



**Einwohnergemeinde
Därligen**

Baureglement

1998 / Änderung 2010

Gemeindeversammlungsbeschluss vom 11. Dezember 1998
Aufhebung EWAP Art. 47 beschlossen am 27. November 2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen		1
1. Geltungsbereich	1	1
2. Vorbehalt anderer Vorschriften	2	1
3. Besitzstandsgarantie	3	1
4. Ausnahmen	4	2
B. Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung		2
I Baubewilligungspflicht		2
1. Baubewilligung	5	2
a) Baubeginn	5	2
b) Vorzeitiger Baubeginn	5	2
c) Bewilligungsfreie Nebenanlagen	5	2
d) Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde	6	2
2. Verfahren; Zuständigkeit	7	3
II Erschliessung		3
1. Hinreichende Erschliessung	8	3
2. Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	9	4
3. Unterhalt	10	4
a) Grundsatz	10	4
b) Unterhaltungspflicht	11	4
4. Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	12	4
III Neben- und Gemeinschaftsanlagen		5
1. Grundsatz	13	5
2. Parkflächen	14	5
3. Kinderspielplätze	15	5
C. Baupolizeiliche Vorschriften		6
I Gestaltung		6
1. Grundsatz	16	6
2. Umgebungsgestaltung	17	7
a) Umgebungsgestaltungsplan	17	7
b) Bäume und Hecken	18	7
c) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	19	7
3. Baugestaltung	20	8

II Bauweise		8
1. Offene Bauweise	21	8
2. Gestaltungsfreiheit	22	8
3. Gebäudestellung, Firstrichtung	23	8
III Bauabstände		9
1. Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- oder Radwegen	24	9
2. Bauabstand von öffentlichen Gewässern	25	9
3. Bauabstand vom Wald	26	10
4. Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen	27	10
5. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	28	10
a) Allgemein	28	10
b) Unbewohnte An- und Nebenbauten	29	11
c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	30	11
d) Näherbau	31	11
6. Gebäudeabstand	32	11
IV Geschosse, Gebäudehöhen und Proportionen		12
1. Geschosse	33	12
2. Gebäudehöhe	34	12
a) Im allgemeinen	34	12
b) Gestaffelte Gebäude	35	13
3. Proportionen	36	13
V Dachausbau, Dachgestaltung		13
1. Dachausbau	37	13
2. Dachgestaltung	38	13
3. Flachdachbauten	39	14
VI Ausnützung		14
1. Ueberbauungsziffer	40	14
2. Grünflächenziffer	41	15
3. Nutzungsübertragung	42	15
VII Gesundheit		15
1. Besonnung, Belichtung	43	15
2. Energie	44	15
3. Lärmschutz	45	16

D.	Zonenvorschriften		16
	I Allgemeines		16
	1. Bedeutung	46	16
	2. Landwirtschaftsbetriebe	46	16
	3. Erstwohnungsanteil	47	16
	II Bauzonen		17
	1. Wohnzone zweigeschossig, W2	48	17
	2. Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig, WG2	49	17
	3. Gewerbezone, G	50	18
	4. Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3	51	18
	5. Zone für öffentliche Nutzungen, ZÖN	52	19
	6. Grünzone	53	19
	7. Bauten auf Bahnareal	54	20
	8. Abbauzone Herbrig	55	20
	III Baupolizeiliche Masse		20
	1. Baupolizeiliche Masse	56	20
	IV Landwirtschaftszone		21
	1. Landwirtschaftszone, LWZ	57	21
	V Schutzgebiete, -objekte, Gefahrengebiete		21
	1. Bedeutung Zonenplan "Schutz und Gestaltung"	58	21
	2. Landschaftsschutzgebiete	59	22
	a) Besonders attraktive Gebiete	59	22
	b) Uebrige Gebiete	60	22
	3. Besonderer Schutz von Naturobjekten	61	23
	4. Uferschutz	62	23
	5. Quell- und Grundwasserschutzgebiete	63	23
	6. Ortsbildschutzgebiet	64	23
	7. Besonderer Schutz von Bauten	65	24
	8. Historische Verkehrswege	66	24
	9. Archäologische Funde	67	25
	10. Gefahrengebiete	68	25
E.	Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane		25
	1. Gemeinderat	69	25
	2. Baukommission	70	26
	3. Gemeindeverwaltung	71	26

F.	Straf- und Schlussbestimmungen		26
1.	Widerhandlungen	72	26
2.	Inkraftsetzung	73	27
3.	Aufhebung bestehender Vorschriften	74	27

BAUREGLEMENT DER EINWOHNERGEMEINDE DÄRLIGEN

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.

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.

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.

4. Ausnahmen

Artikel 4

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), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24) massgebend.

B. Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung

I Baubewilligungspflicht

Artikel 5

1. Baubewilligung

¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vorliegt.

a. Baubeginn

b. Vorzeitiger Baubeginn

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).

c. Bewilligungsfreie Nebenanlagen

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 Bau-
polizeibehörde

¹ Bauvorhaben dürfen den Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hiavor; 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 Motorfahräder (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,
- 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 Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt E dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes.

II Erschliessung

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).

Artikel 9

2. Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

Als Basiserschliessung gilt die Kantonsstrasse.

Artikel 10

3. Unterhalt a. Grundsatz

¹ Öffentliche 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. Unterhaltungspflicht

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.

III Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Artikel 13

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.

Artikel 14

2. Parkflächen

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.

Artikel 15

3. Kinderspielplätze

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

Artikel 16

1. Grundsatz

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

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.

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

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.

Artikel 17

2. Umgebungsgestaltung

a. Umgebungsgestaltungsplan

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 Wendepunkten
- f) die Werkleitungen
- g) die vorgesehene Etappierung.

Artikel 18

b. Bäume und Hecken

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

c. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

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.

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 Garagezufahrten.

⁵ Böschungen gegenüber dem Nachbargrundstück dürfen eine Neigung von max. 45° (100 %) aufweisen.

3. Baugestaltung

Artikel 20

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.

² In den mit Gemeinschaftsantennenanlage erschlossenen Gebieten sind Aussenantennen für Fernseh- und UKW-Empfang nicht gestattet.

II Bauweise

1. Offene Bauweise

Artikel 21

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.

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Artikel 56 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.

2. Gestaltungsfreiheit

Artikel 22

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D BauR) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).

3. Gebäudestellung,
Firstrichtung

Artikel 23

¹ Neubauten sind parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch oder aus Gründen der Besonnung eine andere Lösung erfordert, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

III Bauabstände

Artikel 24

1. *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 ein Bauabstand von 2 m (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.

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

Artikel 25

2. *Bauabstand von öffentlichen Gewässern*

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 | im Baugebiet | 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.

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.

Artikel 26

3. Bauabstand vom Wald

Der Waldabstand beträgt 30 m. Es gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

Artikel 27

4. Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen

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 mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten.

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.

Artikel 28

5. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

a. Allgemein

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.

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.

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 quadratisch oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-, Nord- und Westorientierung der Wohn- und Arbeitsräume, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

⁴ Werden mehr als 50 % einer Fassade durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren Brüstung aus gemessen.

⁵ Vorbehalten bleibt Artikel 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

Artikel 29

b. Unbewohnte An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3 m und ihre Grundfläche 30 m² 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.

Artikel 30

c. Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

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.

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.

Artikel 31

d. Näherbau

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.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 29 Abs. 2 BauR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Artikel 32

6. 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.

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.

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.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

IV Geschosse, Gebäudehöhen und Proportionen

Artikel 33

1. Geschosse

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

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 Garagezufahrten von max. 6.00 m Breite werden nicht angerechnet.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 21 BauG, Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

Artikel 34

2. Gebäudehöhe

a. Im allgemeinen

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. Giebfelder und Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 56 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 der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

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.

Artikel 36

3. Proportionen

Die Firsthöhe darf 80 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

V Dachausbau, Dachgestaltung

Artikel 37

1. Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche gestattet.

² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

Artikel 38

2. Dachgestaltung

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.

³ Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 29 kann der Gemeinderat andere Dachformen zulassen.

Artikel 39

3. Flachdachbauten

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

² Flachdächer sind zu begrünen, sofern nicht zwingende Gründe dagegensprechen.

VI Ausnützung

Artikel 40

1. Ueberbauungsziffer

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.

2. Grünflächenziffer

Artikel 41

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.

3. Nutzungsübertragung

Artikel 42

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

1. Besonnung, Belichtung

Artikel 43

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.

³ Die Belichtung von Wohnungen ausschliesslich durch Dachflächenfenster ist nicht gestattet.

2. Energie

Artikel 44

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 ausgedient werden.

³ Erneuerbare Energien sind, soweit möglich, zu berücksichtigen.

Artikel 45

3. Lärmschutz

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

² Die Empfindlichkeitsstufen sind in den Zonenvorschriften festgelegt (Art. 56 BauR).

D. Zonenvorschriften

I Allgemeines

Artikel 46

1. Bedeutung

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen die Art, das Mass und die Bedingungen der Nutzung der Zonen und Gebiete des Zonenplanes.

2. Landwirtschaftsbetriebe

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

~~Artikel 47~~

aufgehoben 27.11.2009

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.

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

Artikel 48

1. 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).

Artikel 49

2. Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig, WG2

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.

3. Gewerbezone, G

Artikel 50

¹ In der Gewerbezone G dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Büro- bauten 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 (Art. 24 BauG, Art. 91 BauV); überdies ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.

4. Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3

Artikel 51

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.

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

³ Art und Mass der Nutzung: Gewerbezone G.

⁴ 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.

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. Zone für öffentliche Nutzungen, ZöN

Artikel 52

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

- 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: Zweckgebundene 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.

6. Grünzone

Artikel 53

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).

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

Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone WG2 sowie des Uferschutzplanes.

Artikel 55

8. Abbauzone Herbrig

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.

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

III Baupolizeiliche Masse

Artikel 56

1. Baupolizeiliche Masse

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

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

² Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

³ Die Messweise der Grenzabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang 2.

IV Landwirtschaftszone

Artikel 57

1. 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.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die 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.

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.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

V Schutzgebiete, -objekte, Gefahrengebiete

Artikel 58

1. Bedeutung Zonenplan "Schutz und Gestaltung"

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.

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.

Artikel 59

2. Landschaftsschutzgebiete

a. 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.

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.

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 und Rodung von Einzelbäumen oder Feldgehölzen ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Ueber das Fällen von Hecken und Feldgehölzen entscheidet der Regierungsstatthalter.

3. *Besonderer Schutz von Naturobjekten*

Artikel 61

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.

4. *Uferschutz*

Artikel 62

Für den Uferschutz gelten die Bestimmungen des Uferschutzplanes der Gemeinde gemäss See- und Flussufergesetz.

5. *Quell- und Grundwasserschutzgebiete*

Artikel 63

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.

6. *Ortsbildschutzgebiet*

Artikel 64

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

7. *Besonderer Schutz
von Bauten*

Artikel 65

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.

³ Die als "erhaltenswert" eingestuftten 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 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.

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 kantonalen Stellen zu koordinieren.

Artikel 66

8. *Historische
Verkehrswege*

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.

³ Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes bzw. der Fachstelle IVS.

Artikel 67

9. Archäologische Funde

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

¹ Gefahrengebiete (Art. 6 BauG) dürfen - vorbehaltlich 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 sichernde Massnahmen behoben ist. Bauvorhaben im Lawinengefahrenggebiet 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

Artikel 69

1. Gemeinderat

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

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.

Artikel 71

3. Gemeindeverwaltung

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

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.

2. Inkraftsetzung

Artikel 73

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 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. Aufhebung bestehender Vorschriften

Artikel 74

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 19.12.1997

Publikation im Amtsblatt vom 10.10.1998 im Amtsanzeiger vom 8./15.10.1998

Oeffentliche Auflage vom 8.10.1998 bis 7.11.1998

Einspracheverhandlungen am 23.11.1998 Rechtsverwahrungen 1

Erledigte Einsprachen 1 Unerledigte Einsprachen 5/6

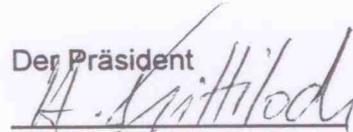
siehe Genehmigung

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23.11.1998

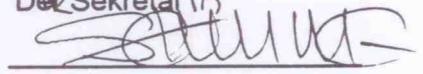
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 11.12.1998

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Der Sekretärin



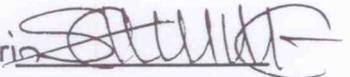
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Därliigen

den

10.12.1998

Der Gemeindeschreiberin



~~GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG~~

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 23. Juli 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Teilrevision Baureglement Därligen, Aufhebung EWAP

Aufhebung Artikel

3. Erstwohnungsanteil **Art. 47** aufgehoben

Neue Artikel

Übergangsbestimmungen **Art. 75**
¹ Die in der Zeit seit Einführung des Erstwohnungsanteils versäumten Grundbucheinträge müssen nicht nachgeholt werden.

² Nach Inkrafttreten dieser Reglementsänderung können Einträge bezüglich Erstwohnungsanteil aus dem Grundbuch gelöscht werden. Entsprechende Auflagen in den Baubewilligungen sind hinfällig.

Inkraftsetzung **Art. 76**
¹ Diese Teilrevision tritt am Tag ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke Änderung Baureglement

Die Gemeindeversammlung hat am 27. November 2009 die Aufhebung der EWAP-Vorschriften (Artikel 47) beschlossen.

Vorprüfung vom	14. August 2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	3. September 2009
Öffentliche Auflage vom	3. September 2009 bis 5. Oktober 2009
Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am	12. Oktober 2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	27. November 2009

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

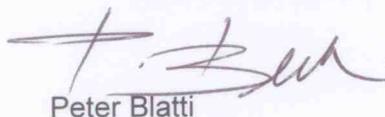

Heinz Trittibach


Peter Blatti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

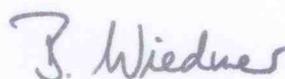
Därlichen, 12. Januar 2010

Der Gemeindeschreiber


Peter Blatti

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

29. JAN. 2010

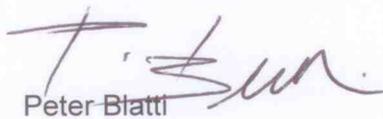


Publikationsvermerk

Das Inkrafttreten der Baureglementsänderung per 29. Januar 2010 wurde im Amtsanzeiger Nr. 6 vom 11. Februar 2010 ordnungsgemäss publiziert.

Därliigen, 11. Februar 2010

Der Gemeindeschreiber

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Blatti', written in a cursive style.

Peter Blatti

Einwohnergemeinde Därliĝen

BAUREGLEMENT

ANHÄNGE

- Anhang 1: Bauinventar der Gemeinde Därliĝen, 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

Einwohnergemeinde Därligen

BAUREGLEMENT

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

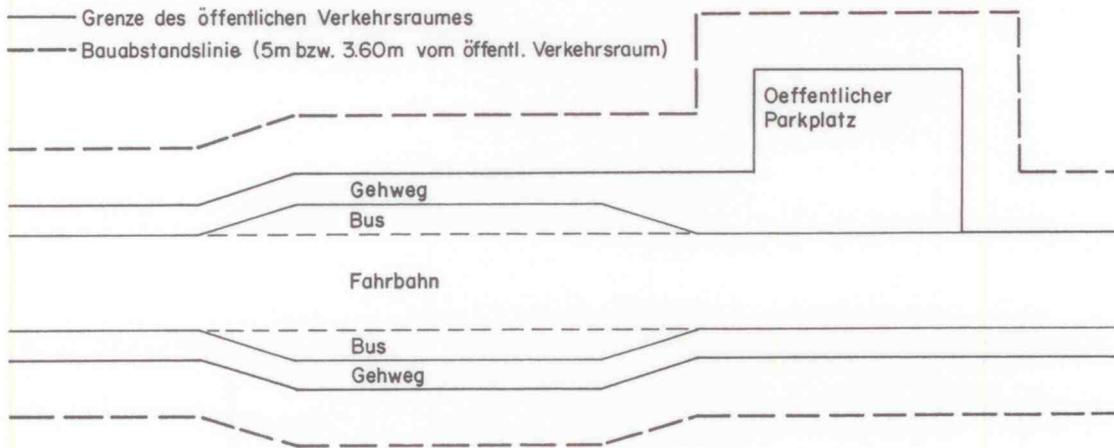
Ort	Geb.Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung
Alpige	246	Temp		sch
Büeli (Untertäler)	182/183	Sch		erh
Därligen (Hauptstr.)	3B	ÖV		erh
Därligen (Hauptstr.)	3C	ÖA		erh
Därligen (Hauptstr.)	5	GG		sch
Därligen (Fürti)	167	Sch		erh
Därligen (Tälli)	232	Temp		erh
Dorf (Beunden)	94	GG		sch
Dorf (Bim Türli)	43	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, 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

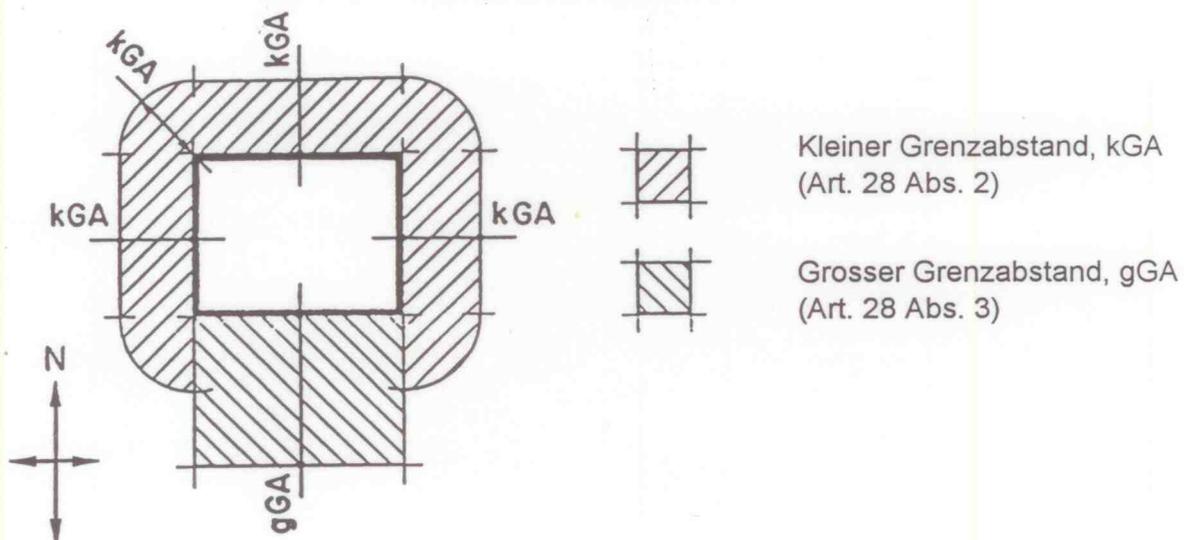
Anhang 2 Grafische Darstellungen

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 vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

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).

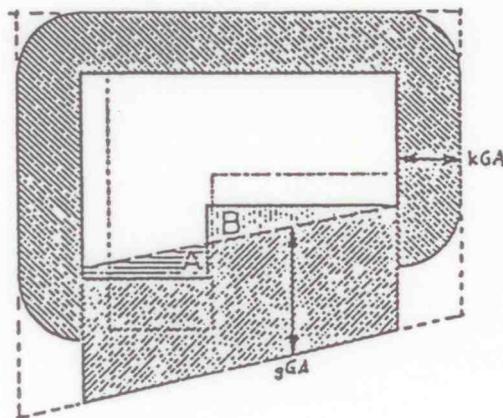
Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen:

Regeln:

- die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe **gleichzeitig** bewilligt und in einem Zuge erstellt werden;
- der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen;
- die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnenen 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:

N
↑



----- Parzellengrenze
——— mittlere Abstandslinie der Südfront
----- Grundrissvariante

Bemerkungen:

Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

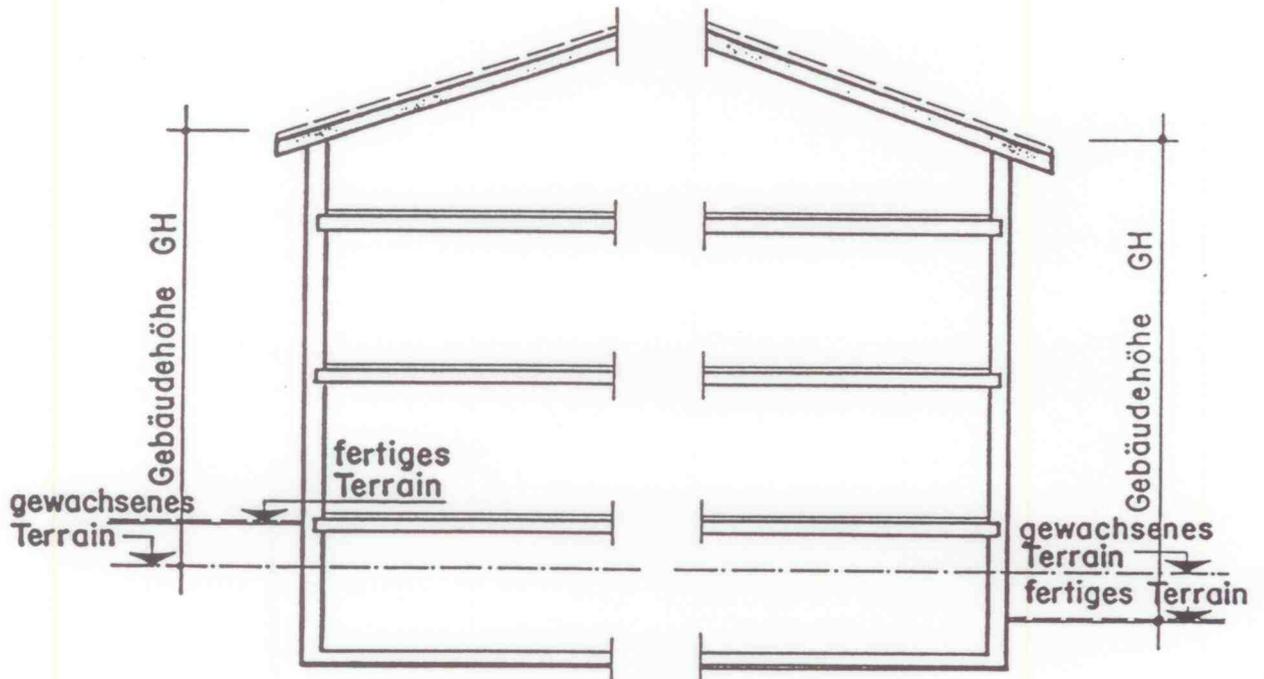
Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

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

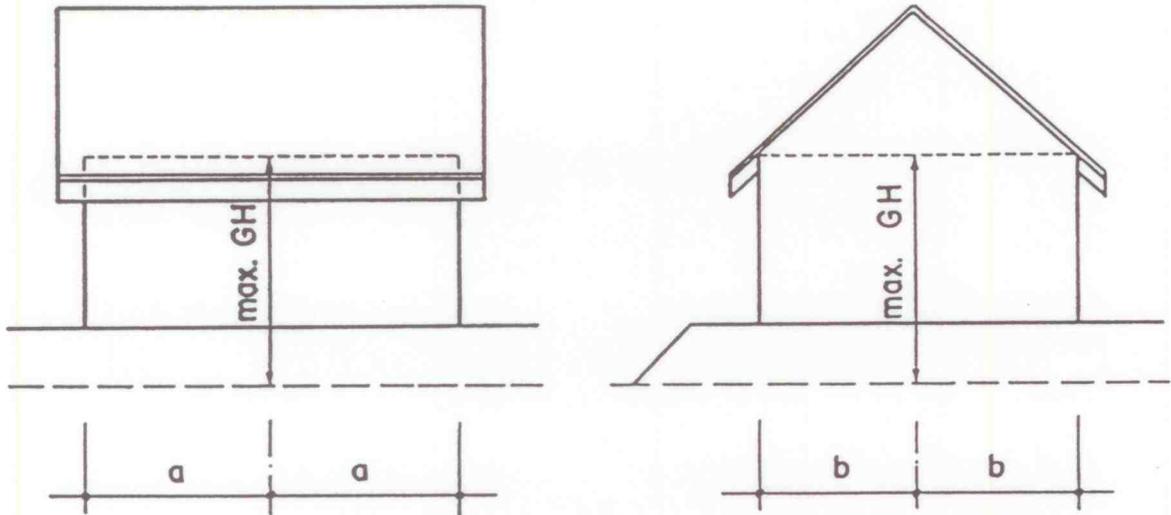
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vergleiche Grundrissvariante).

3. Gebäudehöhe, Proportionen (Art. 34 ff BauR)

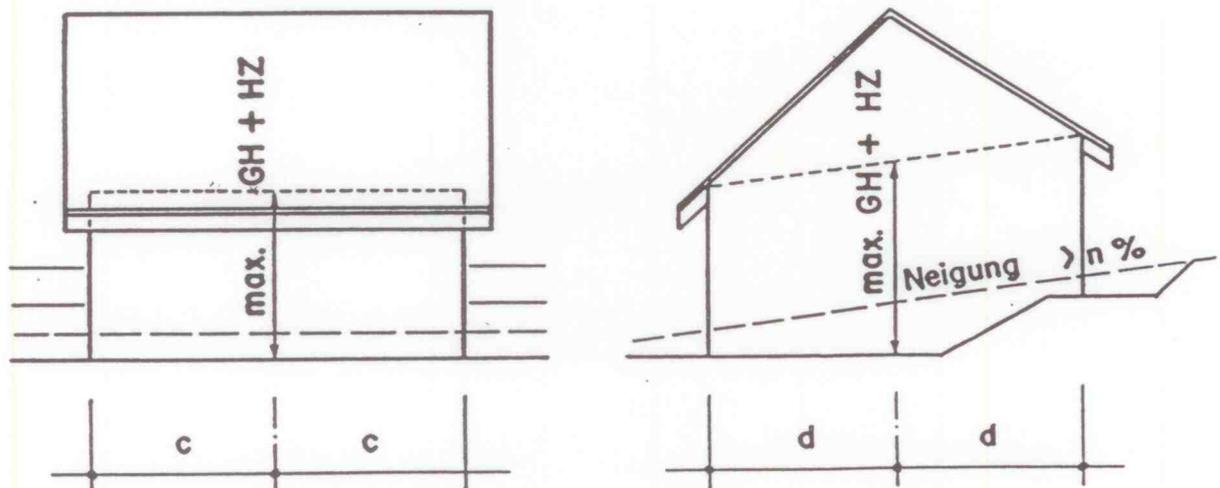
Gebäudehöhe (Art. 34)



Gebäudehöhe (Art. 34)



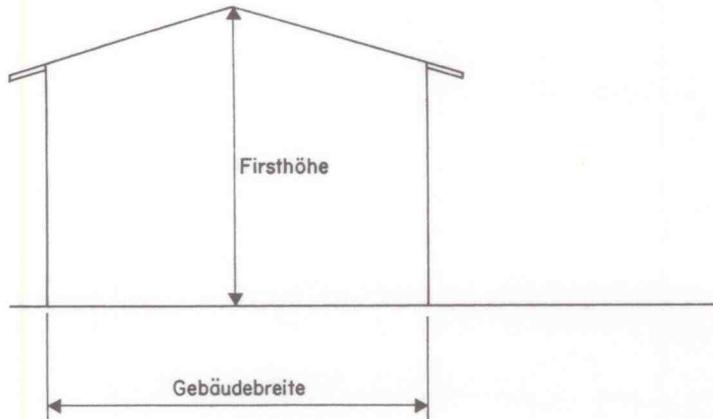
$n = \text{min. } 10\%$ Neigung für Hanglage



- - - - - gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

Proportionen (Art. 36)

$\frac{\text{Firsthöhe}}{\text{Gebäudebreite}} = \text{kleiner als } 0,8$



Einwohnergemeinde Därigen

BAUREGLEMENT

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 EGZGB) und die Abstände von öffentlichen Strassen (Art. 62 ff SBG und Art. 24 BauR) gelten auch für bewilligungsfreie Anlagen.

1. Kleine Nebenanlagen

Abmessungen

- | | |
|--|--|
| - Gartensitzplätze ungedeckt
mind. auf 2 Seiten offen | Grundfläche max. 10 m ²
GH max. 2.50 m |
| - Zweiradunterstände mind.
einseitig offen | Grundfläche max. 10 m ²
GH max. 2.50 m |
| - Gartengerätehäuser und
Gewächshäuser | Grundfläche max. 10 m ²
GH max. 2.50 m |
| - Ställe und Gehege für
einzelne Kleintiere | Grundfläche max. 10 m ²
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 m ² |
| - Planschbecken, Kleinschwimmbekken
ungedeckt | Grundfläche max. 10 m ² ,
Wassertiefe max. 1.20 m |
| - Teiche, Biotope | Grundfläche max. 20 m ²
Wassertiefe max. 1.20 m |
| - Wege und Aussentreppen
parzellenintern | Breite max. 2.50 m |
| - Stütz- und Futtermauern, Einfriedungen
- Künstlerische Plastiken, Ziehbrunnen | Höhe max. 1.20 m (Beachtung SBG) |

3. Anlagen der öffentlichen Werke

- | | |
|--|---|
| - Verteilkasten EV und GAA | Grundfläche max. 5 m ²
Höhe max. 1.20 m |
| - Stangentransformatoren | |
| - Splitterbehälter für den Strassenunterhalt | Grundfläche max. 5 m ²
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)

- 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 Flusssufer vom 6. Juni 1982
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983, Änderung vom 13. November 1985
- Verordnung über die Anlagen für die Schifffahrt 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 (KUVVPV)
- 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 Kunstialertümer 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

Einwohnergemeinde Därliigen
BAUREGLEMENT

Anhang 5

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

<p>C. Nachbarrecht 1. Bauten und Pflanzungen 1. Grenzabstände</p>	<p>Art. 79^a ¹Für 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.</p> <p>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.</p> <p>³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.</p>	
<p>2. An- und Nebenbauten</p>	<p>Art. 79^a ⁴ 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.</p>	
<p>3. Vorstehende Bauteile</p>	<p>Art. 79^b ⁴ Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.</p>	
<p>4. Abort- und Düngergruben</p>	<p>Art. 79^c 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.</p> <p>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.</p>	
<p>5. Holzstrecke</p>	<p>Art. 79^d 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.</p> <p>² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.</p>	
<p>6. Brandmauern a. Pflicht</p>	<p>Art. 79^e ¹ Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.</p>	
<p>b. Mitbenützung</p>	<p>Art. 79^f ¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.</p> <p>² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.</p> <p>³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.</p>	
<p>c. Erhöhung</p>	<p>Art. 79^g 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 79 f Absatz 2 einzukaufen.</p>	
<p>7. Stützmauern und Böschungen a. Pflicht zur Errichtung: Ausführung</p>	<p>Art. 79^h ¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.</p> <p>² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.</p> <p>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.</p>	
<p>b. Eigentum</p>	<p>Art. 79ⁱ ¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.</p> <p>² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.</p>	
<p>8. Einfriedungen</p>	<p>Art. 79^k ¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.</p> <p>² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.</p> <p>³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.</p>	
<p>9. Bäume und Sträucher</p>	<p>Art. 79^l 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.</p> <p>² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.</p> <p>³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.</p>	
<p>10. Entzug von Licht und Sonne</p>	<p>Art. 79^m 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.</p> <p>² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.</p>	
<p>11. Benützung von Mauern an der Grenze</p>	<p>Art. 79ⁿ ¹ An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.</p>	
<p>12. Betreten des nachbarlichen Grundes</p>	<p>Art. 79^o ¹ 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.</p>	

Einwohnergemeinde Därli gen
BAUREGLEMENT

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

Einwohnergemeinde Därligen
BAUREGLEMENT

Anhang 7 Stichwortverzeichnis

Abbauzone Herbrig	55
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	9
Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzung	27
Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung	5-15
Allgemeines	1-4
An- und Nebenbauten	29
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	30
Archäologische Funde	67
Aufhebung bestehender Vorschriften	74
Ausnahmen	4
Ausnützung	40-42
Bahnareal, Bauten auf	54
Basis- und Detailerschliessung, Abgrenzung	9
Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- oder Radwegen	24
Bauabstand von öffentlichen Gewässern	25
Bauabstand vom Wald	26
Bauabstände	24-32
Baubeginn	5
Baubewilligung	5
Baubewilligungspflicht	5-7
Baubewilligungsverfahren	7
Baugestaltung	20
Baukommission	70
Bäume und Hecken	18
Baupolizeiliche Masse	56
Baupolizeiliche Vorschriften	16-45
Bauten auf Bahnareal	54
Bauweise	21-23
Bauzonen	48-55
Bedeutung, Zonenvorschriften	46
Besitzstandsgarantie	3
Besonderer Schutz	
- von Bauten	65
- von Naturobjekten	61
Besonnung, Belichtung	43
Bewilligungsfreie Nebenanalgen	5

Dachausbau, Dachgestaltung	37-39
Dachausbau	37
Dachgestaltung	38
Detail- und Basiserschliessung, Abgrenzung	9
Detailerschliessungsanlagen, Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung	12
Energie	44
Erschliessung	8-12
Erstwohnungsanteil	47
Firstrichtung, Gebäudestellung	23
Flachdachbauten	39
Gebäudeabstand	32
Gebäudehöhe	34-35
Gebäudestellung, Firstrichtung	23
Geltungsbereich	1
Gefahrengebiete	68
Gemeinderat, Zuständigkeiten	69
Gemeindeverwaltung	71
Geschosse	33
Geschosse, Gebäudehöhen und Proportionen	33-36
Gestaltung	16-20
Gestaltungsfreiheit	22
Gesundheit	43-45
Gewässer, Bauabstand von öffentlichen	25
Gewerbezone, G	50
Grenzabstand, Anlagen und Bauteile im	30
Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	28-31
Grünflächenziffer	41
Grünzonen	53
Hinreichende Erschliessung	8
Historische Verkehrswege	66
Inkraftsetzung	73
Kinderspielplätze	15
Landwirtschaftsbetriebe	46
Landwirtschaftszone LWZ	57
Landschaftsschutzgebiete	59-60
Lärmschutz	45
Näherbau	31
Neben- und Gemeinschaftsanlagen; Grundsatz	13
Nutzungsübertragung	42
Offene Bauweise	21
Ortsbildschutzgebiet	64

Parkflächen	14
Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	12
Proportionen	36
Quell- und Grundwasserschutzgebiete	63
Schutzgebiete/-objekte, Gefahrengebiete	58-68
Schutz und Gestaltung, Zonenplan	58
Schutz von Bauten, besonderer	65
Straf- und Schlussbestimmungen	72-74
Strassenunterhalt	10-11
Stütz- und Futtermauern, Terrainveränderungen	19
Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	19
Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen, Pflicht zum Erlass	12
Ueberbauungsziffer	40
Uferschutz	62
Umgebungsgestaltung	17-19
Umgebungsgestaltungsplan	17
Unbewohnte An- und Nebenbauten	29
Verfahren; Zuständigkeiten	7
Voraussetzungen, Befugnisse der Baupolizeibehörde	6
Vorbehalt anderer Vorschriften	2
Vorschriften, Aufhebung bestehender	74
Vorzeitiger Baubeginn	5
Wald, Bauabstand vom	26
Widerhandlungen	72
Wohnzone zweigeschossig, W2	48
Wohn- und Gewerbezonnen, zweigeschossig, WG2	49
Zonen für öffentliche Nutzungen	52
Zonen mit Planungspflicht ZPP Nr. 3	51
Zonenplan Schutz und Gestaltung, Bedeutung	58
Zonenvorschriften	46-68
Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane	69-71