



# **EINWOHNERGEMEINDE WALKRINGEN**

## **BAUREGLEMENT**

**2004**

Die Personen- und Ämterbezeichnungen in dieser Gemeindeverfassung gelten, soweit aus den Bestimmungen selber nicht etwas anderes hervorgeht, für Personen beiderlei Geschlechts.

## Inhaltsverzeichnis

---

Abkürzungen	Artikel	Seite
<b>Bauvorschriften</b>		
<b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>		
. Geltungsbereich	1	5
. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	2	5
. Verhältnis zum Privatrecht	3	5
. Besitzstandsgarantie	4	5
<b>2. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG</b>		
<b>2.1 Baubewilligung</b>		
. Baubewilligungspflicht/Baubeginn	5	5
. Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	6	6
<b>2.2 Erschliessung</b>		
. Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	7	6
. Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	8	6
<b>2.3 Umgebungsgestaltung</b>		
. Umgebungsgestaltung	9	6
. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	10	7
<b>3 BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN</b>		
<b>3.1 Bauweise</b>		
. Offene Bauweise	11	7
. Gestaltungsfreiheit	12	7
<b>3.2 Mass der Nutzung, Bestimmungsweise</b>		
. Mass der Nutzung	13	8
<b>3.3 Bauabstände</b>		
. Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien	14	8
. Bauabstand von öffentlichen Strassen	15	8
. Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	16	9
. Bauabstand von Gewässern	17	9
. Bauabstand vom Wald	18	10
. Bauabstand von Zonengrenzen	19	10
. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund		
a) Allgemeines	20	10
b) Bauabstände für An- und Nebenbauten	21	10
c) Bauabstände für unterirdische Bauten	22	10
d) Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	23	11
e) Unterschreiten der Bauabstände durch Bauteile	24	11
f) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	25	11
. Gebäudeabstand	26	12
<b>4. Baugestaltung</b>		
. Grundsatz	27	12
. Gebäudelänge GL, Gebäudetiefe GT	28	13
. Gebäudehöhe GH	39	13
. Gestaffelte Gebäude	30	13
. Geschosse, Geschosszahl GZ	31	13
. Gebäudestellung, Firstrichtung	32	14
. Dachausbau	33	14
. Dachgestaltung	34	14
. Fassadengestaltung	35	15
. Gestaltung von An- und Nebenbauten	36	15

<b>5</b>	<b>Gesundheit, Lärmschutz, Energie</b>		
	. Gesundheit	37	16
	. Lärmschutz	38	16
	. Energie	39	16
<b>6</b>	<b>ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN</b>		
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>		
	. Bedeutung	40	16
<b>6.2</b>	<b>Bauzonen</b>		
	. Wohnzonen W1, W2, W3	41	16
	. Wohn- und Gewerbezone WG2	42	17
	. Weilerzone WZ	43	17
	. Zone mit bestehenden Überbauungsordnungen UeO	44	17
	. Gewerbezone G	45	18
	. Gewerbezone Eyboden/Minzlimenh	46	18
	. Kernzone K2	47	19
	. Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	48	20
	. Grünzonen GZ	49	21
	. Baupolizeiliche Masse	50	21
<b>6.3</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>		
	. Landwirtschaftszone	51	21
<b>6.4</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>		
	. Allgemeine Bestimmungen	52	22
	. Landschaftsschutzgebiet/Schutzgebiete	53	22
	. Spezialstandort Oeschenmoosweidli	54	22
	. Schutzobjekte	55	23
	. Bach- und Uferbereiche	56	23
	. Ortsbildschutzgebiet	57	23
	. Bautenschutz, Bauinventar	58	24
	. Archäologische Schutzobjekte	59	24
	. Historische Verkehrswege	60	24
	. Landschaftsinventar	61	24
<b>7.</b>	<b>VERFAHRENSVORSCHRIFTEN</b>		
<b>7.1</b>	<b>Baubewilligungs- und Planerlassverfahren</b>		
	. Gemeinderat	62	25
	. Hoch- und Tiefbaukommission (HTK)	63	25
<b>7.2</b>	<b>Baupolizei</b>		
	. Gemeinderat	64	25
	. Hoch- und Tiefbaukommission (HTK), Bauverwaltung	65	26
<b>8.</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		
	. Widerhandlungen	66	26
	. Inkrafttreten	67	26
	. Aufhebung bestehender Vorschriften	68	26
	<b>Anhang I</b>		
	. Einführungsgesetz zum ZGB, Artikel 79 c-n		
	<b>Anhang II</b>		
	. Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen		
	<b>Anhang III</b>		
	. Graphische Darstellungen der Messweisen		

**Abkürzungen:**

## Bund

JSG	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20.6.1986
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 1.10.1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1989
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
StoV	Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9.6.1986

## Kanton

BauG	Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10.2.1970
EGzZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches
EnG	Energiegesetz vom 14.5.1981
EnV	Allgemeine Energieverordnung vom 17.2.1982
NSG	Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
SBG	Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2.2.1964
WBG	Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.2.1989
WBV	Wasserbauverordnung vom 15.11.1989

## Gemeinde

BR	Baureglement
----	--------------

## 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutz-zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

### Art. 2

Vorbehalt des kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Waldgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht Anhang III).

### Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

<sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB), insbesondere Art. 79 ff EGzZGB zu beachten.

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

### Art. 4

Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; 63 Abs. 4 SBG; 90 BauV).

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (BR Kapitel 4, sowie Art. 15 Abs. 5).

## 2. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### 2.1 Baubewilligung

#### Art. 5

Baubewilligungspflicht;  
Baubeginn

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, welche unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD und die Befreiung von der Baubewilligungserfordernis [Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 und 6 BewD])

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	<p><b><u>Art. 6</u></b></p> <p><sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, sofern sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.</p> <p><sup>2</sup> Insbesondere müssen sie</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;</li> <li>b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;</li> <li>c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);</li> <li>d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;</li> <li>e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen;</li> <li>f) die Bestimmungen der Wald- und Naturschutzgesetzgebung einhalten.</li> </ol> <p><sup>3</sup> Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG [Art. 24 RPG] Art. 55 BauV, Art. 100 BauV, Art. 66 SBG, Art. 6 SFG, etc.).</p>
---	---

## 2.2 Erschliessung

Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	<p><b><u>Art. 7</u></b></p> <p><sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, sofern nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.</p> <p><sup>2</sup> Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten das Wegreglement und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.</p> <p><sup>3</sup> Für die Gestaltung, Dimensionierung, die technischen Anforderungen und den Unterhalt der Strassen gilt das Wegreglement der Gemeinde.</p>
---	--

Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	<p><b><u>Art. 8</u></b></p> <p><sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, sofern die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.</p>
---	--

## 2.3 Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltung	<p><b><u>Art. 9</u></b></p> <p><sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.</p> <p><sup>2</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.</p>
---------------------	--

<sup>3</sup> Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Bei deren Beseitigung sind sie durch Ersatzpflanzungen an geeigneten Standorten zu ersetzen.

<sup>4</sup> Vorplätze, Parkplätze und Zugangswege sollen nach Möglichkeit mit sickerfähigem Material ausgebildet werden.

<sup>5</sup> Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, kann die Gemeinde die Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplanes mit dem Baugesuch verlangen.

#### Art. 10

Terrainveränderungen,  
Stütz- und Futtermauern

<sup>1</sup> Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

<sup>2</sup> Aufschüttungen sind im ebenen Gelände nach Möglichkeit zu vermeiden und dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 1.20 m überragen. Die Gemeinde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immissionen) bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

<sup>3</sup> Stützmauern zur Umgebungsgestaltung an Grundstücksgrenzen dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen und sind mit natürlichen Materialien auszuführen.

<sup>4</sup> Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, sofern der horizontale Abstand weniger als 5 m beträgt.

<sup>5</sup> Stützmauern sind in der Regel zu begrünen.

<sup>6</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

### **3. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Bauweise**

##### Art. 11

Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. In Zonen offener Bauweise haben die Bauten gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> In Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

<sup>3</sup> Innerhalb der Häuserreihe gelten die Bestimmungen über die geschlossene Bauweise.

##### Art. 12

Gestaltungsfreiheit

<sup>1</sup> Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel 4) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe sind die folgenden Unterlagen einzureichen:

- a) Nachweis der Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone. Für Überbauungen in Zonen ohne Ausnützungsziffer ist als Nachweis des Nutzungsmasses ein Vergleichsprojekt in Regelbauweise zu erstellen, welches den Anforderungen eines Vorprojektes entspricht.
- b) Umgebungsgestaltungsplan mit Eintrag der gemeinsamen Spielflächen und Abstellplätzen für Fahrzeuge.
- c) Soweit dies notwendig ist, unterschriebene privatrechtliche Vereinbarungen, welche die Durchführung der Überbauung sicherstellen.

### 3.2 Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

#### Art. 13

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 50 BR.

<sup>2</sup> Für den Begriff der Ausnützungsziffer (AZ) gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV).

### 3.3 Bauabstände

#### Art. 14

Allgemeines;  
Verhältnis zu Baulinien

<sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

#### Art. 15

Bauabstand von  
öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Sofern keine rechtskräftigen Baulinien vorliegen, ist von öffentlichen Strassen im Sinne des Strassenbaugesetzes für die Basis- und Detailerschliessung ein Bauabstand von mindestens 3.60 m einzuhalten, Sofern verkehrstechnische Anliegen oder das öffentliche Interesse es erfordern, kann der Gemeinderat einen Bauabstand von 5 m verlangen. Der Strassenrand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen (siehe Anhang I). Für Kantonsstrassen gelten die Abstandsregelungen gemäss Strassenbaugesetz (Art. 63 SBG).

<sup>2</sup> Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 3.60 m. Bezüglich der Kantonsstrassen ist der Kanton (Oberingenieurkreis II) zuständig.

<sup>3</sup> Für Bauten in der Bauverbotszone sowie Einfriedungen längs öffentlicher Strassen gelten die kantonalen Vorschriften (Art. 28, 90 BauG, Art. 57 ff SBG).

<sup>4</sup> Bei Bauten mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, deren Benützung einen Vorplatz gegen die Strasse erfordern, können von der Baupolizeibehörde den Verhältnissen entsprechend grössere Abstände verlangt werden (Art. 69 SBG).

<sup>5</sup> Bestehende Bauten, welche in den Bauabstand hineinragen, dürfen renoviert, umgebaut und umgenutzt, sowie abgerissen und an ihrer genauen Lage und Situierung in der bestehenden Volumenerscheinung neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben allfällige im Interesse der Verkehrssicherheit erforderlichen Auflagen.

#### Art. 16

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

<sup>1</sup> Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2.0 m einzuhalten. Je nach Situation (Gefälle, Kurven, Einmündungen) ist auf Anweisung der zuständigen Behörden ein grösserer Abstand frei zu halten.

<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten ist kein Abstand erforderlich.

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern dürfen an den Wegrand gebaut werden. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 3.0 m über der Fahrbahn ebenfalls bis an den Wegrand gebaut werden.

<sup>4</sup> Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.

#### Art. 17

Bauabstand Gewässer

<sup>1</sup> Mit der Raumsicherung der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert werden. Die Bauabstände gelten für offene und eingedolte Gewässer.

<sup>2</sup> Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreien Anlagen) die folgenden Abstände (für Tiefbauten und Infrastrukturanlagen können die Abstände um 3 m reduziert werden):

Gewässerkategorie	Bauabstand	Gewässername
Gewässertyp 2	8 m	Sämtliche Seitengräben
Gewässertyp 1	13 m	Biglenbach

<sup>3</sup> Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

<sup>4</sup> Sofern keine anderen Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen:

- a) Standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- b) die Erneuerung, den Umbau und den Wiederaufbau von Bauten und Anlagen;
- c) belagsfreie Fuss-, Wander- und Güterwege sowie wiederentfernbar Zäune, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- d) einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.

<sup>5</sup> Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG).

Art. 18

Bauabstand Wald

Der Waldabstand für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz (KwaG) und beträgt mindestens 30 m, sofern der Waldabstand nicht mit Waldabstandslinien festgelegt ist.

Art. 19

Bauabstand von Zonengrenzen

Gegenüber der Landwirtschaftszone und Zonen für öffentliche Nutzungen sind die für das Grundstück geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

Art. 20

Bauabstand gegenüber  
nachbarlichem Grund:  
a) Allgemeines

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 50 BR festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andern und bei Ost/West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

<sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Art. 21

b) Bauabstände für An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 4.0 m und deren Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m.

<sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

<sup>3</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern der Nachbar zustimmt oder an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

<sup>4</sup> Für Hallenbäder und offene Schwimmbäder ist allseitig der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

Art. 22

c) Bauabstände für unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

#### Art. 23

d) Bauabstände für Tiefbauten und dgl.

<sup>1</sup> Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl. haben einen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

<sup>2</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.

#### Art. 24

e) Unterschreiten der Bauabstände durch Bauteile

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

<sup>2</sup> Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich, und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung)

<sup>3</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 12 m (W1 10 m) verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten bleiben vorbehalten.

#### Art. 25

f) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte Bauteile) dürfen höchstens 1.80 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 3.0 m zur Grenze einhalten.

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

<sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Jauchegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGzZGB). Vorbehalten bleibt Art. 10 BR.

<sup>4</sup> Bestehende Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune und Hecken, welche ersetzt oder Einfriedungen, welche neu erstellt werden - und zwischen dem Baugebiet und der Landwirtschaftszone zu liegen kommen - müssen einen baugebietsseitigen Grenzabstand von 1.0 m aufweisen.

Art. 26

## Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 24 BR.

<sup>2</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 21 BR kann die Gemeinde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Für unbewohnte An- und Nebenbauten kann der Zusammenbau bewilligt werden.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Gemeinde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, sofern sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

**3.4 Baugestaltung**Art. 27

## Grundsatz

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen müssen architektonisch befriedigend gestaltet werden. Sie sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute, einheitliche Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und der Bachufer gewahrt bleibt.

<sup>2</sup> Auf die Schutzwürdigkeit benachbarter Bauten, bestehender Bäume, Hecken und Sträucher ist besondere Rücksicht zu nehmen. Geschichtlich und künstlerisch wertvolle Bauwerke, Baugruppen und ihre Bepflanzung sind besonders geschützt. Beeinträchtigungen die im Blick auf die Bedeutung solcher Bauwerke und ihrer Bepflanzung nicht gerechtfertigt sind, sind untersagt.

<sup>3</sup> Die Farbgebung an Bauten ist der Umgebung anzupassen. Sie ist in der Regel in natürlichen Tönen zu halten, grelle Farbtöne sind untersagt. Entsprechende Farbmuster, Materialmuster, Fotomontage, Modell und dgl. sind vor Inangriffnahme der Arbeiten der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde fördert die Bestrebungen zur Erhaltung und Renovation schutzwürdiger Bauten und Gebäudegruppen.

<sup>5</sup> Im Baubewilligungsverfahren kann einer störenden Bau- und Umgebungsgestaltung die Baubewilligung versagt werden. Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Gemeinde zulasten des Grundeigentümers eine Fachinstanz beiziehen (Art. 22, 51 BewD).

Gebäuelänge GL Gebäudetiefe GT	<u>Art. 28</u>
	<p><sup>1</sup> Die Gesamtlänge und -tiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 50 BR genannten Masse beschränkt.</p> <p><sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen oder gestaffelten Grundrissen ist die Gesamtlänge und -tiefe am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang I)</p>
Gebäudehöhe GH	<u>Art. 29</u>
	<p><sup>1</sup> 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. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.</p>
	<p><sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 50 BR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall 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.</p>
<p><sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.</p>	<u>Art. 30</u>
Gestaffelte Gebäude	<p><sup>1</sup> 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, welche im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.</p>
	<p><sup>2</sup> Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.5 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.</p>
Geschosse, Geschosszahl G	<p><sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.</p>
	<p><sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, sobald:</p>
	<p>a) bei Bauten in ebenem Gelände (Hangneigung innerhalb dem Gebäudegrundriss unter 10%) die Bruttogeschossfläche der im Kellergeschoss untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 40% der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht; oder</p> <p>b) bei Bauten in Hanglage (Hangneigung innerhalb dem Gebäudegrundriss über 10%) die Bruttogeschossfläche der im Kellergeschoss untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 70% der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht; oder</p> <p>c) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für</p>

Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite 1/3 der betreffenden Gebäudefront nicht überschreitet.

<sup>3</sup> Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, sofern die Kniewand 1.20 m übersteigt.

Die Kniewand wird an der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen.

<sup>4</sup> Für Wohn- und gewerbliche Arbeitsräume im Kellergeschoss und im Dachgeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften der kantonalen Bauverordnung (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

### Art. 32

Gebäudestellung,  
Firstrichtung

<sup>1</sup> Neubauten sind längs Strassen wie folgt zu stellen:

- a) bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse
- b) bei geschlossener Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Linie der strassenseitigen Gebäudeflucht bzw. an die Strassenabstandslinie, sofern noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist.

<sup>2</sup> An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

<sup>4</sup> Wo es Ortsbaulich begründet ist, kann die Gemeinde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten oder vorschreiben.

### Art. 33

Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet. Über dem Kehlgebälk sind nur offene Galerieräume zugelassen.

<sup>2</sup> Die gesundheits- und feuerpolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

### Art. 34

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

Die Gemeinde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Ortsbildes für Neu- und Umbauten eine Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen zu verlangen.

<sup>2</sup> In den Bauzonen sind Steil- und Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden gestattet. Bei Anwendung von Flachdächern ist eine optimale Anpassung und Eingliederung an die bestehende umgebende Dachlandschaft nachzuweisen.

<sup>3</sup> Für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind gleichgeneigte Hauptdachflächen vorzusehen. Die Dächer haben einen allseitigen Dachvorsprung aufzuweisen, welcher mindestens 1/6 der Gebäudehöhe beträgt. Der Firstwinkel, welcher durch die beiden Hauptdachflächen gebildet wird,

darf 90° nicht unterschreiten. Die minimale Dachneigung beträgt 20° (in Graden alter Teilung).

<sup>4</sup> Bei Hauptgebäuden innerhalb der Ortsbildschutzgebiete beträgt die minimale Dachneigung 30°.

<sup>5</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Als Dachaufbauten sind Lukarnen, Dachschlepper, Giebelaufbauten und Dachflächenfenster zugelassen. Sonnenkollektoren gelten nicht als Dachaufbauten.

Für Dachaufbauten gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- b) Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Zum Schutz des Ortsbildes kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelaufbaute verlangen.
- c) Lukarnen, Dachschlepper und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1 m an die First- oder Gratlinie heranreichen.
- d) Giebelaufbauten dürfen die First- und Gratlinie nicht überragen.

#### Art. 35

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung soll in ihrem strukturellen Aufbau und der Materialwahl aus der traditionellen Bauweise abgeleitet und neu interpretiert werden.

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- a) Die Fassaden sind grundsätzlich als flächige Ebenen zu gestalten, flächendeckende grobe, hervorstehende Strukturprofilierungen sind untersagt.
- b) Hauptbaukörper sollen in der Grundrissanordnung wenn möglich (Sonne, Aussicht, Topographie) nicht gestaffelt werden. Vorsprünge und Rücksprünge dürfen 1.0 m nicht überschreiten.
- c) Traditionelle Bauelemente wie Laubengänge, Vorzonen, Aufgangsbereiche etc. sind grundsätzlich anzustreben.
- d) Holz sowie Holzsubstrate sind bei Holzkonstruktionen zu verwenden. Imitationen wie z.B. Kunststoffprodukte sind untersagt.
- e) Seriell angebotene Gestaltungsprodukte wie Fassadenplatten von über 0.1 m<sup>2</sup> sichtbare Fläche/bzw. Struktur, einbaubare Pflanzentröge und dgl. sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Dem vertikalen Fassadenaufbau von Sockel, Normalgeschoss und Dachanschlussfries ist Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup> Die Bauten dürfen keine grellen Farben aufweisen. Für die optimale Einpassung in die Umgebung sind abgetönte Farben zu verwenden.

<sup>4</sup> Für die äussere Gestaltung der Bauvorhaben sollen der Gemeinde vor der Bauausführung Farbmuster, Materialmuster, etc. vorgewiesen werden. Insbesondere betrifft dies die Fassaden und die Dachhaut.

#### Art. 36

Gestaltung von  
An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Unbewohnte und bewohnte An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

<sup>2</sup> Für unbewohnte und bewohnte An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer zugelassen, sofern die Grundfläche nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> beträgt.

### 3.5 Gesundheit, Lärmschutz, Energie

#### Art. 37

Gesundheit <sup>1</sup> Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung, soweit nicht die nachstehenden Absätze strengere Vorschriften aufstellen.

<sup>2</sup> Wohn- und Kinderzimmer dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ausgerüstet werden. Mindestens 30% der vorgeschriebenen Fensterfläche muss als senkrechtes Fenster ausgestaltet werden.

<sup>3</sup> Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 30% zu jeder Zeit geöffnet werden können.

#### Art. 38

Lärmschutz <sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

<sup>2</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (E) ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

#### Art. 39

Energie <sup>1</sup> Bei Gesamtüberbauungen, insbesondere aber in Zonen mit Planungspflicht, wie auch bei Bauten nach Art. 75 Baugesetz, kann der Gemeinderat Versorgungskonzepte sowie die Erstellung von gemeinsamen Versorgungsanlagen verlangen.

## 4. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

### 4.1 Allgemeines

#### Art. 40

Bedeutung <sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

### 4.2 Bauzonen

#### Art. 41

Wohnzonen W1, W2, W3 <sup>1</sup> Die Wohnzonen W1, W2, W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Entlang der Kantonsstrasse gelten in den schraffierten Gebieten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art.43 LSV).

<sup>3</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 50 BR.

#### Art. 42

Wohn- und  
Gewerbezone WG2

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist eine gemischte Zone für Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Bürobauten.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

<sup>3</sup> Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, welche das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen und/oder ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

WG Metzgerhüsi

<sup>4</sup> Die Parzelle Nr. 1225 (Metzgerhüsi) ist der Parkierung des angrenzenden Restaurationsbetriebes vorbehalten. Hoch- und Tiefbauten sind nicht gestattet. Die Parzelle darf ebenfalls nicht als Lager-, Abstell- oder Depotplatz für Fahrzeuge oder Fahrzeugteile oder als Abstellplatz für die Dauerparkierung genutzt werden.

#### Art. 43

Weilerzone WZ

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung sowie der zweckmässigen Erneuerung und Ergänzung bestehender Weiler.

<sup>2</sup> Mit der Weilerzone soll der einheimischen Bevölkerung Raum für das dauernde Wohnen und für das Betreiben eines bestehenden Gewerbes geboten werden.

<sup>3</sup> Neue gewerbliche Nutzungen sind nur zugelassen, sofern sie dazu beitragen, den Weiler mit notwendigen Gütern und Leistungen zu versorgen. Nicht zugelassen sind Nutzungen, welche den Charakter der Baugruppen und einzelner schutzwürdiger Bauten sowie die Umgebung stören.

<sup>4</sup> Sämtliche Neu-, Um- und Anbauten müssen sich in die Weilerstruktur einfügen (Siedlungsmuster, Ortsbild, bauliche Gestaltung).

<sup>5</sup> Den Baugesuchstellern wird empfohlen, vor der Abgabe des Baugesuches eine Bauvoranfrage in der Form eines Vorprojektes an die Gemeinde zu richten.

#### Art. 44

Zonen mit bestehenden  
Überbauungsordnungen

<sup>1</sup> Die Gebiete

- Überbauungsordnung Friedbergstrasse mit Überbauungsvorschriften Nr.1, Überbauungsplan Nr. 1a und Plan Ver- und Entsorgungsleitungen Nr. 1b vom 15. November 1995
- Überbauungsordnung Hofmatte mit Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan vom 22. Mai 1995

sind Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen.

<sup>2</sup> Die bestehenden Überbauungsordnungen bleiben in Kraft, soweit sie nicht zwingenden Vorschriften des übergeordneten Rechts widersprechen.

<sup>3</sup> Für Sachverhalte, welche in den bestehenden Überbauungsordnungen nicht geregelt sind, gilt das aktuelle Baureglement.

<sup>4</sup> Für die Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

#### Art. 45

Gewerbezone G

<sup>1</sup> In der Gewerbezone G dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal können zugelassen werden. Durch geeignete Vorkehrungen ist für wohngygienisch tragbare Verhältnisse zu sorgen. Attikageschosse für das Wohnen sind vom Hauptvolumen mindestens 1.50 m zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

<sup>3</sup> Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone oder Freifläche angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen, wie Schutzwälle und Bepflanzungen etc., gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzusichern.

<sup>4</sup> Entlang der Gewerbezone "Gringleche" müssen die bestehenden Bäume und Sträucher am Ufer des Biglenbaches erhalten bleiben. Vorhandene Lücken in der bestehenden Bepflanzung sind mit Sträuchern und Bäumen zu schliessen oder zu ergänzen.

<sup>5</sup> Entlang den im Zonenplan bezeichneten Zonengrenzen ist die Überbauung der Gewerbezone in geeigneter Form mit Hochstammbäumen und Sträuchern gegen das übrige Gemeindegebiet abzusichern.

#### Art. 46

Gewerbezone  
Eyboden/Minzlimeh

<sup>1</sup> In der Gewerbezone Eyboden/Minzlimeh dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal können zugelassen werden. Durch geeignete Vorkehrungen ist für wohngygienisch tragbare Verhältnisse zu sorgen. Attikageschosse für das Wohnen sind vom Hauptvolumen um mindestens 2.00 m zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Gebäudestellung, Firstrichtung  
Die Gebäude sind parallel zum Hang zu stellen.

<sup>3</sup> Erschliessung  
Die Haupteerschliessung der Gebäude (Zu- und Wegfahrt) hat ab dem Eybodenweg zu erfolgen.

<sup>4</sup> Gestaltung  
Die Bauten und Anlagen müssen architektonisch gut gestaltet werden. Der Hangsituation ist besonders Rechnung zu tragen. Die Bauten sind so zu konzipieren, dass Abgrabungen vermieden werden können. Flachdächer auf Hauptbaukörper sind zu begrünen.

<sup>5</sup> Baupolizeiliche Masse

gGA	1/2 GH, jedoch mind. 5.00 Meter
kGA	1/2 GH, jedoch mind. 5.00 Meter
Gebäudehöhe	8.00 Meter
Gebäudebreite	Die Breite des Hauptbaukörpers darf 20.00 Meter nicht überschreiten
Gebäuelänge	40.00 Meter
Geschosszahl	Frei
Dachneigung	0 bis 26 Grad
AZ	Frei

<sup>6</sup> Strassenabstand

Entlang dem Eybodenweg ist ein Strassenabstand von 5.00 Meter und entlang den Hoferschliessungsstrassen ein Abstand von 3.60 Metern einzuhalten.

<sup>7</sup> Umgebung

Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Gegenüber der Landwirtschaftszone ist im Grenzabstand der Gewerbezone eine Mischung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>8</sup> Stützmauern

Innerhalb der Gewerbezone Eyboden/Minzlimenh dürfen Stützmauern die Höhe von 2.50 Metern nicht überschreiten.

<sup>9</sup> Lärm

Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 47

Kernzone K2

<sup>1</sup> Die Kernzone K2 umfasst den Kern des Dorfes, welcher in seiner Gesamterscheinung, seinen traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten sowie in seinen Strassenraum- und Platzverhältnissen weitgehend zu erhalten ist.

<sup>2</sup> Die Kernzone K2 ist bestimmt für Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sind im Rahmen der Lärmschutzverordnung zugelassen.  
Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

<sup>3</sup> Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu bewahren. Beim Wiederaufbau sind in der Regel das Volumen, die Abmessungen sowie die Stellung des abgebrochenen oder abgebrannten Gebäudes zu übernehmen.

<sup>4</sup> Bei Umbauten und Erneuerung bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung (Dachform und Dachneigung) sowie Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen. Traditionelle Dächer müssen in ihrem ursprünglichen Dachmaterial erhalten bleiben (z. B. Biberschwanz). Neue Dächer müssen mit naturrohen Ziegel erstellt werden.

<sup>5</sup> An-, Neben- und Neubauten können nur bewilligt werden, wenn sie:

- a) den Schutzzweck der gesamten Kernzone und der einzelnen Objekte nicht beeinträchtigen;
- b) das einheitliche Strassen- und Platzbild sinnvoll ergänzen;
- c) sich in ihrer architektonischen Gestaltung der bestehenden Bausubstanz anpassen.

<sup>6</sup> Für Bauvorhaben ist die Bauvoranfrage bei der Gemeinde empfohlen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Gemeinde zu Lasten des Baugeschworenen eine neutrale Fachinstanz beziehen (Art. 28, 51 BewD).

Art. 48

Zonen für öffentliche  
Nutzungen ZöN

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

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
A Primarschule, Kindergarten, Turnhalle mit Aussensportanlagen Walkringen	Erneuerungen innerhalb der bestehenden Schulanlage. Sanierung des Sportplatzes, Erweiterung nördlich um 8.0 m. Die baupolizeilichen Masse sind mit dem Kreditbeschluss der Gemeinde festzulegen. Empfindlichkeitsstufe II.
B Zentrale Dienste, Wehrdienste, Gemeindemagazin	Zentrale Dienste wie Wehrdienste, Gemeindemagazin, etc. an zentralem Standort. Nur platzbezogene 1-geschossige Neubauten. Die baupolizeilichen Masse sind mit dem Kreditbeschluss der Gemeinde festzulegen. Empfindlichkeitsstufe III.
C Kirche, Pfarrhaus Walkringen	Bestehend, keine neuen Hauptgebäude Empfindlichkeitsstufe II, schraffiert III.
D Friedhof, Aufbahrungshalle	Bestehend, keine neuen Gebäude Empfindlichkeitsstufe II, schraffiert III.
E Parkplatz	Bestehend, keine Veränderungen Empfindlichkeitsstufe III.
F Gemeindemagazin, öffentliche Schutzräume	Bestehend, keine Veränderungen Empfindlichkeitsstufe III.
G Anlehrwerkstätte und Wohnheim Friederika-Stiftung	Bauvorhaben im Rahmen des jeweiligen Stiftungszwecks. Die baupolizeilichen Masse sind mit der notwendigen Überbauungsordnung festzulegen. Empfindlichkeitsstufe II, schraffiert III.
H Heim Sunnegg für Nicht-Bildungsfähige	Bauvorhaben im Rahmen des jeweiligen Stiftungszwecks. Die baupolizeilichen Masse sind mit der notwendigen Überbauungsordnung festzulegen. Empfindlichkeitsstufe II, schraffiert III.
I Primarschule mit Aussenanlagen Wikartswil	Bestehend, Erneuerungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen. Empfindlichkeitsstufe II.
K Alters- und Pflegeheim Rütihubelbad	Gemäss bestehender Überbauungsordnung. Erweiterung Gewächshaus östlich, Erweiterung Parkierung südlich an bestehenden Perimeter aufgrund der erweiterten Überbauungsordnung. Empfindlichkeitsstufe II

L Primarschule Bigenthal	Bestehend, Bau einer Turnhalle mit Hartplatz auf nördlichem Parzellenteil. Die baupolizeilichen Masse sind mit dem Kreditbeschluss der Gemeinde festzulegen. Empfindlichkeitsstufe II.
M Wehrdienstmagazin Bigenthal	Bestehend, keine Veränderungen Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen nach Art. 48 Abs. 2 (A bis M) für die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV.

#### Art. 49

Grünzonen In den Grünzonen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79 BauG)

#### Art. 50

Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA	gGA	GH	G	GL	AZ	
<b>Wohnzone W1</b>	4	7	5.5	1	25	-	
<b>Wohnzone W2</b>	4	9	7.0	2	30	0.4	
<b>Wohnzone W3</b>	6	12	10.0	3	35	0.55	
<b>Wohn-/Gewerbe WG2</b>	5	10	7.5	2	35	0.5	
<b>Kernzone K2</b>	5	9	7.5	2	35	0.65	
<b>Gewerbezone G</b>	*1/2 GH	*1/2 GH	12.0	-	-	-	
<b>Weilerzone WZ</b>	4	8	7.0	2	25	-	

kGA =	kleiner Grenzabstand (m)	Art. 20	* mind. 5.0 m
gGA =	grosser Grenzabstand (m)	Art. 20	
GH =	Gebäudehöhe (m)	Art. 29	
GL =	Gebäudelänge	Art. 28	
G =	Geschosszahl	Art. 31	
AZ =	Ausnutzungsziffer	Art. 13	

### 4.3 Landwirtschaftszone

#### Art. 51

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

<sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG) und des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

<sup>3</sup> Nichtlandwirtschaftliche Bauten haben sich an bestehende Hofgruppen, Einzelhöfe oder an das rechtlich ausgeschiedene Baugebiet der Gemeinde anzuschliessen. Für nichtlandwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone gelten bezüglich der Nutzungsart die Vorschriften der Zone WG2.

<sup>4</sup> Landwirtschaftliche Bauten für neue Zucht- und Mastbetriebe (Milchviehbestände ausgenommen) mit mehr als 30 GVE für die Rindermast, 8 GVE für die Schweinezucht und –mast sowie 5 GVE für Geflügelmastbetriebe ha-

ben gegenüber Bauzonen einen Abstand von mindestens 200 m einzuhalten und sind innerhalb der Bauzonen nicht gestattet. Grundlage für die Bemessung der GVE bildet das Steuerformular für Landwirte der kantonalen Steuerverwaltung.

<sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

#### 4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Art. 52

Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Die im Zonenplan/Schutzzonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Baugesetzes (Art. 9 ff, 86 BauG).

<sup>2</sup> Für die Pflege, den Unterhalt und die Ergänzung/Erweiterung der ökologisch/biologischen Interessen ist das Landschaftsinventar der Gemeinde wegweisend.

<sup>3</sup> Die Gemeinde regelt die Entschädigungsfragen zu den ökologisch / biologischen Schutzgebieten und -objekten mit den betroffenen Grundeigentümern in Ergänzung zu den Leistungen von Bund und Kanton.

##### Art. 53

Landschaftsschutzgebiet,  
Schutzgebiete

<sup>1</sup> In dem im Zonenplan/Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiet und den Schutzgebieten soll das bestehende Landschaftsbild in seiner Gesamtheit und seinen charakteristischen Elementen erhalten bleiben. Das Landschaftsschutzgebiet bezeichnet das Gebiet mit einer grossen räumlichen Wirkung gegen aussen sowie einer grossen Einsicht von aussen. Die Schutzgebiete bezeichnen die Gebiete mit einer vielfältigen räumlichen Wirkung gegen innen ohne grosse Einsicht von aussen.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzonen dürfen sie landwirtschaftlich genutzt werden. Neu-, Um- und Anbauten, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte (Art. 80 BauG) dienen, sind gestattet. Die Hoch- und Tiefbaukommission ist befugt, im Baubewilligungsverfahren alle zur Wahrung des Schutzzweckes notwendigen Bedingungen und Auflagen festzusetzen, die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Nicht gestattet sind alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die mit dem Schutz des Landschaftsbildes nicht vereinbar sind, wie z. B. Ferien- und Wochenendhäuser, Camping- und Wohnwagenplätze, Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion, Materialentnahmestellen, Werkhöfe und Ablagerungsstellen für Schutt, Altmaterial und Abfälle.

##### Art. 54

Spezialstandort

Das Oeschenmoosweidli ist ein Brut- und Nahrungsbiotop für verschiedenste Tierarten und ein Refugium für vielfältige und seltene Pflanzenarten. In diesen Waldlichtungen von regionaler Bedeutung und dessen Umgebung sind alle baulichen Massnahmen und Nutzungen, die das Biotop gefährden oder beeinträchtigen, untersagt. Jegliches Entfernen und Nutzen von Pflanzen und Tieren ist verboten. Das Oeschenmoosweidli darf genutzt und bewirtschaftet (naturnahe Waldbewirtschaftung), aber in seiner Kulturvielfalt und dem Wasserhaushalt nicht verändert werden.

Art. 55

Schutzobjekte

<sup>1</sup> Die im Zonenplan/Schutzzonenplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sind gestaltende Elemente in der Landschaft und Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gefällt werden und sind an Ort und Stelle oder in nächster Umgebung zu ersetzen.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan/Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandorte und Magerwiesen sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund. Die Magerwiesen und Trockenstandorte dürfen einmal pro Jahr geschnitten werden; in der Regel nach dem 1. Juli. Diese Gebiete dürfen nicht gedüngt, entwässert, bewässert und beweidet werden.

<sup>3</sup> Die bezeichneten Feuchtgebiete und Nassstandorte sind Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen. Hier gilt ein absolutes Bauverbot. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden, insbesondere darf kein Drainagewasser eingeleitet und abgeleitet werden. Jegliche Düngung sowie die Anwendung von Pestiziden ist untersagt. Notwendige Pflegemassnahmen werden von der Gemeinde koordiniert.

Art. 56

Bach- und Uferbereiche

Die Bachläufe sind mit ihren Uferbestockungen und Uferbepflanzungen zu erhalten (Art.21 NHG; Art. 27 NSG; Art. 17 NSchV). Die Ufervegetation darf weder gerodet oder überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (Art. 21 NHG; Anhang 4.3 und 4.5 StoV). Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen. Begradigungen und Eindahlungen sind untersagt.

Art. 57

Ortsbildschutzgebiet

<sup>1</sup> Das Ortsbildschutzgebiet umfasst den engeren Bereich der ursprünglichen Siedlung. Bauten, die den Charakter der bäuerlich-ländlichen Siedlungsstruktur beeinträchtigen würden, sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Hausstellung, Firstrichtung und Dachgestaltung, Lage, Volumen, Fassadenteilung und -gestaltung sowie Strassenraum- und Platzverhältnisse sind bei Um-, An- und Nebenbauten aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und -gestalt zu übernehmen oder zu erhalten. Materialien, Konstruktion und Farbgebung haben sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Für die Dachgestaltung und die Dachaufbauten gelten zudem die Bestimmungen dieses Reglementes.

<sup>3</sup> Bei Abbruch und Wiederaufbau richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den bisherigen Verhältnissen. Neubauten haben die in diesem Reglement festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>4</sup> Silos und dergleichen sollen unauffällige, nicht glänzende Farben aufweisen und dürfen keine weitherum sichtbaren Reklameaufschriften oder Fabrikanten- und Vertriebsnamen tragen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat bezeichnet eine Fachinstanz, welche dem Gesuchsteller für Voranfragen und Beratung während des Bauens zur Verfügung steht. Baugesuche für An- und Nebenbauten können dieser Fachinstanz zur Antragstellung unterbreitet werden, bei bewohnten Hauptgebäuden ist eine Begutachtung durch die Fachinstanz unerlässlich. Allfällige Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Art. 58

Baudenkmäler

<sup>1</sup> Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a - 10c Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

Beizug der kantonalen  
Denkmalpflege

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

a) schützenswerte Baudenkmäler oder

b) erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

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

<sup>4</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 59

Archäologische Fundstellen

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

<sup>2</sup> Treten archäologische Funde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 60

Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen sowie wegbegleitender, standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden.

<sup>2</sup> Die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen.

<sup>3</sup> Das vollständige Inventar kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 61Landschaftsinventar,  
Umsetzung der  
Landschaftsplanung

<sup>1</sup> Das von der Gemeinde erstellte Inventar dient der Umschreibung der Schutzobjekte. Es ist öffentlich und allen Interessierten zugänglich. Das Inventar ist regelmässig nachzuführen (alle 10 - 15 Jahre).

<sup>2</sup> Die Erarbeitung eines Landschaftskonzeptes und den Vollzug des Schutzzonenplanes Landschaft kann der Gemeinderat mittels Verordnung einer Kommission übertragen.

Ziel der Arbeit der Kommission ist die Erhaltung, Pflege und Aufwertung von Schutzgebieten, die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen (Vernetzung) und die Koordination der Beiträge für ökologische Leistungen.

<sup>3</sup> Die Erhaltung und Pflege naturnaher Lebensräume ist eine Leistung der Land- und Forstwirtschaft im Dienste der Allgemeinheit. An die Kosten der Pflege- und anderer Schutzmassnahmen kann die Gemeinde von Fall zu Fall angemessene Beiträge leisten. Die Gemeinde sichert im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu diesem Zweck über den jährlichen Voranschlag einen Entschädigungsbetrag.

## 5. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

### 5.1 Baubewilligungs- und Planerlassverfahren

#### Art. 62

Gemeinderat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Reglement oder Verordnung einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup> Soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist, beschliesst der Gemeinderat insbesondere über:

- a) die Erhebung von Einsprachen;
- b) den Erlass von Planungszonen (Art. 62-63 BauG);
- c) geringfügige Änderungen (Art. 122 BauV);

#### Art. 63

Hoch- und Tiefbaukommission

Der Hoch- und Tiefbaukommission obliegen insbesondere:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile (Art. 17 BewD);
- b) soweit die Gemeinde Bewilligungsbehörde ist
  - die Bekanntmachung und die öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 26 BewD);
  - die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;
  - das Einholen von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen kantonaler Fachstellen;
  - die Erteilung von Baubewilligungen;
  - die Antragstellung zu besonderen Bauvorhaben.

### 5.2 Baupolizei

#### Art. 64

Gemeinderat

<sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

<sup>2</sup> Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

<sup>3</sup> Dem Gemeinderat obliegen insbesondere:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung der Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidriger Bauten und Anlagen ausgehen.

Art. 65

Hoch- und Tiefbaukommission,  
Bauverwaltung

Der Hoch- und Tiefbaukommission und der Bauverwaltung obliegen insbesondere die folgenden Aufgaben:

- a) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorschriften;
- b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen.

## 6. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 66

Widerhandlungen

<sup>1</sup> 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 (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 85 SBG).

<sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 ff GG (Gemeindegesezt) mit folgenden Strafen bedroht:

Busse von max. Fr. 5'000.00 für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften;

Busse von max. Fr. 2'000.00 für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 67

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt mit seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR in Kraft.

Art. 68

Aufhebung bestehender  
Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) Das Baureglement, der Zonenplan und der Schutzzonenplan vom 11.12.1992 inkl. der bis heute erfolgten Änderungen.
- b) Der Überbauungs- und Gestaltungsrichtplan "Dorni" mit Sonderbauvorschriften vom 4.2.1975.
- c) Überbauungs- und Gestaltungsplan Nr. 2 mit Sonderbauvorschriften "Sunnedörfli" vom 31.1.1975 und vom 17.3.1988.
- d) Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Lindenhühlrain vom 28. Mai 1979.

So beraten und angenommen an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2003.

### NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:

Der Sekretär:

P. Hügli

Baumgartner

## **Auflagezeugnis**

Der Gemeindeschreiber hat dieses Reglement vom 26. September bis 25. Oktober 2003 in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage in den Amtsanzeigern vom 26. September und 3. Oktober 2003 sowie im Amtsblatt vom 24. September 2003 bekannt. Es sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

Walkringen, 9. Dezember 2003

Der Gemeindeschreiber:

Baumgartner

## **Genehmigung AGR**

## ANHANG I

Einführungsgesetz zum ZGB, Artikel 79 c-n

Abort- und Düngergruben	<p><b>Art. 79 c</b></p> <p><sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.</p>
Hofstattrecht	<p><b>Art. 79 d</b></p> <p><sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.</p> <p><sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.</p>
Brandmauern a Pflicht	<p><b>Art. 79 e</b></p> <p>Gebäude die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.</p>
b Mitbenützung	<p><b>Art. 79 f</b></p> <p><sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.</p> <p><sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.</p> <p><sup>3</sup> Eigentums- und Benützerrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.</p>
c Erhöhung	<p><b>Art. 79 g</b></p> <p>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 Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.</p>
Stützmauern und Böschungen a Pflicht zur Errichtung; Ausführung	<p><b>Art. 79 h</b></p> <p><sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.</p> <p><sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt einer stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.</p> <p><sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.</p>

b Eigentum	<p><b>Art. 79 i</b></p> <p><sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.</p> <p><sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.</p>
Einfriedungen	<p><b>Art. 79 k</b></p> <p><sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.</p> <p><sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.</p>
Bäume und Sträucher	<p><b>Art. 79 l</b></p> <p><sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:  5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;  3 m für hochstämmige Obstbäume;  1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;  50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.</p> <p><sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.</p> <p><sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.</p>
Entzug von Licht und Sonne	<p><b>Art. 79 m</b></p> <p><sup>1</sup> Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entsprechende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.</p>
Benützung von Mauern an der Grenze	<p><b>Art. 79 n</b></p> <p>An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.</p>

## **ANHANG II**

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 1. Januar 2001

### **A. BAU- UND PLANUNGSRECHT**

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

### **B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT**

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)

- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

### **C. WASSER**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

### **D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN**

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

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

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)

- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

## **F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)

- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

## **G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ**

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

## **H. FEUERPOLIZEI**

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

## **I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT**

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

## **K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV, SR 510.51)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

## **L. GEMEINDEWESEN**

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

## **M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE**

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

## ANHANG III

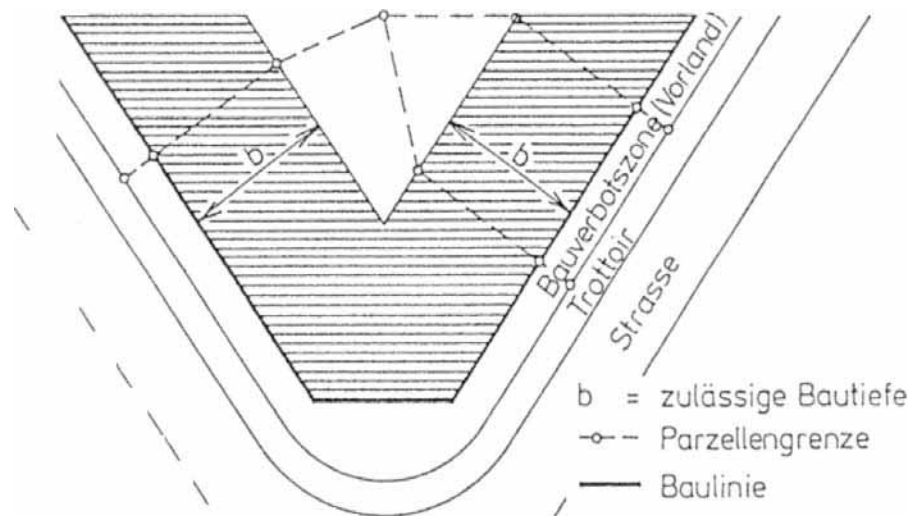
### Graphische Darstellungen

Seite

#### Inhaltsverzeichnis

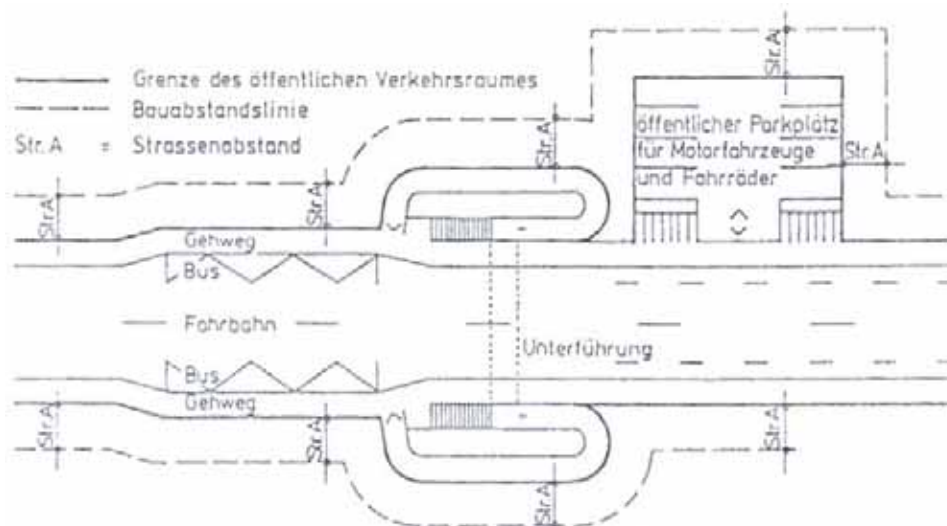
1.	Bauabstände im Winkel zusammentreffender Strassen bei geschlossener Bauweise	36
2.	Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	36
3.	Gebäudelänge	37
4.	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	38
4.1	Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	40
	Beispiel: Winkelbau	40
4.2	Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen	41
5.	Gebäudeabstand	42
6.	Gebäudehöhe	43
6.1	Gebäudehöhe bei Bauten am Hang	43
6.2	Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen	44
6.3	Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach	44
6.4	Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach	45
6.5	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	45
7.	Geschosszahl	47

## 1. Bauabstände im Winkel zusammentreffender Strassen bei geschlossener Bauweise



Regel: Die zulässige Bautiefe darf, unbekümmert um die genügenden Grenz- und Gebäudeabstände im inneren Gebäudewinkel, ausgeschöpft werden.

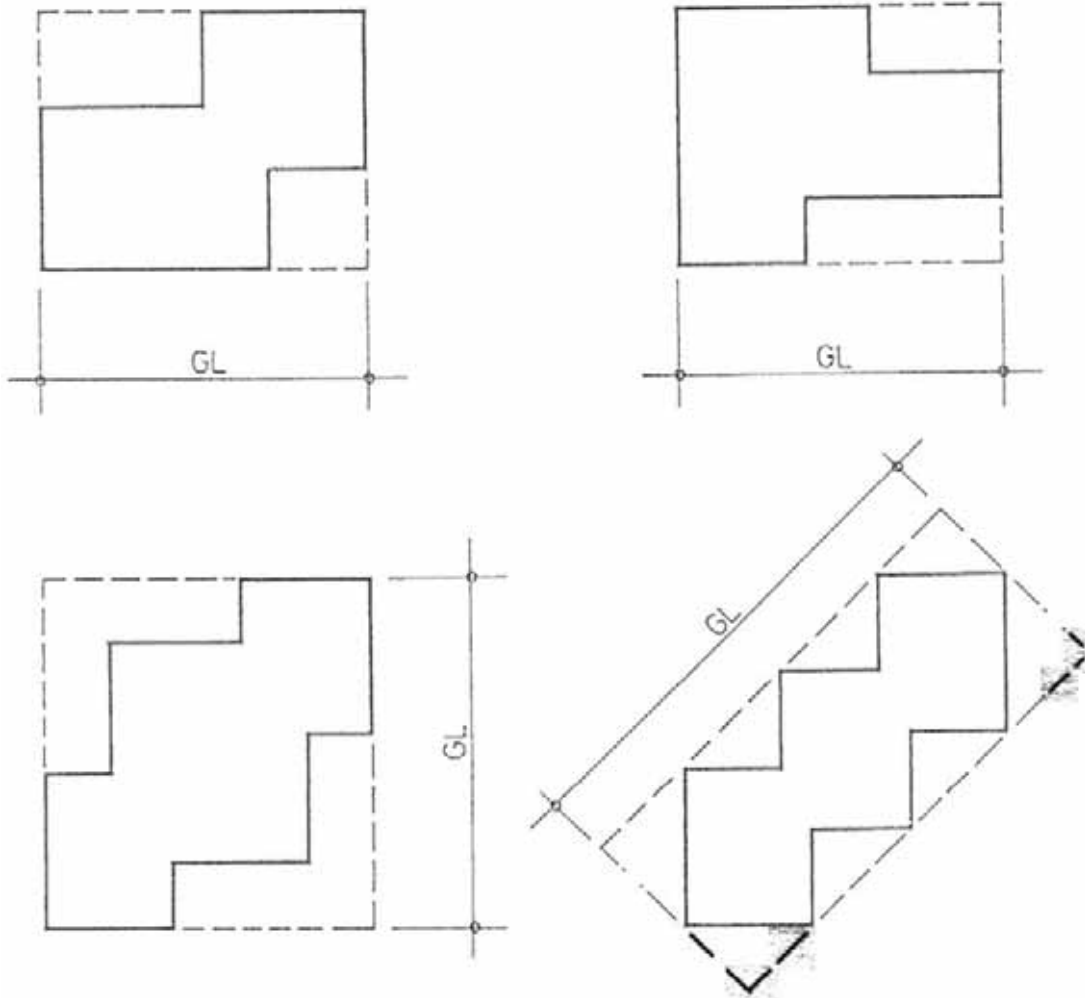
## 2. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarketen Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

### 3. Gebäudelänge

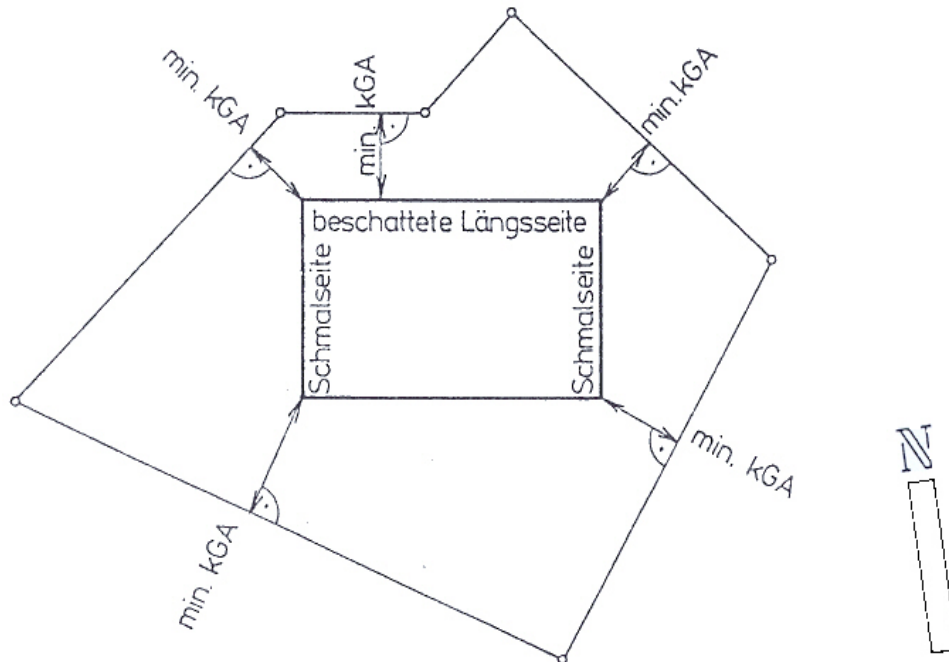
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



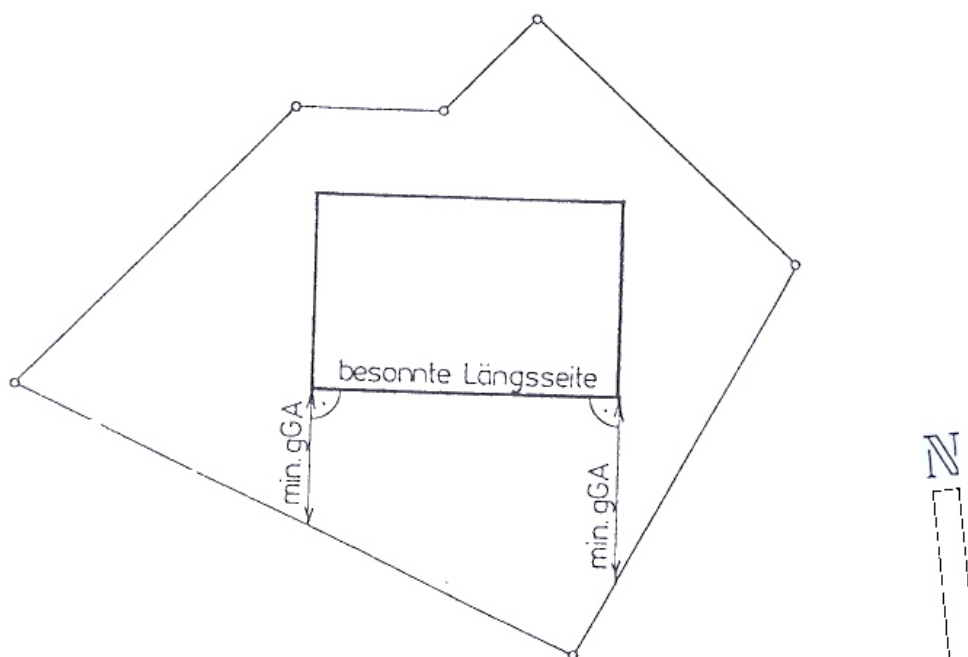
GL = Gebäudelänge  
 □ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

#### 4. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

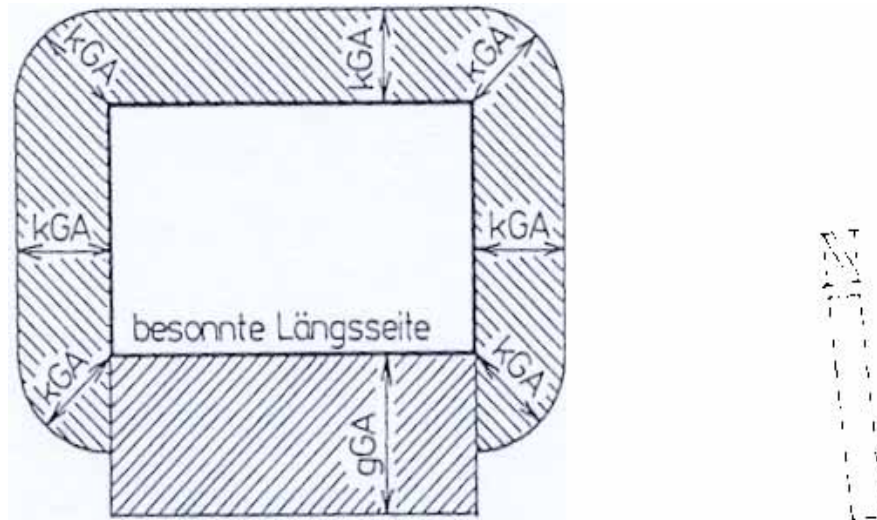
Der **kleine Grenzabstand** (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



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.

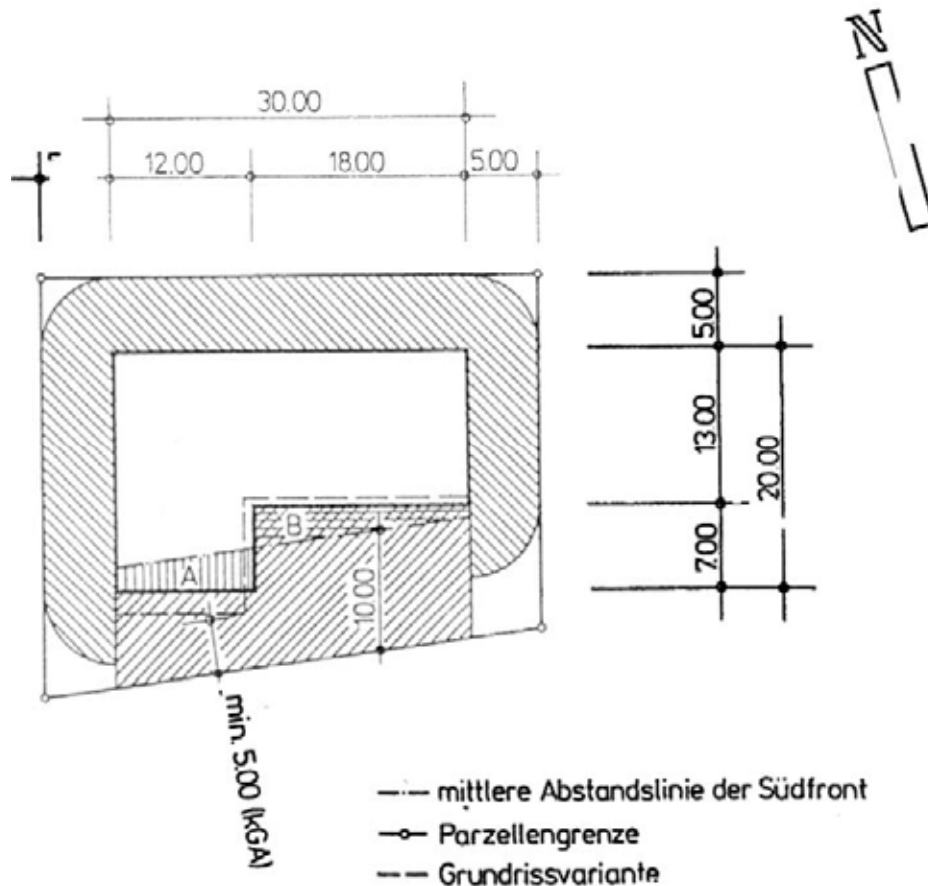


Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

#### 4.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

##### Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden 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, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs- bzw. der Querrichtung zu berechnen sind;
- 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.



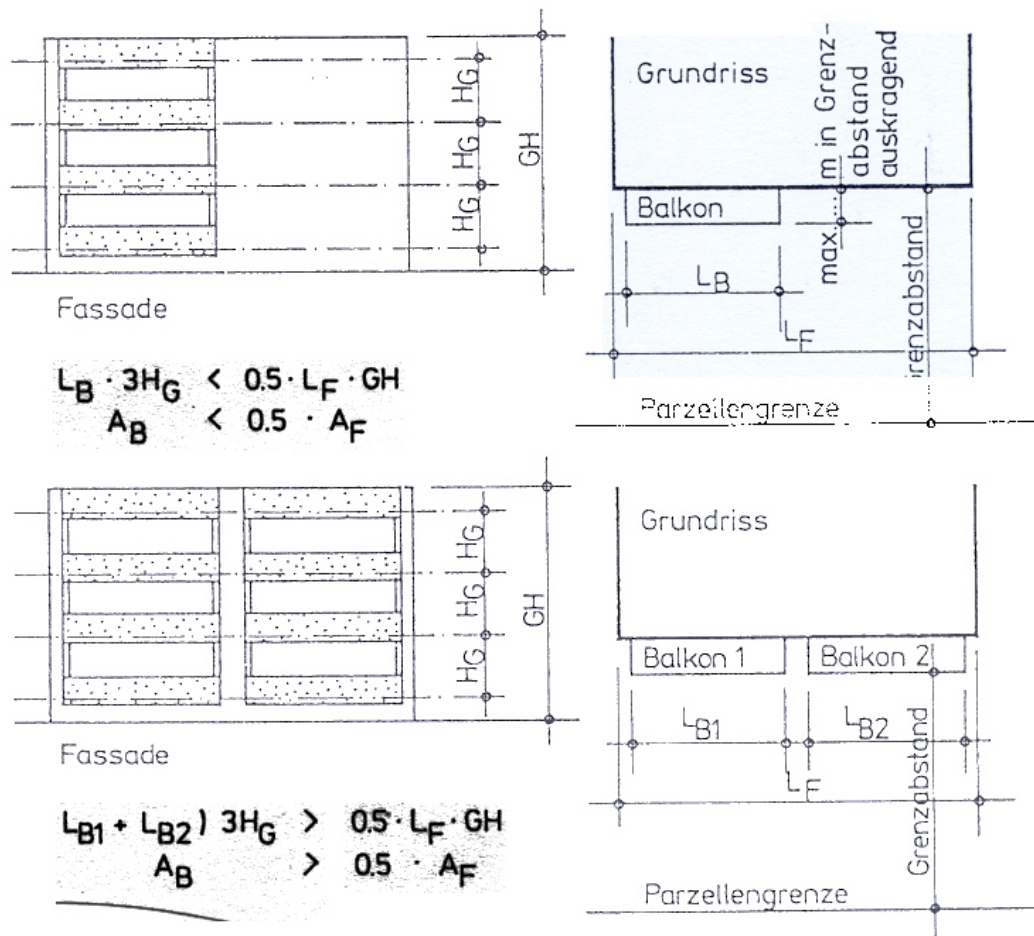
##### Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

## 4.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



LB = Balkonlänge

HG = Geschosshöhe

LF = Fassadenlänge

GH = Gebäudehöhe




AB = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

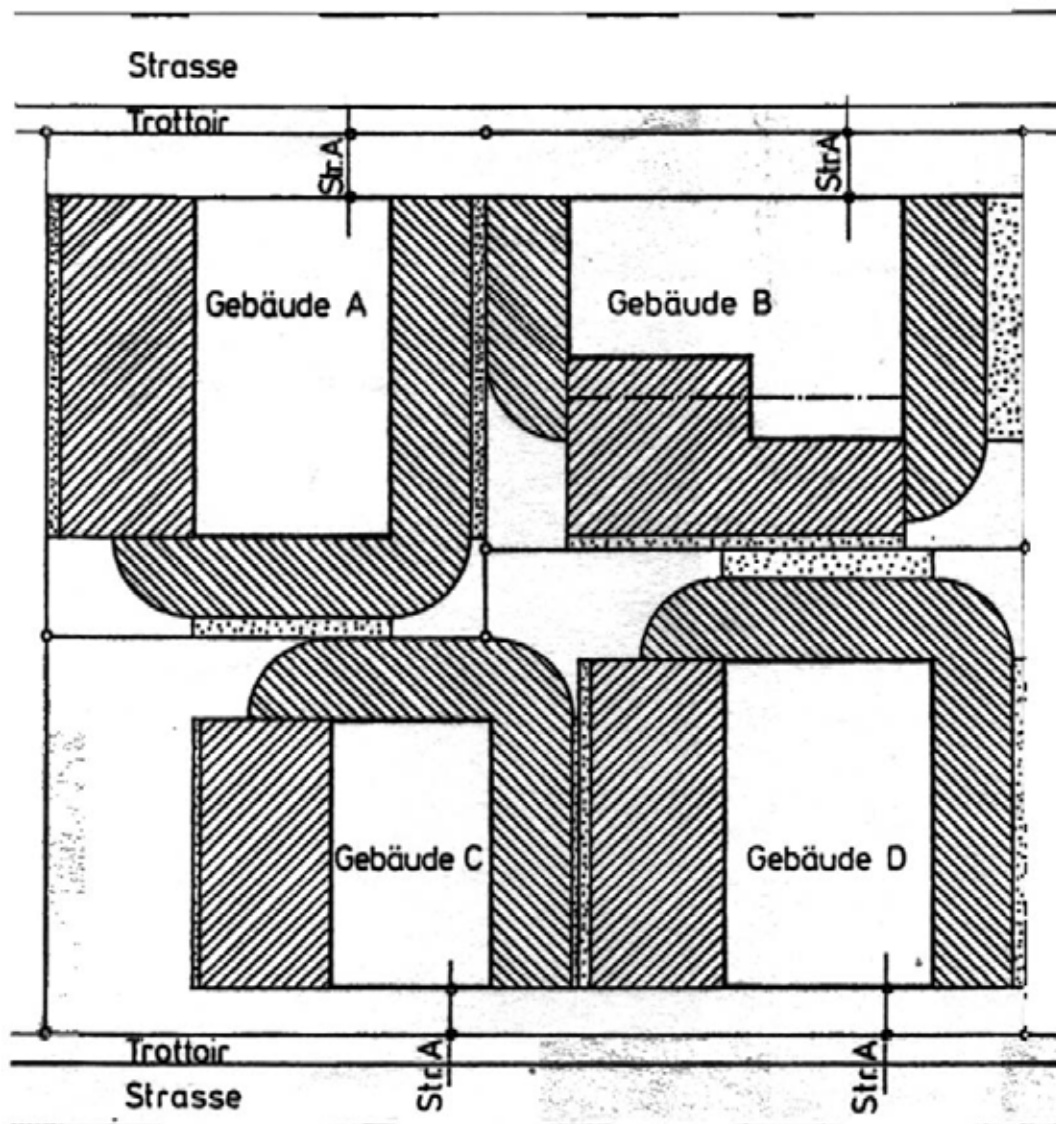
AF = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

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

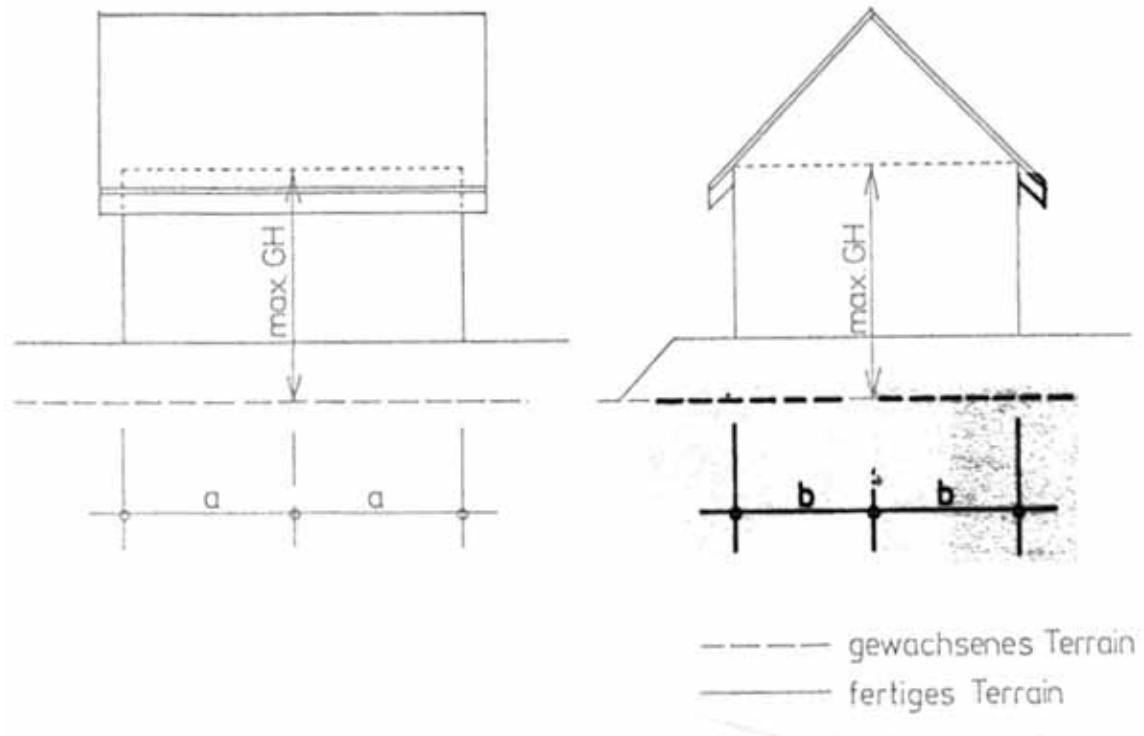
## 5. Gebäudeabstand

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

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
-  = Fläche MLZ oder MBZ
- Str A = Strassenabstand

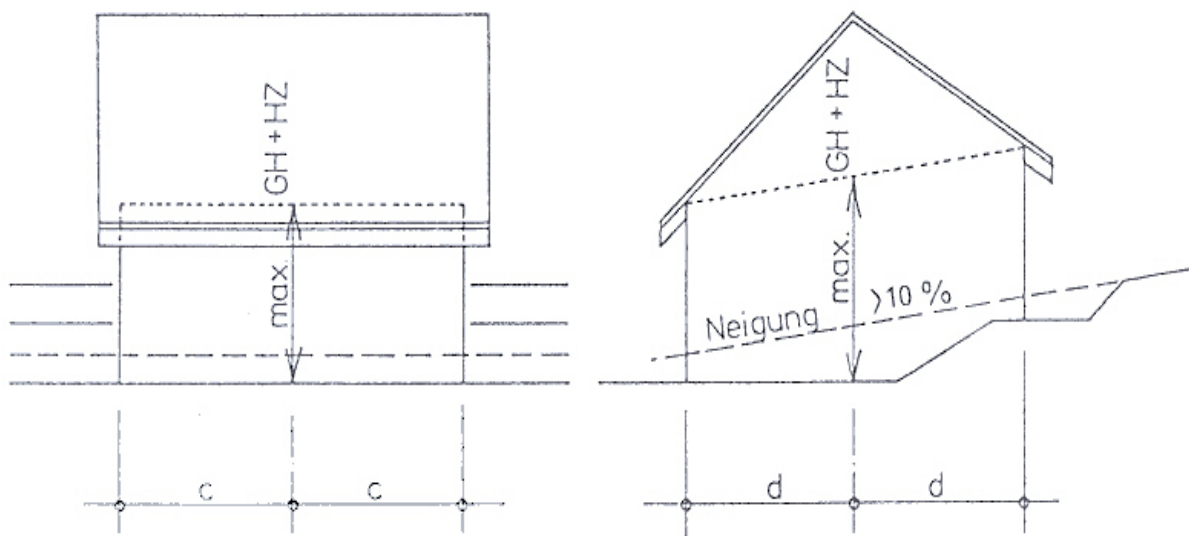


## 6. Gebäudehöhe

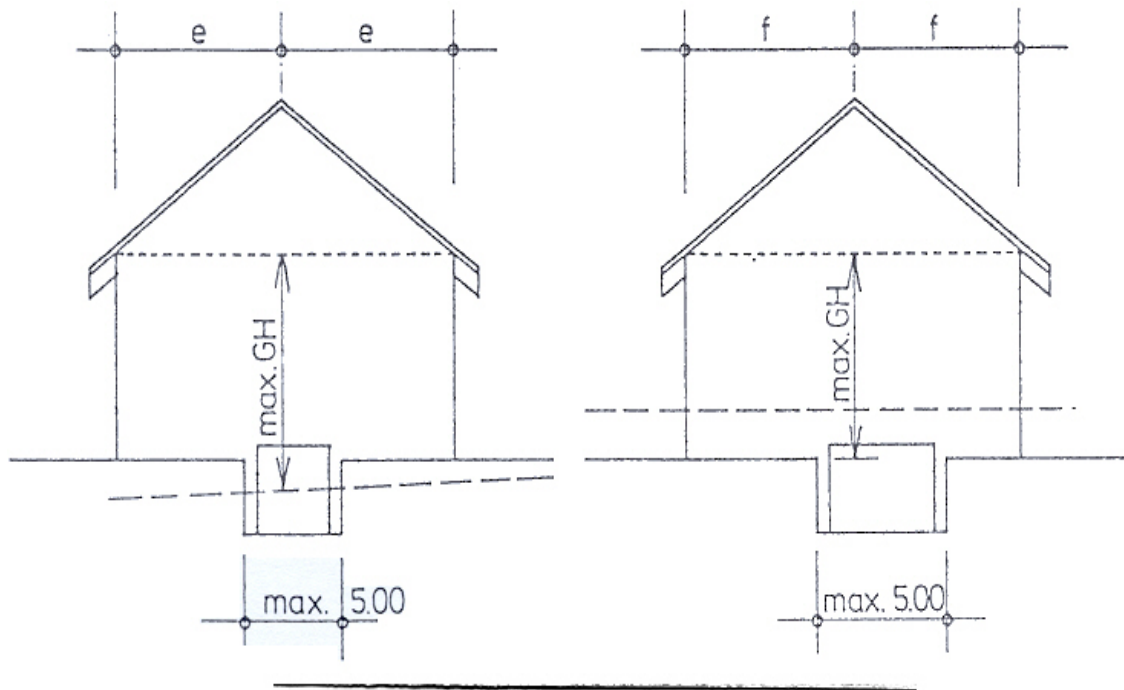


### 6.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

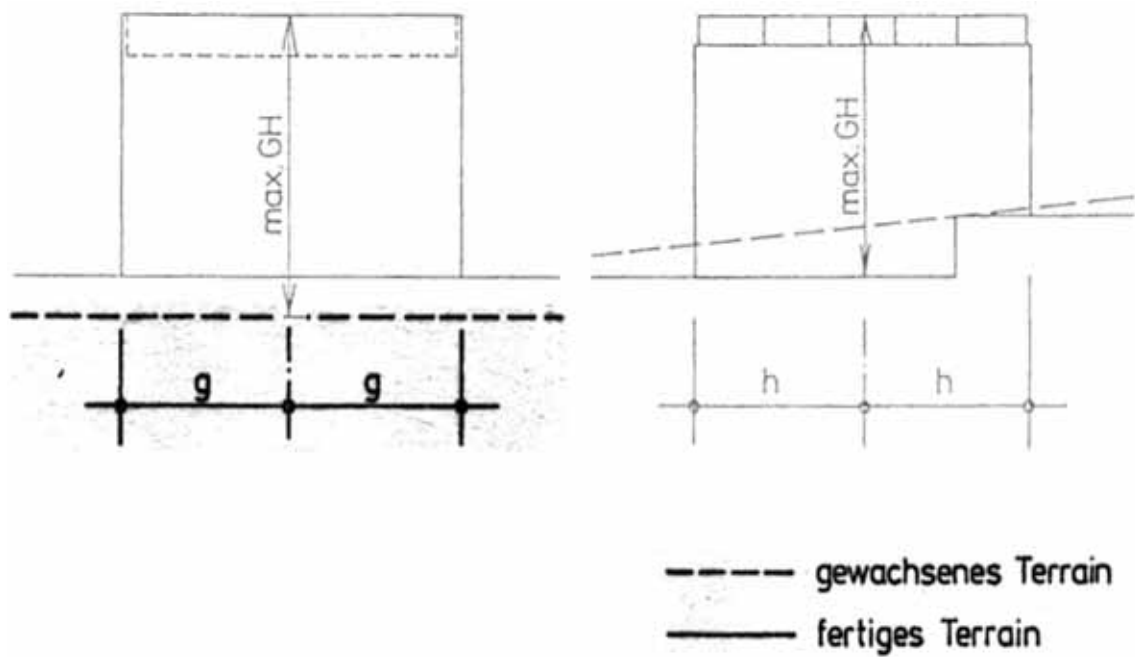
10 ‰ = min Neigung Hanglage



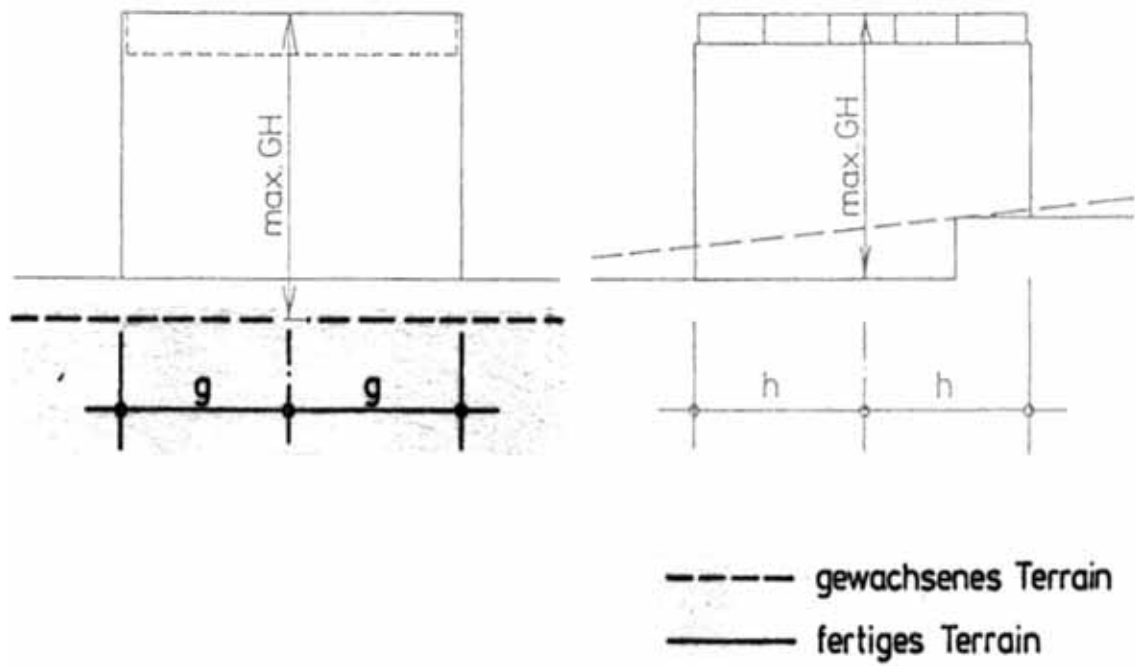
## 6.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



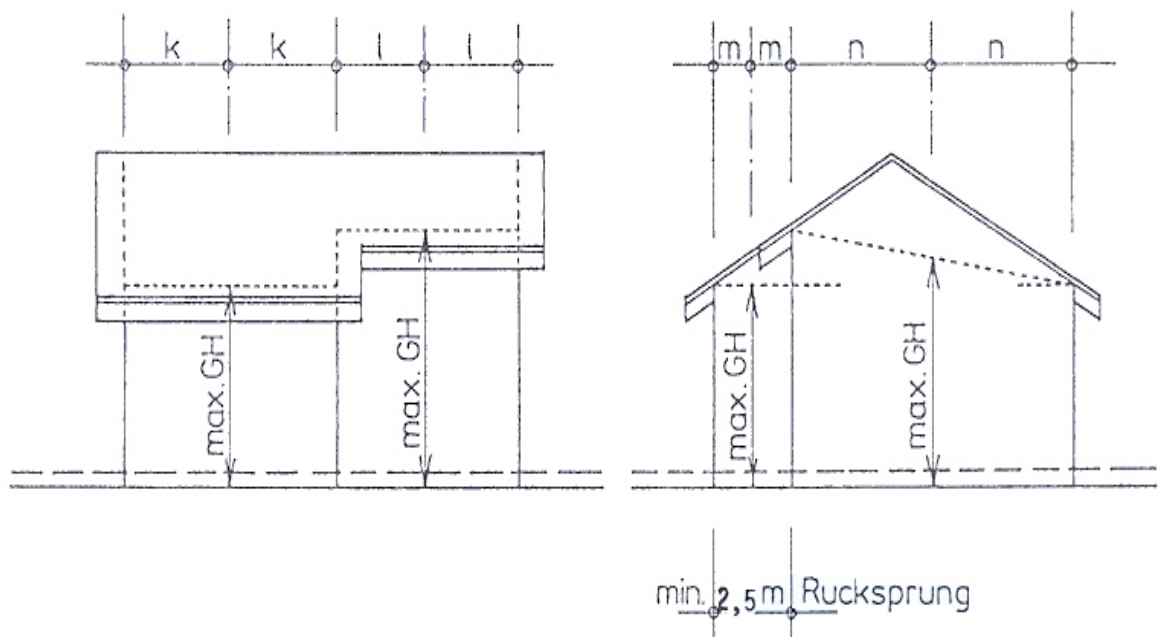
## 6.3 Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdach

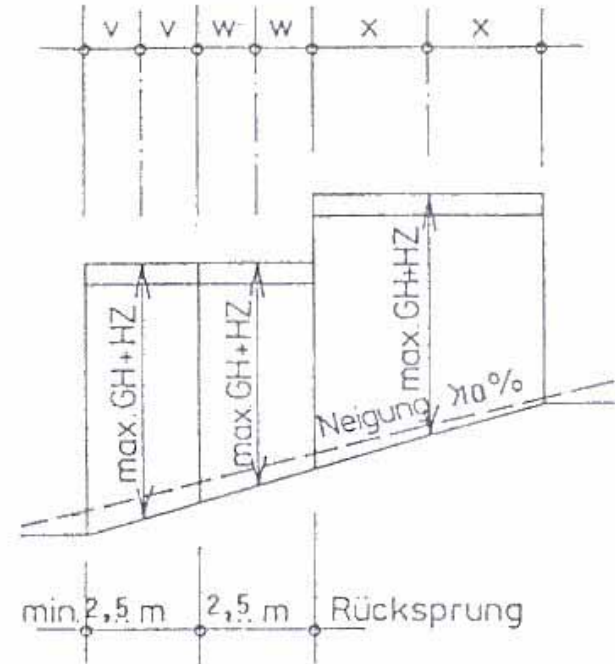
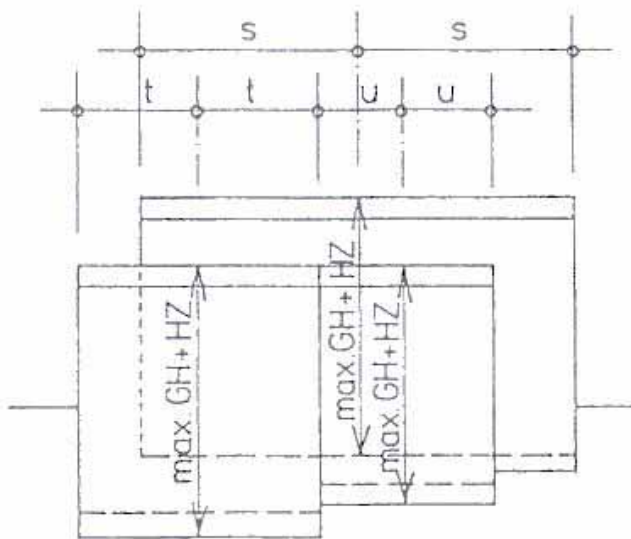
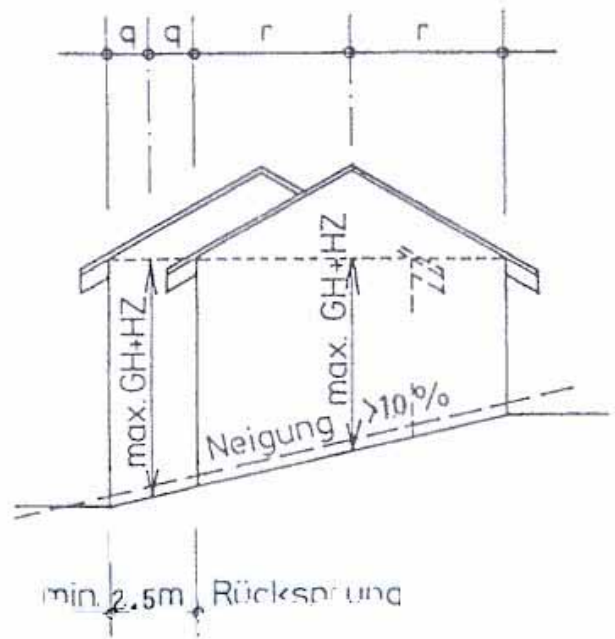
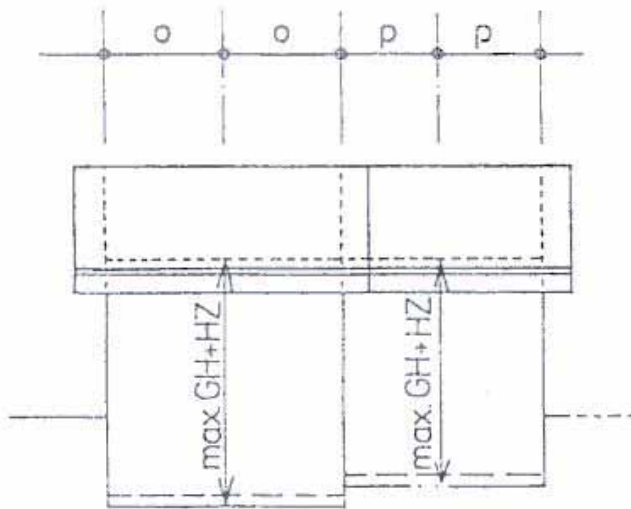


#### 6.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



#### 6.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

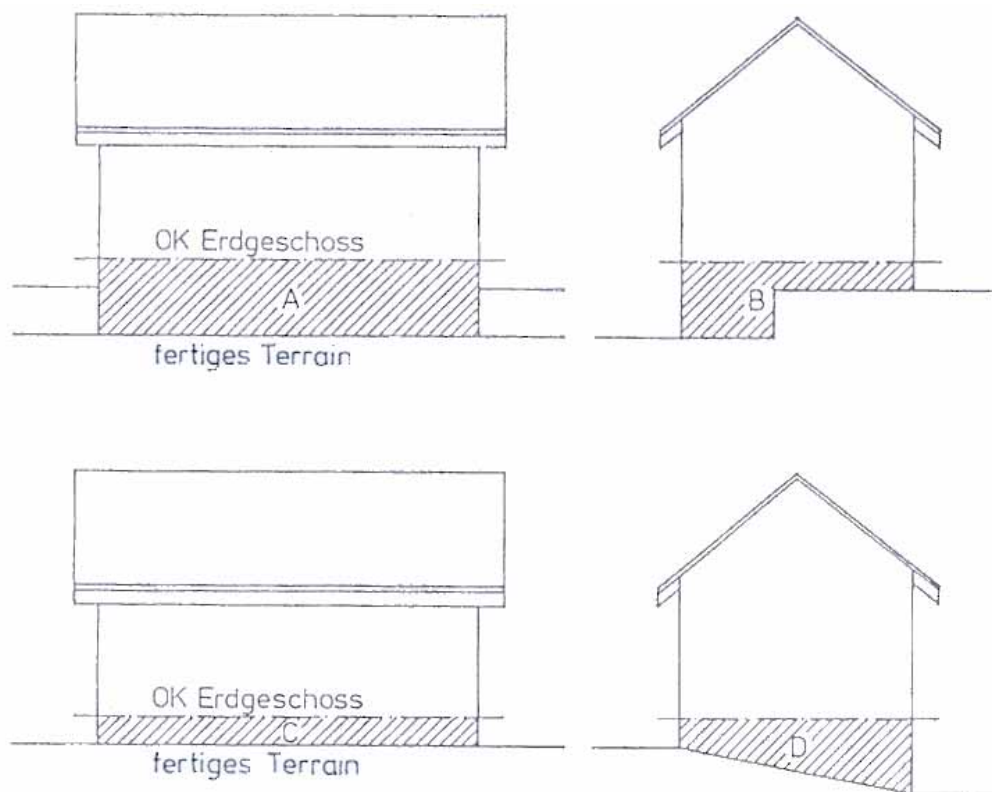




- - - - - gewachsenes Terrain  
 ————— fertiges Terrain

## 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 5 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



mittlere Höhe zwischen oberkant  
Erdgeschossboden und fertigem Boden =

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