Gemeinde Därligen

TEILREVISION DER ORTSLPANUNG

Umsetzung BMBV

Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage, 30. September 2022

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern
Telefon +41 (0)31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
www.infraconsult.ch

Quelle Titelbild: swisstopo

AUFTRAGGEBER/BEZUGSADRESSE:

Gemeinde Därligen
Gemeinderat
Chrützweg 2
3707 Därligen

AUFTRAGNEHMER/BEARBEITENDE:

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
3013 Bern

André König
Clemens Flohr

Version	Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
1.0	November 2020	Entwurf	Gemeinde	
2.0	März 2021	öff. Mitwirkung	Gemeinderat	
3.0	April 2021	Vorpürfung	AGR	Beschluss GR-Sitzung vom 28.04.2021
4.0	September 2022	Öff. Auflage	Gemeinderat	

INHALT

1. AUSGANGSLAGE 4

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN 5
2.1 Bund und Kanton 5
2.1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) 5
2.2 Kommunale Planungen und Reglemente 5

3. BAUREGLEMENT 6
3.1 Nutzungsziffern 6
3.2 Höhen 7
3.3 Vorspringende Gebäudeteile 8
3.4 Weitere Anpassungen 9
3.4.1 Geringfügige materielle Änderungen 9
3.4.2 Streichung von übergeordneten Bestimmungen 9

4. BEURTEILUNG UND AUSWIRKUNGEN 10

5. VERFAHREN 11

ANHANG

A1 Änderungen Baureglement Därligen 12

1. AUSGANGSLAGE

Ortsplanung 2011

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Därligen besteht aus dem Zonenplan, dem Zonenplan „Schutz und Gestaltung“ und dem Baureglement. Die baurechtliche Grundordnung wurde am 23. Juli 1999 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt und seither in den Jahren 2010 und 2015 punktuell geändert bzw. ergänzt.

Revisionsbedarf

Folgende Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung mit einzuhaltenden Fristen haben die Gemeinde Därligen dazu bewogen, die Planungsinstrumente erneut zu ergänzen respektive anzupassen:

- die Anpassung der Begriffe und Messweisen in der Berner Baugesetzgebung (BMBV[1])

Planungsprozess

Zur Umsetzung der BMBV beinhaltete das Planungsgeschäft zusätzlich die Festlegung der Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgebung. Das Verfahren der vorliegenden Teilrevision dauerte länger als im Zeitplan vorgesehen. Damit die Frist für die Umsetzung der BMBV 31.12.2023 (Art. 34 Verordnung BMBV) eingehalten werden kann, wurde das Planungsgeschäft nach der Vorprüfung in zwei Geschäfte aufgeteilt: Die Umsetzung der BMBV kann so im Oktober öffentlich aufgelegt und im November 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Die Festlegung der Gewässerräume wird in einem separaten Verfahren öffentlich aufgelegt und im 2023 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Struktur des Erläuterungsberichts

Die möglichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt der Teilrevision der Ortsplanung (Bericht nach Art. 47 RPG[2] im engeren Sinne) sind aufgrund des geringen Umfangs der Teilrevision in die Kapitel der einzelnen Themengebiete (Kap. 3–5) integriert.

Die synoptische Tabelle mit den Änderungen des Baureglements befindet sich im Anhang des Dokuments.

[1] Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV); BSG 721.3

[2] Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979; SR 700.0

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1 BUND UND KANTON

Grundsätzliches

Das übergeordnete Recht geht vor und bleibt in jedem Fall vorbehalten. Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde regelt grundsätzlich nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist.

2.1.1 VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)

Konkordat/Kanton

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Im Nachgang hat er zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe und Messweisen am 25. Mai 2011 die BMBV beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. In Art. 34 BMBV wird den Gemeinden eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2023 eingeräumt, die kommunalen Bauvorschriften zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Sie stellt den Gemeinden zudem mehrere Möglichkeiten zur Auswahl, eine Nutzungsziffer festzulegen, welche die bisherige Ausnützungsziffer ersetzt. Es steht den Gemeinden frei, sich für eine der Nutzungsziffern zu entscheiden, eine Kombination von Nutzungsziffern vorzusehen oder auf die Festlegung einer Nutzungsziffer zu verzichten. Im Übrigen können die Gemeinden die baupolizeilichen Masse in ihren Baureglementen weiterhin selbständig festlegen.

Umsetzung Därligen

Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Därligen setzt die Vorgaben der BMBV um. Im Baureglement werden die Begriffe und Messweisen entsprechend angepasst.

2.2 KOMMUNALE PLANUNGEN UND REGLEMENTE

Kommunale Planungsinstrumente

Auf kommunaler Ebene bestehen keine übergeordneten Planungsinstrumente, die bei der Teilrevision berücksichtigt werden müssten.

3. BAUREGLEMENT

Zielsetzung	Die Revision des Baureglements (BauR) verfolgt das Ziel, die rechtsgültigen kommunalen Bestimmungen gemäss den Vorgaben der BMBV technisch zu übersetzen. Das Reglement wird zusätzlich zur Umsetzung BMBV auch bereinigt bezüglich der Streichung von übergeordneten Bestimmungen. Geringfügige materielle Änderungen werden in Kapitel 3.4 behandelt. Wesentliche materielle Änderungen sollen erst im Rahmen einer allfälligen Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft werden. Mit der technischen Umsetzung wird die Planbeständigkeit einer allfälligen Gesamtrevision der Ortsplanung nicht tangiert.
Systematik	An der Gliederung des Baureglements ändert sich nichts. Das Format und auch der inhaltliche Aufbau werden übernommen. Die jeweilige Gegenüberstellung des alten und neuen Textes mit dazugehörigen Erläuterungen sind im Anhang A1 des vorliegenden Erläuterungsberichts zu finden. Im folgenden Kapitel (3.1-3.3) werden die wichtigsten Themen der BMBV ausführlich erläutert.
Auswirkungen auf Raum und Umwelt	Durch die Änderungen im Baureglement (rein technische Übersetzung des heutigen Rechts) ergeben sich keine Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

3.1 NUTZUNGSZIFFERN

Überbauungsziffer ÜZ	Im Baureglement Därligen war bereits bisher für alle Bauzonen eine Überbauungsziffer festgelegt. An der Messweise bzw. der Berechnung der Überbauungsziffer ändert sich mit der Umsetzung der BMBV inhaltlich nichts. Folglich muss das Mass der Ziffer nicht angepasst werden. Die Definition ergibt sich aus dem Text der BMBV. Auf eine Wiederholung dieser Formulierung im BauR (bisheriger Artikel 40) kann verzichtet werden.
Grünflächenziffer	Die Definition und Messweise bzw. Berechnung der Grünflächenziffer wird neu abschliessend durch die BMBV geregelt. Anrechenbar sind nur noch begrünte oder bepflanzte Bodenflächen. Der bisherige Artikel (Art. 41 BauR) muss gestrichen werden. Da die teilweise Anrechenbarkeit von durchlässigen Autoabstellplätzen und von Dachflächen nicht mehr möglich ist, muss das Mass der Grünflächenziffer je Zone angepasst werden. Die Grünflächenziffer wird für alle Zonen um jeweils einen Drittel des heutigen Masses reduziert:

Zone	Grünflächenziffer (GFZ) bisher	Grünflächenziffer (GZ) neu
W2	45 %	30 %
WG2	15 %	10 %
G	15 %	10 %

3.2 HÖHEN

Gebäudehöhe vs. Fassadenhöhe für Hauptgebäude

Die bisherige Messweise der Gemeinde Därligen der Gebäudehöhe kann am besten in die „Fassadenhöhe traufseitig“ gemäss Art. 15 BMBV überführt werden. Im Zusammenhang mit den Proportionen verwendet das bestehende Reglement die Firsthöhe. Da im Rahmen der Überarbeitung auf die Bestimmungen der Proportionen (Anhang Art. 36) verzichtet wird, ist eine BMBV-Anpassung des Begriffs Firsthöhe nicht nötig (vgl. Kap. 3.4).

Die Skizzen im Anhang zur BMBV präzisieren die Messweise dahingehend, dass für Schrägdächer die sog. „traufseitige Fassadenhöhe“ festgelegt wird. Die Gemeinde Därligen übernimmt diesen Begriff respektive dessen Messweise im revidierten Baureglement.

Bisher wurde die Gebäudehöhe auf jeder Seite einzeln, jeweils in der Fassadenmitte gemessen. Die neue Messweise („Fassadenhöhe traufseitig“) fragt nach dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (damit ist der Terrainverlauf entlang der Fassade gemeint). Am Hang wird dies jeweils in den talseitigen Ecken der Fall sein. Das Mass der zulässigen Höhe muss deswegen nicht angepasst werden (das Mass musste bereits bisher allseitig eingehalten werden – also auch talseitig).

Neuer Messpunkt im Dachbereich

Bisher wurde die Gebäudehöhe jeweils bis OK Dachsparren gemessen. Gemäss BMBV wird konsequent bis OK Dachkonstruktion gemessen. Der Begriff „Dachkonstruktion“ beinhaltet den Dachsparren und eine allfällige Schalung über dem Sparren.[3] Aufgrund der vernachlässigbaren Differenz von ca. 3 cm verzichtet die Gemeinde auf eine Anpassung der Höhenmasse.

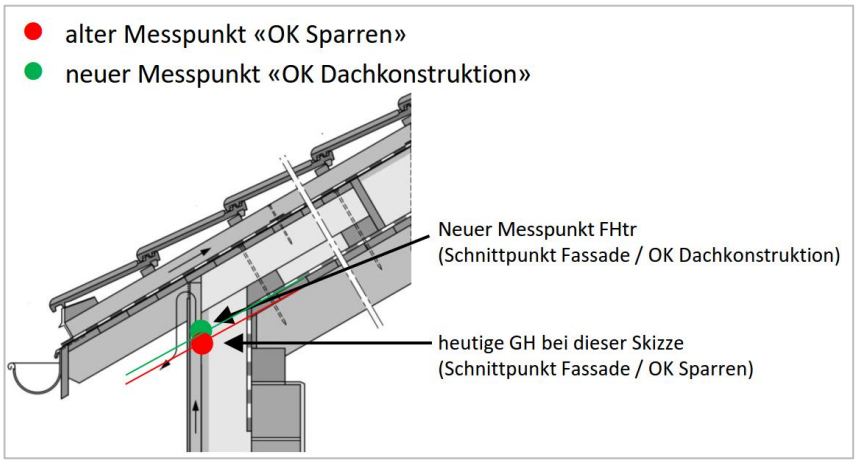


Abbildung 3-1: Differenz neue / alte Messweise bei der „Fassadenhöhe traufseitig“

[3] Vgl. BSIG-Weisung Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018

3.3 VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE

Grundsätzliches zum Begriff

Als „vorspringende Gebäudeteile“ werden im Vokabular der baupolizeilichen Messweisen Bauteile bezeichnet, die nicht an die Gebäudelänge bzw. –breite angerechnet werden müssen. Ausserdem gilt für diese Bauteile ein geringerer Grenzabstand als für das Gebäude, zu denen sie gehören. Die Masse dieser „vorspringende Gebäudeteile“ sind beschränkt: Werden diese Masse (z. B. eine maximale Breite) überschritten, zählen die Bauteile zum Gebäude an und für sich und werden folglich bei der Messung der Gebäudedimensionen und Grenzabstände berücksichtigt.

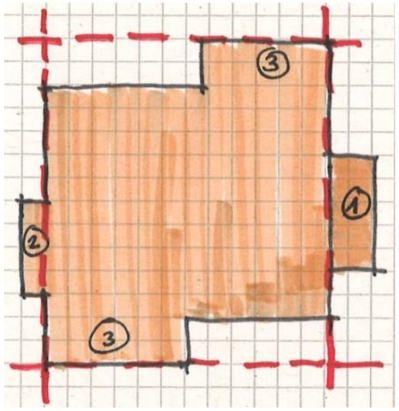
Neue Definition des Begriffs durch die BMBV

Neu wird der Begriff „vorspringende Gebäudeteile“ abschliessend durch die BMBV definiert. Im entsprechenden Art. 10 BMBV und den dazugehörigen Figuren im Anhang zur BMBV wird nicht unterschieden, ob es sich bei den betreffenden Bauteilen um Erker, Balkone, Vordächer (wie bisher im BauR Därligen) oder aber auch um Versätze im Grundriss des Gebäudes handelt. Das heisst, auch ein Vorsprung im Grundriss, der z. B. durch das beheizte Treppenhaus gebildet wird, kann zukünftig als „vorspringender Gebäudeteil“ gelten. Für die Definition des Begriffs besteht keine Regelungsbefugnis auf kommunaler Ebene. Die Gemeinde ist jedoch dafür zuständig, die zulässigen Masse von „vorspringende Gebäudeteilen“ festzulegen. Die Gemeinde verfügt also über genügend Spielraum, um massgeblich auf die Vorschriften Einfluss nehmen zu können.

Umsetzung im Baureglement Därligen

Sinngemäss bestand bisher im Baureglement Därligen eine Regelung zu „Anlagen und Bauteilen im Grenzabstand“. Aufbauend auf den bisherigen Bestimmungen wird ein neuer Artikel formuliert, der mit den Vorgaben der BMBV korrespondiert. Bei der Formulierung wird ausdrücklich darauf geachtet, dass gegenüber den bisherigen Vorschriften keine materiellen Änderungen erfolgen. In Därligen sollen auch in Zukunft ausschliesslich Vordächer, Vortreppen und Balkone als abstandsprivilegierte gelten. Das heisst, dass für Versätze im Grundriss (z. B. gebildet durch ein beheiztes Treppenhaus etc.) oder auch für Erker wie bisher eine „Nulltoleranz“ gelten soll: egal wie klein Vorsprünge gebildet durch solche Gebäudeteile sind, zählen sie zum Hauptgebäude.

Die zulässigen Masse von vorspringenden Gebäudeteilen bleiben gleich wie bisher.



① Balkon (max. Masse gemäss BauR eingehalten)
② Vordach über Eingang (max. Masse gemäss BauR eingehalten)
③ „Versatze“ im Grundriss (gebildet z. B. durch beheiztes Treppenhaus etc.); Masse egal
--- Fassadenlinie (Gebäudelänge, -breite; Grenzabstände werden von dort gemessen)

Abbildung 3-2: „Vorspringende Gebäudeteile“ ja/nein in Därligen

3.4 WEITERE ANPASSUNGEN

3.4.1 MATERIELLE ÄNDERUNGEN

Änderungen im Baureglement

Es wurden folgende materielle Änderungen vorgenommen:

- Art. 57 (Aufhebung der Gebäudelänge in der Landwirtschaftszone): Mit der Änderung werden die restriktiveren Bestimmungen aufgehoben. Neu gelten die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone gemäss Raumplanungsgesetzt. Grund für die Änderung ist ein Baugesuch in der Landwirtschaftszone, welche nicht mit den rechtsgültigen Zonenvorschriften realisierbar ist.
- Art. 36 (Aufhebung Überschreitungsmass Firsthöhe bei Gebäudebreite): Die Bestimmung der maximal zulässigen Dachneigung (Art.38/neu Art. 24) sind für die Dachgestaltung ausreichend.

Bei den materiellen Änderungen muss bei der späteren Ortsplanungsrevision die Planbeständigkeit beachtet werden.

3.4.2 STREICHUNG VON ÜBERGEORDNETEN BESTIMMUNGEN

Streichungen im Baureglement

Neben der technischen Umsetzung der BMBV wurden auch mehrere Bestimmungen aus dem Baureglement gestrichen, welche übergeordnetes Recht wiedergeben und keiner Wiederholung im Baureglement bedürfen. In den Erläuterungen zu den Änderungen werden auf die übergeordneten Gesetzte und Bestimmungen verwiesen.

4. BEURTEILUNG UND AUSWIRKUNGEN

BMBV	Durch die Umsetzung der BMBV im Baureglement der Einwohnergemeinde Därligen wird das Reglement bezüglich den Messweisen und Baubegriffen angepasst und die gewünschte Harmonisierung realisiert.
Planbeständigkeit	Die Planbeständigkeit wird mit der technischen Umsetzung der BMBV nicht tangiert. Für allfällige (Teil-)Revision der Ortsplanung bleibt der nötige Spielraum erhalten. Bei den geringfügigen materiellen Änderungen muss bei der späteren Ortsplanungsrevision die Planbeständigkeit beachtet werden.

5. VERFAHREN

Allgemein	Das Verfahren für den Erlass respektive die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25 ff. RPG sowie in den Art. 58 ff. BauG[4] bestimmt.
Mitwirkung	Der Gemeinderat Därligen brachte die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung vom 12.März bis 12.April 2021 zur öffentlichen Mitwirkung. Die Akten lagen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf und waren auch online verfügbar. Innerhalb der angesetzten Frist von 30 Tagen wurden zwei Eingaben gemacht. Die Mitwirkungseingaben wurden ausgewertet. Der Gemeinderat hat beschlossen, keine Anpassungen der Unterlagen aufgrund der öffentlichen Mitwirkung vorzunehmen.
Vorprüfung	Der Vorprüfungsbericht ist auf den 8. Juni 2022 datiert. Das Baureglement wurde aufgrund der Vorprüfung bereinigt. Die wesentlichste Änderungen ist: ▪ Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollte das Bauinventar aus der baurechtlichen Grundordnung herausgelöst werden (grundeigentümerverbindlich) und neu mittels behördenverbindlicher Inventarlösung geschützt werden. Gemäss Vorprüfungsbericht ist für diese Änderung der baurechtlichen Grundordnung eine Anpassung/Neufassung des Zonenplans Schutz und Gestaltung (1999) erforderlich. Aus raumplanerischen Überlegungen wird daher die behördenverbindliche Inventarlösung zu einem späteren Zeitpunkt in Zusammenhang mit der Aktualisierung des Landschaftsinventar umgesetzt.
Auflage	Die öffentliche Auflage findet vom 07.Oktober 2022 bis 7.November 2022 statt.
Beschluss/Einrichung zur Genehmigung	*folgt*

[4] Kantonales Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG); BSG 721.0

A1 ÄNDERUNGEN BAUREGLEMENT DÄRLIGEN

Alle Mutationen des rechtlich verbindlichen Teils des Baureglements sind zusammen mit den dazugehörigen Erläuterungen nachfolgend aufgeführt.

- die erste Spalte enthält den Text des heute rechtsgültigen Baureglements.
- die zweite Spalte enthält den Text des neuen Baureglements
- die dritte Spalte enthält die Erläuterungen zu Änderungen und Ergänzungen sowie zu neuen und gestrichenen Artikeln bzw. Anhängen

INHALTSVERZEICHNIS (ÜBERARBEITETER INHALT BauR)

A Allgemeine Bestimmungen 2
B Baupolizeiliche Vorschriften 12
I Gestaltung 12
II Bauabstände 18
III Geschosse und Höhen 27
IV Dachgestaltung 30
V Gesundheit 35
C Zonenvorschriften 36
I Allgemeines 36
II Nutzungszonen im Baugebiet 38
III Baupolizeiliche Masse 44
IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 45
D Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane 54
E Straf- und Schlussbestimmungen 55

Baureglement (heutiger Text)

A Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1
1. Geltungsbereich

1 Das Baureglement - einschliesslich der Anhänge 1-3 - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan "Schutz und Gestaltung" die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

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

3 Beim Erlass von Ueberbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) oder für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 BauG, Art. 19 BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Baureglement (neuer Text)

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

1 Das Baureglement - einschliesslich der Anhänge 1-3 - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan "Schutz und Gestaltung" die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

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

3 Beim Erlass von Ueberbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) oder für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 BauG, Art. 19 BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Heutiger/neuer Art. 1:
Keine Änderungen

Artikel 2
2. Vorbehalt anderer Vorschriften

[1] Bei der Erstellung, der Aenderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden.

[2] Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79i EGzZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970.

Heutiger Art. 2
Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

Artikel 3
3. Besitzstandsgarantie

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

[2] Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften (Kapitel D) abweichend geregelten Sachverhalte.

Art. 2 Besitzstandsgarantie

[1] Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, 84 SG, 90 BauV).

[2] Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften (Kapitel C) abweichend geregelten Sachverhalte.

Heutiger Art. 3 / neuer Art. 2:
Keine Änderungen

Artikel 4
4. Ausnahmen

Heutiger Art. 4

		Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.
Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 80 ff), der Bauverordnung (Art. 55 und 102 ff), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24) massgebend.		
<u>B. Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung</u> <u>I Baubewilligungspflicht</u>		Heutige Überschrift B./I streichen, da einige Artikel ebenfalls wegfallen.
Artikel 5 1. Baubewilligung a. Baubeginn b. Vorzeitiger Baubeginn c. bewilligungsfreie Nebenanlagen		Heutiger Art. 5 Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.
[1] Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vorliegt.		
[2] Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD).		
[3] Als bewilligungsfrei im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. h BewD gelten:		

a) Kleine Nebenanlagen, sofern sie bezüglich Baumaterial, Gestaltung (inkl. Farbgebung) sowie Standort der Umgebung angepasst sind.
b) Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung, sofern mit ortsüblichen Materialien und dem natürlichen Geländeverlauf angepasst gebaut wird.

Ergänzende Bestimmungen sind im Anhang 3 festgehalten.

Artikel 6
d. Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde

[1] Bauvorhaben dürfen den Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hiervor; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG).

[2] Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten,
b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; Art. 42 ff BauV) verfügen,

Heutiger Art. 6
Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV, der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG, Vo), insbesondere der Lärmschutzverordnung (LSV) entsprechen.

3 Die Baupolizeibehörde ist befugt:

a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD),
b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD),
c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b und c obliegenden Vorkehrungen anzuhalten.

Artikel 7
2. Verfahren Zuständigkeit

1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes.

2 Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 bis 63 und 66), der Bauverordnung (Art. 109 ff) und ergänzend diejenigen der Gemeindegesetzgebung.

3 Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der

Heutiger Art. 7
Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt E dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes.

II Erschliessung

Heutige Überschrift II streichen, da die bisher dazugehörigen Artikel ebenfalls gestrichen werden.

Artikel 8
1. Hinreichende Erschliessung

Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein (Art. 7, 8 BauG, Art. 3 ff BauV).

Heutiger Art. 8
Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

Artikel 9
2. Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

Als Basiserschliessungsstrasse gilt die Kantonsstrasse

Heutiger Art. 9
Der heutige Artikel kann gestrichen werden: Die Abgrenzung Basis- /Detailerschliessung erfolgt in der kantonalen Gesetzgebung (Art. 106 und 107 BauG). Diese Definition kann nicht von der Gemeinde im BauR „übersteuert“ werden.

Artikel 10
3. Unterhalt
a. Grundsatz

Heutiger Art. 10
Der heutige Artikel kann gestrichen werden: Der Inhalt ist in der kantonalen Strassengesetzgebung geregelt.

[1] Oeffentliche und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sind so zu erhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.

[2] Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst (Schneeräumung, Glatteis- und Schneeglättebekämpfung).

[3] Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittelwegen einzuschränken.

[4] Die Verwendung von chemischen Unkrautvertilgungsmitteln ist auf öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen untersagt.

Artikel 11
b. Unterhaltspflicht

Heutiger Art. 11
Der heutige Artikel kann gestrichen werden: Der Inhalt ist in der kantonalen Strassengesetzgebung geregelt.

[1] Der Unterhalt der Kantonsstrasse obliegt dem kant. Tiefbauamt. Der Unterhalt der weiteren öffentlichen und der privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr

tatsächlich offenstehen (keine Fahrverbote), sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet ist Sache der Gemeinde.

2 Der Unterhalt der übrigen Strassen und Wege ist Sache der Eigentümer.

Artikel 12
4. Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Ueberbauungsordnung.

2 Die Baupolizeibehörde kann in weitgehend überbauten Gebieten auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist (Art. 4 BauV).

3 In den im Strassenbaugesetz in Art. 14 Abs. 2 umschriebenen Fällen genügt eine Baubewilligung.

Heutiger Art. 12
Der heutige Artikel kann gestrichen werden: Der Inhalt ist in der kantonalen Strassengesetzgebung geregelt.

III Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Heutige Überschrift III streichen, da die bisher dazugehörigen Artikel ebenfalls gestrichen werden.

Artikel 13

Art. 3 Autoabstellplätze

Heutiger Art. 13 und 14:

1. Grundsatz

[1] Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie über die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder sowie, soweit vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen (Art. 49 ff BauV).

[2] Die für Autos und Zweiräder erforderlichen Parkflächen sind nach den Bestimmungen der kant. Baugesetzgebung (Art. 16 ff BauG und 49 ff BauV) zu ermitteln.

[3] Werden Abstellplätze fest zugeteilt oder werden sie unterirdisch erstellt, sind zusätzlich zum ausgewiesenen Parkplatzbedarf 10 %, aber mindestens einer, für Besucher anzulegen, sofern in nützlicher Distanz nicht genügend Parkierungsmöglichkeiten auf öffentlichem Grund bestehen.

[4] Erstellungspflicht und Grösse der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen richten sich nach Art. 15 BauG und Art. 42-48 BauV.

[1] Die Bauherren haben für alle Autoparkplätze, die sie nach BauV zu erstellen haben, aber aus örtlichen, verkehrstechnischen oder ortsbildschützerischen Gründen nicht erstellen können, eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.

[2] Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz in allen Zonen Fr. 6'000.--. Dieser Betrag wird durch den Gemeinderat jeweils auf 1. Januar der Veränderung des Berner Indexes der Wohnbaukosten angepasst (Fr. 6'000.-- Indexstand 1.4.1996).

[3] Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

[4] Werden Abstellplätze fest zugeteilt oder werden sie unterirdisch erstellt, sind zusätzlich zum ausgewiesenen Parkplatzbedarf 10 %, aber mindestens einer, für Besucher anzulegen, sofern in nützlicher Distanz nicht genügend Parkierungsmöglichkeiten auf öffentlichem Grund bestehen.

Heutigen Art. 13 Abs. 1 streichen; er gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

Neuer Art. 3 Abs. 1: entspricht dem Inhalt des bisherigen Art. 14 Abs. 1.

Heutigen Art. 13 Abs. 2 streichen; er gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

Neuer Art. 3 Abs. 2: entspricht dem Inhalt des bisherigen Art. 14 Abs. 2.

Heutiger Art. 13 Abs. 3 wird mit analogem Inhalt in den Art. 3 Abs. 4 gezügelt.

Heutigen Art. 13 Abs. 4 streichen; er gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

Neuer Art. 3 Abs. 4: entspricht dem Inhalt des bisherigen Art. 13 Abs. 3.

2. Parkflächen

Heutiger Art. 13 und 14:

[1] Die Bauherren haben für alle Autoparkplätze, die sie nach BauV zu erstellen haben, aber aus örtlichen, verkehrstechnischen oder ortsbildschützerischen Gründen nicht erstellen können, eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.

Heutiger Art. 14 Abs. 1 wird mit analogem Inhalt in den Art. 3 Abs. 1 gezügelt.

[2] Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz in allen Zonen Fr. 6'000.--. Dieser Betrag wird durch den Gemeinderat jeweils auf 1. Januar der Veränderung des Berner Indexes der Wohnbaukosten angepasst (Fr. 6'000.-- Indexstand 1.4.1996).

Heutiger Art. 14 Abs. 2 wird mit analogem Inhalt in den Art. 3 Abs. 2 gezügelt.

[3] Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

Heutiger Art. 14 Abs. 3 wird mit analogem Inhalt in den Art. 3 Abs. 3 gezügelt.

Artikel 15
3. Kinderspielplätze

Heutiger Art. 15
Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

[1] Kinderspielplätze und Spielflächen haben mindestens die Masse nach Art. 44 bis 46 BauV aufzuweisen.

[2] Die Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen müssen spätestens 12 Monate nach Bauabnahme fertiggestellt sein.

[3] Kinderspielplätze ab einer vorgeschriebenen Mindestgrösse von 200 m2 müssen einen hohen Spielwert aufweisen. Die Zugänge zum Verkehr müssen besonders gesichert sein.		
C. Baupolizeiliche Vorschriften I Gestaltung	**B Baupolizeiliche Vorschriften** **I Gestaltung und Bauweise**	Ergänzung der Überschrift I mit „Bauweise“ – dafür wird weiter hinten die separate Überschrift „Bauweise“ gestrichen.
Artikel 16 1. Grundsatz	Art. 4 Gestaltungsgrundsatz	Heutiger Art. 16 / neuer Art. 4: Materiell keine Änderung, redaktionelle Anpassung des Titels
[1] Bauten und Anlagen (auch bewilligungsfreise) sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der	[1] Bauten 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	Neuer Art. 4 Abs 1: Die Klammer *(auch bewilligungsfreie)* wird gestrichen. Für baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen hat die Gemeinde seit der Baugesetzrevision 2009

bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.	Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.	keine Regelungsbefugnis mehr (ausser in Gebieten des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie in UeOs → siehe Art. 69 Abs. 3 BauG).
2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:	2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:	
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes - Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach - 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.	- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes - Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach - 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.	Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.	

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
[3] Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen: - Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite - Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain - In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden. Die Nachbarbauten sind mit Fotos zu dokumentieren. Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen.	[3] Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen gemäss Art. 10ff. BewD einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.	Heutiger Art. 5 Abs. 3: Gemäss heutigem Abs. 3 werden unverhältnissmässig viele Unterlagen für die Baueingabe verlangt. Deshalb wird der Abs. 3 ersetzt. Die einzureichenden Unterlagen für die Baueingabe werden im Art. 10ff. BewD Dekret über das Baubewilligungsverfahren ausreichend geregelt.
Artikel 17 2. Umgebungsgestaltung a. Umgebungsgestaltungsplan	Art. 5 Umgebungsgestaltungsplan	Heutiger Art. 17/neuer Art. 5: Materiell keine Änderung, redaktionelle Anpassung des Titels
Der Umgebungsgestaltungsplan muss die Parzellen des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten: a) die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben b) alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben und den Uebergängen zu den Nachbargrundstücken	Der Umgebungsgestaltungsplan muss die Parzellen des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten: a) die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben b) alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben und den Uebergängen zu den Nachbargrundstücken	

c) die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42-48 BauV)
d) die vorgesehene Bepflanzung und Grünbereiche (Art. 14 BauG)
e) den Abstellplatz für die Bereitstellung der Abfälle zur Abfuhr mit den erforderlichen Zufahrten und Wendeplätzen
f) die Werkleitungen
g) die vorgesehene Etappierung.

c) die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42-48 BauV)
d) die vorgesehene Bepflanzung und Grünbereiche (Art. 14 BauG)
e) den Abstellplatz für die Bereitstellung der Abfälle zur Abfuhr mit den erforderlichen Zufahrten und Wendeplätzen
f) die Werkleitungen
g) die vorgesehene Etappierung.

Artikel 18
b. Bäume und Hecken

Art. 6 Bäume und Hecken

Heutiger Art. 18/neuer Art. 6:
Materiell keine Änderung, redaktionelle Anpassung des Titels

[1] Auf vorhandene Bäume, Hecken, Sträucher und ökologisch wichtige Flächen ist bei Ueberbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind sie angemessen zu ersetzen.

[2] Die Aussenräume der Bauten und Anlagen haben eine angemessene Begrünung aufzuweisen. Es sind vorwiegend einheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen.

[1] Auf vorhandene Bäume, Hecken, Sträucher und ökologisch wichtige Flächen ist bei Ueberbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind sie angemessen zu ersetzen.

[2] Die Aussenräume der Bauten und Anlagen haben eine angemessene Begrünung aufzuweisen. Es sind vorwiegend einheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen.

Artikel 19
Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 7 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

Heutiger Art. 19/neuer Art. 7:
Keine Änderung.

[1] Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.

[1] Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.

[2] Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	[2] Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	
[3] Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.	[3] Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.	
[4] Stützmauern über 1,2 m Höhe sind zurückzustufen. Die Absätze sind zu begrünen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind reine Garageeinfahrten.	[4] Stützmauern über 1,2 m Höhe sind zurückzustufen. Die Absätze sind zu begrünen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind reine Garageeinfahrten.	
[5] Böschungen gegenüber dem Nachbargrundstück dürfen eine Neigung von max. 45° (100 %) aufweisen.	[5] Böschungen gegenüber dem Nachbargrundstück dürfen eine Neigung von max. 45° (100 %) aufweisen.	
Artikel 20 3. Baugestaltung		
[1] Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportion, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden und vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.		Heutiger Art. 20 Abs. 1 kann gestrichen werden: Der Inhalt ist bereits weiter vorne im BauR (bisher Art. 16, neu Art. 4 geregelt.
[2] In den mit Gemeinschaftsantennenanlage erschlossenen Gebieten sind Aussenantennen für Fernseh- und UKW-Empfang nicht gestattet.		Heutiger Art. 20 Abs. 2 ist infolge der technischen Entwicklung nicht mehr relevant und kann gestrichen werden.
II Bauweise		Die separate Überschrift wird hier gestrichen (in der vorangehenden Überschrift ergänzt).

Artikel 21 Offene Bauweise	Art. 8 Offene Bauweise	Heutiger Art. 21/neuer Art. 8: Materiell keine Änderung.
[1] Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.	[1] Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- , Gebäude- und Strassenabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.	
[2] Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Artikel 58 genannten Masse beschränkt.	[2] Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 37 genannten Masse beschränkt.	
[3] Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist - ausgenommen bei eingeschossigen Bauten - nicht erlaubt.	[3] Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist - ausgenommen bei eingeschossigen Bauten - nicht erlaubt.	
Artikel 22 Gestaltungsfreiheit	Art. 9 Gestaltungsfreiheit	Heutiger Art. 22/neuer Art. 9: Keine Änderung.
Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D BauR) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).	Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel C BauR) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).	

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
Artikel 23 Gebäudestellung, Firstrichtung	Art. 10 Gebäudestellung, Firstrichtung	Heutiger Art. 22/neuer Art. 10: Inhalt analog dem heutigen Artikel unter Berücksichtigung der Begrifflichkeiten der BMBV
[1] Neubauten sind parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.	[1] Neue Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.	
[2] An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel zur Fallinie des Hanges zu stellen.	[2] An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel zur Fallinie des Hanges zu stellen.	
[3] Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.	[3] Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich neue Gebäude in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.	
[3] Wo es architektonisch oder aus Gründen der Besonnung eine andere Lösung erfordert, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.	[3] Wo es architektonisch oder aus Gründen der Besonnung eine andere Lösung erfordert, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.	
III Bauabstände	**II Bauabstände**	
Artikel 24 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- oder Radwegen	Art. 11 Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- oder Radwegen	
[1] Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m	[1]Es gelten die Strassenabstände gemäss Art. 80 SG.	Heutiger Art. 24 Abs. 1: Wird gestrichen. Die Bauabstände werden in Art. 80 SG geregelt.

(Art. 63 SGB) einzuhalten. Der Bauabstand wird von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes gemessen.

2 Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Art. 106 des Baugesetzes massgebend.

Heutiger Art. 24 Abs. 2:
Gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

3 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes und gegenüber der Nationalstrasse N8 diejenigen des Bundesgesetzes über die Nationalstrasse und der Verordnung über die Nationalstrasse sowie die Nationalstrassenbaulinien.

Heutiger Art. 24 Abs. 3
Gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.

Artikel 25
2. Bauabstand von öffentlichen Gewässern

Art. 12 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

Heutiger Art. 25 / neu Art. 12 Bauabstand von öffentlichen Gewässern:
Keine Änderung

1 Von den öffentlichen Gewässern und von den unter öffentliche Aufsicht gestellten Privatgewässern ist - sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist - ein wasserbaupolizeilicher Abstand wie folgt zu wahren:

a)	Pudelbach	3 m
	ausserhalb des Baugebietes	10 m
b)	Dorfbach in- und ausserhalb des Baugebietes	10 m
c)	Holzetbach in- und ausserhalb des Baugebietes	10 m

Art. 48 des Wasserbaugesetzes bleibt vorbehalten.

1 Von den öffentlichen Gewässern und von den unter öffentliche Aufsicht gestellten Privatgewässern ist - sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist - ein wasserbaupolizeilicher Abstand wie folgt zu wahren:

a)	Pudelbach	3 m
	ausserhalb des Baugebietes	10 m
b)	Dorfbach in- und ausserhalb des Baugebietes	10 m
c)	Holzetbach in- und ausserhalb des Baugebietes	10 m

Art. 48 des Wasserbaugesetzes bleibt vorbehalten.

[2] Der wasserbaupolizeiliche Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.	[2] Der wasserbaupolizeiliche Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.	
[3] Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.	[3] Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.	
[4] Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz und am Seeufer der Uferschutzplan.	[4] Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz und am Seeufer der Uferschutzplan.	
Artikel 26 3. Bauabstand vom Wald		Heutiger Art. 26 Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig.
Der Waldabstand beträgt 30 m. Es gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.		
Artikel 27 4. Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen	Art. 13 Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen	Heutiger Art. 22/neuer Art. 13: Keine Änderung.
[1] Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.	[1] Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.	
[2] Bei der Ueberbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5 m, für	[2] Bei der Ueberbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Gebäude ein Grenzabstand von 5 m, für	

mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten.	mehrgeschossige Gebäude ein solcher von 6 m einzuhalten.	
3 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Ueberbauung.	3 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Ueberbauung.	
4 Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen weder innerhalb der Ueberbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.	4 Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen weder innerhalb der Ueberbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.	
Artikel 28 5. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a. Allgemein	Art. 14 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 56 BauR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.	1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 37 BauR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.	Heutiger Art. 22 Abs. 1/neuer Art. 14 Abs. 1: Keine Änderung
2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.	2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten. Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen (vgl. grafische Darstellung in Anhang 2).	Heutiger Art. 22 Abs. 2/neuer Art. 14 Abs. 2: Umformulierung aufgrund Umsetzung BMBV – Begriffe und Messweisen werden neu vollumfänglich in der übergeordnete BMBV geregelt. Materiell ändert sich an der Vorschrift nichts. Neu wird in diesem Absatz auf die grafische Darstellung im Anhang verwiesen.
3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig	3 Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der	Heutiger Art. 22 Abs. 3/neuer Art. 14 Abs. 3: Umformulierung aufgrund Umsetzung BMBV und redaktionelle Anpassungen – materiell keine

ermittelt werden, wie bei annähernd quadratisch oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-, Nord- und West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.	Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen (vgl. grafische Darstellung in Anhang 2).	Änderungen. Der zweite Teil des bisherigen Absatzes wird ein einem separaten, neuen Abs. 4 festgehalten.
	4 Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-, Nord- oder West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.	Neuer Abs. 4, der sich sowohl auf den kleinen als auch auf den grossen Grenzabstand bezieht (analog dem Text der bisher beim grossen Grenzabstand in Art. 22 Abs. 3 „angehängt“ war).
4 Werden mehr als 50 % einer Fassade durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren Brüstung aus gemessen.		Heutiger Art. 22 Abs. 4 kann gestrichen werden. Sein Inhalt gilt aufgrund der Bestimmungen in der BMBV ohne Wiederholung im BauR (→ überschreiten die vorspringenden Bauteile nach Art. 16 das zulässige Mass, wird der Grenzabstand von diesen Bauteilen aus gemessen).
5 Vorbehalten bleibt Artikel 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.		Heutiger Art. 22 Abs. 5 kann gestrichen werden. Die mögliche Anwendung von Art. 75 BauG ist bereits in Art. 8 und Art. 9 BauR erwähnt.
Artikel 29 b. Unbewohnte An- und Nebenbauten	Art. 15 An- und Kleinbauten	Heutiger Art. 29/neuer Art. 15: Umformulierung aufgrund Umsetzung BMBV – Begriffe und Messweisen werden neu vollumfänglich in der übergeordnete BMBV geregelt. Materiell ändert sich an der Vorschrift nichts.
1 Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind, genügt	1 Für An- und Kleinbauten, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Fassadenhöhe traufseitig	

allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3 m und ihre Grundfläche 30 m2 nicht übersteigen.	dieser Bauten 3 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 30 m^2 nicht übersteigen.	
2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 21 BauR.	2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 8 Abs. 3BauR.	Neuer Art. 15 Abs. 2: Präzisierung, dass sich der Verweis auf den Absatz 2 bezieht.
Artikel 30 c. Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art. 16 Vorspringende Gebäudeteile	Heutiger Art. 30/neuer Art. 16: Aufgrund der Umsetzung BMBV und für eine bessere Übersichtlichkeit wird der Artikel unterteilt in vier Artikel. Materiell ändert sich an den Bestimmungen des heutigen Art. 30 nichts.
1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.	1 Die zulässigen Masse für offene vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer über Eingängen, Vortreppen (nicht Treppenhäuser) und Balkone betragen: - zulässige Tiefe max. 1.2 m - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%	Neuer Art. 16 Abs. 1: Masse analog den bisherigen Art. 30 Abs. 1 Art. 28 Abs 4 BauR. Anpassung der Formulierung gemäss BMBV, damit gegenüber den heutigen Vorschriften keine materielle Änderung passiert. Der Anteil von 50 % war bisher im Art. 28 Abs. 4 geregelt.
2 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.		
3 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des		

Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

4 Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen Tiefbauten unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Art. 17 Unterirdische Bauten

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

Neuer Art. 17:
Inhalt analog dem bisherigen Art. 30 Abs. 2. Anpassung der Formulierung gemäss BMBV, materiell keine Änderungen.

Art. 18 Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Abort- und Düngergruben

Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Neuer Art. 18:
Inhalt analog dem bisherigen Art. 30 Abs. 3, materiell keine Änderungen.

Art. 19 Tiefbauten und dergleichen

Das massgebende Terrain nicht überragende Tiefbauten wie Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Mit

Neuer Art. 19:
Inhalt analog dem bisherigen Art. 30 Abs. 4.

	Zustimmung des Nachbarn dürfen Tiefbauten unmittelbar an der Grenze errichtet werden.	Anpassung der Formulierung gemäss BMBV, materiell keine Änderungen. Die Bestimmungen der BMBV beziehen sich lediglich auf „Gebäude“ respektive „Gebäudeteile“ (Art. 2 ff. und Art. 7 ff. BMBV). Als Gebäude im Sinne der BMBV gelten Bauten mit einem Dach und weiteren Abschlüssen, zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen. Da Tiefbauten von den Begriffen und Messweisen der BMBV nicht erfasst werden, ist eine eigenständige Regelung im BauR nach wie vor erforderlich.
Artikel 31 d. Näherbau	Art. 20 Näherbau	Heutiger Art. 31/neuer Art. 20 Redaktionelle Anpassungen, materiell keine Änderungen.
1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 21 BauR.	1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Gebäude näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 8 BauR.	
2 Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 29 Abs. 2 BauR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.	2 Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 15 Abs. 2 BauR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff. des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EG ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.	

Artikel 32 6. Gebäudeabstand	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, als ob eine Grenze dazwischen läge.	[1] Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, als ob eine Grenze dazwischen läge.	Heutiger Art. 32 Abs. 1/neuer Art. 21 Abs. 1: Keine Änderungen.
[2] Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 29 BauR 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.	[2] Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 15 BauR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Gebäuden auf benachbarten Grundstücken bis auf 2 m herabsetzen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.	Heutiger Art. 32 Abs. 2/neuer Art. 21 Abs. 2: Anpassung der Formulierung gemäss BMBV – materiell keine Änderungen.
[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. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 der BauV überschritten würden.	[3] Gegenüber Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 der Bauverordnung überschritten würden.	Heutiger Art. 32 Abs. 3/neuer Art. 21 Abs. 3: Redaktionelle Anpassung, materiell keine Änderungen.
[4] Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.		Heutiger Art. 32 Abs. 4 kann gestrichen werden. Dieser Vorbehalt ist bereits in den Art. 8 und Art. 20 festgehalten.

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
IV Geschosse, Gebäudehöhen und Proportionen	**III Geschosse und Höhen**	Anpassung der Überschrift, da der Artikel zu Proportionen gestrichen wird.
Artikel 33 1. Geschosse	Art. 22 Geschosse	Heutiger Art. 33 / neuer Art. 22: Die Definition von Geschossen bzw. Vollgeschossen erfolgt neu abschliessend durch die BMBV. Die Regelungsbefugnis der Gemeinde beschränkt sich auf das zulässige Mass der Höhe über Terrain (betreffend EG/UG) und die Kniestockhöhe (betreffend Dachgeschoss).
1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.	1 Die zulässige Anzahl Vollgeschosse richtet sich nach Art. 37.	
2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht; b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge oder Garageeinfahrten von max. 6.00 m Breite werden nicht angerechnet.	2 Als Untergeschosse gelten solche, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses im Mittel höchstens 1,2 m über dem massgebenden Terrain liegt.	Heutiger Art. 33 Abs. 2b / neuer Art. 22 Abs. 2 Gemäss BMBV sind Abgrabungen bei der Geschossigkeit immer zu berücksichtigen. Daher wird die Bestimmung Art. 33 Abs. 2b begzüglich der Abgrabung gestrichen.
3 Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 21 BauG, Art. 62 ff BauV) vorbehalten.	3 Als Dachgeschosse gelten solche, bei denen die Kniestockhöhe maximal 1.5 m beträgt.	

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
Artikel 34 2. Gebäudehöhe a. Im allgemeinen	Art. 23 Fassadenhöhe traufseitig allgemein	Allgemeine Bemerkungen: Die Messweise und Begriffe betreffend Höhe werden durch die BMBV massgebend verändert. Die Umsetzung der BMBV hat auch Anpassungen der Masse der bisherigen „Gebäudehöhe“ (heutiger Art. 56 BauR) zur Folge, da – anders gemessen – nach wie vor dieselben Höhen von Gebäuden möglich sein sollen. Siehe dazu ausführliche Bemerkungen im Kap. 3.2 des Erläuterungsberichts. Die Änderungen haben entsprechend eine Anpassung der Artikelstruktur (heutige Art. 34, 35 und 36 BauR) zur Folge. Heutiger Art. 34 / neuer Art. 23: Einleitender Artikel mit allgemeinen Bestimmungen zur Thematik „Höhe“ (wie der Titel „1.5 Höhen“ der BMBV)
[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. Giebelfelder und Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht angerechnet.	[1] Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig von Gebäuden richtet sich nach Art. 37. Abgrabungen für Hauseingänge oder Garageeinfahrten von max. 6.00 m Breite auf maximal einer Fassadenseite werden nicht angerechnet.	Neuer Art. 23 Abs. 2: Inhalt analog dem ersten Satz im heutigen Art. 34 Abs. 2 als Einleitung zu diesem Artikel. Die bisherige Regelung Abgrabung in Bezug auf das Kellergeschoss ist nicht BMBV-konform (vgl. neuer Art. 22. Abs.2). Abgrabungen beziehen sich auf die zulässige Fassadenhöhe.
[2] Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 57 BauR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in	[2] Bei Gebäuden, die in der Situation (Grundriss) oder in der Höhe (Ansicht) gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe traufseitig für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.	Neuer Art. 23 Abs. 2: Inhalt analog dem heutigen Art. 35, sprachlich vereinfacht und unter Berücksichtigung der Begrifflichkeiten der BMBV:

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.		
	[3] Bei Gebäuden am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.	Neuer Art. 23 Abs. 3: Inhalt analog dem heutigen Art. 34 Abs. 2 unter Berücksichtigung der Begrifflichkeiten der BMBV:
[3] Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.	[4] In Überbauungsordnungen ist es möglich, die zulässige Höhe von Gebäuden mittels einer Höhenkote in m.ü.M. zu begrenzen.	Neuer Art. 23 Abs. 4: In Überbauungsordnungen wird die zulässige Höhe von Bauten häufig mittels Höhenkoten in m.ü.M. beschränkt. Obwohl diese Möglichkeit in der BMBV nicht explizit vorgesehen ist, werden vom AGR nach wie vor UeOs mit dieser Regelung genehmigt. Vorsorglich wird im BauR die rechtliche Grundlage dazu geschaffen, falls bei einer zukünftigen ÜO davon Gebrauch gemacht werden möchte.
Artikel 35 b. Gestaffelte Gebäude Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der 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.		Heutiger Art. 35: Inhalt gezügelt in den neuen Art. 23 Abs. 2.

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
Artikel 36 3. Proportionen Die Firsthöhe darf 80 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.		Heutiger Art. 36: Der heutige Artikel 36 kann gestrichen werden. Die Regelung der maximal zulässigen Dachneigung (heutiger Art. 38/ neuer Art. 24) genügt.
V Dachausbau, Dachgestaltung	**IV Dachgestaltung**	Anpassung der Überschrift, da der bisherige Artikel 37 betreffend Dachausbau gestrichen wird.
Artikel 37 1. Dachausbau		
[1] Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche gestattet.		Heutiger Art. 37 Abs. 1: Dass der Dachausbau über der ganzen Grundrissfläche zulässig ist, muss nicht erwähnt werden. Es gibt keine Bestimmung (auch nicht übergeordneter Art) die etwas anderes regeln würde. Der Absatz kann gestrichen werden.
[2] Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.		Heutiger Art. 37 Abs. 2: Dieser Absatz gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
Artikel 38 1. Dachgestaltung	Art. 24 Dachgestaltung	Heutiger Art. 38 / neuer Art. 24: Inhalt analog dem heutigen Art. 38 unter Berücksichtigung der Begrifflichkeiten der BMBV:
1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. In der Wohn- und Gewerbezone WG2 und in der Wohnzone W2 sind nur Satteldächer erlaubt. Für Satteldächer sind nur Dachneigungen zwischen 18 - 28° erlaubt. Beide Hauptdachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Bei Altbauten können Ausnahmen gewährt werden. Die Masse der trauf- und giebelseitigen Dachvorsprünge sind dem Gebäude in Grösse und Proportionen gut anzupassen.	1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. In der Wohn- und Gewerbezone WG2 und in der Wohnzone W2 sind nur Satteldächer erlaubt. Für Satteldächer sind nur Dachneigungen zwischen 18 - 28° erlaubt. Beide Hauptdachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Bei Altbauten können Ausnahmen gewährt werden. Die Masse der trauf- und giebelseitigen Dachvorsprünge sind dem Gebäude in Grösse und Proportionen gut anzupassen.	
2 Lukarnen, Schlepper und Dachflächenfenster sind gestattet. Dacheinschnitte sind verboten. Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil über die First- oder Gratlinie hinausragen. Sie müssen in Material und optischer Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.	2 Lukarnen, Schlepper und Dachflächenfenster sind gestattet. Dacheinschnitte sind verboten. Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens 1/3 der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses betragen. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil über die First- oder Gratlinie hinausragen. Sie müssen in Material und optischer Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.	
3 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 29 kann der Gemeinderat andere Dachformen zulassen.	3 Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 29 kann der Gemeinderat andere Dachformen zulassen.	Neuer Begriff BMBV: An- und Kleinbauten

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
Artikel 39 3. Flachdachbauten	Art. 25 Flachdachbauten	Heutiger Art. 38 / neuer Art. 25: Inhalt analog dem heutigen Art. 38 unter Berücksichtigung der Begrifflichkeiten der BMBV:
[1] Für Bauten in der Gewerbezone können Flachdächer zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und eine befriedigende Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann. Es sind nur folgende Dachaufbauten gestattet: - Rauch- und Lüftungskamine - Oberlichter - Liftaufbauten - Lichtkuppeln	[1] Für Gebäude in der Gewerbezone können Flachdächer zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und eine befriedigende Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann. Es sind nur folgende, technisch bedingten Dachaufbauten gestattet: - Rauch- und Lüftungskamine - Oberlichter - Liftaufbauten - Lichtkuppeln Technisch bedingte Aufbauten bis 1.5 m bleiben unberücksichtigt.	Gemäss Vorprüfungsbericht (08.06.2022) vom AGR sind maximal zulässige Masse für technisch bedingte Aufbauten festzulegen.
[2] Flachdächer sind zu begrünen, sofern nicht zwingende Gründe dagegensprechen.	[2] Flachdächer sind zu begrünen, sofern nicht zwingende Gründe dagegensprechen.	
VI Ausnützung		
Artikel 40 1. Ueberbauungsziffer		Heutiger Art. 40: Die Definition und Messweise/Berechnung der Überbauungsziffer wird neu abschliessend durch die BMBV geregelt. Der Artikel kann gestrichen werden. Da die Berechnungsart gleich bleibt wie bisher, ist keine Anpassung der Ziffer in der Tabelle mit den

baupolizeilichen Massen (heutiger Art. 56 / neuer Art. 37) erforderlich.

[1] Die Ueberbauungsziffer (Art. 96 BauV) gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie ist in den Zonenvorschriften, Art. 56 BauR, festgelegt.

[2] Grundstücke mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

[3] Die anrechenbare Landfläche wird gemäss Art. 93 Abs. 3 BauV bestimmt.

[4] Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf dem Boden.

Artikel 41
2. Grünflächenziffer

Heutiger Art. 41:
Die Definition und Messweise/Berechnung der Grünflächenziffer wird neu abschliessend durch die BMBV geregelt. Der Artikel kann/muss gestrichen werden. Die teilweise Anrechenbarkeit von durchlässigen Autoabstellplätzen und von Dachflächen ist nicht mehr möglich. Aus diesem Grund muss die Grünflächenziffer in Art. 37 (heutiger Art. 56) angepasst werden. Siehe dazu au ausführliche Bemerkungen im Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.

[1] Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche (gemäss Art. 93 Abs. 3 BauV) zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

[2] Die Grünflächenziffer richtet sich nach den baupolizeilichen Massen, Art 56 BauR.

[3] Für die Berechnung der Grünflächen werden wasserdurchlässige Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50 % angerechnet.

[4] Begrünte Dachflächen werden bei der Berechnung der Grünfläche zu 50 % angerechnet. Bei unterirdischen Einstellhallen wird die Gesamtfläche angerechnet.

[5] 50 % der erforderlichen Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen.

[6] Grünbereiche sind dauernd zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden (beispielsweise als Lager- oder Autoabstellplatz), damit die Grünflächenziffer mindestens erhalten bleibt.

Artikel 42
3. Nutzungsübertragung

Heutiger Art. 42:
Die Definition und Handhabung der Nutzungsübertragung wird neu abschliessend durch die BMBV geregelt (die Handhabung bleibt gleich). Der Artikel kann gestrichen werden.

[1] Die Nutzungsübertragung (Ueberbauungsziffer) ist möglich. Es gelten die Bestimmungen von Art. 94 BauV.

[2] Eine Uebertragung der Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist nicht gestattet.		
VII Gesundheit	**V Gesundheit**	
		Heutiger Art. 42 / neuer Art. 26: Keine Änderungen
Artikel 43 1. Besonnung, Belichtung	Art. 26 Besonnung, Belichtung	
[1] Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung.	[1] Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung.	
[2] Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 50 % zu jeder Zeit geöffnet werden können. Ausgenommen davon sind Industriebauten, Geschäftshäuser usw.	[2] Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 50 % zu jeder Zeit geöffnet werden können. Ausgenommen davon sind Industriebauten, Geschäftshäuser usw.	
[3] Die Belichtung von Wohnungen ausschliesslich durch Dachflächenfenster ist nicht gestattet.	[3] Die Belichtung von Wohnungen ausschliesslich durch Dachflächenfenster ist nicht gestattet.	
		Heutiger Art. 42 / neuer Art. 27: Keine Änderungen
Artikel 44 2. Energie	Art. 27 Energie	
[1] In einer Ueberbauungsordnung für Neubaugebiete sowie für Gebiete in denen die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG beansprucht wird, kann die Erstellung der Energieversorgung von einem von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept abhängig gemacht werden.	[1] In einer Ueberbauungsordnung für Neubaugebiete sowie für Gebiete in denen die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG beansprucht wird, kann die Erstellung der Energieversorgung von einem von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept abhängig gemacht werden.	
[2] In diesem Zusammenhang können Energieversorgungsgebiete mit Anschlusspflicht ausgeschieden werden.	[2] In diesem Zusammenhang können Energieversorgungsgebiete mit Anschlusspflicht ausgeschieden werden.	

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
[3] Erneuerbare Energien sind, soweit möglich, zu berücksichtigen.	[3] Erneuerbare Energien sind, soweit möglich, zu berücksichtigen.	
Artikel 45 3. Lärmschutz		Heutiger Art. 45 Dieser Artikel gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder bzw. wiederholt Bestimmungen des BauR. Er kann gestrichen werden.
[1] Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend. [2] Die Empfindlichkeitsstufen sind in den Zonenvorschriften festgelegt (Art. 56 BauR).		
<u>D. Zonenvorschriften</u> <u>I Allgemeines</u>	**C Zonenvorschriften** **I Allgemeines**	
Artikel 46 1. Bedeutung 2. Landwirtschaftsbetriebe	Art. 28 Landwirtschaftsbetriebe	
[1] Die Zonenvorschriften bestimmen die Art, das Mass und die Bedingungen der Nutzung der Zonen und Gebiete des Zonenplanes.		Heutiger Art. 46 Abs. 1 Dieser Absatz sagt nichts, was nicht ohnehin gilt. Er kann gestrichen werden.
[2] Die bauliche Erweiterung von Landwirtschaftsbetrieben ist in jeder Zone gestattet. Die Neuanlage oder die Erweiterung von Betrieben oder die Umstellung auf Betriebszweige, die eine erhebliche Störung der Nachbarschaft verursachen, wie Schweinemästereien,	Die bauliche Erweiterung von Landwirtschaftsbetrieben ist in jeder Zone gestattet. Die Neuanlage oder die Erweiterung von Betrieben oder die Umstellung auf Betriebszweige, die eine erhebliche Störung der Nachbarschaft verursachen, wie Schweinemästereien, Geflügelfarmen,	Heutiger Art. 46 Abs. 2 Inhalt wird zum neuen Art. 28

Geflügelfarmen, Hundezwinger etc. sind innerhalb der Wohnzone und in deren Nachbarschaft verboten.

Hundezwinger etc. sind innerhalb der Wohnzone und in deren Nachbarschaft verboten.

aufgehoben 27.11.2009

Artikel 47
3. Erstwohnungsanteil

[1] In Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, sind bei Neubauten minimale Wohnflächenanteile der Bruttogeschossfläche (vgl. Art. 93 BauV) als Erstwohnungen auszuweisen und zu nutzen. Ausserhalb der Wohnungen liegende Erschliessungsanlagen (Treppenhäuser usw.) werden nicht der Bruttogeschossfläche zugerechnet. Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile mit Ferien- oder Zweitwohnungen gilt grundsätzlich Art. 3 BauG (Bestandesgarantie). Bis der vorgeschriebene Erstwohnungsanteil in einem Gebäude erreicht ist, können Um- und Erweiterungsbauten nur zugunsten des Erstwohnungsanteils erfolgen.

[2] Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde, vgl. Art. 23 ZGB) ständig benutzt werden, es sei denn, zwingende Gründe bedingen nachweislich einen periodischen Wohnungswechsel.

[3] Zweckentfremdete Wohnnutzungen, z.B. für Büro, Gewerbe- oder Dienstleistungszwecke, werden soweit als Erstwohnungen angerechnet, als damit ein Arbeitsplatz

verbunden ist, d.h. während mind. 100 Arbeitstagen pro Jahr eine Person beschäftigt ist.

4 Die Erstwohnungsanteile sind für jedes Gebäude einzuhalten. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen, z.B. in einer örtlich zusammenhängenden Ueberbauung, einer Umlagerung des Erstwohnungsanteil von einem Gebäude auf ein anderes zustimmen, wenn in der Summe aller Bruttogeschossflächen der Ueberbauung der Erstwohnungsanteil eingehalten wird.

5 Der Erstwohnungsanteil beträgt in der

W2: 50 %, WG2: 50 %, LWZ: 50 %.

6 Erstwohnungsanteile und deren Umlagerungen müssen im Grundbuch eingetragen werden.

7 Die Umgehung des Erstwohnungsanteils mit Hilfe von Untermiet-, Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen ist unzulässig. In jedem Fall ist der Wohnsitz des die betreffende Wohnung tatsächlich Nutzenden massgebend.

8 Mangelnde Nachfrage auf dem Erstwohnungsmarkt ist kein Grund zur Dispensation von der Einhaltung des Erstwohnungsanteils.

II Bauzonen

II Nutzungszonen im Baugebiet

Redaktionelle Anpassung der Überschrift.

Artikel 48
1. Wohnzone zweigeschossig, W2

Art. 29 Wohnzone zweigeschossig, W2

In der Wohnzone zweigeschossig, W2, sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen nur Gewerbe gestattet, die sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (Art. 90 BauV).	In der Wohnzone zweigeschossig, W2, sind ausser Wohngebäude und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen nur Gewerbe gestattet, die sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (Art. 90 BauV).	Heutiger Art. 48 / neuer Art. 29: Inhalt anaolg dem heutigen Artikel, unter Berücksichtigung der Begrifflichkeiten der BMBV.
Artikel 49 2. Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig, WG2	Art. 30 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig, WG2	Heutiger Art. 48 / neuer Art. 30: Keine Änderungen
1 Die Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig, WG2, ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten. 2 Gewerbe, die das gesunde Wohnen durch besonders nachteilige Emissionen wie Lärm, Rauch, Geruch usw. wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.	1 Die Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig, WG2, ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten. 2 Gewerbe, die das gesunde Wohnen durch besonders nachteilige Emissionen wie Lärm, Rauch, Geruch usw. wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.	
Artikel 50 3. Gewerbezone, G	Art. 31 Gewerbezone, G	Heutiger Art. 48 / neuerArt. 31: Keine Änderungen
1 In der Gewerbezone G dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. 2 Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone oder an eine Zone für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehren gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen	1 In der Gewerbezone G dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. 2 Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone oder an eine Zone für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehren gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen	

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
(Art. 24 BauG, Art. 91 BauV); überdies ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.	(Art. 24 BauG, Art. 91 BauV); überdies ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.	
Artikel 51 4. Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3	Art. 32 Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3	
1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben einzelne Bauvorhaben, die den Planungszweck und die Grundordnung einhalten sowie Art. 93 BauG.		Heutiger Art. 51 Abs. 1: Dieser Absatz gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig. Er kann gestrichen werden. Bis auf die Anpassung der Formulierungen gemäss BMBV entspricht der neue Art. 32 inhaltlich dem heutigen Art. 51 → materiell keine Änderungen.
2 Mit der ZPP Nr. 3 werden folgende Planungszwecke verfolgt: - Förderung der Um- und Neunutzung und damit der Arbeitsplatzentwicklung - Etappenweise Realisierung der Erschliessung und Umnutzung - Einpassung ins Landschaftsbild - Integration des Bachlaufes in die Ueberbauung - Gestaltung des Grenzbereiches gegenüber Grünzone und Landwirtschaftszone	1 Mit der ZPP Nr. 3 werden folgende Planungszwecke verfolgt: - Förderung der Um- und Neunutzung und damit der Arbeitsplatzentwicklung - Etappenweise Realisierung der Erschliessung und Umnutzung - Einpassung ins Landschaftsbild - Integration des Bachlaufes in die Ueberbauung - Gestaltung des Grenzbereiches gegenüber Grünzone und Landwirtschaftszone	
3 Art und Mass der Nutzung: Gewerbezone G.	2 Art und Mass der Nutzung: Gewerbezone G.	
4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.	3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.	

5 Gestaltung Bauten haben die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone G einzuhalten. Das Bebauungskonzept hat sich der Ufer- und Hangsituation unterzuordnen. Das Landschaftsbild störende Elemente sind zu entfernen.	4 Gestaltung Gebäude haben die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone G einzuhalten. Das Bebauungskonzept hat sich der Ufer- und Hangsituation unterzuordnen. Das Landschaftsbild störende Elemente sind zu entfernen.	
6 Erschliessung: Die möglichst rationellen Erschliessungsanlagen mit Anlieferungen und Parkierungsanlagen müssen etappierbar sein. Der Anschluss an die Staatsstrasse hat über maximal zwei Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.	5 Erschliessung: Die möglichst rationellen Erschliessungsanlagen mit Anlieferungen und Parkierungsanlagen müssen etappierbar sein. Der Anschluss an die Staatsstrasse hat über maximal zwei Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.	
Artikel 52 5. Zone für öffentliche Nutzungen, ZöN	Art. 33 Zone für öffentliche Nutzungen, ZöN	
1 Die Zone für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.		Heutiger Art. 52 Abs. 1: Dieser Absatz gibt lediglich übergeordnetes Recht wieder. Eine Wiederholung im kommunalen Baureglement ist nicht nötig. Er kann gestrichen werden. Ansonsten keine inhaltlichen Änderungen des Artikels, jedoch Berücksichtigung der Begriffe gemäss BMBV.
2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:	
a) Zweck: Strandbad Grundzüge der Bebauung: Für Badebetrieb notwendige Bauten und Anlagen.	a) Zweck: Strandbad Grundzüge der Bebauung: Für Badebetrieb notwendige Bauten und Anlagen.	

b) Zweck: Kläranlage und Gemeindewerkhof
Grundzüge der Bebauung: Zweckgebundene Erweiterungen und Neubauten gemäss den Ueberbauungsvorschriften zum Uferschutzplan.

c) Zweck: Schulhaus
Grundzüge der Bebauung: Zweckgenbundene Erweiterungen und Neubauten, Gebäudehöhe 9 m, Geschosszahl 2, Gebäudelänge 30 m. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

d) Zweck: Feuerwehrmagazin
Grundzüge der Bebauung: Zweckgebundene Erweiterungen und Neubauten gemäss den Bestimmungen der WG2.

e) Zweck: Auto- und Zweiradabstellplätze sowie Haltestelle der Bahn.
Grundzüge der Bebauung: Gemäss Ueberbauungsvorschriften zum Uferschutzplan.

f) Zweck: Strassenraum und Platzgestaltung sowie Umgebungsschutz für erhaltenswerte Gebäude
Grundzüge der Bebauung: Dem Ortsbild angepasste Umgebungsgestaltung.

Artikel 53
6. Grünzone

[1] Die Grünzone dient der Gliederung der Siedlung und als Uebergangsbereich zwischen der Gewerbezone und der

b) Zweck: Kläranlage und Gemeindewerkhof
Grundzüge der Bebauung: Zweckgebundene Erweiterungen und neue Gebäude gemäss den Ueberbauungsvorschriften zum Uferschutzplan.

c) Zweck: Schulhaus
Grundzüge der Bebauung: Zweckgenbundene Erweiterungen und neue Gebäude, Fassadenhöhe traufseitig 9 m, Anzahl Vollgeschosse 2, Gebäudelänge 30 m. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

d) Zweck: Feuerwehrmagazin
Grundzüge der Bebauung: Zweckgebundene Erweiterungen und neue Gebäude gemäss den Bestimmungen der WG2.

e) Zweck: Auto- und Zweiradabstellplätze sowie Haltestelle der Bahn.
Grundzüge der Bebauung: Gemäss Ueberbauungsvorschriften zum Uferschutzplan.

f) Zweck: Strassenraum und Platzgestaltung sowie Umgebungsschutz für erhaltenswerte Gebäude
Grundzüge der Bebauung: Dem Ortsbild angepasste Umgebungsgestaltung.

Art. 34 Grünzone

[1] Die Grünzone dient der Gliederung der Siedlung und als Uebergangsbereich zwischen der Gewerbezone und der

Wohn- und Gewerbezone im Ortsbildschutzperimeter. Es gilt das Kant. Baugesetz (Art. 79 BauG).	Wohn- und Gewerbezone im Ortsbildschutzperimeter. Es gilt das Kant. Baugesetz (Art. 79 BauG).	
2 Bauten und Anlagen, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt worden sind, können erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden. Dies unter der Voraussetzung, dass diese Massnahmen keine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzzweckes zur Folge haben als der Ausgangszustand.	2 Bauten und Anlagen, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt worden sind, können erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden. Dies unter der Voraussetzung, dass diese Massnahmen keine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzzweckes zur Folge haben als der Ausgangszustand.	
Artikel 54 7. Bauten auf Bahnareal	Art. 35 Gebäude und Anlagen auf Bahnareal	Heutiger Art. 54 / neuer Art. 35: Inhalt analog dem heutigen Artikel, unter Berücksichtigung der Begrifflichkeiten der BMBV.
Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone WG2 sowie des Uferschutzplanes.	Für bahnbetriebsfremde Gebäude und Anlagen auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone WG2 sowie des Uferschutzplanes.	
Artikel 55 8. Abbauzone Herbrig	Art. 36 Abbauzone Herbrig	Heutiger Art. 55 / neuer Art. 36: Inhaltlich keine Änderungen.
1 Die Abbauzone umfasst den Steinbruch Herbrig. Die Materialgewinnung ist im Rahmen der kantonalen Bewilligung gestattet.	1 Die Abbauzone umfasst den Steinbruch Herbrig. Die Materialgewinnung ist im Rahmen der kantonalen Bewilligung gestattet.	
2 Es sind ausschliesslich dem Abbau dienende standortgebundene Bauten und Anlagen zugelassen, die sich nach den Vorschriften der Gewerbezone G zu richten haben.	2 Es sind ausschliesslich dem Abbau dienende standortgebundene Gebäude und Anlagen zugelassen, die sich nach den Vorschriften der Gewerbezone G zu richten haben.	

[3] Die Wiederauffüllung, die Rekultivierung und die Folgenutzung Wald richtet sich nach der kantonalen Bewilligung zur Erweiterung des Steinbruches.

[3] Die Wiederauffüllung, die Rekultivierung und die Folgenutzung Wald richten sich nach der kantonalen Bewilligung zur Erweiterung des Steinbruches.

III Baupolizeiliche Masse

III Baupolizeiliche Masse

Artikel 56
1. Baupolizeiliche Masse

[1] Für die Bauzone gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosszahlen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ueberbauungsziffern (UeZ), Grünflächenziffern (GFZ) und Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV:

Art. 37 Baupolizeiliche Masse

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Heutiger Art. 56 Abs. 1 / neuer Art. 37 Abs. 1:
Redaktionelle Vereinfachung des Wortlauts.
Die Tabelle mit den baupolizeilichen Massen wird aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen angepasst. Zur (Nicht-)Anpassung der Masse vgl. ausführliche Bemerkungen im Erläuterungsbericht Kap. 3.

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	UeZ	GFZ	ES
W2	3 m	6 m	7 m	2	20 m	30 %	45 %	II
WG2	3 m	6 m	7 m	2	20 m	30 %	15 %	III
G	½ GH *		12 m	-	55 m	60 %	15 %	IV

* mindestens aber 4 m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe

Zone	kA	gA	FHtr	VG	GL	ÜZ	GZ	ES
W2	3 m	6 m	7 m	2	20 m	30 %	30 %	II
WG2	3 m	6 m	7 m	2	20 m	30 %	10 %	III
G	½ FHtr [1]		12 m^2	-	55 m	60 %	10 %	IV

kA = kleiner Grenzabstand (min.)
gA = grosser Grenzabstand (min.)
FHtr = Fassadenhöhe traufseitig (max.)
VG = Anzahl Vollgeschosse (max.)
GL = Gebäudelänge (max.)
ÜZ = Überbauungsziffer (max.)
GZ = Grünflächenziffer (max.)
ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
	[1] mindestens aber 4 m, gegenüber anderen Zonen mindestens Fassadenhöhe traufseitig.	
[2] Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.		Der heutige Art. 56 Abs. 2 kann gestrichen werden. Der Verweis auf bzw. der Vorbehalt von Art. 75 wird bereits in Art. 8 und Art. 9 erwähnt. Eine erneute Wiederholung macht hier keinen Sinn.
[3] Die Messweise der Grenzabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang 2.		Heutiger Art. 56 Abs. 3: Die Messweise von Grenzabständen richtet sich grundsätzlich nach der BMBV. Der Verweis auf die grafischen Darstellungen ist neu in Art. 14 ergänzt. Der heutige Art. 56 Abs. 3 BauR kann damit gestrichen werden.
IV Landwirtschaftszone	**IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**	Redaktionelle Anpassung der Überschrift.
Artikel 57 1. Landwirtschaftszone, LWZ	Art. 38 Landwirtschaftszone, LWZ	
[1] Die Landwirtschaftszone umfasst alles Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Ausgenommen davon sind die Bauzonen, Verkehrsflächen, die von den zuständigen Forstorganen bezeichneten Waldflächen sowie Gewässerflächen.	[1] Die Landwirtschaftszone umfasst alles Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Ausgenommen davon sind die Bauzonen, Verkehrsflächen, die von den zuständigen Forstorganen bezeichneten Waldflächen sowie Gewässerflächen.	Heutiger Art. 57 Abs. 1 / neuer Art. 38 Abs. 1: Keine Änderungen
[2] Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die	[2] Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die	Heutiger Art. 57 Abs. 2 / neuer Art. 38 Abs. 2: Keine Änderungen

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80 ff).	Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80 ff).	
3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Dachgestaltung, Baumaterialien und Farbgebung ins Landschaftsbild einzufügen. Nichtlandwirtschaftliche Bauten haben sich in bestehende Baugruppen einzufügen.	3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Dachgestaltung, Baumaterialien und Farbgebung ins Landschaftsbild einzufügen. Nichtlandwirtschaftliche Bauten haben sich in bestehende Baugruppen einzufügen.	
4 In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeilichen Masse: a) für landwirtschaftliche Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten wie Zone WG2 b) für übrige landwirtschaftliche Bauten mit Ausnahme der Gebäudelänge wie Zone WG2, Gebäudelänge GL max. 30 m; für landwirtschaftliche und gewerbliche vertikale Silobauten eine Grundfläche von höchstens 30 m2 und eine Höhe von 8 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt. Die Farbgebung für Silobauten ist der Umgebung anzupassen.		Der heutige Art. 57 Abs. 4 kann gestrichen werden. Das Bauen in der Landwirtschaftszone wird durch übergeordnetes Recht genügend geregelt.
5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.	3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.	Heutiger Art. 57 Abs. 5 / neuer Art. 38 Abs. 3: Keine Änderungen
Artikel 58 1. Bedeutung Zonenplan "Schutz und Gestaltung"	Art. 39 Bedeutung Zonenplan "Schutz und Gestaltung"	Heutiger Art. 58 / neuer Art. 39: Keine Änderungen.
1 Die im Zonenplan "Schutz und Gestaltung" bezeichneten Flächen und Objekte sind geschützt im Sinne von Art. 9, 10, 11, 54 und 86 des Baugesetzes. Sie dürfen weder	1 Die im Zonenplan "Schutz und Gestaltung" bezeichneten Flächen und Objekte sind geschützt im Sinne von Art. 9, 10, 11, 54 und 86 des Baugesetzes. Sie dürfen weder	

nachteilig verändert, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei Beschädigung, Zerstörung oder Abgang ist ein angemessener Ersatz zu leisten.	nachteilig verändert, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei Beschädigung, Zerstörung oder Abgang ist ein angemessener Ersatz zu leisten.	
2 Im Bereich Bauten bezweckt der Zonenplan "Schutz und Gestaltung" die Erhaltung von wichtigen Einzelbauten und Baugruppen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen.	2 Im Bereich Bauten bezweckt der Zonenplan "Schutz und Gestaltung" die Erhaltung von wichtigen Einzelbauten und Baugruppen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen.	
3 Im Bereich Landschaft bezweckt der Zonenplan "Schutz und Gestaltung" die Erhaltung von Schutzgebieten und Naturobjekten, die ökologisch wertvoll sind bzw. der ökologischen Vernetzung dienen, oder die das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild wesentlich prägen.	3 Im Bereich Landschaft bezweckt der Zonenplan "Schutz und Gestaltung" die Erhaltung von Schutzgebieten und Naturobjekten, die ökologisch wertvoll sind bzw. der ökologischen Vernetzung dienen, oder die das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild wesentlich prägen.	
Artikel 59 2. Landschaftsschutzgebiete a. Besonders attraktive Gebiete	Art. 40 Landschaftsschutzgebiete (besonders attraktive Gebiete)	Heutiger Art. 59 / neuer Art. 40: Inhalt analog dem heutigen Artikel unter Berücksichtigung der Begrifflichkeiten der BMBV
1 Die im Zonenplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzgebiete sind landschaftlich und ökologisch besonders attraktive Gebiete.	1 Die im Zonenplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzgebiete sind landschaftlich und ökologisch besonders attraktive Gebiete.	
2 Sie bezwecken den Schutz wertvoller Landschaften und Naturressourcen sowie Lebensräume mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich.	2 Sie bezwecken den Schutz wertvoller Landschaften und Naturressourcen sowie Lebensräume mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich.	
3 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur soweit landwirtschaftlich genutzt werden, wie auch der Schutzzweck eingehalten werden kann. Bestehende Bauten	3 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur soweit landwirtschaftlich genutzt werden, wie auch der Schutzzweck eingehalten werden kann. Bestehende Bauten	

dürfen nur unterhalten und erneuert werden. Als Neubauten dürfen nur landwirtschaftliche Bauten und Anlagen erstellt werden, sofern sie dem Schutzzweck nicht widersprechen und landschaftlich eingepasst sind.

4 Alle in den Landschaftsschutzgebieten ausserhalb des Waldareals enthaltenen Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Hecken und die übrigen Naturobjekte wie Trocken-, Nass und Amphibienstandorte gelten als geschützt. In diesen Schutzgebieten sind alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, wie alle Veränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Ausreuten von Gehölzen und Hecken sowie das Fällen von Bäumen verboten. Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat davon Ausnahmen bewilligen. Die Naturobjekte sind zu unterhalten und zu pflegen.

dürfen nur unterhalten und erneuert werden. Als Neubauten dürfen nur landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen erstellt werden, sofern sie dem Schutzzweck nicht widersprechen und landschaftlich eingepasst sind.

4 Alle in den Landschaftsschutzgebieten ausserhalb des Waldareals enthaltenen Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Hecken und die übrigen Naturobjekte wie Trocken-, Nass und Amphibienstandorte gelten als geschützt. In diesen Schutzgebieten sind alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, wie alle Veränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Ausreuten von Gehölzen und Hecken sowie das Fällen von Bäumen verboten. Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat davon Ausnahmen bewilligen. Die Naturobjekte sind zu unterhalten und zu pflegen.

Artikel 60
b. Uebrige Gebiete

1 Die Gebiete ausserhalb der Bauzonen haben unterhalb 900 m ü.M. ein hohes und oberhalb 900 m ü.M. ein sehr hohes Landschaftspotential. Dieses ist zu erhalten.

2 Landschaftsveränderungen, Eingriffe aller Art, Bauten, Strassen etc. können bewilligt werden, sofern sie landschaftlich eingepasst sind und den Landschaftscharakter nicht wesentlich verändern. Bei Fällung oder Rodung von Einzelbäumen oder Feldgehölzen ist ein

Art. 41 Uebrige Gebiete

1 Die Gebiete ausserhalb der Bauzonen haben unterhalb 900 m ü.M. ein hohes und oberhalb 900 m ü.M. ein sehr hohes Landschaftspotential. Dieses ist zu erhalten.

2 Landschaftsveränderungen, Eingriffe aller Art, Bauten, Strassen etc. können bewilligt werden, sofern sie landschaftlich eingepasst sind und den Landschaftscharakter nicht wesentlich verändern. Bei Fällung oder Rodung von Einzelbäumen oder Feldgehölzen ist ein

Heutiger Art. 60 / neuer Art. 41:
Keine Änderungen.

gleichwertiger Ersatz zu leisten. Ueber das Fällen von Hecken und Feldgehölzen entscheide der Regierungsstatthalter.

gleichwertiger Ersatz zu leisten. Ueber das Fällen von Hecken und Feldgehölzen entscheide der Regierungsstatthalter.

Artikel 61
3. Besonderer Schutz von Naturobjekten

[1] Die im Zonenplan "Schutz und Gestaltung" eingetragenen Naturobjekte wie Bachläufe mit ihren Ufern, Trocken- und Nassstandorte, Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Sie sind zu erhalten und dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen. Sie dürfen weder nachteilig verändert noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei Beschädigung, Zerstörung oder Abgang ist angemessener Ersatz zu leisten.

[2] Veränderungen an geschützten Flächen und Naturobjekten, die eine Einschränkung, Beschädigung oder Entfernung zur Folge haben, benötigen eine Bewilligung. Ueber die Bewilligung entscheidet der Gemeinderat.

[3] Der Gemeinderat kann den Eigentümern von Gebieten oder Objekten, die im Schutzplan oder im Richtplan erwähnt sind, durch Verträge für sachgemässe Pflege oder Nutzungsbeschränkungen Entschädigungen ausrichten. In landwirtschaftlich genutzten Gebieten werden die Entschädigungen nach den üblichen Betriebskosten berechnet. Eine Entschädigung kann auch in Form von Arbeitsleistungen erfolgen.

Art. 42 Besonderer Schutz von Naturobjekten

[1] Die im Zonenplan "Schutz und Gestaltung" eingetragenen Naturobjekte wie Bachläufe mit ihren Ufern, Trocken- und Nassstandorte, Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Sie sind zu erhalten und dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen. Sie dürfen weder nachteilig verändert noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei Beschädigung, Zerstörung oder Abgang ist angemessener Ersatz zu leisten.

[2] Veränderungen an geschützten Flächen und Naturobjekten, die eine Einschränkung, Beschädigung oder Entfernung zur Folge haben, benötigen eine Bewilligung. Ueber die Bewilligung entscheidet der Gemeinderat.

[3] Der Gemeinderat kann den Eigentümern von Gebieten oder Objekten, die im Schutzplan oder im Richtplan erwähnt sind, durch Verträge für sachgemässe Pflege oder Nutzungsbeschränkungen Entschädigungen ausrichten. In landwirtschaftlich genutzten Gebieten werden die Entschädigungen nach den üblichen Betriebskosten berechnet. Eine Entschädigung kann auch in Form von Arbeitsleistungen erfolgen.

Heutiger Art. 61 / neuer Art. 42:
Keine Änderungen.

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
Artikel 62 4. Uferschutz	Art. 43 Uferschutz	Heutiger Art. 62 / neuer Art. 43: Keine Änderungen.
Für den Uferschutz gelten die Bestimmungen des Uferschutzplanes der Gemeinde gemäss See- und Flussufergesetz.	Für den Uferschutz gelten die Bestimmungen des Uferschutzplanes der Gemeinde gemäss See- und Flussufergesetz.	
Artikel 63 5. Quell- und Grundwasserschutzgebiete	Art. 44 Grundwasserschutzzonen	Heutiger Art. 63 / neuer Art. 44: Anpassung mit geltenden Rechtsvorschriften
Für die Quell- und Grundwasserschutzgebiete sind die Bestimmungen der Gewässerschutzkarten des Kantons Bern, Blatt Nr. 1228, und der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983 zu berücksichtigen.	Für die Grundwasserschutzzonen gelten die kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24.03.1999 (KGV, BSG 821.1) sowie die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgebung (GSchG, GSchV und WVG).	
Artikel 64 6. Ortsbildschutzgebiet	Art. 45 Ortsbildschutzgebiet	Heutiger Art. 64 / neuer Art. 45: Keine Änderungen.
1 Die Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. An Bauvorhaben werden bezüglich deren Eingliederung ins Ortsbild hohe Anforderungen gestellt. 2 Für die Eingliederung ins Ortsbild massgebend ist die Gestaltung folgender Elemente: - Stellung, Volumen und Form der Bauten - Gliederung der Aussenflächen (Fassaden, Dach), Material und Farbwahl - Eingänge, Ein- und Ausfahrten	1 Die Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. An Bauvorhaben werden bezüglich deren Eingliederung ins Ortsbild hohe Anforderungen gestellt. 2 Für die Eingliederung ins Ortsbild massgebend ist die Gestaltung folgender Elemente: - Stellung, Volumen und Form der Bauten - Gliederung der Aussenflächen (Fassaden, Dach), Material und Farbwahl - Eingänge, Ein- und Ausfahrten	

- Aussenräume und Umgebung

- Aussenräume und Umgebung

Artikel 65
7. Besonderer Schutz von Bauten

Art. 46 Baudenkmäler

Heutiger Art. 65/Neu Art. 46
Keine Änderung

[1] Die schutzwürdigen Bauobjekte stehen unter dem Schutz der Gemeinde (kommunale Schutzobjekte). Für sie gilt BauG Art. 10 Abs. 1 lit b sowie Art. 9 Abs. 2 entsprechend.

[1] Die schutzwürdigen Bauobjekte stehen unter dem Schutz der Gemeinde (kommunale Schutzobjekte). Für sie gilt BauG Art. 10 Abs. 1 lit b sowie Art. 9 Abs. 2 entsprechend.

[2] Die als "schützenswert" bezeichneten Objekte sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturhistorischer und architektonischer Wert nicht geschmälert werden. Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Objekten sowie geplanten baulichen Veränderungen im Umfeld wird eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle empfohlen.

[2] Die als "schützenswert" bezeichneten Objekte sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturhistorischer und architektonischer Wert nicht geschmälert werden. Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Objekten sowie geplanten baulichen Veränderungen im Umfeld wird eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle empfohlen.

[3] Die als "erhaltenswert" eingestuften Objekte sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz müsste bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität hohen Anforderungen genügen und sorgfältig geprüft werden.

[3] Die als "erhaltenswert" eingestuften Objekte sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz müsste bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität hohen Anforderungen genügen und sorgfältig geprüft werden.

[4] Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Objekte im

[4] Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Objekte im

Ortsbildschutzgebiet betreffen, zieht die Baubehörde die zuständige kantonale Fachinstanz bei. Baugesuche, welche übrige erhaltenswerte Objekte betreffen, können einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.	Ortsbildschutzgebiet betreffen, zieht die Baubehörde die zuständige kantonale Fachinstanz bei. Baugesuche, welche übrige erhaltenswerte Objekte betreffen, können einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.	
5 Im Zonenplan "Schutz und Gestaltung" sind das Ortsbildschutzgebiet, die "schützenswerten" und "erhaltenswerten" Einzelgebäude eingetragen. Die "schützenswerten" und die "erhaltenswerten" Einzelobjekte sind im "Bauinventar der Gemeinde Därligen" im Anhang 1 des Gemeindebaureglementes aufgelistet.	5 Im Zonenplan "Schutz und Gestaltung" sind das Ortsbildschutzgebiet, die "schützenswerten" und "erhaltenswerten" Einzelgebäude eingetragen. Die "schützenswerten" und die "erhaltenswerten" Einzelobjekte sind im "Bauinventar der Gemeinde Därligen" im Anhang 1 des Gemeindebaureglementes aufgelistet.	
6 Die Gemeinde kann Bauvorhaben, welche denkmal- oder ortsbildpflegerischen Mehraufwand bedingen, durch Beiträge unterstützen. Bei der Mittelbemessung wird auf die Bedeutung des Objektes, den Umfang und die Bedeutung der geplanten Massnahmen und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Eigentümers abgestellt. Das nähere regelt das vom Gemeinderat zu erlassende Beitragsreglement. Beiträge sind mit denjenigen kantonaler Stellen zu koordinieren.	6 Die Gemeinde kann Bauvorhaben, welche denkmal- oder ortsbildpflegerischen Mehraufwand bedingen, durch Beiträge unterstützen. Bei der Mittelbemessung wird auf die Bedeutung des Objektes, den Umfang und die Bedeutung der geplanten Massnahmen und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Eigentümers abgestellt. Das nähere regelt das vom Gemeinderat zu erlassende Beitragsreglement. Beiträge sind mit denjenigen kantonaler Stellen zu koordinieren.	
Artikel 66 8. Historische Verkehrswege	Art. 47 Historische Verkehrswege	Heutiger Art. 66 / neuer Art. 47: Keine Änderungen.
1 Die im Zonenplan "Schutz und Gestaltung" bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen, Mauern, Wegsteine und andere Wegbegleiter und die wegbegleitende Vegetation dürfen nicht entfernt, zerstört oder verändert werden.	1 Die im Zonenplan "Schutz und Gestaltung" bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen, Mauern, Wegsteine und andere Wegbegleiter und die wegbegleitende Vegetation dürfen nicht entfernt, zerstört oder verändert werden.	

[2] Unterhalt und Nutzung sind zu gewährleisten, soweit die Substanz dadurch nicht gefährdet wird.	[2] Unterhalt und Nutzung sind zu gewährleisten, soweit die Substanz dadurch nicht gefährdet wird.	
[3] Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes bzw. der Fachstelle IVS.	[3] Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes bzw. der Fachstelle IVS.	
Artikel 67 9. Archäologische Funde	Art. 48 Archäologische Funde	Heutiger Art. 67 / neuerArt. 48: Keine Änderungen.
Treten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.	Treten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.	
Artikel 68 10. Gefahrengebiete	Art. 49 Gefahrengebiete	Heutiger Art. 68 / neuer Art. 49: Keine Änderungen.
[1] Gefahrengebiete (Art. 6 BauG) dürfen - vorbehältlich Abs. 2 - nur landwirtschaftlich genutzt, bestehende Bauten nur unterhalten werden.	[1] Gefahrengebiete (Art. 6 BauG) dürfen - vorbehältlich Abs. 2 - nur landwirtschaftlich genutzt, bestehende Bauten nur unterhalten werden.	
[2] Bauvorhaben, die für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, bedingen den Nachweis, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernede Massnahmen behoben ist. Bauvorhaben im Lawinengefahrengebiet sind dem Lawinendienst der Forstinspektion Oberland zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese wird von Fall zu Fall über einzelne Schutzmassnahmen bestimmen.	[2] Bauvorhaben, die für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, bedingen den Nachweis, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernede Massnahmen behoben ist. Bauvorhaben im Lawinengefahrengebiet sind dem Lawinendienst der Forstinspektion Oberland zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese wird von Fall zu Fall über einzelne Schutzmassnahmen bestimmen.	

E. Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

D Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

Artikel 69
1. Gemeinderat

Art. 50 Gemeinderat

Heutiger Art. 69 / neuer Art. 50:
Keine Änderungen.

[1] Der Gemeinderat ist Baupolizeibehörde.

[2] Er beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in der Gemeindegesetzgebung nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

[3] Dem Gemeinderat obliegen insbesondere:

a) der Entscheid über Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand (Art. 9 BewD)
b) der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen
c) die Durchführung der Einspracheverhandlungen
d) der Erlass von Planungszonen
e) der Entscheid über eine Ueberbauungsordnung, wenn diese eine Zone mit Planungspflicht betrifft oder Detailerschliessungsanlagen festlegt.

Artikel 70
2. Baukommission

Art. 51 Baukommission

Heutiger Art. 70 / neuer Art. 51:
Keine Änderungen.

Die Baukommission hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebene Baukontrolle (Art. 47 BewD) durchzuführen,

über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

Artikel 71
3. Gemeindeverwaltung

Art. 52 Gemeindeverwaltung

Heutiger Art. 71 / neuer Art. 52:
Keine Änderungen.

[1] Der Gemeindeverwaltung obliegen:

a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 17 BewD
b) soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
   - die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 18 BewD
   - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 BewD)
   - die Einholung von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen
   - die Antragstellung an den Gemeinderat
c) die baupolizeilichen Aufgaben gemäss Art. 47 Abs. 1 BewD.

[2] Die Gemeindeverwaltung kann unter Zustimmung des Gemeinderates Fachpersonen beiziehen, um die Aufgaben gesetzeskonform wahrnehmen zu können.

[1] Der Gemeindeverwaltung obliegen:

a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 17 BewD
b) soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
   - die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 18 BewD
   - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 BewD)
   - die Einholung von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen
   - die Antragstellung an den Gemeinderat
c) die baupolizeilichen Aufgaben gemäss Art. 47 Abs. 1 BewD.

[2] Die Gemeindeverwaltung kann unter Zustimmung des Gemeinderates Fachpersonen beiziehen, um die Aufgaben gesetzeskonform wahrnehmen zu können.

F. Straf- und Schlussbestimmungen

E Straf- und Schlussbestimmungen

Artikel 72
1. Widerhandlungen

[1] Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG) vom Richter behandelt.

[2] Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.-- für Verstösse gegen die vom Stimmbürger beschlossenen Vorschriften
- Busse von max. Fr. 300.-- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 53 Widerhandlungen

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

Heutiger Art. 72 / neuer Art. 53:
Anpassung an das aktuelle Recht (Text gem. MBR). Das Bussenwesen wird seit der BauG-Revision 2009 abschliessend übergeordnet geregelt. Gemeinden sind nicht mehr befugt, selber Bussen auszusprechen.

Artikel 73
2. Inkraftsetzung

[1] Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tage ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

[2] Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der

Art. 54 Inkraftsetzung

[1] Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tage ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

[2] Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der

Heutiger Art. 73 / neuer Art. 54:
Keine Änderungen.

Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Art. 36 BauG.	Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Art. 36 BauG.	
3 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung in ortsüblicher Weise zu publizieren.	3 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung in ortsüblicher Weise zu publizieren.	
	4 Diese Teilrevision tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	Heutiger Art. 76 / neu Art. 54 Abs. 4: Bereinigung von zwei gleichlautenden Artikeln
Artikel 74 3. Aufhebung bestehender Vorschriften	Art. 55 Aufhebung bestehender Vorschriften	Heutiger Art. 74 / neuer Art. 55: Keine Änderungen.
Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: a) der Zonenplan vom 18. April 1978 b) das Baureglement vom 2. Mai 1989 c) die Zonenplanänderung "Bützigen" vom 16. Juni 1993 d) die Zonenplanänderung "Matte" vom 23. März 1995	Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: a) der Zonenplan vom 18. April 1978 b) das Baureglement vom 2. Mai 1989 c) die Zonenplanänderung "Bützigen" vom 16. Juni 1993 d) die Zonenplanänderung "Matte" vom 23. März 1995	
Artikel 75 Übergangsbestimmungen	Art. 56 Übergangsbestimmungen	Heutiger Art. 75 / neuer Art. 56: Keine Änderungen (dieser Artikel wurde im Rahmen der Teilrevision 2010 eingefügt).
1 Die in der Zeit seit Einführung des Erstwohnungsanteils versäumten Grundbucheinträge müssen nicht nachgeholt werden.	1 Die in der Zeit seit Einführung des Erstwohnungsanteils versäumten Grundbucheinträge müssen nicht nachgeholt werden.	

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN
[2] Nach Inkrafttreten dieser Reglementsänderung können Einträge bezüglich Erstwohnungsanteil aus dem Grundbuch gelöscht werden. Entsprechende Auflagen in den Baubewilligungen sind hinfällig.	[2] Nach Inkrafttreten dieser Reglementsänderung können Einträge bezüglich Erstwohnungsanteil aus dem Grundbuch gelöscht werden. Entsprechende Auflagen in den Baubewilligungen sind hinfällig.	
Artikel 76 Inkraftsetzung		
Diese Teilrevision tritt am Tag ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.		

Anhänge

Anhang 1: Bauinventar der Gemeinde Därligen, Liste der schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte (Art. 65 BauR)
Anhang 2: Grafische Darstellungen
- Bauabstände von öffentlichem Verkehrsraum (Art. 24 BauR)
- Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 28 ff BauR)
- Gebäudehöhe, Proportionen (Art. 34 ff BauR)

Anhang 3: Bewilligungsfreie Nebenanlagen (Art. 5 BauR)
Anhang 4: Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
Anhang 5: Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG z. ZGB) Art. 79 Nachbarrecht
Anhang 6: Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen
Anhang 7: Stichwortverzeichnis

Anhänge

Anhang 1: Bauinventar der Gemeinde Därligen, Liste der schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte (Art. 65 BauR)
Anhang 2: Grafische Darstellungen
- Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 14 BauR und Art. 21 BauR)
- Fassadenhöhe traufseitig (Art. 23 BauR und 37 BauR)

Anhang 3: Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) Art. 79, massgebender Auszug zu Art. 18 BauR
Anhang 4: Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

Aktualisierung gemäss überarbeitetem Inhalt und Aktualisierung der Artikel-Nummern.

Anhang 1 Bauinventar der Gemeinde Därligen
Liste der schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte (Art. 65 BauR)

Ort	Geb.Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung
Alpigle	246	Temp		sch
Büeli (Untertäler)	182/183	Sch		erh
Därligen (Hauptstr.)	3B	ÖV		erh
Därligen (Hauptstr.)	3C	ÖA		erh
Därligen (Hauptstr.)	5	GG		sch
Därligen (Fürti)	167	Sch		erh
Därligen (Tälli)	232	Temp		erh
Dorf (Beunden)	94	GG		sch
Dorf (Bim Türli)	43	Sp	A	erh
Dorf (Bir Post)	85/86	BH	A	sch
Dorf (Brunngasse)	NN	ÖA	A	sch
Dorf (Brunngasse)	NN	ÖA	A	sch
Dorf (Brunngasse)	46	Scho	A	erh
Dorf (Brunngasse)	54	WH	A	erh
Dorf (Erli)	NN	ÖA	A	sch
Dorf (Erli)	11	BH	A	erh
Dorf (Erli)	12	BH	A	erh
Dorf (Erli)	15	WH/G	A	erh
Dorf (Erli)	21/23	BH	A	erh
Dorf (Erli)	30/31	BH	A	erh
Dorf (Erli)	33/34	Sch	A	erh
Dorf (Fuhren)	10	WH	A	erh
Dorf (Hauptstrasse)	NN	ÖA	A	sch
Dorf (Hauptstrasse)	49	WH	A	sch
Dorf (Hintere Gasse)	83A	Sp	A	erh
Dorf (Matte)	41A	WH		erh
Dorf (Matte)	41D	SH		erh
Dorf (Mettlacher)	105	BH		sch
Dorf (Schorre)	89	GG	A	erh
Dorf (Schorre)	104A	WH		erh
Dorf (Wäscherhuspl.)	84	OH	A	erh
Stoffelberg	208	Sch		erh
Tägerstei	136A	WH		erh
Tracht	295A	WH		erh
Wybschwendi	265	Temp		erh

Anhang 1 Bauinventar der Gemeinde Därligen
Liste der schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte (Art. 65 BauR)

Heutiger Anhang 1:
Keine Änderung

Abkürzungsverzeichnis

BH	Bauernhaus
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant
ÖA	Oeffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öffentliches WC
ÖB	Oeffentliche Bauten: Feuerwehrmagazin, Kornhaus, Zeughaus, Kaserne, Theater Amtshaus
OH	Ofenhaus, Waschhaus
ÖV	Oeffentlicher Verkehr: Bahnhof, Bahnwärterhaus, Busdepot
Sch	Scheune, Stall, Pfrundscheune (mit Stall)
Scho	Schopf, Scherm, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus/-pavillon
SH	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle
Sp	Speicher, Zehntspeicher
Temp	Bauten im temporär besiedelten Gebiet, Alphütte, Alp-Nebengebäude
WH	Wohnhaus
WH/G	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung oder mit kleinem Oekonomieteil

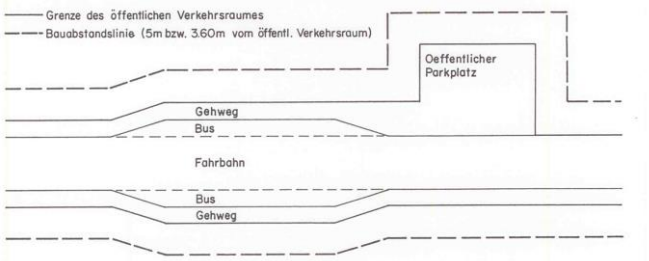
Ort	Geb.Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung
Alpigle	246	Temp		sch
Büeli (Untertäler)	182/183	Sch		erh
Därligen (Hauptstr.)	3B	ÖV		erh
Därligen (Hauptstr.)	3C	ÖA		erh
Därligen (Hauptstr.)	5	GG		sch
Därligen (Fürti)	167	Sch		erh
Därligen (Tälli)	232	Temp		erh
Dorf (Beunden)	94	GG		sch
Dorf (Bim Türli)	43	Sp	A	erh
Dorf (Bir Post)	85/86	BH	A	sch
Dorf (Brunngasse)	NN	ÖA	A	sch
Dorf (Brunngasse)	NN	ÖA	A	sch
Dorf (Brunngasse)	46	Scho	A	erh
Dorf (Brunngasse)	54	WH	A	erh
Dorf (Erli)	NN	ÖA	A	sch
Dorf (Erli)	11	BH	A	erh
Dorf (Erli)	12	BH	A	erh
Dorf (Erli)	15	WH/G	A	erh
Dorf (Erli)	21/23	BH	A	erh
Dorf (Erli)	30/31	BH	A	erh
Dorf (Erli)	33/34	Sch	A	erh
Dorf (Fuhren)	10	WH	A	erh
Dorf (Hauptstrasse)	NN	ÖA	A	sch
Dorf (Hauptstrasse)	49	WH	A	sch
Dorf (Hintere Gasse)	83A	Sp	A	erh
Dorf (Matte)	41A	WH		erh
Dorf (Matte)	41D	SH		erh
Dorf (Mettlacher)	105	BH		sch
Dorf (Schorre)	89	GG	A	erh
Dorf (Schorre)	104A	WH		erh
Dorf (Wäscherhuspl.)	84	OH	A	erh
Stoffelberg	208	Sch		erh
Tägerstei	136A	WH		erh
Tracht	295A	WH		erh
Wybschwendi	265	Temp		erh

Abkürzungsverzeichnis

BH	Bauernhaus
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant
ÖA	Oeffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Wa Reservoir, öffentliches WC
ÖB	Oeffentliche Bauten: Feuerwehrmagazin, Kornhaus, Zeughaus, Ka Theater Amtshaus
OH	Ofenhaus, Waschhaus
ÖV	Oeffentlicher Verkehr: Bahnhof, Bahnwärterhaus, Busdepot
Sch	Scheune, Stall, Pfrundscheune (mit Stall)
Scho	Schopf, Scherm, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus
SH	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle
Sp	Speicher, Zehntspeicher
Temp	Bauten im temporär besiedelten Gebiet, Alphütte, Alp-Nebengebäu
WH	Wohnhaus
WH/G	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung oder mit kleinem Oek

Anhang 2 Grafische Darstellungen

1. **Bauabstände von öffentlichem Verkehrsraum (Art. 24 BauR)**

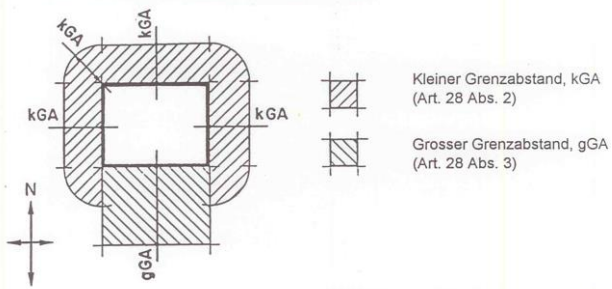


Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen **effektiven** Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarchten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

Anhang 2 Definitionen und Messweisen

Heutiger Anhang 2/ neue Anhang 1:
Die heutige Grafik 1 ist veraltet und wird gestrichen; neu wird der Bauabstand ab Fahrbahnrand gemäss Art. 80 SG gemessen.

2. Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 28 ff BauR)



Regel: Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Abstandsflächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen:

Regeln:

a) die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe **gleichzeitig** bewilligt und in einem Zuge erstellt werden;

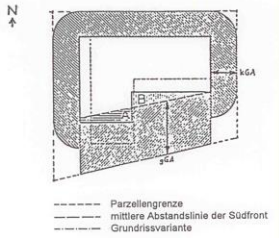
b) der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstückgrenze** aus gemessen;

c) die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstückgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);

d) die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;

e) einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen; **dabei darf aber kein nach Art. 22 der Bauverordnung unzulässiger Schattenwurf entstehen.**

Beispiel Winkelbau:



Bemerkungen:

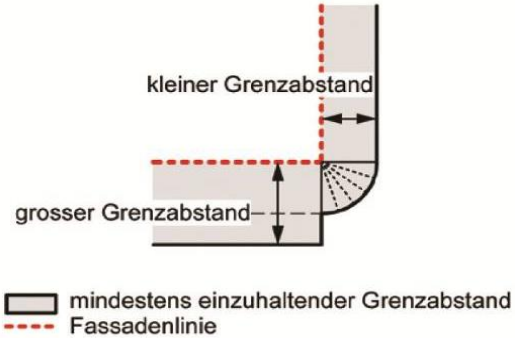
Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

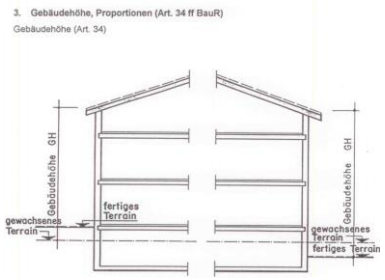
Der Grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

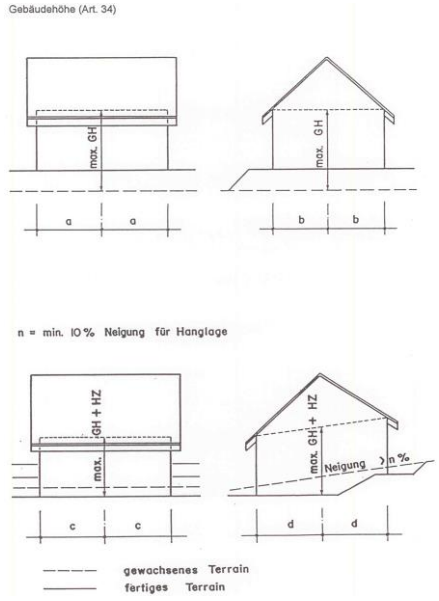
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstückgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vergleiche Grundrissvariante).

A21 Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 14 ff. BauR)

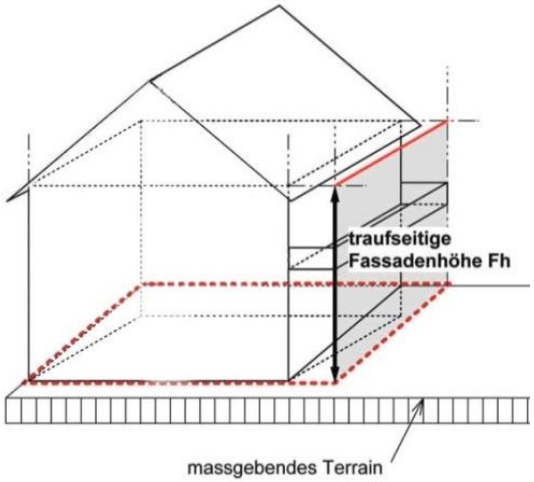


Heutige Grafik 2 / neue Grafik 1:
Heutige Grafik 3 ist nicht BMBV-konform und wird durch eine neue Grafik ersetzt.
Aktualisierung der Artikel-Nummer im Titel. Der zweite Teil der Grafik (Winkelbauten, mittlere Abstandslinie) wird gestrichen, da die Anwendung einer MAL mit der BMBV nicht mehr möglich ist.

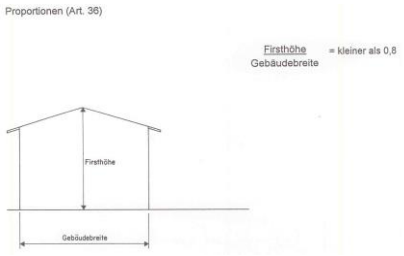




A22. Fassadenhöhe traufseitig (Art. 23 BauR und 37 BauR)



Heutige Grafik 3/ neue Grafik 2 :
Heutige Grafik 3 ist nicht BMBV-konform und wird durch eine neue Grafik ersetzt.



Anhang 3 Bewilligungsfreie Nebenanlagen (Art. 5 BewD)

Ergänzende Bestimmungen gemäss Praxis der Baukommission

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Zivilrechts (Art. 79 und Art. 79a bis 790 EGzZGB) und die Abstände von öffentlichen Strassen (Art. 62 ff SBG und Art. 24 BauR) gelten auch für bewilligungsfreie Anlagen.

Heutiger Anhang 3:

Der heutige Anhang 3 wird gestrichen: Für baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen hat die Gemeinde seit der Baugesetzrevision 2009 keine Regelungsbefugnis mehr (ausser in Gebieten des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie in UeOs → siehe Art. 69 Abs. 3 BauG).

Das EG ZGB für bewilligungsfreie Bauten gilt auch ohne Wiederholung im kommunalen Recht.

1. Kleine Nebenanlagen	Abmessungen
- Gartensitzplätze ungedeckt mind. auf 2 Seiten offen	Grundfläche max. 10 m2 GH max. 2.50 m
- Zweiradunterstände mind. einseitig offen	Grundfläche max. 10 m2 GH max. 2.50 m
- Gartengerätehäuser und Gewächshäuser	Grundfläche max. 10 m2 GH max. 2.50 m
- Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere	Grundfläche max. 10 m2 Höhe max. 1.20 m
- Werkzeugtruhen	Länge/Breite/Höhe 2/1/1.5 m
Regel: Bewilligungsfreie Nebenanlagen gehören immer zu einer (bewilligten) Hauptanlage	
2. Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung	
- Gartencheminéeanlagen freistehend, handelsüblich	Grundfläche max. 2.00 x 2.00 m, Höhe max. 2.50 m
- Sandkästen für Kinder, ungedeckt	Grundfläche max. 20 m2
- Planschbecken, Kleinschwimmbecken ungedeckt	Grundfläche max. 10 m2, Wassertiefe max. 1.20 m2
- Teiche, Biotope	Grundfläche max. 20 m2 Wassertiefe max. 1.20 m
- Wege und Aussentreppen parzellenintern	Breite max. 2.50 m
- Stütz- und Futtermauern, Einfriedungen	Höhe max. 1.20 m (Beachtung SBG)
- Künstlerische Plastiken, Ziehbrunnen	
3. Anlagen der öffentlichen Werke	
- Verteilkasten EV und GAA	Grundfläche max. 5 m2 Höhe max. 1.20 m
- Stangentransformatoren	
- Splitterbehälter für den Strassenunterhalt	Grundfläche max. 5 m2 Höhe/Tiefe max. 1.20 m

Anhang 4: Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989
- Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
- Bauverordnung vom 6. März 1985
- Verordnung über die kantonale Planungskommission (PLK) vom 1. Dezember 1982
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD)

Heutiger Anhang 4:
Wird gestrichen. Eine laufende Bewirtschaftung (Kontrolle, allf. Ergänzungen etc.) wäre notwendig. Aufwand/Nutzen stehen in einem Missverhältnis.

- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Aenderung vom 12. Februar 1984 (PFD)
- Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 19. November 1986 (HRD)

B. Strassenbau- und Eisenbahnrecht

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960
- Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Aenderung vom 6. November 1974, Aenderung vom 12. Februar 1985
- Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FWG) vom 27. April 1988
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (EBV)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV)

C. Wasserrecht

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983 (KGV)
- Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 (WNG)
- Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951

- Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen (und Abwasseranlagen) vom 4. Januar 1952
- Bundesgesetz über die Wasserbaupolizei vom 22. Juni 1877
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983, Aenderung vom 13. November 1985
- Verordnung über die Anlagen für die Schiffahrt und den Wassersport vom 24. März 1982
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV)
- Verordnung über den Schutz von Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)

- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
- Kantonale Naturschutzverordnung vom 8. Februar 1972
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstaltertümer und Urkunden vom 16. März 1902
- Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EEG)
- Gesetz über das landwirtschaftliche Bodenrecht vom 5. Dezember 1986 (GLB)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG)
- Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV)
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974

G. Gewerbegesetzgebung

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983
- Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. August 1987
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964
- Gesetz über die Förderung der Wirtschaft vom 12. Dezember 1971
- Gewerbegesetz vom 4. Mai 1969
- Vollziehungsverordnung zum Gewerbegesetz vom 5. April 1972
- Gastgewerbegesetz vom 11. Februar 1982
- Bundesgesetz über das Filmwesen vom 28. September 1962
- Gesetz über die Vorführung von Filmen vom 17. April 1966
- Verordnung über die gewerbsmässige Verwendung von Spielapparaten vom 26. September 1973

H. Feuerpolizei

- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971
- Dekret über die Feuerpolizei vom 12. Februar 1976
- Feuerpolizeiverordnung vom 2. Juni 1976

I. Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911

K. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977
- Ortspolizeidekret vom 27. Januar 1920
- Gesetz über das Vermessungswesen vom 18. März 1867
- Dekret über die Bereinigung der Gemeindegrenzen im alten Kantonsteil vom 11. September 1878
- Verordnung über die Bereinigung und die Vermarchung der Gemeindegrenzen vom 22. Februar 1879

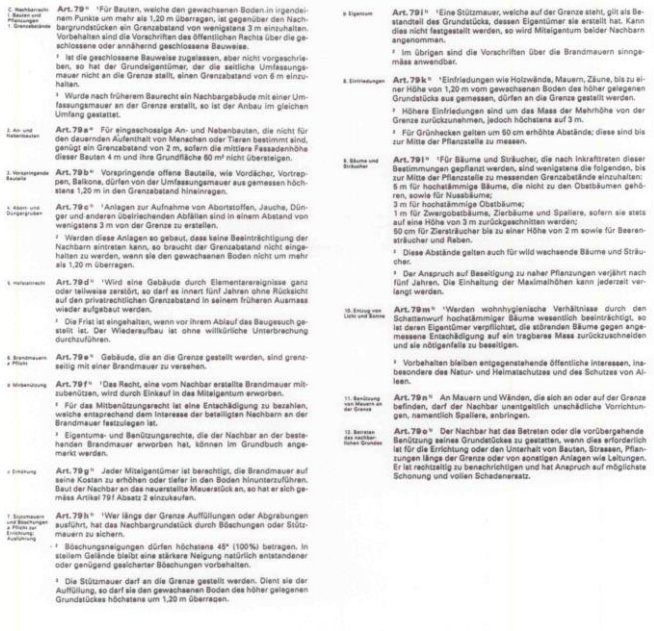
L. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965

M. Zivilschutz

- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962
- Verordnung des Bundesrates über den Zivilschutz vom 27. November 1978
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz)
- Einführungsgesetz über den Zivilschutz vom 3. Oktober 1965

Anhang 5: Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG z. ZGB) Art. 79 (Art. 2 BauR)



Art. 79 * [1] Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

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

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

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

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

Art. 79c * [1] Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

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

Art. 79d * [1] Wird eine Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

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

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

Art. 79f * [1] Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

[2] Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

[3] Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g * [1] Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 791 Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h * [1] Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

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

[3] Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79i * [1] Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

[2] Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k * [1] Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

[2] Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

[3] Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l * [1] Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
3 m für hochstämmige Obstbäume;
1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

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

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

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

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

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

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

Anhang 3: Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) Art. 79, massgebender Auszug zu Art. 18 BauR

Art. 79c * *1.4 Abort- und Düngergruben*

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

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

Art. 79h * *1.7 Stützmauern und Böschungen*
1.7.1 Pflicht zur Errichtung; Ausführung

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

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

[3] Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79i * *1.7.2 Eigentum*

[1] Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

[2] Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k * *1.8 Einfriedungen*

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

[2] Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

[3] Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Heutiger Anhang 5 / neuer Anhang 2: Redaktionelle Anpassung der Überschrift und Aktualisierung der Artikel-Nummer. Ausserdem wird im BauR zukünftig nur noch derjenige Teil des EG ZGB abgedruckt, der als öffentlich rechtlich erkärt wird (Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Abort- und Düngergruben → heutiger Art. 30 Abs. 3 / neuer Art. 18).

Anhang 6: Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
Bstb.	Buchstaben
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauR	Baureglement
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 29. März 1994
BUD	Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung der Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret)
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
FoG	Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
GO	Gemeindeordnung
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964
SIA	Schweiz. Ingenieur- und Architekten-Verein
UeO	Ueberbauungsordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenbaufachleute
ZGB	Schweiz. Zivilgesetzbuch
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Anhang 4: Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BauR	Baureglement	
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen	BSG 721.3
EG ZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)	
GZ	Grünflächenziffer	
gA	Grosser Grenzabstand	
GL	Gebäudelänge	
kA	Kleiner Grenzabstand	
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LWZ	Landwirtschaftszone	
OK	Oberkant	
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	BSG 751.111.1
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	SR 210
ZPP	Zone mit Planungspflicht	

Heutiger Anhang 6 /neuer Anhang 4: Aktualisierung des Abkürzungsverzeichnis

Anhang 7: Stichwortverzeichnis

(mehrere Seiten)

Heutiger Anhang 6:
Wird gestrichen.

HEUTIGER TEXT	NEUER TEXT, ENTWURF