

## **Baureglement**

---

Genehmigtes Exemplar, 22. Dezember 2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b>	<b>5</b>
<b>A Nutzungszonen</b>	
Art.1 Art der Nutzung	7
Art.2 Mass der Nutzung	9
Art.3 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	15
Art.4 Bauernhofzone	15
Art.5 Grünzone (GrZ)	17
Art.6 Bahnareal	17
Art.7 Landwirtschaftszone (LWZ)	17
Art.8 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
Art.9 Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO)	19
<b>B Qualität des Bauens und Nutzens</b>	
<b>Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>21</b>
Art.10 Grundsatz	21
Art.11 Bauweise, Stellung der Bauten	21
Art.12 Aussenraumgestaltung	23
Art.13 Dachgestaltung in den «Wohnzonen» und in den «Wohn- und Arbeitszonen»	23
Art.14 Dachgestaltung in den Arbeitszonen	25
Art.15 Attika	25
Art.16 Antennen	25
Art.17 Fachberatung	27
<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	<b>27</b>
Art.18 Energie	27

## **C BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

<b>Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden</b>	<b>29</b>
Art. 19 Abstand von öffentlichen Strassen	29
Art. 20 Baudenkmäler	29
Art. 21 Gewässerraum	31
Art. 22 Landschaftsschongebiete	33
Art. 23 Markante Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen	33
Art. 24 Archäologie	35
Art. 25 Fuss- und Wanderwege	35
Art. 26 Historische Verkehrswege	35
<b>Gefahrengebiete</b>	<b>37</b>
Art. 27 Bauen in Gefahrengebieten	37

## **D Straf- und Schlussbestimmungen**

Art. 28 Inkrafttreten	39
Art. 29 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	39

## **Genehmigungsvermerke**

## **E Anhang**

---

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitätsvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, das Räumliche Entwicklungskonzept und die Richtpläne der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Grundordnung ist sowohl für Behörden als auch für die einzelnen EigentümerInnen verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1)h

siehe Art. 3 BauG und Art. 82 BauG

## **Lesehilfe**

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

### **a. Qualitätssicherung**

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

### **b. Baurechtliche Grundordnung**

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

### **c. Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.

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.

### **d. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

### **e. 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.

---

In den Wohnzonen W sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) kleinere Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

In der Wohn- und Arbeitszone ist Gewerbe, welches das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigt, nicht zugelassen (Art. 89 ff. BauV).

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

# A Nutzungszonen

## Art.1 Art der Nutzung

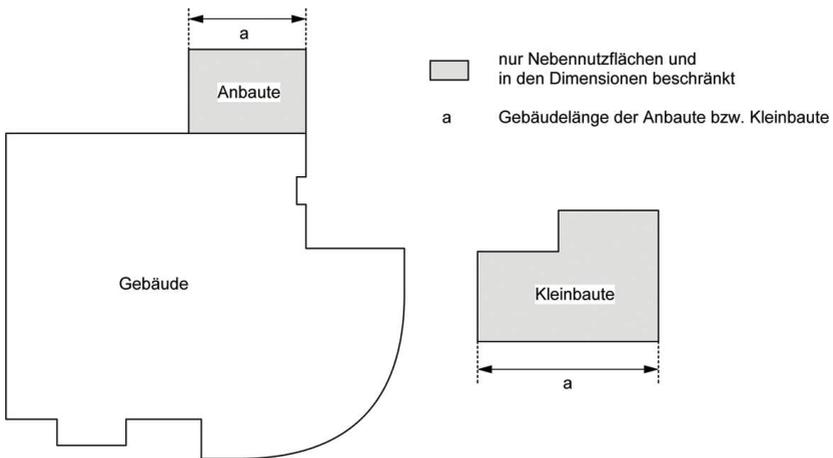
<sup>1</sup>Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W1 und W2	Wohnen, stilles Gewerbe (baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe, Büros, Praxen).	II
Wohn- und Arbeitszone	WA2 und WA3	Gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Büros , Läden sowie für Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe.	III
Arbeitszone	A2	Gewerbe-, Industrie- und Büronutzungen, Verkaufsgeschäfte bis 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche. Betriebe der Tierproduktion sind ausgeschlossen. Betriebe müssen insbesondere Art. 2 Abs. 5 der Luftreinhalteverordnung genügen.  Wohnen für die Betriebsleitung sowie für die an den Standort gebundenen Mitarbeiter ist gestattet.	III
Übrige Zonen:		Zone für öffentliche Nutzung (ZöN), Zone für Freizeit und Sport (ZFS), Bauernhofzone (BH), Grünzone (GrZ), Bahnareal, Landwirtschaftszone (LWZ), Zone mit Planungspflicht (ZPP), Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO). Gemäss Art. 3 bis Art. 9	

<sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann ab den Grundstücken in der Arbeitszone im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Verkehrlenkungsmassnahmen, namentlich für Lastwagen, erlassen.

---

kGA = kleiner Grenzabstand  
gGA = grosser Grenzabstand  
GH = Gesamthöhe  
GL = Gebäudelänge  
GB = Gebäudetbreite  
GZ = Geschosszahl  
SD = Schrägdach (Firstdach, Pultdach, etc.)  
FD = Flachdach



Skizzen zur Definition Kleinbauten und Anbauten gemäss BMBV vom 1. August 2011. Dabei werden die Begriffe wie folgt definiert:

Kleinbauten sind unbewohnt, d.h. es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, zweiseitig offene Pavillons und dergleichen.

Anbauten sind unbewohnt und enthalten nur Nebennutzflächen (beispielsweise Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrträume). Sie grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie mindestens ein zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile überschreiten.

## Art.2 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 bis 7 - die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GH in m	GL in m	GB in m	GZ
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	4.00 <sup>2</sup>	10.00	9.00	18.00 <sup>2</sup>	12.00	1
Wohnzone, 2 Geschosse	W2	4.00 <sup>2</sup>	10.00	13.00	25.00 <sup>2</sup>	15.00	2
Wohn- und Arbeitszone, 2 Geschosse	WA2	5.00	10.00	14.00	30.00	18.00	2
Wohn- und Arbeitszone 3 Geschosse	WA3	5.00	10.00	16.00			3
Arbeitszone	A2	5.00	5.00	SD: 14.00 FD: 10.00	40.00	30.00	-
Übrige Zonen	In den Folgenden Zonen gelten Art. 3 bis Art. 9. : - Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) - Zone für Freizeit und Sport (ZFS) - Bauernhofzone (BH) - Grünzone (GrZ) - Bahnareal - Landwirtschaftszone (LWZ) - Zone mit Planungspflicht (ZPP) - Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO)						

<sup>2</sup> Für Bauten über 14 m Gebäudelänge gilt in den Zonen W1 und W2 ein kleiner Grenzabstand von 5 m.

<sup>3</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für

a) Kleinbauten:

- priviler Grenzabstand GA min. 2.00 m
- Gesamthöhe GH max. 3.50 m
- Gebäudefläche GF max. in 60.00 m<sup>2</sup>

b) Anbauten

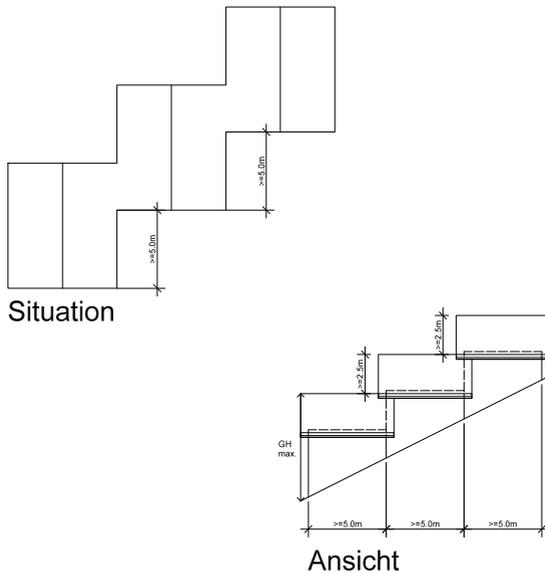
- privilegierter Grenzabstand GA min. 2.00 m
- Gesamthöhe GH max. 3.50 m
- max. 50% der Gebäudelänge gemäss den definierten Gebäudelängen in Art. 2 Abs. 1.

---

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Überschreiten Vor- oder Rücksprünge die zulässige Masse, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf) und müssen bei der Berechnung der Gebäude- und Grenzabstände berücksichtigt werden.

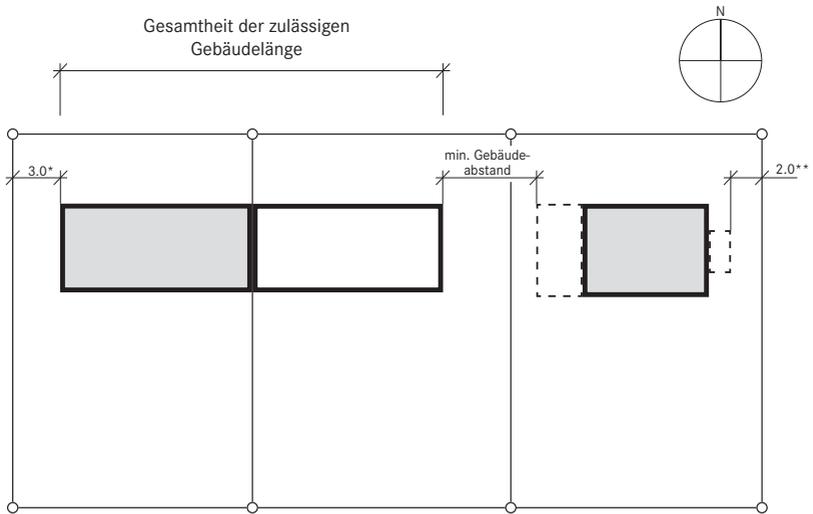


- c) Nachträgliche Gebäudeerweiterung / Erweiterung für Wohnen
  - \_ normale Grenzabstände
- d) Unterniveaubauten:
  - \_ privilegierter Grenzabstand GA min. 2.00 m
  - \_ zulässiges Mass OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über Fassadenlinie
- e) Unterirdische Bauten:
  - \_ privilegierter Grenzabstand GA min. 1.00 m
- f) Vorspringende Gebäudeteile:
  - \_ zulässige Tiefe max. 2.00 m
  - \_ zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
  - \_ Vordächer: zulässige Ausladung max. 2.50 m
- g) Rückspringende Gebäudeteile
  - \_ zulässige Tiefe max. 2.00 m
  - \_ zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- h) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
  - \_ in der Höhe: min. 2,50 m
  - \_ in der Situation: min. 5,00 m
- i) Geschosse:
  - \_ Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über ~~massgebendem Terrain~~ der Fassadenlinie
  - \_ Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,80 m
  - \_ Attikageschoss: zulässige Geschosshöhe max. 3.50 m

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG) sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen.

<sup>5</sup> Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.

<sup>6</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt.



-  bestehende Bauten
-  neue Bauten
-  An- Kleinbauten

\* vgl. EG ZGB Art. 79 (Anhang 3)

\*\* vgl. EG ZGB Art. 79a (Anhang 3)

<sup>7</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt und die Gesamtheit der zulässigen Gebäudelänge eingehalten wird. Die Zustimmung und die Einhaltung der Gesamtlänge ist ebenfalls erforderlich, wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Baute angebaut werden soll.

---

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

### Art.3 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

<sup>2</sup> In allen Zonen für öffentliche Nutzungen kann Art. 75 BauG sinngemäss angewendet werden.

<sup>3</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Schulräume, Turnhalle und Turnplatz, Lehrer- und Abwartswohnung	Es gelten die Masse der Wohn- und Arbeitszone, 3-geschos-sig (WA3).	- Ausbauten haben das Erscheinungsbild zu wahren. - Neubauten nur im Sinne von Ergänzungen des Bestehenden	II
B	Mehrzweckgebäude	Es gelten die Masse der Wohn- und Arbeitszone, 3-geschos-sig (WA3).	Die Gestaltung richtet sich nach den best. Bauten der Umgebung	III
C	Bad- und Sportanlage	Es gelten die Masse der Wohn- und Arbeitszone, 2 Geschos-sig (WA2)	Der Bezug zur Gürbe ist sicherzustellen.	III

### Art.4 Bauernhofzone

<sup>1</sup> In der Bauernhofzone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LSV.

<sup>2</sup> Bezüglich baupolizeilichen Masse gelten für landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone, 2 Geschosse (W2).

<sup>3</sup> Für Landwirtschaftliche Zweckbauten gilt:

- \_ Gesamthöhe GH = 13.00 m
- \_ Gesamthöhe Silos GH = 13.00 m
- \_ Gebäudelänge GL = 40.00 m

---

Hierfür gelten die Vorschriften nach Art. 88 ff. BauG und speziell diejenigen  
nach Art. 92 bis 96 BauG.

## **Art.5 Grünzone (GrZ)**

<sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

<sup>2</sup> Die Grünzonen bezwecken den Schutz von wichtigen Ansichten ortsbildprägender Bauten und den Schutz des Mühlebaches.

## **Art.6 Bahnareal**

<sup>1</sup> Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

<sup>2</sup> Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone, 2 Geschosse (WA2) gem. Art. 1 und Art. 2.

## **Art.7 Landwirtschaftszone (LWZ)**

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

<sup>2</sup> Es ist auf eine sorgfältige Setzung der Baukörper ins Landschaftsbild mit entsprechend guter architektonischer Gestaltung von Gebäude und Umgebung zu achten.

<sup>3</sup> Bezüglich baupolizeilichen Masse gelten für landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone, 2 Geschosse (W2).

<sup>4</sup> Naturwege sind grundsätzlich natürlich zu belassen.

<sup>5</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## **Art.8 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

<sup>1</sup> Die Zonen mit Planungspflicht müssen jeweils nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut werden, wobei die haushälterische Bodennutzung und die gute Integration in Siedlung und Landschaft im Vordergrund stehen. Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten die folgenden Bestimmungen:

<sup>2</sup> ZPP Nr. A «Dorf/Hof» (von Beschluss und Genehmigung sistiert)

*a) In dieser Zone ist eine der ländlichen Dorfsituation angepasste Ueberbauung zu realisieren. Die Nutzung soll gemischt sein. Gebäudevolumen, Dach- und Umgebungsgestaltung (bestockte Grünbereiche) und minimale Erschliessungs- und Hartplätze sind die Elemente, die in der Detailplanung besonderer Aufmerksamkeit bedürfen.*

*b) Es ist eine Wohnüberbauung, mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Dorfstrassenbereich, zugelassen. Bis in eine Tiefe von 20.00 m ab*

---

Fahrbahnrand der Dorfstrasse sind drei Geschosse zugelassen, wenn ein Geschoss dem Gewerbe oder einer Dienstleistung vorbehalten bleibt. Im übrigen sind zweigeschossige Bauten vorzusehen. Die Gesamthöhe beträgt 14.00 m für zweigeschossige und 16.00 m für dreigeschossige Bauten. Es sind Satteldächer mit gleichgeneigten Dachflächen vorgeschrieben. Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 0.5 und minimal 0.4 für die ganze Zone ( Variante NEU: GFZo, GFZu). Der Bauabstand von der Zonengrenze beträgt mindestens 5,00 m.

c) Die Ueberbauung orientiert sich an der bestehenden Umgebung (Topografie, Bauten und Bäume). Das Gebäude Nr. 9 ist in die Planung einzubeziehen. Die Parkplätze sind zusammenzufassen mit Zufahrt ab bestehender Einmündung in die Quartierstrasse Hof.

d) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II, entlang der Quartierstrasse Hof auf einer Tiefe von 20m die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> ZPP Nr. 1 «Zihlmatte»:

a) In dieser Zone ist eine Überbauung zugelassen, die die bestehende Überbauung im Osten ergänzt, sich von den Immissionen der Staatsstrasse durch entsprechende Nutzungszuweisung, Gebäudeorientierung und -gestaltung schützt und den Dorfeingang durch eine grosszügige Bepflanzung markiert.

b) Es ist eine zweigeschossige Wohnüberbauung zugelassen, die sich an der bestehenden Überbauung orientiert. Auf der Parzelle 220 ist eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Die Gesamthöhe beträgt max. 14.00 m, die Geschossflächenziffer max. 0.6 und min. 0.3. Entlang der Staatsstrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen und Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.

c) Die Zufahrt ist ab der Erschliessungsstrasse im Norden festzulegen.

d) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gem. Art. 43 Eidgenössischer Lärm-schutzverordnung.

## Art.9 Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO)

Die nachfolgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Überbauungsordnung und Erlass	ES
«Moosstrasse-Allmendstrasse», 28.09.2011	
«Zihlmatte» UeO mit Strassenplan, 13.04.2007	III
«Löhli» (Eggmatt), 16.05.1994	II
«Dorf/Hof», 25.11.1999	III / II
«Bächelmatt» Detailerschliessungsplan (11.04.1985)	

---

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Aussenräume: Diese sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Es sind standortheimische Pflanzen zu berücksichtigen.

## **B Qualität des Bauens und Nutzens**

### **Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild**

#### **Art. 10 Grundsatz**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass bezüglich der Wirkung des Objekts als Einzelbau und im Bezug zur Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> 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 die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

<sup>3</sup> Zur Beurteilung der Gesamtwirkung können mit der Baueingabe folgende Unterlagen verlangt werden:

- Situationsplan mit Darstellung allseitiger Nachbarbauten, wobei deren Hauptdachformen erkennbar sein müssen.
- Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente wie Bäumen, Sträuchern, Rasen oder Grasflächen.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, dass sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

#### **Art. 11 Bauweise, Stellung der Bauten**

<sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

---

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, Kehrtrichsammelstellen.

Neophyten dürfen nicht freigesetzt werden. Informationen zu invasiven gebietsfremde Pflanzen können bspw. bei der Stiftung Info Flora bezogen werden. Es wird zudem auf die „Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt“ (Freisetzungsverordnung, FrSV ) verwiesen.

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Als Dachlukarne versteht man jede Öffnung im Dach, die zur Belichtung oder Belüftung dient. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone. Die Vorschriften gelten ebenfalls für Lukarnen und Dachaufbauten, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordachs erstellt werden.

## **Art. 12 Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst waserdurchlässig zu gestalten.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben, die eine Änderung der Umgebungsgestaltung oder eine Terrainveränderung zur Folge haben, ist mit dem Baugesuch ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

## **Art. 13 Dachgestaltung in den «Wohnzonen» und in den «Wohn- und Arbeitszonen»**

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

<sup>2</sup> Für ein- und zweigeschossige Hauptgebäude sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Steildächer zu verwenden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 45° betragen.

<sup>3</sup> Auf dreigeschossigen Hauptgebäuden in der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind Flachdächer gestattet.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von der halben darunterliegenden Fassadenlänge zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen und Abs. 8 genügen. Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind untersagt. Dacheinschnitte und übereinanderliegende Dachaufbauten mit Ausnahme von übereinanderliegenden Dachflächenfenstern sind nicht gestattet.

<sup>5</sup> Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche. Firstoblichter werden nicht zu den übrigen Dachaufbauten gezählt.

<sup>6</sup> Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sowie übereinanderliegende Dachaufbauten und übereinanderliegende Dachflächenfenster sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.

<sup>7</sup> Hauptbauten haben allseitig einen Dachvorsprung von min. 1.00 m aufzuweisen.

---

Unter anderem sind möglicherweise besondere Funkanlagen, solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr, unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Arbeitszonen angewiesen.

<sup>8</sup> Für nach Abs. 4 und 6 zugelassene Dachflächenfenster gelten folgende Vorschriften:

a) Sie dürfen nicht näher als 0.60 m an die Firstlinie oder Fassadenflucht herangebaut werden.

b) Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine Lichtmassfläche von max. 1.40 m<sup>2</sup> aufweisen. Sie sind je Gebäude einheitlich entweder hochrechteckig oder quer anzuordnen. Zulässigerweise übereinanderliegende Dachflächenfenster dürfen zusammengefasst werden (Lichtmass max. 2.8 m<sup>2</sup>)

c) Mehrere nebeneinander- oder übereinander liegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt.

<sup>9</sup> Nebst Steildächern gem. Abs. 2 sind bei An- und Kleinbauten sowie bei nachträglichen, gegenüber dem Hauptbau punkto Gebäudelänge und -tiefe um mindestens die Hälfte reduzierten und in der Erscheinung klar untergeordneten Gebäudeerweiterungen auch Pultdächer und Flachdächer zulässig. Für solche Steil- und Pultdächer gelangt Abs. 7 zur Anwendung.

#### **Art. 14 Dachgestaltung in den Arbeitszonen**

<sup>1</sup> In der Arbeitszone sind symmetrisch geneigte Steildächer, Flachdächer und Pultdächer gestattet.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone sind Dachvorsprünge nicht zwingend.

#### **Art. 15 Attika**

<sup>1</sup> Das Attikageschoss kann auf maximal 2 Seiten fassadenbündig angeordnet werden, ohne dass es als Vollgeschoss zählt. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 2.0 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.

<sup>2</sup> In die vorgeschriebene Rückversetzung darf auf höchstens einer Seite ein Dachvorsprung um max. 1.5 m hineinragen.

<sup>3</sup> Auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Aufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter oder Liftaufbauten und andere technische Räume gestattet.

#### **Art. 16 Antennen**

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

---

<sup>2</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

<sup>3</sup> Antennen, ausser solche gemäss Abs. 4, sind in den übrigen Bauzonen nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

<sup>4</sup> Antennen für den Amateurfunk sind in den Bauzonen dann zulässig, wenn mit dem Baugesuch eine gültige BAKOM Konzession beigebracht wird.

## **Art. 17 Fachberatung**

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

## **Nachhaltiges Bauen und Nutzen**

### **Art. 18 Energie**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

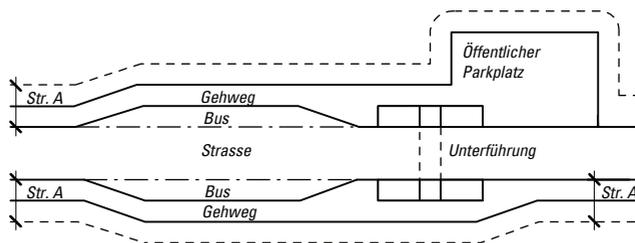
<sup>2</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

<sup>3</sup> Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich erneuerbare Energie (Sonne, Luft, Erdreich und Holz) zu nutzen.

---

### Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Strassenabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des Fahrbahnrandes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - - Strassenabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde  
Mühlethurnen vom 07.03.2002 und vom 14.02.2014.  
Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

# C BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

## Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

### Art. 19 Abstand von öffentlichen Strassen

Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen im Gemeindegebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Von Kantonsstrassen ist ein Strassenabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

### Art. 20 Baudenkmäler

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c (Kantonales Baugesetz), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

---

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die  
AHOP Raumbedarf Fließgewässer 2015.

Messweise vgl. Anhang 2, Seite 52/53

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

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid,  
ob ein Gebiet dicht überbaut ist oder nicht ist:

im Planerlassverfahren das AGR  
im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amts-  
bericht.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

## Pflege der Kulturlandschaft

### Art.21 Gewässerraum

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer beträgt:

Gewässerbezeichnung und Abschnitt	Gewässerraum
Gürbe	37 m
Mülibach ab Gürbe bis Dorfstrasse	15 m
Mülibach ab Dorfstrasse bis Gemeindegrenze	15 m
Englitsmooskanal	13.5 m
Eingedolte Gewässer	11 m

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse, bei eingedolten Gewässer je hälftig ab der Rohrachse gemessen.

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenen Interessen entgegenstehen.

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

---

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

Neophyten dürfen nicht freigesetzt werden. Informationen zu invasiven gebietsfremde Pflanzen können bspw. bei der Stiftung Info Flora bezogen werden. Es wird zudem auf die „Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt“ (Freisetzungsverordnung, FrSV ) verwiesen.

Die bezeichneten markante Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

## **Art.22 Landschaftsschongebiete**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen

<sup>2</sup> 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. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

<sup>3</sup> Für Baugesuche gilt Art. 17.

## **Art.23 Markante Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingezeichneten und im Anhang 5 des vorliegenden Reglements beschriebenen markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

<sup>2</sup> Fällungen können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume oder die Baumreihe für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellt.

<sup>3</sup> Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

---

Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im  
Sinne des Bundesrechts.

Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für den Schutz historischer  
Verkehrswege.

## **Art.24 Archäologie**

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

## **Art.25 Fuss- und Wanderwege**

<sup>1</sup> Die im kantonalen Sachplan Wanderrouthenetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu erhalten.

<sup>2</sup> Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages im Fuss- und Wanderwegnetz) bedürfen einer Bewilligung.

## **Art.26 Historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und weg begleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

---

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 Landschaft verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz 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 Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

## **Gefahrengebiete**

### **Art.27 Bauen in Gefahrengebieten**

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

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

---

## D Straf- und Schlussbestimmungen

### Art.28 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### Art.29 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

Instrumente der Grundordnung	Sonderbauvorschriften (Überbauungsordnung)	Richtpläne
- Baureglement (04.11.2002 mit Änderungen vom 13.04.2007 und 29.01.2008)	- «Schulhausareal» (27.05.1992)	- Schutzzonenplan und Richtplan (mit Reglement) (17.08.1994)
- Zonenplan Siedlung (04.11.2002 mit Änderungen vom 28.06.2006, 29.01.2008, 01.06.2012)	- «Bahnhofstrasse» Überbauungsordnung (12.10.1990, Revisionen/ Änderungen vom 03.07.1992)	- Perimeterrichtplan für die Erschliessung des Baugebiets (25.03.1982)
- Zonenplan Gefahren (29.01.2008)	- «Flöschägerten», Detailerschliessungsplan (14.03.1985)	- Strassenrichtplan (25.03.1982)
- Schutzzonenplan und Richtplan (17.08.1994)	- «Allmid» Detailerschliessungsplan (26.07.1984)	- Nutzungsrichtplan (25.03.1982).

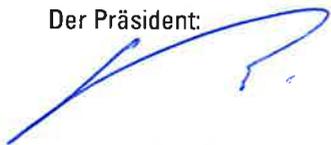
---

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	06.02.2014 bis 10.03.2014
1. Vorprüfung	10.06.2014 bis 07.05.2015
2. Vorprüfung	29.01.2015 bis 05.05.2015
Publikation im Amtsblatt	29.07.2015
Publikation im Amtsanzeiger	30.06.2015, 06.08.2015 und 20.08.2015
Öffentliche Auflage	01.08.15 bis 31.08.2015
Einspracheverhandlung	09.09.2015
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.09.2015	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 02.11.2015	
Abschliessende öff. Auflage: 07.01.2016 bis 05.02.2016	

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



Christian Kneubühl

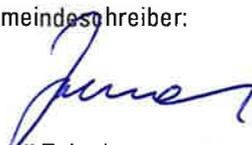
Der Sekretär:



Hansruedi Zahnd

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

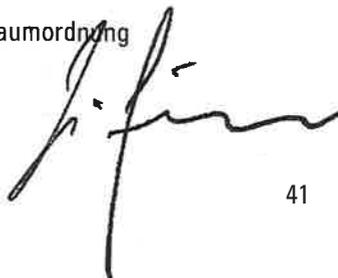
Mühlethurnen, 22. FEB. 2016 Der Gemeindegemeinschreiber:



Hansruedi Zahnd

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
des Kantons Bern

- 9. Nov. 2016



---

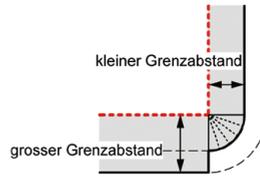
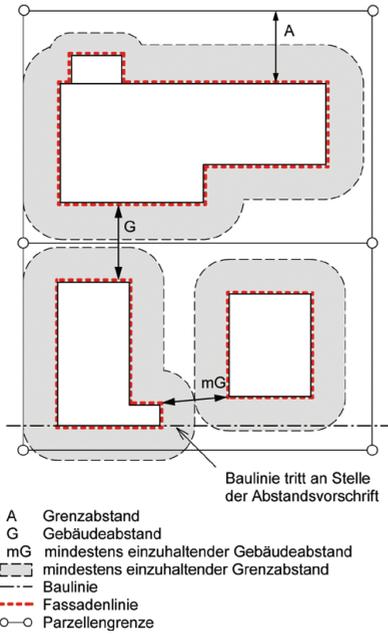
## **E Anhang**

- 1 Gesetze
- 2 Auswahl von Massen und Messweisen nach BMBV
- 3 Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen
- 4 Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude
- 5 Botanische Objekte Gemeinde Mühlethurnen im Zonenplan  
Landschaft und Naturgefahren

## Anhang 1

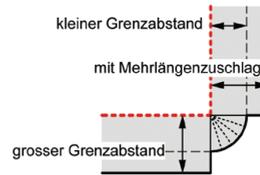
### Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEngG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 1. Mai 2014
RPV	Raumplanungsverordnung vom 1. Januar 2015
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907



 mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
 Fassadenlinie

### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



 mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
 Fassadenlinie

Kleiner und grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag

## **Anhang 2**

### **Masse und Messweisen**

#### **Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund**

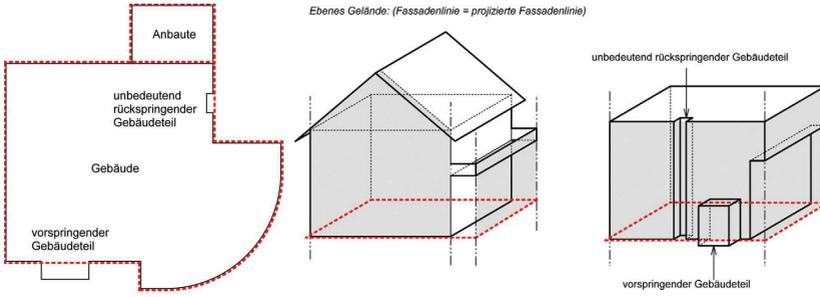
<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

<sup>2</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

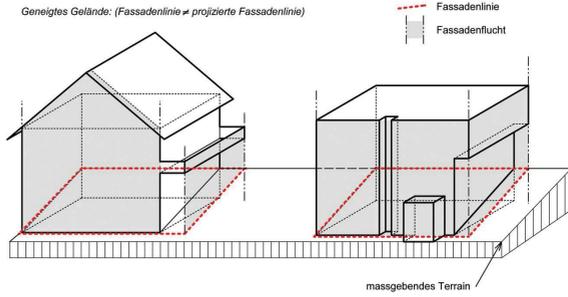
<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>4</sup> Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gGA) einzuhalten. In der Regel liegt er auf der besonnten Längsseite.

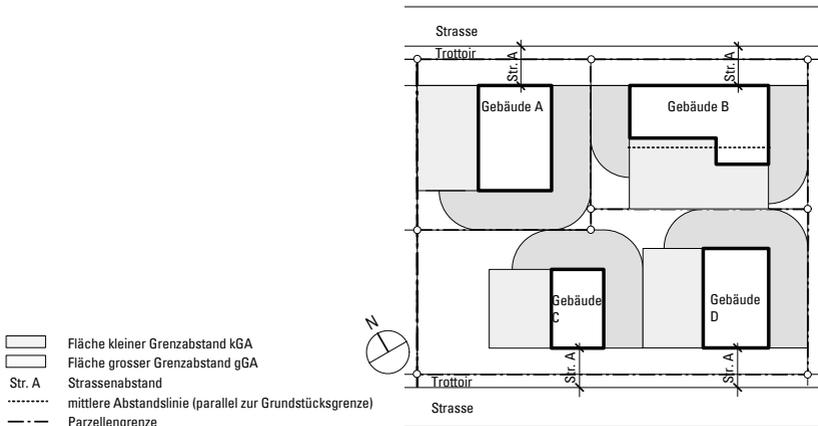
<sup>5</sup> Der grosse Grenzabstand ist gemäss nebenstehender Skizze auszumitteln; der kleine Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.



*Skizzen zur Definition projizierten Fassadenlinie und Fassadenflucht im ebenen Gelände gemäss BMBV vom 1. August 2011*



*Skizze zur Definition Fassadenflucht im geneigten Gelände gemäss BMBV vom 1. August 2011*



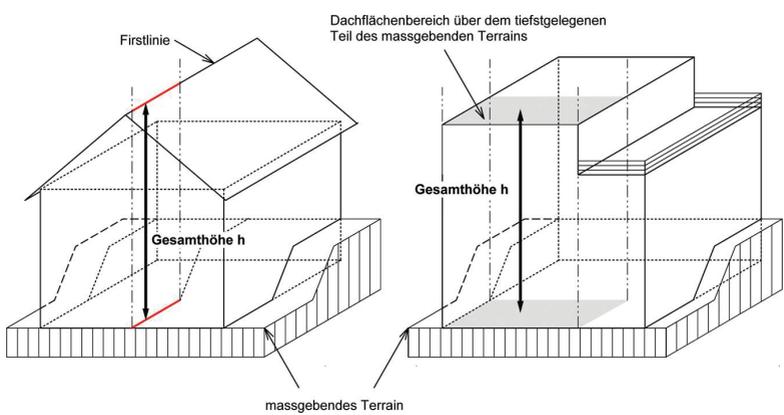
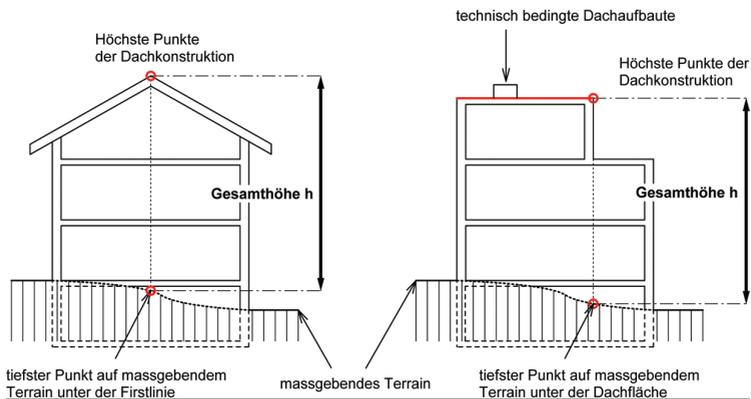
*Skizze zum Gebäudeabstand.*

## **Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

<sup>2</sup> Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der BauV (Art. 22) überschritten würden.

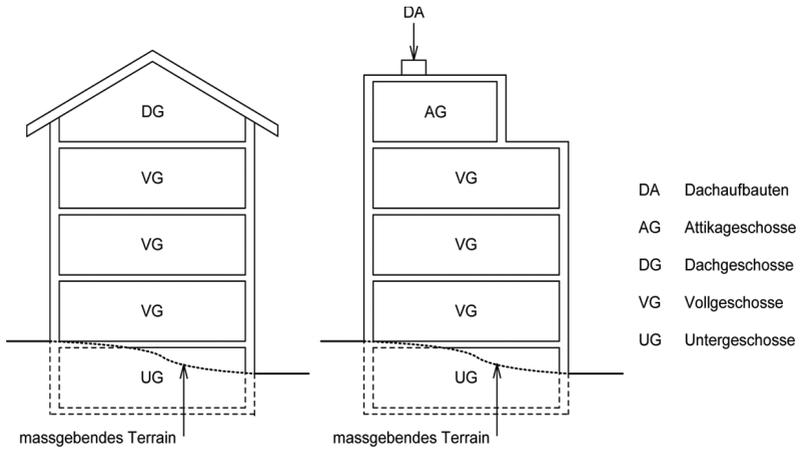


Skizzen zur Definition Gesamthöhe gemäss BMBV vom 1. August 2011

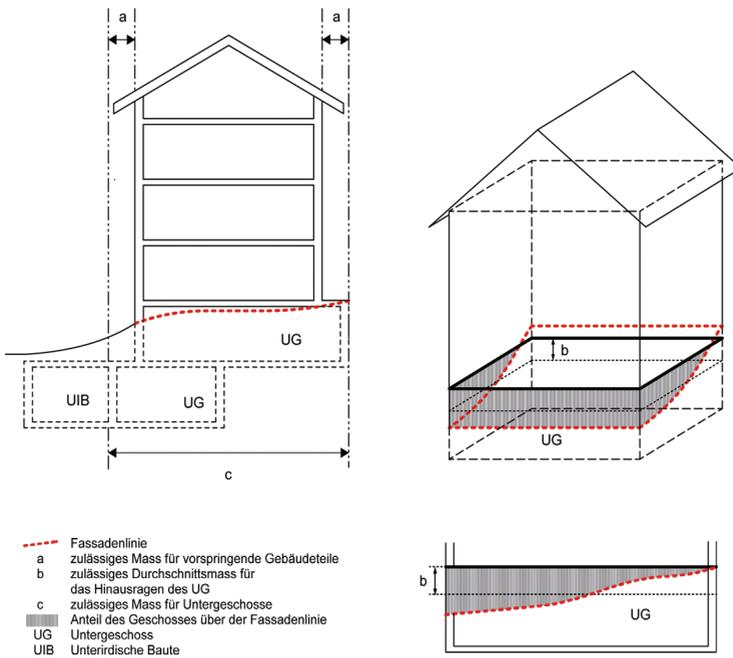
## **Gesamthöhe**

<sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach Art. 2.

<sup>2</sup> Gesamthöhe: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Skizzen zur Definition Vollgeschoss gemäss BMBV vom 1. August 2011



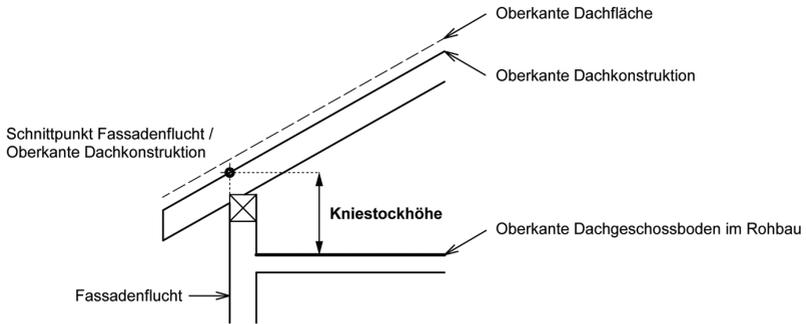
Skizzen zur Definition Untergeschoss gemäss BMBV vom 1. August 2011

## **Geschosse**

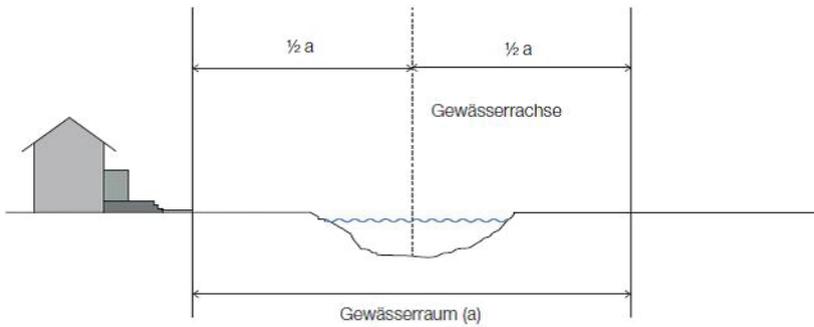
<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

<sup>3</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (vgl. Art.2).



Skizzen zur Definition Kniestockhöhe gemäss BMBV vom 1. August 2011



<sup>4</sup> Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn der Kniestock, mehr als das zulässige Mass misst (vgl. Art.2 Abs 3i).

### **Gewässerraum**

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. Bei eingedolten Gewässer wird er ab der Rohrachse gemessen.

## **Anhang 3**

### **Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen**

Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB

#### **Art. 79**

Grenzabstände

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

#### **Art. 79a**

An- und Nebenbauten

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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

#### **Art. 79b**

Vorspringende Bauteile

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

### **Art. 79c**

#### Abort- und Düngergruben

<sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

<sup>2</sup> 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.

### **Art. 79d**

#### Hofstattrecht

<sup>1</sup> Wird ein 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.

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

### **Art. 79e**

#### Brandmauern

##### a Pflicht

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

### **Art. 79f**

##### b Mitbenützung

<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

<sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

<sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.



## Art. 79i

### b Eigentum

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

## Art. 79k

### Einfriedungen

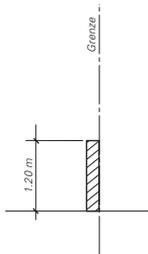
<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

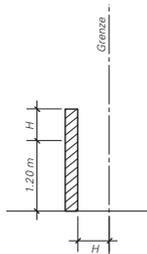
<sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

bis 1.20 m Höhe

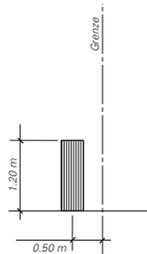


über 1.20 m Höhe

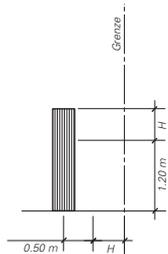


Grünhecken

bis 1.20 m Höhe



über 1.20 m Höhe



## Art. 79I

### Bäume und Sträucher

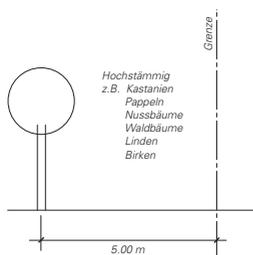
<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 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.

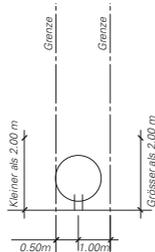
<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

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

Bäume

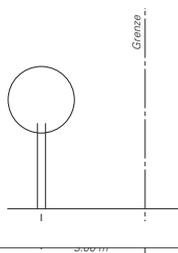


Ziersträucher

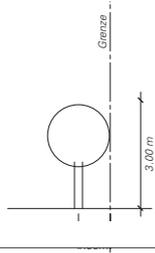


Obstbäume

Hochstämmig



Niederstämmig



### **Art. 79m**

#### Entzug von Licht und Sonne

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleeen.

### **Art. 79n**

#### Benützung von Mauern an der Grenze

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

### **Art. 79o**

#### Betreten des nachbarlichen Grundes

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. Anhang 4

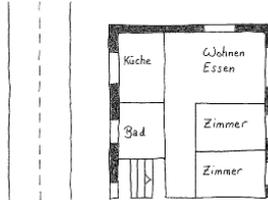
## Anhang 4

### Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude

Alle Lärmschutzmassnahmen an Gebäuden müssen frühzeitig (vor Baueingabe) mit der entsprechenden Lärmfachstelle abgesprochen werden.

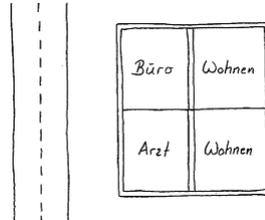
#### 1. Anordnung der Lärmempfindlichen Räume auf die ruhige Seite

Die Grundrisse sollen so gestaltet werden, dass die lärmempfindlichen Wohnräume auf der ruhigen Seite des Gebäudes angeordnet werden. Die lärmunempfindlichen Räume sind dabei auf die lärmige Seite hin orientiert. Lärmunempfindliche Räume sind: Treppenhaus, Korridor, Bad, WC, Abstellraum, Küchen mit einer Bruttobodenfläche ohne feste Einbauten von weniger als 10 m<sup>2</sup> etc.



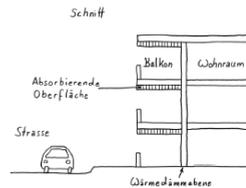
#### 2. Anordnung von Räumen in Betrieben auf die lärmige Seite

Bei Räumen in Betrieben gelten um 5 dBA höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte. Räume in Betrieben sind Büros, Arztpraxen, Coiffeur, Verkaufsläden etc. Sind die Grenzwerte um weniger als 5 dBA überschritten, können die Grundrisse so gestaltet werden, dass diese Räume auf der lärmigen Seite liegen. Keine Räume in Betrieben sind Schulen, Anstalten, Heime, Spitalzimmer, Hotelzimmer und private Büros in Wohnungen.



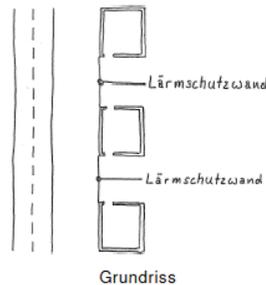
#### 3. Offene Balkone mit absorbierenden Oberflächen

Balkone mit massiven Brüstungen und schallabsorbierenden Oberflächen vermindern die Lärmbelastungen in den dahinterliegenden Wohnräumen. Eine besonders gute Wirkung wird erzielt, wenn nicht nur die Decke, sondern ebenfalls die Seitenwände, die Brüstung und allenfalls auch der Boden des Balkons absorbierend gestaltet werden.



#### 4. Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden

Eine Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden ist vor allem im städtischen Raum sinnvoll, wo es für eine „normale“ Lärmschutzwand zwischen Gebäude und Lärmquelle zu wenig Platz hat. Zwar wird damit die Frontfassade des Gebäudes zur Lärmquelle nicht geschützt, jedoch können mit Lüftungsfenstern gute Lösungen gefunden werden. Zudem wird mit einer solchen Lärmschutzwand auch der Aussenraum zwischen den Gebäuden vor Lärm geschützt.

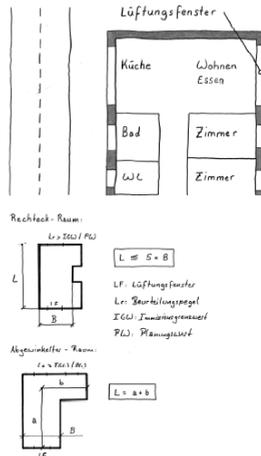


## 5. Lüftungsfenster mit Anordnung der Räume

Zusätzlichen Spielraum zur Grundrissgestaltung gegenüber der Massnahme unter (1.) kann mit den ‚Lüftungsfenstern‘ erzielt werden. Beim Lüftungsfenster gilt das am wenigsten lärmbelastete und zur Lüftung ausreichende Fenster eines Raumes als massgebender Ermittlungsort.

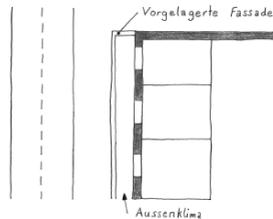
Für eine wirksame Raumlüftung gelten folgende Richtlinien:

- Die öffnere Fensterfläche des Lüftungsfensters muss mindestens 5% der Raumfläche betragen
- Die Länge L des Raumes darf nicht grösser als 5x die schmalste Stelle B sein (s. Skizze). Die Distanz B ist so zu messen, dass sie nicht von Wandteilen oder Einbauten unterbrochen wird.
- Bei abgewinkelten Räumen ist für L die Summe von a + b einzusetzen (s. Skizze).
- Die schmalste Stelle des Raumes B muss grösser als 1.5 m sein.



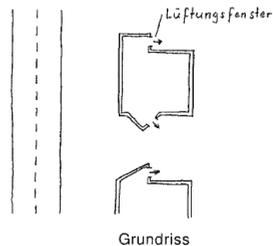
## 6. Vorgelagerte Fassade

Mit einer vorgelagerten Fassade als Lärmpuffer können die dahinterliegenden Räume vor Lärm geschützt werden. Die Fenster zur Lärmpufferzone dürfen als Ort der Lärmermittlung verwendet werden. In diesem Lärmpuffer muss Aussenklima herrschen. Damit in diesem Lärmpuffer Aussenklima herrscht, muss der Abstand zwischen der vorgelagerten Fassade und der Hauptfassade genügend gross gewählt werden. Zudem muss der Vorbau hinterlüftet werden. Die Konstruktion ist von einem Bauphysiker zu dimensionieren. Eine solche Lösung hat insbesondere bei Wohnnutzungen den folgenden Nachteil: Bei offenen Fenstern können Schall- und Geruchsemissionen von Raum zu Raum weitergeleitet werden.



## 7. Gestaltung der Seitenfassade

Wenn nicht alle lärmempfindlichen Räume auf der ruhigen Seite des Gebäudes angeordnet werden können, kann die seitliche Fassade so gestaltet werden, dass die Lüftungsfenster der ruhigeren Seite zugewandt sind.



Dieses Dokument bezieht sich in grossen Teilen auf das Dokument ‚Zusammenstellung von Lärmschutzmassnahmen‘ vom Amt für Umweltschutz, Bau und Lärm der Stadt Bern.

---

**Anhang 5****Botanische Objekte Gemeinde Mühlethurnen im  
Zonenplan Landschaft und Naturgefahren**

Nr.	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Bemerkungen
1	1	E	Birke	Moos	neben Gärten
2	2	BG	Tannen	Moos	neben Hütte
3	1	E	Linde	Moos	Baum geschnitten
4	1	E	Linde	Moos	Baum geschnitten
5	1	E	Birke	Moos	neben Hütte und Moosstrasse
6	1	E	Birke	Moos	neben Hütte bei Weg
7	1	E	Linde	Moos	Baum geschnitten
8	1	E	Nussbaum	Allmid	Schönes Exemplar
9	1	E	Linde	Allmid	an Strasse
10	5	BR	Linden	Bahnhof	Bäume geschnitten
11	6	BR	Jungbäume	Wohnsiedlung BH	ergänzen Linden Bahnhof
12	1	BG	Rotbuche	Schulhaus	Abschluss Sportplatz
13	1	E	Rotbuche	Schulhaus	prägt Strasse
14	1	E	Nussbaum	Mühlebach, Dorf	Torsituation mit Birke
15	1	E	Eiche sehr alt	Hecke Dorf	Baum zerfällt
16	1	E	Nussbaum	Rest. Adler	Baum angeschlagen
17	2	BG	Nussbäume	Mühlebach	bei Bauernhaus
18	1	E	Linde	Mühlebach	Baum geschnitten, in Kurve
19	2	E	Linden	Räbhubel	Hangkante
20	1	E	Esche	Mösliweg	entlang Böschung
21	1	E	Birke	Mösliweg	prägt Landschaft
22	1	E	Eiche	Freudegg-Hubel	auf Hubel, prägend
23	1	E	Linde	Mossstrasse/ Neumattstrasse	prägt Ortsbild

E = Einzelbaum

BG = Baumgruppe

BR = Baumreihe



