

Baureglement (BauR)

Stand: 20.12.2020, **Genehmigung**

~~Rot durchstrichen~~: gelöschte Passagen

Blau: ergänzte Passagen

Impressum

Gemeinde: Niederbipp, Ortsteil Wolfisberg

Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	06.11.2019	Exemplar für die Mitwirkung
2.0	18.12.2019	Exemplar für die Vorprüfung
3.0	06.07.2020	Exemplar für die öffentliche Auflage
4.0	20.12.2020	Exemplar für den Beschluss (Urnenabstimmung) und die Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
I. Allgemeine Bestimmungen	3
Art.1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Übergeordnetes Recht	3
Art. 2a Ausgleich von Planungsvorteilen	3
II. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung	3
Art. 3 Baubewilligung / Baubeginn	3
Art. 4 Erschliessung	3
Art. 5 Umgebungsgestaltung	4
Art. 6 Terrainveränderungen.....	4
III. Baupolizeiliche Vorschriften	4
Art. 7 Bauweise.....	4
Art. 8 Gestaltungsfreiheit	4
Art. 9 Bauabstände	5
Art. 10 Strassenabstand	5
Art. 11 Bauabstand vom Wald	5
Art. 12 Gewässerraum Gewässerabstand	5
Art. 13 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	6
Art. 14 Bauabstände für An- und Nebenbauten	6
Art. 15 Bauabstände für unterirdische Bauten und Tiefbauten	6
Art. 16 Unterschreiten der Bauabstände durch Bauteile gegenüber nachbarlichem Grund	7
Art. 17 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	7
Art. 18 Gebäudeabstand	7
Art. 19 Baugestaltung.....	7
Art. 20 Hangzuschlag und Abgrabungen Gebäudehöhe	8
Art. 21 Gebäudelänge bzw. -breite	8
Art. 22 Geschosse	8
Art. 23 Gebäudestellung	9
Art. 24 Dachausbau	9
Art. 25 Dachgestaltung	9
Art. 26 Dachneigung, Dachvorsprung	9
Art. 27 Dachaufbauten	10
Art. 28 Aussenantennen	10
Art. 29 Gesundheit	10
IV. Zonen- und Gebietsvorschriften	11
Art. 30 Zonen- und Gebietsvorschriften Allgemein.....	11
Art. 31 Zonen.....	11
Art. 32 Wohnzone W1.....	11
Art. 33 Dorfzone D	12
Art. 34 Zone für öffentliche Nutzung	12
Art. 35 Baupolizeiliche Masse	12

Art. 35a	Weitere baupolizeiliche Masse	12
Art. 36	Landwirtschaftszone L.....	13
Art. 37	Schutzgebiete und -objekte	14
Art. 37a	Hecken- und Feldgehölz	14
Art. 38	Ortsbildschutzgebiet	14
Art. 39	Baudenkmäler Erhaltenswerte Gebäude EG	15
Art. 40	Archäologisches Schutzgebiet	15
Art. 41	Historische Verkehrswege.....	15
Art. 41a	Gefahrengebiete	15
V.	Verfahrensvorschriften	16
Art. 42	Baueingabe, Besonderes	16
Art. 43	Zuständigkeiten Gemeinderat	16
Art. 43a	Zuständigkeiten Baukommission	17
Art. 43b	Zuständigkeiten Bauverwaltung	17
Art. 44	Widerhandlungen	18
Art. 45	Aufzuhebendes Recht	18
Art. 46	Inkrafttreten.....	18
VI.	Genehmigungsvermerke	19
Anhang	20
A1	Skizzen	20
A2	Abkürzungen Gesetze	26
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen. 26	26

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) von Wolfisberg bildet zusammen mit dem Zonenplan sowie dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für den gesamten Ortsteil Wolfisberg der Gemeinde Niederbipp.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen, alle Naturgefahren und alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren	Im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren sind alle Gewässerräume dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind ebenfalls grundeigentümergebunden.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegenehmigung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p> <p>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.⁵</p>

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

⁵ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Erschliessung	Die Erschliessung des Baugrundes (Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.
Aussenantennen	Für das Anbringen und Gestalten von Aussenantennen gelten grundsätzlich die kantonalen Bestimmungen (Art. 17 und 18 BauV). Die Erstellung von Grossantennenanlagen oder Parabolspiegeln grösser als 60 cm Durchmesser an Fassaden und auf Dächern untersteht dem Baubewilligungsverfahren.
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. 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. ¹
Qualitätssicherung	<p>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. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität² und die architektonischen Werte gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Niederbipp geregelt. ³

¹ Siehe Art. 3 und 11 BauG

² Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

³ Siehe Art. 66 BauG

I. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	<p>Art.1 Geltungsbereich</p> <p>1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>
Übergeordnetes Recht	<p>Art. 2 Übergeordnetes Recht</p> <p>1 Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten (Übersicht s. Anhang II).</p> <p>2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände nach ZGB und bernischem EG ZGB zu beachten.</p> <p>3 Private Vereinbarungen können die zwingenden Vorschriften des Baureglements nur ändern oder aufheben, sofern eine solche Möglichkeit im Baureglement ausdrücklich vorgesehen ist.</p>
Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke	<p>Art. 2a Ausgleich von Planungsvorteilen</p> <p>Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe des kommunalen Reglements eine Mehrwertabgabe.</p>

II. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Baubewilligung/ Baubeginn	<p>Art. 3 Baubewilligung / Baubeginn</p> <p>Die Baubewilligungspflicht, die Erteilung der Baubewilligung und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.</p>
Erschliessung	<p>Art. 4 Erschliessung</p> <p>1 Die Erschliessung des Baugrundes (Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.</p> <p>2 Als Basiserschliessungsanlagen gelten die Staatsstrassenparzellen Nummern 200 und 212 (Niederbipp)–Wolfisberg–(Rumisberg) sowie die Verbindungsstrassen nach Oberbipp (Parzelle Nr. 201), nach Walden (Teil der Bergstrasse Parzelle Nr. 212 bis zur Abzweigung Waldengässli und das Waldengässli Parzelle Nr. 218), die Schürchenstrasse (Parzelle Nr. 208) und die Schulhausstrasse (Parzelle Nr. 220) von der Staatsstrasse bis auf die Höhe der Einfahrt zum Trockenplatz. Sie sind im Zonenplan rot eingetragen.</p>

Umgebungs-
gestaltung von
Bauten und Anlagen

Art. 5 Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. **Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.**¹ ~~Das Anpflanzen von Wacholder (Juniperus=Arten), welche als Träger des Gitterrostes in Frage kommen, ist verboten.~~

3 Vorplätze, Hauszugänge sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeit mit einem unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Grundsätze für
Terrain-
veränderungen

Art. 6 Terrainveränderungen

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

2 Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet. Maximale Masse werden durch die Baupolizeibehörde fallweise festgelegt.

3 Stützmauern über 1.2 m Höhe müssen um das Mass der Mehrhöhe nach hinten gestaffelt aufgebaut werden. Sie sind in möglichst natürlichen Materialien auszuführen und zu begrünen.

4 Böschungen dürfen maximal einen Neigungswinkel von 45° (Verhältnis horizontale Breite zur Höhe 1:1) und eine Höhe von 1.2 m aufweisen.

III. Baupolizeiliche Vorschriften

offene Bauweise,
Stellung der Bauten

Art. 7 Bauweise

1 Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen **Gesamtlänge Gebäudelänge** gestattet.

3 In der Dorfzone und in den wertvollen landwirtschaftlichen Hofgruppen können die Grenz- und Gebäudeabstände der überlieferten Bauweise angepasst werden, wenn eine ausreichende Besonnung und die wohnhygienischen Randbedingungen gewährleistet sind.

Gestaltungsfreiheit

~~Art. 8 — Gestaltungsfreiheit~~

~~Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 Baugesetz.~~

¹ Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

Geltungsbereich der Bauabstände	Art. 9 Bauabstände Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Baugebiet.
Strassenabstand	Art. 10 Strassenabstand 1 Für die Strassenabstände gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 die Vorschriften des Strassengesetzes und der Strassenverordnung des Kantons Bern kantonales Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen , d.h., von Kantonsstrassen mindestens 5.0 m und von Gemeindestrassen mindestens 3.6 m. Längs selbständigen Fusswegen sind 2.0 m Abstand einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äusseren Fahrbahnrand aus gemessen. Bei Gemeindestrassen zählen Fuss- und Gehwege sowie Ausweichstellen nicht zur Fahrbahn. ¹ 2 Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 2.0 m. Bei diesen kann der Gemeinderat auf Gesuch hin den Strassenabstand bis auf 1.0 m reduzieren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen. 3 In der Dorfzone können die Strassenabstände aus der überlieferten Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
Bauabstand vom Wald	Art. 11 Bauabstand vom Wald Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz (FoG) und beträgt mindestens 30m (Art. 15 FoG).
Gewässerraum	Art. 12 Gewässerraum Gewässerabstand Längs der Gewässer gilt zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft ein Bauabstand von 10.0 m. Er wird von der oberen Böschungskante gemessen. Im Übrigen gilt Art. 48 Wasserbaugesetz. 1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: <ul style="list-style-type: none">▪ die natürliche Funktion der Gewässer;▪ Schutz vor Hochwasser;▪ Gewässernutzung. 2 Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung (Korridor) im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren festgelegt. ^{2 3} 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 unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. ⁴ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. ⁵

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

² Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

³ Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

⁴ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

⁵ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. In Gebieten, die im Zonenplan Gewässerraum nicht als dicht überbaut bezeichnet sind, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde zuständig für den Entscheid «dicht überbaut». Das AGR erstellt einen Amtsbericht.

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.

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Art. 13 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain mehr als die in Art. 35a Abs. 3 genannten Masse überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die in Art. 35 und Art. 35a festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf der Gebäudeseite Fassade mit der grössten Gesamtfensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch den Bauherren selber festzulegen. Für die übrigen Gebäudeseiten Fassadenseiten gilt der kleine Grenzabstand.

~~3 Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung Fassade – Grundstücksgrenze. Werden mehr als 50% der Fassadenfläche durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren Brüstung aus gemessen.~~

~~Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet so die kürzeste zulässige Entfernung der Fassade (Umfassungs- wand / tragende Stützenreihe).~~

Bauabstände für An- und Nebenbauten

Art. 14 Bauabstände für An- und Nebenbauten

~~1 Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten, Büroräume und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 3.0 m und ihre Grundfläche 40.0 m² nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m.~~

~~2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.5 m und die Grundfläche in der Bauzone 40.0 m² und in der Landwirtschaftszone 60.0 m² nicht übersteigen.~~

~~3 Wenn der Nachbar schriftlich zustimmt, oder wenn ein nachbarliches Nebengebäude an der Grenze steht, ist der Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebengebäude gestattet.~~

Bauabstände für unterirdische Bauten und Tiefbauten

Art. 15 Bauabstände für unterirdische Bauten und Tiefbauten

~~1 Unterirdische Bauten sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die danach entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden an keiner Stelle mehr als 1.2 m überragen.~~

~~2 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Anlagen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze heranreichen, mit der Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze.~~

~~3 Den Boden nicht überragende Anlagen, wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und ähnliches 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, Lärm, Abgase, Unfallgefahr).~~

~~Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn können sie direkt an der Grundstücksgrenze gebaut werden. Gebäudeabstände gelten nicht.~~

Näherbau

Art. 16 Unterschreiten der Bauabstände durch Bauteile gegenüber nachbarlichem Grund

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes ist bewilligungspflichtig. Sie bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 26 BauG. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand nicht unterschritten werden (siehe EG ZGB Art. 79).

2 Keine Ausnahme ist erforderlich, wenn der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt. In diesem Fall kann auch der privatrechtliche Grenzabstand unterschritten werden.

3 Es wird empfohlen, das Näherbaurecht grundbuchlich zu sichern.

4 Durch das Einräumen von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.0 m sinken. Liegt zwischen den Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht unter 12.0 m fallen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über An- und **Nebenbauten Kleinbauten**, unterirdische Bauten und **Tiefgaragen Unterniveaubauten**.

5 Wenn der Nachbar schriftlich zustimmt, oder wenn eine nachbarliche Kleinbaute an der Grenze steht, ist der Grenzanbau für An- und Kleinbauten gestattet.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

~~**Art. 17 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**~~

~~Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen höchstens 1,2m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht.~~

Gebäudeabstand

Art. 18 Gebäudeabstand

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

2 Für **unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten** (gemäss Art. 35a Abs. 1) ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

3 Gegenüber altrechtlich erstellten Bauten, die den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, verringert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kantonalen Bauverordnung überschritten würden.

4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau und Art. 16 Abs. 4.

Gestaltungsgrundsätze

Art. 19 Baugestaltung

1 Bauten und Anlagen müssen sich bezüglich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Volumen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl vorteilhaft in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

2 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise sind Neubauten in Stellung, Volumen, Firstrichtung und Dachneigung der überlieferten Bauweise einzupassen.

3 Zur Beurteilung von Bauvorhaben und von Anfragen kann die Baubewilligungsbehörde Fachleute oder eine neutrale Fachinstanz beiziehen. Allfällige Kosten gehen zulasten des Gesuchstellers.

Bauen am Hang und
Abgrabungen

Art. 20 Hangzuschlag und Abgrabungen-Gebäudehöhe

~~1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens bzw. mit der Oberkante der Dachisolation gemessen. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.~~

~~2 Die zulässige Gebäudehöhe nach Art. 35 darf an keiner Gebäudeseite überschritten werden.~~ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahmen der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens von wenigstens 10% in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen.

3 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet, sofern deren Breite 5.0 m nicht überschreitet.¹ Die zulässige **Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (Fh t)** darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

~~4 Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang mit gestaffeltem Grundriss ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (s. Anhang I).~~

Gebäuelänge bzw.=
breite

Art. 21 Gebäuelänge bzw. -breite

~~1 Die Gesamtlänge bzw. -breite der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich unbewohnter An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 35 genannten Masse beschränkt.~~

~~2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge bzw. -breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen. (s. Skizze im Anhang I)~~

Geschosse

Art. 22 Geschosse

~~1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.~~

~~2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.~~

~~3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren bzw. oberkant Dachisolation gemessen~~

¹ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

- ~~a) in der Wohnzone W1 1.2 m und~~
- ~~b) in der Dorfzone D 0.8 m überschreitet.~~

Gebäudestellung	<p>Art. 23 Gebäudestellung</p> <p>1 Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen. Vorbehalten bleiben Abs. 2–4.</p> <p>2 An Hängen sind die Gebäude (Firstrichtung) parallel zum Hang zu stellen.</p> <p>3 Innerhalb zusammenhängender überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.</p> <p>4 Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.</p>
Dachausbau	<p>Art. 24 Dachausbau</p> <p>1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist auf der ersten Ebene im ersten Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die gesundheitlichen Vorschriften.</p> <p>2 Über der ersten Ebene ist der Einbau von Galerien (Definition s. Anhang IV) zulässig. Die Belichtung hat ausschliesslich mittels Dachflächenfenstern zu erfolgen.</p>
Dachgestaltungs- vorschriften	<p>Art. 25 Dachgestaltung</p> <p>1 Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.</p> <p>2 Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen. Flach- oder Pultdächer sind verboten. An- und Nebenbauten Kleinbauten können auch ein Pult- oder Flachdach aufweisen.</p> <p>3 In der Regel sind die Dachflächen mit roten, nicht engobierten Ziegeln oder ähnlich wirkenden Materialien einzudecken. An- und Nebenbauten Kleinbauten weisen das gleiche Bedachungsmaterial wie das zugehörige Hauptgebäude auf. Für landwirtschaftliche Nutzbauten sind ausserhalb der Dorfzone und der wertvollen Hofgruppen auch Wellplatten zugelassen.</p>
Dachneigung und Dachvorsprung	<p>Art. 26 Dachneigung, Dachvorsprung</p> <p>1 Die beiden Hauptdachflächen müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen. Bei Hauptgebäuden Hauptbauten muss die Dachneigung zwischen 30° und 45° liegen. Landwirtschaftliche Nutzbauten und unbewohnte Nebenbauten haben eine minimale Dachneigung von 20° aufzuweisen.</p> <p>2 Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und bei den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden hat die Dachneigung von Neu- und Umbauten derjenigen der althergebrachten Bauten zu entsprechen.</p> <p>3 Bei Umbauten dürfen die Dachformen nur beschränkt verändert werden. Ein einseitiges Anheben oder Senken des Daches ist nicht gestattet, dagegen eine Verlängerung der einen Dachseite, wobei über dem Anbau die minimal verlangte Dachneigung zu beachten ist.</p> <p>4 Der Dachvorsprung bei Hauptbauten hat allseitig mindestens 0.6 m zu betragen.</p>

Dachaufbauten

Art. 27 Dachaufbauten

1 Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppegauben, Quergiebel oder Dachflächenfenster zugelassen. Dacheinschnitte sind untersagt.

2 Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenster nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Andere Kombinationen sind untersagt.

3 Dachaufbauten müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.

4 Dachaufbauten unterliegen den folgenden Bestimmungen:

- Lukarnen, Quergiebel, Schleppegauben: die Gesamtbreite dieser Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser als 1/3 der entsprechenden ~~Fassadenlänge~~ **Gebäuelänge** des obersten **Vollgeschosses** sein. Sie haben mindestens folgende Abstände einzuhalten:

von der Trauflinie mindestens den Dachvorsprung;

von der First- oder Gratlinie 1m;

vom seitlichen Dachrand 1/5 der Firstlänge.

Die Dachneigung von Lukarnen darf nicht mehr als 15° von der Neigung des Hauptdaches abweichen, die Neigung von Schleppegauben darf nicht weniger als die Hälfte der Neigung des Hauptdaches betragen.

- Dachflächenfenster: sie sind grundsätzlich hochformatig anzuordnen. Ihr Rahmenmass darf 1.3 m² nicht übersteigen. Von der First- oder Gratlinie muss ein Abstand von 2.0 m eingehalten werden. Für die übrigen Abstände und die Gesamtbreite gelten die Masse für Lukarnen und Schleppegauben.

Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 8% der Dachfläche betragen, in welcher die Fenster angeordnet sind.

~~5 Anlagen der Energieumwandlung auf der Dachfläche sind unter Beobachtung einer guten ästhetischen Einpassung zulässig (Art. 6 BewD).~~

65 Die Baubewilligungsbehörde kann zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes in der Baubewilligung entsprechende Auflagen anordnen.

~~Aussenantennen~~~~**Art. 28 Aussenantennen**~~

~~1 Für das Anbringen und Gestalten von Aussenantennen gelten grundsätzlich die kantonalen Bestimmungen (Art. 17 und 18 BauV).~~

~~2 Die Erstellung von Grossantennenanlagen oder Parabolspiegeln grösser als 60 cm Durchmesser an Fassaden und auf Dächern untersteht dem Baubewilligungsverfahren.~~

Gesundheitliche Vorschriften

Art. 29 Gesundheit

1 Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung mit Ausnahme der nachstehenden, strengeren Vorschriften.

2 Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 50% zu jeder Zeit geöffnet werden können.

3 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes massgebend.

4 Soweit im Zonenplan nichts Abweichendes festgelegt ist, gilt für die Wohnzone W und die Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für die Dorfzone und die Landwirtschaftszone die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV.

IV. Zonen- und Gebietsvorschriften

Zonen- und Gebietsvorschriften	<p>Art. 30 Zonen- und Gebietsvorschriften Allgemein</p> <p>1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung bzw. der Nutzungsbeschränkung.</p> <p>2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.</p>
Bauzonen	<p>Art. 31 Zonen</p> <p>1 Die Bauzonen umfassen die Wohnzone W1, die Dorfzone D, und die Zone für öffentliche Nutzung ZÖN.</p> <p>2 Als Schutzzonen werden die Landschaftsschutzgebiete Nr. 1 «Buechmatt» und Nr. 2 «Allmänd» bezeichnet. Sie sind der Landwirtschaftszone überlagert.</p>
Wohnzone	<p>Art. 32 Wohnzone W1</p> <p>1 Die Wohnzone W1 ist für eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Zugelassen sind ferner baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe.</p> <p>2 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen, in welchem insbesondere die Zufahrten, die Terraingestaltung und die Bepflanzung ersichtlich sind.</p> <p>3 Für die Überbauung der Parzellen 59 und 155 gelten die folgenden zusätzlichen Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) es sind einfache Bauformen mit klarer Fassadengliederung und hangparallelem Satteldach zu wählen.b) die Haupteinschliessung erfolgt über eine von der Staatsstrasse unterhalb des Feuerwehrmagazins abzweigende Stichstrasse. Die untere Häuserreihe kann an die Kantonsstrasse angeschlossen werden, wenn das Strasseninspektorat, Oberingenieurkreis IV, zustimmt.c) die Garagierung hat für die obere Gebäudezeile in zusammengebauten, teilweise erdüberdeckten Flachdachbauten, für die untere Gebäudezeile in ober- oder unterirdischen Garageanbauten zu erfolgen. Der Abstand der Garagen vom Strassenrand muss mindestens 5.0 m betragen.e) Nördlich der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 195 sind 3-4 Besucherparkplätze vorzusehen.d) Das Prinzip der Anordnung der Hauptbauten hat sich im Übrigen nach der Überbauungsskizze des Büros Steiner + Buschor vom Dezember 1994, Variante D zu richten, welche vom Gemeinderat am 11. Januar 1995 genehmigt wurde (s. Anhang V).

Dorfzone D

Art. 33 Dorfzone D

1 Die Dorfzone D ist eine 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone. Nebst Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zugelassen.

2 Ausgeschlossen sind Nutzungen, welche ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

Zone für öffentliche Nutzung

Art. 34 Zone für öffentliche Nutzung

Die Zone für öffentliche Nutzung ZöN ist reserviert für ~~Schulhaus mit den notwendigen Aussenanlagen und Zivilschutzräumen~~ einen öffentlichen Spielplatz und einen öffentlichen Parkplatz (Parzelle Nr. 190) sowie das Wehrdienstmagazin (Parzelle Nr. 195).

Mass der Nutzung

Art. 35 Baupolizeiliche Masse

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹

Zone	Abk.	kGA [m]	gGA [m]	Fh t [m]	GB [m]	GL [m]	VG	E
Wohnzone	W1	4.0	10.0	4.5 5.0	12.0	25.0	1	2
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	5.0	10.0	10.0 10.5	12.0	30.0	3	2
Dorfzone	D	4.0	8.0	7.0 7.5	12.0	30.0	2	3

Für gewerbliche Bauteile gilt allseits der kleine Grenzabstand.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kGA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gGA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GB = Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV); gilt auch für Gebäude mit Flachdach.

VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

E = Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV)

2 In der Dorfzone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.0 m lang oder 12.0 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Weitere baupolizeiliche Masse

Art. 35a Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten²

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 4.0 m

¹ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

² Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

2 Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile¹ mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig F_{ht} von 3.5 m und einer max. a_{GbF} von 40 m² gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten²

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

4 vorspringende Gebäudeteile³

- zulässige Tiefe max. 4.0 m
- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1.2 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 6.0 m (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m)⁴

5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

6 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁵

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 5.0 m

7 Geschosse⁶

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über der Fassadenlinie
- Dachgeschoss:
zulässige Kniestockhöhe W1: max. 1.4 m
zulässige Kniestockhöhe D: max. 1.0 m

8 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.⁷

Landwirtschaftszone **Art. 36 Landwirtschaftszone L**

~~1 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG, des BauG und dieses Reglements. Es gelten grundsätzlich die Bauvorschriften der Dorfzone. Silos und andere technische Einrichtungen sind möglichst unauffällig in Gebäudegruppen zu integrieren. Ihre Höhe darf 13.0 m nicht übersteigen. Beschriftungen sind untersagt.~~

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.⁸

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

² Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

³ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁴ Der Dachvorsprung bei Hauptbauten hat allseitig mindestens 0.6 m zu betragen (siehe Art. 26 Abs. 4).

⁵ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

⁶ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁷ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

⁸ Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Schutzgebiete und
Schutzobjekte

Art. 37 Schutzgebiete und –objekte

1 Die im Zonenplan bezeichneten Schutzzonen und –objekte sind Schutzgebiete und –objekte im Sinne von Art. 9a, ~~10, 11~~ und 86 des BauG.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dienen dem Schutz der Alpweidelandschaft Buechmatt–Ankehubel und der reich gegliederten Hanglage oberhalb des Dorfes. Sie werden grundeigentümerverbindlich der Grundnutzung überlagert. Ihre Schutzziele und –massnahmen gehen aus dem Zonenplan hervor. Baumschulen, Treibhäuser, bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen, Aufforstungen mit nicht einheimischen Pflanzenarten, Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des ~~natürlich gewachsenen Geländes~~ **massgebenden Terrains** sind untersagt.

3 Neue Bauten und Anlagen sind nur im Bereich bestehender Gebäudegruppen gestattet und auf das betriebliche Minimum zu beschränken.

4 Trockenstandorte sind geschützt und durch Beibehalten der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Verwendung von chemischen Hilfsstoffen, unsachgemässe Nutzung, erstellen von Bauten, Überschüttung, Aufforstung, künstliche Veränderung des Wasserhaushaltes noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Für die im kantonalen Inventar bezeichneten Standorte gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

~~5 Gebüsch, Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten.~~

~~6 Hecken sind generell bundesrechtlich geschützt und dürfen nur mit der Bewilligung des Regierungsrates gerodet werden.~~

~~7~~ Die vorhandenen Hofstätten sind, wenn immer möglich zu erhalten und zu pflegen. Sie sind für das Ortsbild wichtig und ökologisch wertvoll.

Geschützte Hecken-
und Feldgehölze

Art. 37a Hecken- und Feldgehölz

1 Die im Zonenplan bezeichneten Hecken- und Feldgehölze sind geschützt. Im Weiteren gilt das übergeordnete Recht.

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Ortsbildschutz-
gebiet

Art. 38 Ortsbildschutzgebiet

1 Der Abbruch von Einzelbauten im Ortsbildschutzgebiet ist in der Regel untersagt. Der Unterhalt, die Erneuerung und der Wiederaufbau nach einem Elementarereignis hat sich nach folgenden Grundsätzen zu richten:

Das Gesamtvolumen, die Dachgestaltung, die Konstruktionsweise, die Materialwahl, die Fassadengliederung dürfen nicht verändert werden und sind nötigenfalls wiederherzustellen. Neubauten haben den gleich strengen Anforderungen zu genügen.

2 Schutzwürdige Einzelobjekte dürfen durch Neu- und Umbauten in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

~~3 Alle Baugesuche innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind einer durch den Gemeinderat zu ernennenden, neutralen Fachinstanz (kant. Denkmalpflege, Heimatschutz Oberaargau) zur Beurteilung vorzulegen.~~

Bauinventar	<p>Art. 39 Baudenkmäler Erhaltenswerte Gebäude EG</p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹</p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²</p> <p>Sie sind von ihrer Stellung und dem Erscheinungsbild für das Ortsbild bestimmend. Ein Abbruch ist in der Regel nicht gestattet, es sei denn, ein an gleicher Stelle mit ähnlichem Erscheinungsbild und Volumen zu errichtender Neubau findet die Zustimmung der Gemeindebehörde und der neutralen Fachinstanz. Bei Unterhalt und Umbauten ist ein strenger Gestaltungsmaßstab anzuwenden.</p>
Archäologie	<p>Art. 40 Archäologisches Schutzgebiet</p> <p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenbefunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.</p>
historische Verkehrswege	<p>Art. 41 Historische Verkehrswege</p> <p>1 Die historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und –breite, Böschungen, wegbegleitende Vegetationen wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder wesentlich verändert werden. Wegsteine, Kreuze und andere Wegbegleiter dürfen nicht entfernt oder zerstört werden. Unterhalt und Nutzung ist gewährleistet, solange die Substanz nicht gefährdet wird.</p> <p>2 Sämtliche baulichen Eingriffe an historischen Verkehrswegen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung bzw. der Fachstelle IVS (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz).</p>
Naturgefahren	<p>Art. 41a Gefahrengelände</p> <p>1 Bauen in Gefahrenbereichen: Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>2 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung: Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.</p> <p>3 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung: Im Gefahrengebiet mit mittlerer</p>

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Wolfisberg; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

4 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung: Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 3 sinngemäss.

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

V. Verfahrensvorschriften

Baueingabe

~~Art. 42 – Baueingabe, Besonderes~~

~~Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet oder stark beeinflusst wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100 bis 1:200 einzureichen.~~

Gemeinderat

Art. 43 Zuständigkeiten Gemeinderat

1 Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen baurechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach dem Gesetz oder Reglementen einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

2 Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) die Führung und Beteiligung von Baubeschwerden
- b) über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG)
- c) über die Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 93 ff BauG)
- d) die Zustimmung zur Bewilligung eines einzelnen Vorhabens oder der Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 93 Abs. 1 Bst. a und b BauG)
- e) über die geringfügige Änderung von Plänen und Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV

~~1 Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit nach Gemeindereglement nicht ein anderes Organ zuständig ist.~~

~~2 Er beschliesst insbesondere:~~

- ~~a) über die Erteilung der kleinen Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes (Art. 33, Abs. 2 BauG i.V. m. Art. 9 und 27 BewD).~~
- ~~b) über die Erteilung von Ausnahmen im kleinen Baubewilligungsverfahren im Rahmen der Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 27, Abs. 2 BauG).~~
- ~~c) über die Erhebung von Einsprachen, im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 35 BauG.~~

~~d) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG-~~

Baukommission

Art. 43a Zuständigkeiten Baukommission

1 Die Baukommission ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde, sie ist damit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörigen Dekrete und Verordnungen).

2 Der Baukommission obliegen insbesondere:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichen rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff BewD)
- b) die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD)
- c) der Entscheid über ordentliche und generelle Baugesuche, sowie die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist
- d) Stellungnahmen zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD).

3 Als Baupolizeibehörde obliegt der Baukommission, unter Vorbehalt von Art. 45 BauG insbesondere:

- a) der Erlass von Verfügungen betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 BauG).

4 Die Baukommission kann dem Gemeinderat über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG) Antrag stellen.

Bauverwaltung

Art. 43b Zuständigkeiten Bauverwaltung

1 Die Bauverwaltung führt das Sekretariat der Baukommission, bereitet deren Geschäfte vor und ist zusammen mit dem Präsidenten der Baukommission Baubewilligungsbehörde für kleine Baubewilligungen (Art. 27 BewD).

2 Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihr¹:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile, auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anforderungen und Verfügungen (Art. 17 ff BewD)
- b) die Einholung Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (Art. 21 und 22 BewD)
- c) die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG
- d) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD)
- e) die Antragstellung an die Baukommission

¹ Vgl. Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD

f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen im Falle von lit. g)

g) der Entscheid – zusammen mit dem Präsidenten der Baukommission – über Gesuche für kleine Baubewilligungen.

3 Als Organ der Baupolizeibehörde obliegt der Bauverwaltung insbesondere:

a) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD), die Wahrung über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung und allgemein die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen

b) der Erlass von Baueinstellungsverfügungen und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- und Betriebsverbotes.

Bestimmungen bei Wiederhandlungen

Art. 44 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des BauG (Art. 50ff) vom Richter geahndet.

Aufhebung

Art. 45 Aufzuhebendes Recht

Mit Inkraftsetzung dieses Reglements wird die baurechtliche Grundordnung (ZP, SchZP, BR) vom 20. September 1977, der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Kürze» vom 13. August 1980 mit Änderungen vom 7. März 1985, 10. Juli 1989, 6. April 1990 und 30. August 1993 sowie der Richtplan vom 25. Oktober 1978 aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 46 Inkrafttreten

1 Dieses Reglement tritt am Tag nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft. Es ersetzt das Baureglement vom 20. September 1977.

2 Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus den Änderungen des Baureglements, dem neuen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren und der Zonenplanänderung (Umzonung ZöN Schulhaus Wolfisberg in Dorfzone), tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

23 Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglements bereits hängig sind, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 35 BauG sowie der Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG. Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

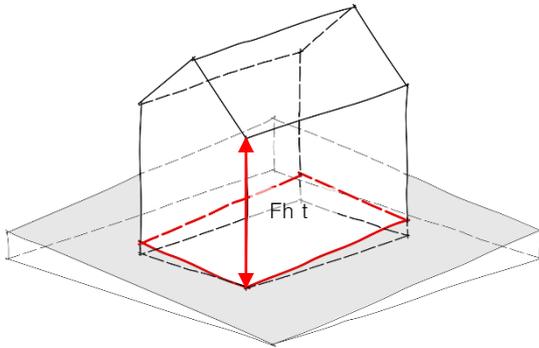
VI. Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 18.11.2019 bis 17.12.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 01.05.2020
Publikation im Amtsblatt	vom 05.08.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 06.08.2020
Öffentliche Auflage	vom 06.08.2020 bis 07.09.2020
Einspracheverhandlungen	am –
Erledigte Einsprachen	– (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	– (Anzahl)
Rechtsverwahrungen	– (Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 05.10.2020
Beschlossen an der Urnenabstimmung Namens der Einwohnergemeinde Die Präsidentin:	vom 20.12.2020
Der Geschäftsleiter:
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Niederbipp, den
Der Geschäftsleiter:
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am

Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV):

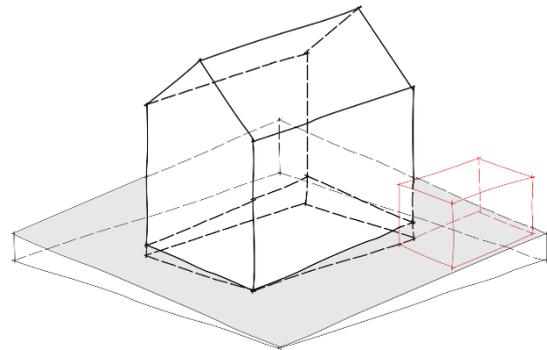
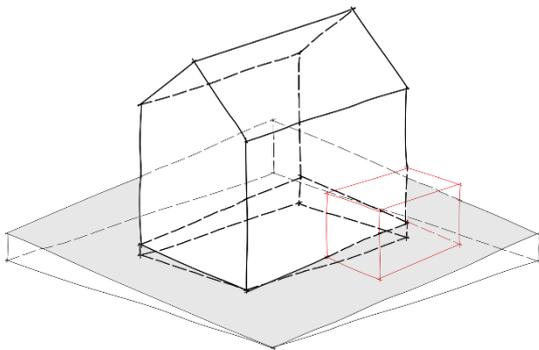


Fassadenlinie



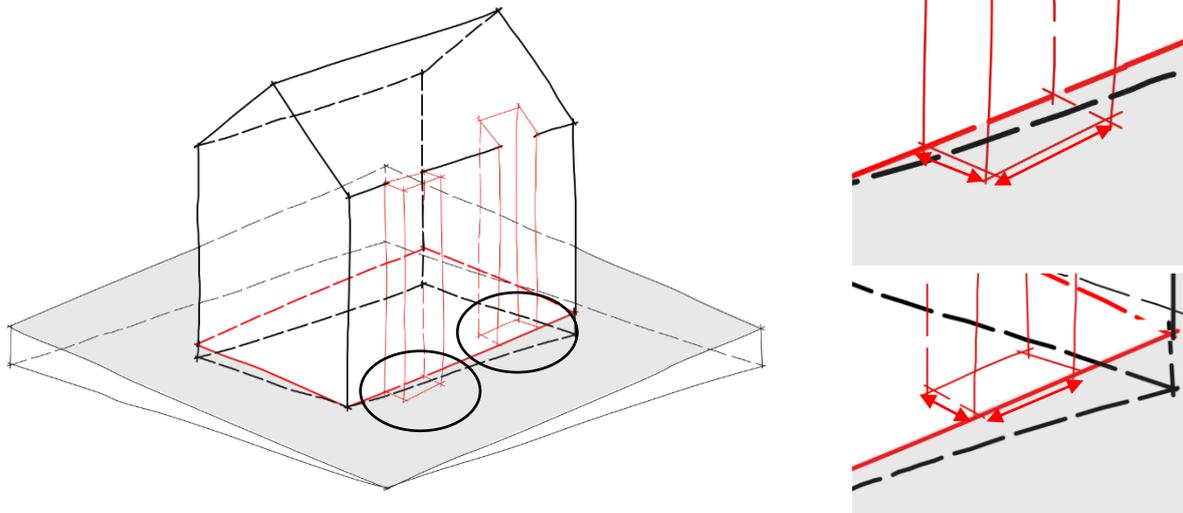
Massgebendes Terrain

Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

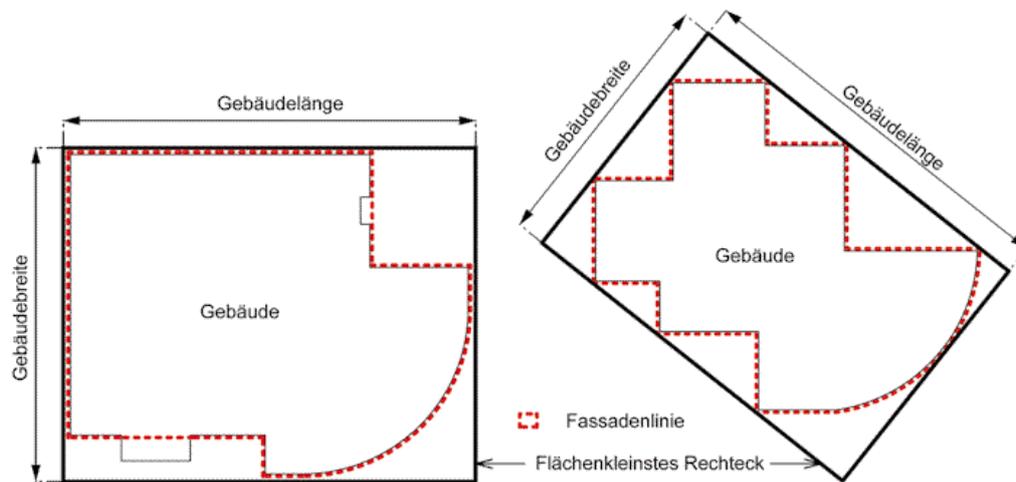
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



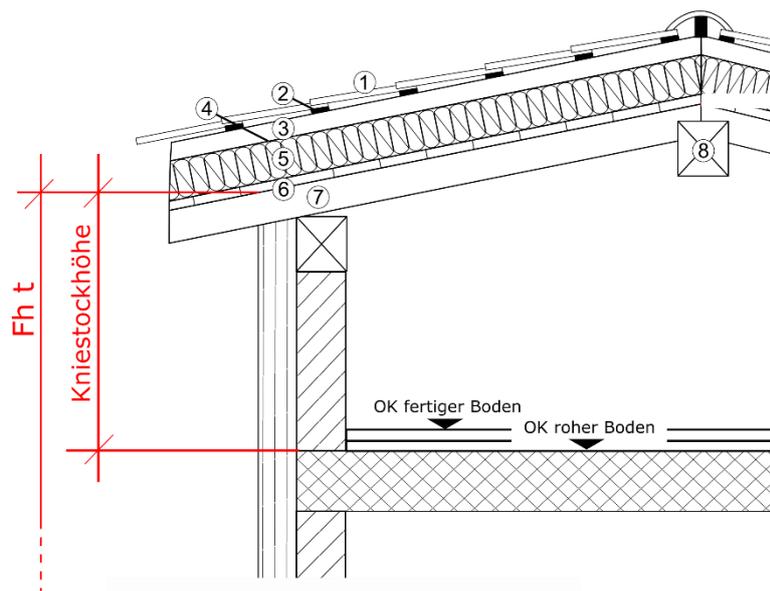
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



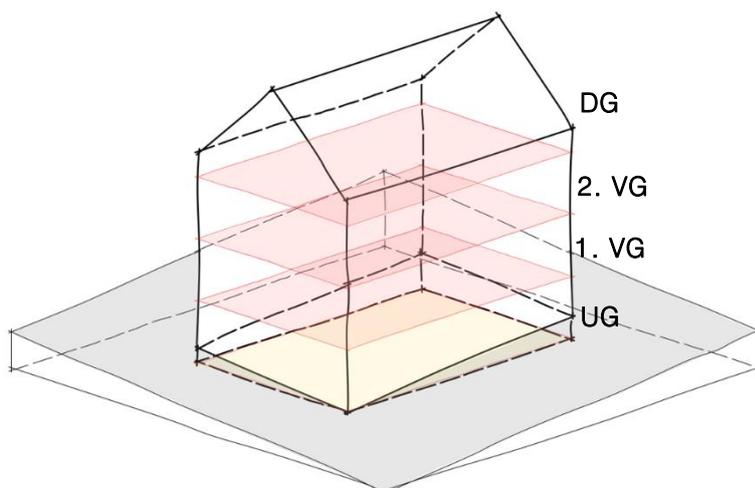
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ Unterdach | ⑧ Firstpfette |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

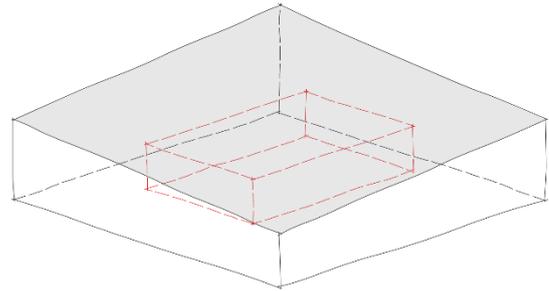
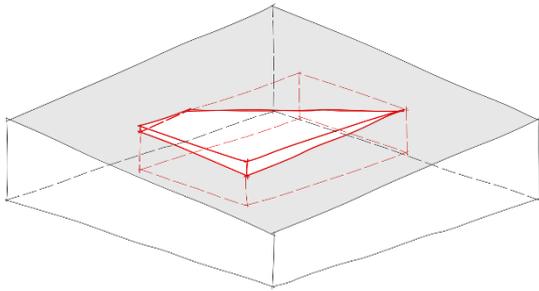


DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

VG: Vollgeschoss

UG: Untergeschoss

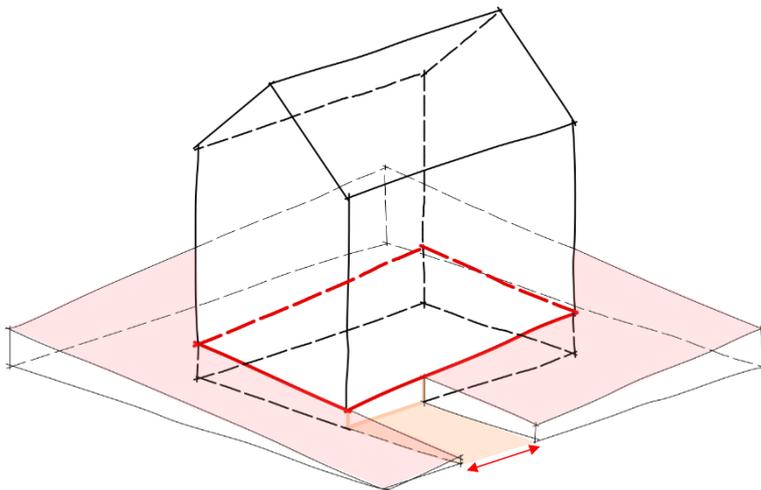
Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

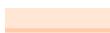


Unterniveaubaute

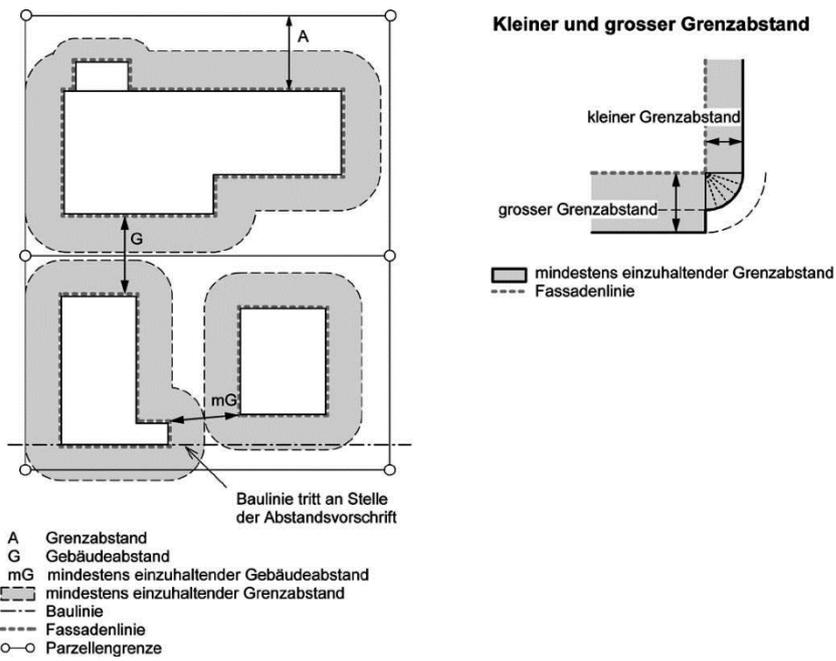
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

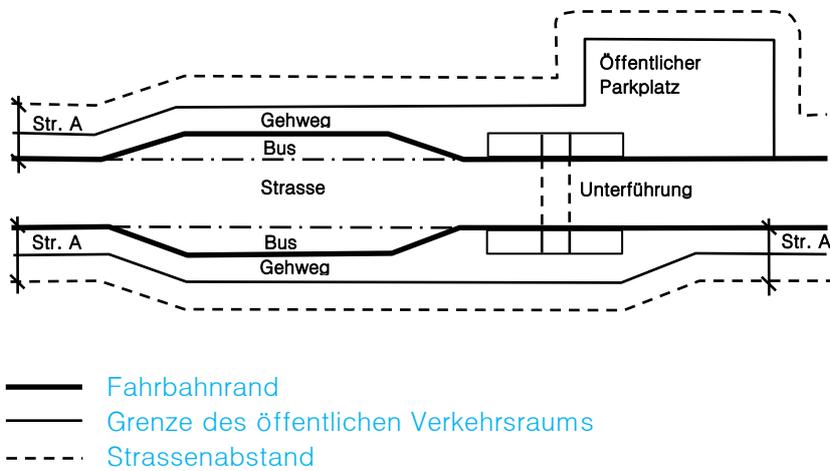


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5 m

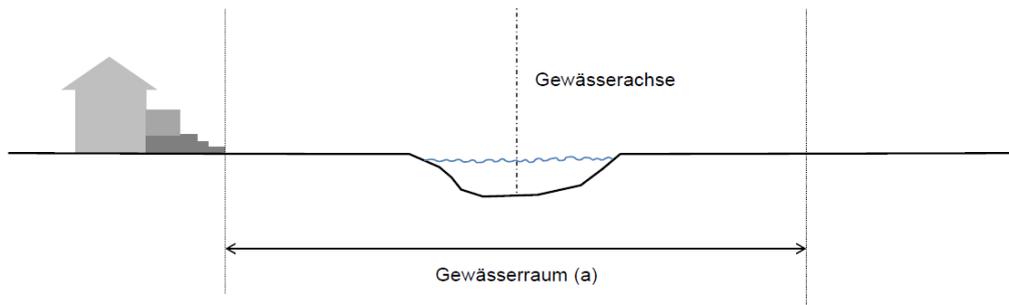
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



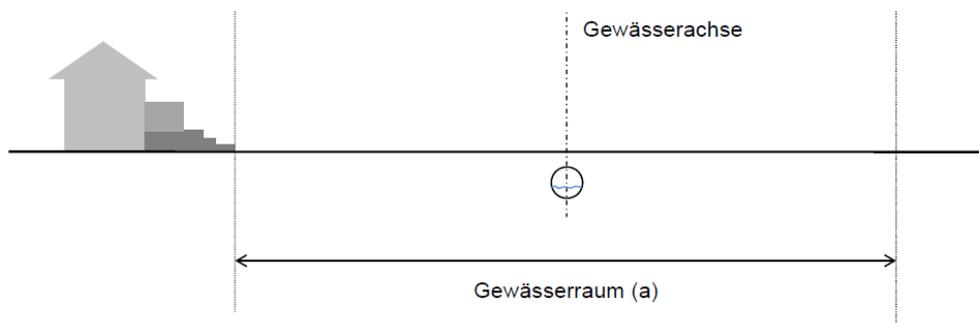
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Abkürzungen Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete