

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Hermrigen

Teilrevision Ortsplanung

Baureglement (BR)

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Baureglement
- Verkehrsrichtplan
- Massnahmenblätter zum Verkehrsrichtplan
- Änderung Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Änderung UeO «Bawarträge»

weitere Unterlagen:

- Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht
- Inventarplan
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen

März 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Hermrigen
Hauptstrasse 34, 3274 Hermrigen

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL / FSU
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc
Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU

Inhalt

A. ALLGEMEINES	7
Art. 1 Geltungsbereich	7
Art. 2 Vorbehalt kant., eidg. und kommunalen Rechts, Verhältnis zum Privatrecht	7
B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG	7
Art. 3 Gefahrengebiete	7
Art. 4 Ausnahmen	8
Art. 5 Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	8
Art. 6 Unterhalt	8
Art. 7 Umgebungsgestaltung; Allgemeine Bestimmungen	8
Art. 8 Bepflanzung	9
Art. 9 Terrainveränderungen	9
C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	9
Art. 10 Offene Bauweise	9
Art. 11 Bauabstände; Allgemeines Verhältnis zu Baulinien	9
Art. 12 Bauabstand von öffentlichen Strassen	10
Art. 13 Gewässerraum	10
Art. 14 Bauabstand zur Landwirtschaftszone	11
Art. 15 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Allgemein	11
Art. 16 Eingeschossige, kleinere Gebäude und bewohnte Gebäudeteile	11
Art. 17 Bauabstände für An- und Kleinbauten	12
Art. 18 Bauabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	12
Art. 19 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	12
Art. 20 Unterschreiten der Bauabstände gegen nachbarlichem Grund durch Gebäudeteile	13
Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile	13
Art. 22 Gebäudeabstand	13
Art. 23 Baugestaltung	14
Art. 24 Fassadenhöhe traufseitig	14
Art. 25 Gestaffelte Gebäude	15
Art. 26 Gebäudestellung, Firstrichtung	15
Art. 27 Dachgestaltung	15
D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	16
Art. 28 Zonen- und Gebietsvorschriften, Allgemein	16
Art. 29 Kernzone	16
Art. 30 Wohnzone	16
Art. 31 Zonen für öffentliche Nutzungen	16
Art. 32 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	17
Art. 33 Grünzone	17
Art. 34 Verkehrszone	17
Art. 35 Baupolizeiliche Masse	18

Art. 36	Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	18
Art. 37	Landwirtschaftszone	18
Art. 38	Ortsbildschutzperimeter und Baudenkmäler	19
Art. 39	Schutzgebiete und -objekte	19
Art. 40	Landschaftsschutzgebiet	20
Art. 41	Wildtierwanderkorridore	20
Art. 42	Archäologisches Schutzgebiet	20
Art. 43	Beleuchtung im Aussenraum	20
E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN		21
Art. 44	Zuständigkeiten	21
Art. 45	Baupolizei	21
F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		22
Art. 46	Widerhandlungen	22
Art. 47	Inkrafttreten	22
Art. 48	Aufhebung bestehender Vorschriften	22
Genehmigungsvermerke		23
Anhang I Definitionen und Messweisen		24
A1	Massgebendes Terrain	24
A2	Gebäudemasse	24
A21	Gebäudelänge und Gebäudebreite	24
A22	Fassadenhöhe (traufseitig und giebelseitig)	25
A3	Bauabstände	26
A31	Grenzabstände, Vereinbarungen	26
A32	Kleiner Grenzabstand	27
A33	Grosser Grenzabstand	27
A34	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	28
A4	Gewässerraum	29
Anhang II Hinweis Rechtsammlung		30

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Hermrigen bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft und dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.
Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	Im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum werden die grundeigentümerverbindlichen Naturgefahren und Gewässerräume dargestellt. Die Naturgefahren zeigen die möglichen Wirkungsräume und die Gefahrenstufen von Naturgefahren. Die Gewässerräume gewährleisten die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung und dient im Weiteren dem Gewässerunterhalt.
Zonenplan Landschaft	Im Zonenplan Landschaft werden die kommunalen Schutzgebiete und -objekte sowie die archäologische Schutzgebiete dargestellt.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist.</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar (vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB; und Art. 58 OR Grundeigentümerhaftung). Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalerschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt (Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b BauG» [BSIG Nr. 7/725.1/1.1]; Art. 6 BewD Baubewilligungsfreie Bauvorhaben).</p> <p>Ausnahmsweise dürfen auch Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot</p>

gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung (vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV).

Besitzstands-
garantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG), jedoch nicht für den Ersatz durch eine Neubaute. Durch Abbruch geht der Schutz der Besitzstandsgarantie verloren.

Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Qualitäts-
sicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im Kapitel «Verfahrensvorschriften» geregelt.

Archäologische
Bodenfunde

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen (vgl. Art. 10 f. BauG)

A. ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich

- Geltungsbereich
- ¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft sowie dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
 - ² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
 - ³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2 Vorbehalt kant., eidg. und kommunalen Rechts, Verhältnis zum Privatrecht

- Vorbehalt anderer Vorschriften
- ¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.
 - ² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) zu beachten.
 - ³ Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

Art. 3 Gefahrengelbiete

- Gefahrengelbiete
- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengelbieten gilt Art. 6 BauG.
 - ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
 - ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengelbiet) und mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengelbiet) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)¹ wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 4 Ausnahmen

Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind insbesondere die Bestimmungen des Baugesetzes, der Bauverordnung, des Strassengesetzes, des Raumplanungsgesetzes, des Natur- und Heimatschutzgesetzes, des Umweltschutzgesetzes und des Gewässerschutzgesetzes massgebend².

Art. 5 Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

Erschliessung;
Basis- und
Detailerschliessung

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

Art. 6 Unterhalt

Erschliessung;
Unterhalt

Der Unterhalt der Strassen und Wege ist Sache der Strasseneigentümer. Er erfolgt gemäss Wegreglement der Gemeinde.

Art. 7 Umgebungsgestaltung; Allgemeine Bestimmungen

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Einordnung in die gewachsene Siedlung ergibt.

² Mit der Baueingabe ist bei Neu- und erheblichen Umbauten, mit Auswirkungen auf den Aussenraum ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

¹ Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Als sensible gelten Gebäude und Anlagen:

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

² Art. 26 ff und 80 f BauG, Art. 55 und 102 ff BauV, Art. 23 RPG

Art. 8 Bepflanzung

Bäume und Kleingehölze	¹ Bei Überbauungen ist auf die vorhandenen standort- und ortstypischen Bäume und Kleingehölze besondere Rücksicht zu nehmen (Einpassung von Bauten und Anlagen). Durch Bauten und Anlagen entfernte Bäume und Gehölze sind in angemessenem Umfang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
Neophyten	² Invasive Neophyten (gebietsfremde Pflanzen) dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer fachgerecht zu beseitigen ³ .

Art. 9 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen	¹ Terrainveränderungen, die das gewachsene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt. ² Terrainaufschüttungen, welche nach Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD bewilligungspflichtig sind, dürfen das massgebende Terrain höchstens um 1.2 m überragen. Die Behörde kann in begründeten Fällen und bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen. ³ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen. Zwei Stützmauern übereinander sind gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1.0 m beträgt.
----------------------	--

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 10 Offene Bauweise

Bauweise	¹ In Zonen offener Bauweise haben die Bauten gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. ² In Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
----------	--

Art. 11 Bauabstände; Allgemeines Verhältnis zu Baulinien

Bauabstände, Allgemein	¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.
------------------------	---

³ Vgl. <https://www.weu.be.ch/de/start/themen/umwelt/naturschutz/neobiota/invasive-neophyten/artenportraits.html>

² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor. Vorbehalten bleibt der grosse Grenzabstand.

Art. 12 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Bauabstand von
öffentlichen
Strassen

¹ Für die Strassenabstände gelten, unter Vorbehalt von Abs. 2 und Anhang A34, die Vorschriften des Strassengesetzes, das heisst von Kantonsstrassen 5 m und von allen anderen 3.6 m.

² Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von mind. 2.0 m.

³ Im Strassenabstand zu Gemeindestrassen kann die Baubewilligungsbehörde Bauten und Anlagen wie offene Parkplätze, Gartenzäune, Stützmauern, etc. bewilligen.

⁴ Vorhaben nach Abs. 2 und 3 sowie zur Bepflanzung dürfen weder die öffentliche Sicherheit gefährden noch die eigene oder nachbarliche Ausfahrübersicht einschränken.

Art. 13 Gewässerraum

Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

⁵ Gegenüber der Ufervegetation ist mit Anlagen mindestens ein Abstand von 3 m, mit Hochbauten mindestens 6 m zu wahren.

⁶ Wo kein Gewässerraum festgelegt ist, kommt beidseits des Gewässers in einem Abstand von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern ab Mittelachse Art. 39 WBV zum Tragen.

Art. 14 Bauabstand zur Landwirtschaftszone

Bauabstand zur
Landwirtschafts-
zone

¹ Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.

² Für Bauten, welche aufgrund ihrer Art oder Nutzung grenzabstandsmässig privilegiert sind, gilt der reduzierte Abstand, mind. jedoch 2.0 m.

Art. 15 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Allgemein

Grenzabstand ge-
genüber nachbar-
lichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 35 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

² Gebäude mit Wohnräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gA) einzuhalten. Er ist unabhängig von der Gebäudedimensionen vor den hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräumen anzuordnen. Dieser darf nicht im Norden liegen.

³ Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig von der projizierten Fassadenlinie aus gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der projizierten Fassadenlinie von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig von der projizierten Fassadenlinie gemessen.

Art. 16 Eingeschossige, kleinere Gebäude und bewohnte Gebäudeteile

Eingeschossige,
kleinere Gebäude
und bewohnte Ge-
bäudeteile

¹ Eingeschossige, kleinere Gebäude und bewohnte Gebäudeteile (max. 60 m² anrechenbare Gebäudefläche) mit einer Fh tr von 3.0 m dürfen bis 3.0 m an die nachbarliche Grenze gestellt werden, sofern sie die Voraussetzungen gemäss Art. 15 BR erfüllen. Eingeschossige bewohnte Gebäudeteile dürfen zudem nicht mehr als 4.0 m über die Fassadenflucht hinausragen.

² Eingeschossige, kleinere Gebäude und bewohnte Gebäudeteile dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude gebaut werden kann.

³ Bei Bauten mit Dachterrasse ist unter der Bedingung von offenen, durchsichtigen Geländer eine Fassadenhöhe von 4.0 m bis OK Brüstung (Geländer) gestattet.

Art. 17 Bauabstände für An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten

¹ An- und Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern Ihre Fassadenhöhe traufseitig 3.0 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht übersteigt.

² An- und Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude gebaut werden kann.

Art. 18 Bauabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bauabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unter dem massgebenden Terrain dürfen Bauten und Gebäudeteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterirdische Bauten, Gebäudeteile oder Anlagen sind solche, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Absturzsicherung, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

³ Unterniveaubauten sind Gebäude, bzw. Gebäudeteile, die höchstens bis 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten bis max. 5.0 m Breite werden nicht berücksichtigt.

⁴ Für Zugänge, Zufahrten sowie die dadurch erforderliche Absturzsicherungen ist zum nachbarlichen Grund ein Abstand von 1.0 m einzuhalten.

Art. 19 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

Bauabstände für Tiefbauten

¹ Das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr). Ausgenommen hiervon sind Strassen und Wege, welche an eine Privatstrasse angeschlossen werden.

² Schwimmbecken haben einen Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten.

³ Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art. 20 Unterschreiten der Bauabstände gegen nachbarlichem Grund durch Gebäudeteile

Unterschreiten
der Bauabstände

¹ Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz oder mit Einräumung eines Näherbaurechts unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand nicht unterschritten werden.

² Näherbaugewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen. Vorbehalten bleibt Art. 22 Abs. 4.

³ Um die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Gebäudeabstände zu sichern, kann die Gemeinde den grundbuchlichen Eintrag der Näherbaurechte verlangen.

Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende
Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen in den Grenzabstand hineinragen, wenn der von ihnen bedeckte Fassadenabschnitt weniger als 50 Prozent pro Fassade ausmacht.

² Die Fassadenhöhe traufseitig von vorspringenden geschlossenen Gebäudeteile darf max. 3.0 m betragen. Für geschlossene Treppenhäuser und Erker gilt die max. Fassadenhöhe traufseitig nicht.

³ Die zulässige Tiefe (Hinausragen über die Fassadenflucht) von vorspringenden Gebäudeteile beträgt max. 3.0 m, wobei ein Grenzabstand von mind. 2.5 m einzuhalten ist.

Art. 22 Gebäudeabstand

Gebäudeabstand

¹ Die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für eingeschossige, kleinere Gebäude und bewohnte Gebäudeteile im Sinne von Art. 16 kann die Baupolizeibehörde den Grenzabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 3.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 17 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude aus wohnehgienischen Gründen oder zur Wahrung des Ortsbildschutzes Nachteile entstehen würden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 10.

⁵ Mit Zustimmung des Nachbarn kann der Gebäudeabstand um 1/4 reduziert werden, wobei dieser mindestens 6.0 m zu betragen hat.

Art. 23 Baugestaltung

Baugestaltung

¹ Die Baubewilligung kann versagt werden bei nachteiliger Form- oder Materialwahl, ortsfremden Bau- oder Dachformen usw. Störende Dachaufbauten können wegbedungen werden.

² Neu- und Umbauten haben sich dem Charakter der überlieferten Landschafts-, Orts- und Strassenbilder bezüglich Lage (Firstrichtung), Baukörper (Bauhöhe, Dachformen und Proportionen), Materialien sowie der baulichen Eigenart anzupassen.

³ Die Baupolizeibehörde kann zur Begutachtung von Projekten anerkannte Fachstellen beiziehen.

⁴ Die Farbgebung der Bauten und Anlagen ist der Umgebung anzupassen. Farbgebungen sind durch den Bauwilligen genügend gross zu bemustern.

⁵ Gebäude nach Art. 16 und 17 haben sich dem Gebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

Art. 24 Fassadenhöhe traufseitig

Fassadenhöhe
traufseitig

¹ Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie traufseitig. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, auf maximal einer Gebäudeseite, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.

Hangzuschlag

² Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden

Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5% beträgt. Die Mehrhöhe beträgt von 5 bis 10% Hangneigung 0.5 m, ab 10% Hangneigung 1.0 m.

³ Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 25 Gestaffelte Gebäude

Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die in der Situation gestaffelt sind, ist die Fassadenhöhe traufseitig für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung von wenigstens 2.5 m in der Situation und 1.5 m in der Höhe. Rückspringende Gebäudeteile, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art. 26 Gebäudestellung, Firstrichtung

Gebäudestellung, Firstrichtung

¹ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung nach Möglichkeit in die überlieferte Bauweise einzupassen.

² Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Art. 27 Dachgestaltung

Dachgestaltung

¹ Das Orts- und Strassenbild beeinträchtigende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst wie störender Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen sind auf Gebäuden mit einem oder zwei Vollgeschossen gestattet. Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses, resp. des Dachgeschosses aufweisen. Vorbehalten bleibt Art. 38 Abs. 3.

³ Dachfenster gelten nicht als Dachaufbauten. Sie sind gestattet, sofern eine ruhig wirkende Gestaltung gewährleistet ist. Sie haben mind. einen Abstand von 0.6 m zur Grat- und Firstlinie, zur Traufe und zu Dachaufbauten einzuhalten.

⁴ Folgende Dachneigungen sind zulässig: Kernzone: 30 bis 45° a.T.; Wohnzone: 30 bis 40° a.T.; bei Bauten nach Art. 16 und 17 bis 25°.

⁵ Bei Gebäuden darf der Dachvorsprung max. 1.5 m und bei Bauten nach Art. 16 und 17 max. 0.5 m in den Grenzabstand hineinragen.

⁶ Flachdächer sind nur auf Gebäuden nach Art. 16 und 17, bzw. auf kleineren Gebäuden mit einer Fh tr von max. 3.0 m sowie auf vorspringenden Gebäudeteilen gemäss Art. 15 ff. gestattet, deren anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht übersteigt.

D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Art. 28 Zonen- und Gebietsvorschriften, Allgemein

Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen und legen das Mass sowie die Bedingungen der zulässigen Nutzungen fest.

Art. 29 Kernzone

Kernzone

¹ In der Kernzone sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Untersagt sind die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, reine Lagerbauten sowie Bauten und Anlagen, welche den Charakter der ländlichen Kernzone beeinträchtigen.

³ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 35.

⁴ Die Gestaltung und Stellung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Vorschriften des Ortsbildschutzperimeters (Art. 38 Abs. 2).

Art. 30 Wohnzone

Wohnzone

¹ In der Wohnzone sind Wohnbauten sowie stilles Gewerbe (bspw. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe, etc.) zugelassen.

² Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 35.

Art. 31 Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES
A	Primarschule, Turnhallen mit Aussensportanlagen, Bibliothek	Erweiterungsbauten für öffentliche Gebäude, Fh tr 9.5 m, GL 40.0 m, GB 20.0 m	III
B	Friedhof, Aufbahnhalle	bestehend	II
C	ehem. Schützenhaus, Materiallager Gemeinde	Fh tr 4.5 m, GL/GB 10.0 m Auf Parz. Nr. 15 sind keine Bauten gestattet.	III
D	Reservoir	bestehend	III
E	Parkplatz	bestehend	III

Art. 32 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für Sport und Freizeitanlagen

¹ In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

² In der ZSF A «Sportplatz» gelten:

- | | |
|---|--|
| a. Zweckbestimmung: | Sportplatz mit Clubhaus |
| b. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: | Clubhaus: 1 Vollgeschoss; Fh tr max. 4.5 m, GL max. 20 m, GB max. 14 m |
| c. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): | III |

Art. 33 Grünzone

Grünzone

¹ Die Grünzonen dienen der Freihaltung von siedlungsinternen Grün- und Freiräumen sowie der Erhaltung ortsprägender Grüngürtel.

² Innerhalb der Grünzonen sind Bauten und solche, welche für die Pflege der Grünzone nötig sind gestattet. Gebäude und Bepflanzung dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen (Art. 79 BauG).

Art. 34 Verkehrszone

Verkehrszone

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr im Bereich der Bauzone.

² Es gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Art. 35 Baupolizeiliche Masse

Baupolizeiliche
Masse

¹ Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

	kA	gA	Fh tr	GL	GB	ES
Kernzone	4 m	8 m	7.5 m	30 m	13 m	III
Wohnzone	4 m	8 m	7.5 m	25 m	12 m	III

kA: kleiner Abstand

gA: grosser Abstand

Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig

GB: Gebäudebreite

GL: Gebäudelänge

ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

² Bestehende Gebäude dürfen vollständig umgenutzt werden.

³ Die Gebäudebreite erhöht sich um das Mass von Anbauten gemäss Art. 16 und 17 bis höchstens zur zulässigen Gebäudelänge.

⁴ Bei der Überbauung von Grundstücken der Wohn- und Kernzonen gemäss Eintrag im Zonenplan Siedlung ist bei den blau umrandeten Grundstücken mit * eine minimale Nutzung von 0.40 GFZo⁴ und bei Grundstücken mit ** eine minimale Nutzung von 0.45 GFZo nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.

Art. 36 Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

– UeO Nr. 1 «Bawarträge» vom 08.02.2011

Art. 37 Landwirtschaftszone

Landwirtschafts-
zone

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu. Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

⁴ GFZo = Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. 28 BMBV. Unterniveaubauten werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mind. 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie ragen.

Art. 38 Ortsbildschutzperimeter und Baudenkmäler

Ortsbildschutzpe-
rimeter und Bau-
denkmäler

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume/Terrainveränderungen, Materialisierung, Bepflanzung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

³ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

⁴ Betreffend Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 39 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete
und
-objekte

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Schutzgebiete und -objekte gemäss BauG bezwecken die Bewahrung, Pflege und wo nötig Wiederherstellung des gewachsenen, wertvollen Orts- und Landschaftsbildes, einen Ausgleich zu den angrenzenden baulichen und landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen und das Erhalten von Lebensräumen von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen in der Kulturlandschaft.

² Das Baureglement legt für die Schutzgebiete und -objekte den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

³ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. Massgebend für den Schutz und die Pflege sind die Bestimmungen der Bundesgesetze über den Natur- und Heimatschutz sowie über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel. Der Bauabstand zu Hecken beträgt für Hochbauten sowie für ebenerdige Bauten und Anlagen mindestens 6.0 m.

⁴ Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Einzelbäume sind aus ortsbild- und landschaftsästhetischen Gründen geschützt. Bei Abgang (krankheitshalber, Überalterung, bauliche Massnahmen) ist ein Ersatz in gleichwertiger Lage durch eine Neupflanzung der gleichen Baumart vorzunehmen. Der Gemeinderat befindet über das Fällen und die Ersatzpflanzung.

⁵ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Gestalt zu erhalten, insbesondere die bestehende Wegoberfläche, die Böschungen und der begleitende Baumbestand. Bauliche Merkmale wie Mauern oder historische Randsteine sind instandzuhalten.

Art. 40 Landschaftsschutzgebiet

Landschafts-
schutzgebiet

¹ Die unverbauten Gebiete zwischen dem Dorf und dem Wald sind landschaftlich wertvolle Ausgleichsräume und sollen so erhalten bleiben. Es dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden. Ausgenommen davon sind landwirtschaftliche Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 12 m².

² Die Geländeoberfläche darf nicht verändert werden, z.B. durch Abgrabungen oder Auffüllungen.

³ Es dürfen keine Treibhäuser oder Plastiktunnel eingerichtet werden und weder Pflanzschulen noch Gärtnereien betrieben werden.

Art. 41 Wildtierwanderkorridore

Wildtierwander-
korridor

¹ Wildtierwanderkorridore sind Gebiete, in welchen sich Wildtiere auf ihren saisonalen Wanderungen über grössere Strecken fortbewegen. In diesen Gebieten soll die Bewegungsfreiheit der Wildtiere erhalten bleiben.

² Innerhalb der Wildtierwanderkorridore sind Bauten und Anlagen sowie weitere Nutzungen und Veränderungen, welche die Passierbarkeit des Wildtierwanderkorridors einschränken, nicht gestattet.

Art. 42 Archäologisches Schutzgebiet

Archäologisches
Schutzgebiet

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 43 Beleuchtung im Aussenraum

¹ Die Aussenraumbelichtung sowie Firmenanschriften sind zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum gemäss SIA-Norm SN 491 zu planen und umzusetzen.

² Die Beleuchtung von Gebäudefassaden ist bewilligungspflichtig. Beleuchtungen im Aussenraum, die nicht der Sicherheit dienen, sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.

³ Die Beleuchtung von Sportplätzen darf nicht unnötig eingeschaltet werden und ist um 22:00 Uhr auszuschalten. Für besondere Anlässe kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 44 Zuständigkeiten

Baueingabe,
Zuständigkeiten

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

² Er beschliesst insbesondere:

- a. über die Erteilung der kleinen Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes⁵;
- b. über die Erteilung von Ausnahmen im kleinen Baubewilligungsverfahren im Rahmen der Bestimmungen der Bauverordnung⁶;
- c. über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren⁷,

³ Der Gemeinderat nimmt als Baupolizeibehörde die Wasserbaupflichten gemäss Wasserbaugesetz wahr.

Art. 45 Baupolizei

Baupolizei

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

² Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

³ Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a. die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b. die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.
- c. die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitsplatzsicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;

⁵ Art. 9 Abs. 2 BewD

⁶ Art. 102 Abs. 2 und 3 BauV

⁷ Art. 35 Abs. 2 Bst b. und 37 BauG

- d. die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot;

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46 Widerhandlungen

Widerhandlungen Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet (Art. 50 BauG; Art. 108 BauV; Art. 50 BewD).

Art. 47 Inkrafttreten

Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 48 Aufhebung bestehender Vorschriften

Aufhebung bestehender Vorschriften Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement und der Zonenplan vom 28. Oktober 1993 und der Richtplan Siedlung und Landschaft vom 28. Oktober 1993 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 6. Nov. bis 6. Dez. 2020
Vorprüfung vom 24. Juni 2022

Publikation im Amtsblatt vom ...
Publikation im amtl. Anzeiger vom ...
Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am ...

Der Präsident Die Sekretärin

.....
Stephan Alioth Suzanne Stolz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hermrigen, ...

Die Gemeindeschreiberin

.....
Suzanne Stolz

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

Anhang I Definitionen und Messweisen

A1 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

² In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir-, resp. Strassenniveau.

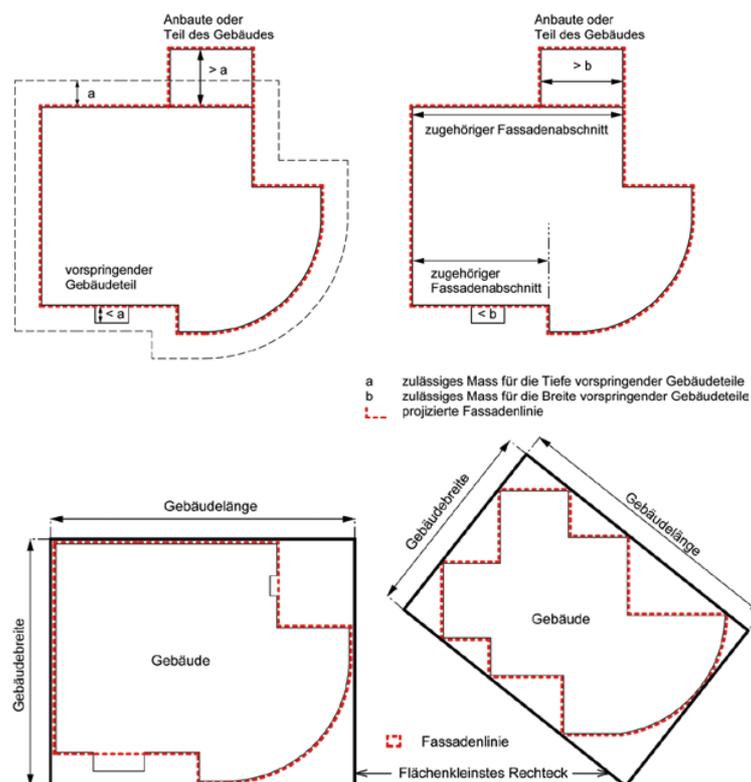
A2 Gebäudemasse

A21 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

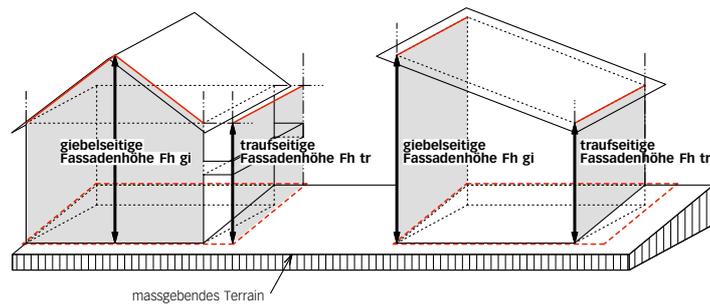
² Die Gebäudebreite GB ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

³ Nicht zur GL resp. GB zählen die Anbauten, die eingeschossigen, bewohnten Gebäudeteile und die vorspringenden Gebäudeteile.

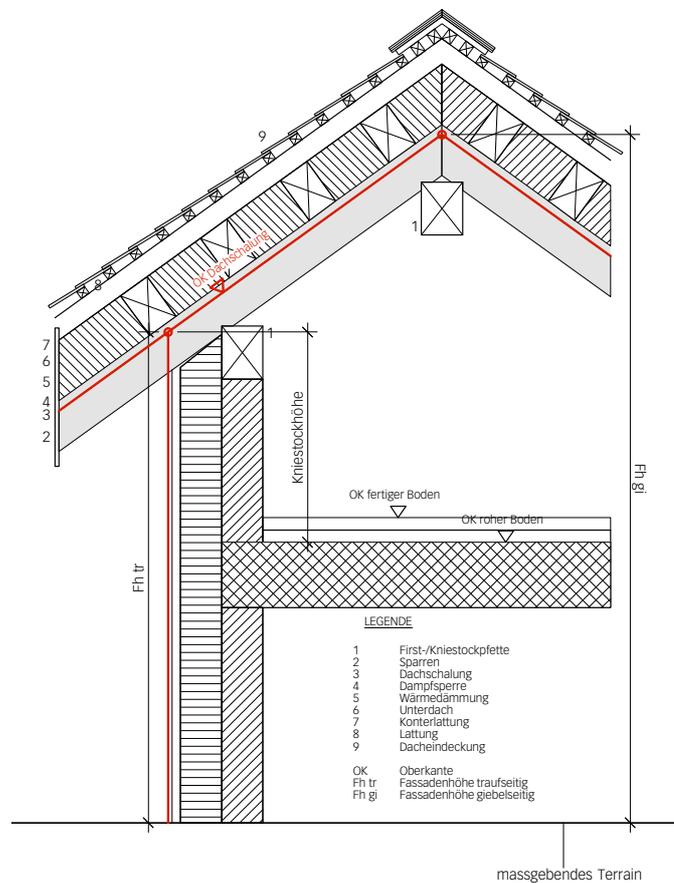


A22 Fassadenhöhe (traufseitig und giebelseitig)

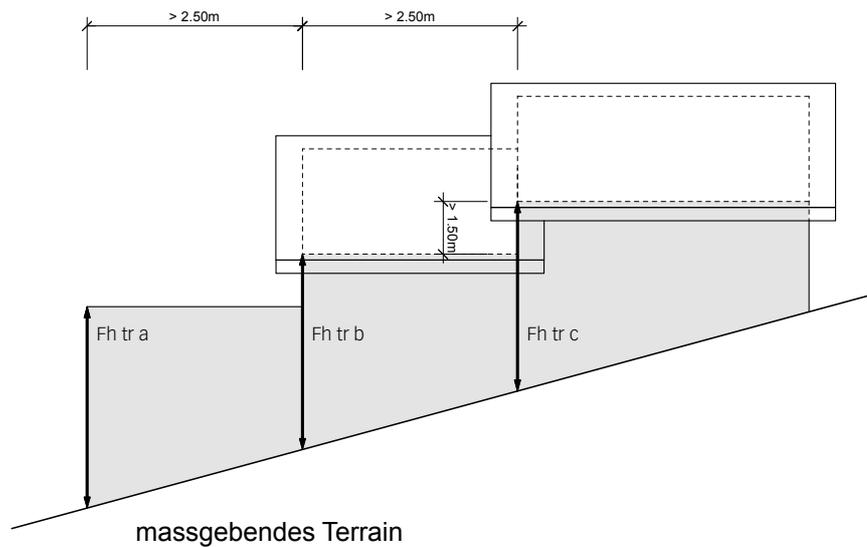
¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



- - - Fassadenlinie
- ▬ Fassadenflucht
- Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion



² Die Fassadenhöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



³ Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten auf maximal einer Gebäudeseite, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

A3 Bauabstände

A31 Grenzabstände, Vereinbarungen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die Grenzabstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25 Prozent reduzierten Gebäudeabstand einhalten, jedoch mind. 6.0 m.

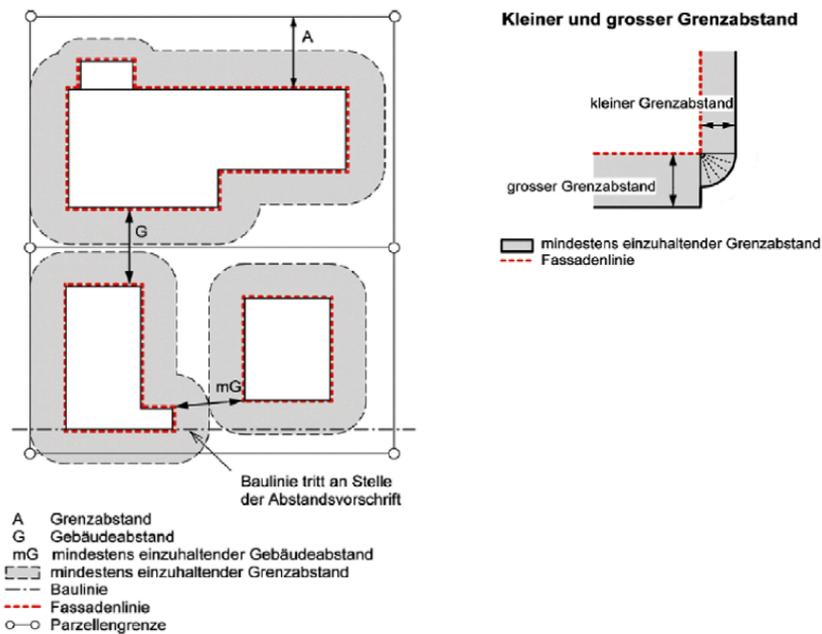
A32 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand (kA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

² Er wird in der Regel auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

A33 Grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand (gA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen, er gilt für die von der Bauherrschaft zu bestimmenden Seite (nicht Norden).



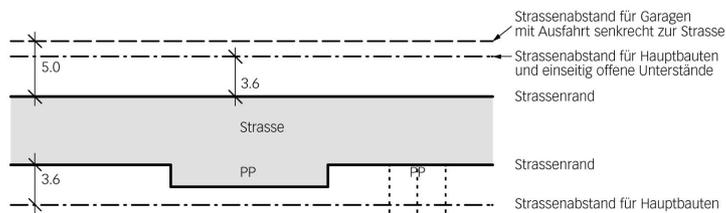
Figur 6.1 -6.3 Abstände und Abstandsbereiche

A34 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit sowie einer ausreichenden Fahrbahnbreite sind im Strassenabstand von in der Regel mind. 3.5 m nicht störende Bauten und Anlagen wie die folgenden zulässig:

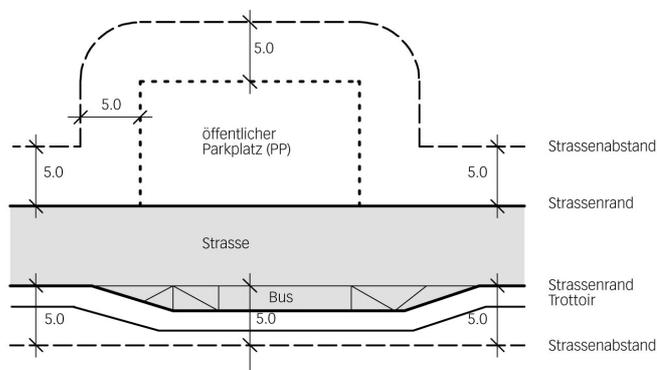
- Einfriedungen bis max. 0.6 m Höhe gemessen ab Fahrbahnrand
- Ungedeckte Fahrzeugabstellplätze
- leicht entfernbar Anlagen der Aussenraumgestaltung
- Balkone und Vordächer
- im Abstand von Gemeindestrassen die in Art. 12 genannten Bauten und Anlagen

Gemeindestrassen



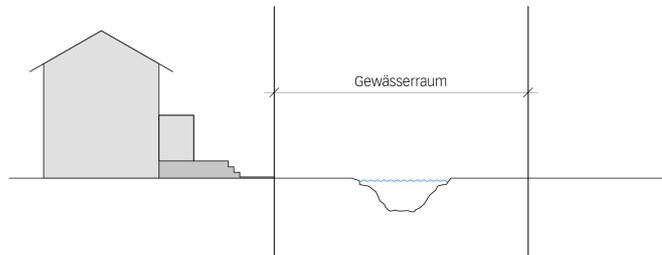
Baubestand von öffentlichen Strassen und Wegen

Kantonsstrassen

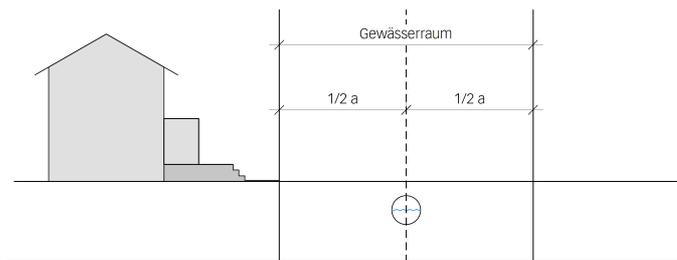


A4 Gewässerraum

¹ Bei offenen Fließgewässern:



² Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohrachse aus zu messen:



Anhang II Hinweis Rechtsammlung

Verzeichnis der eidgenössischen und kantonalen Erlasse:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonales Recht, Bern: <https://www.belex.sites.be.ch>