

# EINWOHNERGEMEINDE MÜLCHI



## BAUREGLEMENT REVISION 2010 / 2011

### AUFLAGEEXEMPLAR

30. AUGUST 2011

▲  
**atelier schneider partner ag**

büro für architektur  
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19  
Fax 034 420 19 18  
www.schneider-partner.ch

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /  
Sonnmatstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau  
Email: schneider.partner.bu@bluewin.ch

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	
Art. 1 1. Geltungsbereich; Bedeutung, Besitzstand	1
Art. 2 2. Vorbehalt anderer Vorschriften	
a) eidg./ kant. Erlasse	
Art. 3 b) Ausnahmen	2
Art. 4 3. Baubewilligung / Baubeginn	
a) Erfordernis	
b) Zuständigkeit	
c) Voranfrage	
d) Vorzeitige Baubewilligung	
Art. 5 e) Voraussetzungen; Befugnisse der Baukommission	3
f) Fachinstanz	
Art. 6 g) Umgebungsgestaltungspläne, Emmissionspläne	4
<b>B BAUVORSCHRIFTEN</b>	
<b>I Erschliessung</b>	5
Art. 7 1. Erschliessung	
2. Abstellplätze	
<b>II Bauweise</b>	
Art. 8 1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
Art. 9 2. Umgebungsgestaltung	6
3. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen	7
Art. 10 4. Baugestaltung	
a) Offene Bauweise	
b) Gebäudestellung	
<b>III Bauabstände</b>	8
Art. 11 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen	
Art. 12 2. Bauabstand zu Gewässern, Wald und Hecken	
3. Bauabstand zur überregionalen Gasleitung	

Art. 13	4. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen	9
Art. 14	5. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
	a) im Allgemeinen	
Art. 15	b) An- und Nebenbauten	11
Art. 16	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	
Art. 17	d) Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau	12
Art. 18	6. Gebäudeabstände	13
	7. Gestaltungsfreiheit	

#### **IV Gebäudelänge**

Art. 19	1. Messweise	
---------	--------------	--

#### **V Geschosse, Gebäudehöhe**

Art. 20	1. Geschosszahl	
Art. 21	2. Gebäudehöhe	
	a) im Allgemeinen	
Art. 22	b) gestaffelte Gebäude am Hang	15

#### **VI Dachausbau, Dachgestaltung**

Art. 23	1. Gebäude mit Dachraum	
	a) Dachausbau	
Art. 24	b) Dachgestaltung	16
Art. 25	2. Dachaufbauten	17
	3. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen	18
	4. Antennen	

### **C ZONENVORSCHRIFTEN**

#### **I Allgemeines**

Art. 26	1. Nutzung der Bauzonen	
Art. 27	2. Landwirtschaftszone LWZ	

#### **II Bauzonen**

Art. 28	1. Dorfzone D2	20
Art. 29	2. Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht	21

### **III Zonen für öffentliche Nutzungen**

Art. 30 1. Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN

### **IV Erhaltungs- und Gestaltungsmassnahmen, Gefahrengebiete**

Art. 31 1. Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen

Art. 32 3. Gefahrengebiete

Art. 33 4. Archäologische Bodenfunde

22

### **V Baumasse**

Art. 34 1. Masse

### **D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN**

Art. 35 1. Gemeinderat

23

### **E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 36 1. Widerhandlungen

Art. 37 2. Inkrafttreten

24

### **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

25

<b>ANHANG</b>	<b>I</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b>	
	<b>II</b>	<b>Eidgenössische und kantonale Erlasse</b>	
	<b>III</b>	<b>Nachbarrechtliche Bestimmungen</b>	
	<b>IV</b>	<b>Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten in der Gemeinde Mülchi</b>	
	<b>V</b>	<b>Skizzen zu den Zonen mit Planungspflicht</b>	

## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

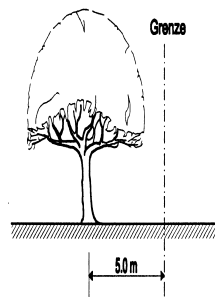
### Art. 1

1. *Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand*
  - <sup>1</sup> Das Baureglement (BR) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
  - <sup>2</sup> Es ist als ergänzendes Recht für Gebiete mit genehmigter Ueberbauungsordnung anwendbar.
  - <sup>3</sup> Beim Erlass von Ueberbauungsordnungen für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG) sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze zu wahren.
  - <sup>4</sup> Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach Art. 3 BauG. Bei Elementarereignissen gilt Art. 79d EG ZGB.

### Art. 2

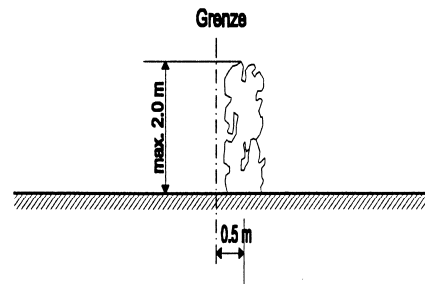
2. *Vorbehalt anderer Vorschriften*
  - a) *eidg./kant. Erlasse*
    - <sup>1</sup> Bei der Erstellung, der Aenderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im Baureglement genannten Vorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden.  
(Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang II zusammengestellt.)
    - <sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79 i Einführungsgesetz zum ZGB zu beachten.(Anhang III)

Zierbäume hochstämmig

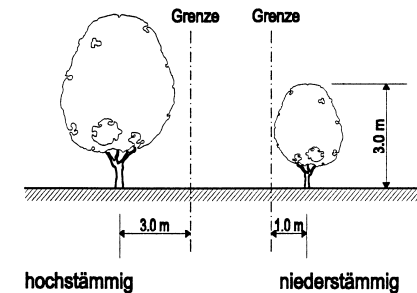


Kastanien  
Nussbäume  
Birken  
Buchen  
Nadelbäume  
Linden etc.

Ziersträucher (einzeln gepflanzt)



Obstbäume



<sup>3</sup> Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden. Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Art. 80 SG, Art. 57 SV sowie Art. 83 SG zu beachten.

### Art. 3

- b) Ausnahmen* Für die Erteilung von begründeten Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff und 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 und 100 ff BauV), des Strassengesetzes und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23, 24 RPG) massgebend.

### Art. 4

3. *Baubewilligung / Baubeginn*
- a) Erfordernis* <sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen, besonderen Bewilligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 1, Abs. 2 BauG) und des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegen.
- b) Zuständigkeit* <sup>2</sup> Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach dem Organisationsreglement (OgR) der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).
- c) Voranfrage* <sup>3</sup> Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand Plänen) an den Gemeinderat in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten geklärt werden. Dabei erteilt der Gemeinderat Auskünfte (Hinweis ohne Rechtscharakter). Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.
- d) Vorzeitige Baubewilligung* <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1, Abs. 3 BauG, Art. 5 und 6 BewD).

**Art. 5**

- e) *Voraussetzungen, Befugnisse der Baubewilligungsbehörde*
- <sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievov; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2, Abs. 1 BauG).
- <sup>2</sup> Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche
- a) die Bauvorschriften (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten,
  - b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 42 ff BauV) verfügen,
  - c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen,
  - d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehren zugunsten Behinderter (Art. 22 BauG und Art. 85 ff BauV) einhalten,
  - e) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG und EnV) ausschöpfen, erwünscht ist die Verwendung alternativer Energien und die Erstellung gemeinsamer Heizanlagen sowie bei Neubauten die Wärmedämmung nach Minergiestandard.
  - f) die massgebenden Bestimmungen der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung einhalten.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat ist befugt
- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD) z.B. Modelle, Animationen, Materialmuster ...,
  - b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 45 – 47 BauG, Art. 47 BewD),
- f) *Fachinstanz*
- c) zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

**Art. 6****g) *Umgebungsgestaltungspläne, Emissionspläne***

<sup>1</sup> Sofern die Umgebung neu- oder wesentlich umgestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 4 und 5 sowie Art. 14 lit d BewD).

Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedung und Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück,
- c) Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.),
- d) Angaben zur Lage der vorgesehenen Bäume und Sträucher.

<sup>2</sup> Für Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten kann der Gemeinderat zusätzlich mit der Baueingabe Emissionspläne verlangen, z.B. zu Staub-, Lärm-, Geruchs- Dunstmissionen...

## B BAUVORSCHRIFTEN

### I Erschliessung

#### Art. 7

##### 1. Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn erstellt sein (Art. 7 BauG).  
Für die Einteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist der Richtplan Erschliessung der Gemeinde massgebend.

<sup>2</sup> Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 7 BauG, den Artikeln 3 ff BauV, Art. 85 SG und nach den rechtskräftigen Ueberbauungsordnungen.  
In einem Ueberbauungsgebiet kann bis zur vollständigen Ueberbauung vorläufig auf die Strassenabschlüsse, nicht aber auf die Kofferung verzichtet werden.

##### 2. Abstellplätze

<sup>3</sup> Was die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder betrifft, sind die Artikel 49-56 BauV sowie Artikel 16-18 BauG massgebend.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung, Begrünung und Organisation der Parkieranlagen machen.

<sup>5</sup> Im Übrigen sind die Bestimmungen des Strassengesetzes zu beachten.

### II Bauweise

#### Art. 8

##### 1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften sowie Anlagen für die Energiegewinnung und den Fernseh- und Radioempfang (Parabolspiegel) dürfen Landschafts-, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. (Art. 9 und 10 BauG, Art. 31 BauV)

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen, Tiefbauten und die Umgebungsgestaltung sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Volumen, Lage, Proportion, Dach-, Kamin- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, in der Detailgestaltung (betrachtet vom öffentlichen Raum resp. Aussichtslogen aus) sowie der Terrainveränderung so auszubilden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (bestehende Gliederungen von Häusern, Plätzen ...) gewahrt bleibt.

<sup>3</sup> Zum Schutz von Landschaften, Orts- und Strassenbildern kann im Baubewilligungsverfahren einer vorgesehenen störenden Baugestaltung (insbesondere ortsfremde Bau- und Dachformen) die Baubewilligung verweigert werden (Art. 9 und 10 BauG sowie Art. 4 BewD).

<sup>4</sup> Auch muss die Baubewilligung verweigert werden, wenn die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV nicht eingehalten sind.

## **Art. 9**

### **2. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist der Gemeinderat befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen.

Bepflanzungen, welche Träger von Krankheiten sein können (z.B. Gitterrost beim Wachholder) sollen gemieden werden. Von ansteckenden Krankheiten befallene Bepflanzungen müssen entfernt werden.

Aussenräume sind als Grünräume zu gestalten. Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten.

<sup>2</sup> Regenwasser muss bei Neubauten auf der Bauparzelle versickert werden, sofern dies technisch möglich ist. Ansonsten muss der Nachweis erbracht werden, dass es aus technischen, geologischen, hydrologischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich ist.

<sup>3</sup> Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.

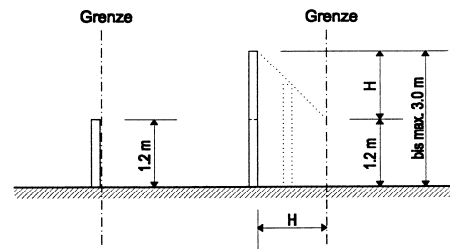
<sup>4</sup> Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1,20 m werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

<sup>5</sup> Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten zu wählen. Bepflanzungen, welche Träger von Krankheiten sein können (z.B. Gitterrost beim Wachholder) sollen gemieden werden. Von ansteckenden Krankheiten befallene Bepflanzungen müssen entfernt werden.

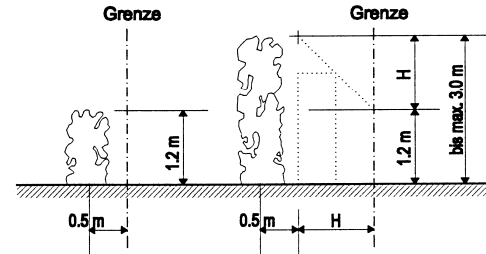
3. *Einfriedungen,  
Stützmauern,  
Böschungen*

<sup>6</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sowie Art. 80 SG i.V.m, Art. 55 ff SV. Die Messweise richtet sich nach den folgenden Skizzen.

a) *Mauern*



b) *Grünhecken*



Siehe dazu auch die  
Skizzen in Art. 2 BR

<sup>7</sup> Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Mauern, Einfriedungen und Böschungen einen Minimalabstand von 0,50 m von der Grenze einhalten.

**Art. 10**

4. *Baugestaltung*  
a) *Offene  
Bauweise*

<sup>1</sup> Sofern in Ueberbauungsordnungen nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 11 bis 18 BR, Art. 39 BR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 11 BR) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Artikel 75, Abs. 1 und 2 des Baugesetzes sowie Artikel 15 des Baureglementes.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

b) *Gebäude-  
stellung*

<sup>3</sup> Neubauten sind bei offener Bauweise rechtwinklig oder parallel zur Strasse zu stellen.

<sup>4</sup> Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

<sup>5</sup> Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann der Gemeinderat eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

### III Bauabstände

#### Art. 11

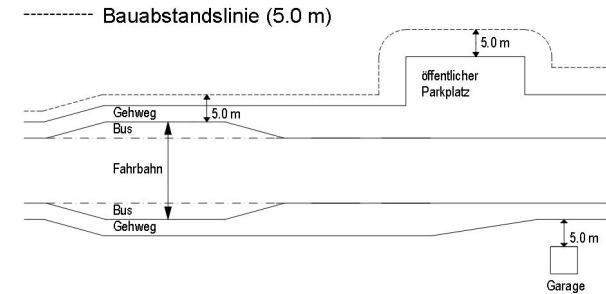
##### 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:

- a) gegenüber Kantonsstrassen min. 5.00 m
- b) längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen min. 3.60 m
- c) längs privaten (Fuss)Wegen min. 2.00 m

<sup>2</sup> Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

<sup>3</sup> Garagevorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand.  
Zum Strassenraum offene Unterstände dürfen längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen bis 3.6 m an die Grenze gestellt werden.



#### Art. 12

##### 2. Bauabstand zu Gewässern, Wald und Hecken

<sup>1</sup> Mit der Raumsicherung entlang des Limpachkanals und des Mülibaches soll der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen gesichert werden. Es gilt für sämtliche Bauten und Anlagen, auch Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreie Anlagen), ein Abstand von 15 m entlang des Limpachkanals und 8 m entlang des Mülibaches gemäss Art. 4a WBG.

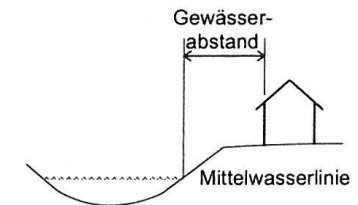
Innerhalb des Gewässerabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine naturnahe Gewässerraumgestaltung anzustreben.

Innerhalb des Gewässerabstandes kann die Gemeinde Renaturierungen vorsehen.

Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

Bei eingedolten Gewässern gilt ein Gewässerabstand von 5 m ab Rohrmitte

Im Uebrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG).



<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von 30 m einzuhalten (Art. 25 KwaG). Beim Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der zuständige Forstdienst Ausnahmen bewilligen.

<sup>3</sup> Der Bauabstand von Hecken und Ufergehölzen richtet sich nach dem Kant. Naturschutzgesetz und beträgt ausserhalb der Bauzone 10 m.

3. *Bauabstand zur überregionalen Gasleitung*

<sup>4</sup> Für Bauten im Abstand von 10 m beidseitig der Gasleitungen ist eine separate Bewilligung erforderlich gemäss Art. 28 des Rohrleitungsgesetzes (RLG) und Art. 26 der Verordnung dazu.

**Art. 13**

4. *Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen*

<sup>1</sup> Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des angrenzenden Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei der Ueberbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von halber Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m einzuhalten. (Vgl. Art. 30 BR)

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Ueberbauung.

**Art. 14**

5. *Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im Allgemeinen*

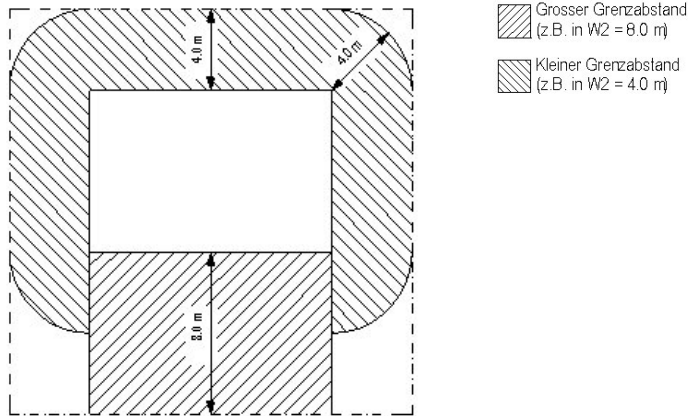
<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 34 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu den erwähnten Seiten und über Eck gemessen.

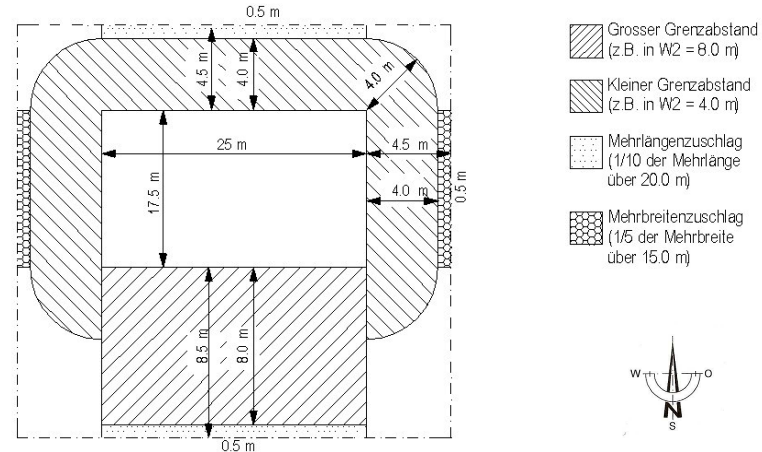
<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

<sup>4</sup> Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen (Längendifferenz der Seiten max. 10 %) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt der Gemeinderat die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

Gebäude ohne Mehrbreite und ohne Mehrlänge

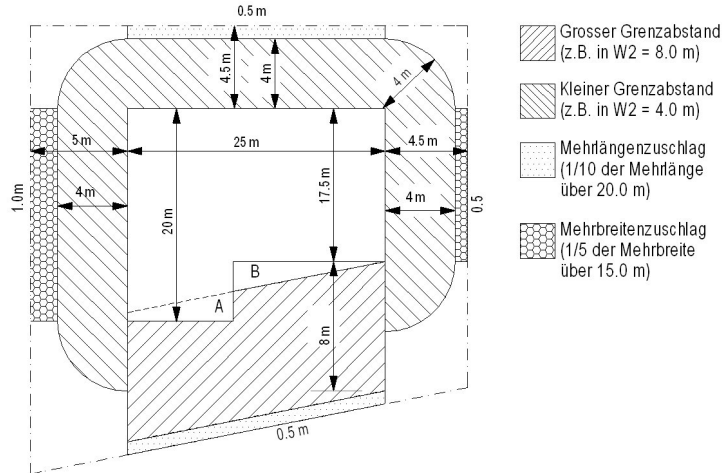


Gebäude mit Mehrbreite und mit Mehrlänge

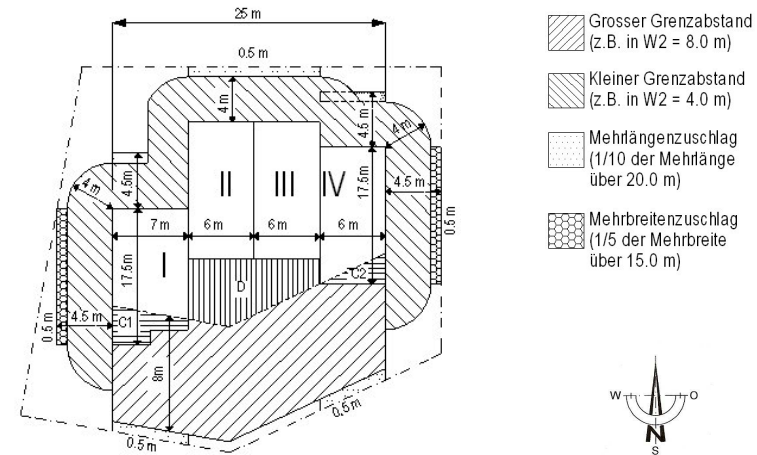


Die schraffierten Flächen (inkl. Mehrlänge und Mehrbreite) dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen (Grenzabstand).

Winkelbau



Die Fläche A darf maximal gleich gross sein wie die die Fläche B



- Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.
- Die Flächen C1 + C2 dürfen zusammen maximal gleich gross sein wie die Fläche D.
- Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (25 m) errechnet.
- Der westliche Gebäudeteil könnte an sich noch näher an die südliche Grundstückgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, (inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge), doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden.

**Art. 15****b) An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen) ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m auf das Geländer gemessen sowie 3 m ohne Geländer gemessen und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup>, nicht übersteigen.

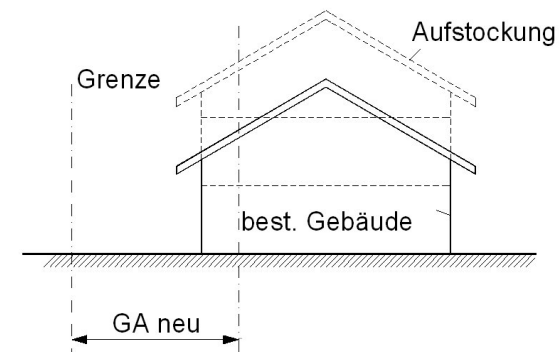
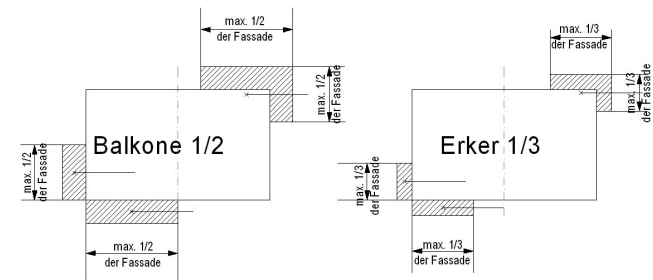
<sup>2</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten wie Gartenhallen, Wintergärten, gedeckte oder ungedeckte Schwimmbäder, Kaninchenställe und dgl., sowie kleinere landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, genügt allseitig (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen) ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m auf das Geländer gemessen sowie 3 m ohne Geländer gemessen und ihre Grundfläche 30 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

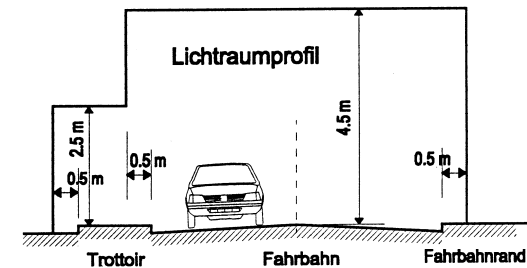
**Art 16****c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen bei Hauptbauten höchstens auf  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Fassadenlänge max. 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen. Erker dürfen höchstens auf  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge bis max. 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup> Bei An- und Nebenbauten nach Art. 15 BR dürfen ausschliesslich Vordächer max. 1 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>3</sup> Stockwerkaufbauten in der Flucht bestehender Gebäudemauern dürfen in den Grenzabstand hineinragen, sofern der Gebäudeabstand eingehalten werden kann.





<sup>4</sup> Keine Bauteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.

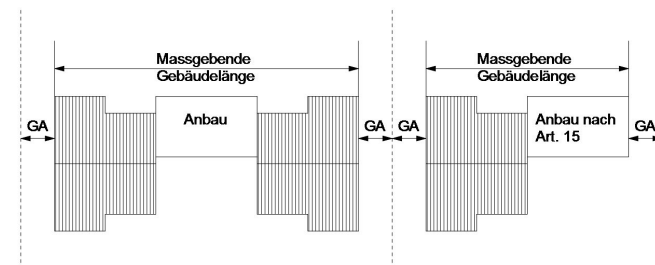
<sup>5</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Wenn die Fassade freigelegt ist oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist, muss bei dieser der kleine Grenzabstand eingehalten werden.

## Art. 17

d) *Näherbau,  
Grenzanbau,  
Zusammenbau*

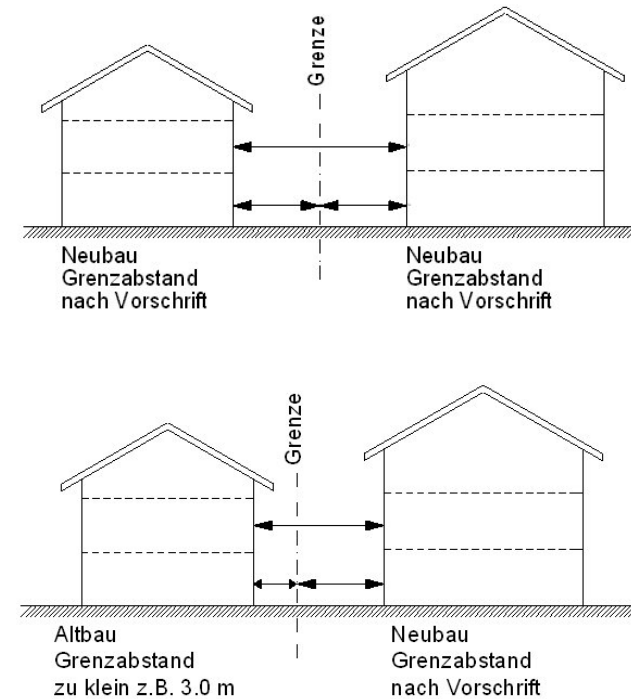
<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Artikel 10 BR sowie die Regelung für unterirdische Bauten gemäss Artikel 16 BR.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Art. 34 BR) gestattet.

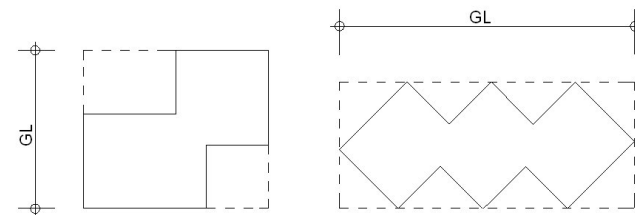


**Art. 18**

6. *Gebäudeabstände* <sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- <sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 15 BR kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2,00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- <sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.
7. *Gestaltungsfreiheit* <sup>4</sup> Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Abstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen gemäss Artikel 75 des Baugesetzes frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit).

**IV Gebäudelänge****Art. 19**

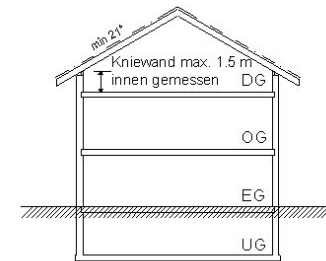
1. *Messweise* <sup>1</sup> Die Gebäudelänge der Gebäude und Gebäudegruppen (Art. 17 BR) ist auf die in Art. 34 BR festgehaltenen Masse beschränkt.
- <sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



## V Geschosse, Gebäudehöhe

### Art. 20

1. *Geschosszahl* <sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- <sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es bei offener Bauweise im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der betreffenden Fassadenlänge und max. 7,5 m Länge betragen.
- <sup>3</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.
- <sup>4</sup> Eine Kniewand im Dachgeschoss bis max. 1,50 m Höhe innen gemessen, vom Dachgeschossboden bis UK Dachsparren, ist in allen zweigeschossigen Zonen zugelassen.  
Wird die vorgeschriebene Kniewandhöhe überschritten, zählt der Dachraum als Normalgeschoss.

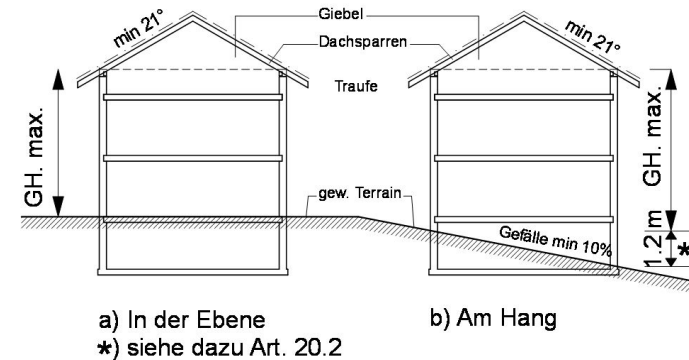


### Art.21

2. *Gebäudehöhe*  
a) *im Allgemeinen* <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.  
Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten, Verladerampen und dgl. werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge  $\frac{1}{2}$  der betreffenden Fassadenlänge und max. 7,5 m nicht überschreitet.

<sup>2</sup> Bei Haupt- und Nebenbauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

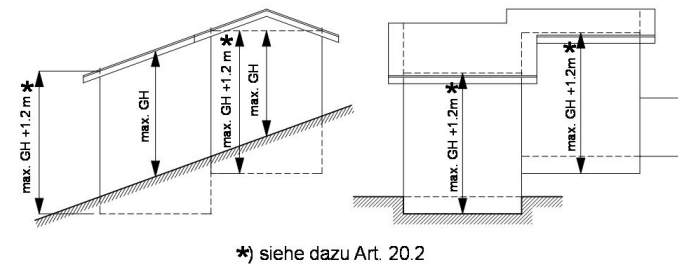
<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.



## Art. 22

### b) gestaffelte Gebäude am Hang

<sup>1</sup> Bei Gebäuden am Hang, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



## VI Dachausbau, Dachgestaltung

### Art. 23

#### Gebäude mit Dachraum a) Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- resp. Arbeitsräumen ist in allen Zonen im Dachraum auf maximal 2 Ebenen zulässig.

<sup>2</sup> Die feuerpolizeilichen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff der BauV) sind einzuhalten.

**Art. 24**

b) *Dachgestaltung* <sup>1</sup> Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (eventuell mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Walm- und Zeltdächer erlaubt. Auf landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden sind auch Pultdächer erlaubt.

<sup>2</sup> Bei An- und Nebenbauten (Art. 15 BR) sind Pultdächer und Flachdächer ausserhalb der Baugruppen des kant. Denkmalpflegeinventars erlaubt.

In der Dorfzone darf bei zweigeschossigen Hauptbauten ein Anteil von maximal  $\frac{1}{3}$  der gesamten Grundfläche des Hauptbaus als eingeschossiger Bauteil mit einem Flachdach überdeckt werden.



<sup>3</sup> Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen darf 21° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 34° (alte Teilung) nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein.

Pultdächer haben eine Neigung von 11 - 24° (alte Teilung) aufzuweisen.

Integriert in landwirtschaftliche Hausgruppen darf die Dachneigung für Haupt- sowie An- und Nebenbauten max. 45° betragen.

<sup>4</sup> Die Dachvorsprünge der Schrägdächer sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, bei Hauptbauten sollen die Dachvorsprünge mindestens aber 1 m betragen.

<sup>5</sup> Zur Dacheindeckung sind bei Hauptbauten und An- und Nebenbauten rotbraune bis dunkelbraune Tonziegel sowie flacher brauner bis dunkelbrauner Faserzementschiefer zu verwenden.

Bei An- und Nebenbauten sowie bei reinen Gewerbebauten ist die Verwendung von gewellten Faserzementplatten möglich. Zugelassen sind überdies alle Dacheindeckungsmaterialien, welche in der Farbe den erwähnten Materialien entsprechen.

**Art. 25**

**2. Dachaufbauten**

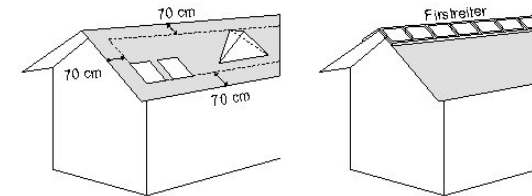
<sup>1</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster, Firststreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firststreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen).

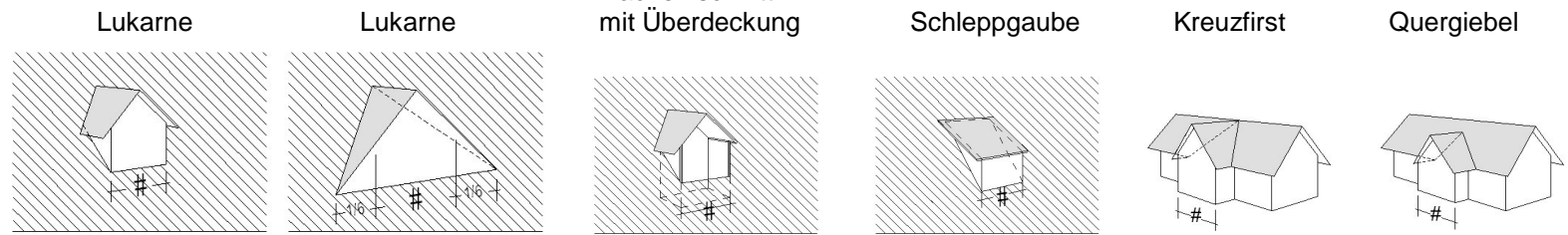
Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firststreiter zugelassen. (Vgl. dazu Art. 23<sup>1</sup> BR).

<sup>3</sup> Dachaufbauten (Firststreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses (bei Baugruppen des Bauinventars max.  $\frac{1}{3}$ ) aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 70 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max.  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge beanspruchen.

Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe. Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach.



<sup>4</sup> Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen (Art. 8 BR) unterzuordnen. Die Beurteilung richtet sich nach den "Gestaltungshinweisen für Aufbauten bei ländlichen Steildächern" (Publikation auf Gemeindeverwaltung erhältlich).



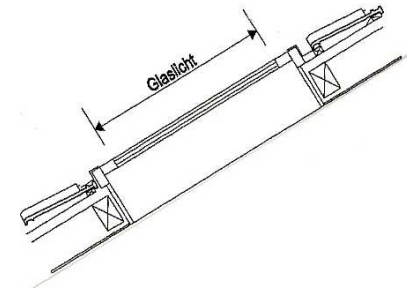
\* Bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten nicht zugelassen

# = anrechenbare Breite für Dachaufbauten

<sup>5</sup> Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1,25 m<sup>2</sup> (im Glaslicht) pro Fläche.

Die Dachflächenfenster haben eine hocheckige Form aufzuweisen.

<sup>6</sup> Die Bewilligung von Dachflächenfenstern und dgl. richtet sich nach Art. 64 BauV und Art. 5 des Bewilligungsdekretes.



### 3. *Sonnenkollektoren/ Photovoltaik- anlagen*

<sup>7</sup> Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden, sofern die Bestimmungen von Artikel 8 BR eingehalten werden können.

Die Bewilligung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen richtet sich nach Art. 6 des Bewilligungsdekretes.

Auf schützenswerten und erhaltenswerten Objekten des kantonalen Inventars (K-Objekte) ist der Einbau von Sonnenkollektoren nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege möglich. Zur Beurteilung werden die "Gestaltungshinweise für Kollektoren" (Publikation auf der Gemeindeverwaltung erhältlich) beigezogen.

### 4. *Antennen*

<sup>8</sup> Für Antennenanlagen gelten die Bestimmungen von Art. 9 BauG, Art. 17 BauV und Art. 4 BewD.

## C ZONENVORSCHRIFTEN

### I Allgemeines

#### Art. 26

##### 1. *Nutzung der Bauzonen*

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung in den Bauzonen und in der Landwirtschaftszone (Art. 34 BR).

<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Baureglementes bestehende Bauvolumen in den Bauzonen dürfen über das zulässige Mass nach Art. 34 BR hinaus voll ausgebaut werden, sofern die Vorschriften über Gesundheit, Ortsbildschutz, Abstellplätze, Spielplätze etc. eingehalten werden können.

<sup>3</sup> Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Baugrundstücke weiterhin in der Bauzone verbleiben. Die Zonenzuweisung wird nach Ablauf dieser Frist überprüft.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erhebt auf Neueinzonungsflächen (grösser 300 m<sup>2</sup>) Infrastrukturbeiträge.

<sup>5</sup> Auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden, soweit diese unterhalb der Grenzwerte liegen.  
Die Sanierung bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen innerhalb der Bauzonen bleibt möglich.

#### Art. 27

##### 2. *Landwirtschaftszone LWZ*

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG und weitere) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone gelten für Neubauten dieselben Masse wie in der Dorfzone D2. In der Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

<sup>3</sup> Für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, sind die Abstände zur Dorfzone aufgrund von Emissionsplänen (Art. 6 BR) festzulegen, haben aber jedenfalls einen Minimalabstand von 100 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Neue Zwinger, Ställe, Zucht-, Mastbetriebe mit Silobauten (innerhalb der Bauzone max. 16 m Höhe, ausserhalb der Bauzone max. 19 m Höhe) und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo diese bestehenden Bauernhausgruppen angegliedert werden können.

Standortbedingte Weideställe und Unterstände sind von dieser Regelung ausgenommen.

## II Bauzonen

### Art. 28

#### 1. Dorfzone D2

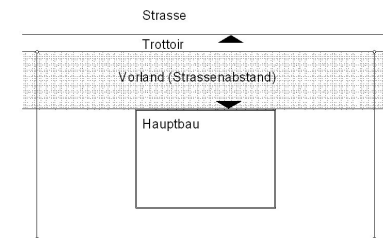
<sup>1</sup> Die Dorfzone D2 umfasst Gebiete in denen vielfältigste Nutzungen erlaubt sind. Zugelassen sind Laden-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen.

Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzone D2 beeinträchtigen, sind untersagt.

In der Dorfzone D2 sind Hauptbauten jedenfalls 2-geschossig zu bauen. Diese sind möglichst strassenbezogen zu erstellen.

Das Vorland ist bei Neubauten möglichst von Autoabstellplätzen freizuhalten.

Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.



<sup>2</sup> Neubauten in der Dorfzone D2 haben insbesondere auf die benachbarten schützenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen.

Neu-, An-, Neben- und Umbauten haben die Merkmale der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden, Bezug zum Strassenraum). Die Bauten sind ins natürliche Terrain (ohne wesentliche Anpassungen) einzufügen.
- b) Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen),
- c) Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Material),
- d) Fassadengestaltung (Material, Form, Farbe, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen. An- und Nebenbauten in Glas, Metall oder Beton sind zugelassen),
- e) Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien).

**Art. 29**

2. *Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht* <sup>1</sup> Insbesondere die Detailerschliessung in grösseren Bauzonen wird mittels Ueberbauungsordnungen geregelt (Art. 88 ff BauG).
- <sup>2</sup> Eine Ueberbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn die Detailerschliessung altrechtlich oder tatsächlich gesichert ist und im Wesentlichen nicht mehr als noch die Hausanschlüsse erstellt werden müssen.

**III Zonen für öffentliche Nutzungen****Art. 30**

1. *Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN* <sup>1</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) können die bestehenden Anlagen ergänzt und erweitert werden.  
Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.
- <sup>2</sup> Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Gebäudehöhe beträgt max. 8 m. Die Abstände richten sich nach Art. 13 BR.  
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.

**IV Erhaltungs- und Gestaltungsmassnahmen, Gefahrengebiete****Art. 31**

1. *Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen* <sup>1</sup> Die Klassifizierung der im Bauinventar sowie im Anhang IV und im Schutzplan aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen ist grundeigentümerverbindlich.  
Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte sowie erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die in einer Baugruppe des Bauinventars (K-Objekte) liegen, zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständigen Fachstellen bei.
- <sup>2</sup> Die im Schutzplan aufgeführten schützenswerten Objekte der Landschaft sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe (in aussergewöhnlichen Fällen unter Einbezug fachlicher Beratung) sind gestattet.  
Zur Pflege der schützenswerten Objekte der Landschaft erlässt der Gemeinderat eine Verordnung (Pflegemassnahmen zu schützenswerten Objekten der Landschaft.)

**Art. 32****3. Gefahrengebiete**

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

<sup>2</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe wird empfohlen eine Voranfrage einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde muss in diesen Gebieten zur Beurteilung der Baugesuche die kantonalen Fachstellen beiziehen.

<sup>3</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

<sup>4</sup> In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Auf die Darstellung der Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe wurde verzichtet, womit für das gesamte Gemeindegebiet welches keiner Gefahrenstufe zugeordnet wurde die nicht bestimmte Gefahrenstufe gilt. Vorbehalten sind ausschliesslich die im Zonenplan und im Schutzplan festgelegten Gefahrenstufen.

**Art. 33****4. Archäologische Bodenfunde**

<sup>1</sup> Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Baukommission und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

**V Baumasse****Art. 34****1. Masse**

<sup>1</sup> Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- fixen Geschosshöhen (GZ),
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL <sup>1)</sup>	ES
D2 / LWZ	4 m	7 m	8 m	2	30 m	III

<sup>1)</sup> Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden ist die Gebäudelänge frei

<sup>2</sup> In der Dorfzonen D2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.00 m lang oder über 15.00 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

## D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN

### Art. 35

#### 1. Gemeinderat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten und ist Baubewilligungsbehörde. Er beschliesst insbesondere über:

- a) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- b) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- c) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- d) die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften (Art. 122 BauV),
- e) die Ueberbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 32 und 33 BR).
- f) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...),
- g) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungstatthalter zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- h) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungstatthalter zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- i) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungstatthalter zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist.
- k) die Durchführung von Einigungsverhandlungen,
- l) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- m) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- n) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,
- o) die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungstatthalter.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat beschliesst über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Art. 36 / 140 BauG) und weitere ortsplannerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung und auf der Grundlage des Organisationsreglementes (OgR) der Gemeinde.

## **E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 36**

- 1. Widerhandlungen* Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff) vom Richter geahndet.

### **Art. 37**

- 2. Inkrafttreten* <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt wie die gesamte baurechtliche Grundordnung (Art. 1 BR) der Einwohnergemeinde Mülchi am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Es ersetzt die bisherigen Baureglements- und Zonenbestimmungen der Gemeinde Mülchi.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung		vom	_____
Vorprüfung		vom	_____
Publikation	im Amtsblatt	vom	_____
	im Amtsanzeiger	vom	_____
Öffentliche Auflage		vom	_____
Einspracheverhandlung		am	_____
Erledigte Einsprachen			_____
Unerledigte Einsprachen			_____
Rechtsverwahrungen			_____
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT MÜLCHI		am	_____
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE MÜLCHI		am	_____
Namens der Einwohnergemeinde	der Präsident		_____
	der Sekretär		_____
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: MÜLCHI		den	_____
		der Gemeindeschreiber	_____
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG			_____