

Baureglement der Einwohnergemeinde Schangnau

Inhaltsverzeichnis

	I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	1. Geltungsbereich	4
	2. Erschliessung	5
MASSE	II. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN UND BAUPOLIZEILICHE	5
	III. ABSTANDSVORSCHRIFTEN ⁵	6
	IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	9
	1. Allgemein	9
	2. Inventarisierte Baudenkmäler, Ortsbild- -chutzperimeter, inventarisierte Baugruppen	11
	V. SCHUTZOBJEKTE	13
	VI. GEFAHRENGEBIETE	13
	VII. ZUSTÄNDIGKEITEN	15
	1. Baubewilligung / Baupolizei	15
	VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
	ANHANG 1 NUTZUNGS- UND BAUPOLIZEIVORSCHRIFTEN	20
	ANHANG 2 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	22
	ANHANG 3 GESCHÜTZTE NATUROBJEKTE	32

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich

a) sachlich

Art. 1

¹ Das Baureglement (BR) der Gemeinde Schangnau umfasst das kommunale Bau- und Umweltrecht.

² Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle bau-
bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen¹.

b) räumlich

Art. 2

Das BR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

c) Spezialordnung

Art. 3

¹ Überbauungsordnungen oder andere besondere
Nutzungsvorschriften gehen dem BR vor.

² Soweit die besonderen Vorschriften keine Regelung
enthalten, gilt das BR als Ersatzordnung.

d) übergeordnetes Recht

Art. 4

¹ Privat-² und zwingendes öffentliches Recht des Bun-
des und des Kantons bleibt vorbehalten.

² Soweit das Baureglement nichts vorsieht, gilt kanto-
nales Recht.

e) Verhältnis zwischen öffentlichem und Pri- vatrecht

Art. 5

¹ Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften sind zwingend.

¹ Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 BauG, Art. 4 und 5 BewD, BSIG 7/725.1/1.1

² Art. 9 ff Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch; EGZGB,
BSG 211.1

² Sie können nur wegvereinbart werden, wo das öffentliche Recht ausdrücklich dazu ermächtigt³.

2. Erschliessung

Pflicht zum Erlass einer UeO für Erschliessungsanlagen

Art. 6

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Strassen erfordern eine Überbauungsordnung⁴.

² Eine Baubewilligung genügt für Anlagen der Detailerschliessung, wenn die Erstellung oder der Ausbau einer zweckmässigen Strasse tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

II. Nutzungsvorschriften und baupolizeiliche Masse

a) Nutzungsvorschriften / baupolizeiliche Masse

Art. 7

Für die einzelnen Nutzungszonen sind die Art der Nutzung, die baupolizeiliche Masse und die Empfindlichkeitsstufe im Anhang 1 festgelegt.

b) Zone mit Planungspflicht "Campingplatz Bumbach"
aa) Planungszweck

Art. 8

Die Zone mit Planungspflicht "Bumbach" bezweckt die Eingliederung des Campingbetriebes in die Landschaft, insbesondere im Bereich der Emme, sowie die Regelung seiner Belegung, Ausstattung und Erschliessung.

bb) Art und Mass der Nutzung

Art. 9

¹ Der Campingplatz Bumbach ist für Residenz- und Touristenplätze sowie für ein Betriebsgebäude bestimmt.

² Die Residenzplätze weisen wenigstens 70 m² Tou-

³ Art. 19 BR

⁴ Art. 14 Strassenbaugesetz, SBG, BSG 732.11

ristenplätze wenigstens 50 m² Fläche auf.

cc) Gestaltungsgrundsätze

Art. 10

¹ Entlang der Emme ist eine Uferschutzzone auszuscheiden, die den Schutz des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren gewährleistet.

² Residenz- und Touristenplätze sind einzugrünen.

³ Für Touristenplätze und Besucher ist ein Sammelplatz vorzusehen.

III. Abstandsvorschriften⁵

1. gegenüber öffentlichen Strassen

Art. 11

Es gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes⁶.

2. gegenüber Fliessgewässern

Art. 12

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber der Emme einen Abstand von 10 m und gegenüber den andern Fliessgewässern von 5 m zu wahren⁷.

²Die Baupolizeibehörde kann mit Zustimmung der für die Wasserbaupolizei zuständigen Stelle diese Abstände verkürzen, wenn es das Interesse an der haushälterischen Nutzung des Bodens, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes erfordert und der Hochwasserschutz gewährleistet bleibt resp. mit zweck-

⁵ Messweisen s. Anhang 2

⁶ Art. 63 des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen, SBG, BSG 732.11,

⁷ Messweisen s. Anhang 2

mässigen Massnahmen gewährleistet werden kann.

³ Die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes bleiben vorbehalten⁸

3. gegenüber Wald

Art. 13

Gegenüber Wald gelten die Bestimmungen der kantonalen Forstgesetzgebung⁹.

*4. gegenüber Hecken,
Feld- und Ufergehölzen*

Art. 14

Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen haben Hochbauten einen Bauabstand von mindestens 6 m, Anlagen wie Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze und Gärten einen Bauabstand von mindestens 3 m zu wahren¹⁰

*5. gegenüber nachbarlichem Grund
5.1 allgemein*

Art. 15

¹ Bauten, die den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, haben gegenüber nachbarlichem Grund, den im Anhang 1 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstand einzuhalten.

² Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes, der kleine für die übrigen Seiten¹¹.

³ Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmt werden - annähernd quadratischer Grundriss oder Ost-West Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume - bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes.

⁸ Art. 48 Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11

⁹ 30 m gemäss Art. 25 Abs. 1 kant. Waldgesetz, KWaG, BSG 921.11; insbesondere für Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, genügt ein minimaler Abstand von 15 m, wenn der Waldeigentümer zustimmt, Art. 34 kant. Waldverordnung, KWaV, BSG 921.111

¹⁰ Messweisen s. Anhang 2 Ziff. 9

¹¹ Messweisen s. Anhang 2 Ziff. 2

5.2 unbewohnte An- und Nebenbauten

Art. 16

¹ An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von höchstens 60 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 4 m haben allseitig einen Grenzabstand von wenigstens 2 m zu wahren.

² Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

5.3 unterirdische Bauten und Bauteile

Art. 17

Unter dem gewachsenen Boden haben Bauten und Bauteile einen Grenzabstand von wenigstens 1 m zu wahren.

6. Gebäudeabstand

Art. 18

¹ Der Abstand zweier Gebäude entspricht - Art. 19 vorbehalten - wenigstens der Summe der dazwischen liegenden Grenzabstände.

² Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder einer Ausnahmegewilligung den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das fehlende Mass.

7. Näherbaurecht

Art. 19

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die Grenz- und Gebäudeabstände untereinander mittels schriftlicher Vereinbarung regeln.

² Sie können dabei den Gebäudeabstand gegenüber der besonnten Längsseite bis auf 8 m¹², gegenüber den übrigen Seiten bis auf 6 m reduzieren.

¹² Art. 15 Abs. 2 und 3 BR

³ Sie können zudem unter Vorbehalt von Abs. 2 den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren.

IV. Gestaltungsvorschriften

1. Allgemein

1.1. Grundsatz

Art. 20

¹ Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Bauten und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen.

² Die Aussenräume sind auf die Umgebung abzustimmen.

³ Die Vorschriften über den Ortsbildschutz¹³ bleiben vorbehalten.

1.2 Gebäudestellung

Art. 21

¹ Längs Strassen sind Bauten, vorbehaltlich Abs. 2, parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² An Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

1.3 Stellung Kellergeschoss

Art. 22

Gemessen bis Oberkant Fussboden Erdgeschoss darf das Kellergeschoss im Mittel aller Fassaden den fertigen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen¹⁴.

¹³ Art. 20 ff BR

¹⁴ Messweisen s. Anhang 2 Ziff. 6

1.4 Dachgestaltung

1.4.1 Form

a) Allgemein

Art. 23

¹ Auf Hauptbauten sind Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 22° und höchstens 45° zugelassen.

² In der Bauzone sind auf unbewohnten An- und Nebenbauten¹⁵ auch Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 22° zugelassen.

³ In der Landwirtschaftszone sind auf unbewohnten An- und Nebenbauten sowie auf landwirtschaftlichen Zweckbauten Pultdächer mit einer Neigung von wenigstens 8° und höchstens 22° zugelassen.

b) Gewerbezone

Art. 24

In der Gewerbezone sind Flachdächer zugelassen.

1.4.2 Material und Farbe

Art. 25

Dächer sind mit einem Material dunkelroter, -brauner oder -grauer Farbe einzudecken.

1.4.3 Aufbauten und dgl.

Art. 26

¹ Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dgl. können je Dachfläche zusammengerechnet auf der Hälfte der Länge des obersten Vollgeschosses angebracht werden.

² Gegenüber Firstlinien und Giebelwänden haben sie einen Abstand von mindestens 1 m zu wahren¹⁶.

¹⁵ Art. 16 BR

¹⁶ Graphische Darstellung s. Anhang 2 Ziff. 7

1.4.4 Attika

Art. 27

¹ In der Gewerbezone kann auf Flachdächern eine Attika erstellt werden.

² Gegenüber der Fassade des darunter liegenden Geschosses ist sie um wenigstens 1.50 m zurückzusetzen.

³ Die Höhe der Attika beträgt gemessen ab Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikadecke höchstens 3 m.

2. Inventarisierte Baudenkmäler, Ortsbildschutzperimeter, inventarisierte Baugruppen

2.1 Inventarisierte Baudenkmäler

Art. 28

¹ In- und ausserhalb der Bauzonen bezeichnet das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz oder ihrer Erhaltung bestimmt das kantonale Recht¹⁷.

2.2 Ortsbildschutzpe- rimeter

Art. 29

2.2.1 Grundsatz

¹ Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung des historischen, wertvollen Ortsbildes, insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Baudenkmäler.

² Die in dem von der kantonalen Fachstelle erstellten und in Kraft gesetzten Bauinventar bezeichneten Baugruppen sind Ortsbildschutzperimetern gleichgestellt.

¹⁷ Art. 10b und 10c Baugesetz, BauG, BSG 721.0; Denkmalpflegegesetz, DPG, BSG 426.41; K-Objekte betreffende Bauvorhaben sind gemäss Art. 10c BauG der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.

2.2.2 Ersatz- und Neubauten, nicht inventarisierte Bauten
a) Grundsatz

Art. 30

¹ Standort, Volumen, Proportionen und Bedachung von Neu- und Ersatzbauten haben eine gute Eingliederung in das Ortsbild zu gewährleisten.

² Vorbehältlich eines dem Schutzzweck besser angemessenen Standortes sind Ersatzbauten am Standort der ursprünglichen Baute zu erstellen.

³ Diese Grundsätze gelten auch für die Beurteilung von Umbauten und Erweiterungen von nicht inventarisierten Bauten.

b) Geschoszahl Hauptbauten

Art. 31

Neue Haupt- oder Ersatzbauten haben 2 Vollgeschosse aufzuweisen¹⁸.

c) Dachform

Art. 32

Auf Hauptbauten sind symmetrische Sattel- und Walmdächer von wenigstens 30° und höchstens 45° zugelassen.

2.3 Dachaufbauten und dgl.

Art. 33

¹ Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter und der inventarisierten Baugruppen sowie auf inventarisierten Baudenkmalern sind Lukarnen, Dachflächenfenster und dgl. zulässig, soweit sie sich gut in die Dachflächen einpassen.

² Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

¹⁸ Definition s. Anhang 2

V. Schutzobjekte

Naturobjekte

Art. 34

¹ Die im Anhang 3 bezeichneten Einzelbäume und -objekte sind ungeschmälert zu erhalten.

² Bäume können gefällt werden, wenn sie für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

³ Der Gemeinderat erteilt die Fällbewilligung und kann dabei Ersatzmassnahmen anordnen.

VI. Gefahrengebiete

Bauen in Gefahrengebieten

Art. 35

a) Grundsatz

¹ Die Gefahrengebiete sind im Hinweisplan Naturgefahren bezeichnet.

² Das Bauen in Gefahrengebieten setzt Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung voraus¹⁹.

Art. 36

b) Verfahren

¹ Für die Beurteilung von Bauvorhaben in roten oder blauen Gefahrengebieten oder in Gebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei²⁰.

² Es wird empfohlen eine Voranfrage einzureichen.

¹⁹ Art. 6 BauG

²⁰ Zuständig ist das Tiefbauamt, Kreis IV, Burgdorf

Rote Gefahrengelbiete

Art. 37

¹ In Gefahrengelbieten mit erheblicher Gefährdung (rote Gefahrengelbiete) dürfen keine Bauten und Anlagen neu errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen.

² Andere Bauten und Anlagen können neu errichtet werden, wenn sie einen Standort im Gefahrengelbiet erfordern und Menschen und Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

³ Umbauten und Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, sind gestattet, wenn dadurch das Schadensrisiko vermindert wird.

Blaue Gefahrengelbiete

Art. 38

In Gefahrengelbieten mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengelbiete) sind Bauten und Anlagen gestattet, wenn sichergestellt ist, dass mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung, Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Gelbe Gefahrengelbiete

Art. 39

¹ In Gefahrengelbieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengelbiete) gelten für sensible Bauten und Anlagen²¹ die Bestimmungen von Art. 38.

² Bei nicht sensiblen Bauten und Anlagen werden die Baugesuchstellenden im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr hingewiesen.

²¹ Sensible Bauten und Anlagen sind z.B. Schulen, Spitäler, kleine Campingplätze, Kläranlagen, Wasserversorgungen, Telefonzentralen, Deponien, etc.

VII. Zuständigkeiten

1. Baubewilligung / Baupolizei

a) Gemeindeverwaltung

Art. 40

¹ Der Gemeindeverwaltung obliegt die vorläufige formelle Prüfung von Bau- und Ausnahmegesuchen²².

² Sie leitet innert 7 Arbeitstagen die Gesuche mit dem Hinweis auf nicht behobene Mängel an die Baubewilligungsbehörde weiter.

³ Sie veranlasst umgehend die Berichtigung fehlerhafter oder ungenügender Profile.

b) Gemeinderat

aa) Baubewilligungsbehörde

Art. 41

Der Gemeinderat nimmt alle von der kantonalen Baugesetzgebung der Gemeinde übertragenen Befugnisse und Obliegenheiten wahr, insbesondere

1. beurteilt und entscheidet er
 - a) über Bauvorhaben mit geringem Koordinationsaufwand²³;
 - b) über Ausnahmen von kommunalen Bauvorschriften²⁴;
 - c) über Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften auf der Grundlage eines Amtsberichtes des Regierungsstatthalters²⁵;
 - d) über Ausnahmen von Strassenabständen mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde²⁶;
 - e) über Gewässerschutzgesuche für

²² Art. 17 Baubewilligungsdekret, BewD; BGS 725.1

²³ Art. 32 Abs. 2 BauG; Art. 9 BewD;

²⁴ Art. 26 und 28 BauG; Art. 27 Abs. 2 BauG

²⁵ Art. 26 und 28 BauG; Art. 27 Abs. 2 BauG

²⁶ Art. 66 Abs. 1 und 2 Strassenbaugesetz, SBG, BSG 732.11)

- Neu- und Umbauten, aus denen nur häusliches Abwasser anfällt und die sofort an die Gemeindekanalisation und die zentrale Abwasserreinigungsanlage angeschlossen werden können;
 - private Schwimmbäder;
 - Grünfuttersilos²⁷.
2. stellt er Antrag zu Bauvorhaben über die der Regierungsstatthalter entscheidet²⁸;
 3. holt Amtsberichte ein und konsultiert gegebenenfalls die zuständigen kantonalen Fachstellen²⁹;
 4. macht Baugesuche bekannt³⁰;
 5. kann Einigungsverhandlungen durchführen³¹.

bb) Baupolizeibehörde Art. 42

Der Gemeinderat nimmt alle von der kantonalen Baugesetzgebung der Gemeinde als Baupolizeibehörde übertragenen Befugnisse und Obliegenheiten wahr, insbesondere

1. führt er die vor Aufnahme, während und nach Vollendung der Bauarbeiten vorgeschriebenen Kontrollen durch³²;
2. veranlasst er die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen³³.

²⁷ Art. 27 Abs. 2 Kantonale Gewässerschutzverordnung, KGV, BSG 821.1

²⁸ Art. 20 BewD

²⁹ Art. 21 und 22 BewD

³⁰ Art. 25 ff BewD

³¹ Art. 34 BewD

³² Art. 47 Abs. 1 BewD

³³ Art. 47 Abs. 2 BewD; Art. 46 und 47 BauG

VIII. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 43

Das Baureglement mit seinen Anhängen 1 bis 3 tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

Art. 44

Mit Inkrafttreten werden aufgehoben

- a) das Baureglement vom 9. November 1984 mit Änderungen vom 12. Dezember 1987 und 26. Juni 1998;
- b) die Überbauungsvorschriften Nr. 3 "Löwenmatte" vom 12. August 1988 mit Änderungen vom 26. April 1999;
- c) Überbauungsvorschriften Nr. 2 "Vordere Leu" vom 7. April 1994 mit Änderungen vom 26. Juni 1998, Art. 1 bis 12.

Genehmigungsvermerke:

Mitwirkung vom: 9. Februar 2006 bis 3. März 2006

Vorprüfungen vom: 17. Mai 2006 und 30. April 2007

Publikation im Anzeiger vom: 19. April 2007

Öffentliche Auflage: 20. April bis 21. Mai 2007

Erledigte Einsprachen: Keine

Unerledigte Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 4. April 2007

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Schangnau am: 1. Juni 2007

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

E. Aegerter

H.U.Siegenthaler

Änderung von Art. 23 Abs.3 BR gemäss Art. 122 BauV
Gemeinderatsbeschluss vom 27. Juni 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident Der Sekretär

E. Aegerter

H.U.Siegenthaler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Schangnau, 3. Juli 2007

Der Gemeindeschreiber

H.U.Siegenthaler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang 1

Nutzungs- und Baupolizeivorschriften

Bezeichnung	Nutzung / Zweckbestimmung	kGa mind.	gGa mind.	GH max.	GZ max.	GL max.	ES
Wohn- und Gewerbezone, WG	Wohnen und mässig störendes Gewerbe wie Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten mit mässigem Publikumsverkehr sowie Landwirtschaftsbetriebe	4 m	8 m	7 m	2 ³⁴	25 m	III
Zone für Sport- und Freizeitanlage Kemmeriboden	Zugelassen ist ein Garderoben- und Technikgebäude	4 m	12 m	7 m	2	25 m	III
Gewerbezone	Gewerbe und Dienstleistungen Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal	5 m	5 m	9 m	-	40 m	IV
Landwirtschaftszone	Entsprechend den Vorschriften des Raumplanungs- und Baugesetzes ³⁵	Die Dimensionen der Bauvorhaben werden entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der anwendbaren Vorschriften im Einzelfall festgelegt.					III
ZöN1	Schule Schangnau, Aussensportanlage. Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse der Schule	Unterhalt, Erneuerung und Umbau der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet.					III

³⁴ Innerhalb Ortsbildschutzperimeter sind 2 Vollgeschosse zu erstellen (Art. 31 BR).

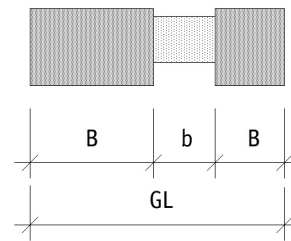
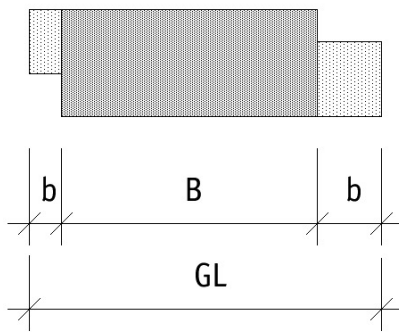
³⁵ Art. 16 f und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG; Kantonaler Richtplan; Massnahmenblatt A02

ZöN2	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof	Keine zusätzlichen Bauten. Unterhalt, Erneuerung und Umbau der bestehenden Bauten sind gestattet.	II
ZöN 3	Schule Bumbach, Turnhalle Aussensportanlage, Kindergarten und Mehrzweckhalle	Unterhalt, Erneuerung und Umbau der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet.	III

Definitionen und Messweisen s. Anhang 2.

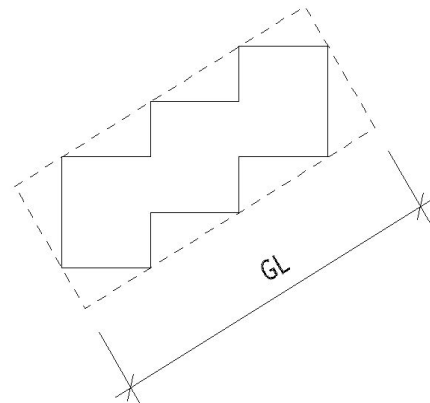
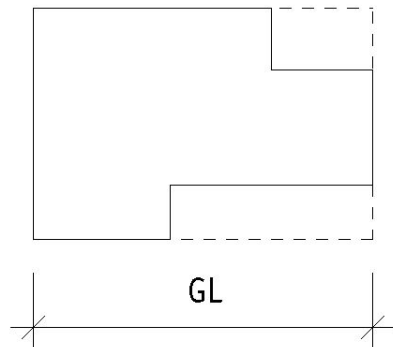
1. Gebäudelänge (Anhang 1)

Die Gebäudelänge - Hauptbauten einschliesslich Anbauten - ist die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



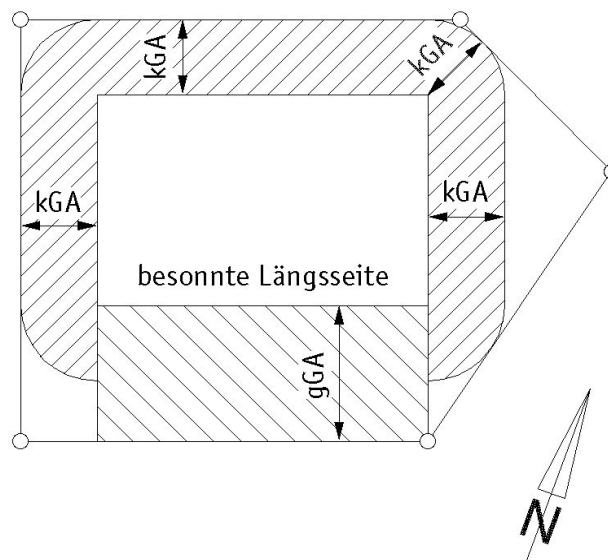
B = Hauptbauten

b = Anbauten



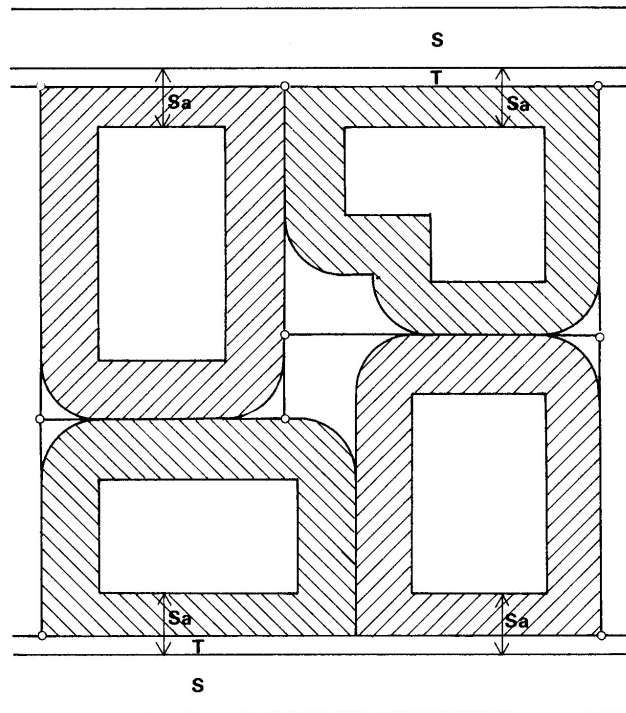
2. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 15 ff BR, Anhang 1)

- Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassadenlinie und Parzellengrenze.
- Er wird rechtwinklig zur Fassade, der kleine Grenzabstand zudem radial um die Gebäudeecken gemessen.
- Vorspringende Gebäudeteile, wie offene Balkone mit einer Ausladung von höchstens 2 m (Vordächer, Windfänge, Erker) werden nicht berücksichtigt.



3. Gebäudeabstand (Art. 18 BR)

Der Abstand zweier Gebäude entspricht - ein Näherbaurecht vorbehalten (Art. 18) - wenigstens der Summe der dazwischen liegenden Grenzabstände (Anhang 1).



Legende:

S = Strasse

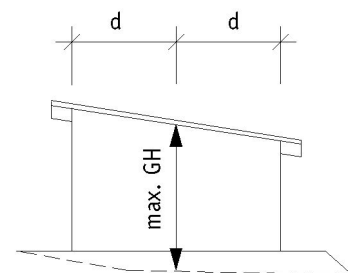
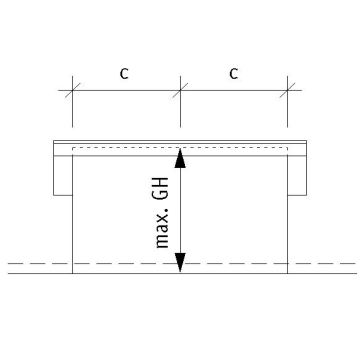
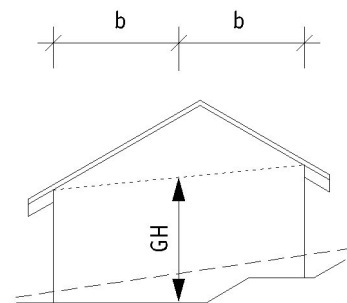
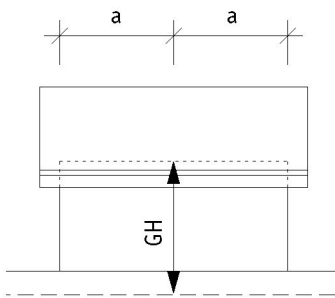
T = Trottoir

Sa = Strassenabstand s. Art. 63 Abs. 2 Strassenbaugesetz

4. a) Gebäudehöhe von Sattel-, Walm- und Pultdächer

Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden, vom gewachsenen Boden³⁶ bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparens gemessen.

- Giebfelder sowie Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu einer Breite von 5 m werden nicht berücksichtigt.
- Übersteigt die Neigung des gewachsenen Bodens innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 %, erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 1 m.
- Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

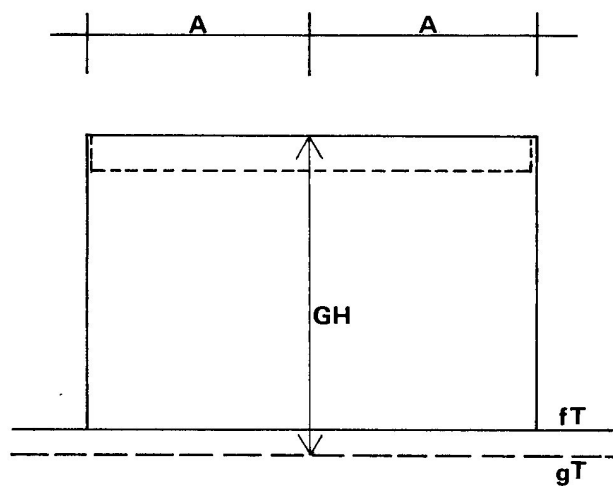
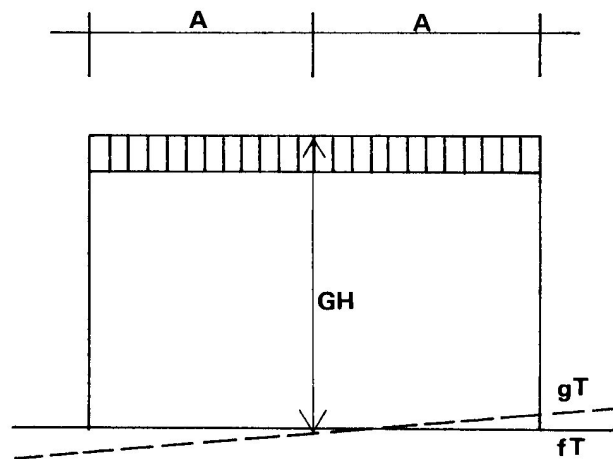


³⁶ Art. 97 Bauverordnung, BauV

b) Gebäudehöhe von Flachdächer

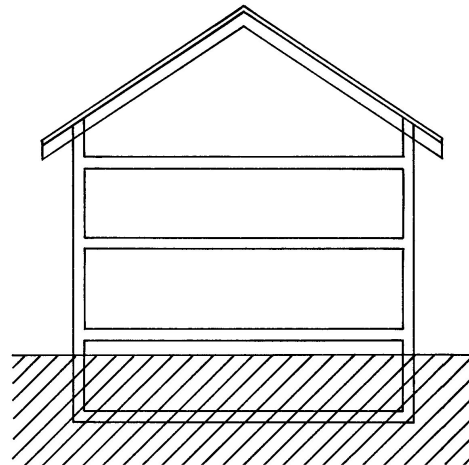
Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden, vom gewachsenen Boden bis zur Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung gemessen.

- Eine Attika bleibt unberücksichtigt.
- Abgrabungen für Garagezufahrten und Eingänge bis zu einer Breite von 5 m werden nicht berücksichtigt.
- Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



5. Geschosszahl (Art. 31 BR, Anhang 1)

Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, Keller- und Dachgeschosse ausgenommen.

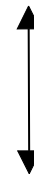


Dachgeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Kellergeschoss

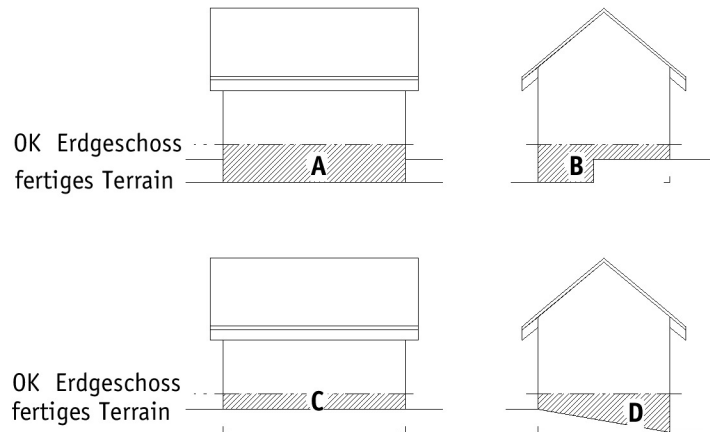


Vollgeschosse

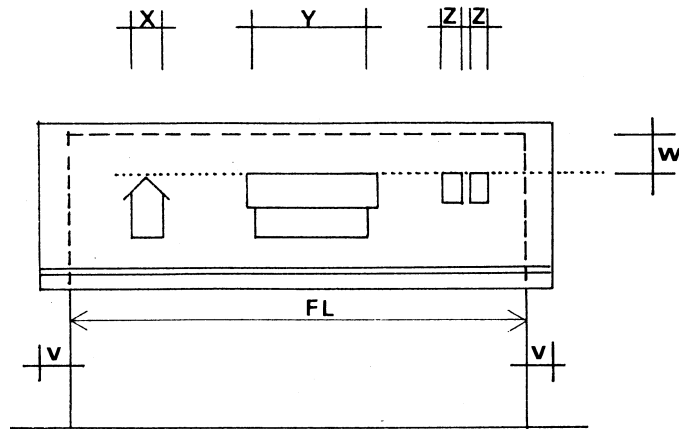
6. Stellung Kellergeschoss (Art. 21 BR)

Mittlere Höhe fertiges Terrain Boden - OK Erdgeschossboden

$$\frac{\text{Flächen } A + B + C + D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$



7. Dachaufbauten (Art. 26 BR)



Legende:

FL = Länge Vollgeschoss

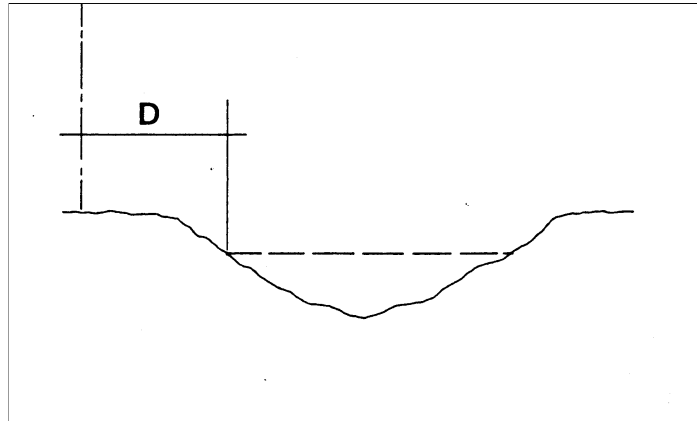
w = Abstand Firstlinie 1 m

v = Abstand Giebelwand 1 m

x, y, z = Dachaufbauten: $x + y + z = \frac{FL}{2}$

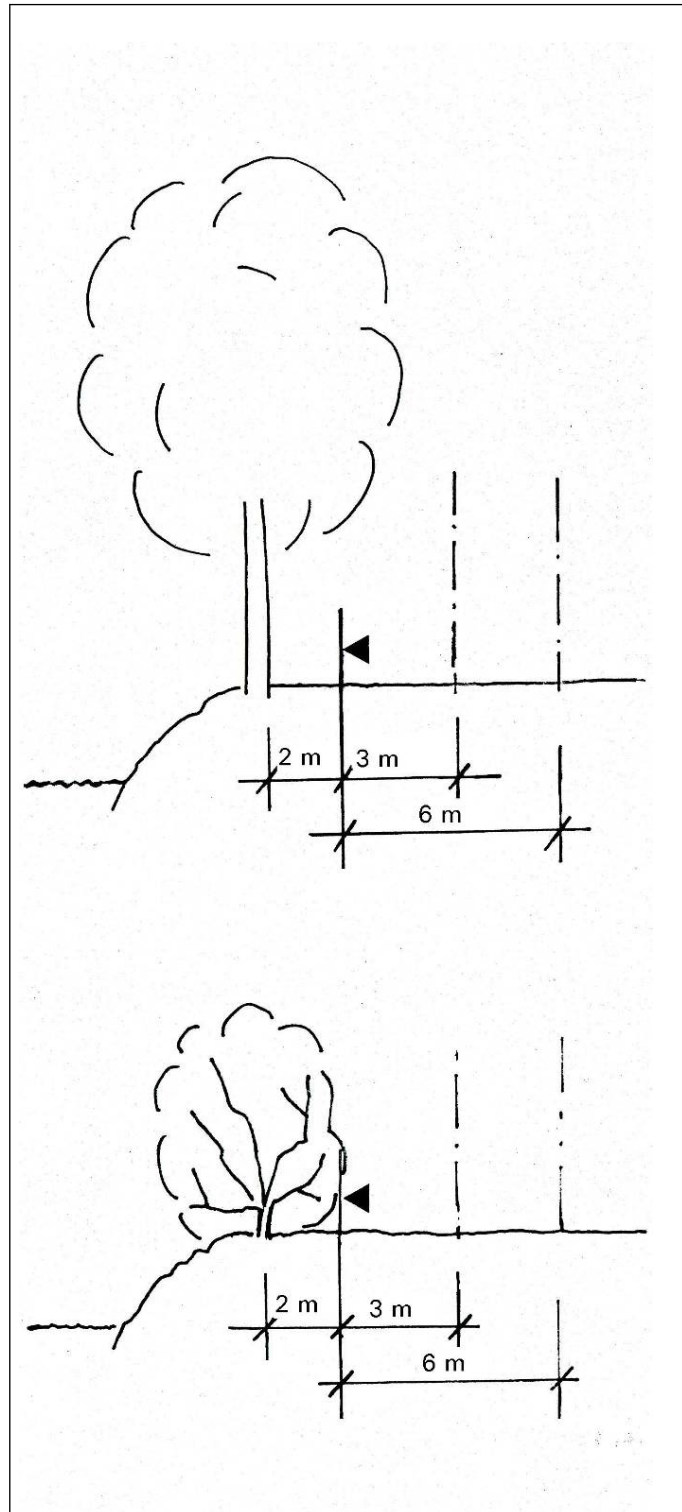
8. Abstand gegenüber Fließgewässern (Art. 12 BR)

Der Abstand wird am Fuss der Böschung bei mittlerem Wasserstand gemessen.



**9. Bauabstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen
(Art. 14 BR)**

Der Abstand wird 2 m ab
Stamm (Bäume) oder
Stock (Büschen) gemessen.



Anhang 3

Geschützte Naturobjekte

		Koordinaten
1.	Linde beim Restaurant "Löwen"	186 370 / 632 200
2.	1 Linde beim Pfarrhaus	186 320 / 632 330
3.	Ulmen-Eschengruppe bei "Mttl. Buhütte"	184 920 / 633 850
4.	Nagelfluhblock in der Emme, "Leu-Räber"	184 150 / 633 310
5.	Kleine Schlucht mit Wasserfall im Büetschli graben	184 525 / 634 510
6.	2 Habkerngranite zwischen "Bochti - Unt. Mastweid	184 425 / 635 220 184.365 / 635 480
7.	3 Hohgantsandsteine in der Emme, "Bödeli"	184 750 / 635 920
8.	Tannengruppe "Luterschwändli"	183 150 / 634 950
9.	Linden-Ahorngruppe und Kastanienbäume beim Kemmeri bodenbad	183 560 / 637 890