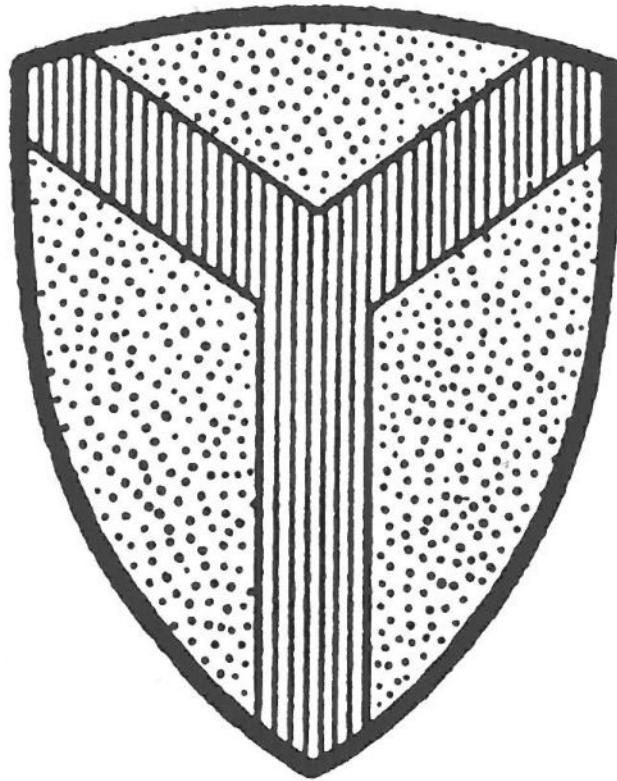


EINWOHNERGEMEINDE TEUFFENTHAL
ORTSPLANUNG



BAUREGLEMENT

VORSCHRIFTEN ZUM BZP UND PSO
RICHTTEXTE ZUM LRP 06/98

KOHLI RECHER UND PARTNER AG

Architekten und Raumplaner

3613 Steffisburg

Bearbeitung :

Erich Kohli

Architekt HTL / Raumplaner BSP

Anwendungsfälle des Baureglements

Pflichten des Bauwilligen

Bauliche Tätigkeiten (Bauvorhaben) aller Art dürfen erst vorgenommen werden, wenn dazu eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, oder abgeklärt wurde, dass dazu keine Baubewilligung erforderlich ist. In jedem Falle ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass abgeklärt wird, ob ein Baugesuch erforderlich ist oder nicht. Diesbezüglich besteht eine Meldepflicht. In Zweifelsfällen entscheidet der Regierungsstatthalter, ob eine Baubewilligung erforderlich ist oder nicht.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben muss eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen:

Auszug aus Artikel 4 des kant. Baubewilligungsdekretes

- Gebäude und Gebäudeteile;
- andere bauliche Anlagen, wie
Tankanlagen, Türme, Kamine, Antennenmasten, Parabolantennen ab 60 cm Ø, feste Einfriedigungen, Stütz- und Futtermauern, äussere Kellereingänge, Rampen, Schwimmbassins, Biogasanlagen und Jauchegruben, private Strassen und andere oberirdische Anlagen der Baulanderschliessung (Zufahrten, Leitungen), Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Materialentnahmestellen (Steinbrüche, Kies- und Lehmgruben u.dgl.);
- Lagerplätze für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Bau und andere Materialien, Abstellplätze für Mobilheime, Wohnwagen, Ablagerungsplätze für ausgediente Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sowie für Abfälle, Bauschutt und Aushubmaterial jeder Art (Deponien);
- das Aufstellen von mobilen Wohnheimen, Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für die Dauer von mehr als drei Monaten im Kalenderjahr am gleichen Ort;
- Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) von mehr als 1,20 m Höhe;
- das Trockenlegen geschützter Feuchtgebiete;
- Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Energiekollektoren) sind baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlagen zu Gebäuden installiert werden. In Schutzgebieten und an Schutzobjekten sind Energiekollektoren immer baubewilligungspflichtig.

Einer Baubewilligung bedarf zudem jede wesentliche Änderung der vorangend aufgezählten Bauten und Anlagen. Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden (einschliesslich wichtiger Stilelemente) oder der Dachform (einschliesslich von Aufbauten, Einschnitten, Dachflächenfenstern), die Wahl nicht ortsüblicher Materialien oder Anstriche, bei besonders schutzwürdigen Gebäuden auch die Änderung der Umgebung;
- die Änderung der Zweckbestimmung und die Erneuerung von Bauten und Anlagen, wenn durch diese Änderungen baurechtlich relevante Tatbestände betroffen werden, wie bei Änderungen
 - . an Bauten, welche über eine Baulinie hinausragen,
 - . welche die Zonenvorschriften, die Umweltschutzgesetzgebung oder die Abstandsvorschriften berühren,
 - . welche zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führen;
- der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Beseitigung oder Ausserbetriebsetzung von oberirdischen Anlagen der Baulanderschliessung.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich.....	5
Art. 2	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	5
Art. 3	Verhältnis zum Privatrecht.....	5
Art. 4	Besitzstandsgarantie.....	5

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG

Art. 5	Baubewilligungspflicht / Baubeginn.....	6
Art. 6	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung.....	6

Erschliessung

Art. 7	Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	6
Art. 8	Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungen.....	7
Art. 9	Erstellung durch Grundeigentümer.....	7

Umgebungsgestaltung, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 10	Strassenraumgestaltung	7
Art. 11	Bau- und Umgebungsgestaltung	7
Art. 12	Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	8
Art. 13	Flächen für die Parkierung	8
Art. 14	Neben- und Abstellräume	8

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Bauweise

Art. 15	Offene Bauweise	9
Art. 16	Gestaltungsfreiheit.....	9
Art. 17	Allgemeines.....	9

Bauabstände

Art. 18	Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien	9
Art. 19	Bauabstand von öffentlichen Strassen	9
Art. 20	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	10
Art. 21	Bauabstand von Oberflächengewässern	10
Art. 22	Bauabstand vom Wald	10
Art. 23	Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund	10
Art. 24	Bauabstände für An- und Nebenbauten	11
Art. 25	Bauabstände für unterirdische Bauten	11
Art. 26	Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	11
Art. 27	Überschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile	11
Art. 28	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	12
Art. 29	Gebäudeabstand	12

Baugestaltung

Art. 30	Grundsatz	12
Art. 31	Gebäudelänge	12
Art. 32	Geschosse	13
Art. 33	Gebäudehöhe	13
Art. 34	Gestaffelte Gebäudehöhe	13
Art. 35	Ausbau des Dachraumes	13
Art. 36	Dachgestaltung	13
Art. 37	Dachaufbauten	14
Art. 38	Fassadengestaltung	14
Art. 39	Gestaltung von An- und Nebenbauten	15
Art. 40	Antennen-Anlagen	15

Gesundheit

Art. 41	Besonnung / Belichtung	15
Art. 42	Lärmschutz	15

D ZONENVORSCHRIFTEN**Bedeutung und Übersicht**

Art. 43	Bedeutung	16
Art. 44	Übersicht	16

Bauzonen

Art. 45	Wohnzone W2.....	17
Art. 46	Wohn-/Gewerbezone WG "Burghalte"	17
Art. 47	Wohn-/Gewerbezone WG "Dorf"	18
Art. 48	Gewerbezone GZ "Burghalte"	18
Art. 49	Zone für öffentliche Nutzung ZöN	19
Art. 50	Zone mit Planungspflicht ZPP allgemein	19
Art. 51	ZPP Nr. 1 "Nälle"	19

Landwirtschaftszone

Art. 52	Landwirtschaftszone LZ	20
---------	------------------------------	----

E ORTSBILDERHALTUNG

Art. 53	Schützens- und erhaltenswerte Gebäude	21
---------	---	----

F NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**Plan der Schutzgebiete und -objekte**

Art. 54	Inhalt, Verbindlichkeit	22
Art. 55	Landschaftsschutzgebiete	22
Art. 56	Bäume, Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen	22
Art. 57	Oberflächengewässer	23
Art. 58	Historische Verkehrswege	23
Art. 59	Gewässerschutzzonen	23

Aufsicht Natur- und Landschaftsschutz

Art. 60	Aufgaben des Gemeinderates	24
Art. 61	Fachbetreuung	24
Art. 62	Finanzierung	24

G VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren**

Art. 63	Baueingabe; Allgemeine Anforderungen	25
Art. 64	Baueingabe; Besondere Anforderungen	25

	Seite
Art. 65 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.....	26
Art. 66 Zuständigkeiten Gemeinderat	26
Art. 67 Zuständigkeiten Baukontrolle	26

Planerlassverfahren

Art. 68 Information und Mitwirkung	26
Art. 69 Zuständigkeiten Gemeinderat	27
Art. 70 Zuständigkeiten Gemeindeversammlung	27

Baupolizei

Art. 71 Zuständigkeit Gemeinderat	27
Art. 72 Zuständigkeit Baukontrolleur	27

H STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 73 Widerhandlungen	28
Art. 74 Inkrafttreten	28

ANHANG

- I. Richttexte zum Landschaftsrichtplan
- II. Messweise
- III. Schemaskizze 1:200 zur Gewerbezone "Burghalte"
- IV. Fachinstanzen
- V. Zusammenzug der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

BAUREGLEMENT

In der Absicht, eine gesunde Bauweise zu gewährleisten, eine wirtschaftliche und zweckmässige Erschliessung und Ueberbauung des Baulandes zu fördern, die Schönheit und charakteristische Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren und zu fördern, erlässt die Gemeinde Teuffenthal das nachstehende Baureglement.

Kapitel A

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Bauzonenplan, dem kommunalen Plan der Schutzgebiete und -objekte die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen, z.B. bei Ueberbauungsordnungen.

Art. 2

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

1 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.

2 Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 4

Besitzstands-garantie

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. (Art. 3 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV).

Kapitel B

ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG

Art. 5

*Baubewilligungs-
pflicht / Baubeginn*

1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Die genauen Bestimmungen sind im Baubewilligungsdekret (Art. 2 Abs. 1 BewD) aufgeführt.

2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 5 BewD).

3 Die Befreiung von der Bewilligungserfordernis richtet sich nach Art. 5 BewD, dabei sind die Grenzabstände gemäss EGzZGB auch bei bewilligungsfreien Bauten einzuhalten.

Art. 6

*Baubewilligung;
Voraussetzung der
Erteilung*

1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

2 Insbesondere müssen sie

- a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV);
- d über eine hinreichende Erschliessung; die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und - wo vorgeschrieben - über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen;
- e allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26-29 BauG).

Erschliessung

Art. 7

*Hinreichende Er-
schliessung, Ab-
grenzung Basis- und
Detailerschliessung*

1 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. 7, 106, 107 BauG; Art. 3-11 BauV).

2 Bei Ueberbauung mit mehreren Häusern kann der Gemeinderat eine Etappierung der Erschliessung festlegen (Art. 108 BauG).

3 Als Basiserschliessungsstrassen gelten:

- a die Kantonsstrasse ab Gemeindegrenze Buchen bis Burghalten (Thunstrasse);
- b die Gemeindestrassen
 - Burghalte bis Reservoir (Talstrasse);
 - Burghalte bis Gemeindegrenze Horrenbach (Horrenbachstrasse);
 - Halten/Lochgut bis Gemeindegrenze Sigriswil (Schattweidstrasse).

Art. 8

*Pflicht zum Erlass
einer Ueberbau-
ungsordnung
für Detailerschlies-
sungsanlagen*

1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung (Art. 14 Abs. 1, Art. 88 BauG).

2 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist (Art. 14 Abs. 2 und 3 SBG).

Art. 9

*Erstellung durch
Grundeigentümer*

1 Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür die Grundsätze der Kant. Baugesetzgebung Art. 109 ff BauG:

- a Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Ueberbauungsordnung zu erstellen.
- b Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil müssen rechtskräftig festgelegt sein.
- c Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

2 Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hält den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest und eröffnet diese den bisherigen Eigentümern.

Umgebungsgestaltung, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 10

*Strassenraumge-
staltung*

1 Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzungen auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer zu achten (Art. 18a SBG).

2 Beim Neubau oder Änderung von Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkflächen ist grundsätzlich ein möglichst hoher Anteil an unversiegelter Oberflächengestaltung anzustreben (vgl. Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 50; Bau durchlässiger und bewachsener Plätze; BUWAL, 1986).

Art. 11

*Bau- und Umge-
bungsgestaltung*

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Baupolizeibehörde kann mit dem Baugesuch die Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplanes verlangen. Dieser kann Fachleuten zur Beurteilung vorgelegt werden.

3 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist je nach Art und Grösse des Objektes auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes; Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

4 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Art. 12

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

3 Stützmauern dürfen, sofern sie landschaftsbildwirksam sind, im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen und sind nach Möglichkeit zu bepflanzen.

4 Übereinander liegende Stützmauern sind im Ausmass einer Staffelung gestattet. Der horizontale Abstand muss mindestens 1.0 m betragen, die Fläche ist zu begrünen.

5 Seitliche Stützmauern in der Verlängerung des Sockelgeschosses dürfen insgesamt im Maximum die halbe Länge der entsprechenden Fassade aufweisen.

6 Hangseitig von Gebäude gelten die unter Abs. 3 und 4 umschriebenen Einschränkungen nicht, soweit als die Stützmauer innerhalb der unmittelbar davor stehenden Gebäude-Silhouette liegt.

Art. 13

Flächen für die Parkierung

Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung (Art. 50 BauV), wobei pro Wohnung mindestens ein gedeckter oder ungedeckter Abstellplatz vorhanden sein muss.

Art. 14

Neben- und Abstellräume

In Gebäude mit Wohnungen sind den Bewohnern im Hauptgebäude genügend Abstellräume (Reduits / abschliessbare Estrich- oder Kellerabteile) zur Verfügung zu stellen (Art. 47 BauV).

Bauweise

Art. 15

Offene Bauweise

1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18 ff), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie, bei deren Fehlen die Strassenabstände (Art. 19) einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nicht erlaubt.

Art. 16

Gestaltungsfreiheit

Die Gestaltungsfreiheit richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG), sofern in den Zonenvorschriften nichts abweichendes vermerkt ist.

Art. 17

Allgemeines

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. Das Mass der Nutzung wird durch die baupolizeilichen Masse begrenzt.

Bauabstände

Art. 18

Allgemeines / Verhältnis zu Baulinie

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

2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Ueberbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Art. 19

Bauabstand von öffentlichen Strassen

1 Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen der Basiserschliessung (gem. Art. 7 Abs. 3) ein Bauabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten. Von Strassen der Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 3.6 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes senkrecht zur Verkehrsachse gemessen (Art. 63 SBG; vgl. Skizze im Anhang II).

2 Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen

- a für Personenwagen mindestens 5.0 m betragen (Art. 63, 69 SBG);
- b für grössere Fahrzeuge mindestens Garagentiefe betragen, resp. gemäss den Weisungen der Baupolizeibehörde ausgeführt werden (Art. 69 SBG);
- c für gedeckte Abstellplätze ohne Tor gelten die Strassenabstände gem. Abs. 1.

3 Für Stützmauern und bewilligungsfreie Bauten bis 0.8 m Höhe gilt ein Strassenabstand von 1.0 m, ansonsten der normale Abstand gemäss Abs. 1 (Art. 63 SBG).

4 Bauliche Massnahmen im Bauverbotsstreifen entlang der Kantonsstrassen bedürfen der Zustimmung der kant. Strassenaufsichtsbehörde (Art. 63 SBG).

5 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (SBG).

Art. 20

*Bauabstand von
öffentlichen Fuss-
und Radwegen*

1 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2.0 m einzuhalten (Art. 63 Abs. 1 Bst. c SBG).

2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 1.0 m (Art. 63 SBG).

3 In dem sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 1.0 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 3.0 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 1.0 m an diese heranreichen (Art. 63 SBG).

4 Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.

Art. 21

*Bauabstand von
Oberflächen-
gewässern*

1 Von den stehenden oder fliessenden Gewässern ist ein Gewässerabstand von 5 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

2 Im übrigen gelten für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG) und Art. 11 BauG.

Art. 22

*Bauabstand vom
Wald*

1 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt mind. 30.0 m. Ausnahmen können durch die kant. Forstorgane erteilt werden (Art. 15 FoG).

2 Sind in einer genehmigten Ueberbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor (Art. 15 FoG).

Art. 23

*Allgemeines zu
Bauabständen
gegenüber nach-
barlichem Grund*

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in den Zonenvorschriften festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Für unterirdische Bauten gilt Art. 25 Abs. 2.

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude und Gebäudeteile ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen und bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

4 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (siehe Anhang II).

Art. 24

Bauabstände für An- und Nebenbauten

1 Bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren Grundfläche 25 m² nicht übersteigt, sowie unbewohnte An- und Nebenbauten und bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen von max. 60 m² Grundfläche, dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.0 m nicht übersteigt.

2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 15.

Art. 25

Bauabstände für unterirdische Bauten

1 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

2 Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Art. 26

Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

1 Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dgl. 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).

2 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. 27

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung).

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Art. 28

1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden oder Abstützungen) dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.7 m, Hauptdächer höchstens 2.3 m in der Grenzabstand hineinragen.

2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGzZGB).

Art. 29

Gebäudeabstand

1 Der Abstand 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 (vgl. Skizze im Anhang II).

2 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10.0 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten sowie Art. 15 Abs. 2 bleiben vorbehalten.

3 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 24 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

4 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung (Art. 22 BauV) überschritten würden.

Baugestaltung

Art. 30

Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 31

Gebäudelänge

1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in den Zonenvorschriften genannten Masse beschränkt.

2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (siehe Anhang II).

Art. 32

Geschosse

1 Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse

2 Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis OK Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht angerechnet.

3 Der Dachausbau gilt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis OK Fusspfette gemessen 1.0 m überschreitet.

4 Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.

Art. 33

Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden, oder der Abgrabung (Art. 97 BauV) bis OK Fusspfette. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite bis 5.0 m, sowie Giebelfelder werden nicht angerechnet.

2 Die zulässige Gebäudehöhe darf bei Bauten auf ebenem Terrain auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Seitenfassade des Hauptgebäudes gemessen und darf talseitig bis zu max. 1.5 m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 34

Gestaffelte Gebäudehöhe

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und OK des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art. 35

Ausbau des Dach- raumes

1 Als Dachraum gilt der Raum über dem obersten zulässigen Vollgeschoss.

2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

Art. 36

Dachgestaltung

1 Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer gestattet. Die Neigung der Hauptdächer darf nicht weniger als 20 Grad (36,4 %) und nicht mehr als 40 Grad (83,9 %) betragen. In der Landwirtschaftszone sind bei Hauptgebäuden traditionelle Walmdächer bis 45 Grad (100 %) gestattet.

2 Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einordnen. Glänzende oder sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen an Bauten gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.

3 Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 30 m² müssen begrünt oder als begehbbare Terrassen ausgebildet werden.

4 In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten der Land- und Alpwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Bestimmungen gestatten oder verlangen. In Gebieten mit Ueberbauungsordnung können in den Bauvorschriften davon abweichende Dachformen oder -materialien gestattet oder verlangt werden.

Art. 37

Dachaufbauten

1 Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Dachflächenfenster gelten als Dachaufbauten.

2 Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern oder Firstoberlichtern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. In Gehrschildern dürfen keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster angebracht werden.

3 Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten darf nicht mehr als 2/3 der betreffenden Gebäudetiefe des obersten Geschosses betragen.
Ausnahmen werden nicht ausgeschlossen, sofern sie gestalterisch vertretbar sind und bezüglich Nutzung als notwendig erachtet werden.
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppen muss die Dachneigung mindestens 10 Grad betragen.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss min. 30 cm tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.
- Dacheinschnitte sind nur in Kombination mit Giebeleinbauten, welche die Dacheinschnitte vollständig überdecken, zulässig.
- Dachaufbauten und Dachfenster dürfen nirgends näher als 0.5 m an eine First oder Gratlinie reichen und weder trauf- noch giebelseitig die Fassadenflucht des Gebäudes überragen.

4 Für das Anbringen von Sonnenkollektoren gilt Art. 6 des kantonalen Baubewilligungsdekretes (BewD).

Art. 38

Fassadengestaltung

1 Für die Fassaden von Haupt- und Nebengebäude dürfen nur Materialien und Farben verwendet werden die sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

2 Bei Zweckbauten der Landwirtschaft und bei Gewerbebauten sind, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestattet.

3 Die Baupolizei kann Material- und Farbmuster verlangen, bzw. deren Begutachtung am Rohbau unter die Auflage der Baubewilligung aufnehmen lassen.

4 Das Anbringen von Reklamen gemäss Reklameverordnung, von Warenautomaten, Schaukästen und ähnlichen Einrichtungen bedarf einer Bewilligung.

Art. 39

Gestaltung von An- und Nebenbauten

- 1 An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 2 Bezüglich der Dachgestaltung gelten Art. 36 und 37 sinngemäss.

Art. 40

Antennen-Anlagen

Aussenantennen (Sende- und Empfangsanlagen) sind bewilligungspflichtig (Art. 5 Abs. 1 Bst. c Pt. 2 BewD). Ausgenommen sind Parabolantennen mit einem Durchmesser bis 60 cm, sofern sie die gleiche Farbe wie ihr Hintergrund aufweisen, und sie nicht an ästhetisch exponierter Stelle montiert werden.

Gesundheit

Art. 41

Besonnung / Belichtung

- 1 Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können (Art. 64 BauV).
- 2 Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsraum (Wohnzimmer und Kinderspielraum) sind mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterfläche, mindestens aber 2 m², als senkrechtstehende Fenster auszugestalten.
- 3 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 60, 64 BauV).

Art. 42

Lärmschutz

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

Kapitel D

ZONENVORSCHRIFTEN

Bedeutung und Übersicht

Art. 43

Bedeutung

- 1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.
- 3 Der Bauzonenplan unterteilt das Baugebiet in die verschiedenen Arten von Bauzonen.
- 4 Der Plan der Schutzgebiete und -objekte hält die Gefahrengebiete, Schutzgebiete und Schutzobjekte fest.

Art. 44

Übersicht

- 1 Das Gemeindegebiet ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

a Bauzonen

- W2 Wohnzone für zweigeschossige Wohnbauten
- WG "Burghalte" Wohn-/Gewerbezone für zweigeschossige Bauten
- WG "Dorf" Wohn-/Gewerbezone für zweigeschossige Bauten
- GZ "Burghalte" Gewerbezone
- ZöN Zone für öffentliche Nutzung
- ZPP Zone mit Planungspflicht

b Landwirtschaftszone

- LZ Landwirtschaftszone

- 2 Zonenüberlagernd können folgende Arten von Gebieten ausgeschieden werden:

- Landschaftsschutzgebiete
- Gefahrengebiete
- Gewässerschutzzonen

Bauzonen

Art. 45

Wohnzone W2

- 1 Die Wohnzone W2 ist der Wohnnutzung vorbehalten.
- 2 Zugelassen sind zudem kleine gewerbliche oder Dienstleistungs-Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).
- 3 Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe.
- 4 Bauten sind parallel zur Fallinie des Geländes zu stellen.
- 5 Zulässige baupolizeiliche Masse
 - Geschosszahl: max. 2
 - grosser Grenzabstand: min. 6.0 m
 - kleiner Grenzabstand: min. 4.0 m
 - Gebäudelänge: max. 16.0 m
 - Gebäudehöhe: max. 6.5 m
 - Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 46

Wohn-/Gewerbezone WG "Burghalte"

- 1 In der Wohn-/Gewerbezone WG "Burghalte" sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.
- 2 Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze. Bei Inkrafttreten dieses Baureglementes bereits bestehende Lagerplätze, dürfen weiterhin im bisherigen Rahmen genutzt werden.
- 3 Bauten sind Parallel zur Strasse zu stellen.
- 4 Zulässige baupolizeiliche Masse:
 - Geschosszahl: max. 2
 - grosser Grenzabstand: min. 6.0 m
 - kleiner Grenzabstand: min. 4.0 m
 - Gebäudelänge: a) max. 20.0 m für reine Wohnbauten,
b) max. 25.0 m für gewerbliche Bauten
 - Gebäudehöhe: a) max. 7.0 m für reine Wohnbauten,
b) max. 8.5 m für Gebäude mit Gewerbenutzung im EG,
(die Mehrhöhe darf nur in dem für die Gewerbenutzung erforderlichen Ausmass beansprucht werden). Der Hangzuschlag kommt in dieser Zone nicht zur Anwendung.
 - Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- 5 Anbauten an Hauptgebäuden dürfen im Maximum eine Länge von 50% der betreffenden Gebäudeseite aufweisen.

Art. 47

Wohn-/Gewerbezone
WG "Dorf"

1 In der Wohn-/Gewerbezone WG "Dorf" sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

2 Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze. Bei Inkrafttreten dieses Baureglementes bereits bestehende Lagerplätze, dürfen weiterhin im bisherigen Rahmen genutzt werden.

3 Bauten sind parallel zur Strasse zu stellen.

4 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- Geschosszahl: max. 2
- grosser Grenzabstand: min. 6.0 m
- kleiner Grenzabstand: min. 4.0 m
- Gebäudelänge: a) max. 20.0 m für reine Wohnbauten
b) max. 25.0 m für gewerbliche Bauten
- Gebäudehöhe westlich der Strasse: max. 7.0 m
- Gebäudehöhe östlich der Strasse: max. 8.0 m,
strassenseitig jedoch max. 7.0 m ab Niveau Strasse
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

5 Anbauten an Hauptgebäuden dürfen im Maximum eine Länge von 50% der betreffenden Gebäudeseite aufweisen.

6 Zur Wahrung des Ortsbildes gelten für Neubauten folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Die strassenseitige Fassade von Hauptgebäuden darf nicht weiter als 8.0 m vom Strassenrand entfernt erstellt werden.
- Das Terrain zwischen Strasse und anliegender Gebädefassade, ist bis auf Niveau Strasse aufzuschütten und an die Fassade heranzuziehen.

Art. 48

Gewerbezone
GZ "Burghalte"

1 Die Gewerbezone "Burghalte" ist gewerblichen Bauten und Nutzungen vorbehalten.

2 Zulässige Baupolizeiliche Masse:

- Grenzabstand : min. 4.0 m
- Gebäudehöhe : max. 10,0 m
- Gebäudelänge : max. 30,0 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

3 Für die Umgebungs- und Gebäudegestaltung gelten Art. 11 und 30 ff. Bauten und Anlagen mit abweichender Gestaltung können nur bewilligt werden, sofern sie sich befriedigend ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Die Aussenbereiche sind im Rahmen der Zweckbestimmung ordentlich zu gestalten. An Zonengrenzen kann die Baupolizeibehörde geeignete Abgrenzungsmassnahmen verlangen wie z.B. Bepflanzung gegenüber anderen Nutzungen.

**Zone für öffentliche
Nutzung ZöN**

Art. 49

1 In der Zone für öffentliche Nutzung ZöN gemäss Art. 77 BauG sind nur Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zulässig.

2 Es gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung:	Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung :	
A Schulanlage Dorf	Schulanlage mit Aussensport- anlage, Turnhalle und Parkierung	Grenzabstand	min. 4.0 m
		Gebäudelänge	max. 30.0 m
		Gebäudehöhe	max. 8.0 m
B ARA Burghalten	Wurzelraumkläranlage	betriebsnotwendige Bauten und Anlagen	

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 50

**Zone mit Planungs-
pflicht ZPP allgemein**

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) im Sinne von Art. 93 des Baugesetzes voraus.

2 Vorbehalten bleiben Bauvorhaben welche dem Planungszweck entsprechen, bzw. solche die einem Richtplan für die betreffende ZPP entsprechen.

Art. 51

ZPP Nr. 1 "Nälle"

1 Mit der ZPP Nr. 1 "Nälle" wird die Realisierung eines Heimes für die Betreuung und Ausbildung von Kindern und Jugendlichen unter möglichst optimalen Voraussetzungen bezweckt. Dabei ist der besonderen Lage und dem Landschaftsbild die nötige Beachtung zu schenken. Das Haus Nr. 6 darf nur durch einen Neubau ersetzt werden, der die qualitativen Vorgaben des bestehenden Gebäudes bezüglich seiner Stellung, seiner Volumetrie und seiner Gestaltung aufnimmt oder in anderer befriedigender Weise erfüllt.

2 Art der Nutzung:

- Privates Heim für die Betreuung und Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.
- Die für den Betrieb erforderlichen Wohn-, Ausbildungs- und Nebenbauten und Anlagen.
- Die für das Personal erforderlichen Wohnbauten.
- Das Gebäude Nr. 6 oder eine allfällige Ersatzbaute dürfen auch vor dem Betrieb des Heimes zu Wohnzwecken genutzt werden.

3 Mass der Nutzung:

Im Sinne eines Richtwertes ist von einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.3 auszugehen.

4 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Gewerbezone WG "Burghalte". Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

5 Gestaltung: Es gelten die einschlägigen Artikel des Baureglementes.

6 Erschliessung: Der Gemeinde dürfen durch die Erschliessung keine Kosten entstehen. Vor der Beschlussfassung einer UeO oder eines UeRP ist zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern ein entsprechender Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

7 Realisierung: in der ZPP Nr. 1 "Nälle" kann auf die Ausarbeitung einer Ueberbauungsordnung verzichtet werden, sofern

- ein konkretes und verbindliches Nutzungskonzept vorliegt,
- ein vom Gemeinderat genehmigter Ueberbauungs-Richtplan vorliegt,
- das geplante Bauvorhaben den beiden vorgenannten Grundlagen entspricht.

Landwirtschaftszone

Art. 52

Landwirtschafts-
zone LZ

1 Die Landwirtschaftszone LZ umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG Art. 16 und des BauG Art. 80 ff. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III (Art. 43 LSV).

3 Die baupolizeilichen Masse für landwirtschaftliche Wohn- und Oekonomiegebäude richten sich nach den jeweiligen betrieblichen Bedürfnissen.

4 Für nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

5 Bezüglich der Umgebungs- und Gebäudegestaltung gelten Art. 11 und 30 ff.

siehe Genehmigung

Art. 53

*Schützens- und
erhaltenswerte
Gebäude*

1 Die im Bauzonenplan und im Plan der Schutzgebiete und -objekte als "schützenswert" bezeichneten Gebäude stehen planungsrechtlich unter dem Schutz der Gemeinde (kommunale Schutzobjekte) gemäss BauV Art. 13, Abs. 4. Für sie gilt BauG Art. 10, Abs. 1, lit. b, sowie Art. 9, Abs. 2 entsprechend. Sie sind dem Schutzzweck gemäss zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturhistorischer und architektonischer Wert nicht geschmälert werden. Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Gebäuden, sowie geplanten baulichen Veränderungen im Umfeld wird eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen empfohlen.

2 Die im Bauzonenplan und im Plan der Schutzgebiete und -objekte als "erhaltenswert" eingestuftten Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz müsste bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität hohen Anforderungen genügen und sorgfältig geprüft werden.

3 Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte Gebäude betreffen, zieht die Baupolizeibehörde die zuständige kantonale Fachinstanz bei. Baugesuche, welche erhaltenswerte Gebäude betreffen, können einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

4 Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätze, Einfriedungen und Bäume ist ebenfalls zu erhalten, bzw. ortsbildgerecht zu erneuern. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

5 Für Bauvorhaben, die schützens- und erhaltenswerte Gebäude betreffen, wird eine Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizeibehörde empfohlen.

Plan der Schutzgebiete und -objekte

Art. 54

*Inhalt,
Verbindlichkeit*

1 Der Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichnet

- die schützens- und erhaltenswerten Gebäude;
- Flächen, für welche entweder besondere bauliche Vorschriften oder besondere Vorschriften für die Bewirtschaftung gelten. Die Flächen überlagern die Bauzonen, die Landwirtschaftszone oder den Wald.

2 Der Plan der Schutzgebiete ist für jedermann verbindlich.

Art. 55

*Landschafts-
schutzgebiete*

1 Landschaftsschutzgebiete sind grössere, zusammenhängende Flächen, die weitgehend frei von Bauten und Anlagen oder landschaftlich besonders exponiert sind.

2 An Waldrändern bildet die tatsächliche Waldfläche die Gebietsgrenze, soweit der Plan unzulänglich (nicht nachgeführt) ist.

3 Es dürfen keine neuen oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Ausgenommen davon sind Bewirtschaftungswege, Bodenverbesserungen sowie Infrastrukturanlagen für die bestehenden Gebäude (z.B. Energieversorgung) und der Wasserbau. Vorbehalten bleibt eine neue Strassenverbindung Weichelweid - Stalde - Heiligenschwendi sowie die Sanierung der Schattweidstrasse Richtung Meiersmaad (allenfalls auf einem neuen Trasse).

4 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Abbruch und Wiederaufbau an einem neuen Standort sind unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds nicht ausgeschlossen.

5 Aufforstungen sind nur gestattet, wenn dabei die Waldrandlänge nicht verkürzt wird.

6 Ausgenommen von all diesen Schutzbestimmungen sind die im Plan der Schutzgebiete bezeichneten Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung (Bauernhof mit Umschwung für betriebsnotwendige und/oder den Betrieb ergänzende Gebäude), wo die allgemeinen Bestimmungen dieses Baureglements für die Landwirtschaftszone gelten.

Art. 56

*Bäume, Feld-
gehölze, Hecken,
Uferbestockungen*

1 In der Landwirtschaftszone sind Bäume, Feldgehölze, Hecken und Uferbestockungen als bereichernde Elemente in der Landschaft und als wertvolle Kleinlebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrem Bestand geschützt. Ausgenommen davon sind Hochstamm-Obstgärten. Eine Fotodokumentation hält den heutigen Zustand fest. Die Dokumentation ist öffentlich. Im Plan der Schutzgebiete und -objekte sind diejenigen Hecken und Ufergehölze eingetragen, die auch in der Lage geschützt sind.

2 Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungstatthalter. Abgänge sind nach Absprache mit dem zuständigen Mitglied des Gemeinderats innerhalb von einem Jahr an Ort und Stelle zu ersetzen, ausnahmsweise in nächster Umgebung.

3 Die Pflege der Bestände ist im Rahmen der einschlägigen Bestimmungen erlaubt und erwünscht, insbesondere um das Auswachsen ins Kulturland zu verhindern.

4 Es sind folgende Vorschriften zu beachten:

- Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (Art. 18);
- Bundesgesetz vom 20. Juni 1986 über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Art. 18);
- Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdende Stoffe (Anhang 4.3 und 4.5);
- Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (Art. 27 und 28);
- Kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (Art. 16, Anhang 3).

Art. 57

Oberflächen-
gewässer

Zur Erhaltung sauberer Gewässer dürfen auf einem Streifen von je 3 m Breite ab Böschungsoberkante weder Ackerbau betrieben noch Düngestoffe (Hof- und Handelsdünger), Pflanzenbehandlungsmittel und/oder Pestizide ausgebracht werden. Es gelten die Vorschriften der Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdende Stoffe (Anhang 4.3 und 4.5)

Art. 58

Historische
Verkehrswege

1 Die folgenden, im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichneten historischen Verkehrswege stehen unter dem Schutz der Gemeinde.

- a Strassenbrücke "böse Tritt" (oberhalb Nälle, frühe Eisenbetonbrücke von Peter Pulver, 1908);
- b Weg Burghalte - Cheistlisteg - Losenegg - Aussereriz (Abschnitt von unterhalb Burghalte bis an die Gemeindegrenze am Wüeribach);
- c Weg Burghalte - Wüerwald - Zug - Schwarzenegg (Abschnitt von unterhalb Burghalte bis an die Gemeindegrenze);
- d Weg Burghalte - Styg - Buchen (Abschnitt von Burghalte bis an die Gemeindegrenze);
- e Weg Burghalte - Teuffenthal - Bode (Abschnitt im Talgrund abseits der heutigen Hauptstrasse);
- f alter Kirchweg (Abschnitt vom Talgrund in der Weichelweid bis an die Gemeindegrenze bei Stalden).

2 Nutzung und Unterhalt dieser Wege sind im herkömmlichen Rahmen zulässig. Die vorhandene historische Bausubstanz darf nicht entfernt, überschüttet oder sonstwie beschädigt werden. Im Konfliktfall sind die Fachleute des "Inventars Historischer Verkehrswege" beizuziehen.

Art. 59

Gewässer-
schutzzone

Es wird auf das Schutzzonenreglement und den Schutzzonenplan der Wasserversorgung Teuffenthal verwiesen.

Aufsicht Natur- und Landschaftsschutz

Art. 60

Aufgaben des Gemeinderates

- 1 Der Gemeinderat beschliesst den Landschaftsrichtplan, führt diesen periodisch nach und schafft die nötigen Voraussetzungen für den Vollzug.
- 2 Bei Gesuchen für Ausnahmen von Natur- und Landschaftsschutzbestimmungen stellt er Antrag an die zuständige Baubewilligungsbehörde. Die Schutzziele dürfen dabei nicht in Frage gestellt werden.
- 3 Er beantragt bei Ausnahmen angemessene Ersatzmassnahmen.

Art. 61

Fachbetreuung

- 1 Ein Mitglied des Gemeinderats betreut den Fachbereich Natur und Landschaft. Er/Sie kann sich von einer Fachgruppe beraten lassen.
- 2 Das Mitglied des Gemeinderats erstellt ein Arbeitsprogramm, beantragt die erforderlichen Mittel, ergreift die nötigen Massnahmen und legt periodisch einen Rechenschaftsbericht ab, mindestens einmal in vier Jahren.

Art. 62

Finanzierung

- 1 Die Gemeinde kann Massnahmen zum Schutze der Landschaft und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere finanziell unterstützen, soweit sie den Zielen der Ortsplanung entsprechen.
- 2 Es sind einmalige und wiederkehrende Beiträge möglich. Die Ausrichtung von wiederkehrenden Beiträgen setzt einen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Beitragsempfänger voraus (Bewirtschafter, Grundeigentümer). Die Vertragsdauer beträgt in der Regel 6 Jahre. Der Vertrag ist verlängerbar.

Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Art. 63

*Baueingabe;
allgemeine
Anforderungen*

1 Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.

2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

Art. 64

*Baueingabe;
besondere
Anforderungen*

1 Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, kann mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt werden.

2 Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1 : 100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1 : 200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

3 Mit der Baueingabe können folgende Unterlagen verlangt werden:

- Umgebungsgestaltung mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain;
- In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden.

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen heruntersetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

4 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

- Lage des gewachsenen und fertigen Terrains;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;
- Lage, Gestaltung und Höhe der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.;
- Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl..

5 Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energietechnischer Massnahmenachweis" beizulegen. Die Berechnung des energietechnischen Nachweises kann auch zu einem späteren Zeitpunkt im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden.

6 Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

Art. 65

*Zustimmung der
Strassenaufsichts-
behörde*

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

Art. 66

*Zuständigkeiten
Gemeinderat*

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

2 Er beschliesst insbesondere:

- a über die Erteilung der in seiner Kompetenz liegenden Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes; (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewD);
- b über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2c BauG).

3 Ihm obliegen insbesondere:

- c die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
- d die Einholung der Amtsberichte im Baubewilligungsverfahren (Art. 8 Abs. 2 BewD, Art. 27 und 84 BauG, Art. 102 und 103 BauV).

Art. 67

*Zuständigkeiten
Baukontrolle*

1 Der Gemeindeverwaltung obliegen:

- a die vorläufige Prüfung der Baugesuche auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD);
- b die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 19 ff BewD);
- c die Prüfung von Amtes wegen ob das Baugesuch der öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 28 BewD);
- d die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren;
- e die Antragstellung an den Gemeinderat.

2 Dem Baukontrolleur obliegt die Prüfung der Profile.

Planerlassverfahren

Art. 68

*Information und
Mitwirkung*

1 Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 58 und 59 BauG).

2 Die Unterlagen werden wenigstens während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

3 Die Grundeigentümer sind bei der Ausarbeitung von Ueberbauungsordnungen beizuziehen.

4 Die Grundeigentümer erhalten Gelegenheit sich zu äussern:

- a zu Beginn der Planung, über die Planungsziele;
- b vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Bevölkerung, über die Ergebnisse der Planung.

**Zuständigkeiten
Gemeinderat**

Art. 69

1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

2 Er entscheidet insbesondere über:

- a den Erlass von Planungszonen;
- b den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen;
- c den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- d geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

Art. 70

Den Stimmbürgern an der GV obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

**Zuständigkeiten
Gemeinde-
versammlung**

Baupolizei

Art. 71

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

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

3 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes;
- c die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

**Zuständigkeiten
Gemeinderat**

Art. 72

Ihm obliegen:

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD).

**Zuständigkeiten
Baukontrolleur**

KAPITEL H

STRAF, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 73

Widerhandlungen

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

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.-- für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften
- Busse von max. Fr. 300.-- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 74

Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger von Thun und im Amtsblatt des Kantons Bern zu publizieren.

3 Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt.

GENEHMIGUNGSVERMERKE BAUREGLEMENT

VORPRÜFUNG VOM 16. Juni und 09. Dezember 1997

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM keine

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 05.03. + 12.03.1998

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 06.03.98 BIS AM 07.04.98

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

RECHTSVERWAHRUNGEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT TEUFFENTHAL

AM 16. Februar 1998

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE TEUFFENTHAL

AM 15. Juni 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES:

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:

Ch. Furr

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

TEUFFENTHAL, DEN 20.07.98 DER GEMEINDESCHREIBER :

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
STEMPEL / UNTERSCHRIFT

GENEHMIGT unter Vorbehalt
gem. Verfügung vom 10. Juli 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

iv Wüschow

ANHANG

- I. Richttexte zum Landschaftsrichtplan**
- II. Messweise**
- III. Schemaskizze 1:200 zur
Gewerbezone "Burghalte" (Art. 48)**
- IV. Fachinstanzen**
- V. Zusammenzug der wichtigsten eidg.
und kant. Erlasse im Bauwesen**

Anhang I Richttexte zum Landschaftsrichtplan (behördenverbindlich, nicht grundeigentümergebunden)

Landschaftsrichtplan

Zweck, Verbindlichkeit

- 1 Der Landschaftsrichtplan hält fest, wie der Gemeinderat den Zustand von Landschaft und Natur erhalten und verbessern will.
- 2 Er ist für die Gemeindebehörden verbindlich, nicht aber für Grundeigentümer und Bewirtschafter.

Massnahmen

Bauzonen

Die Bauzonen sollen durchgrünt werden, indem unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Anliegen standortgerechte, einheimische Sträucher und Laubbäume gepflanzt werden.

Fliessgewässer, Uferbestockungen

- 1 Eingedolte Abschnitte von Fliessgewässern sollen geöffnet und wiederhergestellt werden.
- 2 Entlang von Gewässern sollen Uferbestockungen angelegt werden, soweit solche fehlen.

Waldränder

- 1 Der Verlauf der Waldränder soll erhalten bleiben; insbesondere ist das Vordringen des Walds ins Kulturland durch regelmässige Pflege der Waldränder und durch Bewirtschaftung des angrenzenden Lands zu verhindern. Die Waldfläche soll nicht zu- und die Waldrandlänge soll nicht abnehmen.
- 2 In den Wäldern sollen die Ränder als breite, stufige Säume gestaltet und unterhalten werden.
- 3 Soweit der Plan unzulänglich (nicht nachgeführt) ist, sind die Ränder der tatsächlichen Waldflächen gemeint.

erwünschte Wald-Schutz- gebiete

- 1 Die seltenen, weitgehend natürlich verbliebenen Landschaftsteile am Zulgufer und bei der Rabenfluh sollen im Rahmen der forstlichen Planung als Wald-Schutz-gebiete bezeichnet werden (besonders wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere).
- 2 Sie sollen so weit als möglich sich selbst überlassen werden, so dass sich die Natur entfalten und selbst regulieren kann.
- 3 Es sollen keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen. Die forstwirtschaftliche Nutzung sowie Wasserbau und Gewässerunterhalt sollen entsprechend den Schutzzielen möglichst unterlassen bzw. auf ein Minimum beschränkt werden.
- 4 Die Reservate sollen zur Fortpflanzungszeit der Pflanzen und Tiere im Frühling und Sommer nicht betreten werden dürfen.

**Ökologischer
Ausgleich**

Entlang von Waldrändern, Feldgehölzrändern, Hecken und Gewässern sollen beitragsberechtigte ökologische Ausgleichsflächen im Sinne der Bundesverordnung vom 26. April 1993 über Beiträge für besondere ökologische Leistungen in der Landwirtschaft (Artikel 31b des Bundesgesetzes vom über die Landwirtschaft) angelegt werden (Krautsäume, extensiv genutzte Wiesen).

**Hochstamm-
Obstgärten**

Hochstamm-Obstgärten sollen durch Massnahmen im Sinne der Bundesverordnung vom 26. April 1993 über Beiträge für besondere ökologische Leistungen in der Landwirtschaft (Artikel 31b des Bundesgesetzes vom über die Landwirtschaft) erhalten und gepflegt werden.

Flachmoore

Die regional bedeutenden Flachmoore sollen durch einen Vertrag zwischen den Bewirtschaftern und dem Kanton (Naturschutzinspektorat) erhalten werden.

**Amphibien-
laichplätze**

In der Landwirtschaftszone sollen an geeigneten Stellen im Talgrund einige Amphibienlaichplätze geschaffen werden.

Landwirtschaft

Die Landwirte sollen ihre Betriebe vermehrt nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaften.

Vollzug

1 Um die Ziele des Landschaftsrichtplans zu erreichen, erstellt das für den Bereich Landschaft und Natur verantwortliche Mitglied des Gemeinderats ein Arbeitsprogramm, verhandelt mit Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern der entsprechenden Parzellen und bietet seine Beratung an.

2 Es sollen einvernehmliche, auf Freiwilligkeit beruhende Lösungen gesucht und entsprechende Massnahmen getroffen werden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE RICHTTEXTE ZUM LANDSCHAFTSRICHTPLAN

MITWIRKUNG VOM 04. Nov. BIS 29. Nov. 1996

VORPRÜFUNG VOM 16. Juni und 09. Dezember 1997

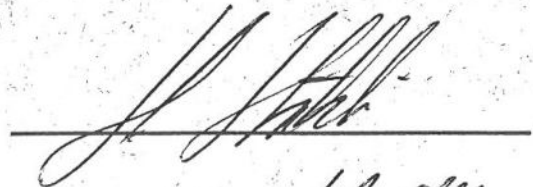
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16. Febr. 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES:

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:





DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
TEUFFENTHAL, DEN 20.7.98 DER GEMEINDESCHREIBER:



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
STEMPEL/UNTERSCHRIFT

II. Messweise

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum

2. Gebäudelänge / Dachgestaltung

3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstände)

Kleiner Grenzabstand (kGA)

Grosser Grenzabstand (gGA)

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten
oder unregelmässigen Grundrissen

Beispiel Winkelbau

4. Gebäudeabstand

5. Gebäudehöhe

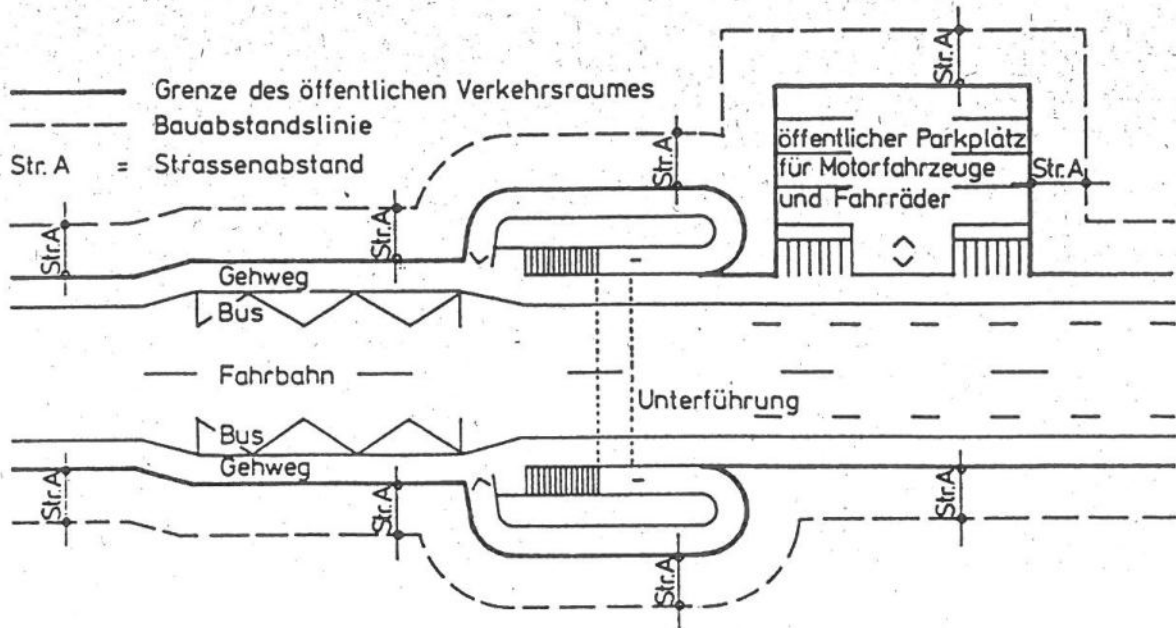
Gebäudehöhe bei Gebäuden am Hang

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

6. Kellergeschoss

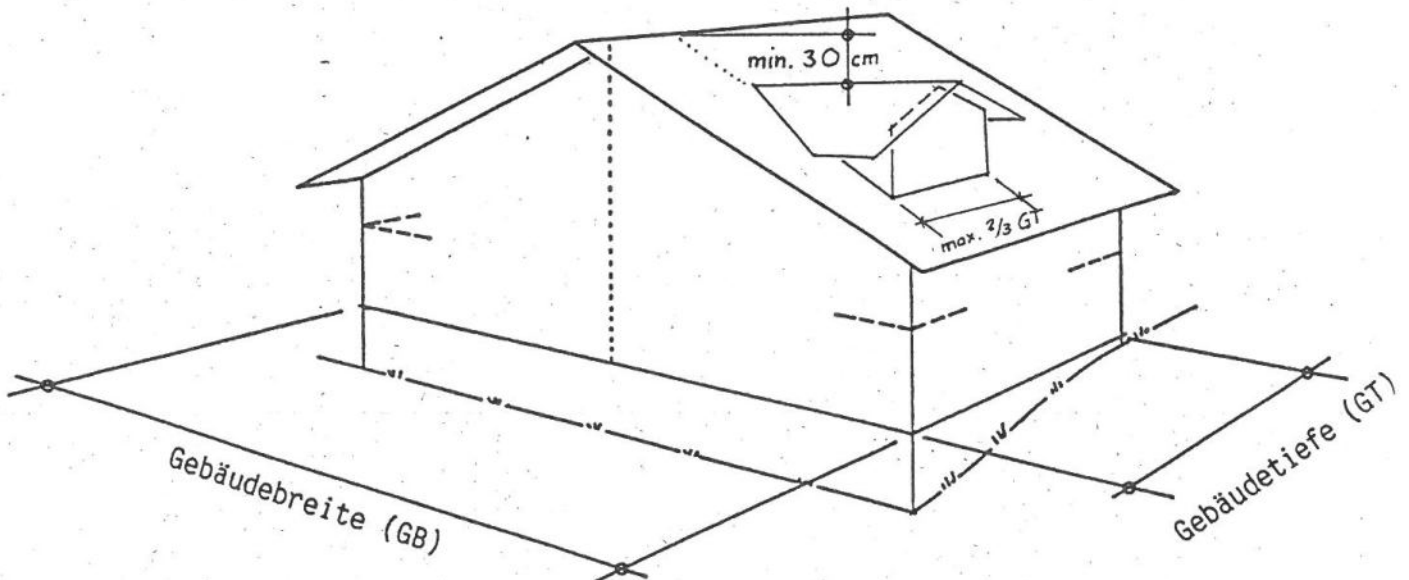
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel:

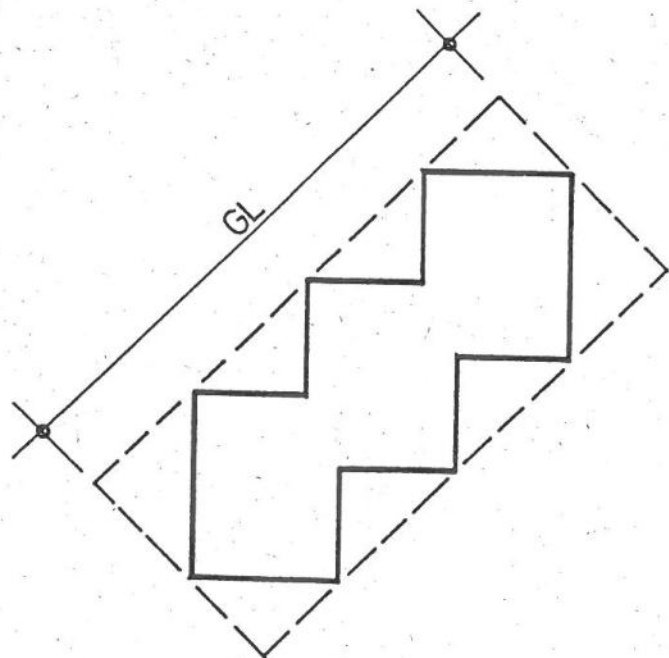
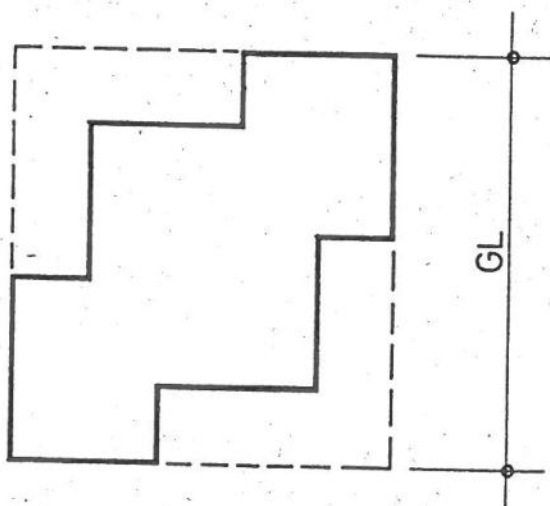
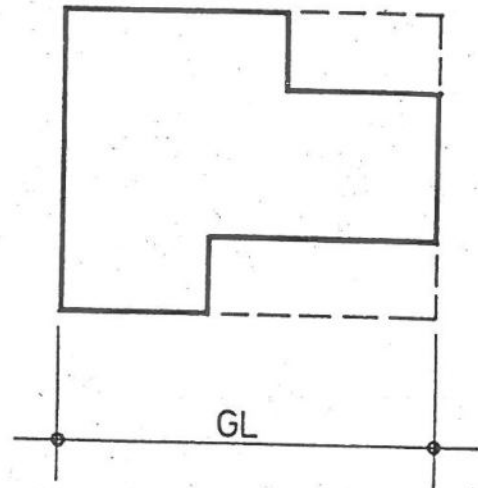
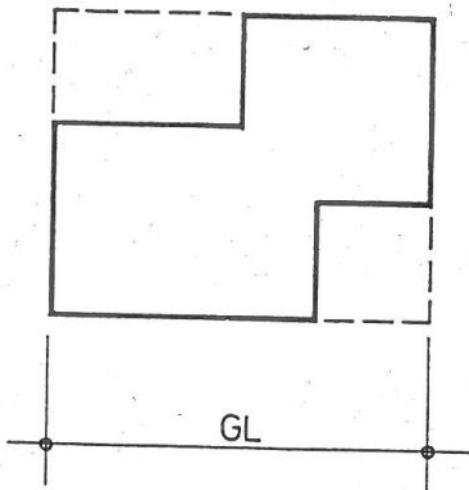
Der Bauabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes rechtwinklig zur Verkehrsachse gemessen.

2. Gebäudelänge / Dachgestaltung



Messweise:

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

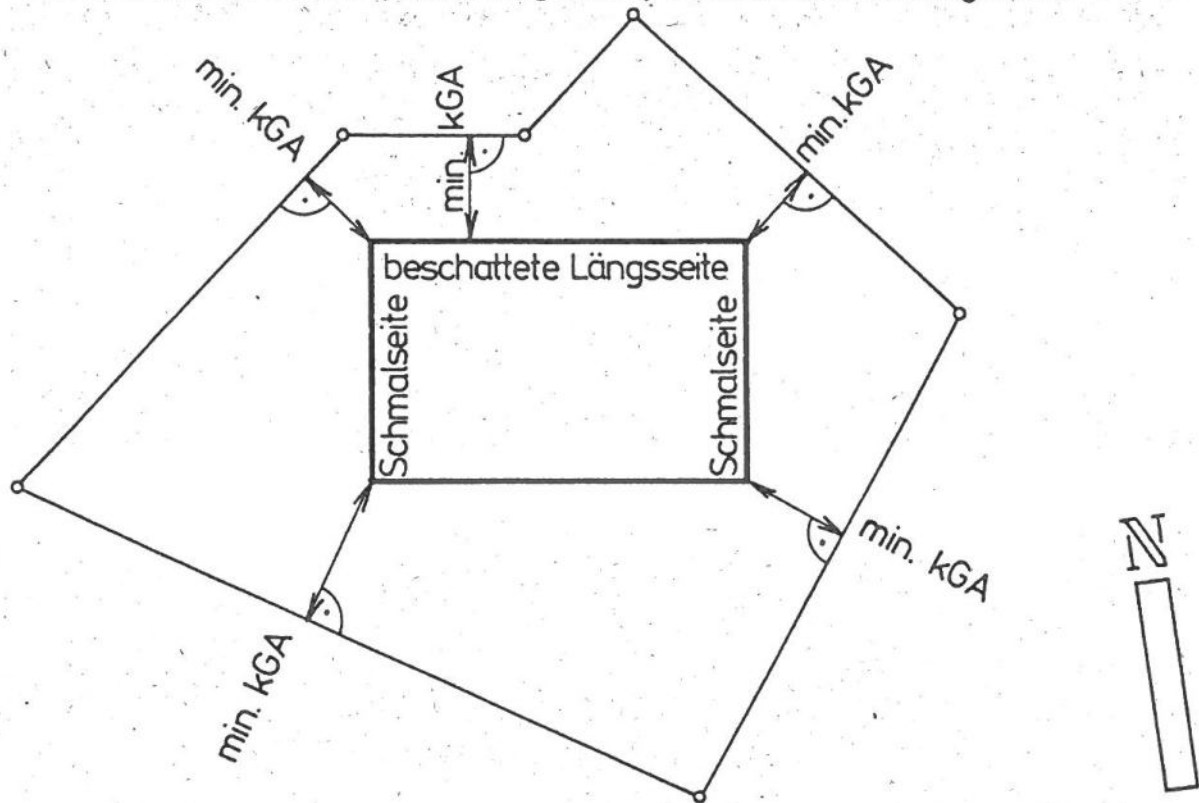


GL = Gebäudelänge

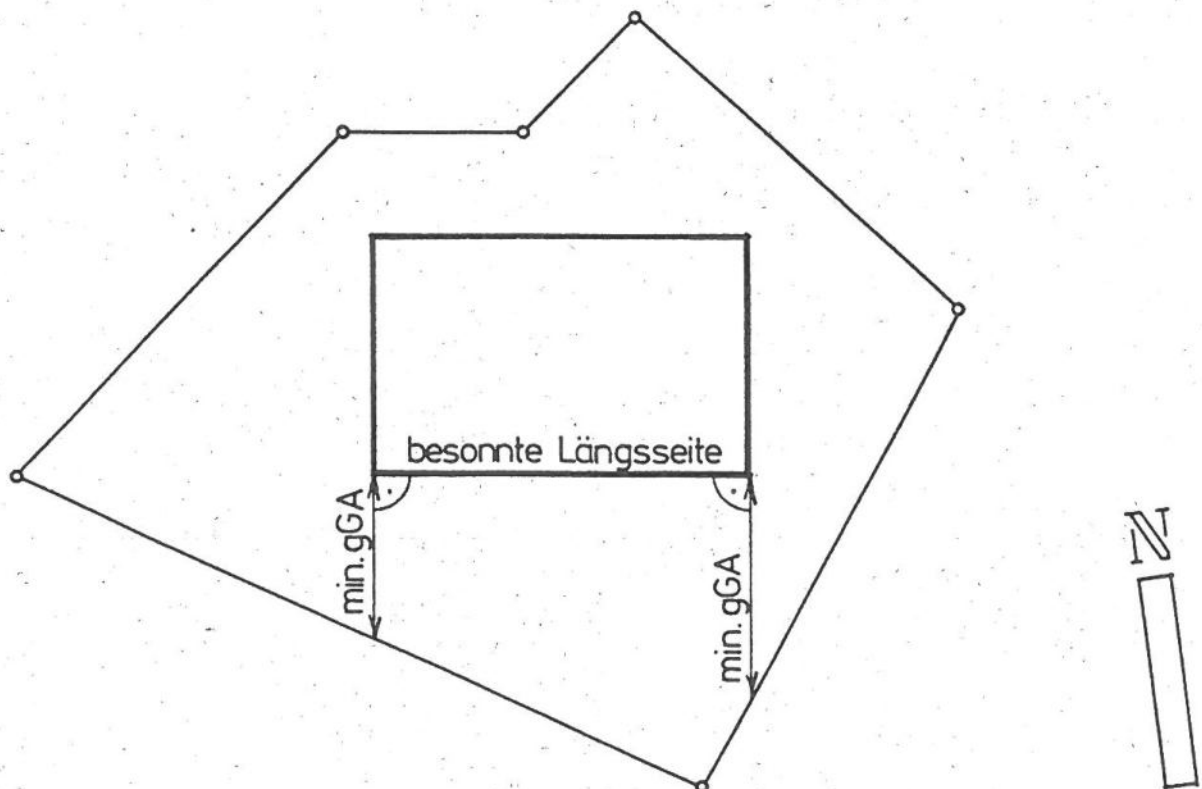
□ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstände)

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

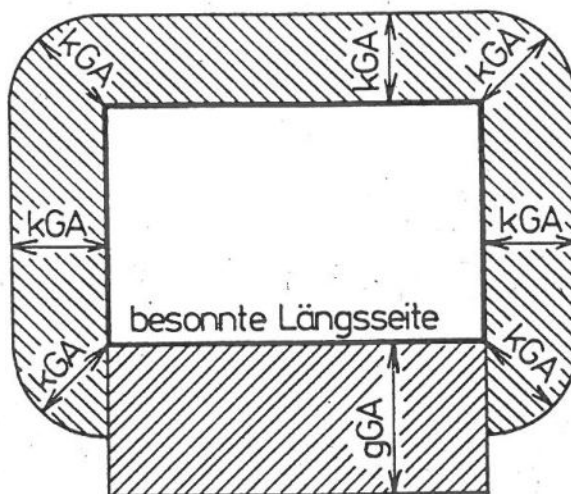


Der **grosse Grenzabstand (gGA)** wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Vorgehen:

Um festzustellen ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Fläche an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragt.

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

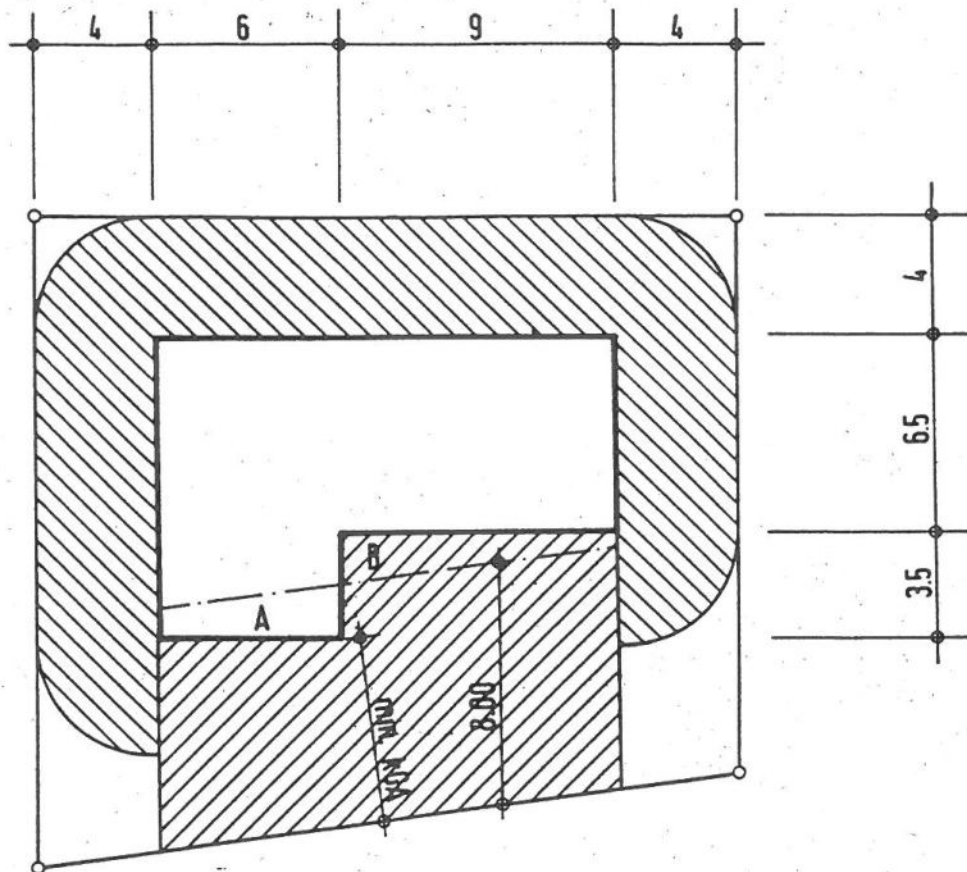
- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- b) Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar so, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel Winkelbau

kGA 4 m

gGA 8 m

--- mittlere Abstandslinie

**Bemerkungen:**

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Fläche A und B müssen gleich gross sein:

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

Der Gebäudeteil A könnte ansich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden.

4. Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen des Nachbargebäudes überdecken.

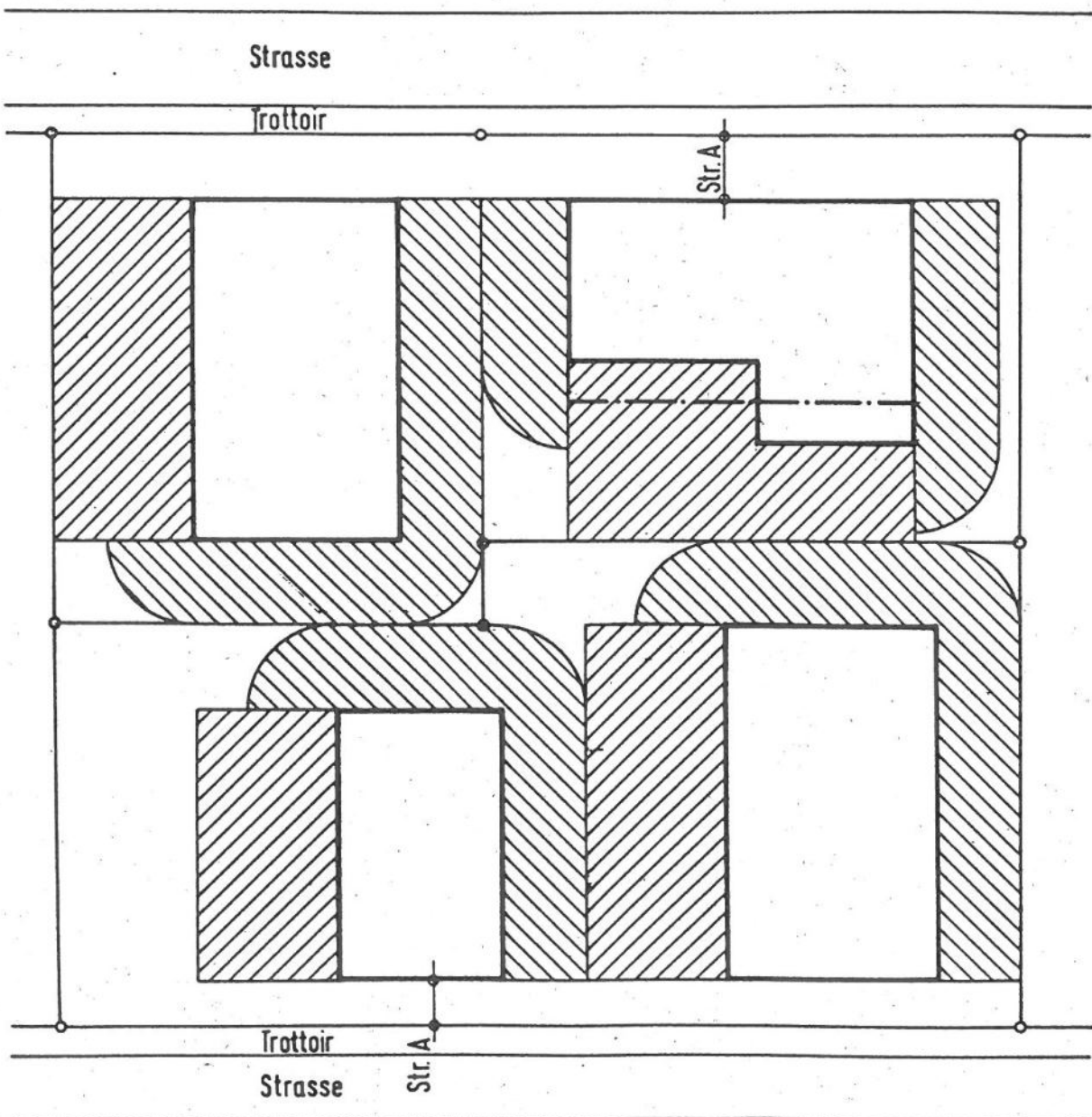


= Fläche kGA



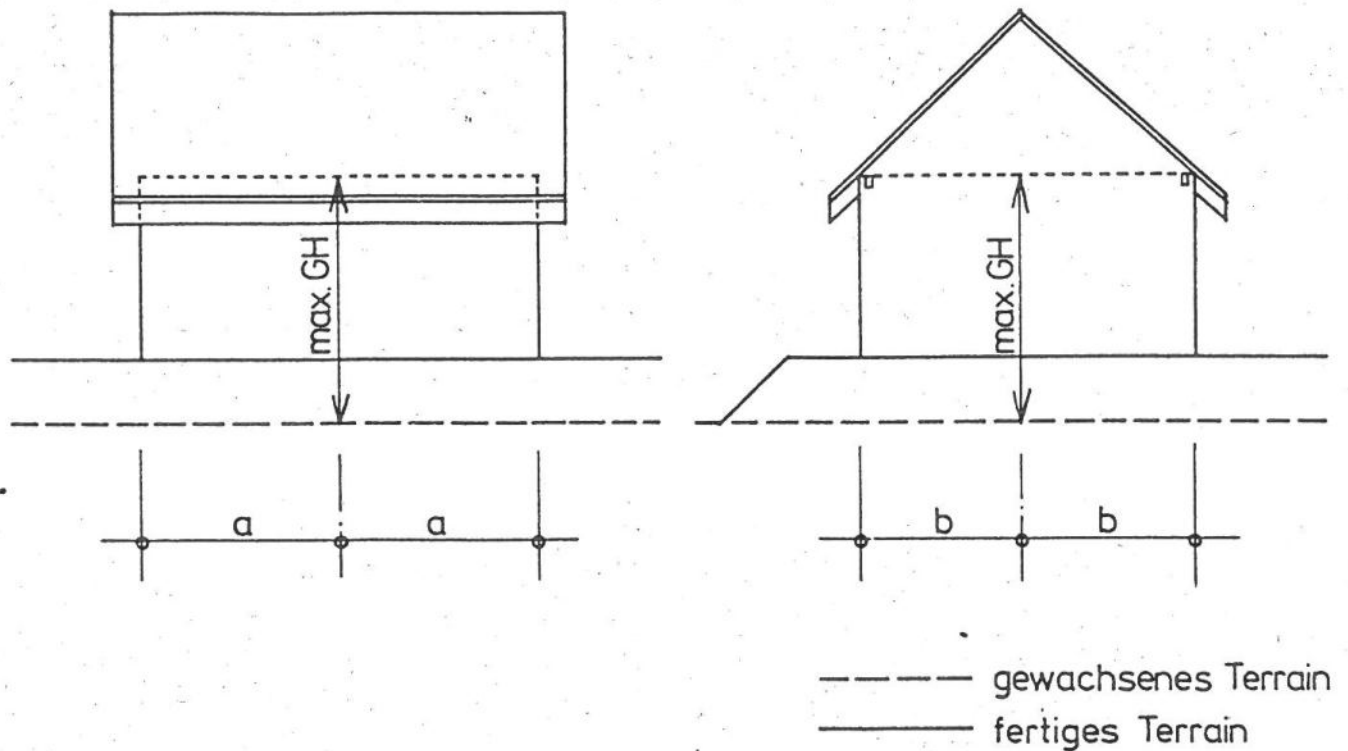
= Fläche gGA

Str.A = Strassenabstand



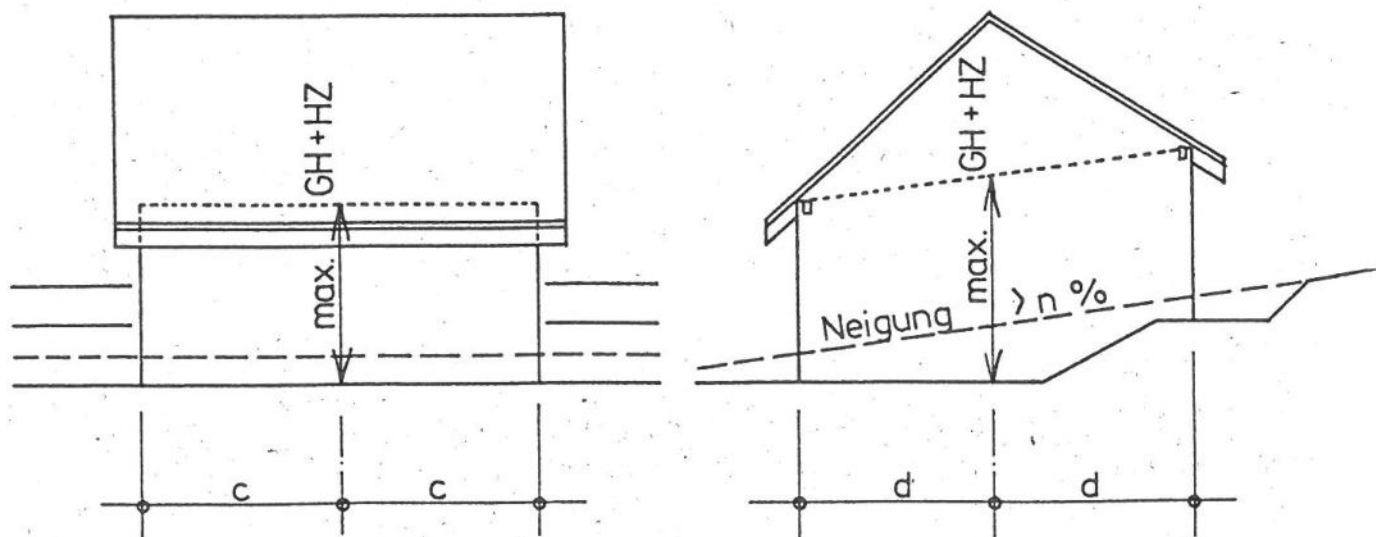
5. Gebäudehöhe

- ✓ Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden, oder der Abgrabung bis OK Fusspfette.



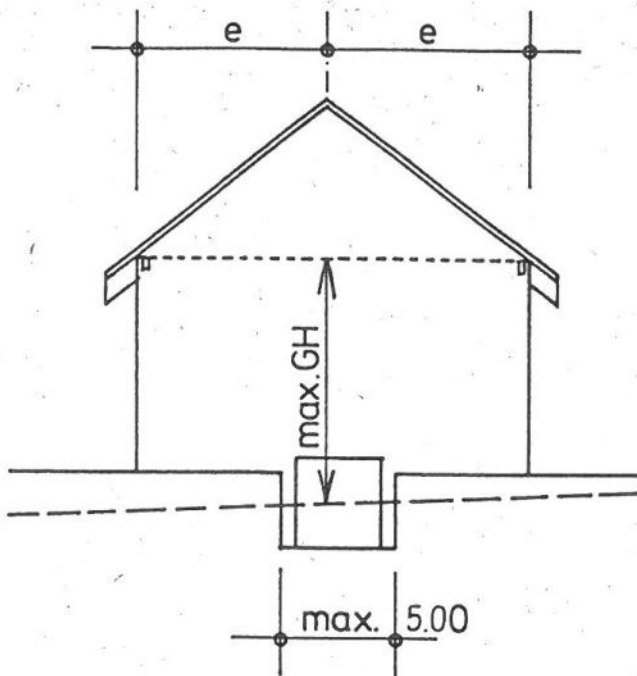
Gebäudehöhe bei Gebäuden am Hang

n = min. Neigung für Hanglage

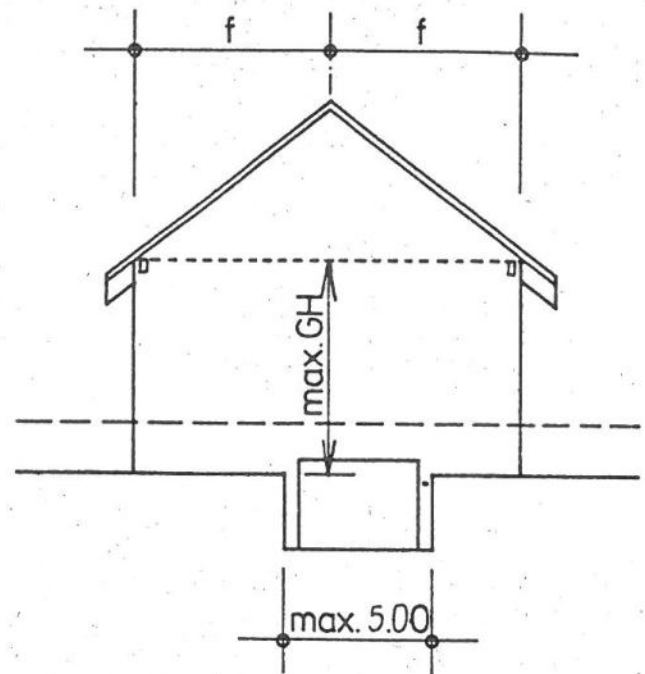


Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

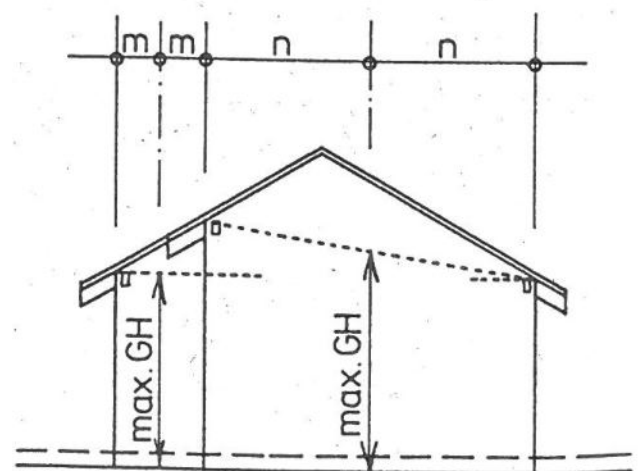
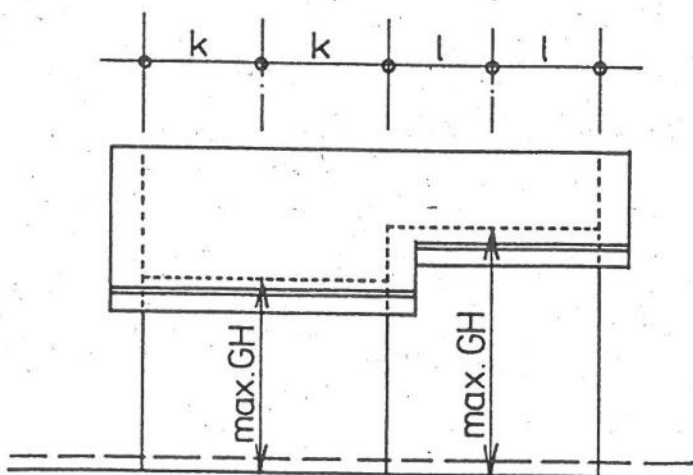
Abgrabung für Hauseingang



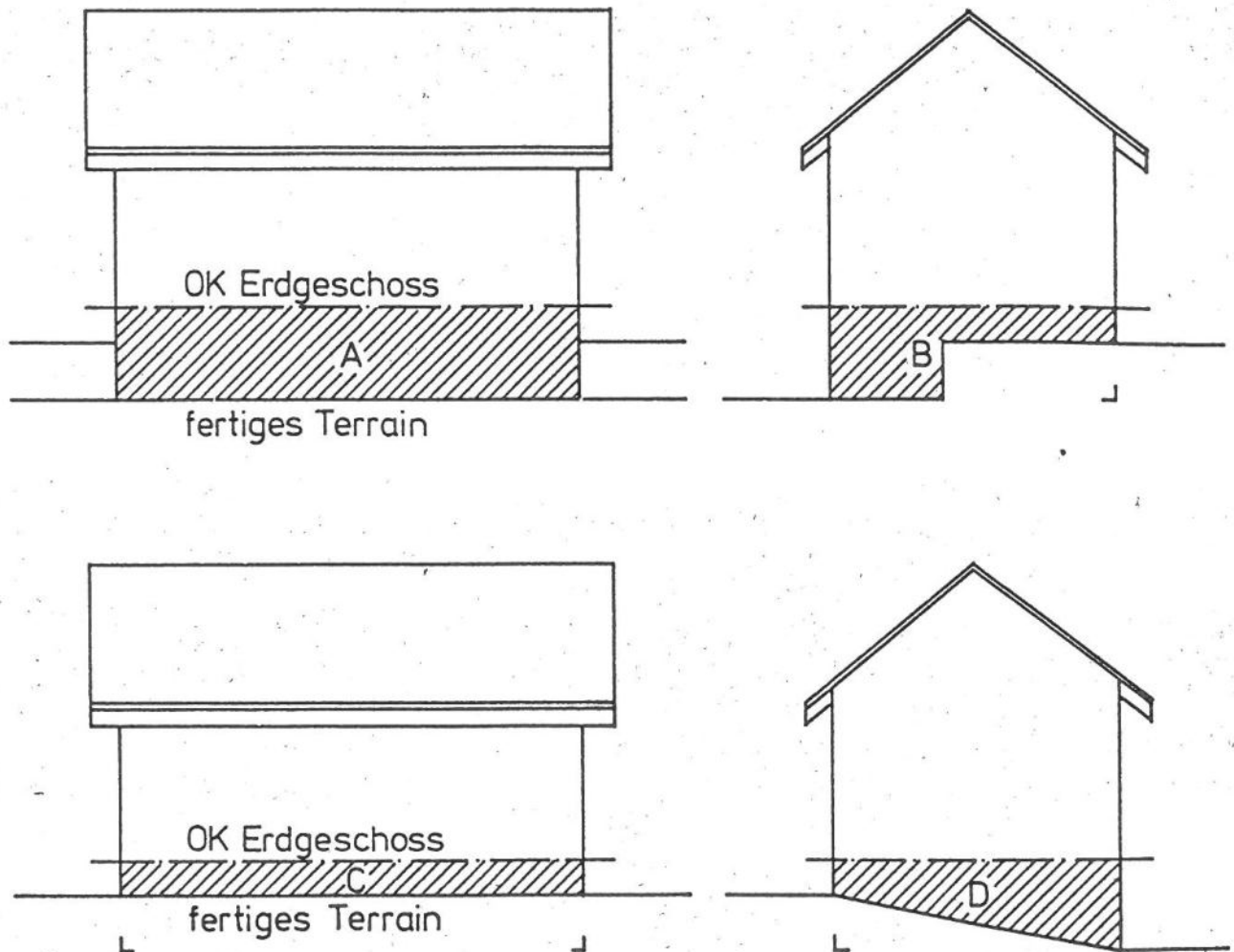
Abgrabung für Garagezufahrt



Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



6. Kellergeschoss



mittlere Höhe zwischen oberkant
Erdgeschossfussboden und fertigem Boden

$$= \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

III. SCHEMASKIZZE 1:200 zur Gewerbezone "Burghalte (Art. 48)

