

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Oberwil bei Büren

Änderung Baureglement (Umsetzung BMBV)

Baureglement (BR)

Die Änderung des Baureglements
(Umsetzung BMBV) besteht aus:

- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2023

rot: Anpassungen gegenüber
rechtsgültigem Baureglement

materielle Änderungen sind grau
hinterlegt

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Oberwil bei Büren
Hofacher 2, 3298 Oberwil bei Büren

Auftragnehmer bis 2020:

wahlirüefli AG Dammweg 3, 2502 Biel-Bienne
Telefon 032 323 60 41, Fax 032 323 60 31
www.wahliruefli.ch, office@wahliruefli.ch

Auftragnehmer ab 2022:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc
Peter Perren, Fürsprecher

Oberwil b.B. \Änderung Baureglement (Umsetzung
BMBV) 07214\4_Resultate\01_Baureglement\
07547_BR_231018_BE.docx/tf

Inhalt

A	Einleitung	5
	Art. 1 Geltungsbereich, Grundlegendes	5
B	Qualität des Bauens	5
	Art. 2 Baugestaltung	5
	Art. 3 Fachstelle Baugestaltung	6
C	Bauzonen und ihre Bestimmungen	7
	Art. 4 Gebäudeabmessungen	7
	Art. 5 Bauabstände	7
	Art. 6a An- und Nebenbauten Kleinbauten	8
	Art. 6b Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	8
	Art. 7 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	8
	Art. 8 Näherbau	9
	Art. 9 Vor- und rückspringende Gebäudeteile	9
	Art. 10 Dachgestaltung, Dachausbau	10
	Art. 11 Art und Mass der Nutzung	12
	Art. 12 Bauten in der Landwirtschaftszone	14
	Art. 13 Bauten in der Bauernhofzone	14
	Art. 14 Zone für öffentliche Nutzungen	14
	Art. 15 Grünzone	15
	Art. 16 Autoabstellplätze	15
D	Gefahrengebiete, Schutzgebiete und –objekte	15
	Art. 17 Bauen in Gefahrengebieten	15
	Art. 18 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung, Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung und Restgefährdung, Gefahrenhinweise	16
	Art. 19 Allgemeiner Schutzzweck	17
	Art. 20 Landschaftsschutzgebiet	17
	Art. 21 Gewässer	18
	Art. 22 Einzelbäume	19
	Art. 23 Ortsbildschutzgebiet	19
	Art. 24 Wertvolle Gebäude oder Gebäudeteile	20
	Art. 25 Archäologische Schutzzone und Bodenfunde	20
E	Zuständigkeiten	20
	Art. 26 Gemeinderat	20
	Art. 27 Bau- und Planungskommission	21
F	Schlussbestimmungen	21
	Art. 28 Einhaltung des Reglements / Widerhandlungen	21
	Art. 29 Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften	21
	Genehmigungsvermerke	22
	Anhang 1: Definitionen und Messweisen mit Auszügen der wichtigsten Skizzen aus dem Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	23
	Anhang 2: Hinweise zur Dachgestaltung	30
	Anhang 3: Art. 79 ff. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB)	36

A Einleitung

Art. 1

<i>Geltungsbereich</i>	¹ Das Baureglement gilt für die Gemeinde Oberwil und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.	<i>Hinweise</i> 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 kant. Baubewilligungsdekret (Art. 4 und 5 BewD) 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 kant. Baubewilligungsdekret (Art. 10 ff BewD). Auch Umnutzungen von Gebäuden (z.B. die Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsräume oder die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden) sind grundsätzlich bewilligungspflichtig.
<i>Grundlegendes</i>	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.	

B Qualität des Bauens

Art. 2

<i>Baugestaltung</i>	¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind: <ul style="list-style-type: none">– 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.	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: <ul style="list-style-type: none">– 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?
----------------------	--	--

- 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.

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.

Art. 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.~~

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 kant. Denkmalpflege richtet sich nach dem kant. Recht.

³ Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

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.

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

Art. 4

Gebäudeabmessungen

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

Vgl. auch kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

² Die Definition der Messweisen an Gebäuden befindet sich im Anhang 1.

Art. 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.

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

Art. ~~63 ff. Strassenbaugesetz~~ 80 ff. Strassengesetz

Kantonsstrassen	5.0 m
Gemeindestrassen	3.6 m
Fuss- und Radwege	2.0 m

² Die Messweise der ~~Strassen~~, Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten. Der Strassenabstand wird von der bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

Art. 25 Waldgesetz

Wald	30.0 m
------	--------

Art 38 eidg. Verordnung über elektrische Leitungen
Starkstromleitungen variabel, mind. 5.0 m

Art. 48 Wasserbaugesetz

~~Gewässer~~ Bauten und Anlagen ~~die weniger als 10.0 m von Gewässern erstellt werden~~ im oder am Gewässer, über oder unter dem Gewässer und im Gewässerraum sowie andere Vorkehren im Gewässerbereich, die auf die Wasserführung, den Abfluss, die Sicherheit und Gestaltung des Gewässerbettes und Ufers, die natürliche Funktionsfähigkeit oder den Zugang zum Gewässer Einfluss haben, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kant. Tiefbauamtes, ~~selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre~~. Wasserbaupolizeiliche Masse für die Bauzone sind in Art. ~~44~~ 21 dieses Reglements festgelegt.

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.

Art. 6a

An- und
Nebenbauten
Kleinbauten

¹ An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten sind Gebäude mit einer max. Grundfläche anrechenbaren Gebäudefläche (aGBF) von 60.0 m², ~~in den Wohnzonen 40.0 m²~~ und einer max. Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m, ~~in den Wohnzonen 3.0 m~~.

Vgl. Anhang 1 Ziff. 1.1, Art. 3 BMBV und Anhang 1 Ziff. 1.2, Art. 4 BMBV

~~Unbewohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten sind unbewohnt (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände u.a.m.)

~~² Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten sowie für Schwimmbecken mit über 10.0 m² Wasserfläche beträgt 3.0 m.~~

~~³ Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten beträgt 2.0 m.~~

~~⁴ Für unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten ist auch der Grenzanbau gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Nebengebäude Kleinbaute angebaut werden kann.~~

Art. 6b

Eingeschossige
Gebäude und
Gebäudeteile

¹ Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind Gebäude mit einer max. anrechenbaren Gebäudefläche (aGBF) von 40.0 m² und einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 3.0 m.

~~Bewohnte An- und Nebenbauten~~ Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind bewohnt (z.B. Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser u.a.m.).

~~² Der allseitige Grenzabstand für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sowie für Schwimmbecken mit über 10.0 m² Wasserfläche beträgt 3.0 m.~~

Art. 7

Unterirdische
Bauten und Un-
terniveaubauten

¹ ~~Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.2 m überragen~~ Für unterirdische Bauten gelten folgende Masse:
– Grenzabstand min. 1.0 m mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vgl. Anhang 1 Ziff. 1.3, Art. 5 BMBV
~~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.~~

~~² Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze~~

Vgl. Anhang 1 Ziff. 1.4, Art. 6 BMBV

~~reichen~~ Für Unterniveaubauten gelten folgende Masse:

- Über massgebendem Terrain max. 1.2 m
- Grenzabstand min. 1.0 m mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Art. 8

Näherbau

¹ Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmegewilligung.

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

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

Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff. EG ZGB geregelt (vgl. Anhang 3).

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

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

⁴ Durch die Erteilung von Ausnahmegewilligungen oder die Einräumung von Näherbaurechten, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5.0 m, oder wenn ein grosser Grenzabstand vorhanden ist, als 10.0 m reduziert werden. ~~Die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung müssen eingehalten werden.~~ Die Bestimmungen über An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten, eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bleiben vorbehalten.

Art. 9

Vor- und rück-springende Gebäudeteile

¹ ~~Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft max. einen Drittel der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.~~ Für vorspringende Gebäudeteile gelten folgende Masse:
– max. zulässige Tiefe 2.5 m
– max. zulässige Tiefe im kleinen Grenzabstand 1.5 m
– max. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 33 %

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.

– Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m

~~2 Vorspringende Bauteile dürfen max. 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen.~~ Für rückspringende Gebäudeteile gilt folgendes Mass:

- max. zulässige Tiefe 2.0 m
- max. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 33 %

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass für die Breite beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Diese unbedeutenden rückspringenden Gebäudeteile werden bei der Bestimmung der Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Vgl. Anhang, Art. 11 BMBV

Art. 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.

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.

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

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

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 ~~Neubauten~~ Kleinbauten sowie eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen 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 3.0 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.

Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

⁶ In der Kernzone, der Bauernhofzone und der Landwirtschaftszone sind nur Schleppgauben, 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.

Zur Beurteilung der Lukarnengestaltung und -anordnung wird die Broschüre «Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern» herangezogen. Auszüge aus dieser Broschüre siehe Anhang 2.

⁷ Sofern keine weiteren Dachaufbauten angeordnet werden, sind Firstoblichter über dem ganzen darunterliegenden Geschoss gestattet. Der Abstand von Ort- oder Gratlinien hat mindestens 1.0 m zu betragen. In allen übrigen Fällen gilt das Firstoblicht als Dachaufbau und muss an deren Gesamtmass angerechnet werden.

Art. 11

Art und Mass
 der Nutzung

¹ 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. Der Zonenplan ist in Bauzonen aufgeteilt, in denen jeweils die gleichen Rahmenbedingungen gelten.

Zone	Kernzone K	Wohnzone W1	Wohnzone W2	Wohn-Gewerbezone WA
Grundsatz	Integration der Bauten ins traditionell gewachsene Ortsbild	Offene Bauweise (Einzelbauten)	Offene Bauweise (Einzelbauten)	Offene Bauweise (Einzelbauten)
Kleiner Grenzabstand (KA) Anordnung und Messweise gemäss Anhang vgl. Anhang 1 Ziff. 6.1, Art. 22 BMBV	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grenzabstand Anordnung und Messweise gemäss Anhang vgl. Anhang 1 Ziff. 6.2, Art. 22 BMBV	7.0 m	7.0 m	9.0 m	9.0 m Für Bauten die zu mehr als der Hälfte dem Gewerbe dienen, genügt allseitig der kleine Grenzabstand
Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) Anordnung und Messweise gemäss Anhang vgl. Anhang 1 Ziff. 4.1, Art. 15 BMBV	7.0 m 8.0 m	5.0 m 5.5 m	7.0 m 7.5 m	8.0 m 8.5 m
Gebäuelänge Umfasst die Gesamtlänge der Hauptbauten inkl. Anbauten vgl. Anhang 1 Ziff. 3.1, Art. 12 BMBV	40.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m
Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse 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	2	1	2	2

Boden um mehr als 1.0 m überragt.
 Abgrabungen für Hauseingänge
 und Garageneinfahrten welche ins-
 gesamt nicht mehr als 5.0 m pro
 Fassadenseite betragen, werden
 nicht angerechnet.

Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 Lärmschutz- verordnung (LSV)	III	II	II	III
Art der Nutzung Umschreibt, welche Nutzun- gen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht	Es sind Wohnbauten sowie Bauten für her- kömmliche Landwirt- schafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Untersagt sind Neuanlagen und die Erweiterung von nichtbäuerlichen und industriellen Zucht- und Mastbetrieben, sowie reine Lagerbauten.	Wohnen und stil- les Gewerbe so- weit mit den An- forderungen des Umweltschutzes vereinbar im Um- fang der Bestim- mungen der kant. Bauverordnung (Art. 90 BauV).	Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschut- zes vereinbar im Umfang der Bestim- mungen der kant. Bauverordnung (Art. 90 BauV).	Wohnen und mässig störende Gewerbe. Untersagt sind Be- triebe, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Ar- beiten wesentlich beeinträchtigen.

Untergeschoss ² Für das Untergeschoss gilt: OK fertiger Boden
des darüberliegenden Vollgeschosses ragt im
Mittel max. ~~4.0~~ 1.2 m über die Fassadenlinie hin-
aus. vgl. Anhang 1 Ziff. 5.2, Art.19 BMBV

Dachgeschoss ³ Für das Dachgeschoss gilt: Kniestockhöhe
max. 1.5 m. vgl. Anhang 1 Ziff. 5.3, Art.16 und 20 BMBV

Abgrabungen ⁴ Auf einer Seite angeordnete Abgrabungen für
Hauseingänge und/oder Garageneinfahrten bis
max. 5.0 m Breite werden nicht an die Fassade-
höhe trauf-/giebelseitig angerechnet.

Hangzuschlag ⁵ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der
Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m ge-
stattet. Als Hang gilt eine Neigung des massge-
benden Terrains, die in der Falllinie gemessen
innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens
10 % beträgt.

Staffelung ⁶ Als Staffelung gilt ein Versatz in der Höhe und
in der Situation von min. 1.5 m.

Art. 12

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend nachfolgenden Bestimmungen.

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.

³ Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des kant. Waldgesetzes (KWaG), des kant. Baugesetzes (BauG) und nach diesem Reglement.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

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 BR und die Vorschriften für die Dachgestaltung (Art. 10 BR).

Art. 13

Bauten in der Bauernhofzone

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

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

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.

Art. 14

Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Es gelten folgende Zweckbestimmungen und Grundzüge für die Überbauung:

² ZöN 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.

In den Zonen für öffentliche Nutzungen werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck festgelegt.

³ ZÖN B «Gemeindeverwaltung»
Bauten und Anlagen für die Verwaltung
Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

⁴ ZÖN 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.

⁵ ZÖN D «Friedhof»
Anlage und Erweiterung der Gräberfelder mit baulichen Ergänzungen.
Eingeschossige Bauten mit einer max. ~~Grundfläche~~ **anrechenbaren Gebäudefläche** von 100 m².
Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 15

Grünzone

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

Die Grünzone ist in Art. 79 BauG umschrieben. Sie dient unter anderem der Gliederung der Siedlung, dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern und der Freihaltung von Ortsansichten.

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

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.

Art. 16

Autoabstellplätze

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

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 AGR vorzugehen.

D Gefahrenggebiete, Schutzgebiete und –objekte

Art. 17

Bauen in Gefahrengerebieten

¹ Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen

Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von

Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

Menschen oder Tieren bestimmten Bauvorhaben bewilligt werden. Den Grundeigentümer/-innen bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch Massnahmen behoben sind.

Die bekannten Gefahrengebiete 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 Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (Art. 18 BR).

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

Art. 18

Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung

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

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.

Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung und Restgefährdung

² Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung und Restgefährdung («gelbes und grünes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 18 Abs. 1 BR 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 (z.B. Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),
- an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schaden zur Folge haben (z.B. Steuerungsanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),
- an denen grosse Folgeschäden auftreten können (z.B. Deponien, Lager oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Gefahrenhinweise

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

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.

Art. 19

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 kant. Baugesetzes.

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.

Art. 20

Landschaftsschutzgebiet

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

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

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 durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der ganzen Hecke ist nicht gestattet.

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (Art. 18 und 21 Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG, Art. 27 Naturschutzgesetz, NSchG, Art. 18 Jagdgesetz, JG). Die Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert werden. Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

Art. 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 3.0 m einzuhalten.

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

Im Siedlungsgebiet:

- bis 1.0 m Gerinnesohle 11.0 m
- bis 5.0 m Gerinnesohle 17.0 m

Ausserhalb Siedlungsgebiet:

- bis 1.0 m Gerinnesohle 11.0 m
- bis 3.0 m Gerinnesohle 16.0 m

Sämtliche Eingriffe an den Gewässern und deren Uferbereichen (10.0 m ab OK Böschung gemessen) sind gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung bewilligungspflichtig (Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau WBG, Fischereigesetz FiG, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG).

- bis 5.0 m Gerinnesohle 26.0 m

⁷ In einem Streifen von mind. 3.0 m, gemessen an der Böschungsoberkante, entlang von Gewässern ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden richtet sich nach der Direktzahlungsverordnung (DZV).

Art. 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. Einzelbäume bilden für die Landschaft und das Ortsbild wichtige Bezugs- und Identifikationspunkte Sie markieren Ortseingänge, Plätze, Hofräume u.a.m.

Art. 23

Ortsbildschutzgebiet 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. 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.

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

Art. 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~~ 3 und Art. ~~10~~ 10a Abs. ~~1~~ 2 ~~Bst. b~~ BauG). Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern der denkmalpflegerische und architektonische Wert nicht geschmälert wird.

Das durch die kant. 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.

² Die im Zonenplan als «erhaltenswert» eingestuften 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.

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.

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

Art. 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.

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.

² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

E Zuständigkeiten

Art. 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.

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

Art. 27

Bau- und Planungskommission

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

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

F Schlussbestimmungen

Art. 28

Einhaltung des Reglements/ Widerhandlungen

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

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.

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

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

Art. 29

Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

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

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

² Die Änderung des Baureglements inkl. Anhang 1 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

³ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird das Baureglement vom 18.12.1985 aufgehoben.

⁴ Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baureglements wird der Überbauungsplan Oberchrüpfen vom 12.06.1975 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	20. Oktober bis 21. November 2022
Vorprüfung	11. April 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	14. September 2023
Öffentliche Auflage	14. September bis 13. Oktober 2023
Einspracheverhandlungen	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat 16. Oktober 2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung ...

Namens der Einwohnergemeinde Oberwil bei
Büren

Der Präsident:

Die Sekretärin:

.....
Heinrich Tännler

.....
Stefanie Jordi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Oberwil, den

Die Gemeindeschreiberin

.....
Stefanie Jordi

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

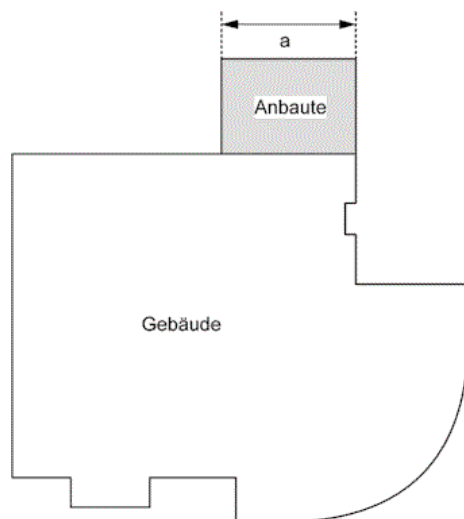
Anhang 1 Definitionen und Messweisen mit Auszügen der wichtigsten Skizzen aus dem Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) (ersetzt den Anhang 1 zum bisherigen Baureglement)


Grundsatz Grundsätzlich gelten die Definitionen und Messweisen gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Im vorliegenden Anhang werden die wichtigsten Skizzen zu den Begriffen und Messweisen aus dem Anhang zur BMBV sowie weitere Definitionen dargestellt. Die angegebenen Artikel beziehen sich auf die massgebenden Artikel der BMBV.

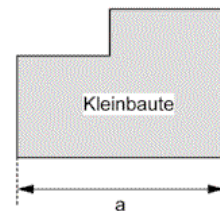
1. Gebäude

1.1 Kleinbauten
 Art. 3 BMBV

1.2 Anbauten
 Art. 4 BMBV

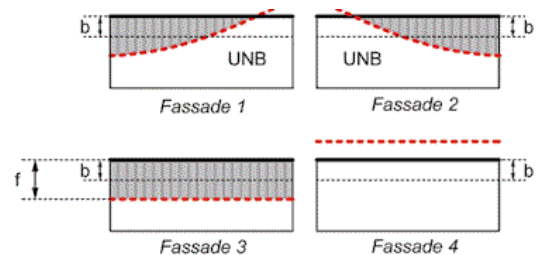
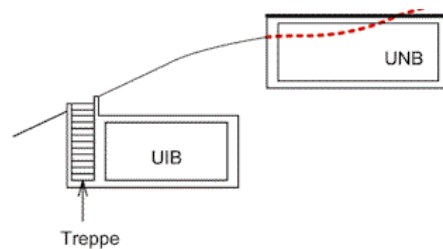





 nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt
 a Gebäudelänge der Anbaute bzw. Kleinbaute

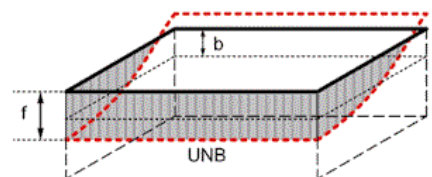


1.3 Unterirdische Bauten
 Art. 5 BMBV

1.4 Unterniveaubauten
 Art. 6 BMBV

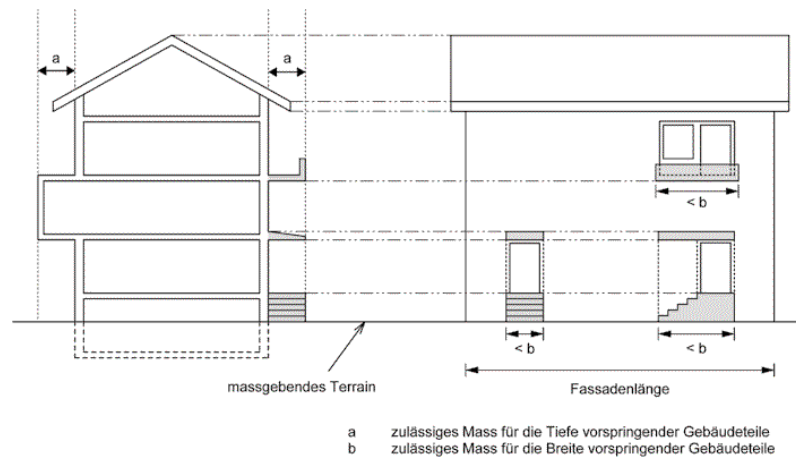
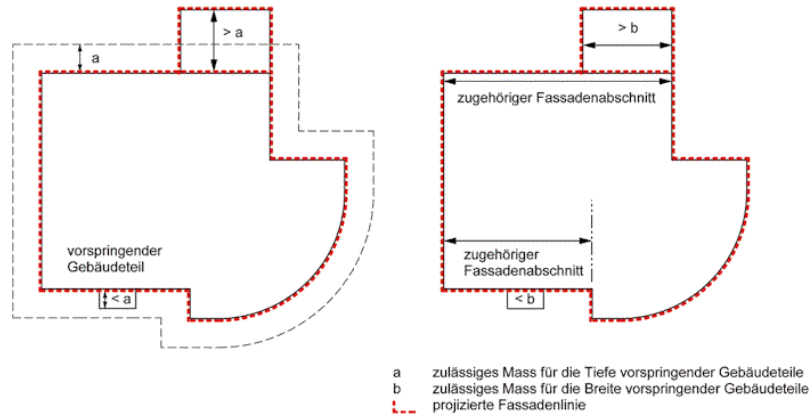


 Fassadenlinie
 Oberkante fertig Boden
 UIB Unterirdische Bauten
 UNB Unterniveaubauten
 f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
 b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
 Anteil über der Fassadenlinie

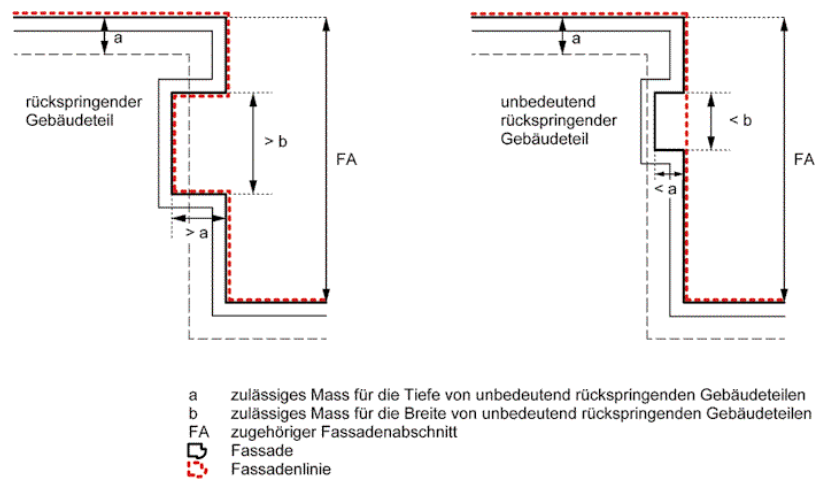


2. Gebäudeteile

2.1 Vorspringende Gebäudeteile Art. 10 BMBV



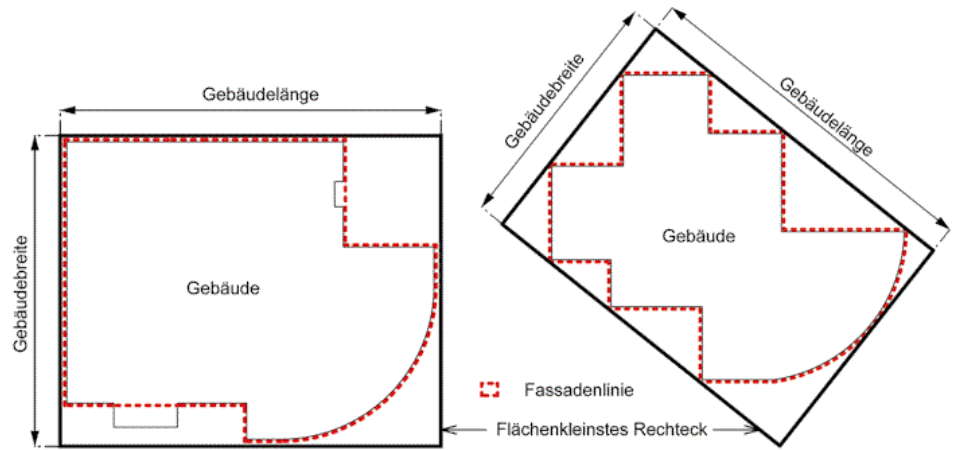
2.2 Rückspringende Gebäudeteile Art. 11 BMBV



3. Längenmasse

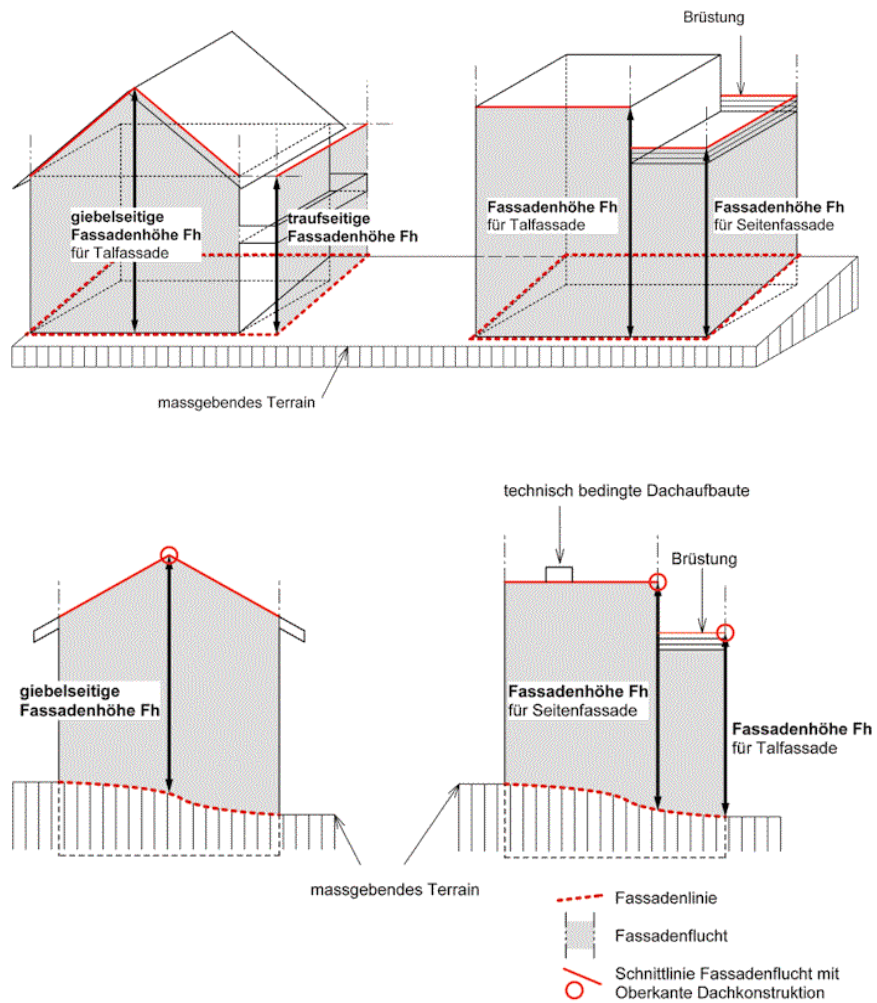
3.1 Gebäudelänge
 Art. 12 BMBV

3.2 Gebäudebreite
 Art. 13 BMBV

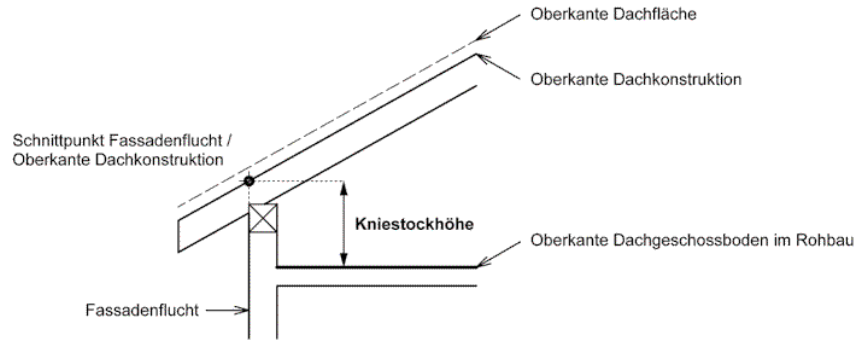


4. Höhenmasse

4.1 Fassadenhöhe
 Art. 15 BMBV

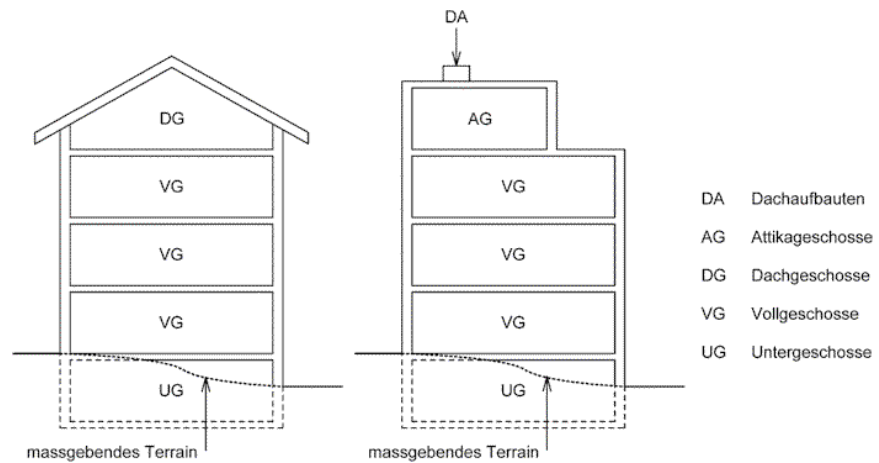


4.2 Kniestockhöhe
 Art 16 BMBV

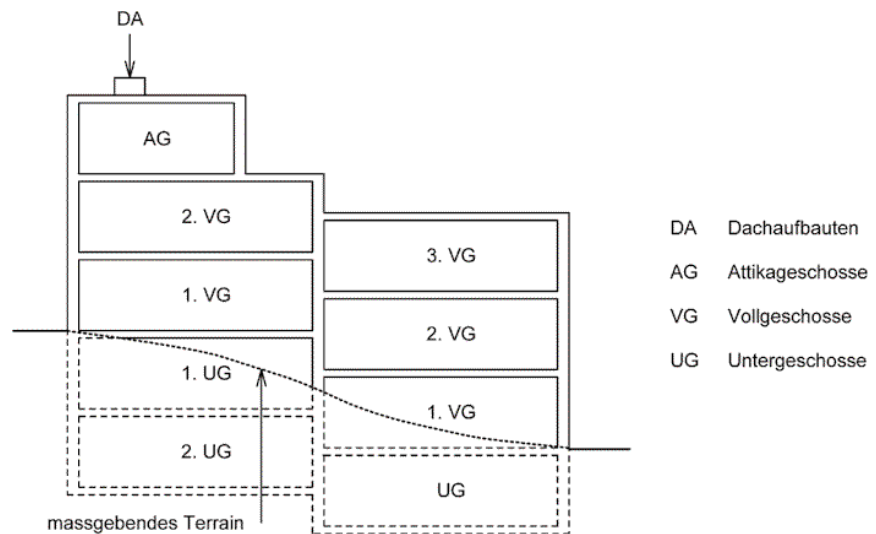


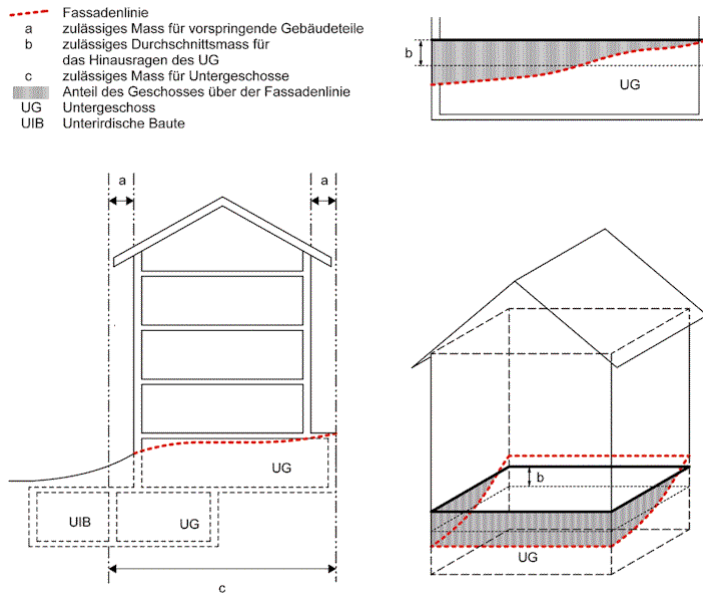
5 Geschosse

5.1 Vollgeschosse
 Art 18 BMBV

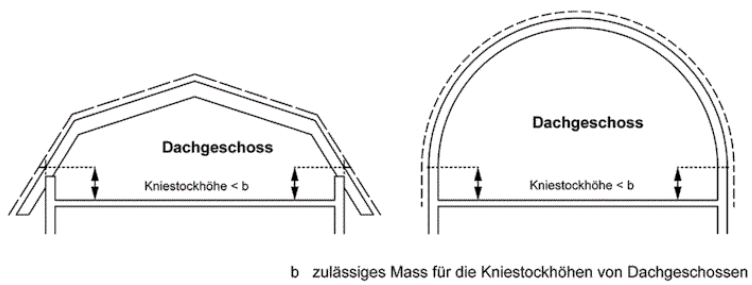
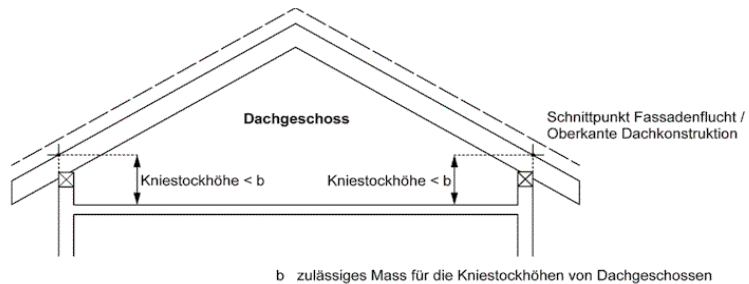


5.2 Untergeschosse
 Art 19 BMBV

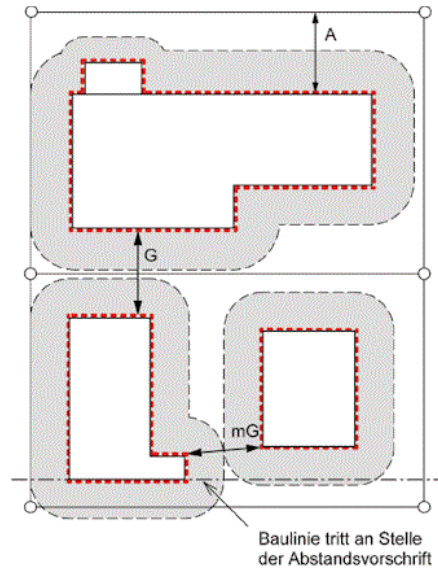




5.3 Dachgeschosse
 Art 20 BMBV

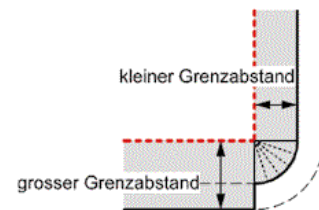


6. Abstände



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

6.1 Kleiner Grenzabstand

Art. 22 BMBV

Der kleine Grenzabstand k_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen

6.2 Grosser Grenzabstand

Art. 22 BMBV

Der grosse Grenzabstand g_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Ist die besonnte oder der Aussichtsrichtung zugekehrte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gemessen wird.

6.3 Gebäudeabstand

Art. 23 BMBV

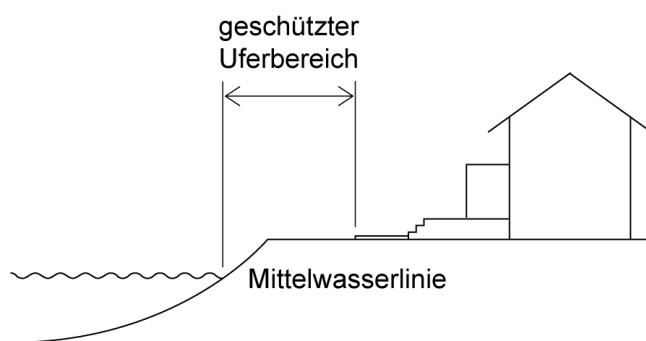
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Benachbarte Grundeigentümer können die, von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

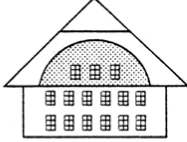

6.4 Gegenüber Zonengrenzen Die Abstände gegenüber Bauzonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

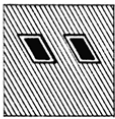
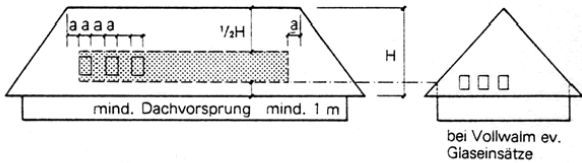
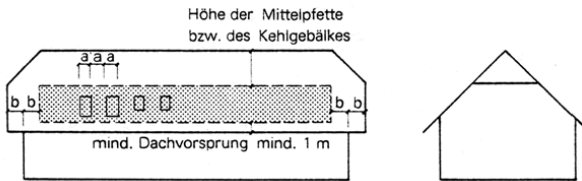

6.5 Gegenüber Fließgewässern Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

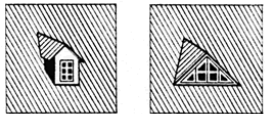
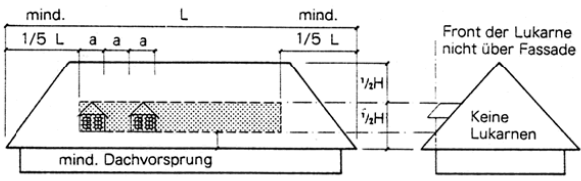
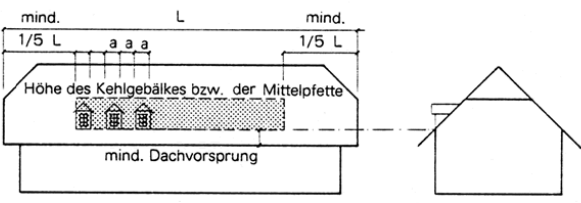
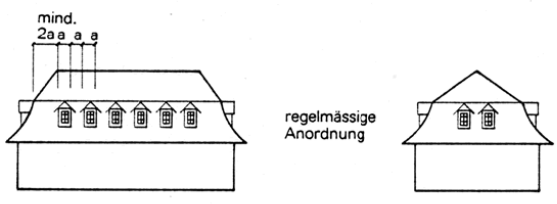


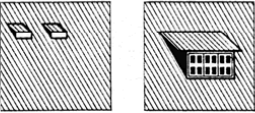
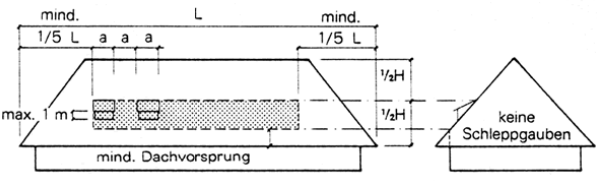
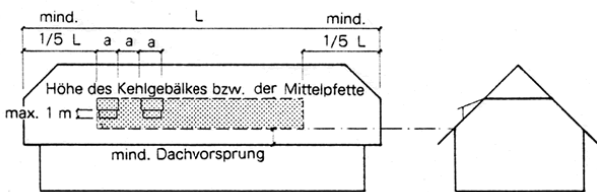
Anhang 2 Hinweise zur Dachgestaltung

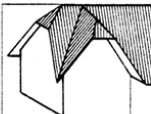
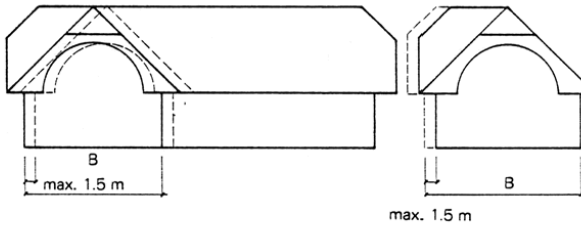
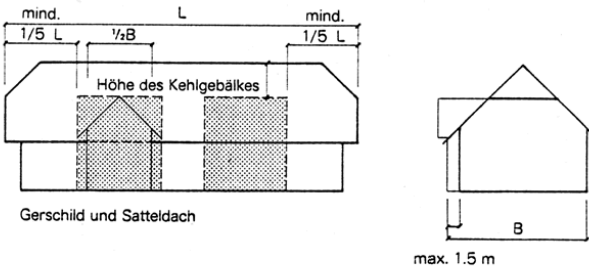
1. Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern

<p>ALLGEMEINE HINWEISE</p>	<p>Die im folgenden vorgestellten Lösungsmöglichkeiten werden nur für drei Dachtypen dargestellt: Vollwalm- und Halbwalmdach, Gerschiddach, 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 Gerschiddaches anwendbar.</p> <p>In die Betrachtung des einzelnen Daches ist auch dessen Bedeutung in der umgebenen 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.</p> <p>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.</p> <p>Um den einheitlichen Charakter zu erhalten, muss das Eindeckungsmaterial der Dachaufbauten das gleiche sein wie beim Hauptdach.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>1. AUSNÜTZUNG DER GIEBELSEITE</p> <p>REGELN: <i>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.</i></p> <p><i>Wo rückseitig keine Wohnfassade besteht, sind für die Gestaltung einer neuen Dachgeschossbelichtung weitergehende Freiheiten denkbar.</i></p>	<p>Bei Gerschid- 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.</p> 
<p>2. TRAUFERÄNDERUNGEN</p>  <p>REGELN: <i>Traufveränderungen können nur ausnahmsweise eine Lösung sein.</i></p> <p><i>Durch das Heben des Daches zur Belichtung eines zusätzlichen Stockwerks geht die Einheitlichkeit des Hauses verloren. Eine solche Lösung zerstört den Charakter des Hauses.</i></p>	<p>Das grosse Vordach mit der durchgehenden Traufhöhe 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.</p>

<p>3. DACHFLÄCHENFENSTER</p> 	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>REGELN: <i>Dachflächenfenster nur dort einbauen, wo sie aus der Fussgängerperspektive oder von umliegenden Anhöhen aus kaum eingesehen werden können.</i></p> <p><i>Spiegelungen vermeiden, also Dachflächenfenster nach Möglichkeit gegen Norden richten, oder Massnahmen zur Behebung des Spiegelungseffektes treffen (z. B. Aussenstoren, nicht spiegelnde Glasart, Aussengitter).</i></p> <p><i>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.</i></p>	
<p><i>Giebelseiten sind meist stark exponiert, deshalb niemals einen giebelseitigen Schild durch Dachflächenfenster aufreissen.</i></p> <p><i>Eine ruhige Verteilung der Fenster in der Dachfläche wählen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Einige nicht zu grosse Fenster (ca. 1 m) in rhythmischer Abfolge (Sparrenabstand) zerstören das Dach weniger als einzelne sehr grosse. Zwischen den Fenstern aber einen Abstand von mindestens der Fensterbreite einhalten.</i></p> <p><i>Verschiedene Fensterformate wirken unruhig, deshalb maximal zwei Formate verwenden.</i></p>	
<p><i>Hochrechteckige Formate beeinträchtigen das Dach weniger als liegende oder quadratische Formate.</i></p> <p><i>Die Summe aller Fensterflächen sollte 2% – 4% der Dachfläche nicht übersteigen.</i></p> <p><i>Wenn nur eine Belichtung, nicht aber eine Belüftung nötig ist, können auch andere Möglichkeiten gewählt werden, z. B. rahmenlose Glaseinsätze aus optisch geeignetem Glas, Glasziegelgruppen, Eternitlichtplatten (darunter im Falle von Wohnräumen Isolierverglasung).</i></p> <p><i>Einzelne Dachflächenfenster können mit Lukarnen, Schlepptgauben, Quergiebel oder Kreuzfirst kombiniert werden.</i></p>	

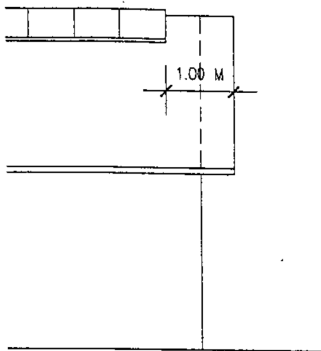
<p>4. LUKARNEN</p> 	<p>Traditionelle schmale Lukarnen kommen auf dem Lande namentlich beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach vor. Bei neuen Dachaufbauten auf diesen Bautypen kann es nur darum gehen, solche zu vermehren oder neu einzubauen. Auf bisher aufbaulosen Dächern können sie sinngemäss 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.</p>
<p>REGELN: Lukarnen nur auf den Längsseiten des Daches einfügen.</p> <p>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).</p> <p>Die Front der Lukarne soll nicht über die Fassade vorstehen (Traufabstand).</p> <p>Die maximale Breite sollte in der Regel nicht mehr als 2 Sparrenabstände betragen.</p> <p>Zuviele 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.</p>	
<p>Verschiedenartige Lukarnen wirken unruhig, deshalb nur einen Typ und nur ein Format wählen.</p> <p>Zwischen zwei Lukarnen einen minimalen Abstand von der Breite der Lukarnen einhalten.</p> <p>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.</p> <p>Die Dachneigung der Lukarne sollte ungefähr gleich sein wie diejenige des Hauptdaches (+/- 5°).</p>	
<p>Werden Lukarnen konsequent traditionell ausgebildet, so ist zu achten auf Giebelfeldgliederung, Balkenköpfe, Sims und eine geeignete Behandlung der Lukarnenseiten.</p>	

<p>5. SCHLEPPGAUBEN</p> 	<p>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.</p>
<p>REGELN: Schleppgauben nur auf den seitlichen Dachflächen einfügen.</p> <p>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).</p> <p>Die Front der Schleppgaube soll nicht über den Dachrand vorstehen (Traufabstand).</p> <p>Viele Schleppgauben würden die Dachfläche zu stark aufreissen, deshalb maximal 3 Schleppgauben auf einer Dachseite einbauen.</p>	
<p>Zwischen zwei Schleppgauben einen minimalen Abstand von der Breite der Schleppgauben einhalten.</p> <p>Grosse Schleppgauben unterbrechen die Dachfläche zu stark; deshalb als maximale Breite zwei Sparrenabstände und als maximale Höhe 1 m einhalten.</p> <p>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.</p> <p>Beim Mansarddach und beim hohen gebrochenen Walmdach könnten schmale, hohe Schleppgauben ähnlich Lukarnen in regelmässigen Abständen ins Dach eingebaut werden.</p>	

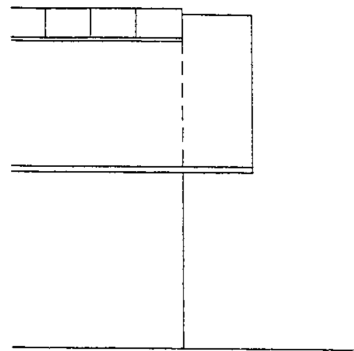
<p>7. KREUZFIRST UND QUERGIEBEL</p> 	<p>Für einen grösseren Ausbau wurden traditionell öfters <i>Kreuzfirste</i> (Querfirste) eingebaut. Das grosse Dach bleibt durch diesen Ausbau besser erhalten als beim Einbau von mehreren anderen Dachaufbauten. Es ergeben sich viele Räume mit einer guten Belichtung. 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.</p>
<p>REGELN: <i>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.</i></p> <p><i>Um den Kreuzfirst nicht wichtiger erscheinen zu lassen als die Hauptfassade, darf seine Breite maximal gleich sein wie diese.</i></p> <p><i>Die Dachneigung des Kreuzfirstes sollte ungefähr gleich sein wie die des Hauptdaches (+/- 5°).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Pro Haus kann in den meisten Fällen nur ein Kreuzfirst eingebaut werden.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Vom seitlichen Dachrand sollte ein grosser Abstand eingehalten werden (mind. 1/5 von der Länge des Daches).</i></p> <p><i>Damit der Quergiebel nicht zu wichtig wird, sollte er in der Fläche der Fassade liegen oder höchstens 1 Fensterachse vorstehen (ca. 1,5 m).</i></p> <p><i>Die Dachneigung des Quergiebels sollte ungefähr die gleiche sein wie diejenige des Hauptdaches (+/- 5°).</i></p> <p><i>Die Fassade des Quergiebels muss sorgfältig gestaltet werden und in Material und Proportionen der bestehenden Fassade angeglichen werden.</i></p> <p><i>Pro Haus kann nur ein Quergiebel eingebaut werden, sonst wird die Geschlossenheit zerstört.</i></p> <p><i>Neben einem Quergiebel sind höchstens noch einzelne kleinere Dachflächenfenster möglich.</i></p>	 <p style="text-align: center;">max. 1,5 m</p> <p style="text-align: center;">max. 1,5 m</p> <p>Schmale <i>Quergiebel</i> 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 Mansartdach 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.</p>
	 <p style="text-align: center;">Gerschild und Satteldach</p> <p style="text-align: center;">max. 1,5 m</p>

2. Firstoblichter

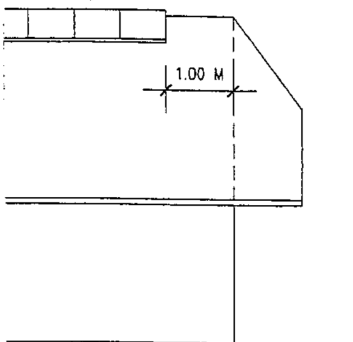
Dachvorsprung kleiner als 1.00 m.



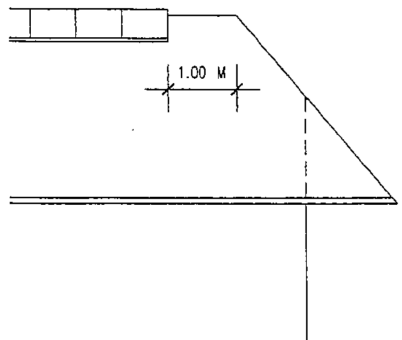
Dachvorsprung grösser als 1.00 m



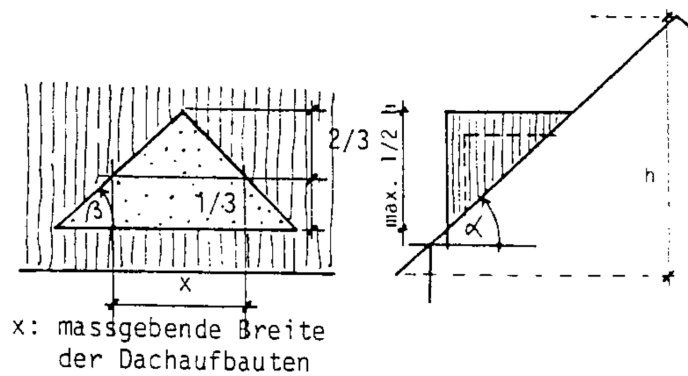
Dach mit Krüppelwalm



Dach mit Walm



3. Messweise für Dreieckslukarnen



x: massgebende Breite
der Dachaufbauten

Anhang 3 Art. 79 ff. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB)

Art. 79 Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 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 Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, 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 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus 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 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. 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 Brandmauern: Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das 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 Brandmauern: 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 Art. 79f Abs. 2 einzukaufen.

Art. 79h Stützmauern und Böschungen: 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. 79i Stützmauern und Böschungen: 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. 79k 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. 79l Bäume und Sträucher

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:

- a. 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- b. 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- c. 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- d. 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 Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m 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. 79n 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.

Art. 79o Betreten des nachbarlichen Grundes

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.