

BAUREGLEMENT

Genehmigungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN
Art. 1	Geltungsbereich 3
Art. 2	Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, Verhältnis zum Privatrecht 3
Art. 3	Besitzstandsgarantie 3
Art. 4	Planungsvorteil 3
Art. 5	Ausnahmen 4
B	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG
1	Baubewilligungspflicht, Bauentscheid
Art. 6	Baubewilligungspflicht, Baubeginn 4
Art. 7	Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung, Befugnisse der Baupolizeibehörde 4
Art. 8	Verantwortlichkeit 5
2	Gestaltung
Art. 9	Gestaltung von Bauten und Anlagen 5
3	Erschliessung
Art. 10	Hinreichende Erschliessung 6
4	Lärmschutz
Art. 11	Lärmschutz 7
C	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN
1	Bauabstände
Art. 12	Bauabstand von öffentlichen Strassen 7
Art. 13	Wasserbaupolizeilicher Abstand 7
Art. 14	Waldabstand 8
Art. 15	Bauabstand vom Friedhof 8
Art. 16	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund
	a) im allgemeinen 8
Art. 17	b) unbewohnte An- und Nebenbauten 8
Art. 18	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand 9
Art. 19	d) Näherbau 9
Art. 20	Gebäudeabstand 9
2	Geschosse, Gebäudehöhe
Art. 21	Geschosse 10
Art. 22	Gebäudehöhe 10
Art. 23	Gestaffelte Gebäude 11
3	Dachvorschriften
Art. 24	Gebäude mit Dachraum 11
Art. 25	Dachformen 11

D ZONENVORSCHRIFTEN

1 Ordentliche Bauzonen

Art. 26	Bedeutung	12
Art. 27	Wohnzonen W1 und W2	12
Art. 28	Wohnzone für ortsansässige Personen WoP	12
Art. 29	Wohn- und Gewerbebezonen WG2/ Wohnzone für ortsansässige Personen WoP	13
Art. 30	Kernzone A und B	13
Art. 31	Gewerbezone	13
Art. 32	Baupolizeiliche Masse	14
Art. 33	Campingzone	15
Art. 34	¹ Zone für Sport- und Freizeitanlagen ² Zone für Sport und Freizeit mit Einschränkungen	15
Art. 35	ZSF Bahnhofmatte	15
Art. 36	Zone für öffentliche Nutzungen	15

2 Bestehende Ueberbauungsordnungen UeO

Art. 37	ÜO I bis VIII	18
---------	---------------	----

3 Zonen für die Landwirtschaft

Art. 38	Bauernhofzone	19
Art. 39	Landwirtschaftszone	19

4 Schutzzonen und –objekte; Gefahrenggebiete

Art. 40	Grünzone	19
Art. 41	Landschaftsschutzgebiete	19
Art. 42	Kandersteger Berglandschaft	20
Art. 43	Landschaftsschutzgebiet Riseti	21
Art. 44	Zonen für touristische Aktivitäten	21
Art. 45	Kommunales Naturschutzgebiet Muggenseeli	22
Art. 46	Bauen in Gefahrenggebieten	23
Art. 47	Gefahrenggebiet	23
Art. 48	Ortsbildschutzgebiet	23
Art. 49	Geschützte Gebäude, Archäologische Objekte	24
Art. 50	Geschützte Bäume	24
Art. 51	Historische Verkehrswege	24
Art. 52	Amphibienstandorte	25
Art. 53	Wildruhegebiete	25
Art. 54	Ergänzung der Langlaufloipe Spittelmatte	25
Art. 55	Weitere Schutzgebiete und –objekte	25
Art. 56	Archäologische Bodenfunde	28

E ZUSTÄNDIGKEITEN

Art. 57	Zuständigkeiten	28
Art. 58	Ressort Bauen und Planen	28
Art. 59	Bauinspektor	29
Art. 60	Widerhandlungen	29
Art. 61	Inkrafttreten	29

Anhang		31
--------	--	----

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, Zonenplan Gefahren und dem Nutzungsplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Graphische Darstellungen können die einzelnen Artikel verdeutlichen.

² Die Grundordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) bleiben vorbehalten.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum ZGB (EG ZGB), insbesondere Art. 79ff, zu beachten.

³ Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert werden, wenn eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 3

Besitzstandsgarantie

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung und unter Vorbehalt der in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte gewährleistet (vgl. Art. 3 BauG).

Art. 4

Planungsvorteil

¹ Grundeigentümer denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft werden, sind vor dem Beschluss der Planungsmassnahme vertraglich zu verpflichten, einen angemessenen Anteil (maximal 40%) des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Bei Neueinzonungen werden Flächen ab 200m² nach dieser Bestimmung behandelt. Falls ein Grundeigentümer oder dessen Familienmitglieder in direkter Linie das Grundstück zur Eigennutzung (zu Wohn- und Gewerbezwecke) überbaut, erhält er eine Freifläche von 600 m².

² Der Gemeinderat erlässt als Grundlage für die Abgeltungsverträge Richtlinien.

Art. 5

Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Vorschriften sind die Bestimmungen des BauG (Art. 26ff und 80f), des Strassengesetzes (Art. 81 SG) und der BauV (Art. 55 und 102ff) massgebend.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**1 Baubewilligungspflicht, Bauentscheid****Art. 6**Baubewilligungs-,
pflicht, Baubeginn

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungsverfahren (Art. 1 BauG, Art. 6 und 39 BewD).

³ Keiner Baubewilligung bedürfen Veränderungen im Sinne von Art. 5 BewD.

Art. 7Baubewilligung, Vor-
aussetzung der Ertei-
lung, Befugnisse der
Baupolizeibehörde

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

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9ff BauG, Art. 12ff BauV und Art. 9 GBR);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

Art. 8

Verantwortlichkeit

¹ Im Übrigen richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung wird durch die Kontrolltätigkeit der Baubehörde nicht aufgehoben.

2 Gestaltung**Art. 9**Gestaltung von
Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

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

³ Es gilt die offene Bauweise. Die besonderen Regelungen in den Kernzonen bleiben vorbehalten (z.T. annähernd geschlossene Bauweise). Gebäudestellung und Firstrichtung richten sich nach denjenigen der umliegenden Bauten. Im Übrigen ist die Firstrichtung an Hängen senkrecht zur Höhenkurve des Hanges und entlang der Haupt- und Bahnhofstrasse im Bereich der Kernzone senkrecht zur Strasse zu stellen.

⁴ Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in allen Bauzonen ausgeschlossen.

⁵ Die Gebäude sind grundsätzlich mit gemauertem Sockelgeschoss und den Obergeschossen in Holz auszugestalten. Für Anteile der Fassadenfläche oder für Fassadenelemente wie Ausstertreppen, Balkone, Windfänge, Eingangsüberdachungen usw. können andere Materialien bewilligt werden, wenn die vorgenannte Grundsatzgestaltung (Mauerwerk / Holz) klar erhalten bleibt. Weiter müssen die Anforderungen von Absatz 1 + 2 erfüllt sein. Werden

andere Materialien verwendet, sind diese im Baugesuch und den Projektplänen detailliert mit Materialart und Farbe zu bezeichnen.

⁶ Bei Baugesuchen für Um-, Aus- und Erweiterungsbauten, sind generell Fotos der betroffenen Fassaden beizulegen. Die Fotos müssen den bestehenden Zustand dokumentieren. Das Ressort Bauen und Planen kann zur Baueingabe zusätzliche Unterlagen verlangen, wie:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten und deren Fassaden, und Silhouetten, allenfalls ergänzt mit Fotos,
- Umgebungsgestaltungsplan mit Eintragung des gewachsenen und fertigen Terrains, Bepflanzung, Bodenbelägen und dergleichen.

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

3 Erschliessung

Art. 10

Hinreichende Erschliessung, Abstellplätze

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung und Entwässerung) muss im Zeitpunkt der Baubewilligung gesichert und mit der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein (vgl. Art. 7 BauG).

² Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

³ Die Abstellplätze sind nach den Regeln des BauG (Art. 1) und der BauV (Art. 49 - 56) bereitzustellen.

⁴ Der Bauherr, der aufgrund einer Ausnahmegewilligung ganz oder teilweise von der Pflicht zur Schaffung ausreichender Abstellplätze befreit wird, hat eine Ersatzabgabe nach Art. 56 BauV zu entrichten. Diese dient der Verbesserung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten. Die Ersatzabgabe beträgt je Abstellplatz Fr. 6'000.-. Der Gemeinderat kann den Betrag der Teuerung anpassen. Bei erheblich abweichenden Erstellungskosten pro Abstellplatz im betreffenden Gebiet kann der Gemeinderat die Ersatzabgabe um höchstens 50 % herauf- oder herabsetzen. Der Betrag wird mit Baubeginn zur Zahlung fällig.

4 Lärmschutz

Art. 11

Lärmschutz

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

² Soweit im Zonenplan und in Überbauungsordnungen nichts Abweichendes festgestellt ist, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Die Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN) Nr. 4, 7, 11, 14 werden keiner Empfindlichkeitsstufe zugeordnet.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1 Bauabstände

Art. 12

Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Zur Basiserschliessung gehören die folgenden Strassen:

- Usseri Hauptstrasse
- Inneri Hauptstrasse
- Zufahrt Autoverlad (Dorfumfahrung)
- Risetistrasse, Teilstück Hauptstrasse bis Zufahrt Autoverlad
- Oeschistrasse
- Bahnhofstrasse
- Feldweg, Teilstück bis Friedhof
- Bütschelstrasse, Teilstück Hauptstrasse bis Abzweigung Hühstrasse

Art. 13

Wasserbaupolizeilicher Abstand

¹ Es gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes, insbesondere Art. 48. Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sind vorbehalten.

² Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft ein Abstand von wenigstens 8 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

³ Andere Abstände gelten für folgende Bäche:

- Oeschibach: 10 m
- Wetterbach: 10 m
- Irfig: 6 m

⁴ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 16ff GBR) gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Abstand ergeben. Im Bereich der Kander sind zudem die Uferschutzzonen nach Zonenplan zu beachten.

Art. 14

Waldabstand

¹ Wald, Uferbestockungen und Hecken sind durch die eidg. Forst- und Jagdgesetzgebung geschützt.

² Bauten und ähnliche Anlagen haben einen Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Wo der Wald an die Bauzone grenzt, ist die Waldgrenze im Zonenplan eingetragen. Ausnahmen können aus wichtigen Gründen vom Forstdienst bewilligt werden.

³ Von Uferbestockungen ist ein Minimalabstand von 5 m einzuhalten.

Art. 15

Bauabstand vom Friedhof

Vom Friedhof sind (ausser über die Strasse) 10 m Abstand zu halten.

Art. 16

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund
a) im Allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-Westorientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

Art. 17

b) unbewohnte An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60m² nicht übersteigen.

