

Einwohnergemeinde Grafenried

Revision Ortsplanung

Baureglement

Dezember 2003, ergänzt mit Änderungen bis 2012

Ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination
Spitalgasse 34, Postfach 5965, 3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 Fax 031 310 50 81
e-Mail: info@ecoptima.ch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen	2
Geltungsbereich.....	2
Allgemeine Voraussetzung der Überbauung	3
Erschliessung	4
Gefahrengebiete	5
B. Baupolizeiliche Vorschriften	6
Bauweise und Gestaltung.....	6
Bauabstände.....	7
Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe	10
Dachausbau und Dachgestaltung.....	11
Gesundheit und Energie	13
C. Zonenvorschriften	14
Allgemeines	14
Bauzonen.....	14
Landwirtschaftszone	17
Baupolizeiliche Masse	18
Schutzgebiete und –objekte	18
D. Beitragspflicht der Grundeigentümer.....	22
E. Zuständigkeiten und Aufgaben der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane	23
F. Widerhandlungen; Schlussbestimmungen	24
Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement.....	25
1. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) gemäss Art. 39 BauR	25
2. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gemäss Art. 40 BauR	26
3. Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 41 BauR	27
Genehmigungsvermerke	28
Anhang B.....	29
Grafische Darstellungen	29

A. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Art. 1

Bedeutung

Das Baureglement (BauR), der ‚Zonenplan Siedlung‘ und der ‚Zonenplan Landschaft‘ bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 2

Geltungsbereich

Das Baureglement – einschliesslich der Anhänge – gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3

Vorbehalt des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts

¹ Das Recht des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten¹.

² In Gebieten mit kommunalen Überbauungsordnungen gilt das Baureglement als ergänzendes Recht. Beim Erlass von Überbauungsordnungen sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze zu beachten.

Art. 4

Verhältnis zum Privatrecht

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

² Die Beurteilung nachbarrechtlicher Streitigkeiten ist Sache des Zivilrichters.

³ Von der Ordnung des öffentlichen Rechts abweichende Vereinbarungen sind nur zulässig, soweit dies ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 5

Besitzstandsgarantie

¹ Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.

¹ Eidgenössische Erlasse: www.admin.ch/ch/d/sr/index.html
Kantonale Erlasse: www.sta.be.ch/belex/d/

² Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut und erweitert werden.

Allgemeine Voraussetzung der Überbauung

Art. 6

Baubewilligungspflicht/
Baubeginn

¹ Wer Bauten oder Anlagen erstellen, ändern oder abbrechen will, benötigt dafür eine Baubewilligung sowie die weiteren, nach dem öffentlichen Recht des Bundes und des Kantons erforderlichen Bewilligungen.

² Eine rechtskräftige Überbauungsordnung ist zudem erforderlich für

- a) besondere Bauten und Anlagen im Sinne des Baugesetzes (Art. 19 und 20 BauG)
- b) das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht.

³ Bevor die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind, darf nicht gebaut werden.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über bewilligungsfreie Bauvorhaben (Art. 5 BewD) und den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD).

Art. 7

Baubewilligung; Voraus-
setzung der Erteilung

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen;
- e) die Vorschriften über die Vorkehrungen zugunsten von Behinderten einhalten.

Art. 8

Verfahren,
Ausnahmen und
Zuständigkeiten

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Für das Verfahren zum Erlass von Überbauungsordnungen gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 ff BauG).

³ Für die Erteilung von Ausnahmen zu den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 24 ff RPG) und des Baugesetzes (Art. 26 ff BauG) massgebend.

⁴ Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach Abschnitt E dieses Reglements und ergänzend nach dem Organisationsreglement der Gemeinde.

Erschliessung

Art. 9

Erschliessung, Strassen-
gestaltung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, vorschriftsgemässe Wasser- und Energieversorgung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

² Die Erschliessung richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes und der Bauverordnung.

³ Die Strassengestaltung ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer auszurichten und hat auf die Landschaft, das Ortsbild und insbesondere auf schützenswerte Objekte Rücksicht zu nehmen.

Art. 10

Planpflicht

Der Gemeinderat kann bei Detailerschliessungsanlagen auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und Art. 9 BauR entsprechende Gestaltung der Erschliessung rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Art. 11

Abstellplätze für Fahr-
zeuge

Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Motorfahrräder und Fahrräder nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 – 56) zu errichten.

Gefahrengebiete

Art. 11b

- Gefahrenbereiche
- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)² wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

² Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

B. Baupolizeiliche Vorschriften

Bauweise und Gestaltung

Art. 12

Ortsübliche Bauge-
staltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass sie zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung erzielen und der Charakter des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

² Für grössere Bauvorhaben und speziell gestaltete Bauten, namentlich in der Kernzone, wird dem Gesuchsteller empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Art. 13

Offene Bauweise

¹ In der ganzen Gemeinde gilt die offene Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit im gesetzlichen Umfang (Art. 75 BauG).

² Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 20 und 22 BauR, gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände gemäss Art. 16 BauR sowie die weiteren speziellen Abstände einzuhalten.

³ Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen, einschliesslich der Anbauten, ist auf die in Art. 48 BauR genannten Masse beschränkt.

Art. 14

Gebäudestellung/
Firststellung

¹ Neubauten längs von Strassen sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

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

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

⁴ Wo es architektonisch oder energetisch begründet oder zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Art. 15

Umgebungsgestaltung
und Terrainveränderung

¹ Die Aussenräume und die Umgebung von Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in das Ortsbild und die Landschaft ergibt.

² Bei der Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung sind:

- a) Neuanpflanzungen mit standortheimischen Bäumen anzulegen;
- b) Meteor- und Oberflächenwasser flächenmässig versickern zu lassen, vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung.

³ Betonmauern, welche das fertige Terrain um mehr als 1.2 m überragen und im Landschaftsbild auffallen, können aus ästhetischen Gründen mit einer Auflage zur Bepflanzung versehen werden, falls bei der Baueingabe zur Umgebungsgestaltung grosse Unsicherheit besteht.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann einen Umgebungsgestaltungsplan verlangen, aus dem Lage und Gestaltung von Hauszugängen, -zufahrten und Abstellplätzen, Stützbauwerken, Böschungen und Einfriedungen sowie die Bepflanzung etc. ersichtlich sind.

Bauabstände

Art. 16

Abstände von
öffentlichen
Strassen und
Wegen

¹ Von Kantonsstrassen ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von Gemeindestrassen ein solcher von mindestens 3.6 m und längs von selbstständigen Fuss- und Radwegen von mindestens 2.0 m einzuhalten, sofern nicht Baulinien andere Abstände festlegen.

² Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von mindestens 2 m, für ständige Einfriedungen ein solcher von mindestens 0.5 m.

³ Der Strassenabstand wird vom bestehenden bzw. projektierten Fahrbahnrand aus gemessen.

⁴ Der Strassenabstand geht den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor.

⁵ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (SBG).

Art. 17

Bauabstände zu
Gewässern

¹ Von Gewässern, deren Abstände nicht mittels einer Gewässerbaulinie festgelegt sind, sind die in den Absätzen 2 bis 4 vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

² Beträgt die Sohlenbreite weniger als 2 Meter, gelten folgende Abstände:

- 7 m für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen
- 5 m für alle übrigen, auch baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen.

³ Misst die Sohlenbreite über 2 Meter:

- 13 m für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen
- 9 m für alle übrigen, auch baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen.

⁴ Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen. Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem Gewässerabstand vor, wenn sie einen grösseren Abstand ergeben.

⁵ Im Uferbereich ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben. Für den Schutz der Gewässer und der Ufervegetation wird auf Artikel 54 Abs. 3 BauR verwiesen.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen den Bauabstand bis auf das zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes notwendige Minimum herabsetzen.

Art. 18

Abstand von Wald und
Gehölzen

¹ Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m. Unterschreitungen sind möglich durch die Festlegung von Baulinien in Überbauungsordnungen oder auf Grund von Ausnahmegesuchen im Baubewilligungsverfahren.

² Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, gemessen ab der mittleren Ausdehnung der Bäume und Sträucher, beträgt für Hochbauten und Anlagen (Strassen, Wege, etc.) mindestens 5 m.

Art. 19

Abstandsvorschriften
gegenüber ZöN / ZSF
und innerhalb dieser
Zonen

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

² Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzung sowie der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der ZöN / ZSF richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

Art. 20

Grenzabstand gegen-
über nachbarlichem
Grund
a) im allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 48 BauR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt 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 die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden sowie bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Art. 21

b) unbewohnte An-
und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt ein allseitiger Grenzabstand von 2.0 m, sofern die folgenden Masse eingehalten werden:

- a) In den Wohnzonen WL und W2 eine Gebäudehöhe von max. 3.0 m und eine Grundfläche von max. 40 m²;
- b) In den übrigen Zonen eine Gebäudehöhe von max. 4.0 m und eine Grundfläche von max. 60 m².

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn ein entsprechendes Recht im Grundbuch eingetragen ist, der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

³ Anbauten sowie Nebenbauten, die nicht mindestens den einfachen kleinen Gebäudeabstand zum Hauptgebäude einhalten, sind an die Gebäudelänge anzurechnen.

Art. 22

c) Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) usw. dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1.20 m in den kleinen und 2.0 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

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

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und ähnliches gelten die Bestimmungen des EG zum ZGB; vorbehalten bleibt Art. 75 SBG.

Art. 23

Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher oder an die Grenze gestellt werden, sofern der vorgeschriebene minimale Gebäudeabstand um nicht mehr als 1/3 unterschritten wird.

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

Art. 24

a) Gebäudeabstand
Allgemein

¹ Der Abstand zwischen zwei Gebäuden muss wenigstens der Summe der zwei dazwischen liegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleibt die Anwendung von Art. 75 BauG und Art. 23 BauR.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 21 BauR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

b) Abstände bei
altrechtlichen
Bauten

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement geltenden Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 BauV unterschritten würden.

Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe

Art. 25

Geschosse

¹ Die erlaubte Geschoszahl ist in Art. 48 BauR festgelegt.

² Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die darüber liegenden Vollgeschosse.

³ Das Kellergeschoss (UG) zählt als Geschoss, wenn

a) die Grundfläche der im UG untergebrachten Wohn- oder gewerblich genutzten Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet)

mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht, oder

- b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden angerechnet, wenn sie eine Breite von 5 m übersteigen oder bei Fassaden von über 15 m Länge mehr als ein Drittel dieser Länge ausmachen. Vorbehalten bleibt Art. 35 BauR.

⁴ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) vorbehalten.

⁵ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn eine Kniewand, gemessen in der Fassadenflucht ab oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, von mehr als 1.0 m Höhe erstellt wird.

⁶ Die lichte Höhe von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, richtet sich nach Art. 67 BauV.

Art. 26

Gebäudehöhe
a) im allgemeinen

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 sowie Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 48 BauR darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

³ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

b) gestaffelte
Gebäude

⁵ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

Dachausbau und Dachgestaltung

Art. 27

Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

Art. 28

Dachgestaltung

¹ Die Dachflächen müssen ruhig und geschlossen wirken. Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen sind untersagt. Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie in der Wohnzone WL Mansarddächer zugelassen, ausser in den unter Absatz 2 genannten Fällen.

² Pultdächer sind für landwirtschaftliche Schuppen und Nebengebäude nach Art. 21 BauR zugelassen.

³ Für Dächer an Hauptgebäuden sind nur Ziegel, dunkelbraune oder schwarz aufgehellte Eternitschiefer und ähnliche, nicht glänzende Materialien zugelassen. An Nebengebäuden, reinen Ökonomiegebäuden, Schuppen und an rein gewerblichen Bauten sind Welleternitplatten zugelassen, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

⁴ Für landwirtschaftliche Schuppen, unbewohnte An- und Nebenbauten sowie zur passiven Sonnenenergienutzung kann die Baubewilligungsbehörde andere Dachformen und –materialien gestatten, sofern sie sich unauffällig ins Gebäude oder die Gebäudegruppe einordnen.

Art. 29

¹ Die Dachneigung darf betragen:

- 35° – 45° in der Kern-, der Landwirtschafts- und der Erhaltungszone;
- 25° – 45° in den übrigen Bauzonen, wobei die First höchstens um 3 m über die max. Gebäudehöhe ragen darf.

² Für Mansarddächer sind andere Neigungswinkel zulässig. Pultdächer müssen eine Neigung von 15° – 20° aufweisen.

³ Das Dach muss an allen Fassaden die Fassadenflucht um mindesten 1 m überschreiten (Vordach); ausgenommen davon sind Pult- und Mansarddächer.

⁴ Dachaufbauten wie Lukarnen und Gauben sowie hochrechteckige Dachflächenfenster von maximal 1 m² Fläche sind gestattet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 49 BauR. Die Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen und haben von den seitlichen Fassaden einen Abstand von min. 1.0 m aufzuweisen.

⁵ Zwischen der obersten Abdeckung von Dachaufbauten und der First des Hauptdaches muss ein vertikaler Abstand von 50 cm eingehalten werden.

Gesundheit und Energie

Art. 30

Besonnung / Belichtung Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 62 BauV).

Art. 31

Energie Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV). Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

Art. 32

Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV ¹ Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind den Nutzungszonen in Art. 48 BauR zugeordnet.

² Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmebewilligungen nach Art. 31 LSV vorbehalten.

C. Zonenvorschriften

Allgemeines

Art. 33

Bedeutung und Geltung ¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.

² Der Zonenplan unterteilt das Baugebiet in Kernzonen, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen, Gewerbebezonen sowie in die Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen mit Planungspflicht und Erhaltungszonen. Er legt zudem die Grünzonen und die Landwirtschaftszone fest.

³ In allen Bauzonen sind die Immissionen der herkömmlichen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden, insbesondere auch der Glockenklang von Tierherden und die nächtliche Bewirtschaftung der Felder zur Anbau- und Erntezeit. Beim Austragen von Jauche ist auf die Sonn- und Feiertage Rücksicht zu nehmen.

Bauzonen

Art. 34

Kernzone K ¹ Die Kernzone K ist eine gemischte Zone für Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnbauten. Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltungen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² In der Kernzone kann unter Vorbehalt der privatrechtlichen Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Dorfbildes erfordert.

³ Bestehende Gebäude dürfen an ihrem Standort und im vorhandenen Ausmass und Volumen um- und wieder aufgebaut werden.

Art. 35

Wohnzone WL ¹ Die Wohnzone WL ist für ruhiges Wohnen in Einfamilien- und Doppel- einfamilienhäusern im Villen- und Landhausstil bestimmt.

² Zwischen den einzelnen Liegenschaften sind grosszügige Durchblicke offen zu halten. Vereinzelt hochstämmige Bäume sind zulässig, sofern es sich um kleinvolumige Laubbäume handelt.

³ Das der südlichen Fassade vorgelagerte Terrain und 2/3 der angrenzenden seitlichen Fassaden können auf das Niveau des Sockelgeschossbodens abgegraben werden.

⁴ Hauptbauten haben gegenüber der Etzelkofenstrasse und den Flurwegen einen minimalen Abstand von 5 m einzuhalten. Die Erschliessung hat ab der Etzelkofenstrasse zu erfolgen.

Art. 36

Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist der Wohnnutzung vorbehalten.

² Es sind ruhige und wenig störende Arbeitstätigkeiten im Sinne von Art. 90 BauV zugelassen.

Art. 37

Wohn- und Gewerbezone WG 2

In der Wohn- und Gewerbezone WG 2 sind Bauten und Anlagen für das Wohnen und für nicht erheblich störende Wirtschaftszweige erlaubt.

Art. 38

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist Gewerbe- und Bürobauten vorbehalten.

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Bestehende Wohnräume dürfen über die Besitzstandsgarantie von Art. 5 BauR hinaus unterhalten, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die Grundeigentümer dieser Wohnungen haben für die Einhaltung der wohnhygienischen Verhältnisse zu sorgen.

Art. 39

Zone für öffentliche Nutzung ZöN

¹ Die Zone für öffentliche Nutzung ZöN ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV werden in besonderen Vorschriften im Anhang A umschrieben.

³ Bereits bestehende, der Zweckbestimmung nicht entsprechende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Art. 40

- Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF
- ¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 78 BauG).
- ² Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone, die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV werden in besonderen Vorschriften im Anhang A umschrieben.

Art. 41

- Zone mit Planungspflicht ZPP
- ¹ Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen, sowie Art. 93 BauG.
- ² Planungszweck, Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze werden in besonderen Vorschriften im Anhang A umschrieben.

Art. 42

- Erhaltungszone EZ
- ¹ Die Erhaltungszone EZ hat den Zweck, innerhalb einer Gebäudegruppe bestehende Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, durch eine Nutzungsänderung erhalten zu können.
- ² Bestehende Hauptbauten können im Rahmen ihres Volumens vollständig umgenutzt und erneuert werden. Soweit das Erscheinungsbild gewahrt wird, ist eine Erweiterung über das im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baureglements bestehende Volumen hinaus um maximal 35% zulässig.
- ³ Neubauten sind nur als unbewohnte An- und Nebenbauten gestattet, sofern sie sich gut ins Siedlungsbild integrieren lassen.
- ⁴ Für Bauvorhaben mit möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird eine Voranfrage empfohlen.

Art. 43

- Grünzone
- Grünzonen (Grünflächen) sind Zonen gemäss Art. 79 BauG.

Art. 44

- Bahnareal
- Für betriebsfremde Bauten und Anlagen auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG 2.

Landwirtschaftszone

Art. 45

Landwirtschaftszone
LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone LWZ umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im allgemeinen Interesse genutzt werden soll.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 ff RPG), des kantonalen Baugesetzes (Art. 80 ff BauG) und den Bestimmungen dieses Reglements.

³ Zweckbauten (Silos etc.) sollen so aufgestellt werden, dass sie das Gesamtbild nicht stören. Sie sollen aus unauffälligen Materialien und Farben bestehen. Ihre grösste Höhe ist auf 13 m beschränkt, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Baukörpers.

⁴ Bauten in der Landwirtschaftszone sind in bestehende Baugruppen einzufügen. Davon ausgenommen sind Aussiedlungen sowie Anlagen, die auf einen anderen Standort angewiesen sind.

Art. 46

Umsetzung der ÖQV

Die Gemeinde kann eine Trägerschaft zur Umsetzung der eidgenössischen Öko-Qualitätsverordnung (ÖQV) bilden. Der Gemeinderat kann ein entsprechendes Konzept ausarbeiten. Die ökologische Vernetzung soll auf freiwilliger Basis entlang den Gewässern, am Waldrand und im Bereich von bestehenden Bestockungen gefördert werden.

Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

Art. 47

Campingplätze,
Ablagerungs- und Materialentnahmestellen,
Autoabbruch

¹ Für die Erstellung von Campingplätzen sowie Ablagerungs- und Materialentnahmestellen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 29 – 35 BauV).

² Für die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben sind die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 – 41 BauV) massgebend.

Baupolizeiliche Masse

Art. 48

Baupolizeiliche Masse

In der ganzen Gemeinde gelten folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Gebäudelängen (GL) und Geschosszahlen (GZ) sowie die Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GL	GZ	ES
Kernzone K / Landwirtschaftszone LWZ:						
Wohnbauten	4 m	10 m	7 m	30 m	2	III
reine Ökonomiebauten	4 m	4 m	7 m	-	-	III
Wohnzone WL	*5m/10m	12 m	4 m	18 m	1+	II
Wohnzone W2	5 m	10 m	7 m	25 m	2	II
Wohn- und Gewerbezone WG2	5 m	10 m	7 m	30 m	2	III
Gewerbezone G	4 m	-	8.5 m	40 m	-	IV
Gewerbezone G2	4 m	-	**9.5 m	60 m	-	IV
Erhaltungszone E	3 m	-	7 m	-	2	III

* nord- und ostseitig 5 m, westseitig 10 m

** Gemittelte Fassadenhöhe bei geneigtem Terrain in Gebäudelängsrichtung

+ zusätzlich Sockelgeschoss

Schutzgebiete und -objekte

Art. 49

Bauliche Schutzobjekte und Schutzgebiete, Baudenkmäler

¹ Die Ortsbildschutzgebiete und die als schützenswert oder als erhaltenswert bezeichneten Bauten, welche im Zonenplan eingetragen sind, gelten als Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte gemäss Art. 9 und 10 sowie Art. 86 BauG. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.

Ortsbildschutzgebiete

² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz ist zu schonen.

Art. 50

- Schützenswerte Bauten ¹ Schützenswerte Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.
- Erhaltenswerte Bauten ² Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.
- Beizug der Fachstelle ³ Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Bauten oder erhaltenswerte Bauten, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle³ in das Verfahren einzubeziehen.
- ⁴ Sind erhaltenswerte Baudenkmäler betroffen, die nicht in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder nicht Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, genügt der Beizug der Gemeinde.
- ⁵ Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art. 51

- Landschaftsschutzgebiet A ¹ Die im Zonenplan ‚Landschaft‘ als Landschaftsschutzgebiet A ausgedehnten Flächen zeichnen sich durch besondere Schönheit und Eigenart aus. Ihr Charakter ist uneingeschränkt zu erhalten.
- ² Landschaftsschutzgebiete A dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht zugelassen, es sei denn, diese stehen in einem direkten Zusammenhang mit einer landschaftlich-ökologischen Aufwertung. Landwirtschaftliche Kleinbauten (Unterstände, Bienenhäuser etc.) können, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut ins Landschaftsbild einfügen, in Absprache mit der zuständigen Gemeindegemeindekommission bewilligt werden.

Art. 52

- Landschaftsschutzgebiet B ¹ Die im Zonenplan ‚Landschaft‘ als Landschaftsschutzgebiet B ausgedehnten Flächen zeichnen sich vor allem durch ihre Funktion als Übergangsbereiche zwischen unterschiedlichen Lebensräumen und ihre Pufferfunktion aus. Sie sind weitgehend unberührt und sollen diesen Charakter auch in Zukunft beibehalten.

³ Fachstelle für Baudenkmäler ist die kantonale Denkmalpflege. Andere Fachstellen nennt das Fachstellenverzeichnis nach Art. 22 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD (BSG 725.1)) vom 22. März 1994

² Landschaftsschutzgebiete B dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht zugelassen, es sei denn, diese stehen in einem direkten Zusammenhang mit einer landschaftlich-ökologischen Aufwertung.

³ Die Realisierung landwirtschaftlich genutzter Bauten ist gestattet, wenn ausserhalb des Landschaftsschutzgebietes B nachweislich kein anderer Standort gefunden wird. Bauliche Veränderungen sowie Umgestaltungen des Terrains bedürfen der Beurteilung durch die zuständige Gemeindekommission. Allfällige Bauten und Anlagen müssen sich gut in die Umgebung einfügen. Die zuständige Gemeindekommission kann ökologische Ersatzmassnahmen oder eine sorgfältige angepasste Umgebungsgestaltung verlangen.

Art. 53

Siedlungstrennung

¹ Das im Zonenplan ‚Landschaft‘ als Siedlungstrennung bezeichnete Gebiet dient primär der Freihaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen von Bauten und Anlagen zwischen Grafenried und Fraubrunnen. Ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungen ist zu verhindern.

² Das Siedlungstrenngebiet darf landwirtschaftlich genutzt werden. Grössere Bauten und Anlagen, auch landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude oder Hallen, sind untersagt. Gestattet sind jedoch einfache landwirtschaftliche Bauten, die der Nutztierhaltung dienen, sofern eine landschaftsverträgliche Gestaltung möglich ist.

³ Massnahmen, die der Aufwertung der Landschaft bzw. der Ökologie dienen, sind erwünscht.

Art. 54

Gewässer- und Uferbereiche

¹ Natürliche oder naturnahe Abschnitte von Fliessgewässern dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden. Sanierungsmassnahmen sind nach ingenieurbioologischen Methoden auszuführen. Die Aufwertung der Fliessgewässer (Ausdolungen, Renaturierungen) sind erwünscht und durch die Gemeinde aktiv anzustreben.

² Die Ufergehölze sind geschützt und dürfen weder entfernt noch in ihrer Ausdehnung geschmälert werden. Sie sind sachgemäss zu pflegen.

³ In einem Abstand von mindestens 3 Metern ab der Uferlinie ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden verboten. Dieser Terrainstreifen ist als Dauergrünland zu bewirtschaften. Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Beiträge an diese richten sich nach Art. 55 Abs. 2 BauR.

Art. 55

Geschützte Naturobjekte
Im allgemeinen ¹ Die im Zonenplan ‚Landschaft‘ bezeichneten Naturobjekte (gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG) bezwecken den Schutz wertvoller Landschaftselemente und Lebensräume seltener bzw. gefährdeter Tiere und Pflanzen sowie Naturressourcen; sie dienen dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung der Landschaft.

² Die Gemeinde regelt deren Nutzung, allfällige Nutzungseinschränkungen sowie deren Pflege und Unterhalt mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Bewirtschafter. Die Gemeinde kann Beiträge an Mehraufwand bzw. Minderertrag sowie für besondere gestalterische Massnahmen zur Wahrung und Förderung des Schutzzweckes leisten.

³ Die Schutzobjekte und deren nähere Umgebung sind von jeglichen baulichen Massnahmen freizuhalten. Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden, sind untersagt.

Art 56

Hecken und Feldgehölze ¹ Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht⁴ geschützt.

² Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Aufwertende Massnahmen bezüglich der Artenvielfalt sind erwünscht. Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Beiträge richten sich nach Art. 55 Abs. 2 BauR.

Art. 57

Einzelbäume, Baumgruppen ¹ Die im Zonenplan ‚Landschaft‘ aufgeführten Bäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind geschützt.

² Das Fällen alter oder kranker Bäume ist erlaubt, wenn das öffentliche Interesse daran ausgewiesen wird oder eine Gefährdung besteht. In Absprache mit der zuständigen Gemeindekommission ist für einen mindestens gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

³ Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Beiträge richten sich nach Art. 55 Abs. 2 BauR.

Art. 58

Besondere Objekte Im Gebiet „Brähhütte“ wurde in früheren Zeiten Sandstein gebrochen. Der Standort ist historisch bedeutend und deshalb von Bauten und Anlagen

⁴ Natur- und Heimatschutzgesetz, Jagdgesetz

freizuhalten. Der Gemeinderat kann aufwertende und gestaltende Massnahmen anordnen.

Art. 59

Archäologische
Bodenfunde und
Schutzgebiete

¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeindeverwaltung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

² Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach Zustimmung des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern durchgeführt werden.

Art. 60

Historische Verkehrs-
wege (IVS)

¹ Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege (IVS) sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche, -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, weg-
begleitende Einrichtungen) geschützt. Wegleitend ist die IVS-Dokumentation.

² Die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS, ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen.

D. Beitragspflicht der Grundeigentümer

Art. 61

Grundsatz

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, an die Aufwendungen für Erschliessungsanlagen, die ihnen besondere Vorteile bringen, angemessene Beiträge zu leisten (Art. 111 ff BauG).

Art. 62

Ausgleich eines
Planungsvorteils

Wird durch eine Planungsmassnahme einem Grundeigentümer ein Planungsvorteil verschafft, so kann die Gemeinde einen angemessenen Anteil des Mehrwertes gemäss Art. 142 BauG abschöpfen.

E. Zuständigkeiten und Aufgaben der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

Art. 63

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr. Der Gemeinderat ist zudem Baupolizeibehörde.

² Er beschliesst insbesondere:

- a) über die Erteilung der Baubewilligungen im Rahmen des Baubewilligungsdekretes (Art. 9 BewD)
- b) über die Erteilung von Ausnahmen soweit die Gemeinde zuständig ist Baubewilligungsverfahren;
- c) über die Erhebung und Rückzug von Einsprachen.
- d) den Erlass von Planungszonen nach Artikel 62 BauG;
- e) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und solchen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 66 Abs. 3 BauG).

Baupolizeibehörde

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Absatz 2 Bst. b und c obliegenden Vorkehren anzuhalten;
- d) Anordnungen und Massnahmen gemäss Artikel 45 bis 47 BauG zu treffen;
- e) zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere der ästhetischen Prüfung, eine neutrale Fachinstanz beizuziehen;
- f) besondere Aufwendungen beim Baubewilligungsverfahren dem Gesuchsteller zu belasten, namentlich für den Beizug von Experten. Der Gesuchsteller ist hierüber vorher zu benachrichtigen;
- g) für alle Bauvorhaben bei geschützten Bauten, auch für An- und Umbauten und Fassadenänderungen, den Beizug einer neutralen Fachinstanz zu verlangen.

Art. 64

Baukontrolle

Die Baukontrollkommission hat zu Handen des Gemeinderates die im Baubewilligungsdekret (Art. 47 BewD) vorgeschriebenen Kontrollen durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

F. Widerhandlungen; Schlussbestimmungen

Art. 65

Widerhandlungen Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

Art. 66

Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 67

Aufhebung bestehender Vorschriften Das Baureglement und der Zonenplan vom 12. August 1991 werden mit dem Inkrafttreten gemäss Art. 66 BauR aufgehoben.

Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement

1. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 39 BauR

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
ZöN A	Schulhaus, Kindergarten ES II	<ol style="list-style-type: none">1. Schulanlage mit Turnhalle und Aussenanlagen, Kindergarten, Wohnhaus2. Bestehend; Erneuerungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind zulässig. Erweiterungen sind in Form eines Pavillons oder gestützt auf einen Wettbewerb oder eine Beurteilung durch eine Fachinstanz gestattet.
ZöN B	Friedhof ES II	<ol style="list-style-type: none">1. Friedhof, Parkplatz zu Kirche und Friedhof2. Bestehend/Neu; Neu- und Erweiterungsbauten haben sich auf das betrieblich erforderliche Mass zu beschränken.
ZöN C	Kirche ES II	<ol style="list-style-type: none">1. Kirche, Pfarrhaus, Kirchgemeindehaus, Jugendtreff und Umgebung2. Bestehend; bauliche Veränderungen sind in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege zugelassen.
ZöN D	Gemeindeverwaltung ES III	<ol style="list-style-type: none">1. Gemeindeverwaltung mit Schulungs- und Wohnräumen, etc. (altes Schulhaus)2. Bestehend; für Neu- und Erweiterungsbauten sind die baupolizeilichen Masse und die Gestaltungsvorschriften der Kernzone einzuhalten.
ZöN E	Parkplatz RBS	<ol style="list-style-type: none">1. Fahrzeugabstellplätze2. Bestehend; Zulässig sind Velounterstände. Die Randflächen sind als Grünbereiche zu gestalten.

2. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gemäss Art. 40 BauR

ZSF Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3. Weitere Bestimmungen
ZSF 1	Sportanlage	<ol style="list-style-type: none">1. Sportplatz für Sportarten „im Freien“2. Bestehend; Bauten mit einer max. Grundfläche von 100 m² und einer max. Gebäudehöhe von 4 m sind gestattet.3. Endet die Nutzung als Sportanlage, so ist das Terrain zu rekultivieren und der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
ZSF 2	Bärenbachweg ES III	<ol style="list-style-type: none">1. Nicht gewerbsmässige Pferdehaltung2. Parzelle 394: max. 6 Pferdeboxen mit Stallauslauf; baupolizeiliche Masse: - max. Gebäudehöhe: 5 m - max. Gebäudegrundfläche: 200 m² Parzelle 643: südlicher Teil: Reit- und Pferdeauslaufplatz von max. 900 m², keine Bauten nördlicher Teil: naturnaher Garten mit Biotop und Gartenhalle, keine zusätzlichen Bauten3. Erschliessung über den Bärenbachweg.

3. Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 41 BauR

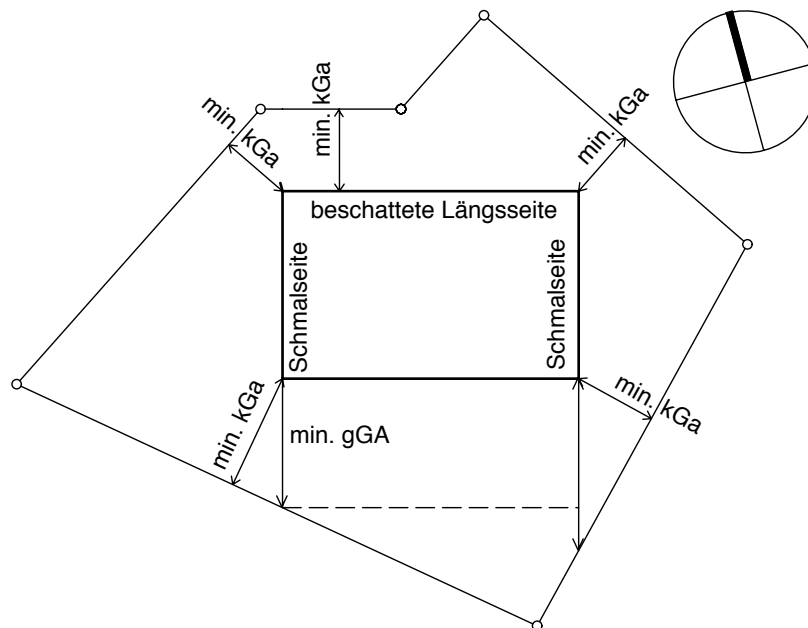
ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP 1	Lindächer ES II	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="730 595 1458 734">1. Die ZPP „Lindächer“ bezweckt die Sicherstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit Gemeinschaftsanlagen sowie deren Erschliessung und der Gestaltung des Siedlungsrandes.<li data-bbox="730 775 1458 1099">2. Gestattet ist Wohnnutzung, wobei maximal 2-geschossige Doppel-, Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser vorzusehen sind. Als baupolizeiliche Masse gelten eine Gebäudehöhe von max. 6 m und eine Gebäudelänge von max. 30 m. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Perimeters sind die Abstände der Wohnzone W2 einzuhalten. Die internen Abstände sind frei.<li data-bbox="730 1140 1458 1845">3. Die Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Der Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone ist klar abzugrenzen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Hauptbauten haben gegenüber der Kantonsstrasse, der Landwirtschaftszone und der angrenzenden Bauzone einen Abstand von mind. 6 m einzuhalten. Eine gemeinschaftliche Parkieranlage ist an der Bernstrasse anzuordnen und ab dieser zu erschliessen. Im Zentrum des Areals ist ein grösserer halb-öffentlicher Aufenthaltsbereich anzulegen. Zwischen Bernstrasse und Sinfonieweg auf der Parzelle Nr. 506 ist eine Wegverbindung sicherzustellen. Für Fussgänger und Velofahrer ist die sichere Querung der Bernstrasse im Bereich des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Anhang B

1. Grafische Darstellungen

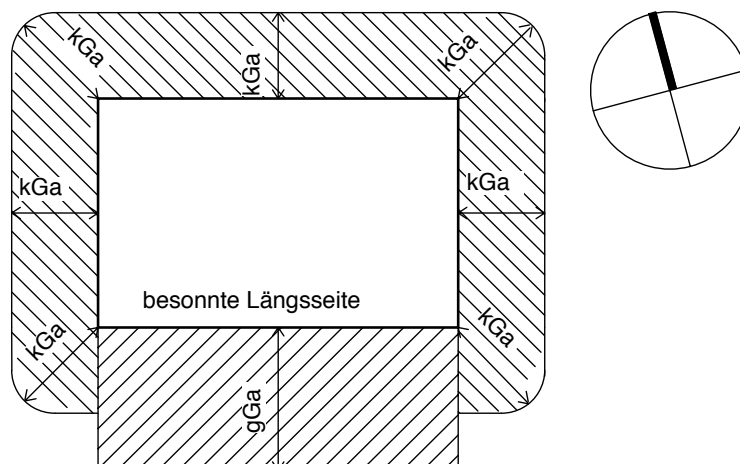
Grenzabstand (Art. 20)

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



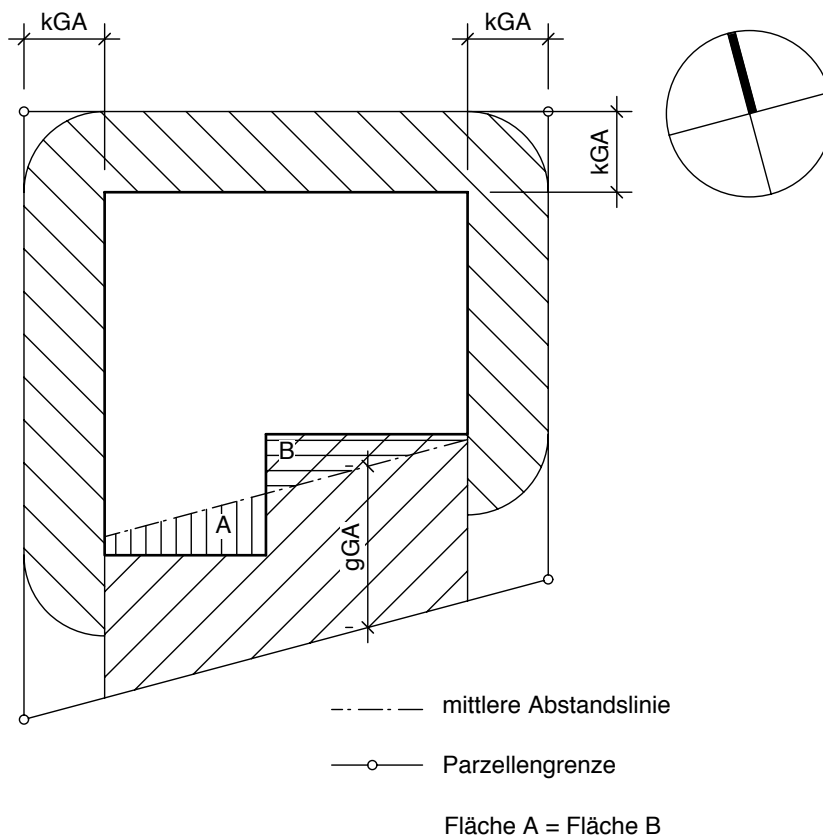
Der **große Grenzabstand** (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

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



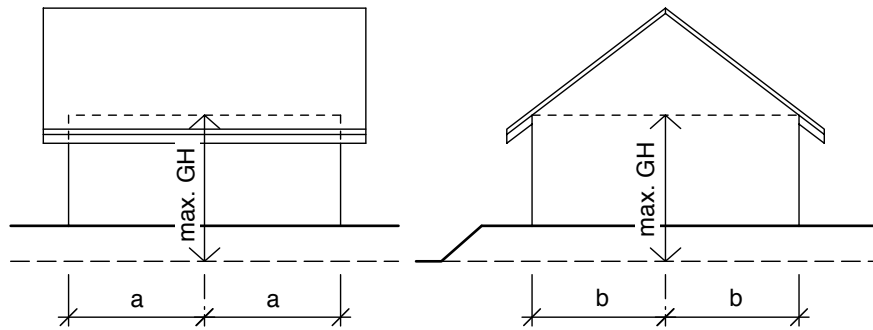
Gemittelter grosser Grenzabstand bei Winkelbauten und im Grundriss gestaffelter Bauten

- a. Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen;
- b. 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-Rücksprünge (baufreie Flächen);
- c. Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- d. Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem, von ihrer Ausdehnung berechneten, kleinen Grenzabstand an die Nachbar-grenze heranreichen.



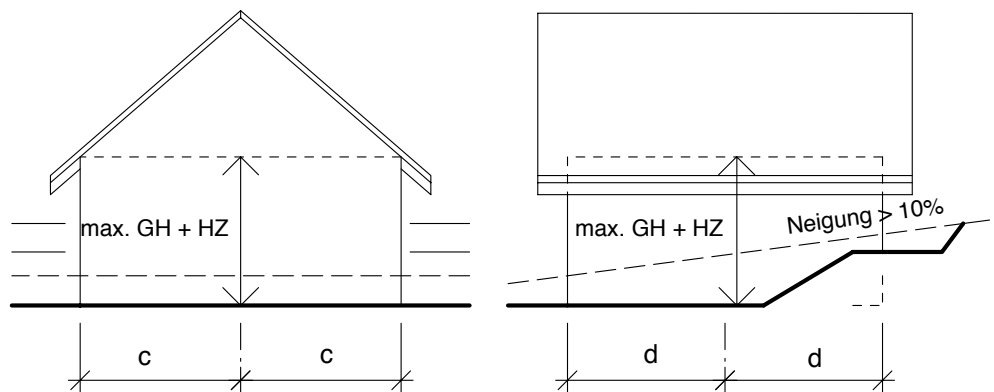
Gebäudehöhe GH (Art. 26)

Gebäudehöhe allgemein



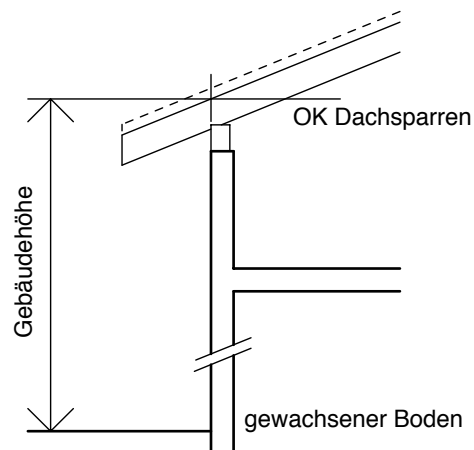
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

HZ = Hangzuschlag

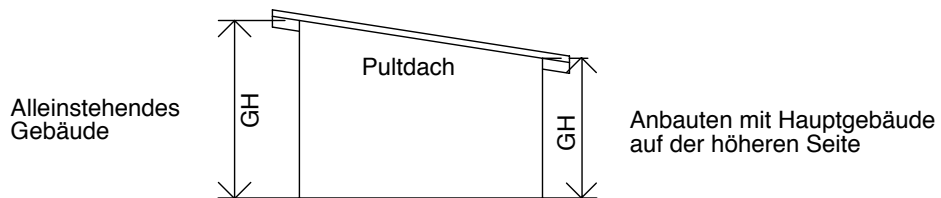


----- gewachsenes Terrain
———— fertiges Terrain

Messweise Gebäudehöhe (Art. 26)

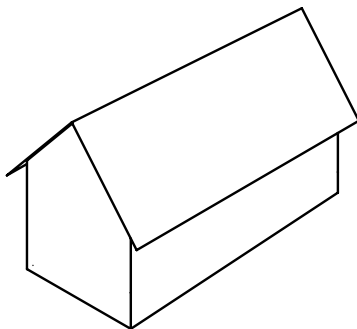


Messweise Gebäudehöhe bei Pultdächern (Art. 26)

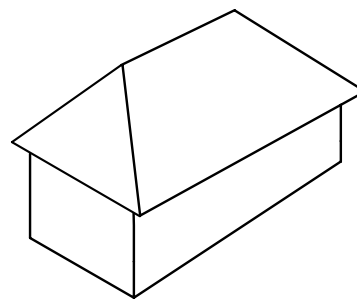


Dachformen (Art. 28)

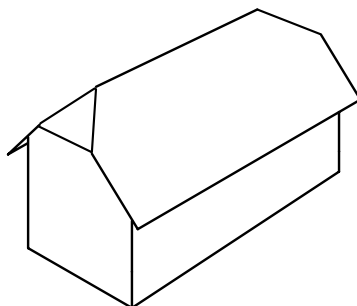
Satteldach



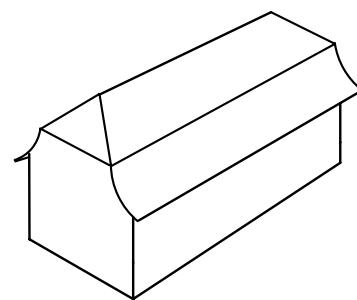
Walmdach



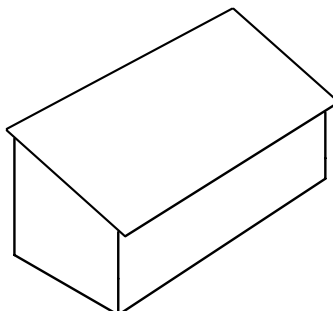
Krüppelwalmdach



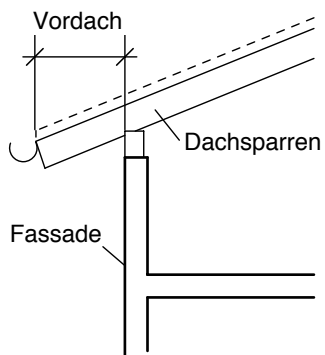
Mansarddach



Pultdach

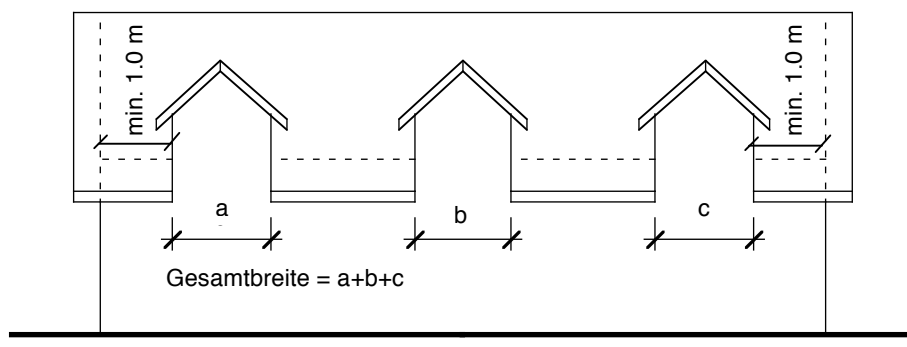


Messweise für Vordach (Art. 29 Abs. 3)



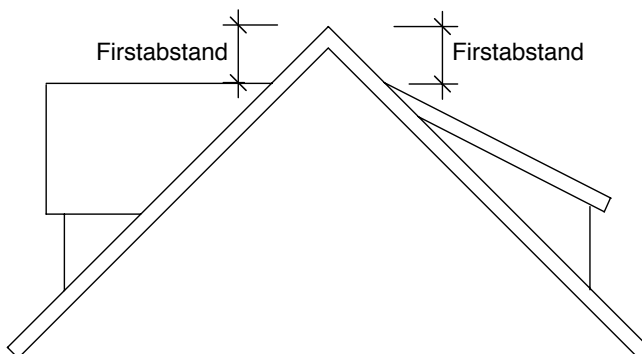
Dachaufbauten (Art. 29 Abs. 4)

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.



Firstabstand (Art. 29 Abs. 5)

Der Firstabstand beträgt mindestens 0.5 m.



Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EGzZGB)

