

Einwohnergemeinde Lüscherz

**Teilrevision Baureglement (BMBV)**

**BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT**

*(BNR)*

4. April 2022

Mitwirkung

Legende:

Ergänzung aufgrund BMBV

~~Streichung aufgrund BMBV~~

Materielle Änderung

## Inhaltsverzeichnis

---

Abkürzungsverzeichnis	3
I. Geltungsbereich	4
II. Nutzungsvorschriften	5
III. Bauvorschriften	7
IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen	11
A. Allgemeine Vorschriften	11
B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes	14
V. Schutzgebiete und -objekte	15
VI. Gefahrengebiete	17
VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen	18
Anhang I Zonen mit Planungspflicht	
Anhang II Definitionen und Messweisen	
Anhang III Übersicht über die historischen Verkehrswege; Inventarkarte IVS	
Anhang IV Liste der in Kraft stehenden Überbauungsordnungen	
Anhang V Liste der schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar	

## Abkürzungsverzeichnis

---

BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung abrufbar unter <a href="http://www.sta.be/belex/d/">www.sta.be/belex/d/</a>
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts abrufbar unter <a href="http://www.ad-min.ch/ch/d/sr/sr.html">www.ad-min.ch/ch/d/sr/sr.html</a>
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 BSG 721.0
BauV	Kant. Bauverordnung BSG 721.1
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret BSG 725.1
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch BSG 211.1
KWaG	Kant. Waldgesetz BSG 921.11
KWaV	Kant. Waldverordnung BSG 921.111
LSV	Lärmschutzverordnung SR 814.41
NschG	Kant. Naturschutzgesetz BSG 426.11
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 BSG 732.11
SV	Stassenverordnung vom 29. Oktober 2008 BSG 732.111.1
WBG	Kant. Wasserbaugesetz BSG 751.11
ZGB	Zivilgesetzbuch SR 210

## I. Geltungsbereich

Sachlich	<p><b>Art. 1</b></p> <p><sup>1</sup> Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Lüscherz umfasst kommunales Planungs-, Bau- und Umweltrecht<sup>1</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, auf baubewilligungsfreie nur innerhalb von Schutzgebieten<sup>2</sup>.</p>
Räumlich	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
Spezialordnungen	<p><b>Art. 3</b></p> <p>Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor, soweit sie ausdrücklich davon abweichen<sup>3</sup>.</p>
Übergeordnetes Recht	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Zwingendes übergeordnetes Recht geht vor.</p> <p><sup>2</sup> Übergeordnetes relativ zwingendes oder dispositives Recht gilt, soweit das BNR davon nicht abweicht.</p>
Verhältnisse zwischen öffentlichem und Privatrecht	<p><b>Art. 5</b></p> <p>Die Vorschriften des BNR sind zwingend und es kann mit privaten Vereinbarungen nur davon abgewichen werden, sofern eine solche Möglichkeit vorgesehen ist<sup>4</sup>.</p>

---

<sup>1</sup> Weiteres kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht in Überbauungsordnungen (geltende ÜO's; Anhang IV), Abwasserreglement

<sup>2</sup> Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a Abs. 2 und 3 BauG; Art. 4 BewD. Baubewilligungsfreiheit s. Art. 1b Abs. 1 und 2 BauG; Art. 5 und 6 BewD und BSIG 7/725.1/1.1. Die Durchsetzung von zulässigen Bauvorschriften (Art. 67 Abs. 3 BauG) im Fall von baubewilligungsfreien Bauten erfolgt in aller Regel entsprechend Art. 1b Abs. 3 BauG. In Schutzgebieten und ausserhalb der Bauzone können auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig sein (Art. 7 BewD).

<sup>3</sup> S. Liste im Anhang IV

<sup>4</sup> S. Art. 17 BNR

## II. Nutzungsvorschriften

Wohnzone (W)	<p><b>Art. 6</b></p> <p><sup>1</sup> Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind zudem nicht störende Kleinbetriebe, sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, welche mit ihren Auswirkungen die Wohnnutzung nicht stören <sup>5</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II <sup>6</sup>.</p>
Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA)	<p><b>Art. 7</b></p> <p><sup>1</sup> Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und damit verträglichen, mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten<sup>7</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Nutzungen wie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Geschäfte, Büros und Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie nur mässige Auswirkungen verursachen;</li><li>- traditionelle Landwirtschafts- und Kleinbetriebe<sup>8</sup>.</li></ul> <p><sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III<sup>9</sup>.</p>
Mühlezone (MZ)	<p><b>Art. 8</b></p> <p><sup>1</sup> Die Mühlezone ist Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Einflüsse in anderen Zonen nicht zugelassen sind.</p> <p><sup>2</sup> Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal sind zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV<sup>10</sup>.</p>

---

<sup>5</sup> Als nicht störende Auswirkung betrachtet werden kann insbesondere ein Verkehrsaufkommen DIV von ca. 30. (Der durchschnittliche Tagesverkehr, DIV, entspricht einem Jahresdurchschnitt.) In der Regel Büros, Praxen, Ateliers, usw. Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist, erfolgt abstrakt. Es genügt, dass der Typ Bauvorhaben an sich in der Wohnzone störend wirkt um als nicht zonenkonform zu gelten. Ob es im konkreten Einzelfall tatsächlich stören würde, bleibt unbeachtlich.

<sup>6</sup> Art. 43 LSV

<sup>7</sup> Für die Beurteilung der Zonenkonformität gilt der Kommentar zu Art. 6 Abs. 2 analog

<sup>8</sup> Als mässige Auswirkungen betrachtet werden kann insbesondere ein DIV von ca. 250; der durchschnittliche Tagesverkehr, DIV, entspricht einem Jahresdurchschnitt.

<sup>9</sup> Art. 43 LSV

<sup>10</sup> Art. 43 LSV

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) "Campingplatz"	<p><b>Art. 9</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF "Campingplatz" sind für Passanten- und Residenzplätze bestimmt<sup>11</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Neben Zellen, Wohnwagen, Mobilhomes und dgl. sind die für den Betrieb erforderlichen Bauten wie Sanitäranlagen, Kiosk, Buvette, Geräte- und Büroräume sowie Wohnraum für an den Standort gebundenes Personal zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Eine feste Wohnsitznahme ist in der ZSF "Campingplatz" nicht zugelassen.</p> <p><sup>43</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II<sup>12</sup>.</p>										
Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)	<p><b>Art. 10</b></p> <p><sup>1</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Nutzungen zulässig<sup>13</sup>:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">A Mehrzweckanlage, Schulen, Turnhalle, Wohnun-</td> <td>ES II<sup>14</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">gen, Verwaltung, etc.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B Friedhof</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>C Schützenhaus</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>E Schulhäuser</td> <td>ES II</td> </tr> </table>	A Mehrzweckanlage, Schulen, Turnhalle, Wohnun-	ES II <sup>14</sup>	gen, Verwaltung, etc.		B Friedhof	ES II	C Schützenhaus	ES III	E Schulhäuser	ES II
A Mehrzweckanlage, Schulen, Turnhalle, Wohnun-	ES II <sup>14</sup>										
gen, Verwaltung, etc.											
B Friedhof	ES II										
C Schützenhaus	ES III										
E Schulhäuser	ES II										
Grünzonen	<p><b>Art. 11</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Grünflächen dienen der Freihaltung des Dorfbaches und des westlichen Dorfeingangs.</p> <p><sup>2</sup> Es sind keine Bauten zulässig.</p>										
Bauernhofzonen (BHZ))	<p><b>Art. 12</b></p> <p><sup>1</sup> In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone<sup>15</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III<sup>16</sup></p>										
Landwirtschaftszone (LWZ)	<p><b>Art. 13</b></p> <p><sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts<sup>17</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III<sup>18</sup>.</p>										

---

<sup>11</sup> Als Residenzen gelten Zelte, Wohnwagen, Mobilhomes und dgl., welche für eine Dauer von mehr als 6 Monaten eingerichtet werden sollen (Art. 29 Bst. c BauV). Residenzen sind baubewilligungspflichtig.

<sup>12</sup> ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

<sup>13</sup> Art. 77 BauG; Bauvorschriften s. Art. 16 BNR

<sup>14</sup> ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

<sup>15</sup> Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen Art. 24 ff RPG, Art. 40 ff RPV und Art. 81 ff BauG entsprechen.

<sup>16</sup> Art. 43 LSV

<sup>17</sup> Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

<sup>18</sup> Art. 43 LSV

### Art. 14

Zonen mit Planungspflicht ZPP

Die Rahmenbedingungen für den Erlass einer Überbauungsordnung in den ZPP 1 - 3 sind im Anhang 1 festgelegt.

## III. Bauvorschriften

### Art. 15

Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn/Arbeits-, Mühle- und Landwirtschaftszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Mindest- resp. Höchstmasse in Meter:

Zone		GT	GL	GH <sup>1</sup> Fh tr <sup>1)</sup>	GGH <sup>2</sup> Fh gi <sup>2)</sup>	kGakA	gGagA
WI	Wohnen	12.00	15.00	4.00	8.00	5.00	8.00
WII	Wohnen	-	<del>20.15.00</del>	6.50	10.50	5.00	8.00
WAI	Wohnen/Arbeiten	-	30.00	8.00 <sup>1)-4)</sup>	14.00	5.00	5.00
WAI <sup>19</sup>	Wohnen/Arbeiten	-	30.00	6.50	10.50	5.00	8.00
MZ	Mühlezone	-	30.00	7.50 <sup>3)</sup>	<del>11.50</del> 14.00	5.00	5.00
BHZ	Wohnen/Ökonomie	-	30.00	8.00 <sup>4)</sup>	14.00	5.00	5.00
LWZ	Die Dimensionen der zonen- und nicht zonenkonformen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund der anwendbaren Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bestimmt.						

<sup>1)</sup> Werden im ~~1. Vollgeschoss~~~~Erdgeschoss~~ Arbeitsräume untergebracht, deren lichte Raumhöhe 3 m übersteigt, erhöht sich die ~~Gebäudehöhe~~~~Fassadenhöhe~~ Fh tr entsprechend der Mehrhöhe, jedoch höchstens um 1.00 m.

<sup>2)</sup> Talseits erfolgt auf die zulässige ~~Gebäude~~ ~~Fassadenhöhe~~ Fh tr und Fh gi ~~und~~ ~~Gesamtgebäudehöhe~~ ein Zuschlag von 1.00 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %, von 1.50 m wenn sie mehr als 15 % beträgt.

<sup>3)</sup> ~~Für Silobauten gilt eine Höhe von max. 12 m.~~

<sup>4)3)</sup> ~~Landwirtschaftliche Silos 10 m~~

Abkürzungen<sup>20)</sup>:

GL = max. Gebäudelänge

GHFh tr = max. ~~Gebäudehöhe~~~~Fassadenhöhe~~ Fh traufseitig

GGHFh gi = max. ~~Fassadenhöhe~~ Fh giebelseitig ~~Gesamtgebäudehöhe~~

gGagA = mind. grosser Grenzabstand

kGakA = mind. kleiner Grenzabstand

ÜZ = max. Überbauungsziffer

<sup>19</sup> Eingefügt am 24. Januar 2011

<sup>20</sup> Definitionen und Messwesen s. Anhang II

Zone (ZSF)  
„Campingplatz“

<sup>2</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen "Campingplatz" gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Zonen ZSF	GL	GLFh tr	GGHFh gi	gGagA	kGakA	ÜZ <sup>21</sup>
Be-triebs-bauten	15.00	6.50	-	8.00	5.00	-
	-	-	3.00	1.50*	0.50	60%

\* Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen 3.00 m und gegenüber der Uferschutzzone gemäss Uferschutzplan mind. 1.50 m<sup>22</sup>.

**Abkürzungen<sup>23</sup>**

~~GL = max. Gebäudelänge~~  
~~GHFh = max. Gebäudehöhe~~  
~~GGHh = max. Gesamtgebäudehöhe~~  
~~gGagA = mind. grosser Grenzabstand~~  
~~kGakA = mind. kleiner Grenzabstand~~  
~~ÜZ = max. Überbauungsziffer~~

### Art. 16

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

ZöN	Gestaltung Bauten	Gestaltung Aussenraum
A	Neubauten entsprechend den baupolizeilichen Vorschriften der Zone WA <sup>24</sup> , wobei die Gebäudelänge frei ist.	Aussensportanlagen, Aufenthaltsbereiche, Abstellplätze
B	Bestehend / keine Neubauten	Erweiterung entsprechend bestehender Friedhofsanlage
C	Schützenhaus bestehend	Aussensportanlagen; Aufenthaltsbereiche; Abstellplätze
E	Baupolizeiliche Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA <sup>25</sup>	Schulhausplatz mit zweckmässiger Möblierung

### Art. 17

Grenzabstand  
a) Allgemein

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenzabstände untereinander mittels Dienstbarkeit<sup>1</sup>en oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei der Gebäudeabstand zu wahren ist.

<sup>2</sup> Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

<sup>3</sup> Bei fehlender Dienstbarkeit oder Vereinbarung erfordert ein Näherbau eine Ausnahmebewilligung<sup>26</sup>.

<sup>4</sup> Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, gelten die

<sup>21</sup> Definition Überbauungsziffer s. M. 96 BauV

<sup>22</sup> Uferschutzplan vom 23. Februar 1998

<sup>23</sup> ~~Art. 15 BNR~~

<sup>24</sup> Art. 15 BNR

<sup>25</sup> Art. 15 BNR

<sup>26</sup> Art. 26 oder 28 BauG



nachfolgenden Vorschriften.

b) Mindestabstände  
aa) ~~Hauptbauten~~  
Hauptgebäude **Art. 18** ~~Hauptbauten~~ Hauptgebäude halten gegenüber nachbarlichem Grund wenigstens die nach Zonen festgelegten Mindestabstände<sup>27</sup> ein.

bb) ~~Unbewohnte~~  
Klein- und Anbauten **Art. 19** ~~Baubewilligungspflichtige unbewohnte~~ Klein- und Anbauten<sup>28</sup> wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von mindestens 2 m<sup>29</sup>.

cc) ~~Bewohnte Klein- und Anbauten~~ **Art. 20** ~~Bewohnte Klein- und Anbauten wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von mindestens 3 m<sup>30</sup>.~~

cc)dd) ~~Unterirdische Bauten~~ Unterniveaubauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten **Art. 20**  
<sup>1</sup> Gegenüber nachbarlichem Grund wahren  
- ~~unterirdische Bauten~~ Unterniveaubauten oder ~~Bauteile~~ unterirdische Bauten,  
- Autoabstellplätze,  
- baubewilligungspflichtige Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotoppe und dgl.

in allen Zonen einen Mindestabstand von 1 m<sup>31</sup>.

<sup>2</sup> Fusswege, Hauszufahrten und dergleichen können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

**Art. 21**  
Grenzabstand von Zonengrenzen ~~Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.~~

Gebäudeabstand **Art. 22**  
<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.  
<sup>2</sup> Gegenüber ~~Bauten~~ Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes<sup>32</sup>.

<sup>27</sup> Art. 15 BNR; Definition s. Anhang II Ziff. 7.

<sup>28</sup> Definition und Abmessungen s. Anhang II 1.2.

<sup>29</sup> Art. 69 Abs. 3 BauG Fassung vom 28. Januar 2009. Baubewilligungsfreie Klein- und Anbauten s. Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD, BSG, Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSG 7/721.0/10.1: Definition Klein- und Anbauten s. Anhang II Ziff. 1

<sup>30</sup> ~~Abmessungen s. Anhang II Ziff. 1.3~~

<sup>31</sup> Art. 69 Abs. 3 BauG. Baubewilligungsfreie Schwimmbecken etc. s. Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD. Definition s. Anhang II Ziff. 1.34

<sup>32</sup> Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 8

**Art. 23**  
Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken  
Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken wahren Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen, etc.) einen Abstand von wenigstens 3 m<sup>33</sup>.

**Art. 24**  
Strassenabstände  
<sup>1</sup> Längs öffentlichen Strassen wahren Bauten und Anlagen folgende Abstände<sup>34</sup>:  
- gegenüber Kantonsstrassen mind. 5.00 m  
- gegenüber Gemeindestrassen mind. ~~3.605.00~~ m  
- gegenüber Fuss- und Radwegen mind. 3.00 m.

<sup>2</sup> Längs ~~Strassen der Detailerschliessung~~ Gemeindestrassen und Fuss- und Radwegen wahren Klein- und Anbauten<sup>35</sup> einen Abstand von mind. 2 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

#### IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

##### A. Allgemeine Vorschriften

**Art. 25**  
Grundsatz  
<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Stellung, Proportionen, Material und Farbgebung so auszubilden, dass zusammen mit dem Bestehenden eine gute Gesamtwirkung entsteht. Besonders strengen Anforderungen unterstehen Bauten und Anlagen, welche im äusseren Dorfbild in Erscheinung treten oder in der inneren Dorfstruktur eine prominente Lage einnehmen.

<sup>2</sup> Der Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes richtet sich nach besonderen Vorschriften<sup>36</sup>.

**Art. 26**  
Gebäudestellung  
<sup>1</sup> Längs der Strassen sind Bauten vorbehältlich Abs. 2 parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

<sup>2</sup> In Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

<sup>3</sup> Im Interesse einer harmonischen Eingliederung in die Umgebung kann die Baupolizeibehörde eine abweichende Gebäudestellung gestatten.

---

<sup>33</sup> Messweise s. Anhang II Ziff. 11

<sup>34</sup> Messweise s. Anhang II Ziff. 9.

<sup>35</sup> Messweise s. Anhang II Ziff. 9.

<sup>36</sup> Art. 39 ff BNR

<del>Kellergeschoss</del> Untergeschoss	<p><b>Art. 27</b></p> <p>Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. <del>Das Kellergeschoss darf im Mittel aller Fassaden den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen</del><sup>37</sup>.</p>
Farbgebung	<p><b>Art. 28</b></p> <p>Die Verwendung auffälliger Farben <del>(z.B. rein weiss)</del> oder Farbkombinationen an Fassaden ist untersagt.</p>
Dachgestaltung a) Form	<p><b>Art. 29</b></p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walmdächer oder mit einem Satteldach mit versetzten Dachflächen einzudecken.</p> <p><sup>2</sup> Die Dachneigung beträgt wenigstens <del>15</del><sup>30</sup>° und höchstens 45°.</p> <p><sup>34</sup> Auf Klein- und Anbauten sind Dächer mit einer Neigung von Höchstens 30° gestattet.</p> <p><sup>4</sup> Kleinbauteile mit den maximalen Fassadenhöhen <math>F_{h\ tr}</math> 3.0 m und <math>F_{h\ gi}</math> 4.50 m sowie einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 40 m<sup>2</sup> können Flach- oder Pultdächer aufweisen.</p>
b) Gestaltung	<p><b>Art. 30</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Satteldächern mit versetzten Dachflächen beträgt der Versatz höchstens 0.90 m<sup>38</sup>.</p> <p><del><sup>2</sup> Die Dächer weisen allseitig einen Vorsprung von wenigstens 0.80 m auf.</del></p> <p><sup>23</sup> Die Dächer dürfen seitlich nicht herabgezogen werden.</p>
c) Material und Farbe	<p><b>Art. 31</b></p> <p>Die Verwendung glänzender, rostender, auffälliger oder sonst wie störender Bedachungsmaterialien ist untersagt.</p>
d) <del>Dach</del> aufbauten / Dacheinschnitte	<p><b>Art. 32</b></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten, wie Gauben, Lukarnen und Dachflächenfenster, können je Dachfläche zusammengerechnet auf 50 % der Länge des obersten Vollgeschosses angebracht werden.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber Firstlinien und Giebelwänden wahren sie einen Abstand von mindestens 1 m<sup>39</sup>.</p> <p><del><sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</del></p>
Dachausbau	<p><b>Art. 33</b></p> <p>Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.</p>

<sup>37</sup> Graphische Darstellung im Anhang II Ziff. 4.2

<sup>38</sup> Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 6

<sup>39</sup> Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 5

Umgebung in Wohnzonen	<p><b>Art. 34</b></p> <p><sup>1</sup> In Wohnzonen ist die Umgebung zu begrünen, wobei die für Zufahrt, Haus- und Garageneingänge, bewilligte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ungedeckte Terrassen benötigte Flächen davon ausgenommen sind.</p> <p><sup>2</sup> Der Gebäudeumschwung kann nicht als offene, gewerbliche Lagerfläche genutzt werden.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 35</b></p> <p><sup>1</sup> Die Modellierung des Terrains und die Oberflächengestaltung sind so auszuführen, dass ein harmonischer Übergang zum Nachbargrundstück entsteht.</p> <p><sup>2</sup> Zufahrten, Haus- und Garageneingänge, Autoabstellplätze und ungedeckte Terrassen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.</p> <p><sup>3</sup> Werden Bäume, Hecken oder Büsche gepflanzt, sind <b>mehrheitlich</b> standortheimische Arten zu verwenden.</p>
Stütz- und Futtermauern a) gegenüber nachbarlichem Grund	<p><b>Art 36</b></p> <p><sup>1</sup> Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe sind <b>ausser bei Garageneinfahrten</b> nicht gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie <b>gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45° liegen in der Tiefe um mindestens 1.50m gestaffelt werden</b><sup>40</sup>.</p>
b) Stützmauern gegenüber öffentlichen Strassen	<p><b>Art. 37</b></p> <p><sup>1</sup> Entlang öffentlicher Strassen darf die Höhe von Stützmauern 1.50 m nicht übersteigen.</p> <p><sup>2</sup> Stützmauern können in der Höhe gestaffelt werden, sofern sie höchstens 2 Stufen bilden und in der Horizontale gemessen einen Abstand von mind. 2 m wahren<sup>41</sup>.</p> <p><sup>3</sup> An unübersichtlichen Stellen sind Höhe und gegebenenfalls die Staffelung zur Wahrung der Mindestsichtweiten anzupassen<sup>42</sup>.</p> <p><sup>4</sup> Stützmauern haben gegenüber dem Fahrbahnrand, wo ein solcher vorhanden ist, <b>ansonsten</b> gegenüber dem Gehwegrand, einen Abstand von 0.50 m zu wahren.</p>

---

<sup>40</sup> Messweise s. Anhang II Ziff. 10.1; vgl. auch Art. 79 h EGZGB

<sup>41</sup> Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 10.2

<sup>42</sup> 43 VSS-Norm SN 640090b

## B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes

### 1. Baudenkmäler

- Art. 38**
- Schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler
- <sup>1</sup> Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler, ~~sowie ausserhalb der Bauzone auch die geschützte Baugruppe Gurzelen~~<sup>43</sup>.
- <sup>2</sup> Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung richten sich nach kantonalem Recht<sup>44</sup>.

### 2. Ortsbildschutzperimeter

- Art. 39**
- Grundsatz
- <sup>1</sup> Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung des historisch, wertvollen Ortsbildes, insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Baudenkmäler.
- <sup>2</sup> Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Proportionen und Bedachung gut in das Ortsbild einzugliedern.
- <sup>3</sup> Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter Bauten gelten die gleichen Grundsätze.

- Art. 40**
- Baupolizeiliche Masse als Richtwerte
- <sup>1</sup> Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse als Richtwerte.
- <sup>2</sup> Sie sind an die in der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen<sup>45</sup>
- <sup>3</sup> Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt<sup>46</sup>.

- Art. 41**
- ~~Erweiterte Besitzstandsgarantie~~
- <sup>1</sup> ~~Bestehende Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters die den minimalen Grenz- und Gebäudeabstand unterschreiten, können unter der Einhaltung der zulässigen baupolizeilichen Bestimmungen der Höhen Fh tr und gi sowie der Gebäudelänge GL umgebaut, erneuert und im Sinne der erweiterten~~

<sup>43</sup> vgl. Liste im Anhang V; K-Objekte sind im Zonenplan als Hinweis aufgeführt.

<sup>44</sup> Art. 10 b und 10 c BauG: Veränderungen an schützenswerten und innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gelegenen schützenswerten Baudenkmälern müssen im Baubewilligungsverfahren der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorgelegt werden. An Baudenkmälern, welche entsprechend Art. 13 ff Denkmalpflegegesetz (DPG; BSG 426.41) mit Vertrag oder Regierungsratsbeschluss unter Schutz gestellt worden sind, können Veränderungen nur mit Zustimmung (Verfügung oder Amtsbericht) der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden (Art. 17 DPG). Sind die Baudenkmäler vor dem 1.1.2001 unter Schutz gestellt worden, erfolgt die Zustimmung immer mit Verfügung (Art. 32 Abs. 2 DPG).

<sup>45</sup> Als Messstab gelten die Mehrzahl der Baudenkmäler und deren Masse in der näheren Umgebung des Bauvorhabens

<sup>46</sup> Schützenswerte Objekte und erhaltenswerte innerhalb einer inventarisierten Baugruppe bedürfen zwingend der Beurteilung durch die kant. Denkmalpflege (Art. 10 c) Abs. 1 BauG).

Besitzstandsgarantie an ihrem ursprünglichen Standort abgerissen und wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die einzuhaltenden Brandschutzvorschriften. Innerhalb der vorgeschriebenen öffentlichen Strassenabstände ist die Zustimmung der Strasseneigentümer erforderlich.

<sup>2</sup> Mit der nachbarlichen Zustimmung können zudem bestehende Bauten unter Einhaltung der Bestimmungen gemäss Art. 41 Abs. 1 aufgestockt werden.

Dachform	<p><b>Art. 42</b></p> <p><sup>1</sup> <del>Hauptbauten</del> Hauptgebäude sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern von mind. 30° und max. 45° Neigung einzudecken.</p> <p><sup>2</sup> Auf An- und <del>Nebenbauten</del> Kleinbauten sind Dachneigungen mit mehr als 40° untersagt.</p>
Dachgestaltung/-material	<p><b>Art. 43</b></p> <p><sup>1</sup> Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln roter oder brauner Farbe zu bedecken.</p> <p><sup>2</sup> Sie haben allseitig einen Dachvorsprung von 0.80 m aufzuweisen.</p> <p><sup>3</sup> Sie dürfen nicht seitlich herabgezogen werden.</p>
Dachaufbauten und dgl.	<p><b>Art. 44</b></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gut in die Dachflächen einzupassen<sup>47</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>
Geschosszahl	<p><b>Art. 45</b></p> <p>Hauptgebäude haben zwei Vollgeschosse, <del>ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss</del>, aufzuweisen<sup>48</sup>.</p>

## V. Schutzgebiete und -objekte

Fliessgewässer und Bielersee	<p><b>Art. 46</b></p> <p><sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen<sup>49</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;</li><li>b. Schutz vor Hochwasser;</li><li>c. Gewässernutzung</li></ul> <p><sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer und den Bielersee ist im Zonenplan Gewässerraum mit Gewässerraumkorridoren (überlagernde Zone) festgelegt.</p> <p><sup>3</sup> Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und</p>
------------------------------	---

---

<sup>47</sup> Massgebend für Mass und die Anzahl Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist einzig die gute Einpassung in die Dachfläche.

<sup>48</sup> Definition s. Anhang II Ziff. 4.1

<sup>49</sup> Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.<sup>50</sup>

<sup>4</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>51</sup>

<sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.<sup>52</sup>

#### **Art. 47**

Hecken /  
Feldgehölze

<sup>1</sup>-Hecken und Feldgehölze sind im ganzen Gemeindegebiet in ihrem Bestand geschützt<sup>53</sup>.

<sup>2</sup> Das Ausreuten von Hecken und Feldgehölzen - periodisches, abschnittweises Auf-den-Stock-Schneiden ausgenommen<sup>54</sup> - ist untersagt<sup>55</sup>.

<sup>3</sup> Gegenüber Hecken und Feldgehölzen haben Bauten und Anlagen die regulatorischen Abstände zu wahren<sup>56</sup>.

#### **Art. 48**

Archäologie

<sup>1</sup> Betreffen Planungen und Bauvorhaben archäologische Schutzgebiete, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

<sup>2</sup> Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten, sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern unverzüglich zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

#### **Art. 49**

Historische

Die historischen Verkehrswege mitsamt ihren Kleinstrukturen sind

---

<sup>50</sup> Vgl. Art. 39 WBV und Art. 48 WBG

<sup>51</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- im Planerlassverfahren das AGR

- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

<sup>52</sup> Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

<sup>53</sup> Art. 27 NschG

<sup>54</sup> Art. 16 Abs. 2 NschV: Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach 5 Jahren. Grössere Bäume sind solange wie möglich zu erhalten.

<sup>55</sup> Art. 27 NschG; Ausnahmegesuche beurteilt der Regierungsrat/ die Regierungsrätin; Art. 27 Abs. 3 NschG; Art. 13 NschV

<sup>56</sup> Art. 22 BNR

Verkehrswege ungeschmälert zu erhalten<sup>57</sup>.

## VI. Gefahrenkarte

- Art. 50**
- Gefahrengebiete  
a) Grundsatz
- <sup>1</sup> Der Zonenplan Gefahrengebiete Perimeter A bezeichnet die Gefahrengebiete erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung; der Zonenplan Gefahrengebiete Perimeter B die Gefahrengebiete mit noch nicht bestimmter Gefahrenstufe.
- <sup>2</sup> Bei Gebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei<sup>58</sup>.
- <sup>3</sup> Bei Gebieten mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller auf die Gefährdung hingewiesen.
- Art. 51**
- b) Gefahrengebiete erheblicher Gefährdung (rot)
- In Gefahrengebieten erheblicher Gefährdung ist die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen untersagt.
- Art. 52**
- c) Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung (blau)  
aa) Grundsatz
- <sup>1</sup> In Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.
- <sup>2</sup> Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind nur zulässig, wenn die für das Bauvorhaben, seiner Zufahrt und Umgebung zur Gefahrenabwehr von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten erforderlichen Schutzmassnahmen technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind.
- Art. 53**
- bb) Besondere Massnahmen
- <sup>1</sup> In durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung sind keine ~~Kellergeschosse-Untergeschosse~~ zulässig.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Überflutung eines ~~Kellers-Untergeschosses~~ mit baulichen oder technischen Massnahmen ausgeschlossen werden kann.
- <sup>3</sup> Die Oberkante des fertigen ~~Bodens vom 1. VollgeschossesErdgeschosses~~ liegt wenigstens auf der Höhe der Quote **431.30 m ü.M.**
- Art. 54**
- d) Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb)
- <sup>1</sup> In Gefahrengebieten geringer Gefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig.
- <sup>2</sup> Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohem Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung<sup>59</sup>.

---

<sup>57</sup> Übersicht über die historischen Verkehrswege, Inventarkarte IVS im Anhang III

<sup>58</sup> Art. 22 Abs. 1 BewD; Tiefbauamt, Kreis III

59



e) Gefahrengebiete noch nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun)

**Art. 55**  
In Gebieten noch nicht bestimmter Gefahrenstufe gemäss Zonenplan der Gefahrengebiete Perimeter B sind die Bestimmung der Gefahrenstufe und u.U. die erforderlichen Schutzmassnahmen spätestens bei Einreichung des Baugesuches nachzuweisen.

## VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten

**Art. 56**  
Die Änderung des Baureglements und der Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

**Art. 57**  
1 Mit Inkrafttreten werden aufgehoben

- der Zonenplan und das Baureglement vom 9. Dezember 1993;
- Überbauungsplan Seestrasse -Süd vom 21.12.1985

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

---

Öffentliche Mitwirkung vom bis  
Kantonale Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom  
Öffentliche Auflage vom bis  
Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am  
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde Lüscherz

Silvia Mügeli                      Bernadette Haussener  
Gemeindepräsidentin              Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

Lüscherz, den

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

**Anhang I:  
Zonen mit Planungspflicht**

Nr. Bezeichnung	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung <del>(AZ)</del>	Gestaltungsgrundsätze	
				Bauten	Aussenräume
ZPP Nr.1 "Hafen"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingliederung von Bauten und Anlagen in Dorfbild und Uferlandschaft</li> <li>Gestaltung des Uferbereich zu öffentlichem Platz</li> <li>Festlegen von Massnahmen des Hochwasserschutzes</li> </ul>	Wohn-und Arbeitszone WA (Art. 7 BNR)	Gebäudelänge max. 30 m <del>Gebäudehöhe</del> Fassadehöhe-Fh tr max. 6.50 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegenüber seeseitiger Parzellengrenze Mindestabstand für Hochbauten: 15 m</li> <li>Gegenüber westseitiger Strassenzufahrt Mindestabstand: 2.50m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zufahrt von Westen ohne Beanspruchung Uferweg</li> <li>Offenlegung Dorfbach soweit nicht Querung für Zufahrten und Zugänge erforderlich</li> </ul>
ZPP Nr. 2 "Rebenweg"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltung des westseitigen Siedlungsrandes</li> <li>Schaffung einer Fusswegverbindung zur Riedmatte</li> </ul>	Wohnzone W (Art. 6 BNR)	Gebäudelänge max.18 m Fassadehöhe Fh tr <del>Gebäudehöhe</del> max.6.50 m Fassadehöhe Fh gi <del>Gesamt gebäudehöhe</del> max. 10.50 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauptgebäude liegen innerhalb der seeseitig verlängerten Zonengrenze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gliederung mittels Grünzonen</li> <li>Sammelplatz für Kehricht</li> </ul>
ZPP Nr. 3 "Seestrasse"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einpassung von <del>Gebäuden</del>Bauten in starke Hanglage</li> </ul>	Wohnzone W (Art. 6 BNR)	Gebäudelänge max.25.0 m Fassadehöhe Fh gi <del>Gebäudehöhe</del> max.13 m ab Seestrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenzabstand südlich: mind. 5 m</li> <li>Strassenabstand: mind. 2.50 m</li> <li><del>Haupt</del>-,Hauptgebäude, Klein- und Anbauten nur mit Flachdächern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgebungsgestaltung angepasst an Hanglage und Überbauung.</li> </ul>

## Einwohnergemeinde Lüscherz / Bau- und Nutzungsreglement

**Anhang II: Definition und Messweisen****Inhaltsverzeichnis**

1.	Gebäude, Klein - und Anbauten, etc. (Art. 18 + 19 BNR).....	21
2.	Gebäudelänge (Art. 15 BNR).....	23
3.	Fassadenhöhen (Art. 15 BNR).....	24
3.1	Fassadenhöhe tr .....	24
3.2	Fassadenhöhe gi.....	24
4.	Geschosse (Art. 45 BNR).....	26
4.1	Vollgeschoss .....	26
4.2	Untergeschoss .....	26
4.3	Dachgeschoss.....	26
5.	Dachaufbauten (Art. 31 BNR).....	27
6.	Satteldach mit versetzten Dachflächen (Art. 30 Abs. 1 BNR).....	26
7.	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise (Art. 15 und 17 ff BNR) .....	28
7.1	Kleiner Grenzabstand (kA).....	28
7.2	Grosser Grenzabstand (gA).....	28
8.	Gebäudeabstand (Art. 22 BNR).....	29
9.	Bauabstände vom öffentlichen Strassenraum (Art. 81 SG; Art. 23 BNR).....	29
10.	Staffelung von Stützmauern.....	30
10.1	Gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 35 BNR).....	30
10.2	Gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 36 BNR).....	30
11.	Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölz (Art. 22 BNR).....	30

## Anhang II Definition Messweisen

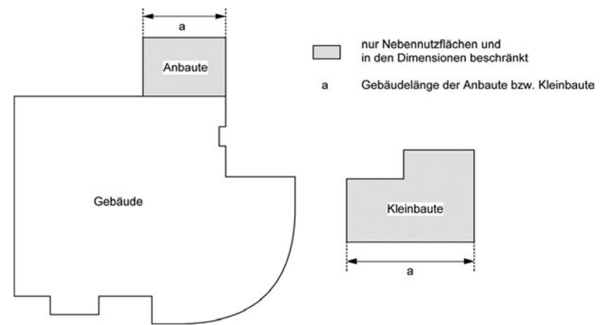
### 1. Gebäude, Klein – und Anbauten, etc. (Art. 18 + 19 BNR)

#### 1.1

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren, oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

#### 1.2

- Kleinbauteile sind bewohnte Teile des Hauptgebäudes mit maximalen Fassadenhöhen  $F_{h\ tr}$  3.0 m und  $F_{h\ gi}$  4.50 m sowie einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 40 m<sup>2</sup>. Bei Flachdächern mit Brüstungen und Geländer erhöht sich die maximale Fassadenhöhe  $F_{h\ tr}$  um die Brüstungs- oder Geländerhöhe jedoch nicht mehr als 1.50 m.

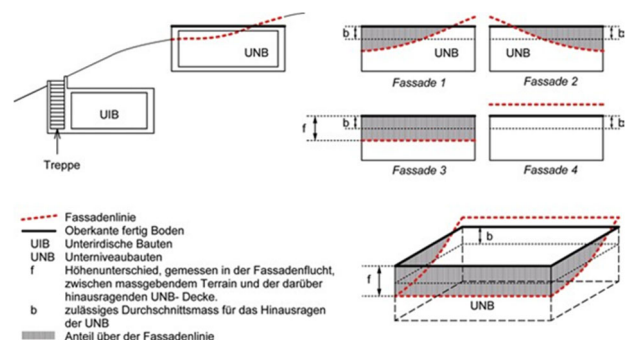


#### 1.3

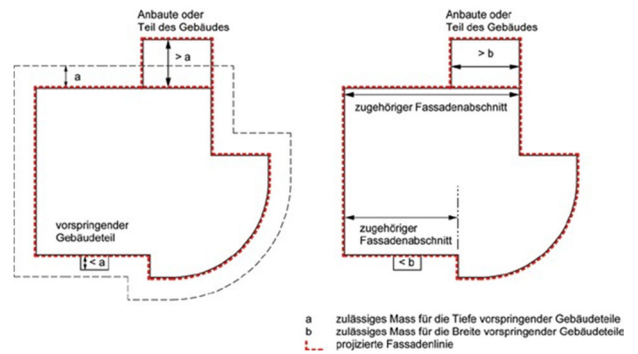
- Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- Die anrechenbare Gebäudefläche von An- und Kleinbauten darf maximal 40 m<sup>2</sup> betragen.
- Die Fassadenhöhe  $a$  beträgt maximal 3.00 m.
- Bei An- und Kleinbauten mit geneigten Dächern gilt eine maximale Fassadenhöhe  $F_{h\ gi}$  von 4.50 m.
- Bei Flachdächern mit Brüstungen und Geländer erhöht sich die maximale Fassadenhöhe  $F_{h\ tr}$  um die Brüstungs- oder Geländerhöhe jedoch nicht mehr als 1.50 m.

#### 1.4

- Unterniveaubauten (UNB) sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.
- Unterirdische Bauten (UIB) sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.



- Vorspringende offene Gebäudeteile<sup>60</sup> – Dachvorsprünge ausgenommen – ragen um höchstens 2.00 m über die Fassadenflucht hinaus und messen zusammengerechnet höchstens 50% des Fassadenabschnittes.<sup>61</sup>



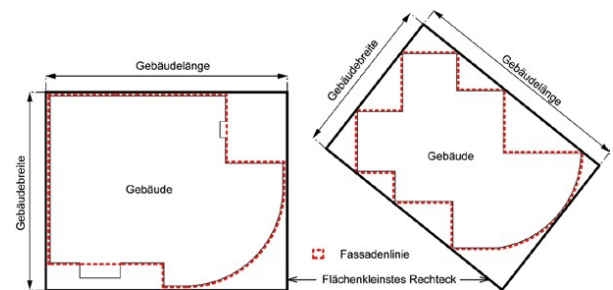
## 1.6

- Rückspringende Gebäudeteile<sup>62</sup> gelten als unbedeutend, wenn sie gegenüber der Fassadenflucht um höchstens 2.50 m zurückversetzt sind und zusammengerechnet höchstens 40 % des Fassadenabschnittes -messen.

## 2. Gebäudelänge (Art. 15 BNR)

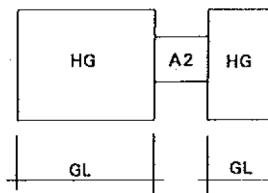
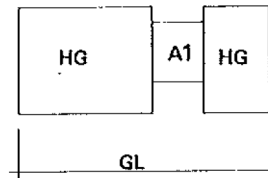
### 2.1

- Die Gebäudelänge ist die längste Seite des flächengrößten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschließt.
- Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile und Sitzplatzüberdachungen.



### 2.2

- Verbinden Anbauten Hauptgebäude, werden sie nicht angerechnet, wenn deren Länge wenigstens dem einzuhaltenden Gebäudeabstand entspricht.



HG	Hauptgebäude
A	Anbau: A1 > Gebäudeabstand A2 > Gebäudeabstand
GL	Gebäudelänge

### 3. Fassadenhöhen (Art. 15 BNR)

#### 3.1 Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$

##### 3.1.1

- Die Fassadenhöhe  $F_{h\ tr}$  ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der
  - dazugehörigen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der waagrechten Oberkante der traufseitigen Dachkonstruktion (für Steildächer).
  - dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (für Flachdächer).

##### 3.1.2

- In den durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung (blau) und bei Neubauten in der Zone WI, bei welchen das massgebende Terrain unter der Kote des 300-jährigen Hochwasserereignisses von 431.30 m ü.M. liegt, wird die Fassadenhöhe  $F_{h\ tr}$  ab dieser Kote gemessen. Die Fassadenhöhe  $F_{h\ tr}$  wird ab dem massgebenden Terrain gemessen, wenn dieses über der Kote von 431.30 m ü.M. liegt.

##### 3.1.3

- Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis 5.00 m Breite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

##### 3.1.4

- Die Fassadenhöhen  $F_{h\ tr}$  und  $F_{h\ gi}$  werden bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mind. je 2.50 m gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

##### 3.1.5

- Auf die zulässige Fassadenhöhe  $F_{h\ tr}$  ein Zuschlag von 1.00 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %, von 1.50 m wenn sie mehr als 15 % beträgt.

#### 3.2 Fassadenhöhe $F_{h\ gi}$

##### 3.2.1

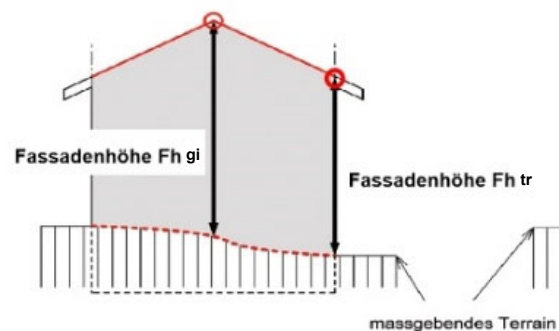
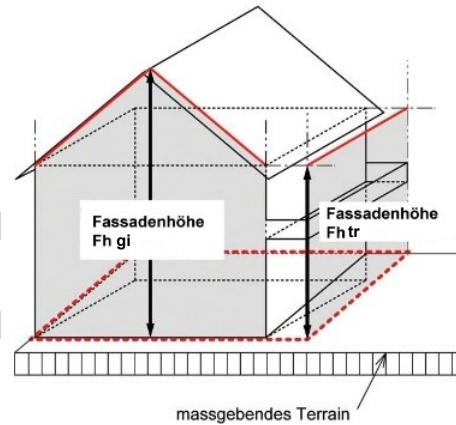
- Die Fassadenhöhe  $F_{h\ gi}$  ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

##### 3.2.2

- In den durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung (blau) wird die Fassadenhöhe  $F_{h\ gi}$  in der Zone WI bis zur Kote von 431.30 m ü.M. ab dieser Kote gemessen.

##### 3.2.3

- Technische Aufbauten, wie Kamine und Lüftungskanäle, welche die Firsthöhe-Fassadenhöhe  $F_{h\ gi}$  um höchstens 1 m überragen, bleiben unberücksichtigt.
- Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis 5.00 m Breite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.



### 3.2.4

- Auf die zulässige Fassadenhöhe  $F_h$  gi ein Zuschlag von 1.00 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %, von 1.50 m wenn sie mehr als 15 % beträgt.

## 4. Geschosse (Art. 45 BNR)

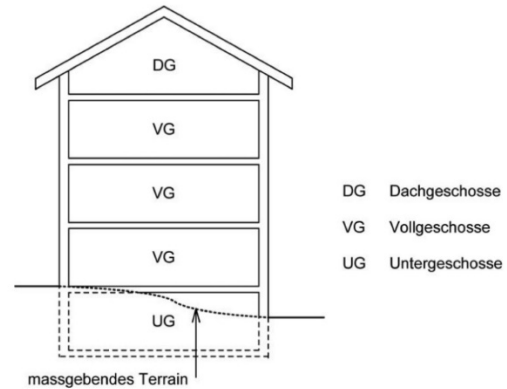
### 4.1 Vollgeschosse

#### 4.1.1

- Als Vollgeschosse gelten alle **Vollgeschosse** von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

#### 4.1.2

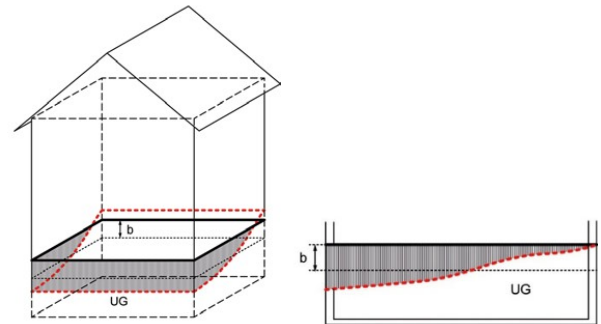
- Bei zusammengebauten Gebäuden **und beider** Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation **je um mindestens 2.50 m** gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.



### 4.2 Untergeschosse

#### 4.2.1

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel nicht mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

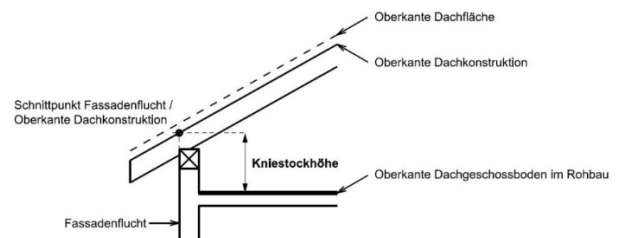


- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

### 4.3 Dachgeschosse

#### 4.3.1

- Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.50 m nicht übersteigen.
- Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschosses im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

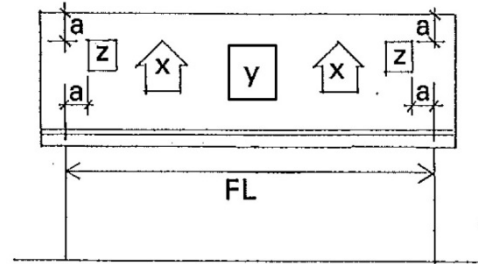




## 5. Dachaufbauten (Art. 31 BNR)

Maximal zulässige Breite

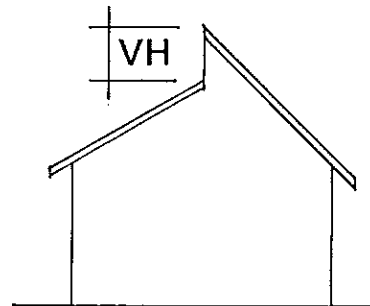
- $(Z + x + y + x + z) \cdot 100 / \text{Fassadenlinie} = \text{max. } 50 \% \text{ Fassadenlinie}$



x	Dachaufbauten
y	Dacheinschnitte
z	Dachflächenfenster
a	Mindestabstand
FL	Fassadenlänge

## 6. Satteldach mit versetzten Dachflächen (Art. 29 Abs. 1 BNR)

- Maximaler Versatz = 90 cm



VH: Versatzhöhe

## 7. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise Art. 15 + 17 BNR)

### 7.1 Kleiner Grenzabstand

#### 7.1.1

- Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.

#### 7.1.2

- Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

#### 7.1.3

- Er wird auf den Gebäudeseiten mit den kleinsten Fensterflächen gemessen.

#### 7.1.4

- Vorspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt soweit sie einen Grenzabstand von wenigstens 2.00 m einhalten.

#### 7.1.5

- Unbedeutende rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.

### 7.2 Grosser Grenzabstand

#### 7.2.1

- Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.

#### 7.2.2

- Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche gemessen.

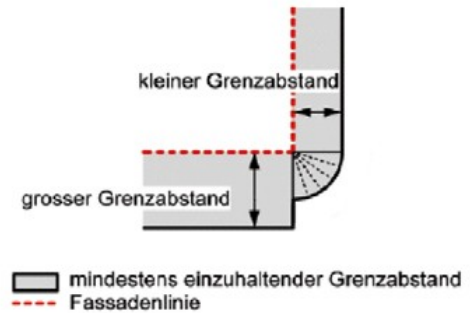
#### 7.2.3

- Kann die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche nicht eindeutig bestimmt werden (keine Fensterfläche grösser als 10%), bestimmt die Baupolizeibehörde, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand gemessen wird.

#### 7.2.4

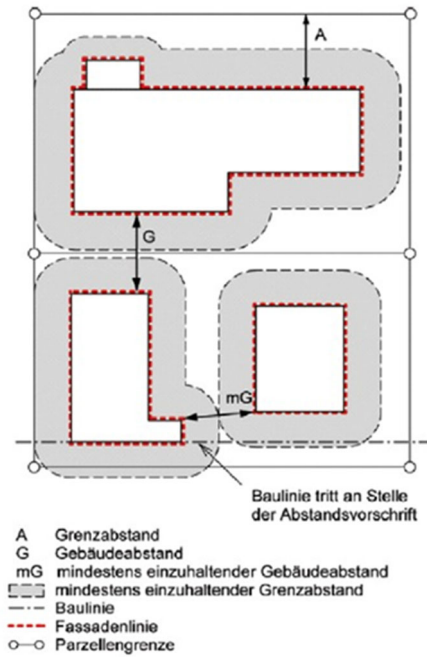
- Vorspringende und unbedeutende, rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.

### Kleiner und grosser Grenzabstand



## 8. Gebäudeabstand (Art. 22 BNR)

Der Gebäudeabstand (G) ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



## 9. Bauabstände von öffentlichen Strassen (Art. 80 SG; Art. 23 BNR)

### 9.1

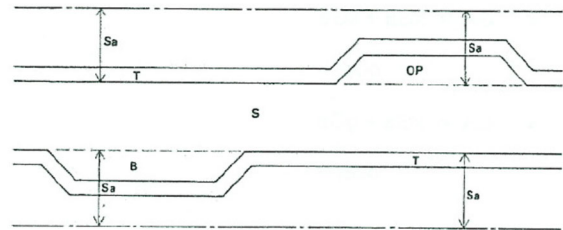
- Der Strassenabstand wird ab dem äussersten Fahr- bahnrand gemessen.

### 9.2

- Er beträgt gegenüber
  - Kanton-~~und Gemeinde~~strasse mind. 5 m
  - **Gemeindestrasse mind. 3.60 m**
  - Fuss- und Radwegen mind. 3 m

### 9.3

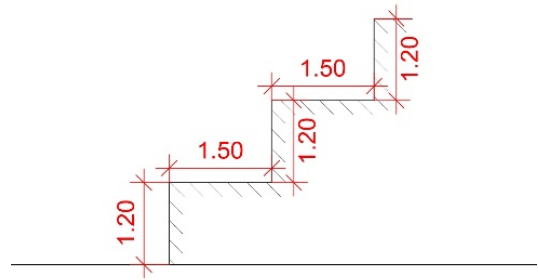
- Längs ~~Detailerschliessungsstrassen~~ **Gemeindestrassen und Fuss- und Radwegen** wahren Klein- und Anbauten einen Abstand von 2 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.



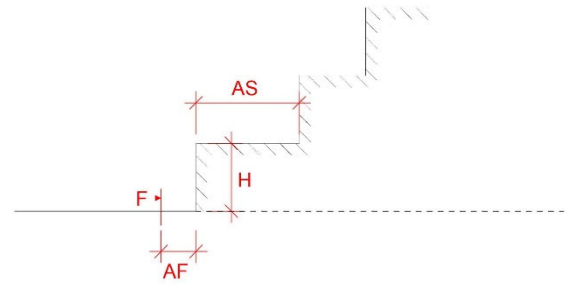
S	Strasse
T	Trottoir
OP	Öffentlicher Parkplatz
B	Bus
Sa	Strassenabstand

## 10. Staffelung von Stützmauern

### 10.1 Gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 35 BNR)



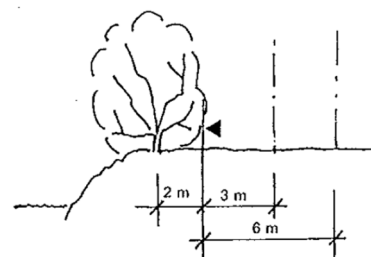
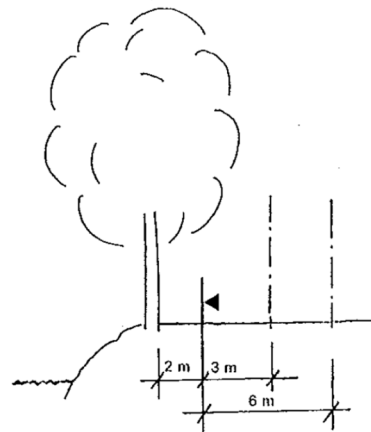
### 10.1 Gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 36 BNR)



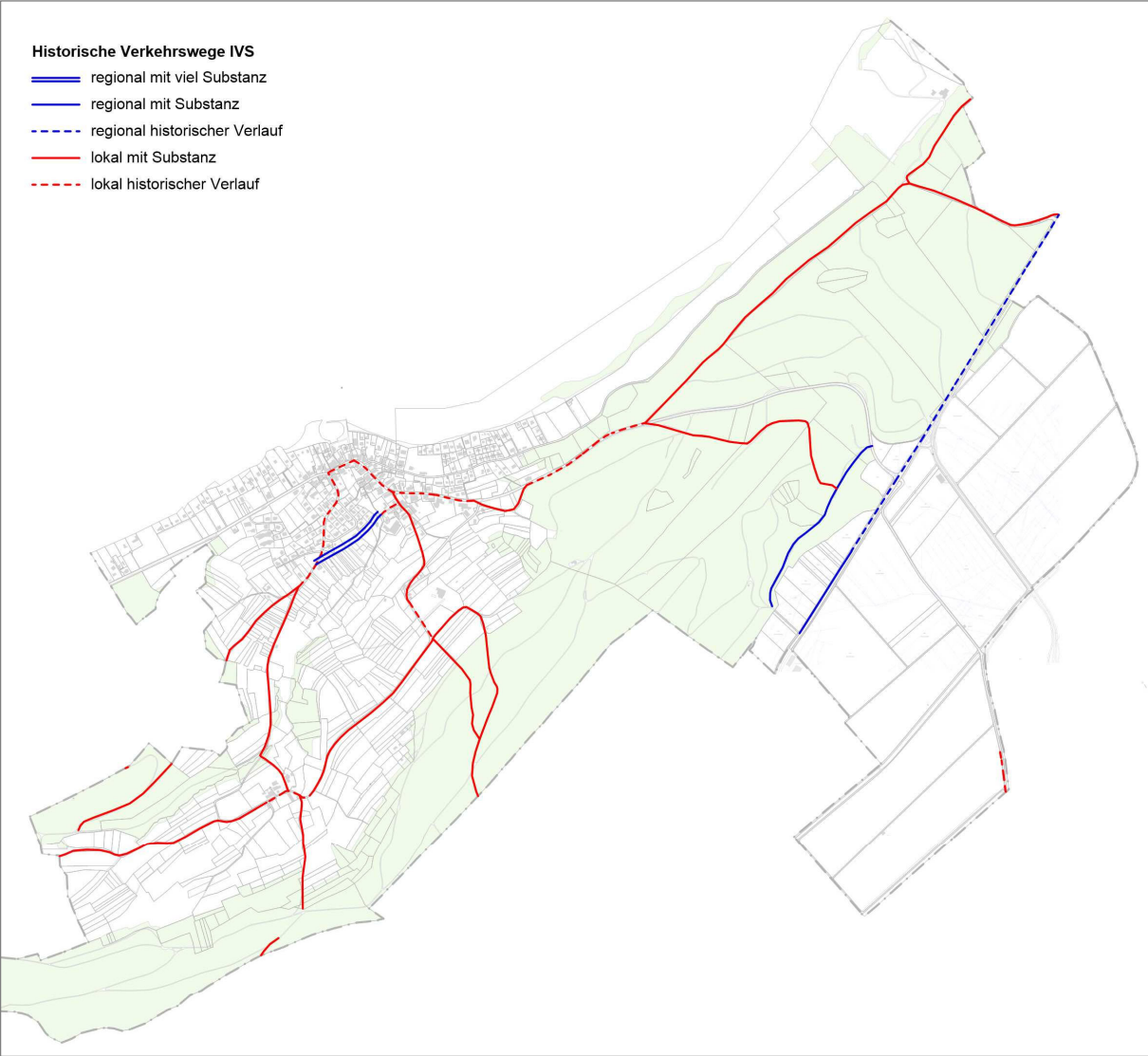
H	Höhe	Stützmauer max. 1.50 m
AF	Abstand von Fahrbahnrand	mind. 0.50 m
AS	Abstand bei Staffelung	mind. 2 m
F	Fahrbahnrand	

## 11. Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen (Art. 22 BNR)

- Der Abstand wird 2 m ab Stamm (bei Bäumen) oder Stock (bei Büschen) gemessen
- Der Abstand beträgt 3 m für unterirdische, 6m für oberirdische Bauten



**Anhang III: Übersicht über die historischen Verkehrswege; Inventarkarte IVS**



#### **Anhang IV: Liste der am 06.06.2019 in Kraft stehenden Überbauungsordnungen**

---

- Überbauungsplan „Gimmerten“ genehmigt am 22.06.1972
- Gestaltungsplan „Riedmatte“ genehmigt am 03.03.2009
- Überbauungsplan „Rebenweg“ genehmigt am 03.01.2005
- Uferschutzplan gemäss SFG genehmigt am 04.05.1999
  - Änderungen genehmigt am 15.03.2011, 10.12.2005,  
08.05.2002, 16.10.2001

## Anhang V: Liste der schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar

### Baudenkmäler des kantonalen Inventars (K-Objekte, im Zonenplan bezeichnet):

Obj.	Lage; Gebäude- / Parzellennummer	Gattung	Bewertung	
1	Am See / Parz. 1181/13	Öffentliche Hafenanlage	K	SCH
2	Baumgarten 2 / Parz. 237	Bauernhaus	K	ERH/SIT
3	Baumgarten 3 / Parz. 960	Bauernhaus	K	ERH
4	Hauptstrasse 29/ Parz. 1094	Gasthof "Drei Fische"	K	SCH
5	Hauptstrasse 33 / Parz. 358	Gasthof "Sternen"	K	ERH
6	Hauptstrasse 35 / Parz. 17	Unt. Schulhaus, ehem. Ofenhaus	K	SCH
7	Hauptstrasse 36 / Parz. 1008	Bauernhaus	K	ERH
8	Hauptstrasse 40 / Parz. 640	Bauernhaus	K	ERH
9	Hauptstrasse 45 / Parz. 86	Bauernhaus	K	ERH
10	Hauptstrasse 56 / Parz. 579	Bauernhaus	K	ERH
11	Hauptstrasse 63 / Parz. 994	Bauernhaus	K	ERH
12	Rebenweg 4 / Parz. 1060	Wohnhaus	K	ERH
13	Seestrasse 6 / Parz. 1042	Bauernhaus	K	ERH
14	Stutzstrasse 1 / Parz. 829	Bauernhaus	K	ERH/SIT
15	Stutzstrasse 5 / Parz. 983	Klein-Bauernhaus	K	ERH/SIT

**Schutzobjekte gemäss Art. 12 ff. Denkmalpflegegesetz**

### Baudenkmäler des kantonalen Inventars (K-Objekte, ausserhalb Zonenplan):

16	Gurzelen 1 / Parz. 222	Bauernhaus	K	ERH
17	Gurzelen 2 / Parz. 186	Bauernhaus	K	ERH
18	Gurzelen 3 / Parz. 509	Bauernhaus	K	ERH

### Übrige, im kantonalen Inventar aufgenommene Baudenkmäler:

19	Schattenwil 34 / Parz. 1097	Ferienhaus		ERH
20	Schattenwil 44/44 A / Parz. 1080	Ferienhaus		ERH
21	Schattenwil 52/ Parz. 1102	Ferienhaus		ERH
22	Schattenwil 60 / Parz. 1120	Ferienhaus		ERH
23	Schattenwil 64/ Parz. 1099	Ferienhaus		ERH
24	Seeboden 17 / Parz. 1081	Ferienhaus		ERH
25	Lüscherzstrasse 329 / Parz. 347	Wohnhaus		ERH

### Brunnen:

26	Hauptstrasse/ zwischen Parz. 280-356	Brunnen von 1775 bzw. 19.Jh.		ERH
27	Stutzstrasse / bei Parz. 416	Brunnen von 1838	K	ERH

Bewertungskategorien:

<b>K</b>	- Objekte des kantonalen Inventars
<b>SCH</b>	- Schützenswert
<b>ERH</b>	- Erhaltenswert
<b>SIT</b>	- Situationswert