



Einwohnergemeinde Oberwil bei Büren

Revision Ortsplanung
Baureglement

BE
2004

Die Planung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan
- Neues Baureglement
- Richtplan Landschaft
- Technischer Bericht

2009:

Umsetzung der Gefahrenkarte:

- Baureglement: ergänzt mit neuen Artikel 17 und 18 (Gefahrengebiete)
- Zonenplan: mit Gefahrengebieten

Kurt Rohner Raumplaner FSU
Beratung Raum Ökologie
Pavillonweg 2a
2502 Biel-Bienne

wahlruefli
Architekten und Raumplaner AG
Dammweg 3
2502 Biel-Bienne

Iseli & Bösiger
Wald, Landschaft, Wasserbau
Aarbergstrasse 91
2502 Biel-Bienne

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung

Art. 1 Geltungsbereich / Grundliegendes

B Qualität des Bauens

Art. 2 Baugestaltung

Art. 3 Fachstelle Baugestaltung

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Art. 4 Gebäudeabmessungen

Art. 5 Bauabstände

Art. 6 An- und Nebenbauten

Art. 7 Unterirdische Bauten

Art. 8 Näherbau

Art. 9 Vorspringende Bauteile

Art. 10 Dachgestaltung / Dachausbau

Art. 11 Art und Mass der Nutzung

Art. 12 Bauten in der Landwirtschaftszone

Art. 13 Bauten in der Bauernhofzone

Art. 14 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

Art. 15 Grünzone

Art. 16 Autoabstellplätze

D Gefahrengebiete, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 17 Bauen in Gefahrengebieten

Art. 18,1 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung

Art. 18,2 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung
und Restgefährdung

Art. 18,3 Gefahrenhinweise

Art. 19 Allgemeiner Schutzzweck

Art. 20 Landschaftsschutzgebiet

Art. 21 Gewässer

Art. 22 Einzelbäume

Art. 23 Ortsbildschutzgebiet

Art. 24 Wertvolle Gebäude oder Gebäudeteile

Art. 25 Archäologische Schutzzone und Bodenfunde

E Zuständigkeiten

Art. 26 Gemeinderat

Art. 27 Bau- und Planungskommission

F Schlussbestimmungen

Art. 28 Einhaltung des Reglements / Widerhandlungen

Art. 29 Inkrafttreten / Aufhebung bestehender Vorschriften

G Genehmigungsvermerke

H Genehmigungsvermerke

(neue Artikel 17 und 18 Gefahrengebiete)

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

Anhang 2

Grafische Darstellung der Dachgestaltung

Anhang 3

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

A Einleitung

Artikel 1

*Geltungsbe-
reich*

1 Das Baureglement gilt für die Gemeinde Oberwil und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.

Grundliegendes

2 Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Innerhalb einer Zone gelten die gleichen Bauvorschriften (Kapitel C). Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen für gewisse Objekte und Gebiete (Kapitel D) sowie als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben die Richtpläne der Gemeinde.

3 Zwingende Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement der Gemeinde übergeordnet.

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Bestimmungen von jedermann verstanden werden können. Dazu erteilt sie Auskünfte in der Gemeindeverwaltung mit Einblicksmöglichkeiten in Auszüge der nötigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen.

„Bauen“ bedeutet hier ebenso Neubauten, Umbauten, Renovationen und Abbrüche.

Das kantonale Baubewilligungsdekret (Art. 4 und 5) umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind. Trotzdem ist es ratsam, in der Gemeindeverwaltung nachzufragen, ob zusätzliche Abklärungen (Gewässerschutz, usw.) notwendig sind. Der Umfang der Baueingabe richtet sich nach dem kantonalen Baubewilligungsdekret (Art. 10ff).

Auch Umnutzungen von Gebäuden (z.B. die Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsräume oder die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden) sind grundsätzlich bewilligungspflichtig.

B Qualität des Bauens

Artikel 2

Baugestaltung

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers.
- Die Wohn- und Lebensqualität.
- Die bestehende, benachbarte Bebauung.
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen.
- Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern.
- Die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum.
- Die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
- Die Aspekte der Sicherheit (subjektives Sicherheitsgefühl).
- Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

2 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Kommentar

Gesamtwirkung bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Mut und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist klar. Folgende Fragen können dies illustrieren:

- Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt zum Ausdruck?
- Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartiers? Was macht es lebenswert? Welches sind seine Strukturen?
- Was kann das Projekt in dieser Umgebung beitragen? Wie kommt es zum Ausdruck? Wie geht es weiter?
- Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung des Platzes oder der Strasse fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialwahl)?
- Welchen Einfluss haben Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebung integrieren?
- Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt: Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten?

Dazu gehört u.a. die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten in Situations-, Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen und eventuell eines Studienmodells. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, nicht nur das eigene Objekt, sondern auch die Geländeanschlüsse der Nachbarbauten miteinzubeziehen.

Artikel 3

*Fachstelle
Baugestaltung*

1 Der Gemeinderat ernennt eine unabhängige Fachstelle Baugestaltung, welche die Bauwilligen und die Bau- und Planungskommission in Baugestaltungsfragen berät. Sie besteht aus mindestens einer unabhängigen, nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson, dem Bauinspektor und einer Gemeindevertretung.

Kommentar

Gestaltungsfragen sind bekanntlich heikle Fragen. Trotzdem bestehen wir alle auf einer guten Gesamtwirkung unseres Dorfes und einzelner Gebäude. Der Beizug einer Fachstelle hat sich bisher bewährt. Sie garantiert eine neutrale Stelle für Gestaltungsdiskussionen und ermöglicht eine Qualitätssicherung für das Bauen.

2 Bauvoranfragen und Baugesuche werden in folgenden Fällen der Fachstelle zur Beurteilung vorgelegt:

- In allen Fällen in der Kernzone sowie von schützens- und erhaltenswerten Objekten mit ihrer Umgebung, sofern sie äussere Veränderungen beinhalten.
- In allen Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.
- Im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kant. Baugesetz.
- Im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Gestaltungselementen, insbesondere zur Beurteilung von Pult- und Flachdächern.

Der Beizug der kantonalen Denkmalpflege richtet sich nach dem kantonalen Recht.

3 Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

Der Entscheid ob ein Projekt der Fachstelle zur Beurteilung zugestellt wird, liegt bei der Baubewilligungsbehörde. Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen von der Fachstelle beraten zu lassen. Die Fachstelle wird bei Baugesuchen im Ortsbildschutzgebiet, bei Ausnahmegewilligungen zu gestalterischen Fragen oder bei Bauvorhaben an erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden beigezogen.

Wird vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch zur Klärung wichtiger Teilaspekte der Fachstelle zur Beantwortung vorgelegt, kann das normale Baubewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden.

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Artikel 4

Gebäudeabmessungen

1 Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 11 festgelegt.

2 Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang.

Artikel 5

Bauabstände

1 Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:

- Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände).
- Spezielle Pläne der Gemeinde (Überbauungsordnungen, Baulinienpläne).
- Dieses Baureglement.

2 Die Messweise der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang festgehalten.

3 An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten sowohl in der Landwirtschaftszone wie auch in der Bauzone die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.

Artikel 6

An- und Nebenbauten

1 An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60.00 m², in den Wohnzonen 40.00 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 4.00 m, in den Wohnzonen 3.00 m.

Kommentar

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

| | |
|-----------------------------|--------|
| Art 63 ff Strassenbaugesetz | |
| Kantonsstrassen | 5.00 m |
| Gemeindestrassen | 3.60 m |
| Fuss- und Radwege | 2.00 m |

| | |
|------------|---------|
| Waldgesetz | |
| Wald | 30.00 m |

Art 38 eidg. Verordnung über elektrische Leitungen
Starkstromleitungen variabel, mind. 5.00 m.

Art. 48 Wasserbaugesetz
Gewässer Bauten und Anlagen, die weniger als 10.00 m von Gewässern erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre. Wasserbaupolizeiliche Masse für die Bauzone sind in Art. 11 dieses Reglementes festgelegt.

Kommentar

Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände u.a.m.

2 Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten sowie für Schwimmbecken mit über 10.00 m² Wasserfläche beträgt 3.00 m.

3 Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.00 m.

4 Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist auch der Grenzanbau gestattet wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes, Nebengebäude angebaut werden kann.

Artikel 7

Unterirdische Bauten

1 Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen.

2 Unterirdische Bauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Artikel 8

Näherbau

1 Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmegewilligung.

2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist ein Näherbau von Hochbauten bis zum zivilrechtlichen Bauabstand ohne Ausnahmegewilligung gestattet.

3 Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zustimmen (Näherbau-gewilligung), ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes ohne Ausnahmegewilligung möglich.

4 Durch die Erteilung von Ausnahmegewilligungen oder die Einräumung von Näherbaurechten, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5.00 m, oder wenn ein grosser Grenzabstand vorhanden ist, als 10.00 m reduziert werden. Die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung müssen eingehalten werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, sowie unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

Artikel 9

Vorspringende Bauteile

1 Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal einen Drittel der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.

2 Vorspringende Bauteile dürfen max. 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Kommentar

Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Bewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen

Kommentar

In speziellen Fällen sollte es möglich sein, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen unterschreiten zu können.

Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff EG zum ZGB geregelt (s. Anhang 2).

Ein Grundbucheintrag ist nötig, damit u.a. die Gegenrechte rechtlich genügend abgesichert werden können.

Kommentar

Vorspringende Bauteile sind zum Beispiel: Vordächer, Balkone, Vortreppen, Erker. Vorspringende Bauteile dürfen bis zum Boden reichen, bzw. abgestützt sein. Die Limite der vorspringenden Bauteile von einem Drittel verhindert den Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, verglaste Fassaden, usw. Ein normaler Dachvorsprung bleibt aber möglich, wobei das Maximalmass von 1.50 m auch für den Dachvorsprung gilt.

Artikel 10

Dachgestaltung Dachausbau

1 Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen oder des Strassenbildes, so kann die Dachform durch die Bau- und Planungskommission vorgeschrieben werden.

2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet. Über dem Kehlgebälk dürfen keine selbständigen Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden.

3 Auf Hauptgebäuden sind nur gefällsmässig symmetrische Steildächer mit einer Neigung zwischen 12° und 50°, im Ortsbildschutzgebiet zwischen 30° und 50° gestattet. Auf An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

4 Auf eingeschossigen Bauvolumen, auch freistehenden, die optisch als Bindeglied zwischen zwei Hauptgebäuden angeordnet werden oder die mit einem grossen Dachvolumen die bestehende Dachlandschaft konkurrenzieren würden, kann die Bau- und Planungskommission Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer gestatten. Für die Beurteilung dieser Situation ist die Fachstelle (Art. 3 BR) beizuziehen. Als Beurteilungsgrundlage ist nebst den üblichen Plänen (Art. 2 Abs. 2 BR) ein einfaches Studienmodell einzureichen.

5 In der Wohnzone und in der Wohn-Gewerbezone sind Lukarnen, bis zu einer Breite von 3.00 m und Dachflächenfenster gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als die Länge von 30 % des obersten Vollgeschosses aufweisen. Die Aufbauten sind in geeignete Einzellukarnen aufzulösen.

6 In der Kernzone, der Bauernhofzone und der Landwirtschaftszone sind nur Schlepplukarnen, traditionelle Lukarnen und Dreieckslukarnen zugelassen. Pro Dachfläche darf nur ein Typ und ein Format gewählt werden. Dachaufbauten und ausschliesslich hochrechteckige Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 25 % der Dachlänge betragen. Dachaufbauten mit Ausnahme von hochrechteckigen Dachflächenfenstern mit einer max. Fläche von 1.2 m² und Firstoblichtern sind giebelseitig, im Vordachbereich und über dem Kehlgebälk nicht gestattet. Gegenüber dem giebelseitigen Dachrand (Ort) haben Sie einen Abstand von mindestens 1/5 der Dachlänge zu wahren.

7 Sofern keine weiteren Dachaufbauten angeordnet werden, sind Firstoblichter über dem ganzen darunterliegenden Geschoss gestattet. Der Abstand von Ort- oder Gratlinien hat mindestens 1.00 m zu betragen. In allen übrigen Fällen gilt das Firstoblicht als Dachaufbau und muss an deren Gesamtmass angerechnet werden.

Kommentar

Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild recht wichtig. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art Fenster mit einer beschränkten Fläche eingebaut werden kann, was zu Einschränkungen bei der Wohn- oder Arbeitsnutzung im Dachgeschoss führen kann.

Um die grossen alten Bauernhausdächer nicht allzu stark mit Öffnungen zu belasten und um schlecht belichtete Wohnungen zu vermeiden sollen im Giebelndreieck keine eigenständigen Wohnungen erstellt werden dürfen.

Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

Zur Beurteilung der Lukarnengestaltung und -anordnung wird die Broschüre „Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern“ herangezogen. Auszüge aus dieser Broschüre finden Sie im Anhang.

Artikel 11

Kommentar

Art und Mass
der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung sowie die Empfindlichkeitsstufen:

Bauzonen vereinfachen das Bauen. Man definiert typische Nutzungsarten (Wohnzone, Arbeitszone) und weist ihnen Rahmenbedingungen zu. Im Zonenplan ist das Gemeindegebiet in Bauzonen aufgeteilt, in denen jeweils die gleichen Rahmenbedingungen gelten.

| Zone | Kernzone K | Wohnzone W1 | Wohnzone W2 | Wohn-Gewerbezone WG2 |
|--|---|---|---|--|
| Grundsatz | Integration der Bauten ins traditionell gewachsene Ortsbild. | Offene Bauweise (Einzelbauten) | Offene Bauweise (Einzelbauten) | Offene Bauweise (Einzelbauten) |
| Kleiner Grenzabstand Anordnung und Messweise gemäss Anhang | 4.00 m | 4.00 m | 5.00 m | 5.00 m |
| Grosser Grenzabstand Anordnung und Messweise gemäss Anhang | 7.00 m | 7.00 m | 9.00 m | 9.00 m Für Bauten die zu mehr als der Hälfte dem Gewerbe dienen, genügt allseitig der kleine Grenzabstand |
| Maximale Gebäudehöhe Anordnung und Messweise gemäss Anhang | 7.00 m | 5.00 m | 7.00 | 8.00 m |
| Maximale Gebäudelänge Umfasst die Gesamtlänge der Hauptbauten inklusive Anbauten | 40.00 m | 30.00 m | 30.00 m | 40.00 m |
| Maximale Geschoszahl Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.00 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet | 2 | 1 | 2 | 2 |
| Empfindlichkeitsstufe Gemäss Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV) | ES III | ES II | ES II | ES III |
| Art der Nutzung Umschreibt welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht | Es sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Untersagt sind Neuanlagen und die Erweiterung von nichtbäuerlichen und industriellen Zucht- und Mastbetrieben, sowie reine Lagerbauten. | Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kant. Bauverordnung (Art. 90 BauV). | Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kant. Bauverordnung (Art. 90 BauV). | Wohnen und mässig störende Gewerbe. Untersagt sind Betriebe welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen. |

| | | |
|---|---|---|
| <i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i> | <p>Artikel 12</p> <p>1 Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:</p> <p>2 Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen (Art 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>3 Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des Waldgesetzes, des kantonalen Baugesetzes (BauG) und nach diesem Reglement.</p> <p>4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p> | <p>Kommentar</p> <p>Die Interpretation der Zonenkonformität für landwirtschaftliche Bauten sowie die Ausnahmemöglichkeiten sind in der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes festgelegt. Es empfehlen sich vorgängige Abklärungen in der Gemeindeverwaltung. Für die Gestaltung von Neubauten in der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften dieses Reglements, insbesondere Art. 2 und die Vorschriften für die Dachgestaltung (Art. 10).</p> |
| <i>Bauten in der Bauernhofzone</i> | <p>Artikel 13</p> <p>1 Innerhalb der Bauernhofzone dürfen die nach Art. 85 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.</p> <p>2 Bezüglich der baupolizeilichen Masse und bezüglich der Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild gelten die Vorschriften der Kernzone.</p> | <p>Kommentar</p> <p>In der Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Da die Liegenschaften in der Bauernhofzone sehr eng mit den Bauten der Kernzone verbunden sind, gelten hier die Bau- und Gestaltungsvorschriften dieser Zone.</p> |
| <i>Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN</i> | <p>Artikel 14</p> <p>1 Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Es gelten folgende Zweckbestimmungen und Gründzüge für die Überbauung:</p> <p>2 A Schule/Sport/Werkhof Bauten und Anlagen der Gemeinde wie Schulen, Kindergarten, Turn- und Mehrzweckhalle mit Aussensportanlagen sowie Bauten und Anlagen für den Werkunterhalt, die Wehrdienste, den Zivilschutz und weitere von der Gemeinde abzudeckende Bedürfnisse. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p> <p>3 B Gemeindeverwaltung Bauten und Anlagen für die Verwaltung Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p> <p>4 C Kirche/Pfarrhaus Kirchliche Bauten und Anlagen Erhalten der bestehenden Anlage mit massvollen Ergänzungen unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Masse der Kernzone und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.</p> <p>5 D Friedhof Anlage und Erweiterung der Gräberfelder mit baulichen Ergänzungen. Eingeschossige Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 100 m². Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.</p> | <p>Kommentar</p> <p>In den Zonen für öffentliche Nutzungen werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck festgelegt.</p> |

Artikel 15

Grünzone

1 Die Grünzone dient der Erhaltung des Grünraumes im Bereich des Kirchhügels

2 Es dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden.

Kommentar

Die Grünzone ist im Baugesetz (Art. 79) umschrieben. Sie dient unter Anderem der Gliederung der Siedlung, dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern und der Freihaltung von Ortsansichten.

In den Grünzonen sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind. Sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

Artikel 16

Autoabstellplätze

Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt das kant. Baugesetz (Art. 16 BauG) und die kant. Bauverordnung (Art. 49-56 BauV).

Kommentar

Die Anzahl der Abstellplätze wird in einer Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite legen die Gesuchsteller die Anzahl fest. Für grössere Bauvorhaben empfiehlt sich, nach dem Leitfaden des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vorzugehen.

D Gefahrenggebiete, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Artikel 17

Bauen in Gefahrenggebieten

1 Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

Kommentar

Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmten Bauvorhaben bewilligt werden. Den Grundeigentümerninnen bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben sind.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuches massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrenggrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (Art. 18).

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Artikel 18

Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung

1 Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrenggebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Kommentar

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.

Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung und Restgefährdung

2 Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung und Restgefährdung („gelbes und grünes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 18,2 sinngemäss.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe

*Gefahren-
hinweise*

3 In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuches zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

*Allgemeiner
Schutzzweck*

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und -objekte bezwecken die Schonung der Lebensgrundlage Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen, die Wahrung eines ökologischen Ausgleichs sowie das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind Schutzgebiete im Sinne des kantonalen Baugesetzes.

Kommentar

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen.

Speziell bei Schutzzonen und -objekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen, um über die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesem Gebiet zu sprechen.

*Landschafts-
schutzgebiet*

1 Im Landschaftsschutzgebiet darf das Landschaftsbild gegenüber dem heutigen Zustand nicht nachteilig verändert werden. Abgrabungen, Auffüllungen Ablagerungen und Deponien sind nicht zulässig.

2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden. Mit Ausnahme der für die Nutzung und Pflege erforderlichen Kleinbauten (Tierunterstände, Bienenhäuser und dgl.) sind sämtliche Bauten und Anlagen untersagt.

3 Die ökologische Qualität und Vielfalt der Landschaftsschutzzonen ist durch sachgemässe Pflege zu erhalten und zu fördern.

4 Die fachgerechte Pflege von Hecken, Feld- und Ufergehölzen soll abschnittsweise im Winter erfolgen durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der ganzen Hecke ist nicht gestattet.

Kommentar

Die wertvollen Landschaftsteile des Gemeindegebietes wie Bachläufe, Geländestufen, Geländekammern, Aussichtslagen und dergleichen mit ihrer traditionellen Bestockung sollen langfristig erhalten, resp. freigehalten werden.

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (Art. 18 und 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Art. 27 Kant. Naturschutzgesetz, Art. 18 Jagdgesetz).

Die Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert werden.

Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt

Artikel 21

Gewässer

1 Alle stehenden und fließenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.

2 Bachläufe dürfen weder eingedolt noch kanalisiert werden. Eingedolte Teile sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren. Bei baulichen Veränderungen müssen eingedolte Bachläufe freigelegt werden.

3 Die Ufervegetation wie Ufergehölz und andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

4 Ingenieurbiologische Eingriffe zugunsten einer verbesserten Gestaltung des Bachlaufes sind gestattet.

5 Von den offenen oder eingedolten Gewässern sind in allen Zonen folgende Bauabstände einzuhalten:

- 7.0 m für sämtliche Tiefbauten und Anlagen
- 10.0 m für Hochbauten

Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen. Innerhalb der des Bauabstandes dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten

6 Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer werden folgende Gewässerräume bestimmt:

Im Siedlungsgebiet

- bis 1.00 m Gerinnesohle 11.00 m
- bis 5.00 m Gerinnesohle 17.00 m

Ausserhalb Siedlungsgebiet

- bis 1.00 m Gerinnesohle 11.00 m
- bis 3.00 m Gerinnesohle 16.00 m
- bis 5.00 m Gerinnesohle 26.00 m

7 In einem Streifen von mindestens 3.00 m, gemessen an der Böschungsoberkante, entlang von Gewässern ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Artikel 22

Einzelbäume

Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume dürfen in ihrem Weiterbestand nicht beeinträchtigt werden und sind bei Abgang durch standort- und landschaftstypische Bäume zu ersetzen.

Kommentar

Sämtliche Eingriffe an den Gewässern und deren Uferbereichen (10.00m ab OK Böschung gemessen) sind gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung bewilligungspflichtig (Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau, Fischereigesetz, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz).

Der Einsatz von Dünger und Herbiziden richtet sich nach der Direktzahlungsverordnung DZV.

Kommentar

Einzelbäume bilden für die Landschaft und das Ortsbild wichtige Bezugs- und Identifikationspunkte. Sie markieren Ortseingänge, Plätze, Hofräume uam.

Artikel 23

Ortsbildschutz- gebiet

1 Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten weitgehend zu erhalten.

2 Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor.

3 Die Freiräume zwischen den Gebäuden sowie die die charakteristischen Plätze und Strassenräume sind möglichst zu erhalten. Vorgärten, Baumbestand (Hofstatt / Einzelbaum), Hausvorplätze, Brunnen, Zäune, Strassenbeleuchtungen usw. sind als wichtige Elemente des inneren und äusseren Ortsbildes zu respektieren.

4 Strassenbauten, neue oder wesentliche Umgestaltung von Plätzen und Vorgärten, Beleuchtungen und Signalisationen bedürfen der Beurteilung durch die Fachinstanz

Artikel 24

Wertvolle Gebäude oder Gebäudeteile

1 Die im Zonenplan als „schützenswert“ bezeichneten Gebäude stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Es sind planungsrechtlich verbindliche kommunale Schutzobjekte (Art. 9 Abs. 2 und Art. 10 Abs. 1 lit. b). Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern der denkmalpflegerische und architektonische Wert nicht geschmälert wird.

2 Die im Zonenplan als „erhaltenswert“ eingestufteten Objekte sind grundsätzlich zu erhalten. Veränderungen, die sich einordnen und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz eines Gebäudes muss bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung den Anforderungen der Fachinstanz genügen.

3 Die im Inventar mit K bezeichneten Objekte sind Objekte des kantonalen Inventars nach dem Baubewilligungsdekret (Art. 22 Abs. 3). Es ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Artikel 25

Archäologische Schutzzone und Bodenfunde

1 Bei der Prüfung von Bauvorhaben in der im Zonenplan eingetragenen archäologischen Schutzzone ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

2 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische

Kommentar

Die bezeichneten Ortsbildteile sind aus historischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen für die Entwicklung und für das Erscheinungsbild des Ortes bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind samt der Umgebung zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Die Bereiche sollen kein Museum werden, sondern als traditioneller, wertvoller Teil des Dorfes weiterentwickelt werden.

Kommentar

Das durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der baulichen Substanz und kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es unterscheidet zwischen „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Objekten (Bauten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern seine ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmal) für die Zukunft bewahrt werden. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. An Erneuerungen und Veränderungen sind hohe Anforderungen zu stellen.

Erhaltenswerte Objekte sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind, unter Wahrung des Schutzzweckes, möglich.

Die Aufzeichnung archäologischer Beobachtungen ist unerlässlich, weil es sich um eine letztmalige Chance handelt. In aller Regel ist nach einem Bodeneingriff die archäologische Quelle zerstört. Das Wissen um seine Herkunft gehört aber zu den Grundfragen und Grundrechten des Menschen. Ein guter Teil der Antwort kann nur über das Studium der Sachquellen erfolgen.

Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

E Zuständigkeiten

Artikel 26

Gemeinderat

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

Kommentar

Alle der Gemeinde übertragenen Aufgaben im Bauwesen werden durch den Gemeinderat wahrgenommen.

Artikel 27

Bau- und Planungskommission

Die Aufgaben und Kompetenzen der Bau- und Planungskommission sind in der Gemeindeordnung geregelt.

Kommentar

Die Vollzugsaufgaben werden der Bau- und Planungskommission übertragen. Deren Kompetenzen sind in der Gemeindeordnung geregelt.

F Schlussbestimmungen

Artikel 28

Einhaltung des Reglements/Widerhandlungen

1 Die Gemeinde unternimmt das Nötige, damit dieses Reglement und die andern Bauvorschriften von jedermann eingehalten werden.

2 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG).

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Bestimmungen von jedermann verstanden werden können. Dazu erteilt sie Auskünfte in der Gemeindeverwaltung mit Einblicksmöglichkeiten in die nötigsten übergeordneten Gesetze.

Sollten Privatpersonen oder Unternehmen ihre Bauprojekte entgegen diesen Vorschriften umsetzen, müssen die dafür vorgesehenen Schritte seitens der Gemeinde oder des Kantons eingeleitet werden.

Artikel 29

Inkrafttreten/Aufhebung bestehender Vorschriften

1 Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird das Baureglement vom 18.12.1985 aufgehoben.

Kommentar

Baugesuche die vor dem Inkrafttreten der neuen Ordnung eingereicht werden, werden nach dem alten Recht beurteilt.

G Genehmigungsvermerke

| | |
|--|---|
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren: Vorprüfung: | vom 18.08.2003 bis 08.09.2003 vom 05.02.2004 |
| Publikation im Amtsblatt: Publikation im Amtsanzeiger: Öffentliche Auflage | vom 24.03.2004 vom 25.03.2004 und 01.04.2004 vom 26.03.2004 bis 26.04.2004 |
| Einspracheverhandlungen: | keine erledigte Einsprachen - unerledigte Einsprachen - Rechtsverwahrungen - |
| Beschlossen durch den Gemeinderat: | am 24.05.2004 |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: | am 16.06.2004 |

Namens der Einwohnergemeinde Oberwil bei Büren
Der Präsident: Der Sekretär:

sig. Heinz Schär

sig. René Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberwil bei Büren, 6.09.2004

Der Gemeindeschreiber:

sig. René Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am 27. September 2004.

H Genehmigungsvermerke

Umsetzung der Gefahrenkarte:

Darstellung der Gefahrengebiete im Zonenplan sowie Regelung der Baumöglichkeiten im Gefahrengebiet im Baureglement (Art 17 und 18)

| | |
|--|---|
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren: Vorprüfung: | vom 30.10.2008 bis 01.12.2008 vom 17.10.2008 |
| Publikation im Amtsblatt: Publikation im Amtsanzeiger: Öffentliche Auflage | vom 29.10.2008 vom 30.10.2008 und 06.11.2008 vom 30.10.2008 bis 01.12.2008 |
| Einspracheverhandlungen: | keine erledigte Einsprachen - unerledigte Einsprachen - Rechtsverwahrungen - |
| Beschlossen durch den Gemeinderat: | am 01.04.2009 |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: | am 27.05.2009 |

Namens der Einwohnergemeinde Oberwil bei Büren

Der Präsident:



Roland Probst

Der Sekretär:



René Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberwil bei Büren, 29.06.2009

Der Gemeindefschreiber:



René Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am 2009.

09. Dez. 2009



Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
3. Messweise der Grenzabstände
 - 3.1 Grundsatz
 - 3.2 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem Grundriss
 - 3.3 Gebäudeabstand
4. Gebäudelänge
5. Gebäudehöhe
 - 5.1 Messweise
 - 5.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang
 - 5.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
 - 5.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
 - 5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang
6. Geschosszahl

Anhang 2

Hinweise zur Dachgestaltung

1. Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächer
(Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern)
2. Firstoblichter
3. Messweise für Dreieckslukarnen

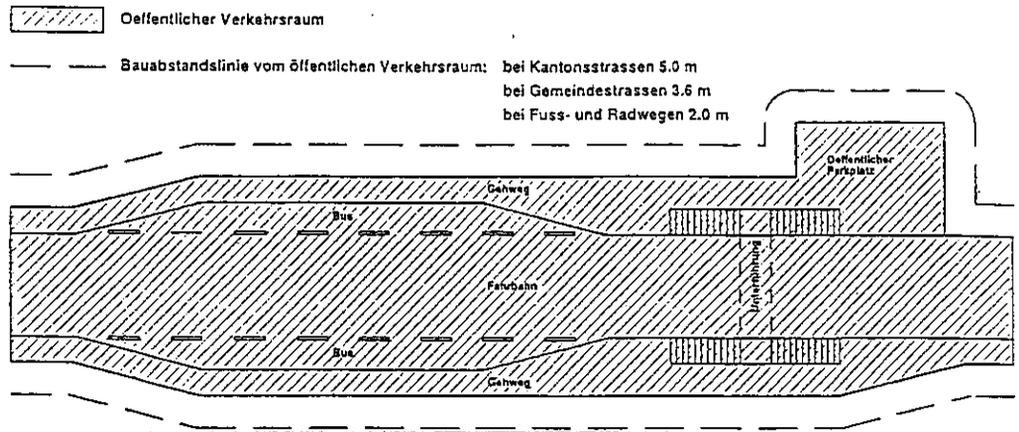
Anhang 3

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



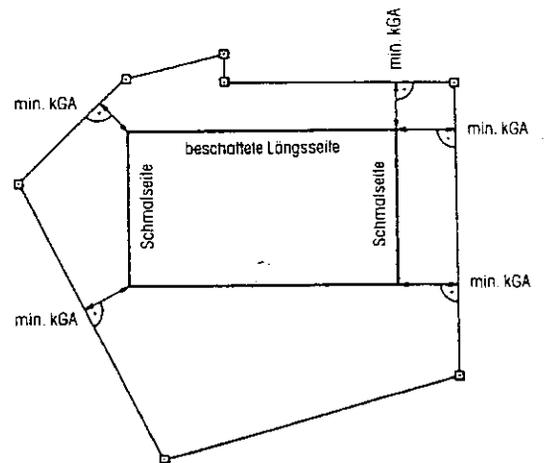
Regel:

Der Abstand wird von der bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraums gemessen.

Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

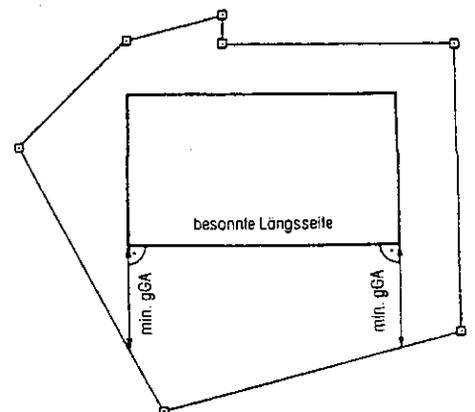
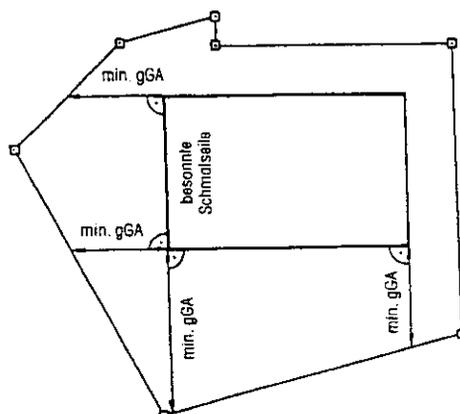
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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



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

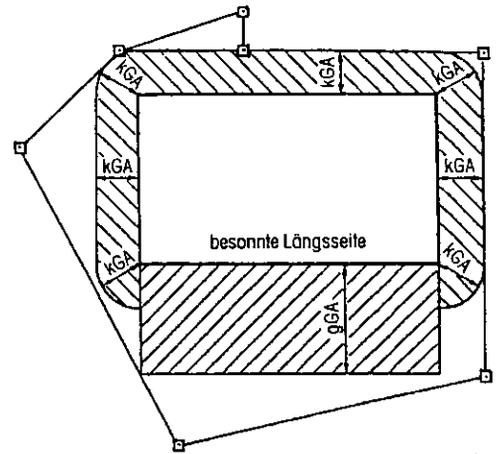
Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.



3. Messweise der Grenzabstände

3.1 Grundsatz

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 Parzellengrenze hinausragen.



3.2 Winkelbauten und Bauten mit gestaffeltem Grundriss

Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zuge erstellt werden.

Der grosse Grenzabstand oder der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze hin gemessen.

Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen) sind.

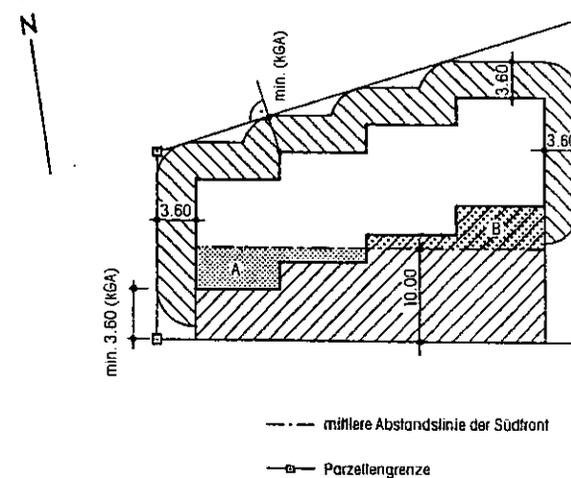
Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt in den reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.

Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe unterschritten werden.

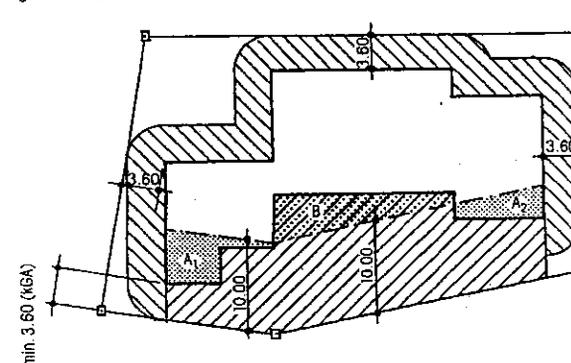
kGA 3,6 m
gGA 10 m



kGA 3,6 m
gGA 10 m

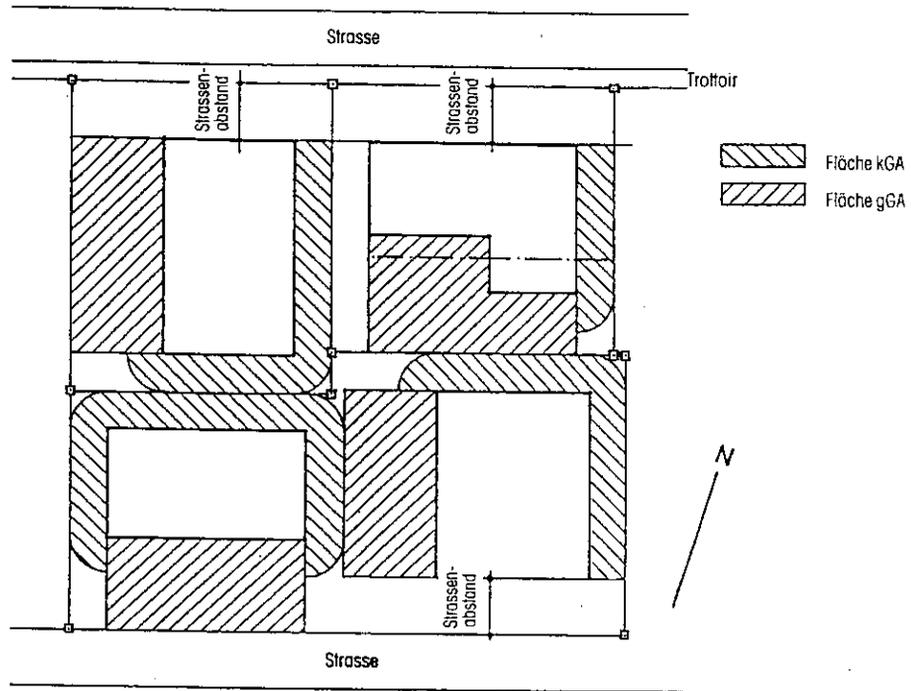


kGA 3,6 m
gGA 10 m



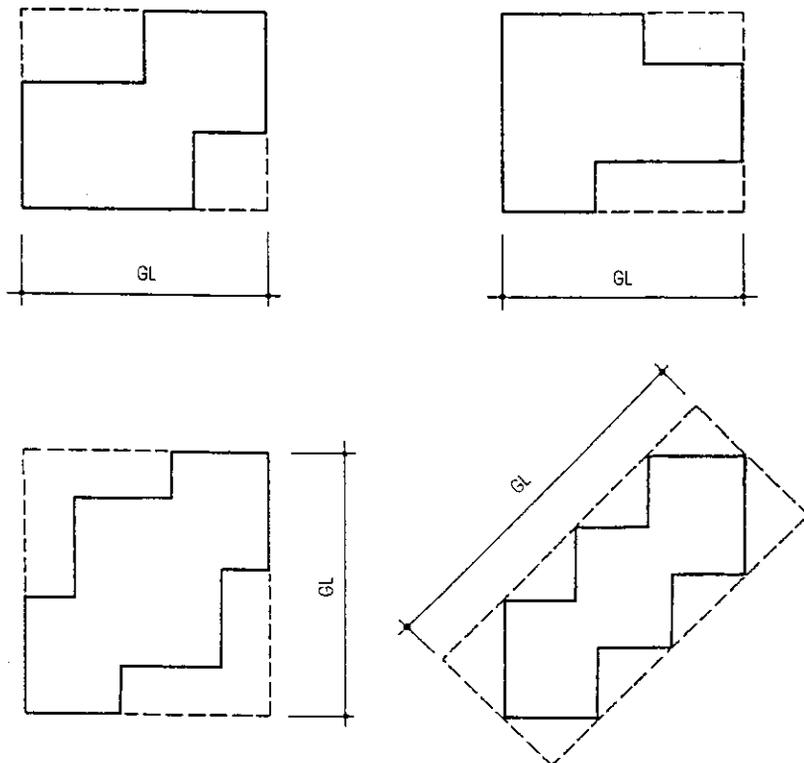
3.3 Gebäudeabstand

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



4. Gebäudelänge

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

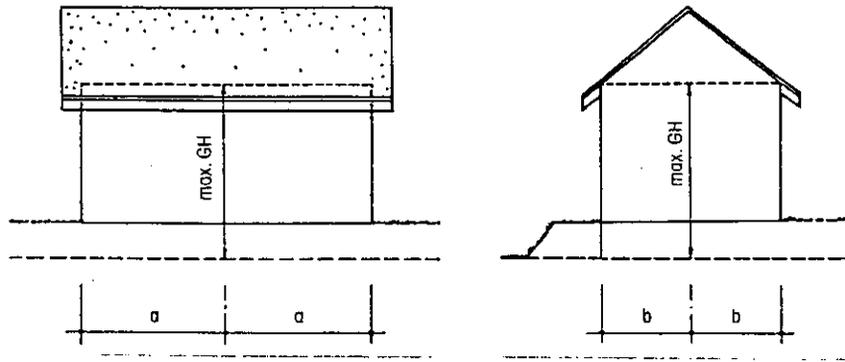


GL Gebäudelänge
 [gestrichelt] flächenmässig kleinstes umschreibendes Rechteck

5. Gebäudehöhe

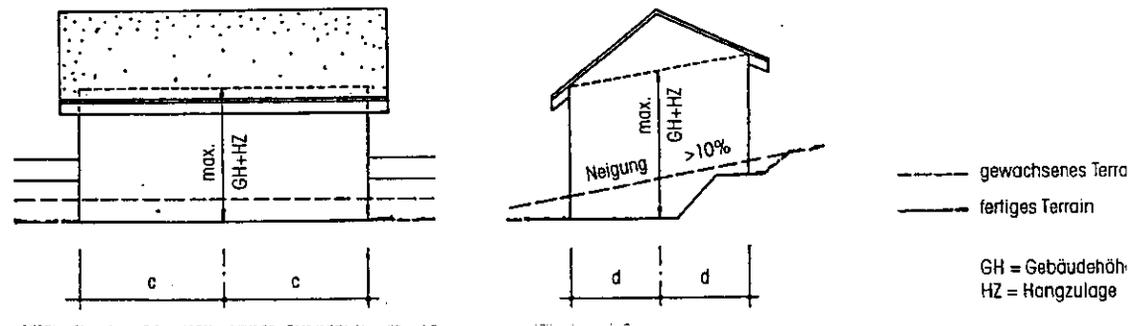
5.1 Messweise

Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden, bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.



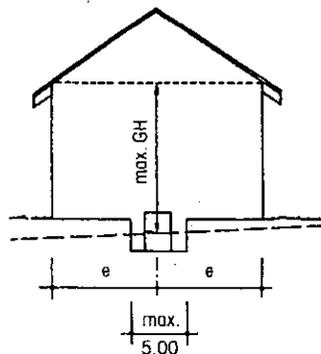
5.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

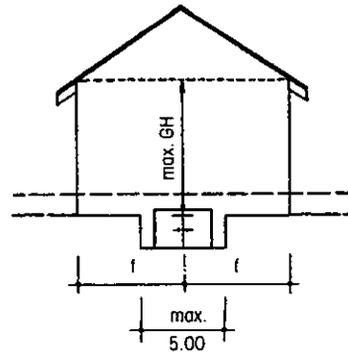


5.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

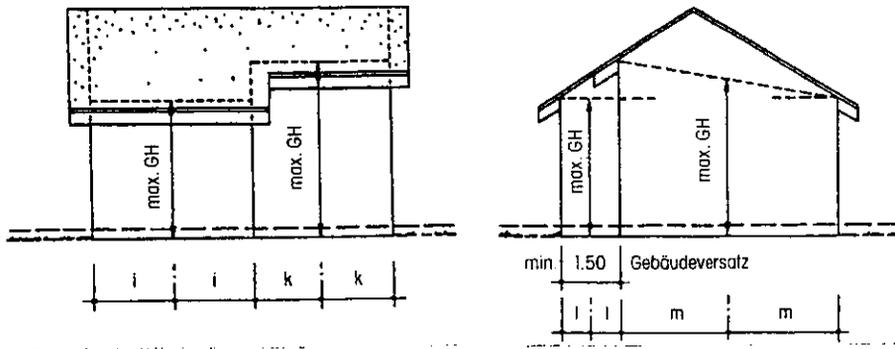
Abgrabung für Hauseingang



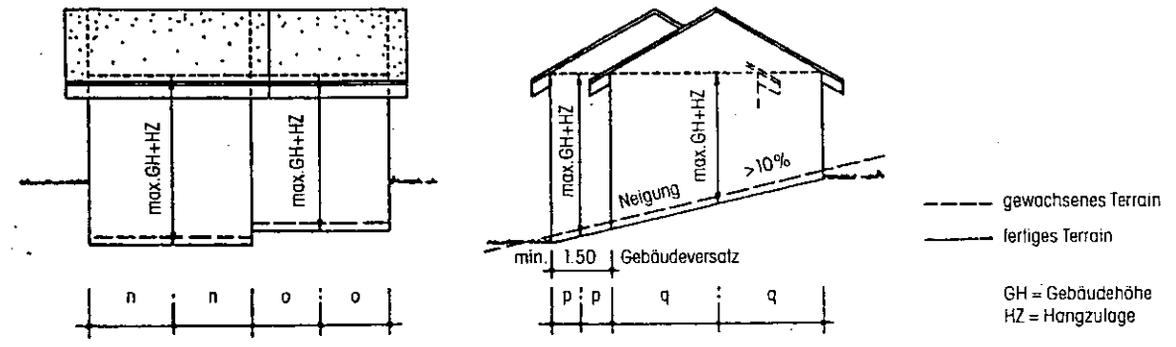
Abgrabung für Garageinfahrt



5.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang

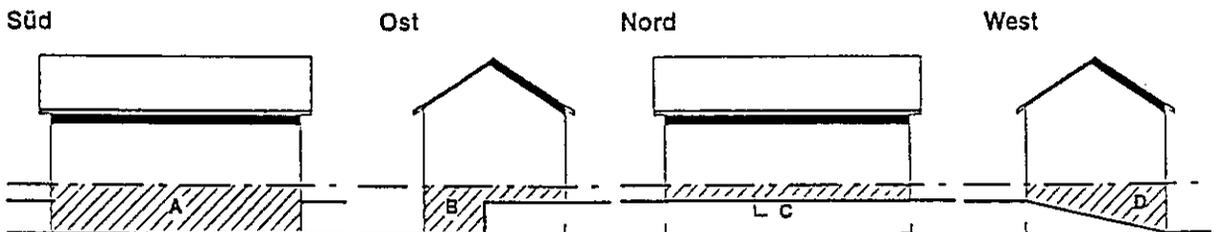


6. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.00 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

— fertiges Terrain
 - - - OK Erdgeschoss

| | | |
|---|---|---|
| $\frac{\text{Flächen A+B+C+D}}{\text{Gebäudeumfang}}$ | = | ergibt die mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschoss und fertigem Terrain |
|---|---|---|



Anhang 2

Hinweise zur Dachgestaltung

1. Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern

ALLGEMEINE HINWEISE

Die im folgenden vorgestellten Lösungsmöglichkeiten werden nur für drei Dachtypen dargestellt: Vollwalm- und Halbwalmdach, Gerschilddach, Mansartdach. Für das hohe gebrochene Walmdach sind die Regeln des Mansartdaches anwendbar. Das niedrige Walmdach eignet sich nicht für Dachaufbauten. Für das Satteldach sind die Regeln des Gerschilddaches anwendbar.

In die Betrachtung des einzelnen Daches ist auch dessen Bedeutung in der umgebenden Landschaft und sein Zusammenhang mit einem Ortsteil einzubeziehen. Von den wichtigsten Standorten aus ist die Aufsicht oder Einsicht des Daches oder der Dachlandschaft zu berücksichtigen. Ausgesprochene Schauseiten von Gebäuden sollten geschont werden; Dachaufbauten sollten hier am ehesten auf der nicht einsehbaren Seite erstellt werden.

Das Mischen von verschiedenen Aufbautypen auf dem gleichen Dach (Schleppgauben, Lukarnen) sollte vermieden werden; dies würde die Geschlossenheit zerstören. Eine Kombination von Dachaufbauten mit einzelnen Dachflächenfenstern kann jedoch möglich sein.

Um den einheitlichen Charakter zu erhalten, muss das Eindeckungsmaterial der Dachaufbauten das gleiche sein wie beim Hauptdach.

Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden (z. B. Holz, Schindeln, Eternitverrandungen in Dachfarbe, Kupfer). Wo nötig, sind traditionelle Ausführungsarten zu beachten.

Die neuen Fenster sollten ein ähnliches Format aufweisen wie die bestehenden (stehendes Format) und mit Sprossen geteilt sein. Baugesuche haben die nötigen Angaben über Masse, Gestaltung und Material der Dachaufbauten zu enthalten.

1. AUSNÜTZUNG DER GIEBELSEITE

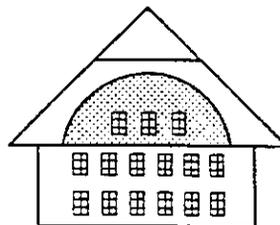
REGELN:

Die Fenster dürfen die Fassade nicht in alt und neu spalten. Sie sollen natürlich wirkender Bestandteil der Fassade sein. Dies kann erreicht werden, wenn sie in gleicher Proportion und Gestaltung und maximal gleicher Grösse mit entsprechender Sprossenteilung wie die bestehenden Fenster regelmässig angeordnet werden.

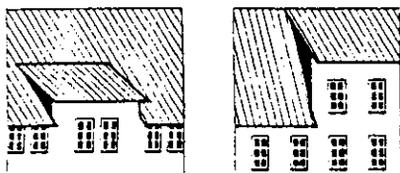
Wo rückseitig keine Wohnfassade besteht, sind für die Gestaltung einer neuen Dachgeschossbelichtung weitergehende Freiheiten denkbar.

Bei Gerschild- und Satteldachhäusern befinden sich oft im Giebel keine Fenster. Für den Einbau von einzelnen Zimmern könnte als erstes dieser leicht belichtbare Raum genutzt werden.

Stöckli haben traditionell keine Dachaufbauten. Da sie relativ kurz sind, ist hier meistens eine Belichtung durch die beiden Giebelseiten möglich. Ist eine ergänzende Belichtung nötig, sollte sie auf die weniger einsehbare Seite zu liegen kommen.



2. TRAUVERÄNDERUNGEN

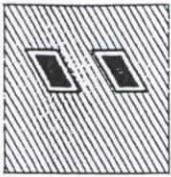


REGELN:

Traufveränderungen können nur ausnahmsweise eine Lösung sein.

Das grosse Vordach mit der durchgehenden Trauflinie ist ein wichtiges Merkmal der ländlichen Bauten. Traditionell wurde dieses nur beim Vollwalmdach auf der Giebelseite zurückgeschnitten. Da die heutigen Vollwalmdächer oft besonders wertvoll sind, kann ein für Belichtungszwecke genügendes Zurückschneiden heute kaum mehr vorgenommen werden. Das Zurückschneiden eines beschränkten Teils des traufseitigen Schildes kann nur in Ausnahmefällen bei einer nicht exponierten Hausseite (Aussicht und Einsicht) vorgenommen werden.

3. DACHFLÄCHENFENSTER



Dachflächenfenster wirken als «Löcher» in der Dachhaut, insbesondere wenn sie spiegeln, und sie können die ruhige und geschlossene Einheit des Daches zerstören. Sie nehmen dem Dach einen Teil seiner auch optisch wirkenden Schutzfunktion. Meistens sind sie eine Notlösung.

Bei Bautypen, die sich für Aufbauten nicht eignen, kann eine zurückhaltende Verwendung von liegenden Dachfenstern zu vertretbaren Lösungen führen.

Die negativen Auswirkungen können gemildert werden, wenn die folgenden Regeln beachtet werden.

REGELN:

Dachflächenfenster nur dort einbauen, wo sie aus der Fussgängerperspektive oder von umliegenden Anhöhen aus kaum eingesehen werden können.

Spiegelungen vermeiden, also Dachflächenfenster nach Möglichkeit gegen Norden richten, oder Massnahmen zur Behebung des Spiegelungseffektes treffen (z. B. Aussenstoren, nicht spiegelnde Glasart, Aussengitter).

Die Dachflächenfenster lassen durch ihre schräge Lage mehr Licht in den Innenraum als senkrechte Fenster. Dadurch können sie kleiner sein; wo nötig könnte deshalb um eine Ausnahme von gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Bauverordnung (Art. 79, Fensterfläche mind. 1/10 Bodenfläche) nachgesucht werden.

Giebelseiten sind meist stark exponiert, deshalb niemals einen giebelseitigen Schild durch Dachflächenfenster aufreissen.

Eine ruhige Verteilung der Fenster in der Dachfläche wählen.

Von der Traufe einen Abstand einhalten, der mindestens dem Dachvorsprung entspricht, mindestens aber 1 m beträgt. Keine Fenster oberhalb des Kehlgebälkes, bzw. der Mittelpfette einbauen.

Einige nicht zu grosse Fenster (ca. 1 m²) in rhythmischer Abfolge (Sparrenabstand) zerstören das Dach weniger als einzelne sehr grosse. Zwischen den Fenstern aber einen Abstand von mindestens der Fensterbreite einhalten.

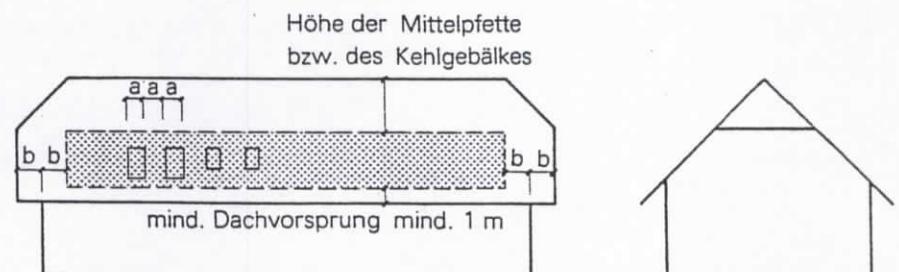
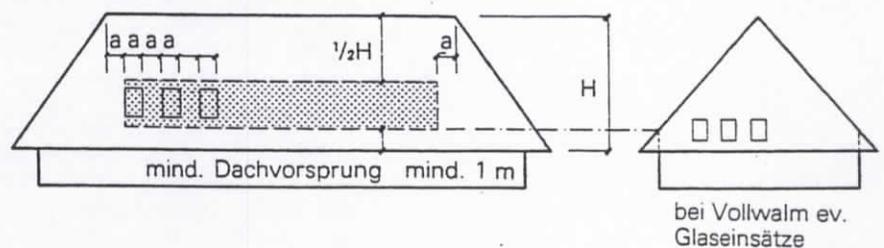
Verschiedene Fensterformate wirken unruhig, deshalb maximal zwei Formate verwenden.

Hochrechteckige Formate beeinträchtigen das Dach weniger als liegende oder quadratische Formate.

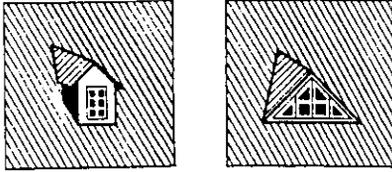
Die Summe aller Fensterflächen sollte 2% – 4% der Dachfläche nicht übersteigen.

Wenn nur eine Belichtung, nicht aber eine Belüftung nötig ist, können auch andere Möglichkeiten gewählt werden, z. B. rahmenlose Glaseinsätze aus optisch geeignetem Glas, Glasiegelgruppen, Eternitlichtplatten (darunter im Falle von Wohnräumen Isolierverglasung).

Einzelne Dachflächenfenster können mit Lukarnen, Schleppegauben, Quergiebel oder Kreuzfirst kombiniert werden.



4. LUKARNEN



Traditionelle schmale Lukarnen kommen auf dem Lande namentlich beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach vor. Bei neuen Dachaufbauten auf diesen Bautypen kann es nur darum gehen, solche zu vermehren oder neu einzubauen. Auf bisher aufbaulosen Dächern können sie sinngemäss übertragen werden, z. B. in der Form einer behäbigen Lukarne. In gewissen Fällen sind auch sparsam angewendete neue, moderne Formen möglich. Werden nur einzelne Lukarnen neu eingebaut, kann die Einheit des Daches erhalten bleiben. Zur guten Einfügung von Lukarnen in Walm-, Gerschild- und Satteldächer sind die folgenden Regeln zu beachten.

REGELN:

Lukarnen nur auf den Längsseiten des Daches einfügen.

Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben. Deshalb keine Lukarnen oberhalb des Kehlgebälkes bzw. der Mittelpfette einbauen. Seitlich einen grossen Abstand einhalten (mind. $1/5$ der Länge des Daches).

Die Front der Lukarne soll nicht über die Fassade vorstehen (Traufabstand).

Die maximale Breite sollte in der Regel nicht mehr als 2 Sparrenabstände betragen.

Zu viele Lukarnen zerstören allerdings bei bisher aufbaulosen Dächern den geschlossenen Charakter; bei grossen Häusern können einzelne breitere quergiebelartige Lukarnen (jedoch nicht mehr als 2 auf einer Dachseite) besser wirken als zahlreiche schmale.

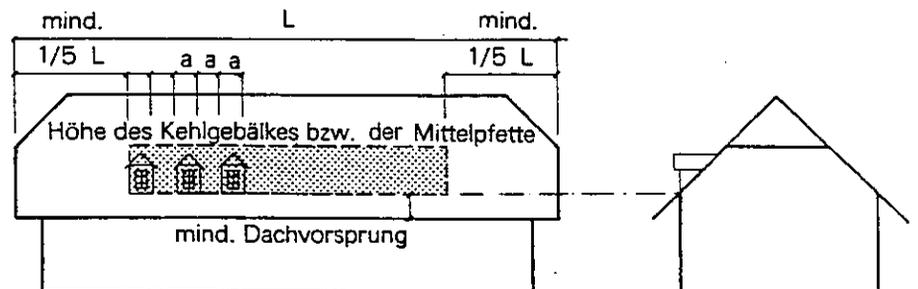
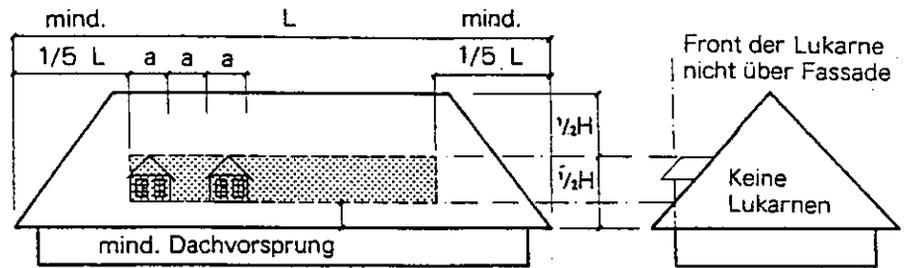
Verschiedenartige Lukarnen wirken unruhig, deshalb nur einen Typ und nur ein Format wählen.

Zwischen zwei Lukarnen einen minimalen Abstand von der Breite der Lukarnen einhalten.

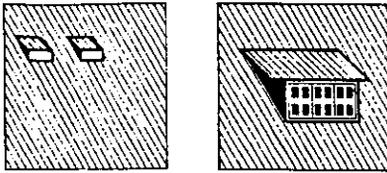
Wenn in erhaltenswerten Dorfkernen und Baugruppen die gesamte Länge der Lukarnen eines Hauses mehr als $1/4$ der Fassadenlänge beträgt, wird die Einheit des geschlossenen Daches erheblich beeinträchtigt.

Die Dachneigung der Lukarne sollte ungefähr gleich sein wie diejenige des Hauptdaches ($\pm 1-5^\circ$).

Werden Lukarnen konsequent traditionell ausgebildet, so ist zu achten auf Giebfeldgliederung, Balkenköpfe, Sims und eine geeignete Behandlung der Lukarnenseiten.



5. SCHLEPPGAUBEN



Schleppgauben kamen früher mit Ausnahme der kleinen Belüftungsgauben und gewisser Tenneinfahrten kaum vor. Grössere Schleppgauben, wie man an schlechten Beispielen sehen kann, mit relativ flacher Dachneigung, reissen das Dach stark auf und zerstören seine Geschlossenheit. Eine Schleppgaube gibt wegen der geringen möglichen Fensterhöhe wenig Licht; in den meisten Fällen bringt in dieser Beziehung eine Lukarne mehr Vorteile. Wenn trotzdem Schleppgauben eingebaut werden, sollten die nebenstehenden Regeln beachtet werden, um eine Verunstaltung des Daches zu verhindern.

REGELN:

Schleppgauben nur auf den seitlichen Dachflächen einfügen.

Um die Geschlossenheit des Daches zu wahren, sollten möglichst grosse Dachflächen erhalten bleiben; deshalb keine Schleppgauben oberhalb des Kehlgebälkes, bzw. der Mittelpfette einbauen, vom seitlichen Dachrand einen grossen Abstand einhalten (mind. 1/5 der Länge des Daches).

Die Front der Schleppgaube soll nicht über den Dachrand vorstehen (Traufabstand).

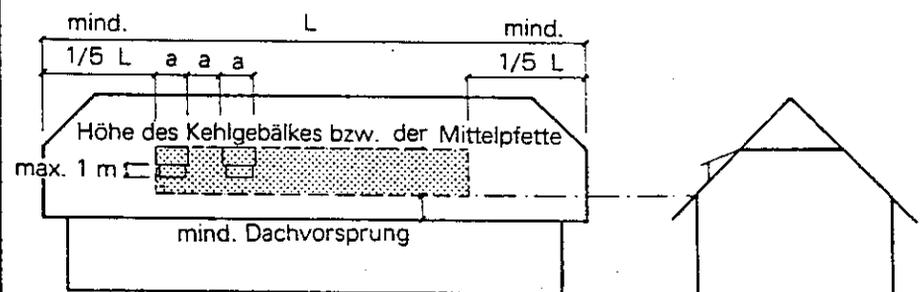
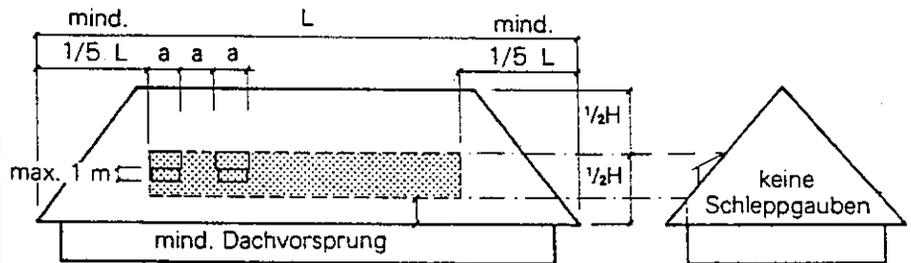
Viele Schleppgauben würden die Dachfläche zu stark aufreissen, deshalb maximal 3 Schleppgauben auf einer Dachseite einbauen.

Zwischen zwei Schleppgauben einen minimalen Abstand von der Breite der Schleppgauben einhalten.

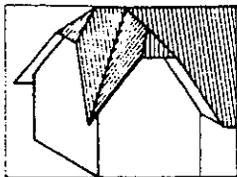
Grosse Schleppgauben unterbrechen die Dachfläche zu stark; deshalb als maximale Breite zwei Sparrenabstände und als maximale Höhe 1 m einhalten.

Um die durchgehende Dachfläche möglichst zu erhalten, darf die Dachneigung nicht weniger als die Hälfte des bestehenden Daches betragen. Sie muss die Eindeckung mit dem gleichen Material wie das Hauptdach erlauben.

Beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach könnten schmale, hohe Schleppgauben ähnlich Lukarnen in regelmässigen Abständen ins Dach eingebaut werden.



6. KREUZFIRST UND QUERGIEBEL



Für einen grösseren Ausbau wurden traditionell öfters *Kreuzfirste* (Querfirste) eingebaut. Das grosse Dach bleibt durch diesen Ausbau besser erhalten als beim Einbau von mehreren anderen Dachaufbauten. Es ergeben sich viele Räume mit einer guten Belichtung. Dieser grosse Ausbau kann aber den Charakter eines Hauses gänzlich zerstören. Er muss deshalb besonders gründlich geplant werden (ev. in Zusammenarbeit mit einer Beratungsstelle) und sich gut in das bestehende Haus einordnen. Der First eines solchen Querbaus kann auf gleicher Höhe wie der Hauptfirst oder darunter ansetzen.

REGELN:

Der Kreuzfirst liegt übereck zur Hauptfront oder ist höchstens um ca. 1,5 m verschoben; die Fassade liegt in der gleichen Ebene wie die Längsfassade des Hauses oder steht höchstens um ca. 1,5 m darüber vor. Im letzteren Fall ist der Kreuzfirst aber gegenüber der kurzen Hauptfront zurückzusetzen.

Um den Kreuzfirst nicht wichtiger erscheinen zu lassen als die Hauptfassade, darf seine Breite maximal gleich sein wie diese.

Die Dachneigung des Kreuzfirstes sollte ungefähr gleich sein wie die des Hauptdaches ($\pm 5^\circ$).

Weil die neue Fassade mit der bestehenden überecksteht und gleichzeitig eingesehen werden kann, muss sie im Sinne der Hauptfassade gestaltet werden und aus gleichem Material konstruiert werden wie diese.

Pro Haus kann in den meisten Fällen nur ein Kreuzfirst eingebaut werden.

Um einen schmalen Quergiebel dem Haus unterzuordnen, darf er nicht oberhalb des Kehlgebälkes bzw. der Mittelpfette ansetzen; seine Breite muss kleiner sein als die Breite der Frontseite (maximale Breite des Quergiebels = $1/2$ Breite der Frontseite).

Vom seitlichen Dachrand sollte ein grosser Abstand eingehalten werden (mind. $1/5$ von der Länge des Daches).

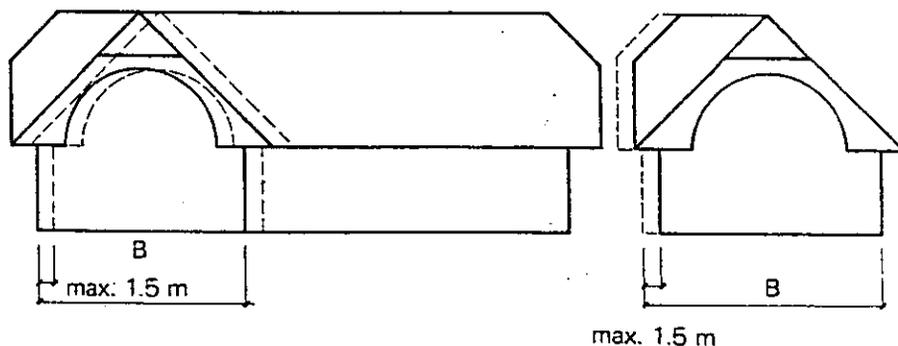
Damit der Quergiebel nicht zu wichtig wird, sollte er in der Fläche der Fassade liegen oder höchstens 1 Fensterachse vorstehen (ca. 1,5 m).

Die Dachneigung des Quergiebels sollte ungefähr die gleiche sein wie diejenige des Hauptdaches ($\pm 5^\circ$).

Die Fassade des Quergiebels muss sorgfältig gestaltet werden und in Material und Proportionen der bestehenden Fassade angeglichen werden.

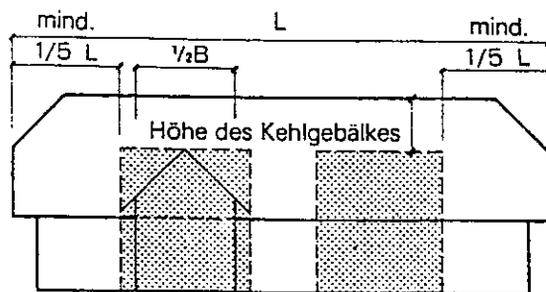
Pro Haus kann nur ein Quergiebel eingebaut werden, sonst wird die Geschlossenheit zerstört.

Neben einem Quergiebel sind höchstens noch einzelne kleinere Dachflächenfenster möglich.

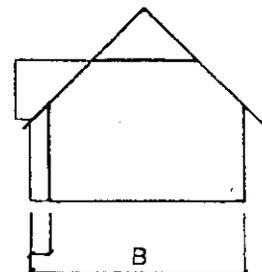


Schmale *Quergiebel* wurden traditionell meistens nur als Tenneinfahrten angewendet. Sie könnten aber in verkürzter Form auch für den seitlichen Einbau von Räumen beim Gerschild- und Satteldachhaus in Frage kommen. Beim Mansarddach und hohen gebrochenen Walmdach geben die traditionellen Lukarnen genügend Möglichkeiten für die Belichtung von Räumen.

Unter Beachtung der nebenstehenden Regeln könnte ein solcher Quergiebel neu in ein Gerschild- oder Satteldachhaus eingebaut werden.



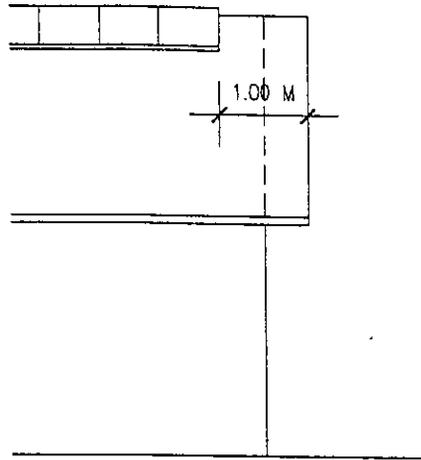
Gerschild und Satteldach



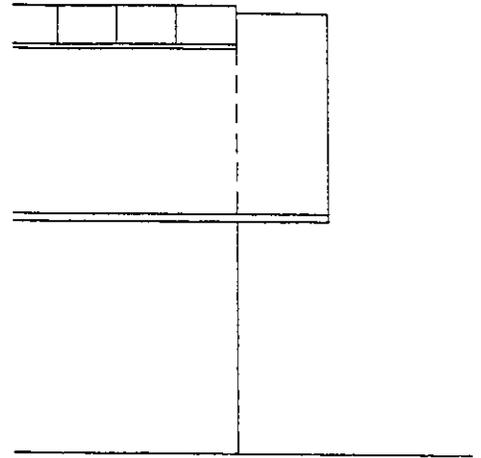
max. 1,5 m

2. Firstoblichter

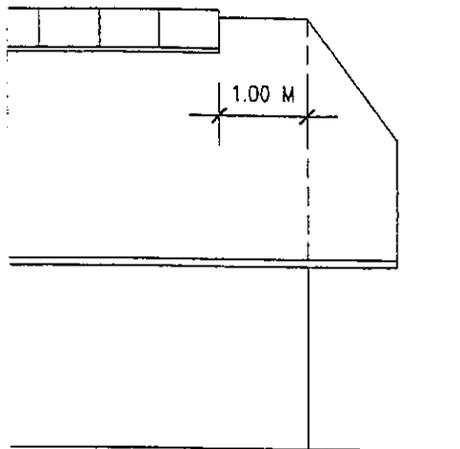
Dachvorsprung kleiner als 1.00 m.



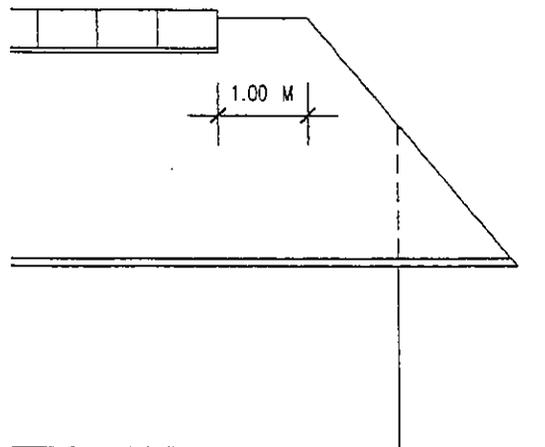
Dachvorsprung grösser als 1.00 m



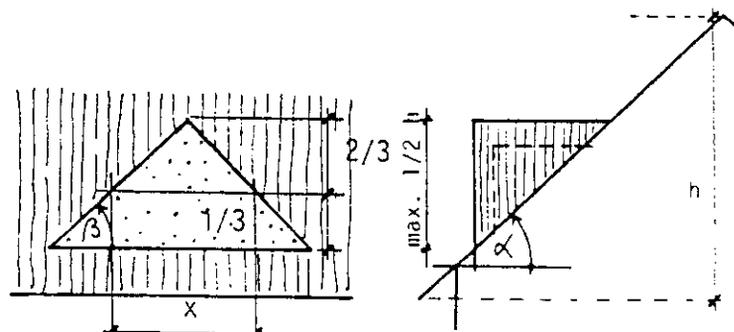
Dach mit Krüppelwalm



Dach mit Walm



3. Messweise für Dreieckslukarnen



x: massgebende Breite
der Dachaufbauten

Anhang 3

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art 79 ff EG zum ZGB

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Art. 79

**Nachbarrecht:
Bauten und
Pflanzungen
Grenzabstände**

1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.

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

Art. 79a

An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen von der Umfassungswand gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c

Abort- und Düngergruben

1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

2 Werden die 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. 79d

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 aufgebaut werden.

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

Art. 79e

**Brandmauern:
Pflicht**

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

Art. 79f

Mitbenützung

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

Art. 79g

Erhöhung

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

Art. 79h

**Stützmauern
und Böschungen:
Pflicht zur Er-
richtung**

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. 79i

Eigentum

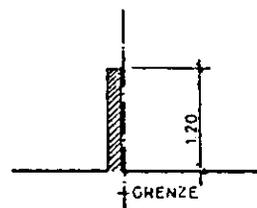
1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

Art. 79k

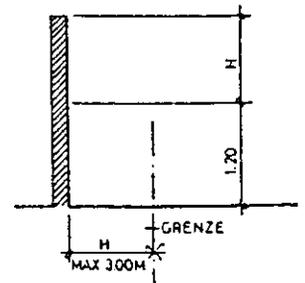
Einfriedungen

1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
3 Für Grünhecken gelten 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

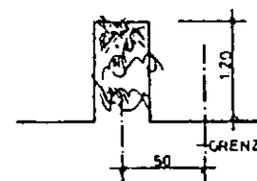
BIS 1.20M HÖHE



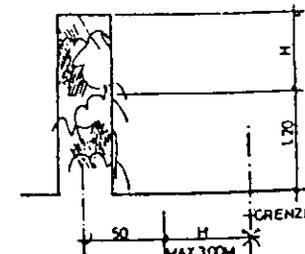
HÖHE ÜBER 1.20M



BIS 1.20M HÖHE



HÖHE ÜBER 1.20 M



Bäume und Sträucher

Art. 79l

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

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

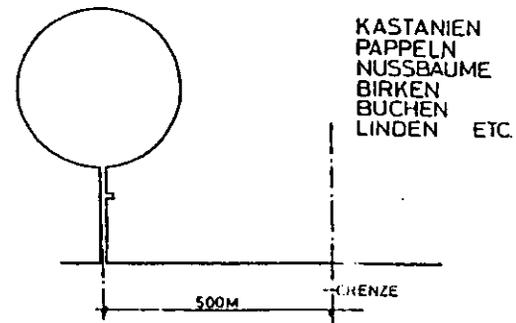
3.00 m für hochstämmige Obstbäume;

1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;

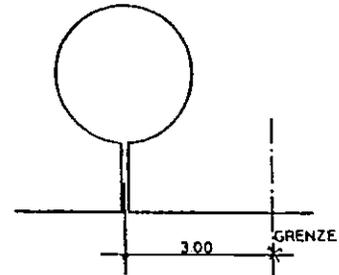
0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

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

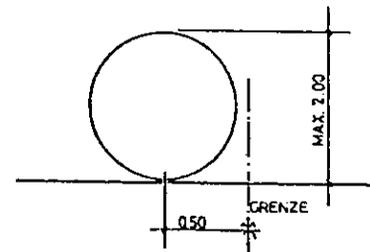
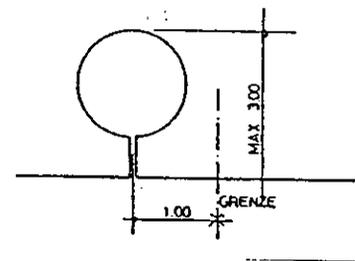
3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.



HOCHSTÄMMIG



NIEDERSTÄMMIG



Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m

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.

Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79n

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

Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79o

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

