

BAUREGLEMENT

Genehmigungsexemplar vom 21. März 2005

Mit Änderungen:

- vom 09.08.2005 durch das AGR
- vom 01.03.2006 (GV-Beschluss vom 05.12.2005)

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES

Art. 1

Geltungsbereich; Bedeutung 1

Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften 1

Art. 3

Baubewilligung a) Erfordernis 1

Art. 4

b) Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde 1

Art. 5

Verfahren; Zuständigkeit 1

B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I Bauweise

Art. 6

Bauweise 2

Art. 7

Gebäudestellung; Firstrichtung 2

II Bauabstände

Art. 8

Bauabstand von öffentlichen Strassen 2

Art. 9

Wasserbaupolizeilicher Abstand 3

Art. 10

Waldabstand 3

Art. 11

Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen 3

Art. 12

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im Allgemeinen 3

Art. 13

b) unbewohnte An- und Nebenbauten 4

Art. 14

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand 4

Art. 15

d) Näherbau 4

Art. 16

Gebäudeabstände 4

III Gebäudehöhe

Art. 17

Gebäudehöhe a) im Allgemeinen 5

Art. 18

b) gestaffelte Gebäude 5

IV Baugestaltung

Art. 19

Grundsatz 5

Art. 20

Dachgestaltung 5

C ZONENVORSCHRIFTEN

V Allgemeines

Art. 21

Bedeutung und Geltung 6

Art. 22

Erschliessungspflicht 6

VI Zonen

Art. 23

Wohnzone 6

Art. 24

Wohn-/Gewerbezone 6

Art. 25

Gewerbezone 6

Art. 26

Kernzone 7

Art. 27

Bauernhofzone 7

Art. 28

Zone für öffentliche Nutzungen 7

Art. 29

Campingzone 8

Art. 30

Pferdesport-Zone 8

Art. 31

Grünzone 8

Art. 32

Zone mit Planungspflicht 8

Art. 33

Rechtskräftige Überbauungsordnungen 9

Art. 34

Spezielle Gewerbezone Landi 10

Art. 35

Intensivlandwirtschaftszone Fäilimoos 10

Art. 36

Intensivlandwirtschaftszone Schürhubel 11

Art. 37

Landwirtschaftszone 11

VII Baupolizeiliche Masse

Art. 38

Masse 12

VIII Schutz und Gestaltung

Art. 39

Ortsbildschutzgebiete 12

Art. 40

Schutzwürdige Bauten 12

Art. 41

Beizug der kantonalen Denkmalpflege 13

Art. 42

Einzelbäume und Baumgruppen 13

Art. 43

Gruben 13

Art. 44

Feuchtgebiete 13

Art. 45

Artenreiche Wiesen 13

Art. 46

Wässermatten 14

Art. 47

Landschaftsschutzgebiete 14

Art. 48

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz 14

Art. 49

Gefahrengebiete 14

Art. 50

Archäologie 15

Art. 51

Gewässer und Uferbereiche 15

Art. 52

Vollzug 15

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

Art. 53

Gemeinderat 16

Art. 54

Ressortvorsteherin oder Ressortvorsteher Baupolizei und Planung 16

Art. 55

Baukontrolle 16

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 56

Widerhandlungen 17

Art. 57

Aufhebung bestehender Vorschriften 17

Genehmigungsvermerke

Anhänge

A ALLGEMEINES

Art. 1

¹ Das Baureglement – einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Geltungsbereich; Bedeutung

² Soweit die Gemeinde mit Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht, bei besonderen Bauten und Anlagen oder Schutzinhalten sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und –linien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Art. 2

¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen nebst den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden. Die massgebenden eidgenössischen und kantonalen Erlasse siehe: <http://www.jgk.be.ch/agr/d/bauen/>

Vorbehalt anderer Vorschriften

² Im Verhältnis unter Nachbarn/Nachbarinnen sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

Art. 3

¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD) und die erforderlichen besonderen Baubewilligungen (Art. 2 und 42 BewD) vorliegen.

*Baubewilligung
a) Erfordernis*

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 Baubewilligungsdekret, BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 5 BewD).

Art. 4

Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 sowie Art. 37 und 38 Baugesetz, BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden.

b) Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde

Art. 5

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 32 ff BauG) und des Baubewilligungsdekretes vom 22.3.1994.

Verfahren; Zuständigkeit

² Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 – 63 und Art. 66 BauG) der Bauverordnung (Art. 109 ff Bauverordnung, BauV) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung.

B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I Bauweise

Art. 6

Bauweise

¹ Gegenüber nachbarlichem Grund haben die Bauten allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 8 – 16) und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 8) einzuhalten.

² Die Gesamtlänge der Gebäude einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 38 genannten Masse beschränkt. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

³ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals kann unter den in Art. 75 BauG genannten Voraussetzungen von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen sowie den maximal zulässigen Gebäudelängen (Art. 38) abgewichen werden. Der Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) bleibt vorbehalten.

Art. 7

Gebäudestellung; Firstrichtung

¹ Neubauten sind entlang geradlinig verlaufender Erschliessungsstrassen parallel oder rechtwinklig zu diesen zu stellen.

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

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung in die Umgebung einzufügen.

⁴ Wo es architektonisch durch das Dorfbild begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

II Bauabstände

Art. 8

Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Vom Fahrbahnrand sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:

- a) längs der Staatsstrasse 5.0 m
- b) längs den übrigen öffentlichen Strassen 3.60 m
- c) längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.0 m.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (siehe graphische Darstellung im Anhang).

² Bei schützenswerten Gebäudegruppen (Art. 39) sowie bei Kulturobjekten (Art. 40) dürfen bestehende Bauten ungeachtet des Strassenabstandes renoviert, erneuert oder gar im gleichen Umfang am alten Ort wieder erstellt werden.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

Art. 9

¹ Die Raumsicherung der Gewässer verfolgt folgende Ziele:

- a) die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen eines Gewässers
- b) die Erhaltung und Aufwertung von naturnahen Uferbereichen
- c) die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer

Von offenen und eingedolten Gewässern gelten folgende Bauabstände:

- a) Allgemein: 5.0m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) und 8.0m für Hochbauten;
- b) Dorfbach: 7.0m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Bewilligungsfreie Anlagen) und 10.0m für Hochbauten;
- c) Rot: 11.0m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) und 14.0m für Hochbauten

² Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann den Bauabstand herabsetzen:

- a) wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen;
- b) Für Bauten und Anlagen, die einen Standort an einem Gewässer erfordern.

Falls der Bauabstand herabgesetzt wird, ist für einen angemessenen ökologischen Ersatz gemäss Art. 18 Abs. 1ter NHG zu sorgen.

⁴ Im Uferbereich gemäss Abs. 1 lit. A ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

*Wasserbaupolizeilicher
Abstand*

Art. 10

Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen gestatten.

Waldabstand

Art. 11

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 12ff, Art. 38) einzuhalten.

*Abstandsvorschriften für
Zonen für öffentliche Nutzungen*

² Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten – ausgenommen Bauten gemäss Art. 13 – ein Grenzabstand von 5 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten.

Art. 12

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 38 festgesetzten kleinen und grossen Gebäudeabstände zu wahren.

*Grenzabstand gegenüber
nachbarlichem Grund
a) im Allgemeinen*

² Der kleine Grenzabstand ist auf drei Seiten des Gebäudes einzuhalten; er gilt in der Regel für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für diejenige besonnte Seite des Gebäudes, von der die meisten Wohn- bzw. Arbeitsräume belichtet werden. In der Regel handelt es sich um die besonnte Längsseite des Gebäudes.

Art. 13

b) unbewohnte An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m (3.5 m in der Wohnzone W2) und die Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarin/der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 6/2 und Art. 6/3.

Art. 14

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) und verglaste Wintergärten dürfen höchstens 1.50 m, Vordächer höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen. Vorbehalten bleiben die zivilrechtlichen Bestimmungen, wonach näher als 1.80 m an die Grenze keine Bauteile von Hauptgebäuden erstellt werden dürfen.

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

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen von über 1.20 m Höhe sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 c, h, k des EGzZGB) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 15

d) Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin/des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 6/2.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 13 Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 16

Gebäudeabstände

¹ Der 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. Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals kann vom Gebäudeabstand abgewichen werden (Art. 75 BauG).

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 13 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit nachbarlicher Zustimmung gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 6/2 und 13.

III Gebäudehöhe

Art. 17

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet (vgl. Skizze im Anhang).

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 38) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (Messweise siehe Anhang).

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

*Gebäudehöhe
a) im Allgemeinen*

Art. 18

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

b) gestaffelte Gebäude

IV Baugestaltung

Art. 19

¹ Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform und dgl.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Grundsatz

Art. 20

¹ Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Steil- und Pultdächer zu verwenden. In der Zone W2 b sind auch Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in den jeweiligen Zonenvorschriften aufgeführt.

² Die Verwendung glänzender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Eine Ausnahme gilt zur Energiegewinnung (Kollektoren, Paneele).

³ Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten sind untersagt. Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als 2/5 der darunter liegenden Fassadenlänge aufweisen. Lichtbänder im Firstbereich gelten nicht als Dachaufbauten und werden nicht an die 2/5-Regel angerechnet.

⁴ Die Dächer von An- und Nebenbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren.

⁵ Nebst Satteldächern sind für An- und Nebenbauten und bei einer Grundfläche kleiner als 60 m² auch Flachdächer zugelassen.

⁶ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Dachgestaltung

C ZONENVORSCHRIFTEN

V Allgemeines

Art. 21

Bedeutung und Geltung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.

Art. 22

Erschliessungspflicht

Der Gemeinderat plant und baut die Detailerschliessung nach dem Erschliessungsprogramm. Vorbehalten bleibt die Überbindung dieser Pflichten an die interessierten GrundeigentümerInnen unter den Bedingungen von Art. 109 BauG.

VI Zonen

Art. 23

Wohnzone

¹ Die Zonen W2a, W2b und W3 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Stille Gewerbe dürfen bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Licht, Erschütterungen und dergleichen) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

² Die Dachneigungen in der Wohnzone betragen:

W2a 18°-45°

W2b 18°-45°, zusätzlich Flachdach (0-5°) zulässig

W3 18°-30°

Art. 24

Wohn-/Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten.

² Gewerbe, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

³ Die Dachneigung in der Wohn- und Gewerbezone beträgt 18°-45°.

Art. 25

Gewerbezone

¹ In der Gewerbezone G dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch zumutbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen das Arbeiten in den Nachbarsbetrieben stören würden, sind verboten oder haben durch Vorkehren die Einwirkungen auf ein erträgliches Mass zu reduzieren.

³ Im Grenzbereich zwischen Gewerbezone und anderen Bauzonen dürfen nur Betriebe angesiedelt und erweitert werden, die nicht zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in der gemischten Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen.

⁴ Im Grenzbereich zwischen Gewerbe- und Landwirtschaftszone ist ein Bauabstand von mind. 10 m von der Zonengrenze einzuhalten. Eine Begrünung (Naturhecke mit standortheimischen Gehölzen) in diesem Bereich hat den Übergang (Ortsbild- und Immissionsschutz) zwischen Gewerbe- und Landwirtschaftszone sicherzustellen.

⁵ Dächer in der Gewerbezone dürfen innerhalb des Gebäudegrundrisses nicht höher sein als die Ebene gebildet durch die max. Gebäudehöhe +3.0m. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 19. Die Voranfrage wird empfohlen.

Art. 26

¹ Die Kernzone K umfasst Teile des Ortskerns, in denen intensive und vielfältige Nutzungen erlaubt sind, jedoch mit dem Ziel, den Ortskerncharakter zu erhalten.

Kernzone

² Sie ist eine gemischte Zone. Zugelassen sind Laden-, Dienstleistungs-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

³ Auf die landwirtschaftliche Nutzung in der Kernzone ist Rücksicht zu nehmen. BewohnerInnen dieser Zone haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, im Rahmen des übergeordneten Rechts zu dulden.

⁴ Dächer in der Kernzone haben sich ins Ortsbild zu integrieren. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 19. Die Voranfrage wird empfohlen.

Art. 27

¹ Innerhalb der Bauernhofzone BHZ dürfen die nach Art. 85 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Bauernhofzone

² Bezüglich der baupolizeilichen Masse und bezüglich der Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild gelten die Vorschriften der Kernzone.

³ Dächer in der Bauernhofzone haben sich ins Ortsbild zu integrieren. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 19. Die Voranfrage wird empfohlen.

Art. 28

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN dürfen nur die gemäss Art. 77 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Zone für öffentliche Nutzungen

² Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

³ Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.

³ Es gelten folgende Grundsätze:

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung	LES
A	Altersheim	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
B	Schule/Sportplätze	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
C	Friedhof	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	
D	Kirche	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
E	Pfarrhaus	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
F	Feuerwehr/Zivilschutz	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	III
G	Schwimmbad	Bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II

Art. 29

Campingzone

In der Campingzone CZ sind Residenz- und Campingplätze sowie die dazu notwendigen Bauten und Anlagen zugelassen. Bauten und Mobilheime dürfen die Gebäudehöhe von 3 m nicht überschreiten. Mit Hecken ist der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet sicherzustellen.

Art. 30

Pferdesport-Zone

¹ Die Pferdesport-Zone PSZ ist für ein Reitsportzentrum mit Reithalle, Stallungen, Aussenfeld und dazu notwendigen Parkplätze bestimmt. Im Weiteren ist eine betriebsnotwendige Wohnung gestattet. BewohnerInnen dieser Zone haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung der Landwirtschaftszone ergeben, im Rahmen des übergeordneten Rechts zu dulden.

² Baupolizeiliche Masse für die Reithalle: Grenzabstand allseitig min. 5.0m; Gebäudelänge 65.0m; Gebäudehöhe 7.0m; Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für die betriebsnotwendige Wohnung gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Zone WG2.

³ Die Bauten und Anlagen haben sich gestalterisch in die Situation zu integrieren (siehe Artikel über die Baugestaltung). Die notwendige Bachrenaturierung hat die Situation ökologisch aufzuwerten und die Integration der Bauten und Anlagen in ästhetischer Hinsicht zu unterstützen.

Art. 31

Grünzone

Die Grünzonen GZ dienen der Freihaltung wichtiger Grünräume im Siedlungsbereich. Innerhalb der Grünzone gilt Bauverbot gemäss Art. 79 BauG.

Art. 32

Zone mit Planungspflicht

¹ Die Zonen mit Planungspflicht ZPP gelten als Zonen im Sinn von Art. 92 ff BauG ¹. Bauvorhaben dürfen nur aufgrund einer genehmigten Überbauungsordnung bewilligt werden unter Vorbehalt von Art. 93 Abs. 1 BauG.

ZPP Gewerbeareal

² Die ZPP Gewerbeareal bezweckt die Regelung der Nutzung, der Erschliessung sowie die Kernpunkte der Gestaltung. Für die Erschliessung gilt die ZPP auch auf GB 459 und GB 614 (ausserhalb der Zone gemäss Zonenplan).

Die Nutzung und Gestaltung der Neubauten richtet sich –soweit nachfolgend nicht anders geregelt– nach der Gewerbezone Art. 25.

Die Etappierung hat von Osten nach Westen zu erfolgen.

Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen. Der Grenzabstand zu den Nachbarzonen hat mindestens der 1.5-fachen Gebäudehöhe zu entsprechen, im Minimum jedoch 6.0m. Gegenüber der bestehenden Gewerbezone gilt ein Abstand von 6.0m. Gegenüber der Kernzone gilt ein Grenzabstand von min. 10.0m. Die bestehende Hecke auf der Gemeindegrenze ist geschützt.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Areals hat ab der Kantonsstrasse über die Parzelle GB 459 und, soweit erforderlich, über GB 614 zu erfolgen. Der Hochwasserschutz ist zu regeln, allenfalls mit Renaturierungsmassnahmen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Änderung durch AGR vom 09.08.2005

³ Die Bauzonengrenze ist so festzulegen, dass die landwirtschaftlich genutzte Hofparzelle Nr. 602 arrondiert und in ihrem Halt nicht vermindert wird (Landumlegung).

ZPP beim Schulhaus

Bezüglich der Nutzungsart gelten die Kernzonenvorschriften. Die Bauten entlang der Parzelle Nr. 602 haben im Minimum einen Wohnteil von 50 % aufzuweisen.

Entlang der Hauptstrasse gilt die offene Bauweise (Durchblicke erhalten); im Südwesten des Planungsgebietes gilt die annähernd geschlossene Bauweise.

Die Länge des offenen fliessenden Dorfbaches ist beizubehalten oder gar zu vergrössern (Beschränkung von Zufahrten und Zugängen von der Hauptstrasse her).

Die Bauten entlang der Parzelle Nr. 602 dürfen gegen Westen maximal 2 ½-geschossig (Gebäudehöhe ab fertigem Terrain = 6.90m) in Erscheinung treten.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ Art der Nutzung: Es sind Wohnbauten zu erstellen, wobei auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gross- und Kleinwohnungen zu achten ist. Im östlichen Teil sind (publikumsorientierte) Gewerbebauten zugelassen.

ZPP Gugerosthang

Mass der Nutzung: Bei der Fertigstellung der Siedlung hat die Überbauung eine Ausnützungsziffer zwischen 0.3 und 0.5 aufzuweisen. Gegenüber Nachbarzonen gilt ein minimaler Abstand von 4.0m. Die Gebäudehöhe beträgt 7.0m.

Gestaltungsgrundsatz: Entlang der Dorfstrasse ist die Bebauung in die historisch gewachsene Struktur zu integrieren. Im rückwärtigen, steilen Hangbereich zum Höhenweg gilt es die Eingriffe in die Topographie möglichst gering zu halten.

Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt mittels einer Zufahrt von der Hauptstrasse her. Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 327 ist zu sanieren. Der westliche Teil der Siedlung (Hangbereich) ist autofrei zu gestalten. Mindestens 90 % der erforderlichen Abstellplätze sind zu einer gemeinschaftlichen Einstellhalle anzuordnen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. ²

Art. 33

Überbauungsordnung ‚im Hägi‘: genehmigt am 29.2.1988

Rechtskräftige Überbauungsordnungen

² Änderung vom 01.03.2006 (GV-Beschluss vom 05.12.2005)

Spezielle Gewerbezone Landi

Art. 34

¹ Die spezielle Gewerbezone Landi SGL ist in zwei Sektoren A und B und einen Bereich für Silobauten aufgeteilt. Die Grundfläche der bestehenden und neuen Silobauten beschränkt sich auf die im Richtplan gekennzeichnete Fläche. Der im Anhang aufgeführte Richtplan gilt als wegleitend.

² Zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Futtermühle und Mischanlage
- Getreidesammelzentrum
- Silobauten
- Tankstelle mit Autowaschanlage
- Öffentliche Waagestelle
- Lager und Abstellflächen
- Verkaufsladen und –flächen sowie Büronutzung
- Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal

³ Sektor A: Gebäudehöhe max. 15 m

Sektor B: Gebäudehöhe max. 7 m

Bereich für Silobauten: Gebäudehöhe max. 22 m

⁴ Nicht mehr durch die Landi genutzte Gebäudeteile der Landwirtschaftlichen Genossenschaft dürfen durch andere Gewerbenutzungen gemäss Art. 25 belegt werden.

⁵ Dächer in der speziellen Gewerbezone Landi dürfen innerhalb des Gebäudegrundrisses nicht höher sein als die Ebene gebildet durch die max. Gebäudehöhe +3.0m. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 19. Die Voranfrage wird empfohlen.

Art. 35

Intensivlandwirtschaftszone
Fäilimoos

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ILWZ Fäilimoos ist eine spezielle Landwirtschaftszone ILWZ, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.

² Sie dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung oder pflanzenbaulichen Produktion.

³ Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 38.

⁴ Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.

⁵ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und –eigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone.

⁶ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und Materialien- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten: Sichtschutz an gut einsehbaren Stellen, Minimierung von Terrainveränderungen und die Erhaltung und Vernetzung von Biotopen.

⁷ Neue Intensivlandwirtschaftszonen können innerhalb der Landwirtschaftszone im ordentlichen Planerlassverfahren ausgeschieden werden. Vorbehalt: Ausgeschlossen ist die Ausscheidung neuer Intensivlandwirtschaftszonen in Landschaftsschutzgebieten.

Art. 36

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ILWZ Schürhubel ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.

*Intensivlandwirtschaftszone
Schürhubel*

² Sie dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung oder pflanzenbaulichen Produktion.

³ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- max. Gebäudehöhe: 15.0 m; entlang Berghofstrasse dürfen in einem Abstand von 20.0 m Bauten mit einer Gebäudehöhe von höchstens 8.0 m erstellt werden
- Grenzabstände: Die halbe Gebäudehöhe, mind. 6.0 m
- Strassenabstand gegenüber der Berghofstrasse 12.0 m

⁴ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Zone für Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und –eigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone.

⁵ Die Bauten und Anlagen haben sich gestalterisch in die Situation zu integrieren (siehe Artikel über die Baugestaltung). Die Einordnung der Bauten, die Materialien- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Die Bauten und Anlagen sind in der Höhe gegen den Hang zu staffeln (gegen die Ebene niedrige Bauten, gegen den Hang höhere Bauten). Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Für die Aufwertung von Biotopen kann die Gemeindebehörde Massnahmen verlangen.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 37

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone LWZ richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG) sowie dieses Reglementes.

Landwirtschaftszone

² Für das Bauen in der Landwirtschaftszone wird das Einholen einer Voranfrage empfohlen.

VII Baupolizeiliche Masse

Art. 38

Masse

¹ In den Nutzungszonen gelten – unter Vorbehalt von Absatz 2 - folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäude- bzw. Traufhöhen (GH) und Gebäudelängen (GL), Dachneigungen sowie Lärmempfindlichkeitsstufe LES:

Zone	kGA	gGA	GH	GL	LES
W2a	4 m	8 m	7.0 m	24 m	II
W2b	4 m	8 m	7.0 m	24 m	II
W3	6 m	12 m	10.0 m	40 m	II
WG2	4 m*	6 m*	7.0 m	40 m	III
G	6 m*	6 m*	15.0 m		IV
SGL			vgl.Art.34	vgl.Art.34	IV
K/BHZ	3 m	6 m	7.0 m 13.0 m (Silobauten)	40 m	III
ILWZ Fällimoos	6 m	6 m	15.0 m		III
ILWZ Schürhubel	vgl.Art.36	vgl.Art.36	vgl.Art.36		III
LWZ					III ³

* Abstand gegenüber der LWZ = 10 m (vgl. Artikel 25)

² Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang.

VIII Schutz und Gestaltung

Art. 39

Ortsbildschutz-
gebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

² Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen.

Art. 40

Schutzwürdige Bauten

Für die im Zonenplan als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte gelten die Vorschriften von Art. 10a und 10b ff. BauG.

³ Änderung AGR vom 09.08.2005

Art. 41

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren:

- Archäologische Objekte gemäss Art. 10 BauG
- Schützenswerte Bauobjekte
- Erhaltenswerte Bauobjekte, die im Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

² Die Objekte gemäss Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit ‚K‘ bezeichnet.

³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

*Beizug der kantonalen
Denkmalpflege*

Art. 42

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind geschützt. Bei Baumgruppen ist das Gesamterscheinungsbild, resp. der ökologische Wert entscheidend und nicht der Einzelbaum. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen im Wurzelbereich sind nicht gestattet.

² Das Fällen von geschützten Einzelbäumen und Baumgruppen ist nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Es bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates.

³ Für gefällte Bäume sind einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

*Einzelbäume und Baum-
gruppen*

Art. 43

¹ Die ehemaligen Gruben ‚Aescheren‘, ‚Festi‘ und ‚Staatsgrube‘ sind als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschützt. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

² Die offenen Stellen aus Sandstein und die Bereiche mit Trocken- und Ruderalvegetation sind zu erhalten und falls notwendig durch entsprechende Pflegeingriffe offen zu halten.

³ Das Deponieren und Zwischenlagern von Bauschutt, Haus-, Garten- und Ernteabfällen und anderen Fremdgegenständen sowie das Verbrennen von Abfällen ist untersagt.

⁴ Die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger ist untersagt.

Gruben

Art. 44

¹ Bei den Feuchtgebieten handelt es sich um extensiv genutztes Grünland mit schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchtem bis nassem Boden.

² Sie sind zu erhalten.

Feuchtgebiete

Art. 45

¹ Artenreiche Wiesen sind mässig gedüngte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen.

² Auf artenreichen Wiesen sind grundsätzlich nur Mähnutzungen zugelassen. Der letzte Aufwuchs kann bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide genutzt werden. Sie sind zu erhalten.

Artenreiche Wiesen

Art. 46

Wässermatten

¹ Die Wässermatten sind in ihrer Nutzung, ihrem Erscheinungsbild und in ihrem ökologischen Wert geschützt. Sie sind Teil des Bundesinventares von Landschaften von nationaler Bedeutung BLN Rottal.

² Es gilt das Schutz- und Pflegekonzept ‚Wässermatten Rottal‘. Dieses Konzept ist eine Richtlinie gemäss Art. 1 Baureglement.

Art. 47

Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan eingetragenen Gebiete stehen unter dem Schutz der Gemeinde.

² Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung exponierter Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, dem Schutz von Aussichtslagen, Bachläufen, Baumbeständen, Uferbestockungen usw. im Sinne von Art. 86 BauG.

³ Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bestehender Baum- und Heckenbestand ist geschützt und zu erhalten. Soweit Bestockungen nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, ist der Gemeinderat befugt, in begründeten Fällen Ausnahmen zu bewilligen, wobei für die abgeholzten und gerodeten Bäume und Sträucher Ersatzpflanzungen in der Nähe vorgenommen werden müssen.

⁴ Grundsätzlich gilt in den Landschaftsschutzgebieten Bauverbot; Neubauten, Neuanlagen, Aufforstungen, erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt, die Eindolung der Bächläufe sowie weitere Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, sind untersagt.

Gestattet bleiben:

- a) Die Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen;
- b) die Pflege und Nutzung von Wald und Feld sowie die Erstellung der hierzu notwendigen Kleinbauten (Tierunterstände, Bienenhäuser und dergleichen);
- c) die Sicherung von Wasserläufen unter Verwendung naturnaher Verbauungsarten.

Rohrleitungen sind so anzulegen, dass weder durch den Bauvorgang noch durch die Leitungsführung Abholzungen oder bleibende Terrainveränderungen notwendig werden.

⁵ Bei baulichen Veränderungen und Sanierungsmassnahmen in den Landschaftsschutzgebieten ist eine Fachstelle beizuziehen.

Art. 48

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. 49

Gefahrengebiete

¹ In den Gefahrengebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich gem. Art. 6 BauG. Die Festlegung der baulichen Nutzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation (Zuweisung zu einem Gefahrengebiet bzw. zu einer Gefahrenstufe). Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Ausserhalb der Bauzonen siehe auch Gefahrenhinweiskarte 1:25'000.

² In Gefahrengelieten mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengeliet“, Verbotsbereich) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Tieren und Menschen dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Umbauten und auch Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis nicht wesentlich erweitert und gleichzeitig die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden).

³ Im Baugebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengeliet“) sind Bauten mit entsprechenden Auflagen gestattet.

⁴ Baugesuche in bekannten und vermuteten Gefahrengelieten sind den kantonalen Fachstellen (TBA / Oberingenieurkreis IV, KAWA Abt. Naturgefahren) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Eine frühzeitige Voranfrage wird empfohlen.

Art. 50

¹ 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).

Archäologie

² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren die archäologischen Schutzgebiete ‚Schlossberg‘ und ‚Kirche‘, so ist der archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen .

Art. 51

¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Sanierungsmassnahmen an Bachläufen müssen sich nach Möglichkeit nach ingenieurbioologischen Methoden richten. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind wenn möglich naturnah auszuführen. Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie der Verbesserung der naturnahen Uferböschungen dienen.

Gewässer und Uferbereiche

² Die Ufergehölze sind geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden. Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

³ Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (Art. 13 Abs. 3 NSchV).

Art. 52

Der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene wird durch die Landschaftskommission gewährleistet. Sie ist auch Träger-schaft/Fachkommission zur Förderung der Landschaftsentwicklung sowie zur Umsetzung des Konzeptes gemäss Öko-Qualitätsverordnung ÖQV.

Vollzug

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

Art. 53

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften im ordentlichen Baubewilligungsverfahren nach Art. 27 Abs. 2 BauG, soweit vorgeschrieben unter Vorbehalt der kantonalen Genehmigung;
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobenen Einsprachen;
- c) über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG);
- d) über die Überbauungsordnungen, die lediglich die Detailerschliessungen festlegen (Art. 66 Abs. 3 BauG);
- e) über die Überbauungsordnungen (ZPP Art. 32).

Art. 54

*Ressortvorsteherin oder
Ressortvorsteher Baupoli-
zei und Planung*

¹ Die Ressortvorsteherin oder der Ressortvorsteher Baupolizei und Planung beschliesst unter Beizug der Baukontrolleurin oder des Baukontrolleurs und der Gemeindeschreiberin oder des Gemeindeschreibers über die Erteilung von kleinen Baubewilligungen und über Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften im kleinen Baubewilligungsverfahren.

² Sie oder er stellt Antrag an den Gemeinderat für ordentliche Gesuche, welche publiziert werden müssen.

³ Die Ressortvorsteherin oder der Ressortvorsteher überwacht unter Beizug der Baukontrolleurin oder des Baukontrolleurs sowie der Gemeindeschreiberin oder des Gemeindeschreibers die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung. Sie oder er sorgt für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen, nötigenfalls unter Beizug von Fachberaterinnen oder Fachberatern.

Art. 55

Baukontrolle

Die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) werden durch die oder den durch den Gemeinderat ernannte Baukontrolleurin oder Baukontrolleur durchgeführt.

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 56

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG, 108 BauV, 56 BewD und 85 BauG) richterlich geahndet.

Widerhandlungen

Art. 57

¹ Dieses Reglement tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

*Aufhebung bestehender
Vorschriften*

² Mit dem Inkrafttreten der revidierten baurechtlichen Grundordnung werden folgende Bestimmungen aufgehoben:

- Baureglement vom 04.05.1988/23.10.1997/02.06.2003/
18.08.2003/30.08.04
- Zonenplan 1 u. 2 vom 4.05.1988/5.10.1992/15.02.1995/23.10.1997
/18.08.2003/30.08.2004
- Detailerschliessungsplan 'Bünterain' vom 14.03.78/2.08.1984

Im weiteren sind alle Planungen, welche der Grundordnung widersprechen aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 08.09.- 10.10.2003 / 05.01.- 05.02.2004 / 22.07.- 12.08.2004

Vorprüfung vom 18.08. und 05.11.2004

Publikation im Amtsanzeiger am 06.01.2005 (1. öffentliche Auflage)
07.04.2005 (2. öffentliche Auflage)

Öffentliche Auflage von 06.01.- 07.02.2005 (1. öffentliche Auflage)
08.04.- 09.05.2005 (2. öffentliche Auflage)

Erledigte Einsprachen 03

Unerledigte Einsprachen 06

Rechtsverwahrungen 01

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23.12.2004

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Melchnau am 21.03.2005

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Gemeinderatspräsidentin: Käthi Matter

Der Sekretär: Martin Heiniger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Melchnau, den 23.05.2005

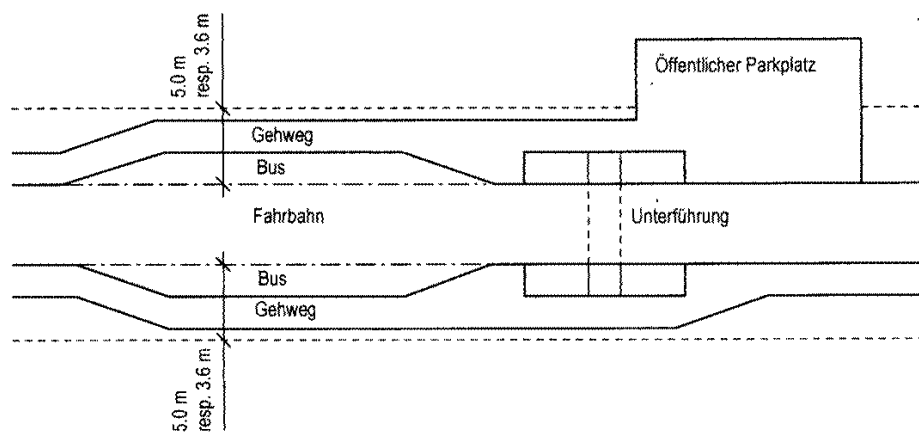
Der Gemeindeschreiber: Martin Heiniger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 09.08.2005

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum	Anhang 1
Grenz- und Gebäudeabstände Beispiel A	2
Grenz- und Gebäudeabstände Beispiel B	3
Gebäudehöhe	4
Gebäudehöhe bei Abgrabungen	5
Dachaufbauten	6
Richtplan zur speziellen Gewerbezone Landi	7
Schutzwürdige Bauten	8
Schutzwürdige Einzelbäume und Baumgruppen	9

Bauabstand von öffentlichen Verkehrsraum

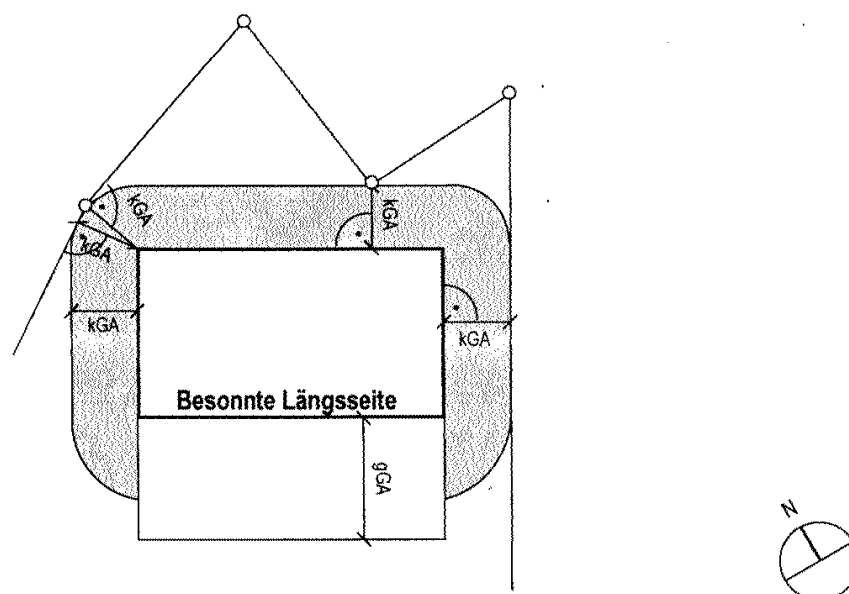
----- Bauabstandslinie



Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (Art. 8).
Die Grenze der vermarkten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.

Grenz und Gebäudeabstände

Beispiel A:
Einfacher Baukörper
Kleiner und grosser Grenzabstand



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 hinausgeht.

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

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

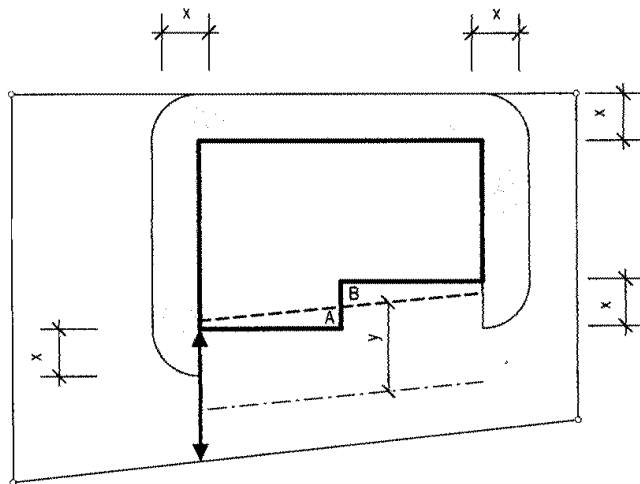
Grenz- und Gebäudeabstände

Beispiel B :
 Winkelbau
 Berechnung der mittleren Abstandslinie

kGA = x
 gGA = y

----- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)

- - - - - Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie



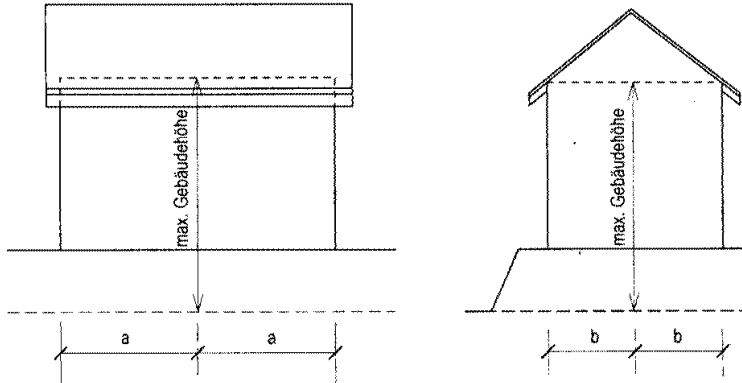
Fläche A = Fläche B

Regeln:

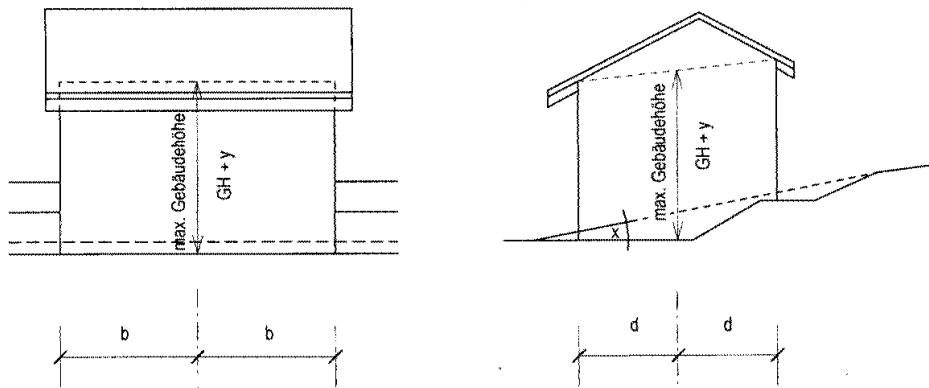
- der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.

Gebäudehöhe

Gebäudehöhe GH bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe GH bei Bauten am Hang



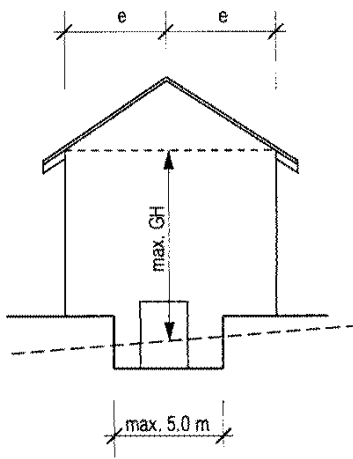
Ist die Hangneigung (x) grösser als 10% resp. 5.2° , so beträgt die zulässige Mehrhöhe (y) 1.0m

Gewachsenes Terrain -----

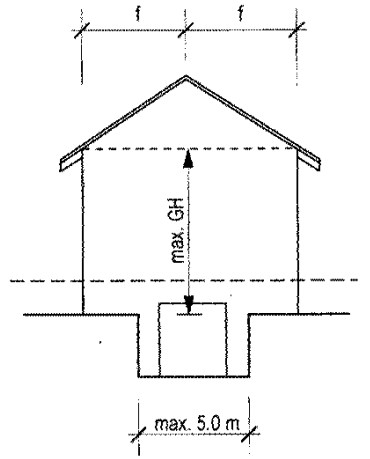
Fertiges Terrain -----

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingang

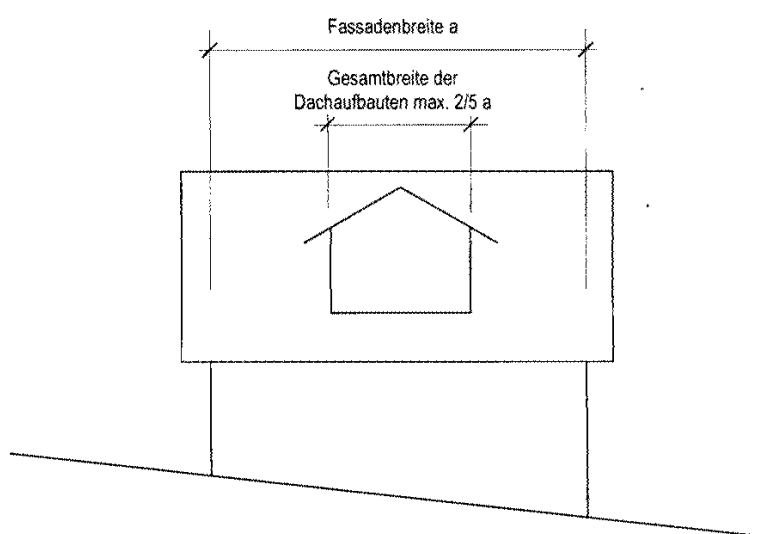


Abgrabung für Garageneinfahrt






Dachaufbauten

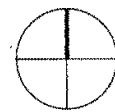
Maximale Breite der Dachaufbauten nach GBR Art. 20



Spezielle Gewerbezone Landi

1:1000

- Zonenabgrenzung
-  Sektor A
-  Sektor B
-  Bereich für Silobauten



Schutzwürdige Bauten

Abkürzungen

BH	Bauernhaus
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant
Hst	Herrenstock, Wohnstock, Landsitz
IG	Industrie Gewerbe
MFH	Mehrfamilienhaus (G mit Gewerbe)
ÖA	öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öffentliches WC
OH	Ofenhaus, Waschhaus
Scho	Schopf, Schem, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus, -pavillon
Sp	Speicher, Zehntspeicher
St	Stöckli, Küherstöckli
Vi	Villa

Ort	Str.-Nr.	Geb.-nr.	Baugattung	Bewertung	K-Objekt
Alte Festistrasse	14		BH	erh	K
Alte Festistrasse	14c		Sp	erh	K
Äscherenstrasse	10		St	erh	K
Äscherenstrasse	16		BH	erh	K
Äscherenstrasse	21		BH	erh	K
Berghofstrasse	1		IG	erh	K
Birlihof		121	BH	sch	K
Birlihof		121a	St	sch	K
Bützbergweg	18		BH	erh	K
Dorfstrasse	N.N.		ÖA	sch	K
Dorfstrasse	26		WH/G	erh	K
Dorfstrasse	49		WH	erh	K
Dorfstrasse	49A		ÖB	erh	K
Dorfstrasse	49B		ÖB	erh	K
Dorfstrasse	50		GG	erh	K
Dorfstrasse	53		BH/MFH	sch	K
Dorfstrasse	54		BH	erh	K
Dorfstrasse	60		WH/G	erh	K
Dorfstrasse	78		WSt	sch/Sit	K
Dorfstrasse	91		GG	erh	K
Dorfstrasse	95		SH	sch/Sit	K
Dorfstrasse	96		BH	erh/Sit	K
Dorfstrasse	97		BH	erh	K

Ort	Str.-Nr.	Geb.-nr.	Baugattung	Bewertung	K-Objekt
Dorfstrasse	99		WH/G	sch	K
Dorfstrasse	100		BH	erh	K
Dorfstrasse	104		BH	sch	K
Dorfstrasse	105		BH	erh	K
Dorfstrasse	106		BH	erh	K
Dorfstrasse	107		GB	erh	K
Dorfstrasse	108		ÖB	erh	K
Dorfstrasse	110		BH	erh/Sit	K
Dorfstrasse	115/117		BH	erh	K
Dorfstrasse	119		WSt	sch	K
Feldstrasse	5		BH	erh	K
Feldstrasse	6		St.	sch	K
Gibel		11A	BH	erh	K
Gibel		13B	Sp	sch	K
Gibel		15	BH	erh	K
Grünenberg		N.N.	WSt	sch	K
Häisiwil		122	BH	sch	K
Häisiwil		122A	St	sch	K
Hausackerweg	1/3		BH	sch	K
Hausackerweg	2		BH	sch	K
Hüsligasse	7		BH	erh	K
Käsereistrasse	2		Kä	erh	K
Kirchfeldstrasse	2		s. Moos- ackerstr. 3	sch/Sit	K
Kirchfeldstrasse	4		Ki	sch/Sit	K
Lerchenweg	1		BH	sch/Sit	K
Lerchenweg	1B		Sp	erh	K
Madiswilstrasse	2		BH	sch	K
Madiswilstrasse	4		BH	sch	K
Moosackerstrasse	2		BH	sch/Sit	K
Moosackerstrasse	3		PH	sch/Sit	K
Moosackerstrasse	3A		Sp	sch	K
Moosackerstrasse	21		BH	erh	K
Mösliweg	3		St	erh	
Mösliweg	5		BH	sch	K
Öliweg	8		GB	sch	K
Reisiswilstrasse	5		BH	sch	K
Staldacker		6	BH	erh	
Stämpfligasse	2/4		BH	erh	K
Stämpfligasse	3		WH/G	erh	K
Stämpfligasse	6		BH	erh	K
Stämpfligasse	12		BH	erh	K
Stämpfligasse	13		Sp	sch	K

Schutzwürdige Einzelbäume und Baumgruppen

	Objekt-Nr.	Parz.-Nr.	Anzahl Bäume	Baumart(en)	Bemerkungen
E	1	455.01	25	Birken Eschen Buchen	
E	3	232.01	-	Obst	Baumreihe
E	4	428.02	-	Krisch	
E	5	428.04	1	Linde	
E	6	227.01	5	Obst	
E	7	552	11	Obst	
E	8	257.02	21	Obst	
E	9	257.01	19	Obst	
E	10	250.02	1	Linde	
E	11	224.01	4	Pappel Eichen	
E	12	227.02	16	Obst	
E	13	294	1	Pappel	
E II	1	134	1	Linde	
E II	3	338	5	Kirsch	
E II	5	306	1	Eiche	
E II	7	272	1	Birne	
E II	12	361	1	Nuss oder Eiche	
E II	13	745	1	Eiche	
E II	15	269	1	Eiche	
E II	18	402	1	Kastanie	
E III	2	500.02	3	Kirsch	
E III	3	855	4 2	Eichen Nuss	Baumgruppe mit tiefen Sträuchern
E III	5	545	2	Kirsch	
E III	6	509.02	4 1	Kirsch Tanne	

	Objekt-Nr.	Parz.-Nr.	Anzahl Bäume	Baumart(en)	Bemerkungen
E III	7	619.01	1	Eiche	
E III	11	500.01	4	Birne	
E III	14	468.02	1	Eiche	
E III	15	686	1	Linde	
E III	19	41.01	6 2 5	Birke, Ahorn, Ulme, Nuss, Buche, Tannen	markante Bäumeim Dorf
E III	23	303.02	1	Linde	
E III	24	209.02	6	Birken	
E III	35	fehlt	1 2 1 3	Eiche Nuss Ulme Birke	markant
E III	36	575.01	5	Kirsch	
E III	47	635.02	1	Eiche	
E III	50	4.01	1 1	Linde Birke	
E	100		2	Eichen	