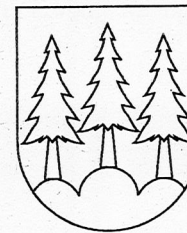


Einwohnergemeinde Langnau im Emmental



Baureglement

12. Juni 1994

INHALTSVERZEICHNIS

Art.		Seite
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
Art. 1	Geltungsbereich	6
Art. 2	Verhältnis zum Privatrecht	6
Art. 3	Besitzstandsgarantie	6
B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG		
I. Baubewilligungspflicht/Bauentscheid		
Art. 4	Baubewilligung	
	a) Erfordernis	7
Art. 5	b) Baugesuch	7/8
Art. 6	c) Voraussetzungen der Bewilligung	8
Art. 7	Verfahren	8
II. Erschliessung		
Art. 8	Grundsatz, Basis- und Detailerschliessung	8/9
Art. 9	Detailplanungspflicht	9
Art. 10	Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder	9
III. Kinderspielplätze		
Art. 11	Kinderspielplätze	10
IV. Gestaltung		
Art. 12	Gestaltung	10/11
C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN		
I. Bauweise		
Art. 13	Offene Bauweise	11
II. Bauabstände		
Art. 14	Bauabstand von öffentlichen Strassen	11/12
Art. 15	Bauabstand von Gewässern	12
Art. 16	Bauabstand vom Wald	12
Art. 17	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
	a) im allgemeinen	12/13
Art. 18	b) An- und Nebenbauten	13
Art. 19	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	13/14
Art. 20	Näherbau	14
Art. 21	Gebäudeabstand	14/15

III. Gebäudehöhe

Art. 22	Gebäudehöhe	16
	a) im allgemeinen	16
Art. 23	b) gestaffelte Gebäude	16
Art. 24	c) Firsthöhe	16

IV. Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 25	Gebäude mit Dachraum	16
	a) Dachausbau	16/17
Art. 26	b) Dachgestaltung und Dachform	17/18
Art. 27	Dachaufbauten	18
Art. 28	Flachdachbauten	18

V. Ausnützung

Art. 29	Ausnutzungs- und Ueberbauungsziffer	19
---------	-------------------------------------	----

VI. Sicherheit und Gesundheit

Art. 30	Konstruktionsvorschriften, Gesundheit, Sicherheit	19
Art. 31	Lärmschutz	19

D. ZONENVORSCHRIFTEN

I. Allgemeines

Art. 32	Bedeutung und Geltung	20
---------	-----------------------	----

II. Bauzonen

a) allgemeine Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 33	Verbindlichkeit	20
Art. 34	Wohnzonen WA und WB	20
Art. 35	Wohn- und Gewerbezone A und B (WGA und WGB)	20
Art. 36	Wohn- und Gewerbezone C (WGC)	21
Art. 37	Gewerbe- und Industriezone (G + I)	21
Art. 38	Massvorschriften zu den Zonen nach Art. 34 - 37	22
Art. 39	Bauten auf Bahnareal	22

b) Strukturierungszonen (im Zonenplan mit A - B bezeichnet)

Art. 40	Strukturierungszone allgemein	22
Art. 41	Zone A	22/23
Art. 42	Zone B	23

c) spezielle Vorschriften zur Gestaltung einzelner Gebiete
(im Zonenplan mit C - I bezeichnet)

Art. 43	Gebiet C	23
Art. 44	Gebiet D	23
Art. 45	Gebiet E	23/24
Art. 46	Gebiet F	24
Art. 47	Gebiet G	24
Art. 48	Gebiet H	24
Art. 49	Gebiet I	24

d) Zonen mit Planungspflicht

Art. 50	allgemein	25
Art. 51	ZPP Kehr Nr. I	25
Art. 52	ZPP Stämpfliareal Nr. II	25
Art. 53	ZPP Bernstrasse-Burgdorfstrasse Nr. III	26
Art. 54	ZPP unterer Hasenknubel Nr. IV	26
Art. 55	ZPP Bauernhofgruppe Oberstrasse V	26
Art. 56	ZPP Sonnegg Nr. VI	26
Art. 57	ZPP Hang Pflegeheim Bärau Nr. VII	26
Art. 58	ZPP Dorfkern Nr. VIII	27
Art. 59	Zonen mit Ueberbauungsordnung	27

e) Zonen für öffentliche Nutzung

Art. 60	Zone für öffentliche Nutzung	28/29
---------	------------------------------	-------

III. Landwirtschaftszone

Art. 61	Landwirtschaftszone	29
Art. 62	Stützpunkt Gohl	29/30
Art. 63	Silobauten	30

IV. Schutzzonen / -objekte

Art. 64	Grünzone Ilfis	30
Art. 65	Hangschutzzone	31
Art. 66	Einzelbäume	
	Kategorie I und II	31
Art. 67	Schützens- und erhaltenswerte Bauten	32
Art. 68	Archäologische Bodenfunde	32

E. ZUSTAENDIGKEIT DER GEMEINDEBEHOERDEN UND
BAUPOLIZEIORGANE

Art. 69	Zuständigkeit	33
---------	---------------	----

F. WIDERHANDLUNGEN

Art. 70	Widerhandlungen	34
---------	-----------------	----

Strukturerhaltungszonen

Stützpunkt Gohl	40-49
Spielplätze	62
	11/30

Ueberbauungsordnung	9/50 - 59
Ueberbauungsziffer	29
Umgebungsgestaltung	5
Unterirdische Bauten	19

Veloabstellplätze	10/71
Ventilatoren	30
Verfahren	7
Voranfrage	7
Vordächer	19

Waldabstand	16
Widerhandlungen	70
Wohnzone (WA und WB)	34
Wohn- und Gewerbezone (WGA und WGB)	35
Wohn- und Gewerbezone (WGC)	36
Wohnungen für Betriebspersonal	37

Zonen	32
Zone für öffentliche Nutzung	60
Zonen mit Planungspflicht	50-59
Zuständigkeiten	69
Zweiräder	10/71

Gebäudeabstand	21
Gebäudebreite	38
Gebäudehöhe	38
Gebäudehöhe allgemein	22
Gebäudelänge	38
Geltungsbereich	1
Gesundheit	30
Gestaffelte Gebäude	23
Gestaltung von Bauten und Anlagen	12
Gewässerabstand	15
Gewerbezone (G)	37
Grenzabstände	17/38
Grünzone Ilfis	64
Hangbauten	23
Hangschutzzone	65
Industriezone (I)	37
Inkrafttreten	72
Kinderspielplätze	11
Kulturobjekte	67
Landwirtschaftszone	61
Lärmschutz	31
Laubengänge	19
Lukarnen	27
Massvorschriften	38
Näherbau zur Grenze	20
Nebenbauten	13/18
Nutzungsumlagerung	65
Offene Bauweise	13
Pflanzvorschriften	3
Quergiebel	22
Schleppgauben	27
Schützenswerte Bauten und Anlagen	67
Schutzwürdige Bäume und Baumgruppen	66
Schutzzonen / -objekte	65/67
Schwimmbäder	18
Sicherheit	30
Silobauten	63
Strassenabstand	14

G. UEBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 71	Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder	34/35
Art. 72	Inkrafttreten	35

H. ANHAENGE

Anhang I	a) Grenzabstand von Strassen	36
	b) Grenz- und Gebäudeabstände	37-40
	c) Beispiele Dachformen	41
	d) Dachaufbauten	42
	e) Darstellung der Bezeichnungen	43
Anhang II	a) Schützenswerte Bauten und Anlagen	
	- in der Bauzone	44/45
	- in der Landwirtschaftszone	46/47
	b) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	
	- in der Bauzone	48-50
	- in der Landwirtschaftszone	51-53
Anhang III	Basiserschliessungsstrassen ausserhalb des Baugebietes	54
Anhang IV	Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB	55/56
Anhang V	a) Planerische und baupolizeiliche Abkürzungen	57
	b) Gesetzesabkürzungen	58
Anhang VI	Register	59-61

Die Einwohnergemeinde Langnau im Emmental gestützt auf die Vorschriften des Kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 und Artikel 72 Absatz 1 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 1. Juni 1990 erlässt das folgende

BAUREGLEMENT

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement - einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang I - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan sowie der Vermassungsgrundlage zum Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 2

Verhältnis zum Privatrecht

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Zivilgesetzbuches (Art. 667 bis 712 ZGB) und des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 bis 79i h EGzZGB) zu beachten.

Art. 3

Besitzstandsgarantie

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

² Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

Anhang VI

Register

Stichwort

Artikel

Abgase	30
Abstellplätze	10/71
Anbauten, unbewohnt, nicht gewerblich	13/18
Archäologische Bodenfunde	68
Attikageschoss	28
Aufenthaltsbereiche	11
Aufhebung bestehender Vorschriften	72
Ausnahmebewilligung zur Baubewilligung	6
Ausnutzungsziffer allgemein	29/38
Bahnabstand	39
Balkone	19
Baugesuch	5
Baubeginn, vorzeitig	4
Baubewilligung	4
Bauweise	13
Begrünen der Dachfläche	28
Besitzstandsgarantie	3
Bodenfunde	68
Dachaufbauten	27
Dachausbau	25
Dacheinschnitte	27
Dachflächenfenster	27
Dachform / Dachgestaltung	26
Dorfkern	58
Eigentumsbeschränkungen	2
Empfindlichkeitsstufe allgemein	31
Entlüftungen	30
Erschliessung des Baugrundes	8
Flächdächer	28
Flachdächer allgemein	26
Firsthöhe	24
Firstverglasungen	27

b) Gesetzesabkürzungen

BauG	=	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	=	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	=	Dekret des Kantons Bern vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren
EGzZGB	=	Einführungsgesetz des Kantons Bern vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	=	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
GO	=	Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Langnau vom 10. Juni 1990
KLSV	=	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	=	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	=	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	=	Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	=	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	=	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	=	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Baubewilligung
a) Erfordernis

b) Baugesuch

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG

I. Baubewilligungspflicht/Bauentscheid

Art. 4

¹ Bauten und Anlagen im Sinne des Baubewilligungsdekretes (BewD) dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des BewD über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis.

Art. 5

¹ Dem Baugesuch sind die im Dekret über das Baubewilligungsverfahren erwähnten Unterlagen beizulegen. Auf dem Situationsplan müssen die Nachbarbauten allseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite ersichtlich sein.

² Bei Neubauten und -anlagen sowie bei Baugesuchen mit wesentlichen Veränderungen der vorhandenen Aussenräume muss zusätzlich ein Umgebungsgestaltungsplan mit folgenden Angaben eingereicht werden:

- a) Hauszugänge, Gehwege, Zufahrten zu Garagen, Einstellhallen und Parkplätzen;
- b) Anordnung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder;
- c) Anordnung der notwendigen Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche (z.B. Gartensitzplätze);
- d) Terrainveränderungen mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain (Aufschüttungen, Abgrabungen), Böschungen, Stützmauern, Einfriedungen;
- e) die mit der Abfallentsorgung zusammenhängenden Massnahmen.

³ Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders schwierigen Verhältnissen ist die Baupolizeibehörde befugt, vom Gesuchsteller zusätzliche Unterlagen über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen, wie Angaben über die Konstruktion,

die farbliche Gestaltung der Bauten (Farbmuster), die Sicherheitsvorkehrungen, Fotomontagen, Modelle, detaillierte Aufstellungen über die Ausnutzungsziffer sowie Schattendiagramme.

Art. 6

c) Voraussetzungen der Bewilligung

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

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen.

³ Für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.

Art. 7

Verfahren

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Ein Bauwilliger kann seine Projektabsichten durch eine Voranfrage abklären lassen.

II: Erschliessung

Art. 8

Grundsatz, Basis- und Detailerschliessung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage, und wenn nötig bereits für den Baubeginn, gesichert sein (Art. 7 BauG; Art. 3 ff BauV).

Anhang V

a) Planerische und baupolizeiliche Abkürzungen

AZ	=	Ausnutzungsziffer
BGF	=	Bruttogeschossfläche
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
G	=	Gewerbezone
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Grünzone
HS	=	Hangschutzzone
I	=	Industriezone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
Se	=	Strukturerhaltungszone
UeO	=	Ueberbauungsordnung
WA	=	Wohnzone A
WB	=	Wohnzone B
WGA	=	Wohn- und Gewerbezone A
WGB	=	Wohn- und Gewerbezone B
WGC	=	Wohn- und Gewerbezone C
ZÖN	=	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht

9. Bäume und Sträucher

Art. 79 I

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

5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3.00 m für hochstämmige Obstbäume;

1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;

0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

² Als Norm für Klassierung, Begriff und Bau von Basis- und Detailerschliessung sowie die Beitragsleistung sind die kantonalen Bestimmungen massgebend.

³ Die Strassen der Basiserschliessung ausserhalb des Baugebietes sind im Anhang III aufgelistet.

Art. 9

Detailplanungspflicht

¹ Die Bauzonen der Gemeinde gelten als Zonen mit Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88 ff BauG).

² Der Erlass einer Ueberbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

³ Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der BauV (Art. 3 ff) entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

⁴ Die Baupolizeibehörde kann im Zusammenhang mit der Planung der Detailerschliessung weitere Angaben und Unterlagen verlangen, namentlich über die Parzellierung und den Nachweis der Ueberbaubarkeit des Plangebietes.

Art. 10

Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder

Für die Erstellung und Berechnung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder gelten die Bestimmungen des Parkplatzreglementes der Gemeinde.

III. Kinderspielplätze

Art. 11

Kinderspielplätze

¹Für Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäuser sind im Sinne der kantonalen Bestimmungen (Art. 15 BauG; Art. 44 ff BauV) Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche anzulegen und als solche zu erhalten.

IV. Gestaltung

Art. 12

Gestaltung

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

²Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung von Fassaden und Dach (Form inklusive Aufbauten und Sonnenkollektoren, Farbe, Material);
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

³Baugesuche werden vor ihrer Behandlung in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz (Kantonale Denkmalpflege, Heimatschutz, Ortsplaner) begutachtet:

Anhang IV

Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB (EGzZGB)

4. Abort- und Düngegruben

Art. 79 c

Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

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.

7. Stützmauern und Böschungen

a) Pflicht zur Errichtung, Ausführung

Art. 79 h

Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

8. Einfriedungen

Art. 79 K

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.

Für Grünhecken gelten um 0.50 m erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Anhang III

Basiserschliessungsstrassen ausserhalb des Baugebietes gemäss Art. 8

1. Gohlstrasse bis Gmünden
2. Frittenbachstrasse bis Aeugstmattbrücke
3. Dürsrütistrasse bis Oberdürsrüti
4. Eygässli
5. Hochwachtstrasse bis Kurhaus
6. Garteggstrasse, Ilfis - Wildmatt
7. Fansrütistrasse bis Rämis
8. Hühnerbachstrasse von der Moosbrücke bis Milchsammelstelle Schleifacker
9. Bäreggfeldstrasse bis Gemeindegrenze
10. Hapbach - Riegenen - Strasse
11. Wyttenbachstrasse bis Verzweigung Wyttenbach
12. Gmünden bis Lüderen

Offene Bauweise

Bauabstand von öffentlichen Strassen

- in Landschaftsschutzgebieten;
- in Dorfkernschutzzonen;
- bei den im Anhang zum Baureglement speziell bezeichneten Bauten gemäss Art. 67 GBR.

⁴Die Gemeinde fördert die Bestrebungen um Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Bauten und Quartiere. Sie unterhält zum Zweck der guten Gestaltung und des Ortsbildschutzes einen Fonds.

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I. Bauweise

Art. 13

¹Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die in diesem Reglement vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie, bei deren Fehlen den Strassenabstand einzuhalten.

²Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ist beschränkt. Unbewohnte nicht gewerbliche Anbauten im Sinne von Art. 18 GBR werden nicht mitgerechnet.

II. Bauabstände

Art. 14

¹Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von mindestens 5 m, von solchen der Detailerschliessung von mindestens 3.60 m und längs Fusswegen und selbstständigen Radwegen von 2 m einzuhalten. Der Bauabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes aus gemessen (siehe Anhang). Für bewilligungsfreie Bauten gelten die gleichen Abstände.

² Die Mindestabstände für Fuss- und Wanderwege nach Abs. 1 gelten nur unter Einhaltung des Gebäudeabstandes, das heisst, der reglementarische Grenzabstand ist bis Mitte des Verkehrsraumes einzuhalten (siehe Anhang).

³ Unterirdische Gebäudeteile, müssen mindestens 1 m von der Strassenlinie entfernt sein. Bei noch nicht voll ausgebauten Strassen kann die Baupolizeibehörde grössere Abstände verlangen.

⁴ Der Vorplatz von Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, mindestens 5 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

Art. 15

Bauabstand von Gewässern

¹ Entlang der Ilfis ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und Landschaft, in Bauzonen ein Abstand von 10 m und ausserhalb ein Abstand von 20 m zu wahren. Es wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

³ Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern das Wasserbaugesetz (WBG).

Art. 16

Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz (FoG) und beträgt mindestens 30 m.

Art. 17

Grenzabstand gegenüber
nachbarlichem Grund
a) im allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

Sieberli, ob.	991 A
Sieberli, unt.	992
Sieberli, unt.	992 A
Styggrat, unt.	994
Styggrat, unt.	995
Bluttenried	996
Bluttenried	996 A
Rechenhüttli	998
Bluttenriedli	1005
Bluttenriedschwand	1009 B
Rislau, ob.	1010 A

Schabenlehn, vord.	472	Unwillen	732 A
Neuhaus	473	Schwarzenbach, ob.	747
Kammerngrat	475 C	Schattboden	749
Im Bach	478	Bäregg	810
Brunnengrat	482	Bäregg	810 C
Grundgut	491	Bäregg	810 D
Labach	500	Bäreggfeld	811
Labach, ob.	501	Bäreggfeld	811 A
Bad	503 A	Bäreggfeld	812
Dorfberg	550 B	Hapbach, mittl.	846
Dorfberg	553 A	Hapbach, mittl.	846 A
Dorfberg	555	Hapbach, ob.	848
Dorfberg	555 A	Schindelegg	860 A
Dorfberg	556	Habegg, unt.	867 A
Dorfberg	557	Kammershaus, vord.	868
Dorfstöckern	562 A	Kammershaus, hint.	881
Giebel, vord.	615	Kammershaus, hint.	881 A
Giebel, vord.	616	Wallenstalden, unt.	885 A
Giebelfeld	619	Molentrog	887 A
Giebelfeld	619 A	Wytttenbach, ob.	891 A
Giebel, hint.	620	Wytttenbach, hint.	894 B
Giebelkellen	659	Hackboden	895
Giebelkellen	659 A	Olternen, unt.	896 A
Kreuzhöhe	660	Olternen, ob.	899
Mösli, ob.	661	Eglisbühl, ob.	904 A
Mösli, ob.	661 A	Eglisbühl, unt.	905 A
Katzbach, ob.	664 A	Wytttenbachscheuer	906 A
Langenegg, unt.	665	Aeschachen	907 A
Stoss, vord.	675	Kammershaus	911
Stössli	676 A	Kammershaus	911 B
Stoss, hint.	677	Kammershausscheuer	912 A
Stöckern, vord.	682	Wytttenmoos	917
Stöckern, vord.	682 B	Grindlen	918 F
Stöckern, hint.	683	ausser Grindlen	924 A
Oberegg	697	ausser Grindlen	924 B
Eggboden	698 A	Grindlenbach	925
Grat	699	Wydhaus	931 A
Grat	699 A	Wydhaus	931 B
Hauetershaus, vord.	710	Wydhaus	931 D
Obeningohl	712	Urstalden	936
Wiesenhalden	714	Wegechen, vord.	940 A
Wiesenhalden	714 A	Multen	942
Stadel, Biehenhaus		Schüssel	943
Baumgarten	717	Spitzenegg, mittl.	952 A
Gohl, Schulhaus	718	Rehbach, vord.	961
Matten, hint.	719	Schwändi	964 A
Matten, hint.	719 A	Steckengrat, ob.	966
Matten, vord.	720	Steckengrat, unt.	967
Matten, vord.	720 A	Steckengrat, unt.	967 A
Flederbach	723	Hauetershaus, hint.	970
Neumatt, hint.	725	Gmünden	985
Neumatt, hint.	725 A	Gmünden	985 B
Neumatt, vord.	726	Gmünden	987

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmal-
seite und die beschattete Längsseite eines
Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeits-
räume gilt er für alle Gebäudeteile.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die be-
sonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann
bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden
(siehe Anhang I b). Kann die besonnte Längs-
seite nicht eindeutig ermittelt werden
(keine Seite mehr als 10% länger als die
andern und bei Ost-West- Orientierung der
Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde
die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf
Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der
grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁴ Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig
zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet
die zulässige kürzeste waagerechte Entfernung
der Fassade (Umfassungswand) von der Grund-
stücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird
rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von
der Umfassungswand, sondern von der äusseren
Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und der-
gleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten
mehr als 50% einer Fassade bedecken.

Art. 18

b) An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den
dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren
bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzab-
stand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser
Bauten 4 m und ihre Grundfläche 50 m² nicht
übersteigen.

² Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nach-
bar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches,
an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut
werden kann.

³ Für Hallenbäder, gedeckte und offene
Schwimmbäder sowie überdeckte Sitzplätze gilt
allseitig der kleine Grenzabstand der betref-
fenden Zone.

Art. 19

c) Anlagen und Bau- teile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer,
Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden
und abgestützte) dürfen, von der Umfassungs-
mauer aus gemessen, höchstens 1.50 m in den
Grenzabstand hineinragen.

² Balkone und Laubengänge, die zusammen mehr als 50% der Fassadenfläche bedecken, gelten nicht als offene Bauteile im Sinne von Abs. 1. Sie sind zur Gebäudelänge bzw. -breite zu rechnen und haben den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten.

³ Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen höchstens bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain innerhalb des reglementarischen Grenzabstandes (bis OK fertiges Terrain gemessen) nicht mehr als 1.20 m überragen und bei denen höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder die freigelegte Fassade noch der Zugang und die Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

⁴ Unterirdische Bauten und Bauteile sind in der Regel mit dem gestalteten Terrain einzudecken. Die Baupolizeibehörde kann verlangen, dass solche Bauten ganz oder teilweise mit einer Kulturerdeschicht versehen und bepflanzt oder auf andere Weise befriedigend gestaltet werden.

Art. 20

Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher zur Grenze oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze (Art. 18 GBR).

² Bei fehlender nachbarrechtlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauteile ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 21

Gebäudeabstand

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

- in der Landwirtschaftszone

Eyschachen	41	Fuhren	219 B
Eyschachen	42	Moos	221
Eyschachen	45	Moos	222
Ey	48	Hüselmatte	321
Ey	48 A	Hüselmatte	322
Ey	48 C	Uebersrüti, unt.	325
Ey	49	Uebersrüti, ob.	326
Ey	49 A	Hüselmatte	340
Ey	49 B	Hüselmatte	341
Ey	50	Dürsrüti, unt. Bienenhaus	
Ey	50 A	Dürsrüti, unt.	391
Ey	50 B	Dürsrüti, unt.	391 G
Ilfis	51	Dürsrüti, mittl.	392
Ilfis	51 A	Dürsrüti, ob.	393
Ilfis	53	Gugger	394
Ilfis	65	Kehr	397
Ilfisboden	71	Pfaffenbach	402
Ilfisstalden	72 B	Pfaffenbach	403
Hirsmatt	76 A	Pfaffenbachscheuer	405 A
Mättenberg	80 B	Raingut	408 A
Mättenberg	80 C	Raingut	408 B
Mättenberg	81 A	Raingut	408 C
Gartegg	83 B	Raingut	408 D
Gartegg, mittl.	88	Schwandacker	415
Brügglen	93	Schwandacker	415 A
Brügglen	93 A	Stock, vord.	417
Brügglen	93 E	Stock, unt.	418 A
Aspi	95	Stock, ob.	419
Ilfis	105	Bauche	421 D
Tannen, hint.	134 A	Gräbli	423 A
Zwygarten	138	Gräbli, ob.	424
Grunzisegg	145 A	Im Bach	427
Grunzisegg	145 B	Aeugstmatt	432
Mühlebach	147 A	Hollern, ob.	438
Altenei, mittl.	163 A	Hollern, unt.	439
Altenei, ob.	164	Lihnen, hint.	442
Altenei, ob.	164 A	Lihnen, hint.	444
Hochwacht	170	Lihnen, hint.	445
Hochwacht	170 A	Lihnen, hint.	445 C
Hühnerbach	179 A	Lihnen, mittl.	446 B
Lingummen, unt.	188	Rafrüti	458 B
Lingummen, ob.	189 B	Lüderen	460
Stärenberg, ob.	190	Rafrüti, unt.	461
Stärenberg, ob.	190 A	Kühnihüttli	462
Stärenberg, mittl.	194	Kühnihüttli	462 A
Stärenberg, unt.	195	Hollerngrat	466
Katzengrat	200	Hollerngrat	466 B
Altenei	214	Dorfwald, unt.	469
Fuhren	219		

Schärischachen	800	Widerbergstrasse	1
Schärischachen	800 A	Widerbergstrasse	5
		Widerbergstrasse	7
Schlossstrasse	5 B	Widerbergstrasse	21
Schlossstrasse	11	Widerbergstrasse	23
Schlossstrasse	13	Widerbergstrasse	24
Schlossstrasse	16	Widerbergstrasse	29
Schlossstrasse	17	Widerbergstrasse	65
Schlossstrasse	21		
Schlossstrasse	22		
Schlossstrasse	23		
Schrattenweg	4		
Schrattenweg	5		
Schrattenweg	6		
Schrattenweg	7		
Schrattenweg	8		
Schrattenweg	9		
Schrattenweg	10		
Schrattenweg	11		
Schrattenweg	12		
Sonnweg	2		
Sonnweg	7		
Sonnweg	8		
Sonnweg	9		
Sonnweg	15		
Stegfeldweg	2		
Stegfeldweg	4		
Stegfeldweg	5		
Stegfeldweg	6		
Stegfeldweg	8		
Styggässli	3		
Styggässli	7		
Styggässli	9		
Viehmarktstrasse	1 A		
Viehmarktstrasse	2		
Viehmarktstrasse	4		
Viehmarktstrasse	6		
Waldegg	368		
Waldegg	368 A		
Waldegg	369		
Waldegg	369 A		
Waldegg	370		
Waldegg	370 A		
Waldegg	371		
Waldegg	371 A		

Gebäudehöhe a) im allgemeinen

² Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 18 GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ 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.

III. Gebäudehöhe

Art. 22

¹ 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 und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite, jedoch max. 6 m beträgt, und Giebfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet. Das gleiche gilt für Attikageschosse nach Art. 28 Abs. 2.

² Quergiebel und kreuzfirstartige Vorbauten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet, wenn sie gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge messen und an der Fassade nicht mehr als 2 m vorstehen.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf, vorbehaltlich Abs. 1, nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

	Art. 23	
b) gestaffelte Gebäude	¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.	
	² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.	
	Art. 24	
Firsthöhe	¹ Die Firsthöhe wird an den Giebelseiten vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zum Schnittpunkt der beiden Dachsparren (oberkant) gemessen.	
	² Die zulässige Firsthöhe ist gleich der gemessenen Gebäudehöhe (Art. 22 GBR) zuzüglich der halben Gebäudebreite, jedoch maximal 7.50 m höher als die zulässige Gebäudehöhe.	
	IV. Dachausbau, Dachgestaltung	
	Art. 25	
Gebäude mit Dachraum	¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche zulässig.	
a) Dachausbau	² Ueber dem Kehlgebälk ist maximal ein Geschoss für Wohn- und Arbeitsräume zulässig, sofern die Belichtung im Giebfeld erfolgen kann.	
	Art. 26	
b) Dachgestaltung und Dachform	¹ Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.	

Gerbestrasse	13 B	Hüselmatte	352 C
Gerbestrasse	28	Hüselmatte	352 D
Gerbestrasse	30	Hüselmatte	353
		Hüselmatte	354
Güterstrasse Passerelle		Hüselmatte	354 A
Güterstrasse	1	Hüselmatte	354 B
Güterstrasse	5	Hüselmatte	354 C
Güterstrasse	5 A	Hüselmatte	354 D
Güterstrasse	5 B	Hüselmatte	355
Güterstrasse	5 C	Hüselmatte	355 A
Güterstrasse	8	Hüselmatte	355 B
Güterstrasse	9	Hüselmatte	355 C
Güterstrasse	10		
Güterstrasse	17	Inseliweg	1
Güterstrasse	18		
Haldenstrasse	7	Kanalweg	10
Haldenstrasse	11		
Haldenstrasse	15	Kirchgasse	1
		Kirchgasse	7
Hansenstrasse	1		
Hansenstrasse	5	Marktstrasse	2
Hansenstrasse	6	Marktstrasse	4
		Marktstrasse	12
Hermistalden	401	Marktstrasse	14
		Marktstrasse	16
Hinterdorfstrasse	2	Marktstrasse	18
Hinterdorfstrasse	3		
Hinterdorfstrasse	14	Mühlegässli	2
Hinterdorfstrasse	17		
Hinterdorfstrasse	21	Oberfeldstrasse	2
Hinterdorfstrasse	23	Oberfeldstrasse	4
		Oberfeldstrasse	5
Höheweg	1	Oberfeldstrasse	6
Höheweg	3	Oberfeldstrasse	8
Höheweg	11	Oberfeldstrasse	10
Höheweg	13	Oberfeldstrasse	12
Höheweg	17	Oberfeldstrasse	15
Höheweg	23 A	Oberfeldstrasse	16
		Oberfeldstrasse	64 B
Hohgantweg	1	Oberfeldstrasse	75
Hohgantweg	2		
Hohgantweg	2 A	Oberstrasse	3 A
		Oberstrasse	3 C
Hübeli	365	Oberstrasse	5
Hübeli	377	Oberstrasse	7
		Oberstrasse	50
Hüselmatte	343	Oberstrasse	53
Hüselmatte	352		
Hüselmatte	352 A	Sägestrasse	35
Hüselmatte	352 B	Sägestrasse	37

b) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

- in der Bauzone

Alleestrasse	1	Bärenplatz	7	
Alleestrasse	5			
Alleestrasse	9	Bahnhofstrasse	1	
Alleestrasse	11	Bahnhofstrasse	17	
Alleestrasse	21	Bahnhofstrasse	30	
Alleestrasse	25			
Alleestrasse	27	Bernstrasse	14	
Alleestrasse	29	Bernstrasse	15	
Alleestrasse	31	Bernstrasse	17	
		Bernstrasse	23	
		Bernstrasse	35	
Bad	506 A			
Bad	506 B			
Bad	506 C			
Bad	506 D	Brennerstrasse	10 B	
Bad	507 A	Brennerstrasse	11	
Bad	507 B			
Bad	507 C	Burgdorfstrasse	1	
Bad	507 D	Burgdorfstrasse	8	
Bad	508 A	Burgdorfstrasse	10	
Bad	508 B	Burgdorfstrasse	22	
Bad	508 C	Burgdorfstrasse	35	
Bad	508 D	Burgdorfstrasse	52	
Bädligässli	12	Dorfbergstrasse	1 A	
Bädligässli	15	Dorfbergstrasse	5 A	
		Dorfbergstrasse	12	
		Dorfbergstrasse	13	
Bäraustrasse	1			
Bäraustrasse	35			
Bäraustrasse	39	Dorfstrasse	2	
Bäraustrasse	42	Dorfstrasse	11	
Bäraustrasse	45	Dorfstrasse	13	
Bäraustrasse	49	Dorfstrasse	15 A	
Bäraustrasse	53	Dorfstrasse	16 A	
Bäraustrasse	56	Dorfstrasse	16 B	
Bäraustrasse	57	Dorfstrasse	18	
Bäraustrasse	58 A	Dorfstrasse	18 A	
Bäraustrasse	59	Dorfstrasse	18 B	
Bäraustrasse	60	Dorfstrasse	20 A	
Bäraustrasse	60 A	Dorfstrasse	21	
Bäraustrasse	71	Dorfstrasse	27	
Bäraustrasse	71 B	Dorfstrasse	29	
Bäraustrasse	71 H			
Bäraustrasse	71 J	Gerbestrasse	4	
Bäraustrasse	72 E	Gerbestrasse	4 A	
Bäraustrasse	74	Gerbestrasse	5 A	
Bäraustrasse	82	Gerbestrasse	6	
Bäraustrasse	89	Gerbestrasse	7	
Bäraustrasse	97	Gerbestrasse	8	

Dachaufbauten

Lukarnen und Schleppgauben

Dacheinschnitte

² In den Dorfkernschutzzonen sind die Dächer mit naturroten bis dunkelbraunen Ziegeln, dunklen Eternitschiefern oder möglichst ähnlich wirkenden Materialien einzudecken. Für Hauptbauten sind Flachdächer untersagt.

³ Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Strukturhaltungszonen.

Art. 27

¹ Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Quergiebel. Dabei gelten die folgenden allgemeinen Vorschriften:

- seitlicher Randabstand min 2 m
- Abstand zur Firstlinie min. 1/3 DH
- Abstand zu Dachfuss (Traufe) min. 1 m
- Abstand zu Grat und Kehle min. 60 cm

Die Kombination von verschiedenartigen Dachaufbauten auf einem Dach ist mit Ausnahme von Dachflächenfenstern nicht zulässig. Die Breitenmasse der Dachaufbauten und der Dachflächenfenster sind kumuliert zu berechnen.

Die Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung (Material, Farbton) auf das Dach abgestimmt sein.

Die Gesamtbreite darf pro Dachseite nicht grösser sein als 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses.

² Es darf kein Teil über die Fassadenflucht hervorspringen. Der Dachfuss (Traufe) ist bei Schleppgauben durchzuziehen. Die einzelnen Aufbauten dürfen höchstens eine Breite von 2.50 m aufweisen. Zwischen den Aufbauten ist ein Abstand von wenigstens 1.50 m einzuhalten. Die Neigung von Schleppgauben darf nicht weniger als die Hälfte der Neigung der Steigung des Hauptdaches betragen. Die Höhe beträgt bei Lukarnen max. 2.50 m, bei Schleppgauben max. 1.40 m. Bei Dachaufbauten mit Dacheinschnitt ist die gesamte Höhe massgebend.

³ Dacheinschnitte unterliegen den gleichen Abstand- und Grössenvorschriften wie Schleppgauben. Ausserhalb der Bauzonen sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

Dachflächenfenster in
den Bauzonen

⁴ Die Fläche ist pro Fenster auf 1.40 m² (ausserkant Rahmen) beschränkt, wobei die Breite max. 1.00 m und die Höhe max. 1.60 m betragen darf. Die Fensterstürze oder die Fensterbänke müssen pro Reihe die gleiche Höhenkote aufweisen. Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen.

Dachflächenfenster
ausserhalb der Bau-
zonen

⁵ Die Breite von Dachflächenfenster beträgt max. 0.80 m und die Höhe max. 1.40 m. Im übrigen gelten die Vorschriften von Abs. 4.

Firstverglasungen

⁶ Für Firstverglasungen gilt der Randabstand (Abs. 1) nicht. Die zulässige Höhe in der Dachneigung gemessen beträgt maximal 1.20 m.

Art. 28

Flachdachbauten

¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

² Das Attikageschoss ist allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Davon sind ausgenommen:

- Treppenhäuser
- Die beschattete Längsseite, sofern das Attikageschoss nicht grösser ist als 60% der Dachgrundfläche und der allfällig von der Ueberschreitung der zulässigen Beschattungsdauer gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV betroffene Nachbar seine Zustimmung erteilt.

³ Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 22 GBR) nicht mitgezählt, wenn die Attika gemäss Abs. 2 nicht zurückgesetzt werden muss.

⁴ Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Lifteinbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus.

⁵ Nicht begehbare Flachdächer, die eine Fläche von mehr als 40 m² aufweisen, sind zu begrünen.

Habegg, unt.	867 B
Kammershaus, vord.	868 A
Kammershaus, mittl.	880 A
Wallenstalden, ob.	886 A
Wyttlenbach, vord.	892 A
Hackboden	895 A
Olternen, mittl.	897 A
Kurzengohl	908
Kurzengohl	908 A
Kammershausscheuer	913
Kammershausscheuer	913 A
Grindlen	918
Grindlen	918 A
Stierenboden	919 B
Grindlen, ob.	922 A
Wydhaus	931
Urstalden	936 A
Multen	942 A
Oberlehn	948
Oberlehn	948 A
Hauetershaus, hint.	970 A
Gmünden	985 D
Styggrat, unt.	994 B
Lohngrat, unt.	1001 C

- in der Landwirtschaftszone

Eyschachen Brücke	
Eyschachen	41 B
Eyschachen	46
Ey	48 D
Ilfis	65 A
Ilfisboden	71 A
Mättenberg, ob.	82 A
Gartegg	83
Gartegg	84
Gartegg	86
Gartegg	86 A
Gartegg	86 B
Gartegg	87
Gartegg, mittl.	89
Gartegg, mittl.	89 A
Gartegg, mittl.	89 B
Gartegg, mittl.	89 C
Brügglen	93 B
Brügglen	93 D
Aspi	95 E
Hängelen, vord.	104 A
Ilfis	105 A
Tannen, vord.	130 A
Zwygarten	138 A
Brachli	148
Moos	154
Altenei, unt.	162 B
Alteneischürli	165 A
Hochwacht	170 B
Ramseren	197
Ramseren	197 A
Ramseren	199
Altenei	217
Altenei	217 A
Moos	222 A
Dürsrüti, unt.	391 A
Dürsrüti, unt.	391 D
Dürsrüti, mittl.	392 A
Dürsrüti, ob.	393 A
Pfaffenbach	402 A
Raingut	408
Stock, ob.	419 A
Vor im Bach	422
Vor im Bach	422 A
Hollern, ob.	438 A
Hollern, unt.	439 A
Lihnen, hint.	445 B
Lihnen, vord.	447 A
Rämis, ob.	463 B
Rämis, ob.	463 C

Hollerngrat	466 A
Egg	474 A
Brandhalden	487 B
Labach, unt.	500 A
Labach, ob.	501 A
Dorfberg	552
Dorfberg	553
Dorfberg	554
Dorfberg, ob.	559 B
Dorfstöckern	562
Dorfgrund	564 A
Giebel, vord.	615 C
Giebel, mittl.	617
Giebel, mittl.	617 A
Lehn	621
Lehn	621 A
Fansrüti	663
Fansrüti	663 A
Langenegg, unt.	665 C
Langenegg, mittl.	666 A
Langenegg, mittl.	666 B
Langenegg, ob.	668 B
Stoss, vord.	675 A
Stöckern, hint.	683 B
Egg	695 A
Oberegg	697 B
Hauetershaus, vord.	710 B
Obeningohl	712 A
Obeningohl	712 B
Obeningohl	713
Obeningohl	713 A
Wiesenhalden	714 B
Stadel	715
Stadel	715 A
Baumgarten	717 A
Flederbach	723 A
Vogelsang	724
Vogelsang	724 A
Neumatt, vord.	726 A
Bäregg	810 A
Bäreggfeld	813
Hapbach, unt.	845 A
Winkel	849
Winkel	849 A
Winkel	849 B
Riegenen, vord.	856 A
Riegenen, mittl.	858
Riegenen, ob.	859 A
Habegg, ob.	866
Habegg, unt.	867

Ausnutzungs- und Ueberbauungsziffer

Konstruktionsvorschriften, Gesundheit, Sicherheit

Lärmschutz

V. Ausnützung

Art. 29

¹Für die Begriffe der Ausnützungsziffer und Ueberbauungsziffer gelten die Definitionen der Art. 93 und 96 BauV.

²Die zulässigen Masse richten sich nach Art. 38 GBR. Vorbehalten bleibt Absatz 3.

³Beim Ausbau von bestehenden Hauptgebäuden, die vor der Gemeindeabstimmung über dieses Reglement bewilligt wurden, erhöht sich das Mass der zulässigen Ausnützung, soweit für den Ausbau innerhalb des bestehenden Volumens erforderlich. Ein solcher Ausbau bedingt die Einhaltung sämtlicher einschlägiger Bestimmungen und ist nicht erlaubt für Gebäude, die aufgrund von Ueberbauungsordnungen bewilligt wurden..

⁴Entlang der Schloss- und Hinterdorfstrasse kann die Fläche der schmalen Hangschutzzone bei der Berechnung der Ausnützungsziffer der gleichen Parzelle angerechnet werden.

VI. Sicherheit und Gesundheit

Art. 30

¹Für die Konstruktionsvorschriften, Gesundheit und Sicherheit sind die kantonalen Bestimmungen massgebend.

²Die Standorte von Entlüftungen unterirdischer Sammelgaragen müssen so optimiert werden, dass Wohn- und Arbeitsräume, Hauseingänge, Erholungs- und Spielplätze bei den Gebäuden nicht durch Abgase und Ventilationsgeräusche beeinträchtigt werden.

Art. 31

¹Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes massgebend.

²Es gelten die im Schutzzonenplan aufgeführten Empfindlichkeitsstufen soweit diese nicht in einer Ueberbauungsordnung geregelt sind.

³Für die Landwirtschaftszone und die Hangschutzzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

D. ZONENVORSCHRIFTEN

I. Allgemeines

Art. 32

Bedeutung und Geltung

¹Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der gemäss Zonenplan vorgesehenen baulichen Nutzung und die Grundzüge der Gestaltung in

- den Bauzonen;
 - der Zone für Sport und Freizeitanlagen;
 - der Zone für öffentliche Nutzungen und der Grünzone;
 - der Landwirtschaftszone;
- sowie die Schutzmassnahmen für
- die Schutzobjekte;
 - die Landschaftsschutzgebiete.

II. Bauzonen

a) allgemeine Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 33

Verbindlichkeit

Die Grenzen der Zonen werden durch die Zonenpläne im Massstab 1:5000 sowie durch die Vermassungsgrundlage im Massstab 1:500 zum Zonenplan dargestellt. Der gedruckten Wiedergabe der Zonenpläne im verkleinerten Massstab können keine verbindlichen Masse entnommen werden.

Art. 34

Wohnzonen WA und WB

In den Wohnzonen sind ausser Wohnungen nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

Art. 35

Wohn- und Gewerbezone A und B (WGA und WGB)

In den Wohn- und Gewerbezone sind Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Oberfeldstrasse	64
Oberstrasse	2
Oberstrasse	2 A
Oberstrasse	3 B
Oberstrasse	20
Oberstrasse	49
Sägestrasse	12
Sägestrasse	33
Schlossstrasse	1
Schlossstrasse	3
Schlossstrasse	5
Schlossstrasse	5 A
Schlossstrasse	6
Schlossstrasse	7
Schlossstrasse	7 A
Viehmarktstrasse	1
Widerbergstrasse	45

Anhang II

a) Schützenswerte Bauten und Anlagen

- in der Bauzone

Alleestrasse	34	Gerbestrasse	5
Bärenplatz	2	Gerbestrasse	9
Bärenplatz	3	Gerbestrasse	10
Bärenplatz	4	Gerbestrasse	15
Bärenplatz	5	Güterstrasse	20
Bärenplatz	6		
Bahnhofstrasse	3	Haldenstrasse	2
Bahnhofstrasse	4	Haldenstrasse	4
Bahnhofstrasse	32	Haldenstrasse	5
Bernstrasse	1	Haldenstrasse	5 B
Bernstrasse	3	Haldenstrasse	6
Bernstrasse	6	Hansenstrasse	8
Bernstrasse	9	Hermistalden	400 E
Bernstrasse	12	Hinterdorfstrasse	10
Bernstrasse	13		
Burgdorfstrasse	11	Höheweg	6
Burgdorfstrasse	24	Höheweg	8
Burgdorfstrasse	29	Höheweg	23
Burgdorfstrasse	51	Hübeli	360
Dorfbergstrasse	1	Kanalweg	2
Dorfbergstrasse	5		
Dorfbergstrasse	13 A	Kirchgasse	5
Dorfstrasse Brunnen		Kirchgasse	9
Dorfstrasse	1	Marktstrasse Brunnen	
Dorfstrasse	3	Marktstrasse	6
Dorfstrasse	4	Marktstrasse	7
Dorfstrasse	5	Marktstrasse	10
Dorfstrasse	6		
Dorfstrasse	8	Mooseggstrasse	6
Dorfstrasse	9	Mooseggstrasse	8
Dorfstrasse	10	Mooseggstrasse	32
Dorfstrasse	14		
Dorfstrasse	15	Oberfeldstrasse	3
Dorfstrasse	16	Oberfeldstrasse	13
Dorfstrasse	17	Oberfeldstrasse	14
Dorfstrasse	19	Oberfeldstrasse	36
Dorfstrasse	20	Oberfeldstrasse	46
Dorfstrasse	32		

Wohn- und Gewerbezone C (WGC)

Gewerbe- und Industriezone (G und I)

Art. 36

Die Zone ist vorwiegend für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Das Wohnen ist zugelassen, soweit es situationsgerecht oder an den Standort gebunden ist und wohngygienisch gute Verhältnisse erreicht werden können.

Art. 37

¹Die Zonen sind vorwiegend für Gewerbe- und Industriebauten sowie Lagergebäude und Werkhöfe bestimmt. Zudem sind Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal erlaubt, wenn für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.

²Neue Betriebe, die durch besondere nachteilige Immissionen das Wohnen und Arbeiten in der Nachbarschaft stören, sind nur in der Industriezone zugelassen.

³Wo die Zonen an Wohnzonen, gemischte Zonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Grünzonen angrenzen, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen. Ausserdem sind die gewerblichen und industriellen Bauten und Anlagen durch eine geeignete Bepflanzung und Umgebungsgestaltung (z.B. Grünhecken, Baumgruppen und -reihen, bepflanzter Erdwall und dergleichen) innerhalb ihrer Grenzabstände optisch abzuschirmen.

Art. 38

Massvorschriften zu den Zonen nach Art. 34 bis 37 GBR

	GA	GH	GL	GB	AZ	UeZ
WA	4/8 1)	5	20			
WB	4/10 1)	7	20		0.5	
WGA	4/8 1)	7.5	25	15	0.6	
WGB	5/8 1)	9	30	18	0.7	
WGC	5/8 1)	9	40		0.8	
G	6	10	40			80%
I	6	14				
ZöN	5/8 1)	9	40		0.8	

GA: Grenzabstand, 1): grosser GA

GH: Gebäudehöhe

GL: Gebäudelänge

GB: Gebäudebreite (Hauptfassade)

AZ: Ausnutzungsziffer (vgl. Art. 93 BauV)

UeZ: Ueberbauungsziffer (vgl. Art. 96 BauV)

ZöN: Zone für öffentliche Nutzung

Art. 39

Bauten auf Bahnareal

Es gelten die Vorschriften der angrenzenden Zonen. Vorbehalten bleibt das Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahngesetz.

b) Strukturierungszonen (im Zonenplan mit A - B bezeichnet)

Art. 40

Strukturierungszone allgemein

Die Zone erfasst Gebiete mit Ueberbauungen, die nach einem ganzheitlichen Konzept entstanden sind und deren Charakter bestehen bleiben soll.

Art. 41

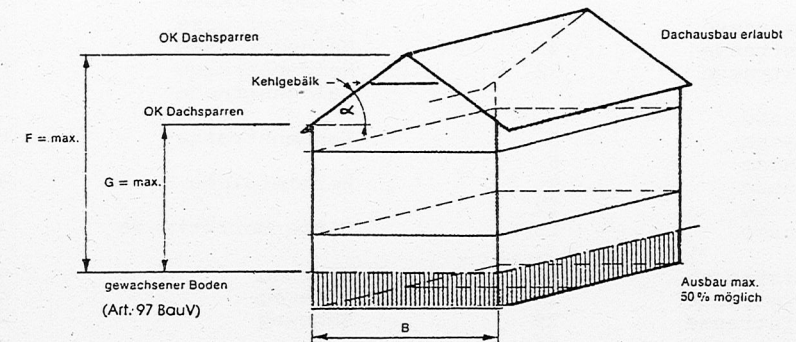
Zone A:
untere Hansenstrasse

¹ Die Häuser entlang der unteren Hansenstrasse sind in ihrer Lage und Volumetrie zu erhalten. Sie dürfen nord-, west- und ostseitig erweitert werden. Bewohnte Anbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 4.00 m nicht überschreiten und haben einen Grenzabstand von 2.50 m zu wahren.

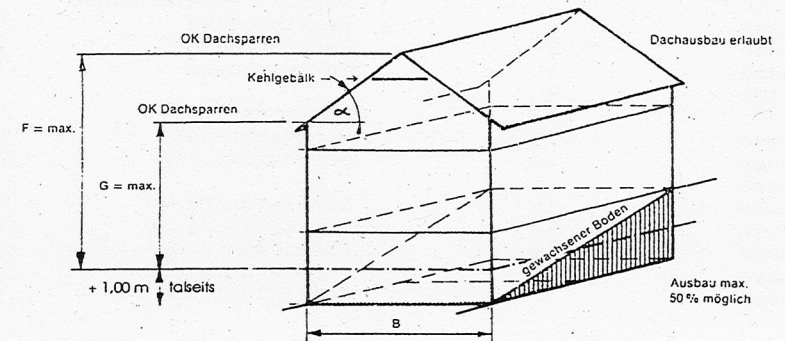
e) Darstellung der Bezeichnungen (Art. 22)

G = Gebäudehöhe
F = Firsthöhe
B = Gebäudebreite
 α = Dachneigung

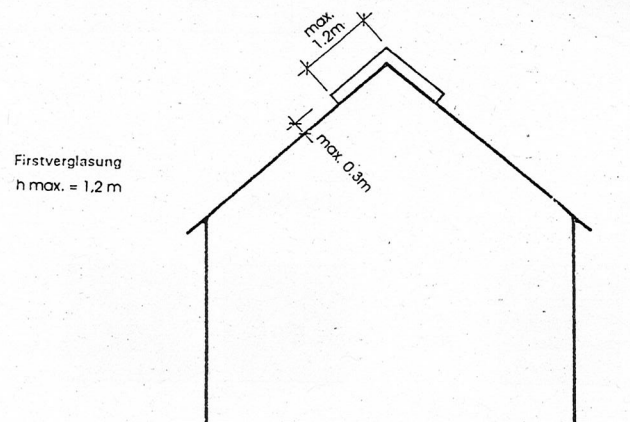
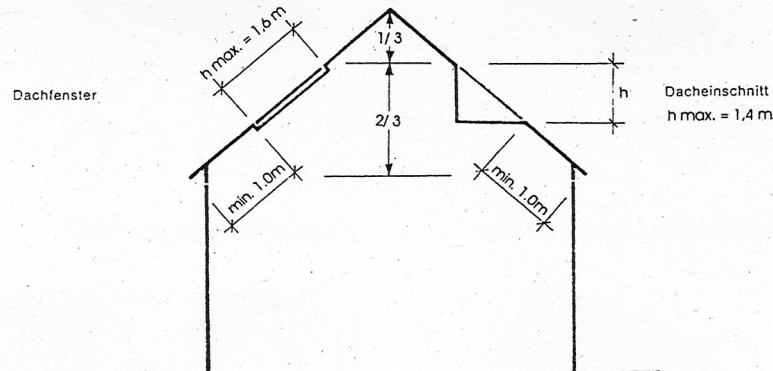
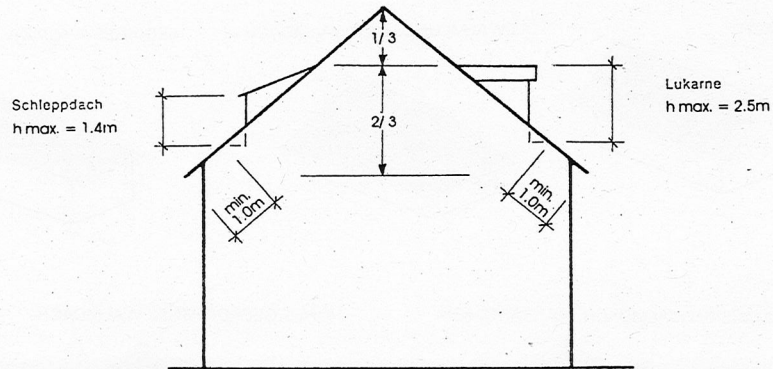
In der Ebene



Am Hang (mindestens 10 % Neigung)



d) Dachaufbauten (Art. 27)



Zone B:
Siedlung Bad/Hübeli
und Hüselmatte

² Parkieranlagen und Pergolen dürfen parallel der Südgrenze bis zu einer Tiefe von 7.00 m angeordnet werden.

³ Schleppdachaufbauten sind untersagt.

Art. 42

Die Zone B umfasst ältere Reihenhäusergruppen. Die bestehenden Bruttogeschossflächen dürfen um max. 25 m² erweitert werden. Erweiterungen können seitlich auf die gemeinsame Grenze gebaut werden.

c) spezielle Vorschriften zur Gestaltung einzelner Gebiete (im Zonenplan mit C - I bezeichnet)

Art. 43

Gebiet C:
obere Mooseggstrasse

Das typische Villenquartier soll als Ganzes in seinem Charakter mit den Baumbeständen erhalten bleiben. Bestimmende Elemente sind die stattlichen, freistehenden Gebäude mit ihrer Stellung zueinander, mit den bestehenden Gebäudefluchten in einer parkähnlichen Umgebung. Westlich der Hohlen Gasse sind jeweils mit der Ueberbauung, auf die Gasse bezogen, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Art. 44

Gebiet D:
Gerbe-/Schlossstrasse

Entlang der Gerbe- und Schlossstrasse ist die Stellung der Hauptgebäude bezüglich Fassade, Firstrichtung und Strassenflucht beizubehalten. In der Gewerbezone kann mit Flachdächern bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m geschlossen gebaut werden. Wenn nicht an die Grenze gebaut wird, gilt der Grenzabstand.

Art. 45

Gebiet E:
Gerbe-/Hinterdorfstr.

Entlang der Gerbe- und Hinterdorfstrasse ist die annähernd geschlossene Bauweise beizubehalten. Mit Zustimmung des Nachbarn können demnach geringere als die vorgeschriebenen Grenzabstände realisiert werden. Die Stellung der Hauptgebäude bezüglich Fassade,

Firstrichtung und Strassenflucht ist beizubehalten. Die Dachneigung beträgt für Hauptdächer entlang der Strasse zwischen 40 und 50°. 15 m ab strassenseitiger Gebäudeflucht kann mit max. 6 m hohen Flachdachbauten geschlossen gebaut werden. Wenn nicht geschlossen gebaut wird, gilt der Grenzabstand.

Art. 46

Gebiet F:
Schlossstrasse

Die bestehende Strassenflucht, die Hauptfasadenorientierung und die Satteldächer senkrecht zur Strasse sind die bestimmenden Merkmale, die in dieser Zone beizubehalten sind. Eingeschossige Nebenbauten können auf dem Schlossstrassenniveau bis in den Hang gebaut werden. Pro 500 m² Landfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Art. 47

Gebiet G:
Oberfeldstrasse

Der örtliche Charakter des Ein- und Mehrfamilienhausquartiers ist beizubehalten. Dieses wird bestimmt durch eigenständige, klar definierte Bauten und deren Abstände zueinander und zur Strasse. Erweiterungen und Anbauten haben die Eigenständigkeit des Hauptgebäudes zu wahren.

Art. 48

Gebiet H:
Wiederbergstrasse

Entlang der Widerbergstrasse können die Gebäude in Abweichung von Art. 14 an die Strasse gestellt werden, wenn die Durchfahrts- und Durchgangsverhältnisse im bestehenden Rahmen aufrechterhalten werden können. Gebäudestellung und Firstrichtung sind situationsgerecht zu übernehmen. Zufahrten und Abstellplätze sind nach Möglichkeit seitlich zu den Hauptgebäuden anzuordnen.

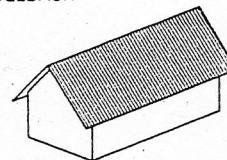
Art. 49

Gebiet I:
Oberstrasse

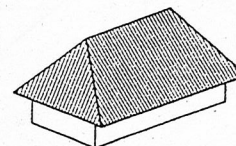
Die klare Gebäudestruktur ist erhaltenswert. Veränderungen sind so vorzunehmen, dass sie sich als Prinzip für solche in der ganzen Zone eignen. Dies gilt insbesondere für Ergänzungen mit Nebenbauten (Garagen), Fassaden- und Dachausbauten sowie den seitlichen Ausbau der Hauptgebäude.

c) Beispiele Dachformen

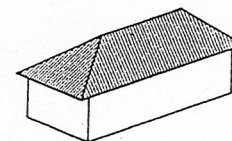
SATTELDACH



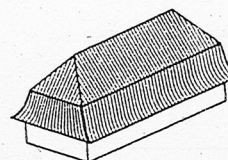
VOLLWALM- UND HALBWALMDACH



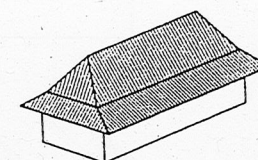
NIEDRIGES WALMDACH



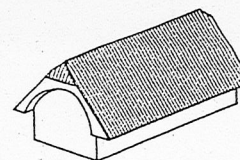
MANSARTWALMDACH, MANSARTDACH



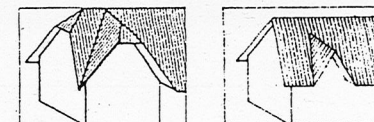
HOHES GEBROCHENES WALMDACH



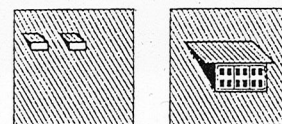
GERSCHILDDACH (KRÜPPELWALM)



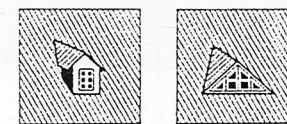
KREUZFIRST UND QUERGIEBEL



SCHLEPPGAUBEN



LUKARNEN

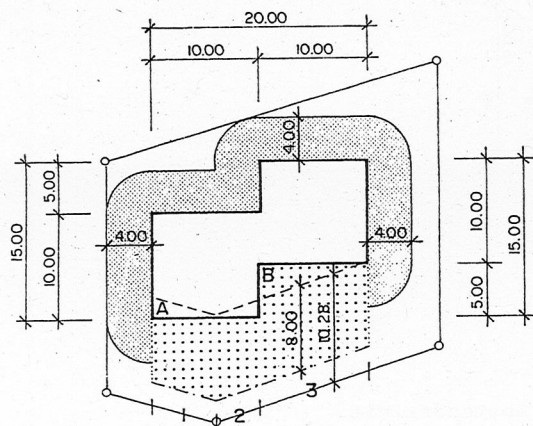


Beispiel C: Wohnzone A / Gestaffeltes Gebäude
Ermittlung der Grenzabstände

Gemäss den Regeln für Gebäude mit gestaffelten Grundrissen (Seite 3) wird der Grenzabstand wie folgt bestimmt:

kGA = 4.0 m
gGA = 8.0 m

Mst 1:500



----- mittlere Abstandslinie
-.-.- Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie

1 (8.00 m + 9.75 m) : 2 x 6.00 m = 53.25 m²
2 (9.75 m + 8.25 m) : 2 x 4.00 m = 36.00 m²
3 (13.25 m + 10.00 m) : 2 x 10.00 m = 116.25 m²

205.50 m² : 20 m = 10.28 m

Dieses Mass wird nun von der Parzellengrenze her abgetragen und parallel verschoben. Es muss mindestens dem grossen Grenzabstand (hier 8.0 m) entsprechen. Hier könnte das Gebäude z.B. noch 2.28 m nach Süden verschoben werden.

d) Zonen mit Planungspflicht

Art. 50

¹ Das Bauen in den Zonen mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

² Die ZPP Nrn I - IV sind Zonen nach Art. 92 Abs. 3 lit. a und Art. 93 und 94 BauG (Gemeinderatszone), die ZPP Nrn V - VIII sind Zonen nach Art. 92 Abs. 3 lit. b und Art. 95 BauG (Stimmbürgerzone).

Art. 51

Das bestehende Wettbewerbsergebnis gilt als Richtlinie. Es soll hier eine eigenständige Wohnsiedlung mit ruhigem Gewerbe nach klaren Gestaltungselementen errichtet werden. Zufahrt, Abstellplätze und Sekundärbauten sind entlang des Baches so anzuordnen, dass das Ufer in einer Breite von mindestens 5 m bestockt werden kann. Fussgängerbereiche sind klar zu bestimmen. Die Ausnutzungsziffer beträgt mindestens 0,45 und maximal 0,6 für zwei- bis dreigeschossige Bauten. Der bestehende Terrainverlauf soll ablesbar bleiben.

Art. 52

Das Areal ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Wohnungen für Mitarbeiter sind zugelassen, wenn den wohnhygienischen Bestimmungen nachgekommen werden kann. Entlang der Bahn, bis 40 m ab Bahnareal, sind attikaähnliche Aufbauten bis 14 m Höhe zugelassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Gewerbezone. Gegenüber der Zürchermaße ist dem Immissions- und Sichtschutz besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Es ist ein baulich und gestalterisch guter Uebergang zu planen. Die Zufahrt erfolgt ab der Strasse entlang der Bahn.

allgemein

ZPP Kehr Nr. I

ZPP Stämpfliareal
Nr. II

Art. 53

ZPP Bernstrasse - Burgdorfstrasse Nr. III

Es ist eine auf die Ilfiskreuzung und Bernstrasse bezogene Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung zugelassen. Wohnungen im Innenbereich sind möglich, wenn sie vom Lärm geschützt werden können. Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 0,8 und die Gebäudehöhe 9 m.

Art. 54

ZPP Unterer Hasenknobel Nr. IV

Es ist eine südorientierte, verdichtete, Wohnüberbauung zugelassen, die den Graben als natürliches Element aufwertet und Rücksicht auf die Hangkante entlang der Oberfeldstrasse nimmt. Die Ueberbauung wird über den Lenggenweg oder entlang des Grabens erschlossen. Dem Abschluss des Siedlungsgebietes zum Graben hin ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Ausnutzung beträgt mindestens 0,5 und maximal 0,6; es gelten im Uebrigen die baupolizeilichen Vorschriften der Zone WB.

Art. 55

ZPP Bauernhofgruppe Oberstrasse Nr. V

Die Bauernhofgruppe mit Gebäude Oberstrasse 15 (Geschirrhalle) soll als selbständige Gruppe erhalten bleiben. Gestalterische Verbesserungen im Bereich der Geschirrhalle sind nach den Gestaltungsprinzipien (ländliche Bauernhofgruppe) erwünscht. Neubauten und der Ersatz bestehender Bauten können nur nach einer Ueberbauungsordnung bewilligt werden. Nach Ablehnung einer solchen Ordnung gelten die Vorschriften der WGB.

Art. 56

ZPP Sonnegg Nr. VI

Es ist eine selbständige Wohnüberbauung zugelassen. Die Ueberbauung bedarf einer sorgfältigen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Fussgängererschliessung zum Dorfberg ist sicherzustellen. Nach Ablehnung der Ueberbauungsordnung kann im Perimeterteil A nach den Bestimmungen der WB gebaut werden.

Art. 57

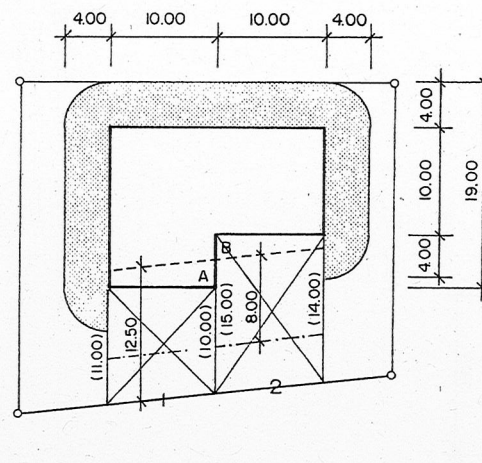
ZPP Hang Pflegeheim Bärau Nr. VII

Es ist eine selbständige, terrassierte Hangüberbauung unterhalb der bestehenden Wohnsiedlung zugelassen. Die bestehende Siedlung kann im Rahmen ihrer Struktur nach den Grundsätzen der Strukturerhaltungszone ausgebaut werden. Scheitert die Ueberbauungsordnung, kann im Perimeterteil A nach den Bestimmungen der WA gebaut werden.

Beispiel B: Wohnzone A / Winkelbau Berechnung der mittleren Abstandslinie

kGA = 4.0 m
gGA = 8.0 m

Mst 1:500



----- mittlere Abstandslinie

--- Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie

Laut Regel b (Seite 3) müssen die über die mittlere Abstandslinie vorspringenden Grundrissteile (hier Teil A) und die hinter der mittleren Abstandslinie zurückspringenden Grundrissteile (Teil B) den gleichen Flächeninhalt aufweisen.

Die mittlere Abstandslinie berechnet sich folgendermassen:

(Fläche 1 + Fläche 2) : Gebäudelänge

Für Beispiel B müssen also zuerst die einzelnen Teilflächen berechnet werden:

$$\begin{aligned} 1 &= \text{Fläche 1} : (11.0 \text{ m} + 10.0 \text{ m}) : 2 \times 10.0 \text{ m} = 105.0 \text{ m}^2 \\ 2 &= \text{Fläche 2} : (15.0 \text{ m} + 14.0 \text{ m}) : 2 \times 10.0 \text{ m} = 145.0 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Somit } (105.0 \text{ m} + 145.0 \text{ m}) : 20.0 \text{ m} = 12.50 \text{ m}$$

Dieses Mass wird nun von der Parzellengrenze her abgetragen und parallel verschoben. Es muss mindestens dem grossen Grenzabstand (8.0 m) entsprechen. Hier könnte das Gebäude z.B. noch 4.5 m nach Süden verschoben werden.

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

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

**ZPP Dorfkern
Nr. VIII**

Art. 58

¹ In den historisch bedeutsamen Teilen des Dorfkerns sind die Elemente der traditionellen Bauweise und die Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten.

² Die Grenzabstände und Baulinien richten sich nach den Kriterien einer guten Strassenraum- und Platzgestaltung.

³ Neu- Um- und Anbauten haben sich in Ausmassen, Proportionen, Material, Farbe, Fassadengestaltung, Dachform, Dachneigung, Dachbedeckung und Dachvorsprüngen in die überlieferte Bauweise einzuordnen.

⁴ Reklamen sind dem historischen Gebäudetypus entsprechend zu gestalten. Sie sind bewilligungspflichtig.

⁵ In der Dorfkernschutzzone dürfen Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten erstellt werden. Neue industrielle Unternehmungen und wesentlich störende gewerbliche Betriebe sind nicht zulässig.

⁶ Im übrigen gilt die Ueberbauungsordnung Dorfkernschutzzone vom 21. Dezember 1987 sowie folgende integrierte Ueberbauungsordnungen
- Schlossstrasse vom 29.12.1987
- Dorfmuhle vom 01.02.1993

Art. 59

Zonen mit Ueberbauungsordnung

Sonnenfeld Nr. IX

Bruggschachen Nr. X

Ferienhauszone Mettlen Nr. XI

Mühlegarage Nr. XII

Obere Beichlen Nr. XIII

Zürchermatte Nr. XIV

¹ Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Ueberbauungsordnungen.

² Ueberbauungsordnungen Sonnenfeld
a) Sonnenfeld I vom 23.02.1982
b) Sonnenfeld II vom 23.06.1988

³ Ueberbauungsordnung Bruggschachen vom 26.04.1984

⁴ Ueberbauungsordnung Ferienhauszone Mettlen vom 18.04.1985

⁵ Ueberbauungsordnung Mühlegarage vom 30.12.1987

⁶ Ueberbauungsordnungen Obere Beichlen
a) Obere Beichlen west vom 16.09.1988
b) Obere Beichlen ost vom 11.11.1991

⁷ Ueberbauungsordnung Zürchermatte vom 06.12.1989 mit Aenderungen vom 09.01.1991

e) Zonen für öffentliche Nutzung

Art. 60

Zone für öffentliche Nutzung

¹Die Zonen für öffentliche Nutzung sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. Die Zweckbestimmungen lauten wie folgt:

- 1 Friedhof
- 2 Kindergarten, Spielplatz, Wohnungen
- 3 Schulbauten und Anlagen
- 4 Abwasserreinigungsanlage
- 5 Jugendhaus, Jugendherberge
- 6 Bezirksspital, Krankenhaus, Behindertenschule
- 7 kirchliche Bauten und Anlagen
- 8 Spielplätze
- 9 Parkplätze
- 10 Freizeitstätte
- 11 Zeughaus
- 12 Eishalle
- 13 Mehrzwecknutzung, Kultur
- 14 PTT
- 15 Amtshaus
- 16 Marktplatz
- 17 Marktwesen
- 18 Wehrdienste/Mehrzweckgebäude
- 19 öffentlicher Park
- 20 Altersheim
- 21 Kniematte, öffentliche Anlässe
- 22 Mehrzweckwiese
- 23 Sportanlagen
- 24 Schwimmbad
- 25 Wasserversorgung
- 26 Pflegeheim mit zugehörigen Gewerbe- und Wohnnutzungen
- 27 Bushaltestelle/Wendeplatz
- 28 Gemeindeverwaltung

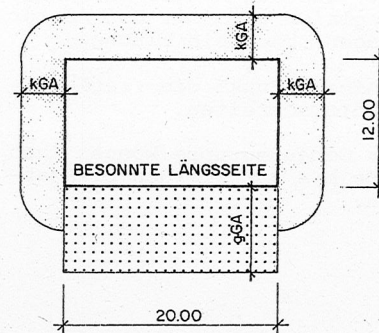
²Um- und Neubauten orientieren sich an den bestehenden Bauten und Anlagen. Bei Ueberschreitung der in Art. 38 festgelegten baupolizeilichen Masse ist eine Ueberbauungsordnung erforderlich.

b) Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 17 - 28/38)

Beispiel A: Wohnzone A
Kleiner und grosser Grenzabstand

kGA = 4.0 m
gGA = 8.0 m

Mst 1:500



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

Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Der kleine Grenzabstand gilt für alle andern Seiten.

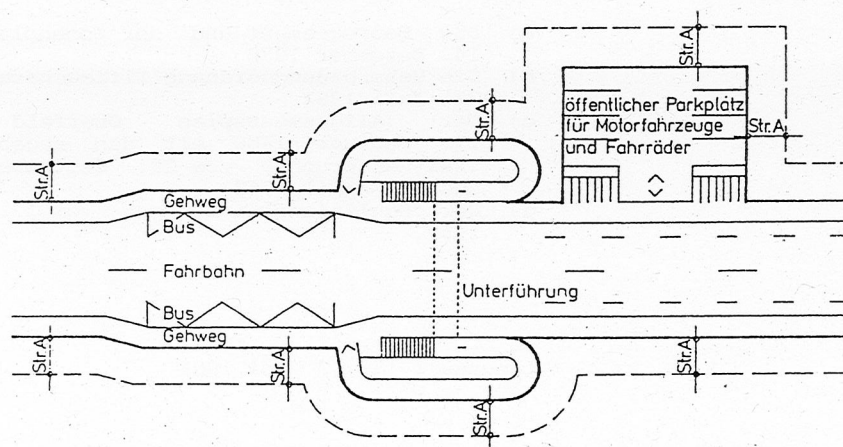
Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn die eingetragenen Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen.

Anhang I

a) Grenzabstand von Strassen (Art. 14)

- _____ Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- Bauabstandslinie
- für Basiserschliessungen 5.0 m vom öffentlichen Verkehrsraum
 - für Detailerschliessungen 3.6 m vom öffentlichen Verkehrsraum
 - für Radwege 2.0 m vom öffentlichen Verkehrsraum

Str.A Strassenabstand



Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

³ Flächen im Bereich der Dorfkernschutzzzone unterstehen den Gestaltungsgrundsätzen dieser Zone.

⁴ Die Gemeinde fördert die Gestaltung der ZÖN in ihrem Eigentum mit Grünbereichen, welche die Zone selbst aufwerten und die bereits bestehenden Grünelemente in einer weiteren Umgebung aufnehmen, so dass die Vernetzung der Grünbereiche im Siedlungsgebiet verstärkt wird.

III. Landwirtschaftszone

Art. 61

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, ausserhalb der Bauzonen, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

³ Neubauten sind, sofern es funktionell zumutbar ist, in bestehende Gebäudegruppen einzugliedern oder bestehenden Einzelhöfen zuzuordnen.

Art. 62

¹ Das Gebiet im Bereich der Kreuzbrücke, Gohl, ist ein Stützpunkt im Sinne von Art. 82 BauG und Art. 23 VO RPG.

² Das Gebiet dient der Erhaltung der Bevölkerungs- und Nutzungsstruktur im Gohlgraben. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben zulässig, die

- der einheimischen Bevölkerung mit hauptsächlichlicher Tätigkeit im Gohlgraben für das dauernde Wohnen dienen,
- für die Versorgung dieser Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt sind.

Landwirtschaftszone

Stützpunkt Gohl

³ Neubauten sind den bestehenden Gebäuden zuzuordnen, auf die vorhandene Erschliessung und bestehende Nutzungen abzustimmen und in die landschaftliche Situation einzuordnen.

⁴ Bezüglich Massvorschriften gelten die Bestimmungen der Zone WGA (Art. 38 GBR).

Art. 63

Silobauten

¹ Silos sollen wenn möglich in die Gebäude resp. Gebäudegruppe integriert werden.

² Silos im Freien müssen eine unauffällige Farbe aufweisen.

³ Die maximale Höhe ab gewachsenem Terrain beträgt 13 m.

⁴ Die Sichtflächen bei Jauchegruben und Flachsilos sind durch Sträucher abzudecken.

IV. Schutzzonen / -objekte

Art. 64

Grünzone Ilfis

¹ Die Grünzone bezweckt das Freihalten des Uferbereiches der Ilfis von Bauten und Anlagen.

² Die Grünzone hat dauernd angemessen mit Sträuchern und Bäumen bestockt zu sein. Reicht die Naturverjüngung dazu nicht aus, so entscheidet die Baukommission über standortsgerechten Ersatz mittels Pflanzung.

³ In der Grünzone ist der Unterhalt und die zeitgemässe Sanierung von Bauten und Anlagen zugelassen.

⁴ Neubauten und Anlagen für den Unterhalt der Grünzone oder für Nutzungen im öffentlichen Interesse sind gestattet.

⁵ Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren kann die Baupolizeibehörde vom Grundeigentümer den Abbruch von Bauten und Anlagen verlangen, die keiner Nutzung mehr dienen.

⁴ Wenn die Abstellplätze nachträglich erstellt werden, können die Ablösesummen ohne Verzinsung wie folgt zurückgefordert werden:
- Innert 5 Jahren voll;
- ab dem 6. Jahr um 20% je angefangenes Jahr reduziert.

⁵ Für Motorfahrzeuge sind möglichst wasser-durchlässige Abstellplätze vorzusehen.

Art. 72

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Aufhebung bestehender Vorschriften

² Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) Das Baureglement und der Zonenplan vom 14. Dezember 1978
- b) Die Ueberbauungsordnung Ilfisschachen vom 22. Juli 1982
- c) Der Alignementsplan Oberfeld vom 17. Februar 1958 mit den zugehörigen zwei Änderungen vom 29. September 1959 und 23. April 1963
- d) Der Baulinienplan Lenggen vom 17. März 1967

Langnau i. E., 2. Mai 1994

IM NAMEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Charlotte Alfired-Bieri

Samuel Buri

F. WIDERHANDLUNGEN

Art. 70

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 BauG) vom Richter geandert.

G. UEBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 71

Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder

¹ Für die Erstellung und Berechnung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, insbesondere für die Reduktion des Normbedarfs, sind die Bestimmungen des BauG (Art. 16 ff) und der BauV (Art. 49 ff) massgebend. Für Zweiräder gilt Art. 52 BauV.

² Die Gemeinde erlässt ein für die Bemessung der zu erstellenden Abstellplätze und der Ersatzabgabe ein Parkplatzreglement, welches bei der Bedürfnisfestlegung die Qualität der Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel berücksichtigt und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung trägt.

³ Wo die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge mit ausserordentlichen Schwierigkeiten verbunden oder kostenmässig nicht zumutbar ist, kann der Pflichtige über eine Ausnahmegewilligung, von der Erstellungspflicht dispensiert werden. Dabei ist pro nicht erstellter Parkplatz eine Ablösesumme von Fr. 10'000.-- zu leisten. Die Summe wird vom Gemeinderat der Teuerung angepasst. Die Ablösesummen sind ausschliesslich zur Finanzierung öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

Hangschutzzone

Art. 65

¹ Die Hangschutzzone dient als ästhetisch und ökologisch wertvolles Gebiet der Gliederung des Baugebietes. Sie kann extensiv genutzt werden (z.B. Obstbäume, Weiden und Grünland).

² Bestehende Gehölze (Hecken, Baumbestände, markante Einzelbäume) sind geschützt und bei Abgang zu ersetzen. Ueber den Ersatz entscheidet die Baukommission.

³ Für Nutzungsumlagerung der Hangschutzzone gilt der Art. 29 Abs. 4.

⁴ In der Hangschutzzone sind diejenigen Bauten gestattet, die für die Pflege der Hangschutzzone notwendig sind.

Art. 66

Einzelbäume Kategorie I

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden, solange sie keine Gefahr darstellen. Ein baumchirurgischer Eingriff fällt nur in Betracht, wenn er finanziell vertretbar ist und die damit bewirkte Verlängerung der Lebensdauer des Baumes in einem vernünftigen Verhältnis zu seiner gesamten Lebensdauer steht. Ueber ein Fällen entscheidet die Baukommission. Bei Abgang sind sie durch ein Exemplar von mindestens 25 cm Stammumfang zu ersetzen.

Kategorie II

² Einzelbäume und Baumgruppen in Zonen für öffentliche Nutzung und auf Parzellen mit Schutzobjekten gemäss Art. 60 und 67 GBR sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen mit Bewilligung der Baukommission gefällt werden. Der Grundeigentümer sorgt für angemessenen Ersatz.

³ Bei Ersatzpflanzungen für Bäume der Kategorien I und II sind angemessene Pflanzgruben sowie pro Baum mindestens 6 m² unversiegelte Bodenfläche vorzusehen.

⁴ Die Gemeinde kann sich an den Ersatzkosten beteiligen. Für die Bedingungen und den Umfang der finanziellen Leistungen gelten die Bestimmungen des Reglementes gemäss Art. 67 Abs. 3.

Schützens- und erhaltenswerte Bauten

Art. 67

¹ Bei den im Anhang zum Baureglement als schützenswert aufgeführten Gebäuden handelt es sich um unverzichtbare, das Ortsbild prägende Objekte mit grossem architekturhistorischem Eigenwert. Sie sind mit zugehörigem Umfeld in ihrer originalen Bausubstanz und den für das Erscheinungsbild wesentlichen architektonischen Details zu erhalten. Nutzungsänderungen sind im Rahmen der Zonenordnung möglich. Allfällige bauliche Änderungen haben sich sorgfältig in die bestehende Substanz einzufügen und sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme (Bauvoranfrage) wird empfohlen.

² Bei den im Anhang zum Baureglement als erhaltenswert aufgeführten Gebäuden handelt es sich um ortsbildprägende Objekte mit architekturhistorischem Eigenwert. Nutzungsänderungen sind im Rahmen der Zonenordnung möglich. Allfällige bauliche Änderungen haben sich sorgfältig in die bestehende Substanz einzufügen. Ein allfälliger Ersatzbau kann, sofern sich eine bezüglich Orts- und Landschaftsbild ebenbürtige Situation ergibt, bewilligt werden.

³ Die Gemeinde kann sich an den Renovations-Mehrkosten beteiligen. Sie erlässt innerhalb von 3 Jahren seit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung ein Reglement, welches Bedingungen und Umfang der finanzielle Unterstützung regelt.

Art. 68

Archäologische Bodenfunde

¹ Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben (insbesondere auch Leitungsgräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art) im Bereich des im Schutzzonenplan eingezeichneten Perimeters sowie der in Koordinaten angegebenen archäologischen Schutzgebiete, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

Zuständigkeit

E. ZUSTAENDIGKEIT DER GEMEINDEBEHOERDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

Art. 69

¹ Die Zuständigkeit der Gemeindebehörden und der Baupolizeiorane ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

	Abst	GGR	Rsth	GR	OPK	BauK	Verw.
Ordentl. Baubewilligungen mit Ausnahmen oder unerledigten Einsprachen			E	A3		A2	A1
Ordentl. Baubewilligungen ohne Ausnahmen oder unerledigte Einsprachen			E	O		A2	A1
Kleine Baubewilligungen mit Ausnahmen oder unerledigte Einsprachen			--	O		E	A
Kleine Baubewilligungen ohne Ausnahmen oder unerledigte Einsprachen			--	O		O	E
Bauabschlag ordentliches Baugesuch			E	A3		A2	A1
Bauabschlag kleines Baugesuch			--	E		A2	A1
Vorzeitiger Baubeginn gemäss Art. 39 Abs. 3 BewD			--	--		O	E
UeO (Ueberbauungsordnungen) in ZPP (Zone m. Planungspflicht) wenn Nutzung in GBR festgelegt ist				E	A2		A1
UeO ausserhalb ZPP wenn Nutzung in GBR festgelegt ist mit fak. Referendum		E		A3	A2		A1
UeO wenn Nutzung festgelegt wird	E	A4		A3	A2		A1

A = Antrag, E = Entscheid, O = Orientierung
 Abst = Volksabstimmung
 GGR = Grosse Gemeinderat
 Rsth = Regierungsrat
 GR = Gemeinderat
 OPK = Ortsplanungskommission
 BauK = Baukommission
 Verw = Bauverwaltung

² Die Baukommission ist Baupolizeibehörde. Sie führt die Einigungsverhandlungen in Einsprachenverfahren durch.

Mitwirkungsverfahren vom	14. bis 28. November 2003
Vorprüfung vom	15. Januar 2004
Publikation im Amtsblatt vom	10. und 17. März 2004
Publikation im Amtsanzeiger vom	04. und 11. März 2004
Öffentliche Auflage vom	05. März bis 05. April 2004
Erledigte Einsprachen:	---
Unerledigte Einsprachen:	---
Rechtsverwahrungen:	---
Beschlossen durch den Gemeinderat am	26. April 2004
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am	21. Juni 2004

Namens der Einwohnergemeinde Langnau

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Bernhard Antener Samuel Buri

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langnau, den 11. August 2004 Der Gemeindeschreiber:

Samuel Buri

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

10. September 2004

Lüthi



Gemeinde Langnau i.E.

Teilrevision des Baureglementes, Zonenplanes und Schutzzonenplanes im Gebiet "Areal Stämpfli"

D: ZONENVORSCHRIFTEN

II: BAUZONEN

a) allgemeine Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 37

Gewerbe- und Industrie- zone (G und I)

¹ Die Zonen sind vorwiegend für Gewerbe- und Industriebauten sowie Lagergebäude und Werkhöfe bestimmt. Zudem sind Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal erlaubt, wenn für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.

² Neue Betriebe, die durch besondere nachteilige Immissionen das Wohnen und Arbeiten in der Nachbarschaft stören, sind nur in der Industriezone zugelassen.

³ Wo die Zonen an Wohnzonen, gemischte Zonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Grünzonen angrenzen, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzusichern. Ausserdem sind die gewerblichen und industriellen Bauten und Anlagen durch eine geeignete Bepflanzung und Umgebungsgestaltung (z.B. Grünhecken, Baumgruppen und -reihen, bepflanzter Erdwall und dergleichen) innerhalb ihrer Grenzabstände optisch abzusichern.

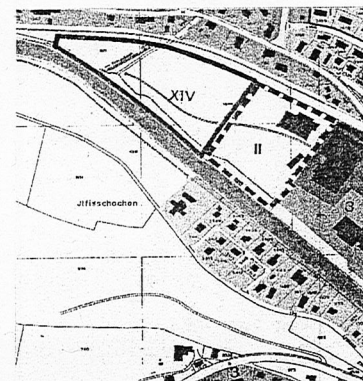
⁴ In der Gewerbezone Areal Stämpfli können an der Westseite Bauten bis zu 5.00 m Gebäudehöhe bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 52

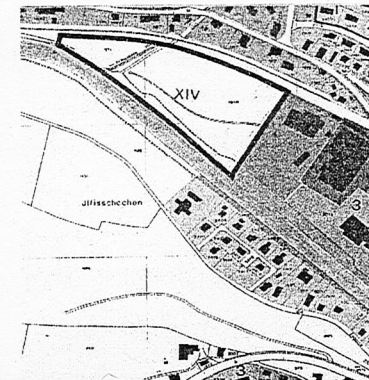
ZPP Stämpfliareal Nr. II

Dieser Artikel wird ersatzlos aufgehoben.

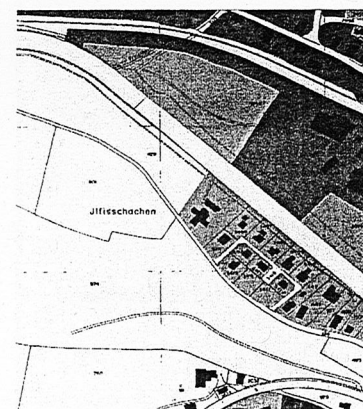
Zonenplan alt



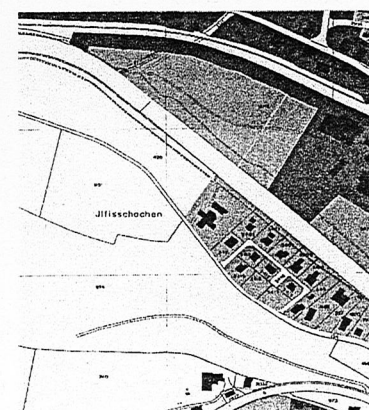
Zonenplan neu



Schutzzonnenplan alt



Schutzzonnenplan neu



ÄNDERUNG DES ZONENPLANES UND DES BAUREGLEMENTES TEILUMZONUNG MOOS

Genehmigungsexemplar vom 10. Juni 2002

Eingegangen

27. FEB. 2003

Bauverwaltung

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

10. Juni 2002

Zusammenstellung der zu revidierenden Artikel des Baureglementes
(Artikel 38, 58a, 60 und 60 a)

Art. 38 Massvorschriften zu den Zonen

Ergänzung zu den baupolizeilichen Bestimmungen:

ZSF A:	GA: 4 m	ZSF B:	GA: 4 m
	GH: 10 m (Attika zulässig)		GH: 4 m
	GL: 50 m		GL: 30 m
	GB: --		GB: --
	AZ: --		AZ: --

Art. 58a ZPP Moos

Planungszweck

¹ In den ZPP Moos soll eine leicht verdichtete Wohnsiedlung mit Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Eine hohe Siedlungsqualität soll durch verkehrsberuhigte Strassen und durch grosszügige, durchlaufende Grünräume unterstützt werden.

Art und Mass der Nutzung

² Innerhalb des Perimeters sind ausser Wohnungen nur Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen, die weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken. Im Planungssperimeter wird das Mass der Nutzung wie folgt festgelegt:

Min AZ:	0,3
Max AZ:	0,5
Geschosszahl:	2 mit Dachausbau (Normalfall)
	3 mit Dachausbau (eine Bautiefe entlang dem Schützenweg)
Empfindlichkeitsstufe nach LSV:	II

Gestaltungsgrundsätze

³ Die verschiedenartigen Ränder des Planungssperimeters (Siedlungsrand, Abgrenzungen zu Sport- und Freizeitanlagen) sind sorgfältig zu gestalten. Insbesondere ist zu berücksichtigen:

- Der am südlichen Rand eingedolte Niedermoosgraben ist zu renaturieren. Eine begleitende Grünhecke soll den Siedlungsrand kennzeichnen und eine Zäsur zum anliegenden Sportplatz bilden.
- Entlang dem Schützenweg ist ein Grünstreifen mit einer Baumreihe auszuscheiden.

Erschliessung

⁴ Die Erschliessung für Fahrzeuge ist auf eine Ein- und Ausfahrt ab Schützenweg zu beschränken. Entlang der östlichen und südlichen Perimetergrenze ist je ein öffentlicher Fuss- und Radweg zu den Sport- und Freizeitanlagen sicherzustellen.

Art. 60 Zone für öffentliche Nutzungen

Streichung der ZöN Nrn. 23, 24

Art. 60a Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF Moos)

Die Zone dient für offene und geschlossene Sport- und Freizeitanlagen. Im Bereich A sind Hochbauten unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Masse in Art. 38 GBR zugelassen. Im Bereich B sind nur eingeschossige, nicht begehbare Flachdachbauten wie Garderoben, Gerätemagazine, Verpflegungsstätten und dergleichen bis max. 300 m² gestattet.

Legende

	Bestehendes Baugebiet
	Zone für öffentliche Nutzung
	ZPP Moos
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen A
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen B

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 21. September 2001

bis 22. Oktober 2001

Vorprüfung vom 18. Februar 2002

Publikation im Amtsblatt vom -

im Amtsanzeiger vom 07. März 2002

Öffentliche Auflage vom 08. März 2002

bis 08. April 2002

Erledigte Einsprachen:

—

Unerledigte Einsprachen:

—

Rechtsverwahrungen:

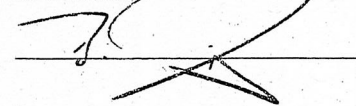
—

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 04. März 2002

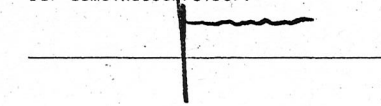
Beschlossen durch den grossen Gemeinderat am: 10. Juni 2002

Namens der Einwohnergemeinde Langnau

Der Präsident:



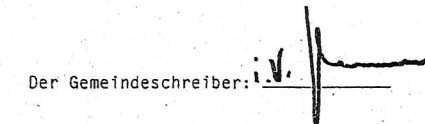
Der Gemeindeschreiber: i.v.



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langnau, den 09. Juli 2002

Der Gemeindeschreiber: i.v.



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

19. Aug. 2002



II. Teilrevision des Baureglementes der Einwohnergemeinde Langnau, Art. 69, Zuständigkeiten

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hat anfangs 1995 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung das Gesuch um Uebertragung der vollen Baubewilligungskompetenz auf die Organe der Gemeinde gestellt. Damit würde der Regierungstatthalter nur noch in Ausnahmefällen die Baubewilligungen erteilen. Die Aenderungen der Zuständigkeiten macht eine Revision von Art. 69 des Baureglementes (BauR) notwendig. Gemäss der vorgeschlagenen Lösung werden die Bewilligungen künftig durch den Bauverwalter, den Baupräsidenten oder die Baukommission erteilt.

2. Ausgangslage

Am 1. Januar 1995 ist für den Kanton Bern ein neues Baubewilligungsverfahren in Kraft gesetzt worden. Mit den Aenderungen im Baugesetz, einem neuen Koordinationsgesetz und einem total revidierten Dekret über das Baubewilligungsverfahren soll das Verfahren beschleunigt werden. Die gesetzlichen Aenderungen bringen auch eine Verschiebung von Kompetenzen zwischen den Regierungstatthaltern und den Gemeinden mit sich. Die Gemeinde Langnau war in der Vergangenheit eine sogenannte "Kleine Gemeinde" ohne volle Baubewilligungskompetenz. Als solche gelten grundsätzlich Gemeinden mit weniger als 10'000 Einwohnern und Einwohnerinnen. Die Neuordnung der Zuständigkeiten hat zur Folge, dass auch eine "Kleine Gemeinde" neu grundsätzlich für Bauvorhaben bis zu einer Summe von 1 Mio. Franken zuständig ist. Für die Gemeinde Langnau bedeutet dies, dass sie seit dem 1. Januar in rund 85 Prozent der Fälle die Baubewilligungen zu erteilen hat.

3. Gesuch um Uebertragung der vollen Baubewilligungskompetenz

Der Gemeinderat hat anfangs Januar 1995 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung gestützt auf Art. 33 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) das Gesuch um Uebertragung der vollen Baubewilligungskompetenz auf die Organe der Gemeinde gestellt

("Grosse Gemeinde" im Sinne der Baugesetzgebung). Damit würde sie auch für die restlichen 15 Prozent der Vorhaben (Bausumme über 1 Mio. Franken) Baubewilligungsbehörde. Dieses Begehren wird sowohl von den kantonalen Amtsstellen als auch vom Regierungsstatthalter des Amtes Signau befürwortet. Die Gutheissung des Gesuches wurde vom Kanton mündlich in Aussicht gestellt.

4. Neuregelung der Zuständigkeiten

Die Aenderung der Zuständigkeiten macht eine Revision von Art. 69 BauR notwendig. Der Gemeinderat spricht sich dabei für eine echte Revision aus, indem er künftig auf das Erteilen von Baubewilligungen verzichten will. Es wird eine Dreiteilung mit Bauverwalter, Baupräsident (= zuständiger Gemeinderat) und Baukommission vorgesehen. Der Gemeinderat erachtet das Erteilen von Baubewilligungen nicht als strategische politische Aufgabe, sondern als reine Rechtsanwendung. Dafür sollte die mit dem nötigen Fachwissen ausgestattete Baukommission zuständig sein. Auch das Amt für Gemeinden und Raumordnung zieht die Lösung mit der Baukommission der Variante "Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde" vor. Der neue Art. 69 BauR präsentiert sich wie folgt:

Art. 69

Bauentscheid	Reg.- statt- halter	BauK	Bau- Präs	Bau- ve.- walter
Ordentl. Baubewilligungen mit Ausnahmen oder unerledigter Einsprachen	-	E	-	A1
Ordentl. Baubewilligungen ohne Ausnahmen, ohne unerledigte Einsprachen	-	O	E	A1
Kleine Baubewilligungen	-	O	-	E
Baubew. mit Ausnahme Art. 24 RPG + Forst	E	A2	-	A1
Bauten der Gemeinde	E	A2	-	A1
Baubew. Gastgewerbe	E	A2	-	A1
Vorzeitiger Baubeginn gemäss Art. 39 Abs. 4 BewD	-	O	-	E

A = Antrag, E = Entscheid, O = Orientierung

5. Vernehmlassung und Vorprüfung

Von Seiten der politischen Parteien und aus der Bevölkerung wurden im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens keine Aenderungsanträge eingereicht. Aus dem Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 29. März 1995 geht hervor, dass die Neuregelung nicht nur rechtmässig, sondern auch ausgesprochen zweckmässig ist, kann doch das Verfahren wirksam beschleunigt werden.

6. Beratungen im Grossen Gemeinderat

Anlässlich seiner Sitzung vom 26. Juni 1995 befasste sich der Grosse Gemeinderat eingehend mit der Vorlage betreffend Teilrevision des Baureglementes der Einwohnergemeinde Langnau, Art. 69. Er stimmte der vorliegenden Vorlage einstimmig (34 : 0) zu.

Gestützt auf diese Darlegungen empfiehlt Ihnen der Grosse Gemeinderat folgenden Gemeindebeschluss zur Annahme:

1. Der Teilrevision von Art. 69 (Zuständigkeiten) des Baureglementes wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Langnau i. E., 26. Juni 1995

IM NAMEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

Die Präsidentin:	Der Gemeindeschreiber
Katharina Badertscher	Samuel Buri

Gemeindebaureglement

Artikel 50 allgemein

alt

neu

¹ Das Bauen in den Zonen mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

¹ Es gelten die Bestimmungen von Art. 92 ff. BauG.

² Die ZPP Nrn. I - IV sind Zonen nach Art. 92 Abs. 3 lit. a und Art. 93 und 94 BauG (Gemeinderatszone). Die ZPP Nrn. V - VIII sind Zonen nach Art. 92 Abs. 3 lit. b und Art. 95 BauG (Stimmbürgerzone).

² aufgehoben

Art. 55 ZPP Bauernhofgruppe Oberstrasse Nr. V

alt

neu

Die Bauernhofgruppe mit Gebäude Oberstrasse 15 (Geschirrhalle) soll als selbständige Gruppe erhalten bleiben. Gestalterische Verbesserungen im Bereich der Geschirrhalle sind nach den Gestaltungsprinzipien (ländliche Bauernhofgruppe) erwünscht. Neubauten und der Ersatz bestehender Bauten können nur nach einer Überbauungsordnung bewilligt werden. Nach Ablehnung einer solchen Ordnung gelten die Vorschriften der WGB.

aufgehoben

Art. 57 ZPP Hang Pflegeheim Bärau Nr. VII

alt

neu

¹ Es ist eine selbständige, terrassierte Hangüberbauung unterhalb der bestehenden Wohnsiedlung zugelassen. Die bestehende Siedlung kann im Rahmen ihrer Struktur nach den Grundsätzen der Strukturhaltungzone ausgebaut werden. Scheitert die Überbauungsordnung, kann im Perimeter A nach den Bestimmungen der WA gebaut werden.

¹ Es ist eine selbständige Hangüberbauung unterhalb der bestehenden Wohnsiedlung zugelassen. Der Siedlungsrand sowie die Aussenräume und Erschliessungsanlagen sind sorgfältig zu gestalten.

² Die Ausnützung beträgt mindestens 0,35 und maximal 0,5. Die maximale Gebäudelänge beträgt 30m. Der grosse und der kleine Grenzabstand sowie die Gebäudehöhe können gegenüber den Massen der WB-Zone bis um 10 % reduziert respektive erhöht werden.

I. Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung betreffend die Anpassung der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) an das revidierte kantonale Baugesetz

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Sie erhalten hiermit die Botschaft zur Teilrevision des Baureglementes der Einwohnergemeinde Langnau (GBR) betreffend die Anpassung der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) an das revidierte Baugesetz. Wir verweisen auf die nachstehenden Ausführungen und die Zusammenstellung der zu ändernden Artikel (bisheriger und neuer Text) sowie die beiliegenden Planausschnitte.

1. Das Wichtigste in Kürze

Die am 1. Januar 1995 in Kraft getretene Revision des kantonalen Baugesetzes, beabsichtigt die Bewilligungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Aus diesem Grund sind die bisherigen "Stimmbürgerzonen" (Überbauungsordnungen, welche von den Stimmberechtigten erlassen werden) dem neuen Recht anzupassen und entweder

- in eine Gemeinderatszone umzuwandeln oder
- in eine spezielle Bauzone umzuwandeln oder
- in eine bestehende Bauzone umzuwandeln oder
- allenfalls auszuheben.

Der Grosse Gemeinderat beantragt Ihnen, die bisherigen ZPP "Stimmbürgerzonen" wie folgt in das neue Recht zu überführen:

Art. 50 GBR "Zonen mit Planungspflicht; allgemeines" und Art. 6 "Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone": Hinweis auf die für Überbauungsordnungen massgebenden Bestimmungen des revidierten kantonalen Baugesetzes.

Art. 55 GBR "ZPP Bauernhofgruppe Oberstrasse Nr. V": neu Zone WGA (Wohn- und Gewerbezone A)

Art. 57 GBR "ZPP Hang Pflegeheim Bärau Nr. VII": neu ZPP Gemeinderatszone

2. Ausgangslage

Durch die Änderung des kantonalen Baugesetzes per 1. Januar 1995 wurden die Gemeinden verpflichtet, ihre Baureglemente bis 31. Dezember 1997 dem neuen Recht anzupassen, bzw. zumindest innerhalb dieser Frist die entsprechende Anpassung öffentlich aufzulegen. Die Mitwirkung und öffentliche Auflage der Teilrevision des GBR wurde im Herbst 1997 durchgeführt.

3. Die betroffenen Zonen mit Planungspflicht

Folgende Zonen mit Planungspflicht werden in das neue Recht überführt. Die Formulierung ist aus dem Anhang ersichtlich:

Art. 50 GBR "Zonen mit Planungspflicht; allgemein" und Art. 6 "Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone"

Hinweis auf die für Überbauungsordnungen massgebenden Bestimmungen des revidierten kantonalen Baugesetzes.

Art. 55 "GBR ZPP Bauernhofgruppe Oberstrasse Nr. V"

Das Bauernhaus wurde kürzlich renoviert und ausgebaut. Es ist daher nicht anzunehmen, dass in den nächsten Jahren eine weitergehende Überbauung realisiert werden soll. Die ZPP Nr. V sollte in die Zone WGA überführt werden.

Art. 57 "GBR ZPP Hang Pflegeheim Bärau Nr. VII"

Es handelt sich um eine grosse Landparzelle mit teilweiser bereits bestehender Wohnüberbauung. Falls später weitere Wohnbauten realisiert werden, so sollte dies in einer Gesamtplanung erfolgen. Die Überführung in eine Wohnzone (WA oder WB) erscheint nicht angebracht. Damit eine "Verplanung" der Parzelle mit einzelnen Gebäuden vermieden werden kann, erscheint die Überführung in eine ZPP "Gemeinderatszone" deshalb als zweckmässig.

4. Mitwirkung / Öffentliche Auflage / Vorprüfung

Die Mitwirkung und öffentliche Auflage erfolgte vom 20. November 1997 bis 20. Dezember 1997. Die Einsprachefrist ist unbenutzt verstrichen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Kreis Emmental-Oberaargau in Burgdorf nahm eine Vorprüfung der revidierten Bestimmungen im Baureglement vor. Aus rechtlicher Sicht steht der vorliegenden Revision nichts entgegen.

5. Beratungen im Grossen Gemeinderat

Anlässlich seiner Sitzung vom 31. August 1998 befasste sich der Grosse Gemeinderat mit der Teilrevision des GBR betreffend die Anpassung der Zonen mit Planungspflicht an das revidierte Baugesetz. Er stimmte der Vorlage einstimmig (37:0) zu.

Gestützt auf diese Darlegungen empfiehlt Ihnen der Grosse Gemeinderat folgenden Gemeindebeschluss zur Annahme:

1. Der Teilrevision des Baureglementes betreffend die Anpassung der Zonen mit Planungspflicht ZPP (Art. 50, 55 und 57) und der Überbauungsordnung "Dorfkernschutzzone" (Art. 6) wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Langnau i. E., 31. August 1998

IM NAMEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Sekretär:

Markus Roder

Samuel Buri

Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone

Artikel 6 Zone mit Planungspflicht

alt

¹ Es darf nur aufgrund einer zusätzlichen Überbauungsordnung gebaut werden. Die Gemeinde zieht die betroffenen Grundeigentümer zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung bei.

² Einzelne Bauvorhaben können ohne Erlass einer weiteren Überbauungsordnung bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

³ Im Gebiet I ist eine in sich geschlossene Überbauung mit Orientierung auf Kirchgasse und Viehmarktgassee vorzusehen. Die Gebäude an der Kirchgasse, insbesondere Nr. 9 sowie die Gebäude Nr. 7 Marktstrasse und Nr. 4 und 6 Viehmarkt sind mit ihrer Wirkung auf das Gebiet zu respektieren.

⁴ Im Gebiet II ist entlang der Marktstrasse eine annähernd geschlossene Bauweise vorzusehen, die das Gebäude Nr. 6 als Solitärbaute und die Gartensituation zu Gebäude Nr. 8 (beide Dorfstrasse) als Wohnhof bestehen lassen.

⁵ Im Gebiet III ist eine akzentsetzende Überbauung, die auf die Platzsituation vor dem Amtshaus reagiert und diese betont, zu erstellen.

neu

¹ Es gelten die Bestimmungen von Art. 92 ff. BauG.

² aufgehoben

³ unverändert

⁴ unverändert

⁵ unverändert



Gemeinde Langnau i.E.

**Teilrevision des Baureglementes
der Gemeinde Langnau
im Emmental**

**(Art. 25 "Dachausbau" und
Art. 27 "Dachgestaltung")**

10. Juni 2001

Bescheinigung

Die Stimmberechtigten von Langnau i. E. haben die vorstehende Teilrevision des Baureglementes der Gemeinde Langnau i. E. (Art. 25 "Dachausbau" und Art. 27 "Dachgestaltung") in der Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2001 mit 1'841 mit Ja gegen 241 Nein gutgeheissen. Der Entwurf wurde ihnen zusammen mit der Abstimmungsbotschaft und dem Stimmmaterial rechtzeitig vor dem Urnengang zugestellt.

Die Teilrevision des Baureglementes lag 30 Tage vor der Gemeindeabstimmung, d. h. vom 10. Mai bis 10. Juni 2001, in der Gemeindeschreiberei öffentlich auf. Die öffentliche Auflage wurde im Anzeiger des Amtes Signau vom 10. und 17. Mai 2001 und im Amtsblatt für den Kanton Bern vom 16. Mai 2001 bekannt gegeben.

Gegen den Beschluss der Stimmberechtigten wurde keine Beschwerde eingereicht.

Langnau i. E., 20. Juli 2001

DER GEMEINDESCHREIBER:

Samuel Buri

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

31. Juli 2001

DER KREISVORSTEHER-STV.:

Bruno Kuenzi

Baureglement vom 12. Juni 1994	Teilrevision
--------------------------------	--------------

	Art. 27d Dachaufbauten in Dorfkernschutzzone und bei schützens- und erhaltenswerten Bauten
	¹ In der Dorfkernschutzzone und bei den im Anhang zum Baureglement aufgeführten schützens- und erhaltenswerten Bauten gelten die Vorschriften Art. 27 und Art. 27a-c nur als Richtgrössen. Der Ästhetik ist besondere Beachtung zu schenken. Baugesuche werden vor ihrer Behandlung von der zuständigen Fachstelle (Kant. Denkmalpflege) begutachtet. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme (Bauvoranfrage) wird empfohlen.

Abstimmungszeugnis

In der Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2001 angenommen.

Langnau, 11. Juni 2001 **IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE**
 Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

 Bernhard Antener Samuel Buri

Baureglement, Änderung Art. 25 "Dachausbau" und Art. 27 "Dachgestaltung"

Baureglement vom 12. Juni 1994	Teilrevision
--------------------------------	--------------

Art. 25 Gebäude mit Dachraum a) Dachausbau	Art. 25 Gebäude mit Dachraum a) Dachausbau
¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche zulässig.	¹ unverändert
² Über dem Kehlgebälk ist maximal ein Geschoss für Wohn- und Arbeitsräume zulässig, sofern die Belichtung im Giebfeld erfolgen kann.	² Über dem „Kehlgebälk“ ist maximal ein Geschoss für Wohn- und Arbeitsräume zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass die Bestimmungen von Art. 26 bis Art. 27c dieses Reglementes in allen Teilen eingehalten werden.
Art. 27 Dachaufbauten	Art. 27 Dachaufbauten, allgemeine Vorschriften
¹ Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Quergiebel. Dabei gelten die folgenden allgemeinen Vorschriften: • Seitlicher Randabstand min. 2 m • Abstand zur Firstlinie min. 1/3 DH • Abstand zu Dachfuss (Traufe) min. 1 m • Abstand zu Grat und Kehle min. 60 cm Die Kombination von verschiedenartigen Dachaufbauten auf einem Dach ist mit Ausnahme von Dachflächenfenstern nicht zulässig. Die Breitenmasse der Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind kumuliert zu berechnen. Die Dachaufbauten müssen im Material und der optischen Wirkung (Material, Farbton) auf das Dach abgestimmt sein. Die Gesamtbreite darf pro Dachseite nicht grösser sein als ½ der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses.	¹ Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Firstverglasungen und Quergiebel. Dabei gelten folgende Vorschriften: • Seitlicher Randabstand min. 2 m • Abstand zur Firstlinie min. 1 m • Abstand zu Grat, Kehle und Traufe min. 0.5 m ² Die Kombination von verschiedenartigen Dachaufbauten auf einem Dach ist mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Firstverglasungen nicht zulässig. Die Breitenmasse der Dachaufbauten und Dachflächenfenster bzw. Firstverglasungen sind kumuliert zu berechnen. ³ Die Dachaufbauten müssen im Material und der optischen Wirkung (Material, Farbton) auf das Dach abgestimmt sein. ⁴ Die Gesamtbreite darf pro Dachseite insgesamt nicht grösser sein als max. ½ der Fassadenlänge des obersten Geschosses; die Dachaufbauten dürfen aber auf zwei (untere und obere) Ebenen verteilt werden. Auf der oberen Ebene sind nur Dachflächenfenster oder Firstverglasungen zulässig.

Baureglement vom 12. Juni 1994	Teilrevision
Art. 27 Abs. 2 Lukarnen und Schleppgauben	Art. 27a Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte, Firstverglasungen
² Es darf kein Teil über die Fassadenflucht hervorspringen. Der Dachfuss (Traufe) ist bei Schleppgauben durchzuziehen. Die einzelnen Aufbauten dürfen höchstens eine Breite von 2.50 m aufweisen. Zwischen den Aufbauten ist ein Abstand von wenigstens 1.50 m einzuhalten. Die Neigung von Schleppgauben darf nicht weniger als die Hälfte der Neigung der Steigung des Hauptdaches betragen. Die Höhe beträgt bei Lukarnen max. 2.50 m, bei Schleppgauben max. 1.40 m. Bei Dachaufbauten mit Dacheinschnitt ist die gesamte Höhe massgebend.	¹ Bei Lukarnen und Schleppgauben darf kein Teil über die Fassadenflucht hervorspringen. Der Dachfuss (Traufe) ist durchzuziehen. Die einzelnen Lukarnen dürfen höchstens eine Breite von 2.50 m, Schleppgauben höchstens eine Breite von 3.00 m aufweisen. Zwischen den Aufbauten ist ein Abstand von wenigstens 1.50 m einzuhalten. Die Dachneigung der Lukarnen darf max. +/-5° von der Neigung des Hauptdaches abweichen. Die Dachneigung für Schleppgauben ist frei. Die Höhe beträgt bei Lukarnen max. 2.80 m, bei Schleppgauben max. 1.60 m.
Art. 27 Abs. 3 Dacheinschnitte	
³ Dacheinschnitte unterliegen den gleichen Abstands- und Grössenvorschriften wie Schleppgauben. Ausserhalb der Bauzonen sind Dacheinschnitte nicht zulässig.	² Dacheinschnitte unterliegen den gleichen Abstands- und Grössenvorschriften wie Schleppgauben. Ausserhalb der Bauzonen sind Dacheinschnitte nicht zulässig. ³ Für Firstverglasungen gilt der Randabstand von Art. 27 Abs. 1 GBR nicht. Die zulässige Höhe in der Dachneigung gemessen beträgt maximal 1.20 m. Ausserhalb der Bauzonen sind Firstverglasungen untersagt.
Art. 27 Abs. 4 Dachflächenfenster in den Bauzonen	Art. 27b Dachflächenfenster in den Bauzonen
⁴ Die Fläche ist pro Fenster auf 1.40 m ² (ausserkannt Rahmen) beschränkt, wobei die Breite max. 1.00 m und die Höhe max. 1.60 m betragen darf. Die Fensterstürze oder die Fensterbänke müssen pro Reihe die gleiche Höhenkote aufweisen. Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen.	¹ Dachflächenfenster dürfen die Breite von 120 cm und die Höhe von 160 cm, aber die maximale Fläche von 1,60 m² nicht übersteigen. Die Fensterstürze oder die Fensterbänke müssen pro Reihe die gleiche Höhenkote aufweisen. Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen. ² Wenn Dachflächenfenster in Gruppen angeordnet werden, darf die maximale Fläche von 4.80 m ² pro Gruppe nicht überschritten werden. Als Gruppen gelten Dachflächenfenster, die voneinander weniger als 60 cm Abstand aufweisen. Pro Gruppe sind Dachflächenfenster gleicher Grösse zu verwenden. Der Abstand zwischen einzelnen Gruppen muss mind. 1.50 m betragen.

Baureglement vom 12. Juni 1994	Teilrevision
Art. 27 Abs. 5 Dachaufbauten ausserhalb der Bauzonen	Art. 27c Dachaufbauten ausserhalb der Bauzonen
⁵ Die Breite von Dachflächenfenster beträgt max. 0.80 m und die Höhe max. 1.40 m. Im übrigen gelten die Vorschriften von Abs.4.	¹ Bei Bauten ausserhalb der Bauzone gilt für Dachaufbauten folgendes: a) Das "optische Aufreissen" von Dachflächen ist nicht gestattet. Neue Aufbauten wie Lukarnen oder Dachschlepper werden nur bewilligt, wenn die Aufbauten gebäudetypisch sind. b) Bestehende Aufbauten wie Hocheinfahrt oder eine vorhandene Deichsellukarne können zur Belichtung verwendet und entsprechend verglast werden. c) In der Regel muss eine Belichtung über Dachflächenfenster (höchstens 3 Stück pro Hauptdachfläche) gesucht werden. Dachflächenfenster dürfen das Mass von 78 x 98 cm oder 66 x 118 cm nicht übersteigen und müssen in der Regel über dem bisherigen Wohnteil angeordnet werden. Die Fensterstürze oder die Fensterbänke müssen pro Reihe die gleiche Höhenkote aufweisen. Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Im übrigen finden Art. 27, Art. 27a und Art. 27b GBR Anwendung. d) Für Lukarnen und Schleppgauben gelten die Vorschriften nach Art. 27 und 27a GBR. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken. Der Ästhetik ist besondere Beachtung zu schenken. ² Bei altrechtlichen Wohnbauten sind die für die Nutzung des Dachraumes notwendigen Dachaufbauten (Dachflächenfenster, Lukarnen und Schleppgauben) in ortsüblichem Rahmen zugelassen. Die Abstands- und Massvorschriften richten sich nach Art. 27, Art. 27a und Art. 27b GBR.
Art. 27 Abs. 6 Firstverglasungen	Ist neu in Art. 27a Abs. 3 geregelt
Für Firstverglasungen gilt der Randabstand (Abs. 1) nicht. Die zulässige Höhe in der Dachneigung gemessen beträgt maximal 1.20 m.	



EINWOHNERGEMEINDE LANGNAU IM EMMENTAL

Geringfügige Aenderung des Gemeindebaureglementes

Art. 54 ZPP Unterer Hasenknebel Nr. IV

Bisheriger Wortlaut des Art. 54:

Es ist eine südorientiert, verdichtete Wohnüberbauung zugelassen, die den Graben als natürliches Element aufwertet und Rücksicht auf die Hangkante entlang der Oberfeldstrasse nimmt. Die Ueberbauung wird über den Lenggenweg oder entlang des Grabens erschlossen. Dem Abschluss des Siedlungsgebietes zum Graben hin ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Ausnützung beträgt mindestens 0,5 und maximal 0,6; es gelten im Uebrigen die baupolizeilichen Vorschriften der Zone WB.

Neuer Wortlaut des Art. 54:

Es ist eine südorientiert, verdichtete Wohnüberbauung zugelassen, die den Graben als natürliches Element aufwertet und Rücksicht auf die Hangkante entlang der Oberfeldstrasse nimmt. Die Ueberbauung wird über den Lenggenweg, die Kreuzstrasse und entlang des Grabens erschlossen. Dem Abschluss des Siedlungsgebietes zum Graben hin ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Ausnützung beträgt mindestens 0,5 und maximal 0,6; es gelten im Uebrigen die baupolizeilichen Vorschriften der Zone WB.



Gemeinde Langnau i.E.

Teilrevision des Baureglementes

Neuaufnahme eines Artikels „Gefahrenkarte“

B. ALLGEMEINE BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT / BAUENTSCHEID

V: Gefahrenggebiete (nach Art. 6 BauG)

Gefahrenkarte

Art. 12a

¹In den Gefahrenggebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich. Die Festlegung der Baumöglichkeiten erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation (Zuweisung zu einem Gefahrenggebiet bzw. zu einer Gefahrenstufe). Die bekannten Gefahrenggebiete sind in der Karte Wassergefahren 1:5'000 und in der Karte Rutschgefahren 1:5'000 für das Baugebiet sowie in der synoptischen Gefahrenkarte 1:15'000 (plausibilisierte Gefahrenhinweiskarte) für das übrige Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzonen eingetragen.

²Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung ("rotes Gefahrenggebiet", Verbotsbereich) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis nicht wesentlich erweitert und gleichzeitig die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden).

³Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung ("blaues Gefahrenggebiet") sind Bauten mit entsprechenden Auflagen gestattet.

⁴Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrenggebiet") sind Bauten gestattet. Im Einzelfall können entsprechende Auflagen gemacht werden.

⁵Baugesuche in bekannten, ausgewiesenen oder vermuteten Gefahrenggebieten können durch die Bauverwaltung den kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt/Oberingenieurkreis, Kant. Amt für Wald/Abt. Naturgefahren) zur Stellungnahme unterbreitet werden. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

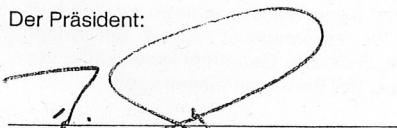
Mitwirkungsverfahren vom	21. September bis 22. Oktober 2001
Vorprüfung vom	19. Februar 2002
Publikation im Amtsblatt vom	---
Publikation im Amtsanzeiger vom	20. September 2001 / 7. März 2002
Öffentliche Auflage vom	8. März bis 8. April 2002
Erledigte Einsprachen:	---
Unerledigte Einsprachen:	---
Rechtsverwahrungen:	---

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 13. Mai 2002

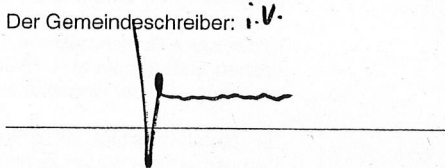
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 10. Juni 2002

Namens der Einwohnergemeinde Langnau

Der Präsident:



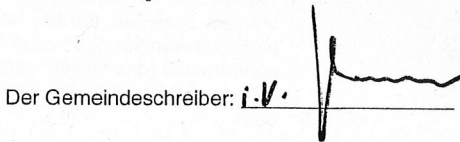
Der Gemeindeschreiber: i.v.



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langnau, den 09. Juli 2002

Der Gemeindeschreiber: i.v.



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

19. Aug. 2002

