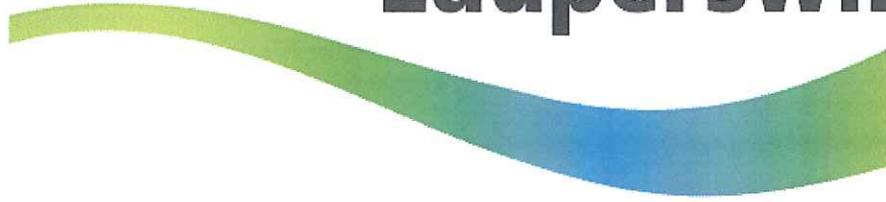


GEMEINDE **Lauperswil**



Baureglement

29. August 2013

Inhaltsverzeichnis

Hinweise zum Gebrauch	4
Leitsatz	4
Baurechtliche Grundordnung	4
Zonenplan	4
Kommentar/Hinweise	4
Übergeordnetes Recht	4
Besitzstandsgarantie	4
Qualitätssicherung	4
1. ALLGEMEINES	5
Gegenstand	5
Geltungsbereich	5
2. QUALITÄT DES BAUENS	5
2.1 BAU- UND AUSSENRAUMGESTALTUNG	5
Gestaltungsgrundsatz	5
Bauweise, Stellung der Bauten	6
Fasadengestaltung	6
Aussenraumgestaltung	6
Reklamen und Plakatierung	7
Gestaltungsspielraum	7
2.2 QUALITÄTSSICHERUNG	7
Fachberatung	7
Qualifizierte Verfahren	8
2.3 NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN	8
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	8
Energie Gemeinsames Heizwerk	8
3. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	8
3.1 ALLGEMEIN	8
Gebäudeabmessungen	8
Gebäudekubus	8
Baubstände	9
Fliessgewässer	9
a) Grundsatz	9
b) Herabsetzung	10
An- und Nebenbauten	10
Unterirdische Bauten	10
Vorspringende Bauteile	10
Dachgestaltung	11
a) Grundsatz	11
b) Dachausbau	11
c) Dachneigung	11
d) Dachaufbauten	11
3.2 NUTZUNGSZONEN IM BAUGEBIET	12
Zonen	12
Zone für öffentliche Nutzung	13
3.3 NUTZUNGSZONE IM NICHTBAUGEBIET	14
Landwirtschaftszone	14
Intensivlandwirtschaftszone	14
4. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDUNGEN	14
Zonen mit Planungspflicht ZPP	14
Alte ZPP's	14
Überbauungsordnungen	20
5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	20
5.1 ORTSBILDPFLEGE UND KULTURLANDSCHAFT	20

Grundsatz.....	20
Abweichungen baupolizeiliche Masse.....	20
Grünflächen.....	20
Archäologie.....	21
Schutzzonen-/Hinweisplan.....	21
Baugruppen.....	21
Einzelbauten.....	21
Landschaftsschutzgebiet.....	21
Landschaftsschongebiete.....	22
Einzelbäume.....	22
Hecken, Feld- und Ufergehölze.....	22
Gebietsfremde Pflanzen.....	23
Historische Verkehrswege (IVS).....	23
5.2 ERSATZ- UND FÖRDERUNGSMASSNAHMEN.....	23
Ersatzmassnahmen.....	23
Förderungsmassnahmen.....	24
5.3 GEFAHRENGEBIETE.....	24
Bauen in Gefahrengebieten.....	24
6. ZUSTÄNDIGKEITEN.....	24
Gemeinderat.....	24
Gemeindeverwaltung.....	26
Baupolizei.....	26
7. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	27
Widerhandlungen.....	27
Inkrafttreten.....	27
Aufhebung von Vorschriften.....	28
8. ANHANG I: GRAFISCHE DARSTELLUNG DER BAUPOLIZEILICHEN MASSE.....	30
8.1 GEBÄUDEMASSE.....	30
Gebäuelänge GL.....	30
Gebäudebreite GB.....	30
Gebäudeprofilhöhe PH.....	31
8.2 BAUABSTÄNDE.....	31
Gegenüber nachbarlichem Grund.....	31
Vereinbarungen.....	32
Kleiner Grenzabstand kGA.....	32
Grosser Grenzabstand gGA.....	32
Gebäudeabstand.....	33
Gegenüber Fliessgewässern.....	34
Gegenüber Zonengrenzen.....	34
9. ANHANG II: SCHUTZGEBIETE UND OBJEKTE.....	34
A NATUROBJEKTE.....	34
1. Einzelbäume (grundeigentümergebunden).....	34
2. Geologisch (verwaltungsanweisend).....	35
3. Reptilien (verwaltungsanweisend).....	35
4. Feuchtstandorte (verwaltungsanweisend).....	35
5. Trockenstandorte (verwaltungsanweisend).....	36
9.1 B KANTONAL GESCHÜTZTE OBJEKTE UND GEBIETE.....	36
9.2 C LANDSCHAFTSSCHUTZ- /SCHONGEBIETE.....	37
10. ANHANG III: EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZGB, ART. 79FF (HINWEIS).....	38

Hinweise zum Gebrauch

Leitsatz	Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mit- und Umwelt. Die Bestimmungen des Baureglements (BauR) sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
Baurechtliche Grundordnung	Das BauR der Einwohnergemeinde Lauperswil bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte (grau schattiert) des BauR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht von Bund und Kanton geht vor. Zu beachten sind insbesondere Raumplanungsgesetz, Raumplanungsverordnung, Baugesetz, Bauverordnung und Baubewilligungsdekret.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</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. (Vgl. Anhang II)</p>
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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.
Qualitätssicherung	Das Baureglement belässt Spielraum um z. B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden, so dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Gestützt auf Artikel 64 Baugesetz und Art. 10 der Gemeindeverfassung erlassen die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Lauperswil das folgende

Baureglement

1. Allgemeines

Gegenstand

Art. 1¹ Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

² Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt, in denen die gleichen Vorschriften gelten.

Geltungsbereich

Art. 2¹ Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

2. Qualität des Bauens

2.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Gestaltungsgrundsatz

Art. 3¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie deren Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

Kommentar

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Vgl. auch Art. 9 ff (Qualitätssicherung)

Vgl. auch Art. 20ff (Dachgestaltung)

	<ul style="list-style-type: none">• die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,• Wohn- und Lebensqualität. <p>³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. Art. 30 ff</p>
Bauweise, Stellung der Bauten	<p>Art. 4 ¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Vgl. Art. 13</p> <p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none">• In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in der Regel in Richtung Tal• In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 8</p>
Fassadengestaltung	<p>Art. 5 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none">• die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;• ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 8</p>
Aussenraumgestaltung	<p>Art. 6 ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none">• der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,• die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, <p>S. auch Art. 11 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</p>

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

³ Aufschüttungen und Stützmauern über 1.50m Höhe sind vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen. Die Höhe ist ab gewachsenem Terrain zu messen.

Reklamen und Plakatierung **Art. 7** Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Gestaltungsspielraum **Art. 8** ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 4 - 7 und 21 - 24 abweichen.

2.2 Qualitätssicherung

Fachberatung **Art. 9** ¹ Der Gemeinderat kann eine in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz beiziehen. Dies gilt insbesondere in folgenden Fällen:

- wesentliche Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen.
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche ein geschütztes Objekt oder dessen unmittelbare Umgebung betreffen.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 8.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt Art. 6 a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Vgl. Art. 9; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 4-7 und 21 - 24 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 3 entsprechen.

Als Fachberatung können z. B. ein Architekt, Ingenieur oder in Bau- und Planungsfragen ausgewiesene Fachpersonen etc. beigezogen werden.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG). Die Fachberatung ist auch bei Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzperimeter einzubeziehen. Es wird empfohlen, sich frühzeitig über den Schutz des Bauobjektes zu erkundigen und mit den entsprechenden Fachinstanzen Kontakt aufzunehmen oder eine Voranfrage einzureichen.

Vgl. Art. 34

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG

Qualifizierte Verfahren

Art. 10 Die Gemeinde fördert insbesondere in Fällen nach Art. 9 Abs. 2 die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

2.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 11¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.
Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen.
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

Energie
Gemeinsames Heizwerk

Art. 12 Werden mehrere Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist die Erstellung eines gemeinsamen Werks für Heizung und Warmwasser zu prüfen.

3. Baupolizeiliche Vorschriften

3.1 Allgemein

Gebäudeabmessungen

Art. 13¹ Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt.

² Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang I.

Gebäudekubus

Art. 14 In den Bauzonen muss der Gebäudekubus innerhalb des entsprechenden Gebäudeprofils sein. Für die Beurteilung ist der Bezug der kant. Denkmalpflege möglich, bei Schutzobjekten ist er zwingend.

Vgl. Art. 24
Innerhalb der zulässigen Profile sind Gebäudehöhe, die Geschosszahl und die Dachform frei bestimmbar. Bei ortsunüblicher Gestaltung kann die kant. Denkmalpflege beigezogen werden. Gegenüber der konventionellen baupolizeilichen Masse besteht mehr Handlungsspielraum bezüglich Ausgestaltung der Bauten. Grenzabstände: In speziellen Fällen sollte es möglich sein, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen unterschreiten zu können. Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79ff EG ZGB geregelt (s. Anhang III Baureglement). Beschaffungstoleranzen gemäss Bauverordnung.

Bauabstände

Art. 15 ¹ Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten neben der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde folgende Bestimmungen

- a) Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände).
- b) Spezielle Pläne der Gemeinde, wie Überbauungsordnungen, etc.

² Die Messweise der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang I festgehalten.

³ An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.

Fließgewässer

Art. 16 ¹ Entlang der Gewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

Gewässer	Bauzone	Landw.zone
Emme und Ilfis	18 m	18 m
Frittenbach	9.5 m	16.5 m
Längenbach / Alespach / Gewerbekanal	7 m	10 m
Übrige	5 m	8 m
Eingedolte Gewässer ab Achse	5.5 m	5.5 m

Die wichtigsten durch das Strassengesetz festgelegten Bauabstände sind (jeweils vom Fahrbahnrand aus gemessen):

- Abstand von Kantonsstrassen: 5m
- Abstand von Gemeindestrassen: 3.6m
- Abstand von Fuss- und Radwegen: 2.0m

Strassenabstände werden vorgeschrieben, um bei der Umnutzung oder Erweiterung von Strassen gewisse Spielräume und Platzreserven zu haben.

Zudem gilt es einen ästhetischen und einen Sicherheitsaspekt (Grünbereiche, Übersicht) zu berücksichtigen.

- Garagevorplätze bei rechtwinkliger Ausfahrt min. 6m ab Fahrbahn- oder Trottoirrand. Für offene Unterstände gilt generell der normale Strassenabstand, wobei bei den Kantonsstrassen mit optimalen Sichtverhältnissen Ausnahmen bis 3m möglich sind.
- Wald: 30m Abstand, Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies bewilligen.
- Starkstromleitungen: Variabel, mind. 5 m Abstand, Aus Sicherheitsgründen festgelegt.
- Eisenbahngrundstücke: Grenzabstand der entsprechenden Bauzone. (Die Genehmigung durch die eisenbahnrechtliche Aufsicht bleibt vorbehalten).

Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau WBG, Art. 2b der Wasserbauverordnung WBV sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes GSchG.

Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.

Messweise siehe Anhang 1.

Vgl. Art. 41b GSchV, zu berücksichtigen ist zudem das See- und Flussufergesetz SFG

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

An- und Nebenbauten

Art. 17 ¹ Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe (Mittel aller GH) dieser Bauten in der Bauzone 3.0 m, in der Landwirtschaftszone 4.0 m und ihre Grundfläche in der Bauzone 60 m² und in der Landwirtschaftszone 80 m² nicht übersteigen.

² Für bewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe in der Bauzone 3.0 m, in der Landwirtschaftszone 4.0 m und ihre Grundfläche in der Bauzone 10 m² und in der Landwirtschaftszone 15 m² nicht übersteigen.

³ Die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes und sogar der Grenzanbau ist möglich, wenn der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Einräumung Näherbaurecht). In diesem Fall ist keine Ausnahmegenehmigung notwendig.

Unterirdische Bauten

Art. 18 ¹ Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

² Unterirdische Bauten dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Vorspringende Bauteile

Art. 19 ¹ Unbewohnte vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal einen Drittel der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbau gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

Vgl. Art. 36a GschG

Der Bauabstand gilt als Gewässerraum nach Art. 41a ff. GSchV.

Unbewohnte Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velourstände usw. Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt

Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.

Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Bewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

Vorspringende Bauteile sind zum Beispiel: Vordächer, Balkone, Vortreppen. Vorspringende Bauteile dürfen abgestützt sein. Die Limitierung der vorspringenden Bauteile auf einen Drittel der Fassadenlänge verhindert einen Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, verglaste Fassaden usw. innerhalb des Grenzabstandes. Ein normaler Dachvorsprung soll jedoch möglich sein.

	<p>² Balkone und Vordächer dürfen maximal 2 m, weitere vorspringende Bauteile und Wintergärten 1 m in den Grenzabstand hinein ragen.</p>	
Dachgestaltung		
a) Grundsatz	<p>Art. 20 ¹ Die Dachgestaltung hat sich in der Kernzone nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>In der Kernzone soll das Ortsbild erhalten werden. Unter ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none">• Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° (alt 30° und 45°), ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,• allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe. <p>Ansonsten sind auch moderne Dachformen wie asymmetrisches Satteldach oder Tonnendach erlaubt, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen betroffen sind.</p>
b) Dachausbau	<p>Art. 21 Bei Schrägdächern ist der Einbau von Wohn und Arbeitsräumen im Dachraum auf einer Ebene gestattet.</p>	<p>Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild recht wichtig. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Fläche Fenster eingebaut werden kann, was zu Einschränkungen bei der Wohnnutzung im Dachgeschoss führen kann.</p>
c) Dachneigung	<p>Art. 22 ¹ Die maximale Neigung bei Schrägdächern beträgt 45° a. T. (alte Teilung). Die Traufhöhe soll im Bereich zwischen Geschossmitte und -decke des oberen Vollgeschosses liegen.</p> <p>² In der Kernzone sind für Hauptgebäude nur Satteldächer erlaubt. Für die Beurteilung der Dachgestaltung ist in diesen Zonen die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.</p>	<p>Diese Bestimmung soll verhindern, dass das Dachgeschoss aus ästhetischen Gründen nicht zu hoch aufs Gebäude aufgesetzt wird.</p>
d) Dachaufbauten	<p>Art. 23 ¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte und dgl. sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses und weisen je eine Maximalbreite von 7.5m auf.</p> <p>² Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als 1m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heran reichen. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p>³ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 50% der jeweiligen Dachfläche. Sonnenkollektoren dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden. Firstoblichter sind im Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen.</p>	<p>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.</p> <p>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 8.</p>

⁴ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

3.2 Nutzungszonen im Baugebiet

Zonen

Art. 24 Es gelten folgende Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	kGA	gGa	PH	GL	GB	FH	ES	Nutzungsart	Bemerkungen
Wohnzone	4	8	5.5	25	12	4	II	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Gewerbe 	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
Mischzone	4	8	7	30	15	4	III	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Landwirtschaftsbetriebe und alle Gewerbe mit überdurchschnittlichem Mass an Verkehr verboten 	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Kernzone	4	8	8	30	15	4.5	III	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe 	Die Kernzone umfasst Teile der schützenswerten Baugruppen A – C im Dorf Lauperswil, H – I (Neumühle) und E (Zollbrück Zollplatz) gemäss Art. 35 BauR. Für die Kernzone gilt zusätzlich: Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt. Bei Bauvorhaben, welche das Erscheinungsbild beeinträchtigen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
Arbeitszone A I	5	5	9	-	-	6	IV	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen 	Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Baureglement

Zone	kGA	gGa	PH	GL	GB	FH	ES	Nutzungsart	Bemerkungen
Arbeitszone A II	5	5	9	--	--	6	IV	• Arbeitsnutzungen	Lagerplatz: Bei einer Nutzung als Lagerplatz ist der gestalterischen Abgrenzung gegenüber den übrigen Bauzonen besondere Beachtung zu schenken. Beim Bau von empfindlichen Arbeitsplätzen oder Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sind diese und die dazugehörigen Fensteröffnungen auf der dem Sägereibetrieb abgewandten Seite anzuordnen.

Erklärungen

kGA	kleiner Grenzabstand	Der kleine Grenzabstand soll die Nachbarn und Nachbarinnen vor Bauten in zu grosser Nähe schützen.
gGA	grosser Grenzabstand	Der grosse Grenzabstand bezweckt die Sicherstellung von wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen (Eigenschutz. Er kann deshalb nicht auf der Nordseite angewandt werden).
PH	Gebäudeprofilhöhe	Die Höhe von Gebäuden wird zum Schutz des Dorfbildes und der Beschaffung limitiert. Die Gebäudeprofilhöhe wird in Metern definiert. Die genauen Messweisen sind im Anhang festgelegt. Die zulässige Gebäudeprofilhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
GL	Gebäudelänge	Die Gebäudelänge soll unproportionierte oder überdimensionierte Bauten verhindern.
GB	Gebäudebreite	Die Gebäudebreite soll unproportionierte Bauten verhindern.
FH	Firsthöhe	Die Firsthöhe soll verhindern, dass v.a. breite Gebäude das gewünschte einheitliche Profil überragen.
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV	Mit der Empfindlichkeitsstufe wird festgelegt, wie viel Lärm in einer Zone maximal tolerierbar ist. Spezielle Beachtung ist bestehenden, noch nicht sanierten Lärmquellen zu schenken (Eisenbahnen, Autostrassen). Weitere Informationen zu Lärmfragen gibt Ihnen die Gemeindeverwaltung.

Zone für öffentliche Nutzung **Art. 25** In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 3 ff

A Sekundarschule, Turnhalle mit Aussensportanlagen	ES III	bestehend, keine neuen Hauptgebäude
B Altes Sekundarschulhaus	ES III	bestehend, keine neuen Hauptgebäude
C Kirche, Aufbahrungshalle, Friedhof	ES III	bestehend, allfällige Friedhofserweiterung in östl. Richtung
D Primarschulanlage Dorf	ES III	spätere Erweiterung möglich; Vorschriften gem. Art. 25, Kernzone

Baureglement

E Gemeindewerkhof	ES III	Neubau Werkhof, offene Unterstände, Gebäudedimensionen und Grenzabstände analog Mischzone
F Schulhaus Mungau	ES III	bestehend, Erweiterung in östlicher Richtung unter Berücksichtigung des kGA von 4 m bei einer PH von 6.5 m. Neue Einzelbauten max. Nutzungsmass gemäss Mischzone. Falls das Gebäude höher erstellt werden soll, vergrössert sich der kGA um das Mass der Mehrhöhe.

3.3 Nutzungszone im Nichtbaugbiet

Landwirtschaftszone

Art. 26 ¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Vgl. 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 Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

4. Besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit Planungspflicht
ZPP

Art. 27 ¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Alte ZPP's

² Für die altrechtlichen ZPP's Nrn. 2 und 8 gelten folgende Nutzungsmasse

	kGA	gGA	GH	FH	GL	G	AZ	UeZ	GFZ	E
G	½ GH	½ GH	10	15	--	--	--	50%	15	IV
WG2	4	10	7	--	30	2	0.6	--	20	III
W2	4	10	6.5	--	25	2	0.5	-	25	II
D2	4	10	6.5	--	30	2	0.5	--	25	III

Baureglement

ZPP 1	Inseli	<p>Ziel / Zweck: Schliessung der Baulücke entlang der Kantonsstrasse mit einer geordneten Überbauung, wobei entlang der Kantonsstrasse lärmunempfindliche Nutzungen vorzusehen sind.</p> <p>Art der Nutzung: gemäss Vorschriften der Mischzone</p> <p>Mass der Nutzung: gemäss GBR, Mischzone (Art. 24)</p> <p>Erschliessung: Die Erschliessung des ZPP-Perimeters muss in sich und mit den angrenzenden Liegenschaften koordiniert werden.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: III für Parzellen Nrn. 534, 1151, 1246, 1258, 1676 1773, 1774 IV für Parzellen Nrn. 481, 830, 1478</p> <p>Lärmwerte sind in der UeO nachzuweisen</p> <p>Gestaltung: Die Firstrichtungen der ersten Baureihe entlang der Kantonsstrasse sind parallel zu dieser zu wählen.</p>
ZPP 2	Alespach	<p>Die Zone mit Planungspflicht Alespach gilt als Zone im Sinne von Art. 93/94 BauG. Das Bauen in dieser Zone setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.</p> <p>Zweck: Die Zone mit Planungspflicht Alespach bezweckt eine Wohn- Randbebauung am Fusse der Böschung zur Talterrasse. Sie soll einen harmonischen Übergang zwischen z. T. bestehender Überbauung und Landschaftsschongebiet, resp. Landwirtschaftsgebiet bilden.</p> <p>Art und Mass der Nutzung: Es sollen sowohl freistehende ein- resp. zweigeschossige Bauten als auch eine verdichtete Bauweise mit zusammengebauten Wohnhäusern möglich sein. Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 27 Abs. 2, Zone W2, dieses Reglements.</p> <p>Grundsätze: Für Bauten, Anlage und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Wohnbauten sind mit symmetrischen Satteldächern einzudecken. 2. Im Waldabstandstreifen sollen, wo möglich, öffentliche Interessen berücksichtigt werden (z. B. Spiel-, Begegnungsplatz, Biotop) 3. Die Parkierung (Autounterstände, Parkplätze, Garagen) ist zu koordinieren und in die Strassenraumgestaltung einzubeziehen. Die dafür vorgesehenen Parknischen sind klar abzugrenzen und zu begrünen. 4. Die Parzellenabgrenzung gegenüber dem Fahrbahnbereich muss naturnah (Niederhecken, bepflanzbare Stützkörper) gestaltet werden. <p>Erschliessung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aus Verkehrssicherheitsgründen hat die Erschliessung rückwärtig zu erfolgen. 2. Entlang der bestehenden Gemeindestrasse ist ein 2,5 m breiter Streifen für deren späteren Ausbau freizuhalten.

Baureglement

Sichert siehe Genehmigung AGR

		<p>3. Der Strassenraumgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Sie hat den diesbezüglichen aktuellen Grundsätzen zu genügen.</p> <p>4. Am Ende der Erschliessungsstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge vorzusehen. Dieser Platz soll eine Mehrfachnutzung ermöglichen.</p> <p>5. Im Bereich dieses Platzes ist eine Fussgängerverbindung zur heutigen Gemeindestrasse sicherzustellen.</p> <p>6. Das Schmutzwasser ist gesondert der Gemeindekanalisation zuzuführen.</p> <p>7. Das Wegführen des Rein- und Regenabwassers hat den einschlägigen Vorschriften des GSA (Gewässerschutzamtes) zu genügen.</p> <p>8. Die übrigen Leitungen sind mit den jeweiligen Werken abzusprechen und koordiniert zu bauen.</p> <p>Baugrund: Bei allen Bauvorhaben ist dem Baugrund die nötige Beachtung zu schenken.</p>
ZPP 7	Mühle Mungnau	<p>ZPP nach Art. 92/93 Baugesetz. Die Überbauungsordnung „Mühle Mungnau“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Überbauung des Betriebsareals. Sie ist ausschliesslich für die Erweiterung der bestehenden Mühle bestimmt. Die neuen Bauten müssen sich in das Landschaftsbild eingliedern. Die maximale Gebäudehöhe darf 20.5 m nicht überschreiten. Besondere Beachtung muss der Erschliessung und der Farbwahl der Bauten geschenkt werden.</p>
ZPP 8	Kalchmatt	<p>Die Zone mit Planungspflicht gilt als Zone im Sinne von Art. 93/94 BauG. Das Bauen in dieser Zone setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.</p> <p>Die Zone mit Planungspflicht bezweckt die Koordination und Sicherstellung der Erschliessungsanlagen.</p> <p>Der Hauptteil des aufkommenden Verkehrs ist via Bergernschachenweg in die Lauperswilstrasse zu führen. Der Schmitzenweg dient als verkehrsberuhigte Strasse dem langsameren Verkehr. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung sind die fixierten Erdgeschosshöhen verbindlich.</p> <p>Grundsätzlich richten sich innerhalb des Wirkungsbereiches die baupolizeilichen Vorschriften, die Baugestaltung und die Zonenvorschriften, insbesondere Art und Mass der Nutzung für die Sektoren A entsprechend W2 bzw. B entsprechend WG2 nach der baurechtlichen Grundordnung Art. 27 Abs. 2 der Einwohnergemeinde Lauperswil. Die Lärmverhältnisse sind bei der Anordnung der lärmempfindlichen Räume besonders zu beachten.</p>

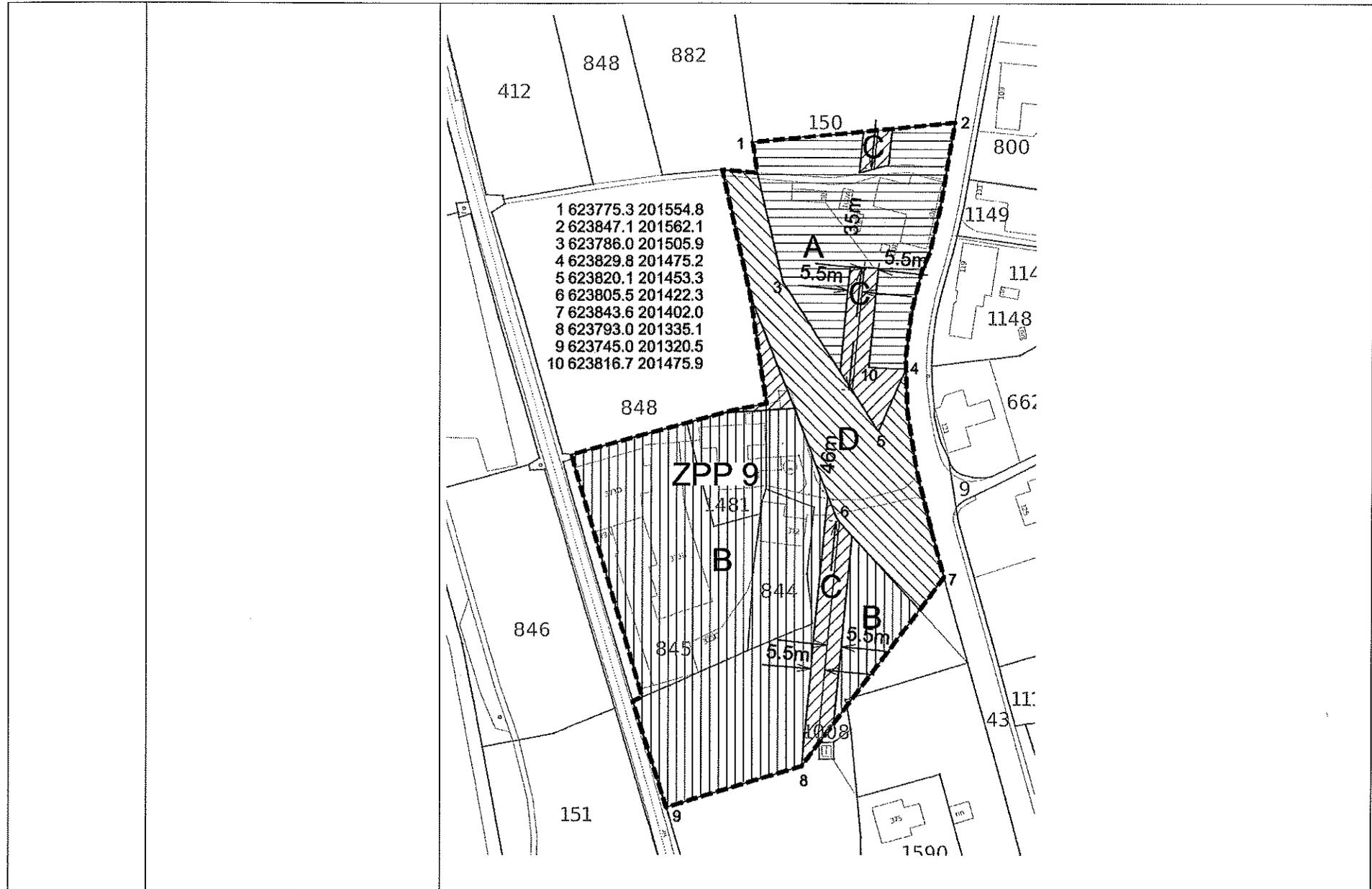
Baureglement

<p>ZPP 9</p>	<p>Mungnau</p>	<p>Ziel / Zweck: Zuordnung des bestehenden Gewerbebetriebes in eine entsprechende Zone und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten. Ausscheidung eines Freihaltebereiches für zukünftige Erschliessungsanlagen.</p> <p>Nutzung: Sektoren A: gemischte Nutzung gem. Art. 24 GBR Sektor B: Bereich für Arbeiten gem. Art. 24 GBR (A1) Sektoren C: Grünbereiche gem. Art. 30 dieses Reglements Sektoren D: Freihaltebereich für Erschliessung</p> <p>Erschliessung: Gebiet soll ab einer neuen später erweiterbaren Strasse innerhalb des Freihaltebereiches (Sektor B) erschlossen werden.</p> <p>Gestaltung: Die Dachgestaltung ist auf die bestehende Gebäude abzustimmen. Den Zonenübergängen ist die nötige Beachtung zu schenken. Das erhaltenswerte Gebäude Nr. 100 ist entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Schutz: Der Vernetzungskorridor entlang der Bahnlinie ist frei zu halten.</p>

Baureglement

		<p>Lärm: Entlang der Langnaustrasse ist mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel) und den offenen Fenstern lärmempfindlicher Räume (Immissionspegel) mindestens 11 dB(A) beträgt. Die Einhaltung der Schallpegeldifferenz muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen und sichergestellt werden.</p>
--	--	--

Baureglement



Überbauungsordnungen

Art. 28 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- a) Überbauungsordnung Moosegg vom 25.03.1988
- b) Überbauungsordnung Alespach II vom 28.07.1997
- c) Überbauungsordnung mit Sonderbauvorschriften Emmenmatt vom 16.06.1980 / Perimeteränderung
- d) Überbauungsordnung Kalchmatt-Kährgässli vom 02.07.1987
- e) Überbauungsordnung Dorf vom 08.12.1994
- f) Überbauungsordnung Inseli vom 11.05.2001 mit Abänderung vom 20.02.2003
- g) Alignementsplan und Sonderbauvorschriften Bergernschachen vom 04.02.1963
- h) Überbauungsordnung Schütz matt 1 vom 08.12.1994
- i) Überbauungsordnung Mühle Mungnau vom 04.12.1997
- j) Überbauungsordnung Moosegg II vom 04.12.1999
- k) Überbauungsordnung Kalchmatt vom 12.06.2003

5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege und Kulturlandschaft

Grundsatz

Art. 29 Die Bau- und Nutzungsbeschränkungen bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung.

Grünflächen

Art. 30 Die ausgeschiedenen Grünflächen bezwecken die Erhaltung von wichtigen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, das Freihalten von Bereichen für allfällige Renaturierungen und das Bewahren wichtiger gestalterischer Elemente. In diesen Flächen sind Hochbauten jeglicher Art verboten.

Wo eine besondere baurechtliche Ordnung besteht, gehen die darin formulierten Vorschriften denjenigen des vorliegenden Baureglements vor.

MBR 511/1

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Lauperswil, das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS sowie das Naturschutzinventar, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Es wird unterschieden zwischen schützenswerten Objekten und erhaltenswerten Objekten. Beide sind im Schutzzonen-/Hinweisplan ersichtlich. Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Änderungen sind möglich, sofern diese die Gesamtwirkung des Objekts nicht beeinträchtigen. Ein Abbruch von erhaltenswerten Objekten ist nur zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Ein allfälliger Ersatz ist in gestalterisch ebenbürtiger Qualität auszuführen. Bei Bauvorhaben, welche das Erscheinungsbild beeinträchtigen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Baureglement

Archäologie	Durch eine extensive Nutzung sollen sie ökologisch aufgewertet werden. Art. 31 Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.	Art. 10 f BauG
Schutzzonen-/Hinweisplan Ortsbildschutzgebiete	Art. 32 ¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Bauge- setz. ² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. ³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. ⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG Zuständig ist die Kantonale Denkmalpflege. Eine Voranfrage wird empfohlen.
Einzelbauten	Art. 33 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltens- werten Baudenkmäler.	Für die im Inventar als K-Objekte ausgedienten Objekte ist in jedem Fall die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.
Landschaftsschutzgebiet	Art. 34 ¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung landschaftlich besonders wertvoller und topogra- phisch exponierter Gebiete. Naturnahe Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten sind ungeschmälert zu erhalten. Die Landschaftsschutz- gebiete dienen dem ökologischen Ausgleich, ökologische Aufwertungsmass- nahmen sind ausdrücklich erwünscht. Die Objekte sind im Anhang II.C auf- gelistet. ² Bauten, Anlagen und andere bauliche Eingriffe sind nicht zugelassen. ³ Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder bein- trächtigen, sind untersagt. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Land- schaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten. Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild inner- halb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung der Region oberes Emmental vom 09.06.2004 bildet keinen Bestandteil der Ortsplanung. Dieser dient lediglich als Grundlage für die Auszahlung von Vernetzungsbeiträgen. Der Gemeinderat strebt jedoch an, wertvolle Objekte in die Vernetzungsplanung zu integrieren.

ausdrücklich gestattet.

Landschaftsschongebiete

Art. 35 ¹ Die im Schutzzonen-/Hinweisplan als Landschaftsschongebiete bezeichneten Räume sind landschaftlich und ökologisch besonders wertvolle Räume. Sie präsentieren sich weitgehend frei von Eingriffen und sollen nach Möglichkeit auch in Zukunft freigehalten werden. Die landwirtschaftliche Nutzung ist ausdrücklich gestattet.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

³ Baugesuche in Landschaftsschongebieten sind einer Fachstelle vorzulegen (OLK, Heimatschutz).

Landschaftstyp A

Art. 36 Innerhalb der im Schutzzonen-/Hinweisplan als Landschaftstyp A bezeichneten Räume sind, soweit dies funktionell zumutbar ist, Bauten und Anlagen bestehender Gebäudegruppen anzugliedern. Neuanlagen ohne Zusammenhang mit bestehenden Bauten sind nur zu gestatten, wenn es sich um die Erstellung ganzer Gebäudegruppen handelt.

Einzelbäume

Art. 37 ¹ die im Schutzzonenplan eingetragenen Einzelbäume sind sowohl für das Orts- und Landschaftsbild wie auch für die Ökologie von besonderer Bedeutung. Sie sind geschützt.

² Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder sie für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefahr darstellen.

³ Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind in der Nähe oder am Standort durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 38 ¹ Die im Schutzzonenplan erkennbaren Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten bzw. nach Möglichkeit zu erweitern.

² Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze sind aufgrund des eidgenössischen Jagdgesetzes und des kantonalen Naturschutzgesetzes geschützt. Pflege-

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u. A. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen

Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSch(G)

massnahmen sind gemäss Art. 16 NSchV gestattet.

Bauabstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Art. 39 ¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Gebietsfremde Pflanzen

Art. 40 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. Art. 29 a Umweltschutzgesetz (SR 814.01) und Art 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungverordnung (SR 814.911) sind anwendbar.

Historische Verkehrswege (IVS)

Art. 41 ¹ Die im Schutzzonen-/Hinweisplan als historischer Verlauf mit Substanz bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

5.2 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

Ersatzmassnahmen

Art. 42 ¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Definition der Gehölgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{er} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{er} NHG.
Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Förderungsmassnahmen

Art. 43 ¹ Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.

Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

5.3 Gefahrengebiete

Bauen in Gefahrengebieten

Art. 44 ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («Gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

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

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)

Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Depotien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

6. Zuständigkeiten

Gemeinderat

Art. 45 ¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem anderen Gemeindeorgan obliegen. Er ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde; er ist damit zuständig für

die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörigen Dekrete und Verordnungen).

² Der Gemeinderat beschliesst:

- a) die Führung und Begleitung von Baubeschwerden;
- b) die Aufrechterhaltung von Einsprachen, die von anderen Gemeindeorganen erhoben werden;
- c) 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);
- d) Richtpläne;
- e) die Durchführung des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens;
- f) den Erlass von Planungszonen;
- g) den Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 92 ff BauG und für Detailerschliessungsanlagen;
- h) geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

³ Dem Gemeinderat obliegen:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff BewD);
- b) die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD);
- c) die Aufrechterhaltung von Einsprachen anderer Gemeindeorgane;
- d) der Entscheid über ordentliche Baugesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- e) die Stellungnahme zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD);
- f) die Erteilung von Ausnahmbewilligungen (gemäss Art. 27 BauG) im Rahmen der Vorschriften der Baugesetzgebung.

- g) den Beizug einer Fachinstanz im Baugesuchsverfahren und bei Voranfragen;
- h) die Weiterführung der Planung allgemein im Sinne der rollenden Planung;
- i) die Realisierung der Ortsplanung;
- j) die Bearbeitung von Überbauungsordnungen;
- k) die Durchführung von Einigungsverhandlungen in sämtlichen Planverfahren der Gemeinde;
- l) die Ausarbeitung von Grundeigentümerbeitragsplänen und die Durchführung der dazugehörenden Einspracheverfahren.

Gemeindeverwaltung

Art. 46 ¹ Die Gemeindeverwaltung führt das Sekretariat im Bereich Bauwesen und bereitet die Geschäfte entsprechend vor.

² Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihr:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und bereitet allfällige Verfügungen vor;
- b) in Zusammenarbeit mit dem Baukontrolleur die Prüfung der Profile auf die Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;
- c) die Einhaltung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen;
- d) die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG;
- e) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD);
- f) der Entscheid - zusammen mit dem Büro des Gemeinderates - über Gesuche für kleine Baubewilligungen, welche keine Ausnahmbewilligungen von dem vorliegenden Baureglement benötigen.

Baupolizei

Art. 47 ¹ Der Gemeinderat ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung

der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

² Ihm obliegt insbesondere:

a) 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.

³ Die Baupolizeiorgane haben die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen. Den Baupolizeiorganen obliegt die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- oder Betriebsverbotes.

7. Straf- und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen

Art. 48 ¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG.

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

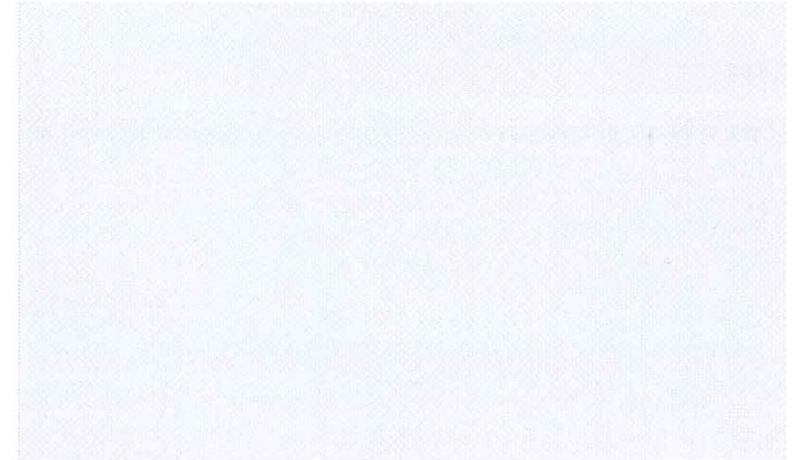
Vgl. Art. 58 GG.

Inkrafttreten

Art. 49 ¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhängen I - II, dem Zonenplan, dem schutzzonen-/Hinweisplan A + B, dem Zonenplan Naturgefahren sowie die Perimeteränderung des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Emmenmatt vom 16.06.1980, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

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

- Aufhebung von Vorschriften **Art. 50** Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden
- die Überbauungsordnung SBB Areal "Kistenmagazin", Emmenmatt
 - das Baureglement mit Zonenplan vom 11.01.1993
 - Richtplan Schutz vom 11.01.1993
 - Richtplan Verkehr vom 11.01.1993
 - Nutzungs- und Landschaftsrichtplan vom 12.10.1976
 - Ver- und Entsorgungsrichtplan vom 12.10.1976
 - Detailerschliessungsrichtplan vom 12.10.1976
- aufgehoben.



Die ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung vom 29. August 2013 nahm dieses Reglement an.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	14.08.2008 bis 15.09.2008
Vorprüfung	29.07.2009 / 20.01.2010 / 26.05.2010 / 13.03.2013 / 01.05.2013
Publikation im amtlichen Anzeiger	10.06.2010 und 17.06.2010 / 13.06.2013 und 20.06.2013 / 28.11.2013 und 05.12.2013
Publikation im Amtsblatt	09.06.2010 und 16.06.2010 / 12.06.2013 und 19.06.2013
1. öffentliche Auflage	11.06.2010 bis 12.07.2010
2. öffentliche Auflage	13.06.2013 bis 15.07.2013
3. öffentliche Auflage	28.11.2013 bis 10.01.2014
Einspracheverhandlung	12.08., 13.08., 14.08. und 16.08.2013
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	19 ²⁵ siehe Genehmigung AGP
Rechtsverwahrungen	2 ³
Beschluss Gemeinderat	27.08.2013
Beschluss Gemeinderat	24.02.2014
Beschluss a. o. Einwohnergemeindeversammlung	29.08.2013

- 9. April 2014

A. Bil.

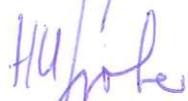
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald am: siehe Genehmigung AGR

EINWOHNERGEMEINDE LAUPERSWIL

Der Präsident:

Der Sekretär:


Hans Ulrich Gerber


Jürg Sterchi

Auflagezeugnis

Der Gemeindeschreiber hat dieses Reglement vom 25.07.2013 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage im Amtsanzeiger Nr. 30 vom 25.07.2013 bekannt.

3438 Lauperswil, 01.10.2013

Der Gemeindeschreiber:


Jürg Sterchi

8. Anhang I: Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

8.1 Gebäudemasse

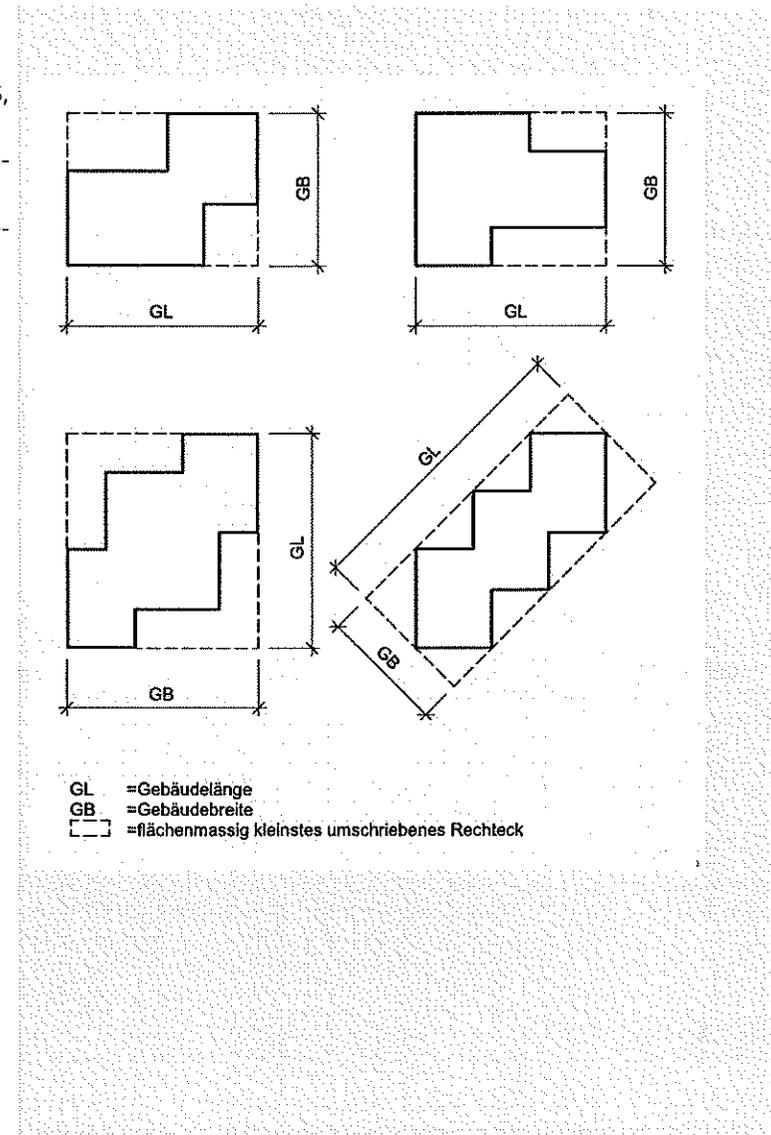
Gebäudelänge GL

Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Gebäudebreite GB

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Die Gesamtlänge und -breite werden ohne die unbewohnten An- und Nebenbauten gemäss Art. 18 bestimmt.



Gebäudeprofilhöhe PH

Innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils sind Geschosszahl und Dachform (vgl. Art. 21) frei bestimmbar. Die Gebäudehöhe entspricht der Profilhöhe bei minimalem Grenzabstand.

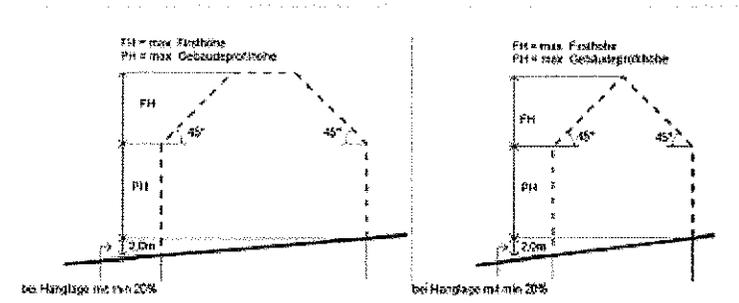
Bei grösserem Grenzabstand darf die Gebäudehöhe entsprechend dem Profil vergrössert werden, jedoch max. 1.50 m bei der Wohnzone und max. 1.0 m bei der Misch- und der Kernzone. Dabei sind u. a. die Proportionen zu beachten (Art. 3).

Die Gebäudeprofilhöhe PH wird in der Mitte des möglichen Gebäudekubus definiert.

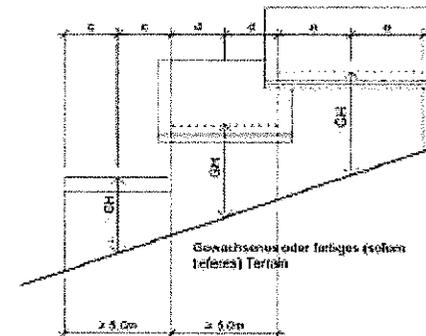
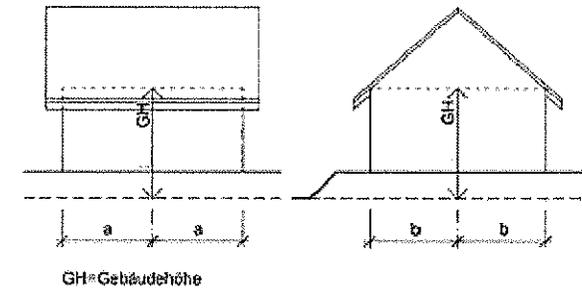
Die üblichen Messweisen sind verbindlich (vgl. nebenstehende Skizzen):

- massgebendes Terrain bis Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern.
- Massgebendes Terrain bis Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

Bei Gebäuden, welche in der Höhe oder im Grundriss je um ein Minimalmass gestaffelt sind, gilt die Profilhöhe PH für jeden Gebäudeteil separat.



Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



8.2 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund

Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 24) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden.

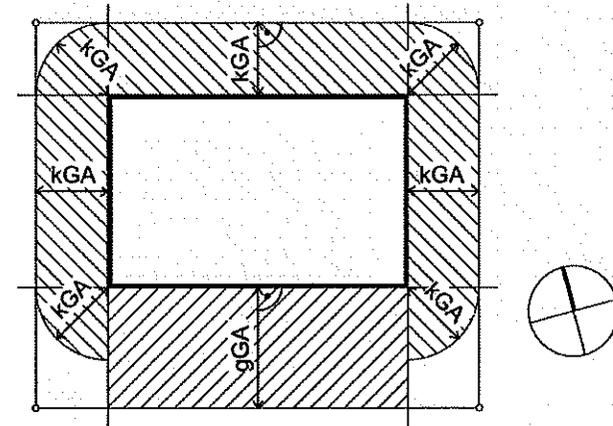
Vereinbarungen

Grund einzuhaltenen Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

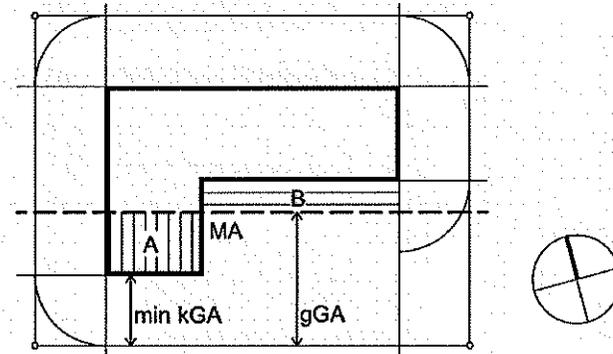
Kleiner Grenzabstand kGA

Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.
Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.



Grosser Grenzabstand gGA

Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.
Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.



Fläche A = Fläche B

Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als

Gebäudeabstand

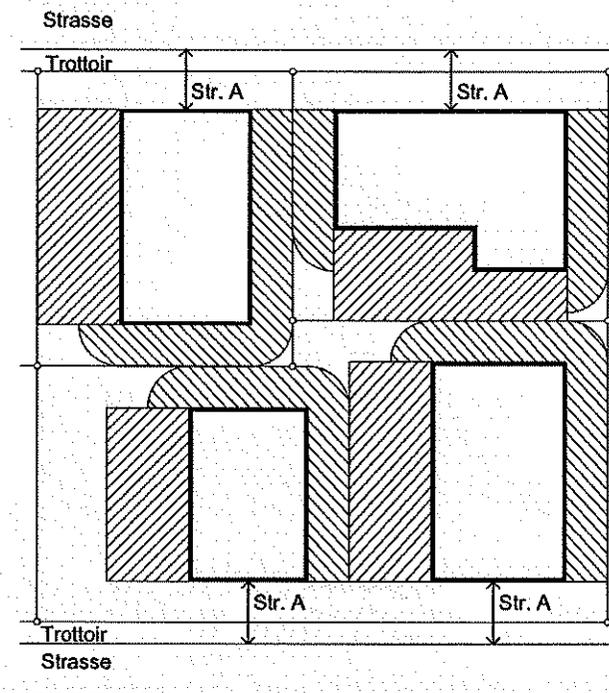
10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

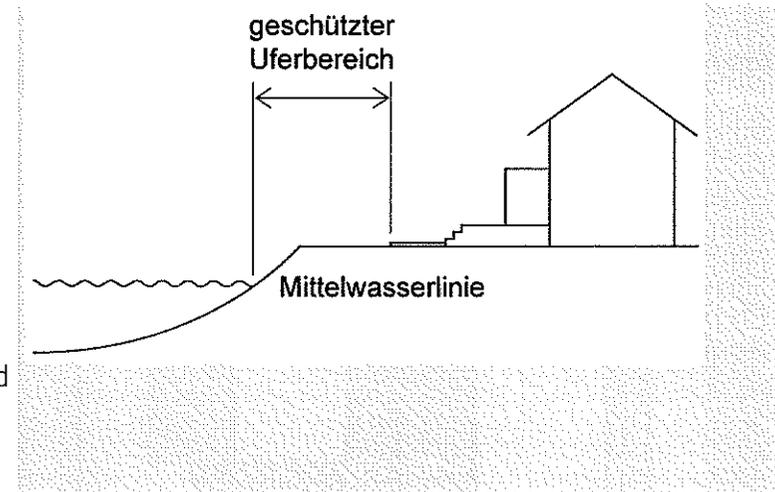
Vgl. Anhang A123.

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
- Str.A = Strassen Abstand



Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

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



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

9. Anhang II: Schutzgebiete und Objekte

A Naturobjekte

1. Einzelbäume (grundeigentümergebunden)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Strassenabzweigung Wittenbach	20	Linde	Erhalten
2	Blasen	1022, 1173	Linde	Erhalten
3	Kurhaus Moosegg	1076, 1211	Linde	Erhalten
4	Moos	898	Linde	Erhalten
5	Ober Bagenschwand	165	Linde	Erhalten
6	Unter Bagenschwand	111	Linde	Erhalten
7	Strasse Bagenschwand-Riebelberg	428	Linde	Erhalten
8	Unter Riblenberg	213	Linde	Erhalten
9	Ober Riblenberg	392	Linde	Erhalten

Baureglement

10	Unter Hochfeld	924	Linde	Erhalten
11	Ober Schwand	1621	Linde	Erhalten
12	Geissbühl	272	Linde	Erhalten
13	Geissbühlweid	272	Stechpalme	Erhalten
14	Geissbühlweid	499	Wacholder	Erhalten
15	Hullern	332	Stechpalme	Erhalten
16	Ober Mörisegg	329	Linde	Erhalten

2. Geologisch (verwaltungsanweisend)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Emme Schüpbachried	1195	Findlinge	Erhalten
2	Bemundergraben	48	Findlinge	Erhalten

3. Reptilien (verwaltungsanweisend)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Wartenstein	296	Reptilien	Erhalten
2	Chachuhüsli	593	Reptilien	Erhalten
3	Grube Äbnit	132	Reptilien	Erhalten
4	Hochfeld West	320	Reptilien	Erhalten
5	Hochfeld Süd	312	Reptilien	Erhalten
6	Mörisegg	1765	Reptilien	Erhalten
7	Chalchmatt	122, 463 966 1299	Reptilien	Erhalten
8	Blasen	1021	Reptilien	Erhalten

4. Feuchtstandorte (verwaltungsanweisend)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Mühle Längenbach	1173, 1339	Feuchtstandort	Erhalten
2	Sonnaldengraben	470	Feuchtstandort	Erhalten
3	Aeschbachhohle	470, 1471	Feuchtstandort	Erhalten
4	Aeschbachmööсли	941	Feuchtstandort	Erhalten
5	Untere Schwand	146	Feuchtstandort	Erhalten
6	Biotop oberhalb Neumühle	259, 515, 743	Feuchtstandort	Erhalten
7	Gebiet Chüenzi und Höfeli	390, 409	Feuchtstandort	Erhalten
8	Schwandgraben (unten)	545, 600	Feuchtstandort	Erhalten
9	Neuhausgraben (unten)	827, 1598	Feuchtstandort	Erhalten

Baureglement

10	Gränechen	1777	Feuchtstandort	Erhalten
11	Aeschbachmösli	1681	Feuchtstandort	Erhalten

5. Trockenstandorte (verwaltungsanweisend)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Hang beim Bahnhof Emmenmatt	375, 1009, 1178, 1247, 1248	Trockenstandort	Erhalten
2	Ebnit Grube	132, 218	Trockenstandort	Erhalten
3	Frankgraben (Südabhang)	350, 677	Trockenstandort	Erhalten
4	Am Weg Frank - mittlere Nasen	677	Trockenstandort	Erhalten
5	Sonnbergweidli	236	Trockenstandort	Erhalten
K	Moosegg	1210	Trockenstandort	Erhalten
K	Frankgraben	677	Trockenstandort	Erhalten

9.1 B Kantonal geschützte Objekte und Gebiete

Archäologisch:			
Nr.:	Beschreibung:	Ort:	Koordinaten:
423.1	Mittelalterliche Burgruine	Wartenstein	622 360 / 202 280
423.2	Mittelalterlicher Wasserleitungsstollen	Chüenzi	625 220 / 202 260
423.3	Erdburg	Stöckhüsli	624 300 /& 201 200
423.4	Siedlungsreste	Oberdorf	622 910 / 210 625

Denkmalpflege (mit RRB):	Objekt:	Geb.-Nr.:	Parz.-Nr.:	Vertrag:	Bundesschutz:
3692 / 11.09.1905	Kirche	43	46		1937, 1970
2549 / 03.07.2002	Pfrundscheune, Pfarrhaus, Ofenhaus, Gartenhaus	4, 6, 8a, ehemals 66 b	47		
3833 / 12.09.1989	Alte Bubeneibrücke (ehem. Standort Langnau)	161 G	1924		
5274 / 18.08.1967	Ruine Wartenstein	294 V	1144		
2977 / 17.11.1999	Stöckli, Kalchmatt	19	1722		
5484 / 14.12.1988	Bauernhaus, Kalchmatt	23	890		
2233 / 03.06.1992	Speicher	3a	277		1992
	Ehem. Statthalterhaus	27	274	26.03.2003	
1659 / 08.04.1987	Speicher, Bramegg	87	815		
1333 / 19.04.2000	Bauernhaus, Emmenmatt	1	442		

Baureglement

1697 / 12.04.1989	Wohnstock, ehem. Restaurant	15	1174		
3904 / 13.12.2000	Bauernhaus, Emmenmatt	162	782		
3199 / 21.08.1991	Küherstöckli, Obermatt	151	256		1975, 1994
3653 / 22.11.2000	Speicher, Labach, Unterfrittenbach	474 B	160		
	Speicher, ob. Schwand, Zollbrück	498	129	13.04.2004	
	Speicher, Geissbühl, Zollbrück	505	264	26.08.2005	
1849 / 03.08.1996	Wohnstock, Wittenbach	589	472		
2395 / 10.08.1994	Speicher, Wittenbach	593	476		

Naturschutz (mit RRB):	Objekt:	Parzelle-Nr.:
4471	Naturschutzgebiet Dürsrüttwald, Naturdenkmal Nr. N 101 B 25 (Kant. Schutz 08.08.1947) Trockenstandort Nr. 8043	981

9.2 C Landschaftsschutz- /Schongebiete (grundeigentümergebunden)

Gebiet	Ort:	Nr.:
Schongebiet	Ufer Emme und Ilfis	I
Schongebiet	Neuhusgraben	II
Landschaftsschutz	Waldhäuseren	III
Landschaftsschutz	Moosegg	IV
Landschaftsschutz	Oberdorf	V
Landschaftsschutz	Dorf	VI
Landschaftsschutz	Schwändeli	VII
Landschaftsschutz	Alespachgraben	VIII

10. Anhang III: Einführungsgesetz zum ZGB, Art. 79ff (Hinweis)

C. Nachbarrecht: Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

Art. 79¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

2. An- und Nebenbauten

Art. 79a Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile

Art. 79b Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und Düngergruben

Art. 79c¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

5. Hofstattrecht

Art. 79d¹ Wird eine Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

6. Brandmauern

Art. 79e Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Pflicht

Baureglement

Mitbenützung	<p>Art. 79f ¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.</p> <p>² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.</p> <p>³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch ange-merkt werden.</p>
Erhöhung	<p>Art. 79g Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.</p>
6. Stützmauern und Böschungen Pflicht zur Errichtung; Ausführung	<p>Art. 79h ¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.</p> <p>² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.</p> <p>³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.</p>
Eigentum	<p>Art. 79i ¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.</p> <p>² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.</p>
8. Einfriedungen	<p>Art 79k ¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.</p> <p>² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.</p> <p>³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.</p>
9. Bäume und Sträucher	<p>Art. 79l ¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">• 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

²Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m ¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

²Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

11. Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79n An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79o Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.