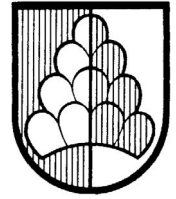


Gemeinde Gelterfingen



Baureglement

Bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde

Inhaltsverzeichnis

	Artikel	Seite
I. Abkürzungen gesetzlicher Erlasse		5
II. Bauvorschriften		6
1. <u>Allgemeines</u>		6
1.1 Allgemeine Bestimmungen		
· Geltungsbereich	1	6
· Vorbehalt anderen Rechts	2	6
· Verhältnis zum Privatrecht	3	6
· Besitzstandsgarantie	4	6
1.2 Allgemeine Voraussetzung der Überbauung		6
· Baubewilligungspflicht	5	6
· Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	6	7
2. <u>Baupolizeiliche Vorschriften</u>		8
2.1 Bauweise		8
· Offene Bauweise	7	8
· Gestaltungsfreiheit	8	8
2.2 Mass der Nutzung		8
· Mass der Nutzung	9	8
2.3 Bauabstände		8
· Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien	10	8
· Bauabstand von öffentlichen Strassen	11	8
· Bauabstand von Gewässern	12	9
· Bauabstand vom Wald	13	9
· Bauabstand gegenüber der Landwirtschaftszone	14	10
· Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund		10
a) Allgemeines	15	10
b) An- und Nebenbauten	16	10
c) Unterirdische Bauten	17	10
d) Tiefbauten und dergleichen	18	11
e) Unterschreitung durch Bauteile	19	11
f) Anlagen und Bauten im Grenzabstand	20	11
· Gebäudeabstand	21	11
2.4 Gebäudelänge und -tiefe, Gebäudehöhe, Geschosse		12
· Gebäudelänge, Gebäudetiefe	22	12
· Gebäudehöhe	23	12
· Geschosse, Geschosszahl	24	12

2.5	Bau- und Umgebungsgestaltung		13
	· Grundsätze	25	13
	· Gebäudestellung, Firstrichtung	26	13
	· Dachausbau	27	13
	· Dachgestaltung	28	13
	· Umgebungsgestaltung	29	15
2.5	Lärmschutz, Energie		15
	· Lärmschutz	30	15
	· Energie	31	15
3.	<u>Zonen- und Gebietsvorschriften</u>		16
3.1	Bedeutung		16
	· Allgemeines	32	16
3.2	Bauzonen		16
	· Wohnzone W2 „Houene“	33	16
	· Dorfzone D2	34	16
	· Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN	35	16
	· Baupolizeiliche Masse	36	17
3.3	Landwirtschaftszone		17
	· Begriff, bauliche Nutzung	37	17
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte		18
	· Allgemeines	38	18
	· Landschaftsschutzgebiete	39	18
	· Naturobjekte	40	19
	· Ortsbildschutzgebiete	41	19
	· Baudenkmäler	42	20
	· Bezug Denkmalpflege, bzw. archäologischer Dienst	43	20
4.	<u>Verfahrensvorschriften</u>		21
	· Baubewilligungs- und Planerlassverfahren	44	21
	· Baupolizei	45	21
5.	<u>Straf- und Schlussbestimmungen</u>		22
	· Widerhandlungen	46	22
	· Inkrafttreten	47	22
	· Aufhebung bestehender Vorschriften	48	22
III.	Genehmigungsvermerke		23

IV.	Anhang	24
1.	<u>Anhang 1:</u> Grafische Darstellungen	24
1.1	Gebäudelänge und -tiefe	24
1.2	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund	25
1.3	Gebäudehöhe	28
2.	<u>Anhang 2:</u> Erschliessungskategorien des Strassennetzes	31
3.	<u>Anhang 3:</u> Einführungsgesetz zum ZGB, Artikel 79 c - n	32

I. Abkürzungen gesetzlicher Erlasse

Bund

LSV	Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1989
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 1.10.1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989
StoV	Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9.6.1986
ÖQV	Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft vom 4.4.2001

Kanton

BauG	Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22.3.1994
DPG	Gesetz über die Denkmalpflege vom 8.9.1999
EGzZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches
EnG	Energiegesetz vom 14.5.1981
EnV	Allgemeine Energieverordnung vom 17.2.1982
GG	Gemeindengesetz vom 16.3.1998
LKV	Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5.11.1997
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

BauR	Baureglement
------	--------------

II. Bauvorschriften

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

- Geltungsbereich
- 1 Das Baureglement, einschliesslich Anhang 2, bildet zusammen mit den Zonenplänen¹ die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
 - 2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
 - 3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

- Vorbehalt des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts
- Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Waldgesetzes, des Baugesetzes und deren Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

Art. 3

- Verhältnis zum Privatrecht
- 1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.²
 - 2 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
- 1 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.³
 - 2 Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

1.2 Allgemeine Voraussetzung der Überbauung

Art. 5

- Baubewilligungspflicht
- 1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die 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.
 - 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn⁴ und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis.⁵

¹ Zonenplan Nr. 1 (ganzes Gemeindegebiet) und Zonenplan Nr. 1a (Ausschnitte Baugebiet)

² Insbesondere Art. 79 EGzZGB; siehe auch Artikel 79 c-n im Anhang 4 dieses Reglementes

³ Art. 3 BauG; Art. 63 Abs. 4 SBG; Art. 90 BauV

⁴ Art. 39 BewD

⁵ Art. 1 Abs. 3 BauG; Art. 5 BewD

Art. 6

Baubewilligung;
Voraussetzung
der Erteilung

- 1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen der Baugesetzgebung entsprechen.⁶
- 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;⁷
 - d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder⁸ und, wo dies vorgeschrieben ist, über einen Kinderspielplatz sowie über Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen⁹ verfügen;
 - e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.
- 3 Die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen bildet des kantonale Recht.¹⁰

⁶ Art. 2 BauG

⁷ Art. 9 BauG; Art. 12ff BauV

⁸ Art. 16ff BauG; Art. 49ff BauV

⁹ Art. 15 BauG; Art. 42 BauV

¹⁰ Art. 26ff BauG; Art. 81ff BauG (Art. 23f RPG); Art. 66 SBG

2. Baupolizeiliche Vorschriften

2.1 Bauweise

Art. 7

- Offene Bauweise
- 1 Für das gesamte Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise.
 - 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Art. 8

- Gestaltungsfreiheit
- 1 Soweit die Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.¹¹
 - 2 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, das den Anforderungen eines Vorprojektes entspricht.
 - b) Umgebungsgestaltungsplan mit Eintrag der gemeinsamen Spielflächen und Abstellplätze für Fahrzeuge.
 - c) Soweit dies notwendig ist, unterschriebene privatrechtliche Vereinbarungen, welche die Durchführung der Überbauung sicherstellen.

2.2 Mass der Nutzung

Art. 9

- Mass der Nutzung
- Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den in Art. 36 aufgeführten Bestimmungen.

2.3 Bauabstände

Art. 10

- Allgemeines;
Verhältnis zu Baulinien
- 1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.
 - 2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Art. 11

- Bauabstand von öffentlichen Strassen
- 1 Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5 m, von Strassen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.
 - 2 Für die Einteilung der Strassen in solche der Basis- oder der Detailerschliessung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes¹² sowie Anhang 2 dieses Reglementes.

¹¹ Art. 75 BauG

¹² Art. 106f BauG

3 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes¹³.

Art. 12

Bauabstand
von Gewässern

- 1 Mit der Raumsicherung der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert werden. Die Bauabstände gelten für offene und eingedolte Gewässer.
- 2 Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) die folgenden Bauabstände:

Gewässerkategorien	Bauabstand	Gewässername
Gewässertyp 1	5 m	Stutzbach Pintengraben Danielsbach
Gewässertyp 2	13 m	Müsche
Gewässertyp 3	15 m	Gürbe

- 3 Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).
- 4 Wenn dies besondere Verhältnisse rechtfertigen, kann die Baubewilligungsbehörde bei den Gewässertypen 2 und 3 den Bauabstand für Hochbauten im Baugebiet bis max. 3 m herabsetzen.
- 5 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 wieder entfernbare Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
 - d) einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.
- 6 Bauten und Anlagen im, am, über und unter dem Gewässer, die weniger als 10 m vom Gewässer erstellt werden sollen, bedürfen einer wasserbaupolizeilichen Bewilligung¹⁴.

Art. 13

Bauabstand vom
Wald

Bauten und Anlagen auf und unter der Erdoberfläche, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung fallen, haben einen Waldabstand von 30 m einzuhalten, sofern der Waldabstand nicht durch eine Waldbaulinie festgelegt ist.

¹³ Art. 63ff SBG

¹⁴ Art. 48 WBG

Art. 14

Bauabstand gegenüber
der Landwirtschaftszone

- 1 Gegenüber der Grenze zur Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen in Bauzonen einen Bauabstand von mindestens 4 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Gebäude-, Strassen- und andere Abstände einen grösseren Bauabstände erfordern.
- 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen müssen gegenüber der Landwirtschaftszone einen Bauabstand von 2.0 m einhalten.

Art. 15

Bauabstand gegenüber
nachbarlichem Grund:
a) Allgemeines

- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die in Art. 36 festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.
- 2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.
- 3 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 anderen 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.
- 4 Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste und waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung der Vorbauten wie Balkone und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.

Art. 16

b) Anbauten und
Nebenbauten

- 1 Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3 m und deren Grundfläche 20 m² nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.
- 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.
- 3 An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 7.

Art. 17

c) Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbars bis an die Grundstücksgrenze heranreichen.
- 2 Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 18

- d) Tiefbauten und dergleichen
- 1 Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.
 - 2 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen Tiefbauten und dergleichen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art. 19

- e) Unterschreitung
- 1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz¹⁵. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand¹⁶ in der Regel nicht unterschritten werden.
 - 2 Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist ohne Ausnahmegewilligung möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung). Der reglementarische Gebäudeabstand muss dabei gewahrt bleiben.

Art. 20

- f) Anlagen und Bauten im Grenzabstand
- 1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch Bauteile mit Seitenwänden und abgestützte Bauteile) dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 2 m zur Grenze einhalten.
 - 2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.¹⁷

Art. 21

- Gebäudeabstand
- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird der Abstand berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen den Gebäuden läge.
 - 2 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden¹⁸.
 - 3 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau sowie die Gestaltungsfreiheit¹⁹.

¹⁵ Art. 26 BauG

¹⁶ Art. 79ff EGzZGB

¹⁷ siehe auch Anhang 4 dieses Reglementes

¹⁸ Art. 22 Abs. 3 BauV

¹⁹ Art. 75 BauG

2.4 Gebäudelänge- und tiefe, Gebäudehöhe, Geschosse

Art. 22

- | | |
|--|--|
| Gebäudelänge (GL)
Gebäudetiefe (GT) | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Länge und Tiefe der Gebäude- oder Gebäudegruppen ist, einschliesslich der Anbauten, auf die in Art. 36 genannten Masse beschränkt. 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen oder gestaffelten Grundrissen ist die Gesamtlänge und -tiefe am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen. |
|--|--|

Art. 23

- | | |
|-------------------|---|
| Gebäudehöhe
GH | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.
Liegt das fertige Terrain nach Abgrabungen unter dem gewachsenen Boden, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain aus gemessen. An die Gebäudehöhe nicht angerechnet werden Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite beträgt. 2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.
Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. 3 Die in Artikel 36 festgelegte Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen, überschritten werden. 4 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe versetzt sind, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss um mindestens 1.00 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. |
|-------------------|---|

Art. 24

- | | |
|-------------------------------|--|
| Geschosse, Geschosszahl
GZ | <ol style="list-style-type: none"> 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet. 3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe 1.20 m überschreitet (gemessen in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren). |
|-------------------------------|--|

2.5 Bau- und Umgebungsgestaltung

Art. 25

- Grundsätze
- 1 Bauten und Anlagen sind derart zu gestalten, dass sie sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen und mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.
 - 2 Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind vor allem die folgenden Kriterien zu beachten:
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes
 - Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl
 - Eingliederung in das bestehende Gelände und Gestaltung der Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern)
 - Anlage und Gestaltung der Verkehrsflächen (Zufahrten, Eingänge, Treppen, Abstellplätze für Fahrzeuge)
 - Versickerungsfähigkeit der Oberflächenbeläge
 - Grünbereiche und raumbildende Bepflanzung

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, wie das Bauvorhaben die aufgeführten Kriterien umsetzt.
 - 3 Im Baubewilligungsverfahren kann einer störenden Bau- und Umgebungsgestaltung die Bewilligung versagt werden. Die Baupolizeibehörde ist befugt, zur besseren Beurteilung eines Bauvorhabens weitergehende Unterlagen zu verlangen (Modell, Fotomontage, Farbmuster, Materialmuster und dergleichen) und auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz²⁰ beizuziehen.

Art. 26

- Gebäudestellung, Firstrichtung
- 1 Neubauten sind längs Strassen 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 nach Möglichkeit der überlieferten Bauweise anzupassen.
 - 4 Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.

Art. 27

- Dachausbau
- Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene und über der gesamten Grundrissfläche zulässig. Der Einbau offener Galerien ist gestattet.

Art. 28

- Dachgestaltung
- 1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.

²⁰ Art. 15, 23 und 52f BewD

Die Bewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Orts- oder Baugruppenbildes bei Neu- und Umbauten eine Anpassung an bestehende Dachformen und Bedachungsmaterialien zu verlangen.

- 2 Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichgeneigten Hauptdachflächen gestattet.
Die Stirnseite ist an den kürzeren Gebäudeseiten vorzusehen.
Der Firstwinkel, der durch die beiden Hauptdachflächen gebildet wird, darf 90° nicht unterschreiten. Die minimale Dachneigung beträgt in den Wohnzonen 20°, in den übrigen Zonen 30°. ²¹
Die Dächer haben einen angemessenen, allseitigen Dachvorsprung aufzuweisen, der mindestens 60 cm beträgt.
- 3 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, deren Grundfläche 60m² nicht übersteigt, sind schwach geneigte Schrägdächer, wie auch Pult- und Flachdächer gestattet.
- 4 Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Als Dachaufbauten sind Lukarnen (Gauben), Quergiebel, Firstoblichter (Dachreiter) und Dachflächenfenster gestattet. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Energiekollektoren (Wärmekollektoren, Fotovoltaik), Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen 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. Als Länge gilt die horizontal auf der Dachfläche gemessene, grösste Ausdehnung der Dachaufbauten.
Aus gestalterischen Gründen kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelaufbauten verlangen.
 - c) Neben Dachflächenfenstern ist pro Dachseite nur noch eine Art von Dachaufbauten zulässig.
Ausser bei Firstoberlichtern oder kleinen Dachflächenfenstern sind übereinander liegende Dachaufbauten nicht gestattet.
Im Walm und im Krüppelwalm (Gehrschild) dürfen keine Dachaufbauten angebracht werden.
 - d) Lukarnen, Dachschepper und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 60 cm an die First- oder Gratlinie heranreichen.
 - e) Giebelaufbauten dürfen die First- und Gratlinie nicht überragen.
 - f) Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen.
 - g) Dachschepper haben eine Dachneigung von mindestens 10° aufzuweisen.
- 5 Die Anlage von Energiekollektoren ist in den Ortsbildschutzgebieten sowie an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten bewilligungspflichtig.
Bei einer störenden Gestaltung kann die Bewilligungsbehörde eine andere Anordnung der Kollektoren verlangen oder den Bauabschlag erteilen.
Für die Anlage von Energiekollektoren, die keiner Baubewilligung bedürfen, gelten die Bestimmungen der Baugesetzgebung. ²²

²¹ Angabe der Dachneigungen in Graden alter Teilung (360° Kreisumfang)

²² siehe Art. 6 BewD

Art. 29

- Umgebungsgestaltung
- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist derart zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Umgebung ergibt.
Terrainveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind so anzulegen, dass sie sich in das vorgegebene Gelände einfügen und dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
 - 2 Terrainveränderungen sind wenn immer möglich mit natürlichen und begrünten Böschungen zu gestalten.
 - 3 Bei Bauvorhaben, die den Umgebungsbereich betreffen, ist mit dem ordentlichen Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der mindestens die folgenden Inhalte verbindlich festlegt:
 - Abmessungen und Art der Stützmauern und Böschungen
 - Grobabgrenzung und Art der Bodenbeläge
 - Lage der Hauszufahrt und Anordnung von Abstellplätzen im Umgebungsbereich
 - Lage der raumbildenden Bäume und Hecken
 - Anordnung allfälliger Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und Kompostierplätze

Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.

2.6 Lärmschutz, EnergieArt. 30

- Lärmschutz
- 1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
 - 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ES ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

Art. 31

- Energie
- 1 Bei Neu- und Umbauten ist eine sparsame Energienutzung vorzusehen.
Dabei ist der Einsatz regionseigener Energieträger zu prüfen (Holz, Erd- und Umweltwärme, Sonnenenergie).
 - 2 Bei Bauvorhaben mit mehreren Gebäuden und bei Überbauungen nach Art. 75 Baugesetz kann der Gemeinderat Versorgungskonzepte verlangen. In den Konzepten ist eine weitergehende Nutzung der erneuerbaren Energieträger zu prüfen.

3. Zonen- und Gebietsvorschriften

3.1 Bedeutung

Art. 32

- Allgemeines
- 1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung und der Nutzungsbeschränkungen.
 - 2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

3.2 Bauzonen

Art. 33

- Wohnzone
W 2 „Houene“
- 1 Die Wohnzone ist eine Zone für Wohnnutzungen.
 - 2 Stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen etc.), noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.
 - 3 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.²³ In dem durch den Schiessplatz mit Lärm vorbelasteten Bereich der Zone, der im Zonenplan schraffiert bezeichnet ist, gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.²⁴

Art. 34

- Dorfzone
D 2
- 1 Die Dorfzone ist eine Zone für gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen).
 - 2 Gewerbliche Nutzungen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.²⁵
 - 3 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.²⁶

Art. 35

- Zonen für öffentliche Nutzungen
ZöN
- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
 - 2 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Schulhaus	bestehend	gemäss bestehender Überbauung	III
B	Wehrdienste	bestehend	gemäss bestehender Überbauung	III

²³ Art. 43 LSV
²⁴ Gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV
²⁵ Art. 89ff BauV
²⁶ Art. 43 LSV

Art. 36

Baupolizeiliche Masse

Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Bauzone	kGa	gGa	GH	GZ	GL	GT	ES
W 2	4.00	8.00	7.00	2	24.00	12.00	II III *
D 2	4.00	8.00	7.00 8.00**	2	24.00 30.00**	12.00 15.00**	III

* Für lärmvorbelastete Teile der Wohnzone Houene

** Anteil der gewerblichen Nutzung grösser als 30%

Abkürzungen:

kGa:	Kleiner Grenzabstand	(Art. 15)
gGa:	Grosser Grenzabstand	(Art. 15)
GH:	Gebäudehöhe	(Art. 23)
GZ:	Geschosszahl	(Art. 24)
GL:	Gebäudelänge	(Art. 22)
GT:	Gebäudetiefe	(Art. 22)
ES:	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	(gemäss Art. 43 LSV)

3.3 LandwirtschaftszoneArt. 37

Begriff, bauliche Nutzung

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet, zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse bewirtschaftet werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.
- 2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG²⁷ und des BauG²⁸.
- 3 Neubauten sind an bestehende Bauten und Hofgruppen anzugliedern, sofern sie nicht einen andern Standort erfordern.²⁹
- 4 In der Landwirtschaftszone gelten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften:
 - a) Für reine Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2
 - b) Für Bauten mit gemischter Nutzung (Wohnen/Arbeiten) die Bestimmungen der Dorfzone D2
 - c) Für gewerbliche Bauten wie Lagerhallen, Bauten der inneren Aufstockung und dergleichen eine maximale Gebäudehöhe von 8 m
 - d) Für Silos eine maximale Grundfläche von 60 m² und eine maximale Höhe von 13 m (gemessen ab gewachsenem Boden bis zum höchsten Dachpunkt)
 - d) Für eingeschossige An- und Nebenbauten Art. 16

²⁷ Art. 16ff und 24ff RPG; Art. 34ff RPV²⁸ Art. 80ff BauG²⁹ Gründe für einen andern Standort sind: Landschafts- und Biotopschutz, Ortsbild- und Bautenschutz, funktionelle Anforderungen an das Gebäude, rationelle Bewirtschaftung

5 Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.³⁰

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 38

Allgemeines

Die im Zonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne der Baugesetzgebung.³¹
Die bezeichneten Naturobjekte sind zudem Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetzgebung.³²

Art. 39

Landschaftsschutzgebiete

1 Die Landschaftsschutzgebiete umfassen wertvolle und hochempfindliche Landschaftsteile.
Mit dem Landschaftsschutz soll das Landschaftsbild und die typische Landschaftsform erhalten werden.

2 In den Landschaftsschutzgebieten gelten die folgenden Schutzziele und -massnahmen:

a) Schlatt (I)

- Schutzziele:

Erhalten der für das Landschaftsbild wichtigen Waldschneise sowie des erweiterten Umgebungsbereichs der ins Dorf hinabreichenden Waldzunge als offene und unüberbaute Landschaft.

- Schutzbestimmungen:

Zugelassen sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen sowie Bauten der Landwirtschaft, die standortgebunden der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.
Nicht gestattet sind Terrainveränderungen und Aufforstungen.

b) Eggehorn (II)

- Schutzziel:

Erhalten des Landschaftsraumes zwischen den Weilern Eggehorn und Hostete als offene und unüberbaute Landschaft.

- Schutzbestimmungen:

Zugelassen sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen sowie Bauten der Landwirtschaft, die standortgebunden der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.

c) Gürbeebene (III)

- Schutzziele:

Erhalten der Gürbeebene als offener, unüberbauter und bodenabhängig genutzter Landschafts- und Landwirtschaftsraum.

- Schutzbestimmungen:

Zugelassen sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen sowie Bauten der Landwirtschaft, die standortgebunden der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.
Bauten, die der inneren Aufstockung dienen, sind nicht standortgebunden.

³⁰ Art. 43 LSV

³¹ Art. 9ff BauG; Art. 86 BauG

³² Art. 18 NHG; Art. 20 NSG

Art. 40

Naturobjekte

- 1 Naturobjekte wie Gewässer, Trocken- und Feuchtstandorte, Waldränder, Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind wichtige Lebensräume der Pflanzen und Tiere und dienen dem ökologischen Ausgleich. Die Naturobjekte sollen erhalten, gepflegt und aufgewertet werden.
- 2 Alle Tätigkeiten, die den Bestand der Naturobjekte gefährden oder beeinträchtigen würden, sind untersagt.
Beim Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und beim Ausbringen von Düngern aller Art gelten die Bestimmungen der StoV.³³
- 3 Hecken und Feldgehölze sind nach dem übergeordneten Recht in ihrem Bestand geschützt.³⁴
Eine dem Schutzzweck entsprechende Pflege und Nutzung von Hecken und Feldgehölzen, insbesondere das periodische Auslichten, ist gestattet. Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren.³⁵
Das Abbrennen von Astmaterial in der Hecke ist untersagt.
- 4 Die Oberflächengewässer mit ihren natürlichen Ufern und Uferbestockungen sind wichtige Vernetzungselemente.
Die Ufervegetation darf weder gerodet oder überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.³⁶
Für die uferbegleitenden Gehölze gelten sinngemäss die Bestimmungen für Hecken und Feldgehölze.
Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen.
Begradigungen und Eindolungen sind untersagt.³⁷
Wasserbauliche Eingriffe sowie Unterhaltsmassnahmen an Gewässern und deren Uferbereiche verlangen nach einer Wasserbaubewilligung oder Unterhaltsanzeige.
- 5 Die Gemeinde kann die Nutzung, Pflege und Aufwertung der Naturobjekte sowie den ökologischen Ausgleich in der Landwirtschaftszone fördern, indem sie mit Dritten (Bewirtschafter, Eigentümer, Interessierte, Vereinigungen) einen Vertrag abschliesst, der die Nutzung und die Pflege des Objektes regelt und eine Entschädigung für den mit der Pflege verbundenen Mehraufwand oder Minderertrag³⁸ festlegt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Beiträge der Gemeinde.
- 6 Für den Vollzug der Massnahmen des Landschaftsschutzes und der Landschaftsentwicklung ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 41

Ortsbildschutzgebiete

- 1 Das Dorf und der Weiler Eggehorn sollen in ihrem baulichen Charakter sowie mit den wichtigen Aussen- und Umgebungsräumen erhalten und weitergestaltet werden.
- 2 Die Aussenräume mit Vorplätzen, Vorgärten, markanten Einzelbäumen und den für das Ortsbild wichtigen hochstämmigen Obstbäumen sind möglichst zu erhalten.

³³ Anhang 4.3 und 4.5 StoV

³⁴ Art. 18 JSG; Art. 27 NSG

³⁵ Art. 16 NSchV

³⁶ Art. 21 NHG

³⁷ Art. 12 NSchV

³⁸ Art. 4 NSG

- 3 Neubauten sowie neue An- und Nebenbauten können nur bewilligt werden, wenn sie sich bezüglich ihrer Stellung, Volumetrie, Proportionen und architektonischen Gestaltung in das Ortsbild einfügen.
- 4 Bauten sind möglichst natürlich in das vorgegebene Gelände einzupassen.
- 5 Den Bauwilligen wird empfohlen, dem Gemeinderat vor dem Einreichen des Baugesuches einen Entwurf vorzulegen.

Art. 42

Baudenkmäler

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte³⁹ sind im Bauinventar der Gemeinde⁴⁰ aufgenommen.

Art. 43

Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes

- 1 Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Objekte,⁴¹ schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, so ist der archäologische Dienst bzw. die Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- 2 Die Objekte nach Absatz 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.
- 3 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

³⁹ gemäss Art. 10a-10c BauG

⁴⁰ siehe: Denkmalpflege des Kantons Bern; Bauinventar der Gemeinde Gelterfingen; Bern 2002

⁴¹ Gemäss Art. 10 lit. e BauG

4. Verfahrensvorschriften

Art. 44

Baubewilligungs- und Planerlassverfahren

- 1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- 2 Er beschliesst insbesondere über:
 - a) die Erteilung von Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand;⁴²
 - b) die Erhebung von Einsprachen;
 - c) über den Erlass von Planungszonen;⁴³
 - d) über geringfügige Änderungen.⁴⁴
- 3 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:
 - a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile;⁴⁵
 - b) soweit die Gemeinde Bewilligungsbehörde ist,
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche,⁴⁶
 - die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht,
 - das Einholen von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen kantonaler Fachstellen.
 - c) das Einreichen von Strafanzeigen und das Aussprechen von Bussen.⁴⁷

Art. 45

Baupolizei

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.
- 2 Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.
- 3 Dem Gemeinderat obliegt 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 ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.
 - c) 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 Bauvorhaben.

⁴² Art. 9 BewD

⁴³ Art. 62-63 BauG

⁴⁴ Art. 122 BauV

⁴⁵ Art. 17 BewD

⁴⁶ Art. 26 BewD

⁴⁷ Art. 59 GG

- d) Die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen.
- e) Das Einreichen von Strafanzeigen und das Aussprechen von Bussen.⁴⁸

5. Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 46

- Widerhandlungen
- 1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.⁴⁹
 - 2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf das Gemeindegesetz mit Bussen bedroht.⁵⁰

Art. 47

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

Art. 48

- Aufhebung bestehender Vorschriften
- Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- a) Der Schutzzonenplan und das Baureglement vom 27.2.1980

⁴⁸ Art. 59 GG

⁴⁹ Art. 50 BauG; Art. 108 BauV; Art. 50 BewD; Art. 85 SBG

⁵⁰ gemäss Art. 58 GG

III. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 20.8.2001 bis 15.9.2001

Vorprüfung vom 12.12.2002

Publikation im Amtsanzeiger vom 27.2.2003 und 6.3.2003

Öffentliche Auflage vom 3.3.2003 bis 3.4.2003

Erledigte Einsprachen : 3
Unerledigte Einsprachen : 11
Rechtsverwahrungen : 11

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.5.2003

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 19. Juni 2003

Namens der Einwohnergemeinde Gelterfingen

Der Präsident: Daniel Hublard

Die Sekretärin: Verena Landolt

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gelterfingen, 20. August 2003

Die Gemeindeschreiberin: Verena Landolt

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 25. November 2003

Abteilung Orts- und Regionalplanung

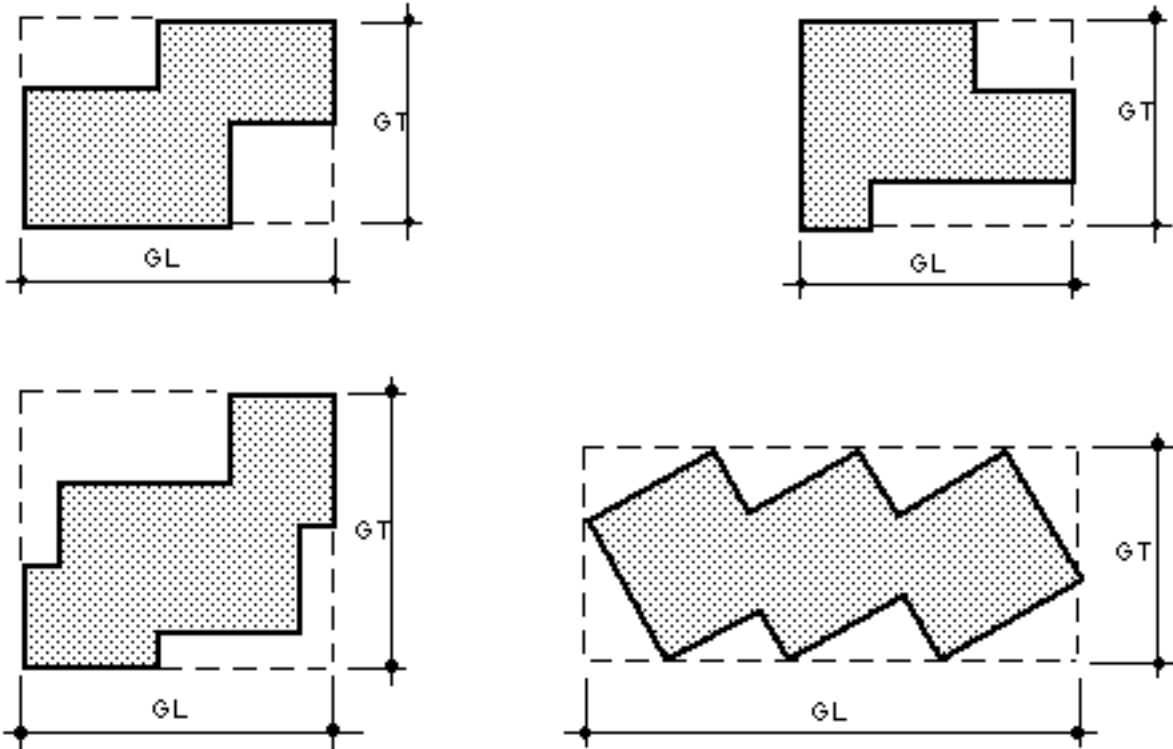
Der Abteilungsvorsteher: Willy Hafner

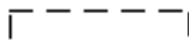
IV. Anhang

1. Anhang 1: Grafische Darstellungen

1.1 Gebäudelänge und -tiefe

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge und Tiefe am flächenmässig kleinsten umschreibenden Rechteck zu messen.

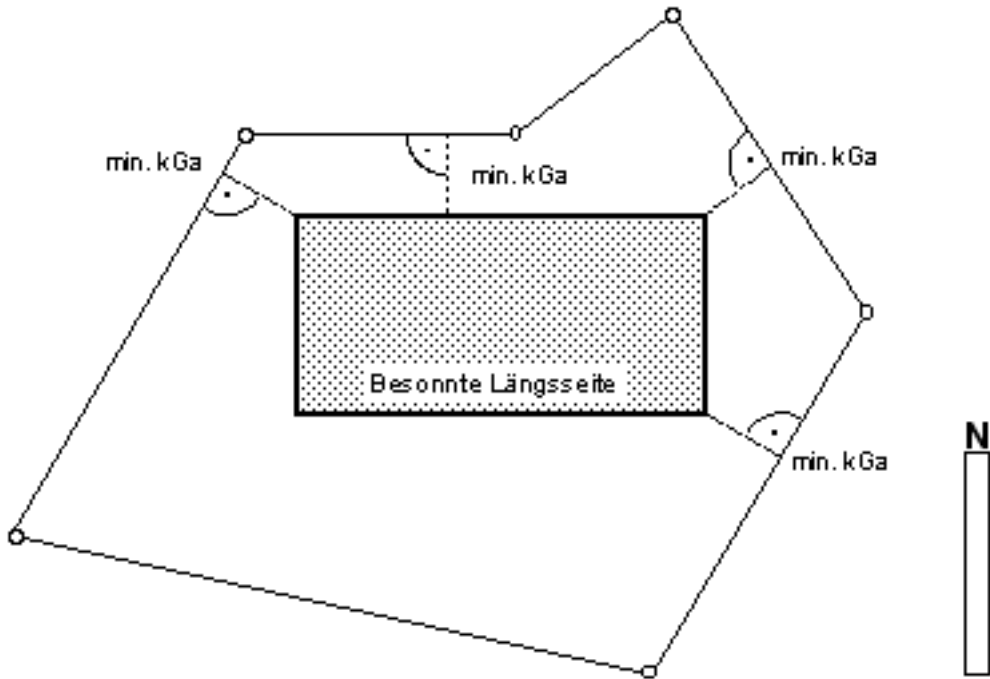


	flächenmässig kleinstes umschreibendes Rechteck
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe

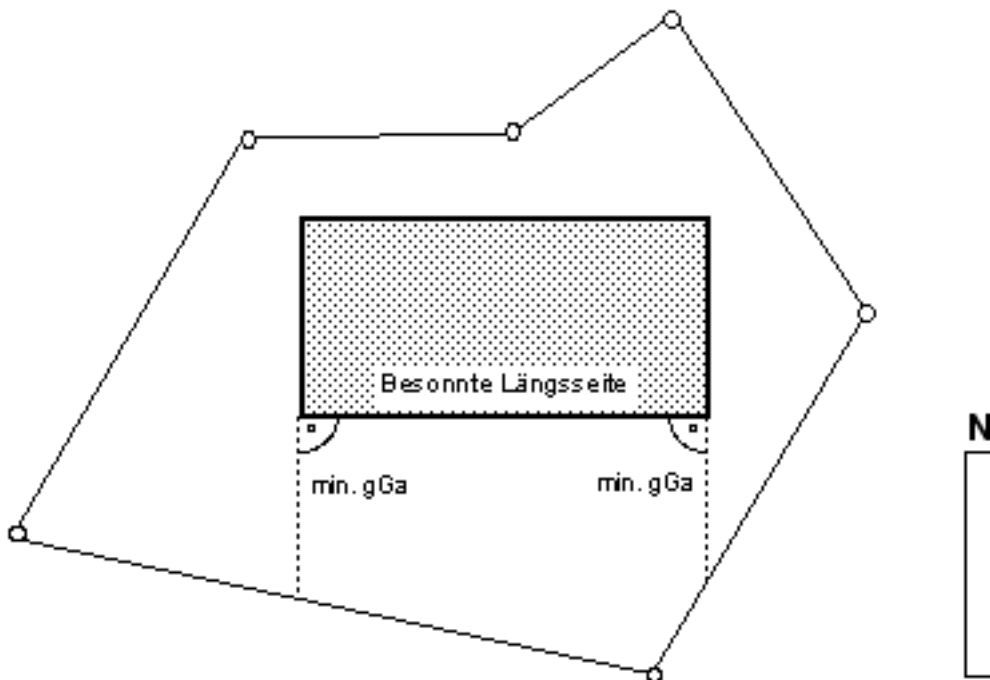
1.2. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund

Grundsätzliches

Der kleine Grenzabstand (kGa) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

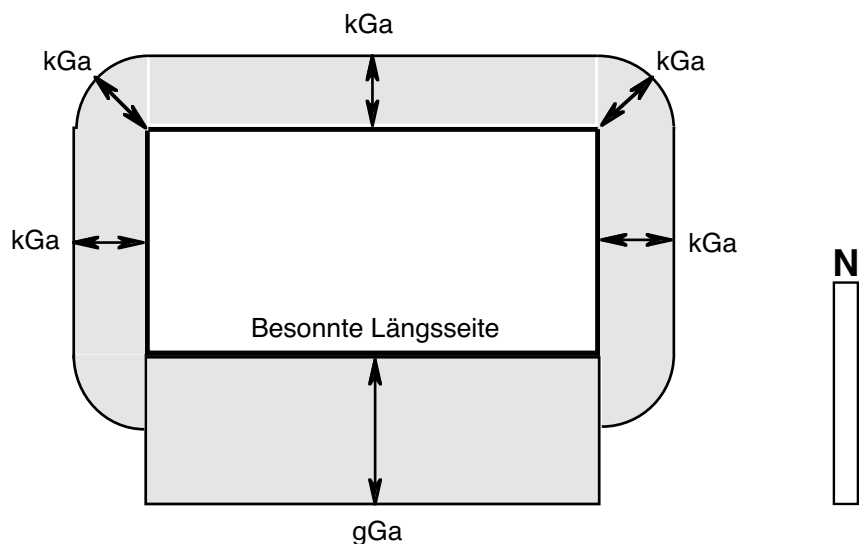


Der grosse Grenzabstand (gGa) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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.

Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.



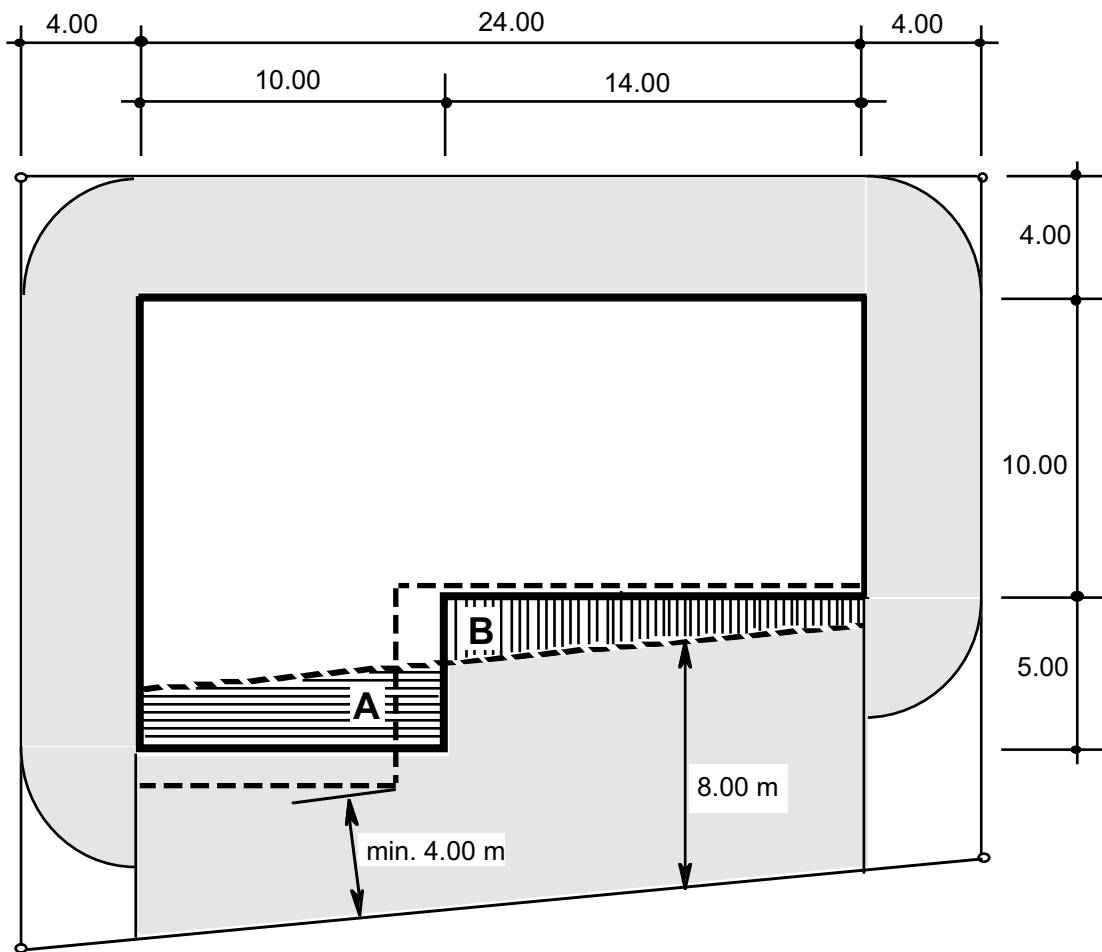
Winkelbauten

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- und Gebäudeabstände unterschreiten.
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können höchstens bis zum Masse des kleinen Grenzabstandes an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel:

- Zone D2
- Kleiner Grenzabstand = 4.00 m
- Grosser Grenzabstand = 8.00 m

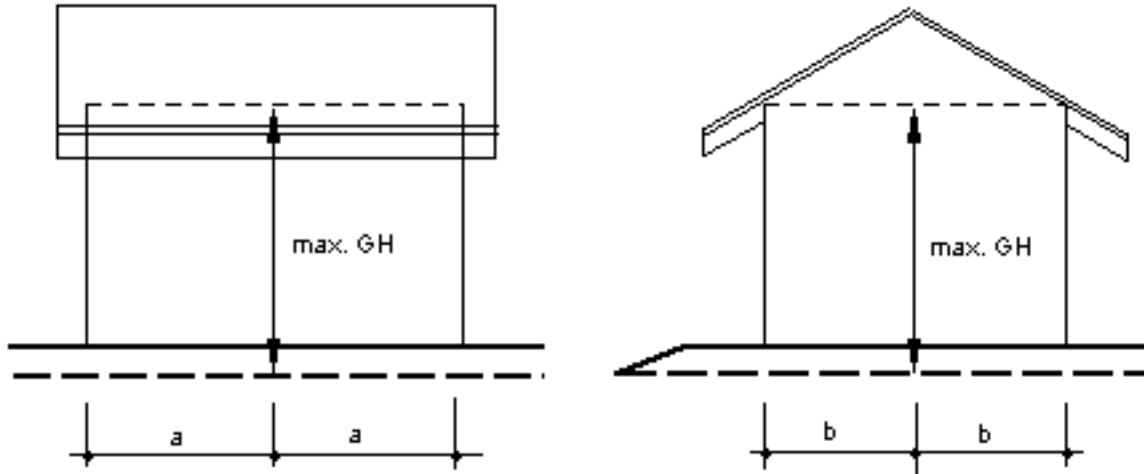


- mittlere Abstandslinie
- Grundrissvariante
- Parzellengrenze

- 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).
 - Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

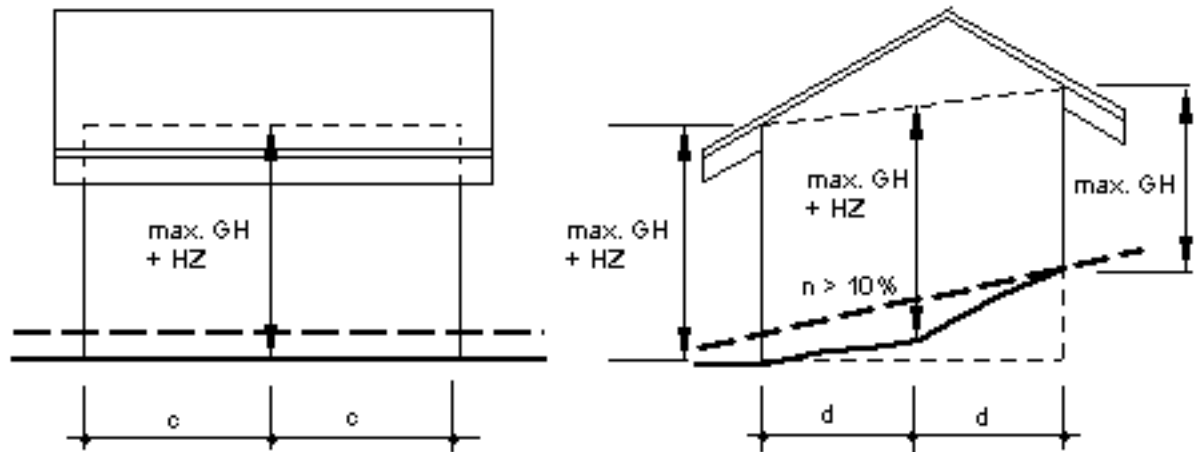
1.3 Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei ebenem Gelände



GH Gebäudehöhe
 - - - - - gewachsenes Terrain
 ——— fertiges Terrain

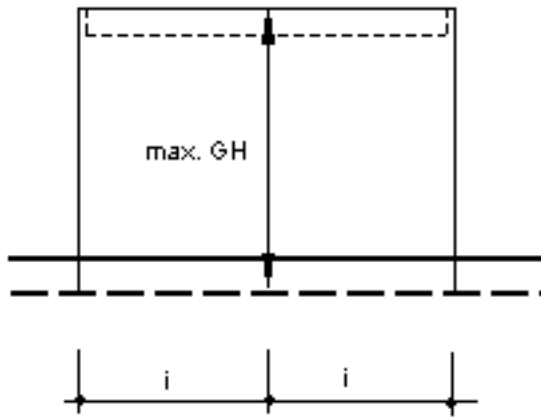
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



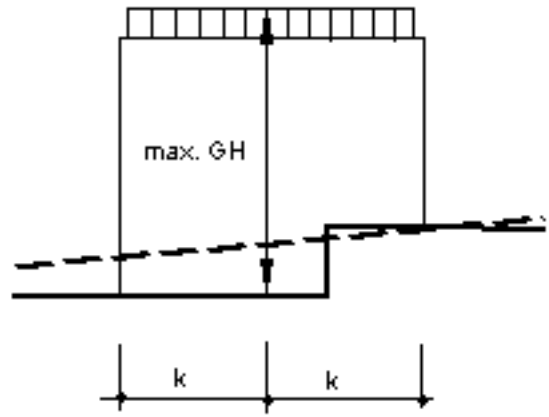
GH Gebäudehöhe
 HZ talseitiger Höhenzuschlag
 n minimale Neigung des gewachsenen Terrains = 10%
 - - - - - gewachsenes Terrain
 ——— fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

Geschlossene Brüstung:

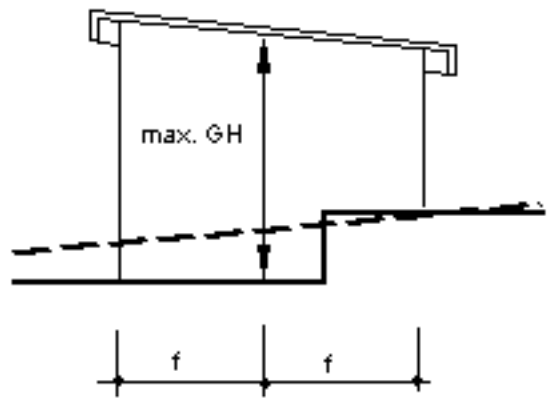
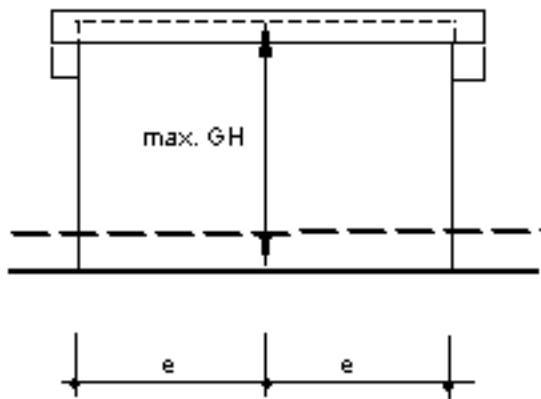


Offene Brüstung:



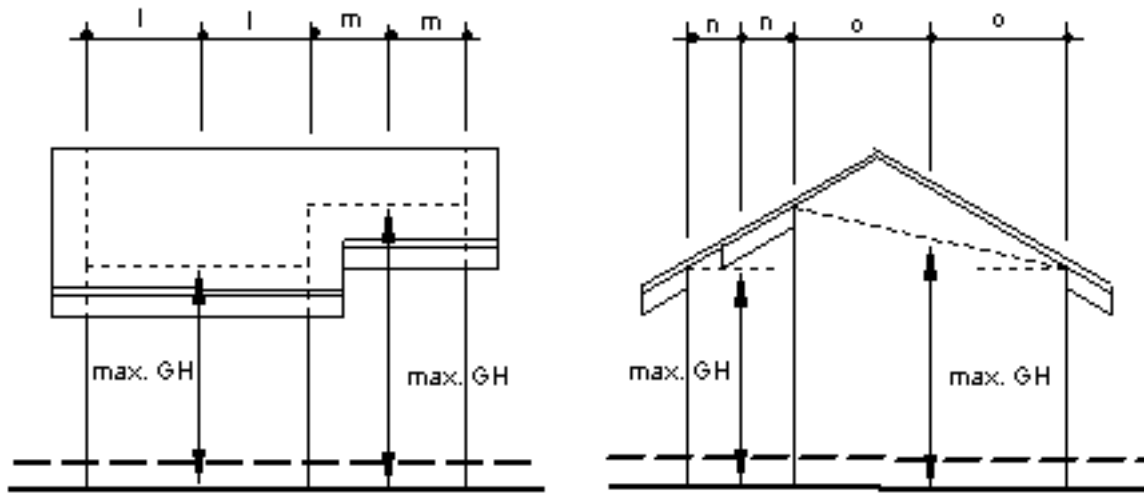
- GH Gebäudehöhe
- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



- GH Gebäudehöhe
- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain

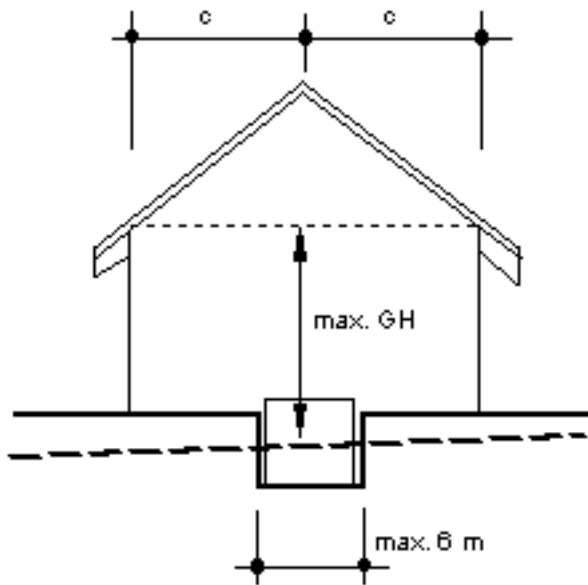
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



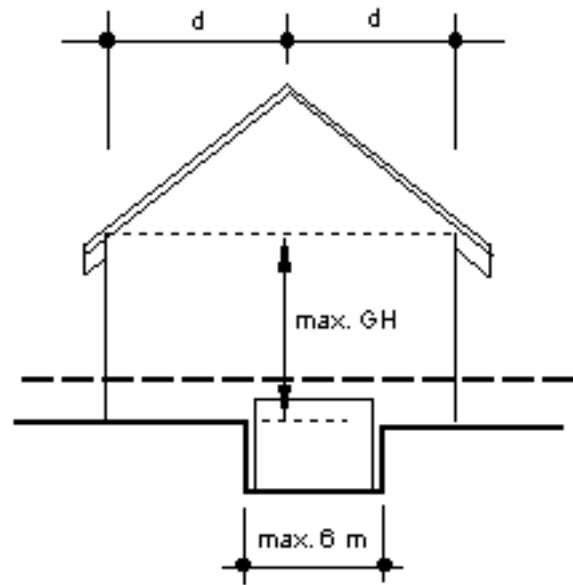
GH Gebäudehöhe
 - - - - - gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabung für Hauseingang



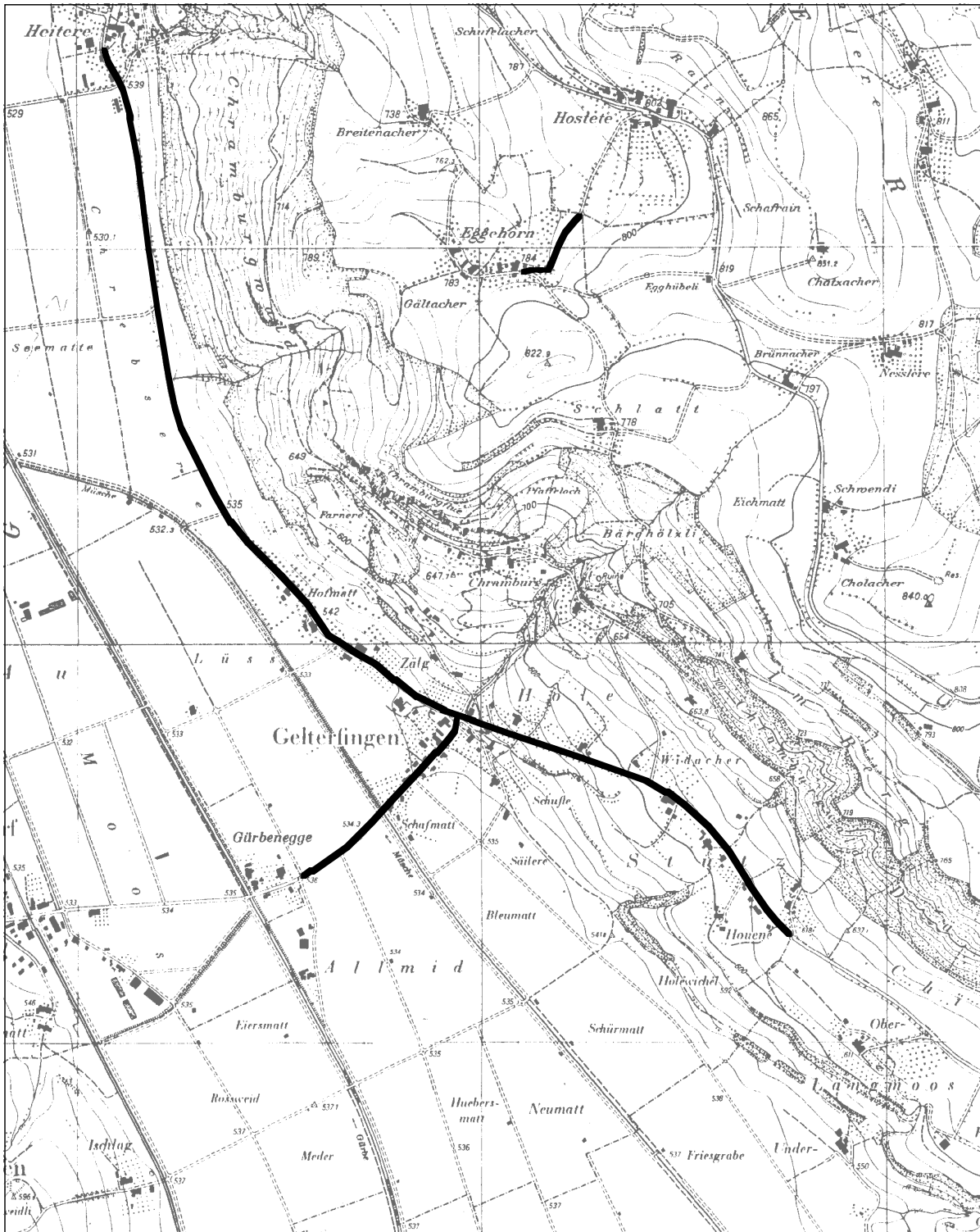
Abgrabung für Garageinfahrt



GH Gebäudehöhe
 - - - - - gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

2. Anhang 2: Erschliessungskategorien des Strassennetzes

Zur Unterteilung des Strassennetzes in Strassen der Basis- und der Detailerschliessung (im Sinne von Art. 106f BauG und gemäss Art. 11 BauR) werden in der folgenden Abbildung die Strassen der Basiserschliessung dargestellt.



— Strassen der Basiserschliessung

3. Anhang 3: Einführungsgesetz zum ZGB, Artikel 79 c-n

Auszug aus dem Gesetz vom 28.5.1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZGB).

Art. 79 c

4. Abort- und Düngergruben
- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
 - 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79 d

5. Hofstattrecht
- 1 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 erstellt werden.
 - 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79 e

6. Brandmauern
a) Pflicht
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79 f

- b) Mitbenützung
- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben. Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
 - 3 Eigentums- und Benützerrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79 g

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

Art. 79 h

7. Stützmauern und Böschungen
a) Pflicht zur Errichtung, Ausführung
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
 - 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
 - 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79 i

- b) Eigentum
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
 - 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79 k

8. Einfriedungen
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
 - 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
 - 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79 l

9. Bäume und Sträucher
- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmung gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zu Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
 - 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - 3 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
 - 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
 - 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79 m

10. Entzug von Licht und Sonne
- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
 - 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79 n

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