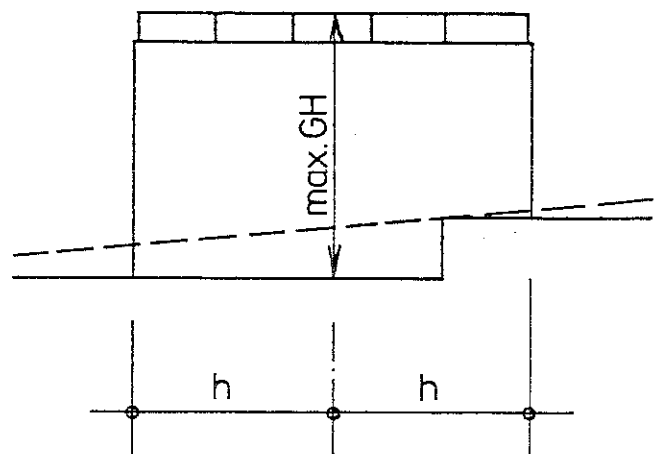


6.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

mit geschlossener Brüstung



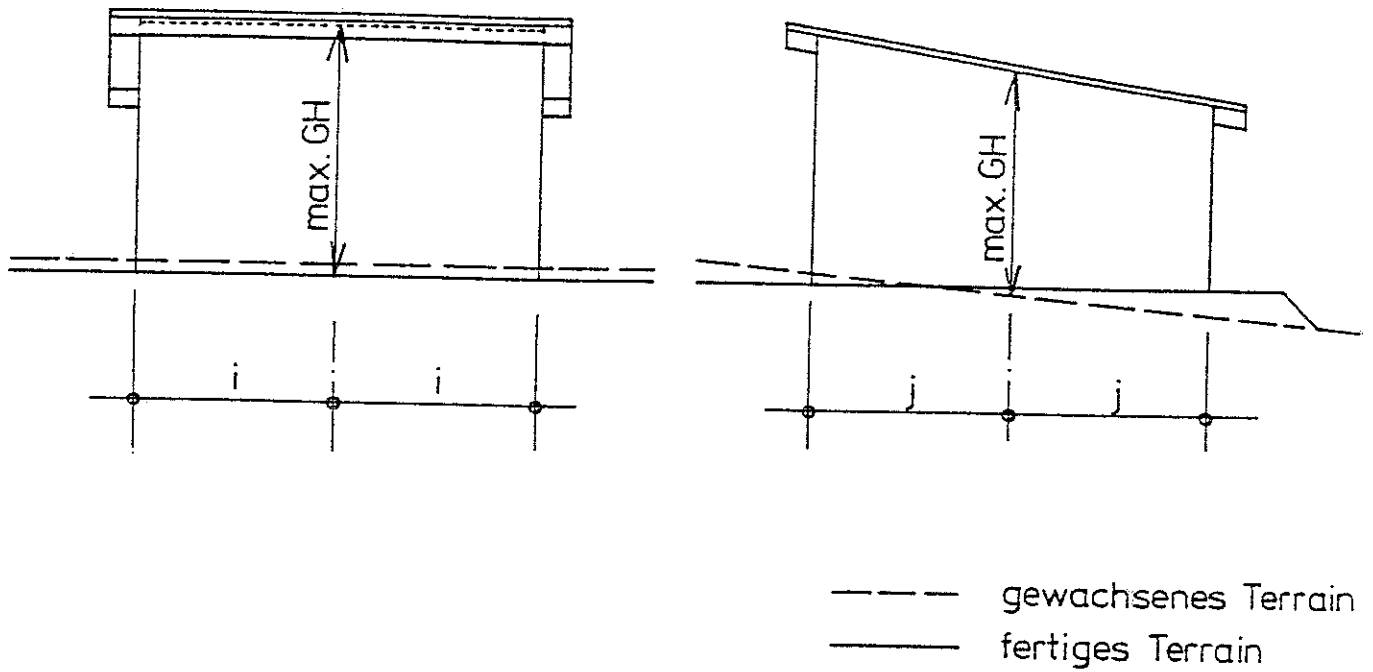
mit offener Brüstung (Geländer)



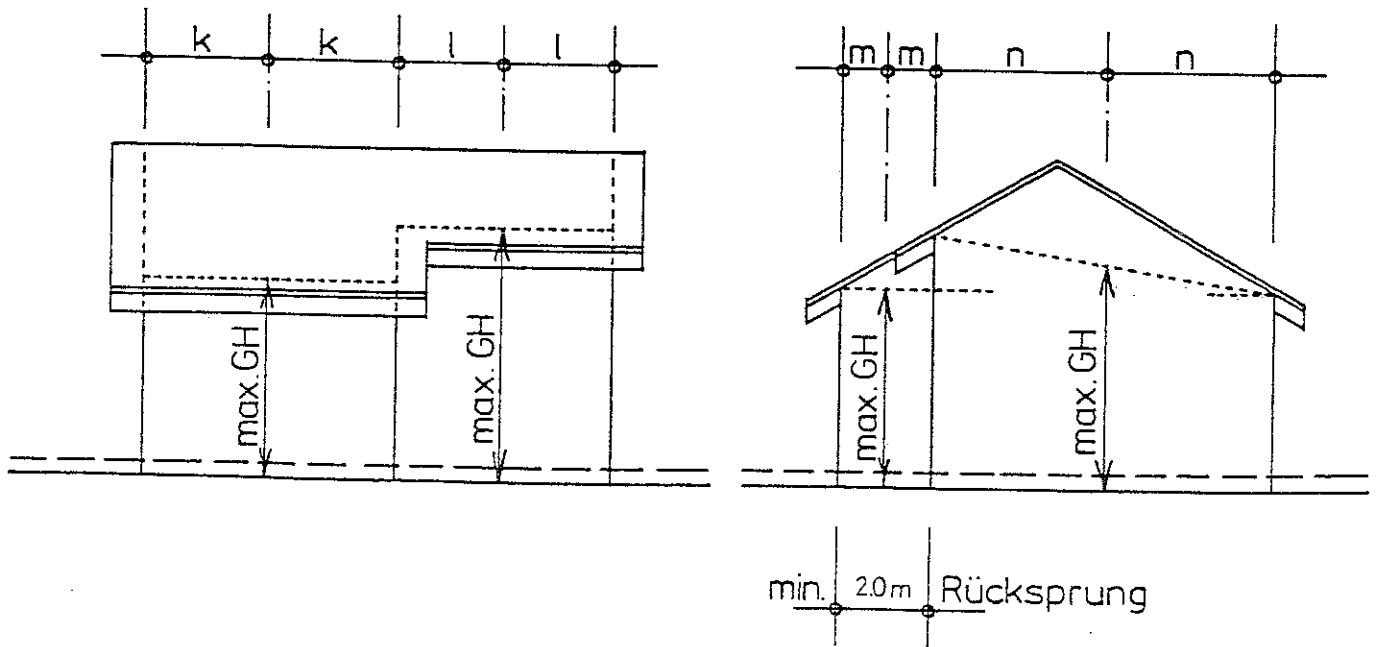
----- gewachsenes Terrain

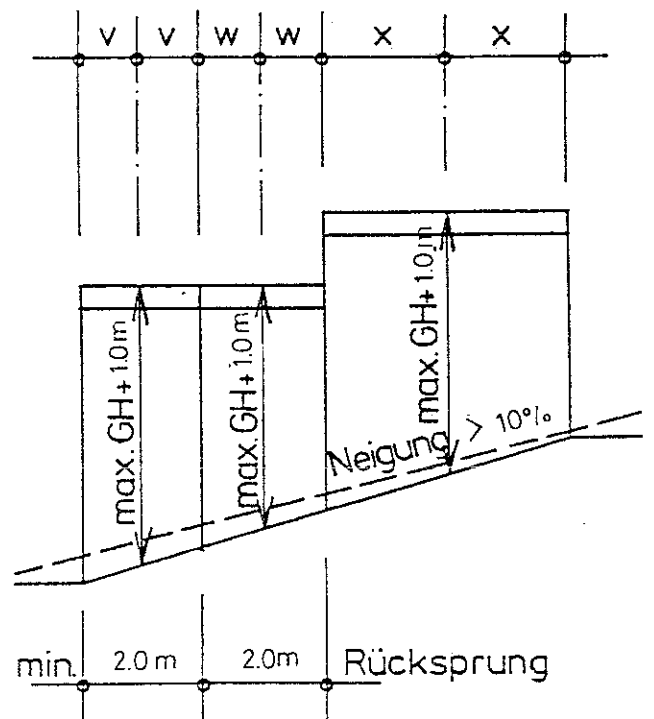
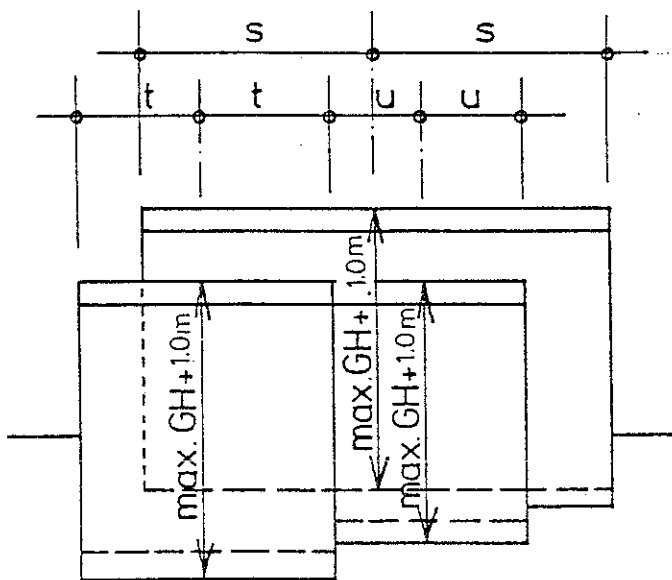
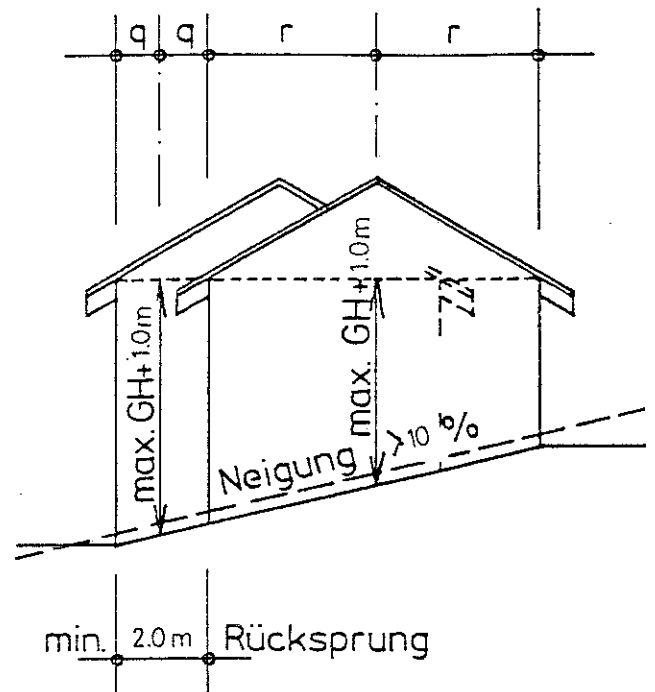
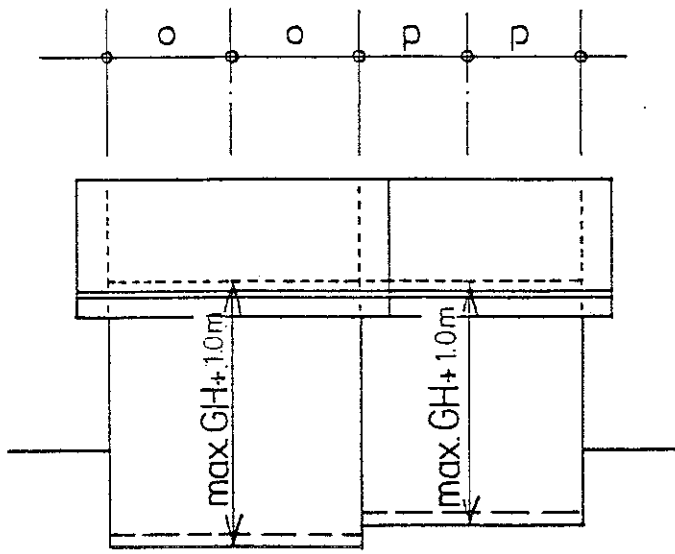
———— fertiges Terrain

6.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



6.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

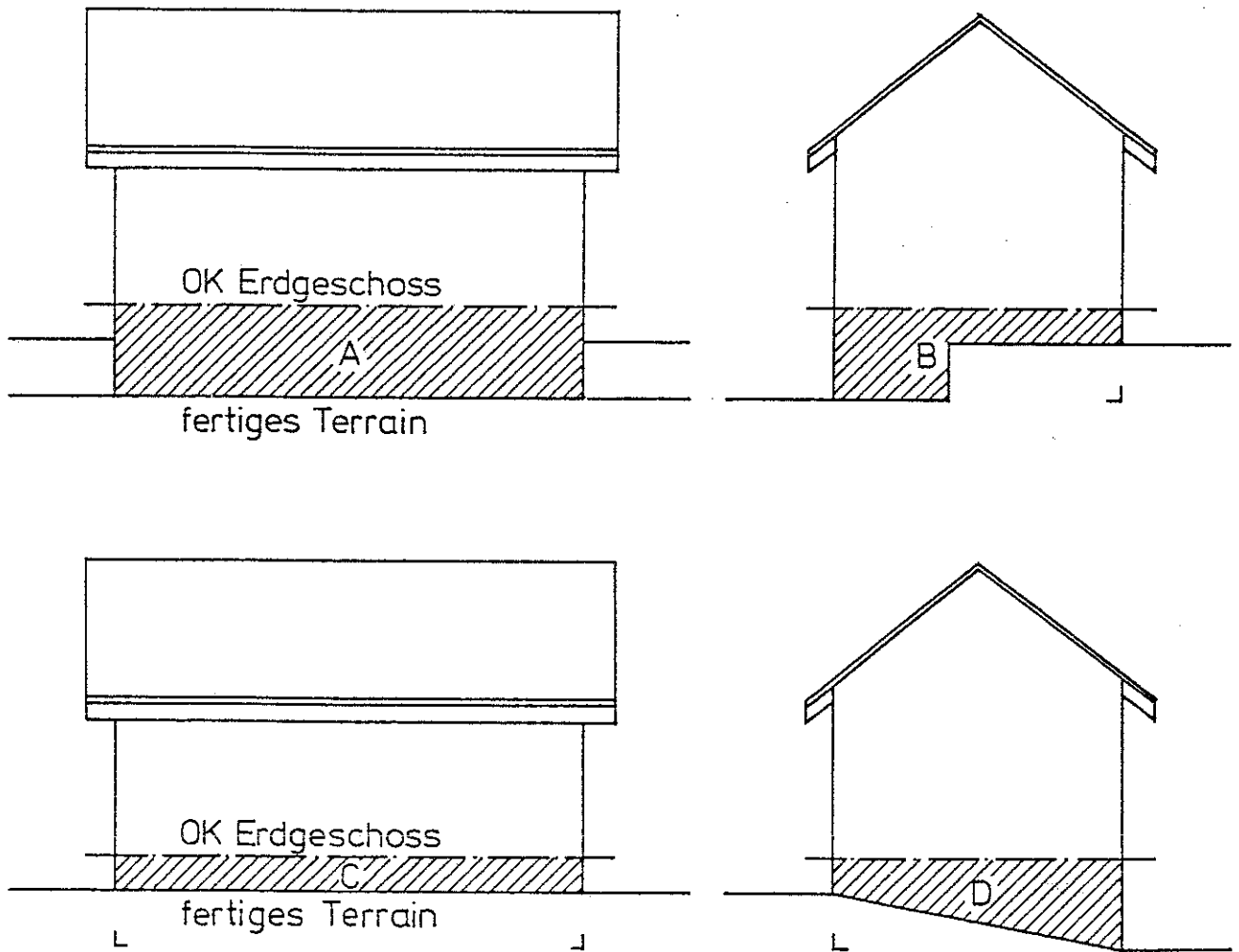




- - - - - gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

7. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 60% pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



mittlere Höhe zwischen oberkant
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

$$= \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$