

EINWOHNERGEMEINDE DÜRRENROTH



BAUREGLEMENT REVISION 2007 / 2008

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

25. JULI 2008


atelier schneider partner ag
büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19
Fax 034 420 19 18

www.schneider-partner.ch

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /
Sommattstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau

Email: schneider.partner.bu@bluewin.ch

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 1. Geltungsbereich; Bedeutung, Besitzstand	1
Art. 2 2. Vorbehalt anderer Vorschriften	
a) eidg./ kant. Erlasse	
Art. 3 b) Ausnahmen	2
Art. 4 3. Baubewilligung / Baubeginn	
a) Erfordernis	
b) Zuständigkeit	
c) Voranfrage	
d) Vorzeitige Baubewilligung	
Art. 5 e) Voraussetzungen; Befugnisse der Baukommission	3
f) Fachinstanz	
Art. 6 g) Umgebungsgestaltungspläne, Emmissionspläne	4
 B BAUVORSCHRIFTEN	
I Erschliessung	
	5
Art. 7 1. Erschliessung	
2. Abstellplätze	
 II Bauweise	
Art. 8 1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
Art. 9 2. Umgebungsgestaltung	6
3. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen	7
Art. 10 4. Baugestaltung	
a) Offene Bauweise	
b) Gebäudestellung	
 III Bauabstände	
	8
Art. 11 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen	
Art. 12 2. Bauabstand zu Gewässern, Waldabstand, Heckenabstand	
Art. 13 3. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen	9
Art. 14 4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
a) im Allgemeinen	

Art. 15	b) An- und Nebenbauten	12
Art. 16	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	
Art. 17	d) Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau	13
Art. 18	5. Gebäudeabstände	14

IV Gebäudelänge

Art. 19	1. Messweise	
---------	--------------	--

V Geschosse, Gebäudehöhe

Art. 20	1. Geschosszahl	
Art. 21	2. Gebäudehöhe	
	a) im Allgemeinen	
Art. 22	b) gestaffelte Gebäude am Hang	16
Art. 23	c) Gewerbebauten in der Gewerbezone	

VI Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 24	1. Gebäude mit Dachraum	
	a) Dachausbau	
Art. 25	b) Dachgestaltung	18
Art. 26	2. Dachaufbauten	19
	3. Sonnenkollektoren	20
	4. Antennen	
	5. Kamine	

C ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Art. 27	1. Nutzung der Bauzonen	
Art. 28	2. Landwirtschaftszone	21

II Bauzonen

Art. 29	1. Wohnzone W2	
Art. 30	2. Dorfzone D2, Kernzone K2	
Art. 31	3. Gewerbezone G	23
Art. 32	4. Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht	
Art. 33	5. Zonen mit Planungspflicht	24
	a) allgemeine Bestimmungen	

III Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport und Freizeitanlagen

Art. 34 1. Zonen für öffentliche Nutzungen

IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen 25

Art. 35 1. Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen

Art. 36 2. Landschaftsschutzgebiete

Art. 37 3. Gefahrengebiete 26

Art. 38 4. Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte

V Baumasse 27

Art. 39 1. Masse

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN

Art. 40 1. Gemeinderat 28

Art. 41 2. Baukommission

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 1. Widerhandlungen 30

Art. 43 2. Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE 31

ANHANG I Eidgenössische und kantonale Erlasse

II Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

1. Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand

¹ Das Baureglement (BR) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es ist als ergänzendes Recht für Gebiete mit genehmigter Ueberbauungsordnung anwendbar.

³ Beim Erlass von Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 73/88ff BauG) oder für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG) sind die in der baurechtlichen Grundordnung sowie im begleitenden Bericht zur Ortsplanung enthaltenen Grundsätze zu wahren.

⁴ Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach Art. 3,11, 82 BauG sowie Art. 67 SBG.
Bei Elementarereignissen gilt Art. 79d EG ZGB.

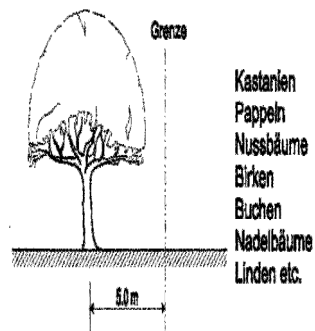
Art. 2

2. Vorbehalt anderer Vorschriften a) eidg./kant. Erlasse

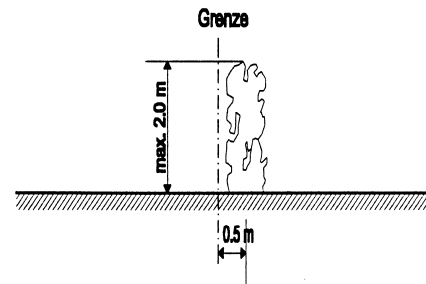
¹ Bei der Erstellung, der Aenderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im Baureglement genannten Vorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden.
(Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang I zusammengestellt.)

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79 I Einführungsgesetz zum ZGB zu beachten.

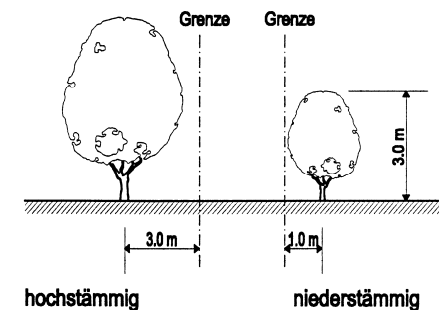
Zierbäume hochstämmig



Ziersträucher (einzeln gepflanzt)



Obstbäume



³ Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden. Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Art. 73 und 75 Strassenbaugesetz (SBG) zu beachten.

Art. 3

- b) Ausnahmen* Für die Erteilung von begründeten Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff und 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 und 100 ff BauV), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23, 24 RPG) massgebend.

Art. 4

- 3. Baubewilligung / Baubeginn*
- a) Erfordernis* ¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen, besonderen Bewilligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 1, Abs. 2 BauG) und des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegen.
- b) Zuständigkeit* ² Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeverfassung (GV) und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).
- c) Voranfrage* ³ Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand Plänen) an die Baukommission in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten geklärt werden. Dabei erteilt die Baukommission unverbindliche Auskünfte (Hinweis ohne Rechtscharakter). Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.
- d) Vorzeitige Baubewilligung* ⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1, Abs. 3 BauG, Art. 2 BewD sowie insbesondere Art. 5 BewD).

Art. 5

- e) *Voraussetzungen, Befugnisse der Baukommission*
- ¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievov; 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 Bauvorschriften (Teil B) und die Zonenvorschriften (Teil C) dieses Reglementes einhalten,
 - b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV, Art. 71 SBG), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 42 ff BauV) verfügen,
 - c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen,
 - d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehren zugunsten Behinderter (Art. 22 BauG und Art. 85 ff BauV) einhalten,
 - e) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung ausschöpfen. Erwünscht ist die Verwendung alternativer Energien, die Erstellung gemeinsamer Heizanlagen. Empfohlen wird bei Neubauten die Wärmedämmung nach Minergiestandard.
 - f) die massgebenden Bestimmungen der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung einhalten.
- ³ Die Baukommission ist befugt
- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD), insbesondere können die Baupolizeiorgane Fotomontagen, Modelle, Verputz- und andere Materialmuster anfordern,
 - b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 45 – 47 BauG, Art. 47 BewD),
- f) *Fachinstanz*
- c) zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Art. 6*g) Umgebungsgestaltungspläne, Emissionspläne*

¹ Sofern die Umgebung neu- oder wesentlich umgestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 4 und 5 sowie Art. 14 lit d BewD).

Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedung und Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück,
- c) Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.),
- d) wesentliche Bepflanzungen (Bäume, Grünflächen ...).

² Für Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten kann die Baukommission zusätzlich mit der Baueingabe Emissionspläne verlangen.

B BAUVORSCHRIFTEN

I Erschliessung

Art. 7

1. Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung (empfohlen mit Rückstauklappe) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn erstellt sein (Art. 7 BauG).

Für die Einteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist der Richtplan Erschliessung der Gemeinde massgebend.

² Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 7 BauG, den Artikeln 3 ff BauV, Art. 71 SBG und nach den rechtskräftigen Ueberbauungsordnungen.

In einem Ueberbauungsgebiet kann bis zur vollständigen Ueberbauung vorläufig auf die Strassenabschlüsse, nicht aber auf die Kofferung verzichtet werden.

2. Abstellplätze

³ Was die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder betrifft, sind die Artikel 49-56 BauV sowie Artikel 16-18 BauG massgebend.

⁴ Die Baukommission kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung, Begrünung und Organisation der Parkieranlagen machen.

⁵ Im Übrigen sind die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes zu beachten.

II Bauweise

Art. 8

1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten, Anlagen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften sowie Anlagen für die Energiegewinnung und den Fernseh- und Rundfunkempfang (Parabolspiegel) dürfen Landschafts-, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. (Art. 9 und 10 BauG, Art. 31 BauV)

² Bauten, Anlagen, Tiefbauten und die Umgebungsgestaltung sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Volumen, Lage, Proportion, Dach-, Kamin- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, in der Detailgestaltung (betrachtet vom öffentlichen Raum resp. Aussichts-lagen aus) sowie der Terrainveränderung so auszubilden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (bestehende Gliederungen von Häusern, Plätzen ...) gewahrt bleibt.

³ Dachflächenregenwasser muss bei Neubauten auf der Bauparzelle versickert werden, sofern dies technisch möglich ist.

⁴ Zum Schutz von Landschaften, Orts- und Strassenbildern kann im Baubewilligungsverfahren einer vorgesehene störende Baugestaltung die Baubewilligung verweigert werden (Art. 9 und 10 BauG sowie Art. 4 BewD).

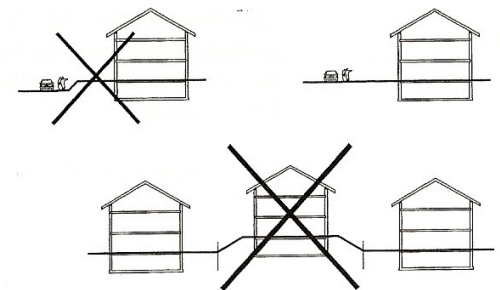
⁵ Auch muss die Baubewilligung verweigert werden, wenn die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV nicht eingehalten sind. Beschattungen durch Bauten, welche die Masse der Grundordnung einhalten, sind zu tolerieren.

Art. 9

2. Umgebungsgestaltung

¹ Bei der Erstellung von Wohn-, Gewerbe- oder Industriebauten ist die Baukommission befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen. Aussenräume sind als Grünräume zu gestalten. Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten.

² Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.



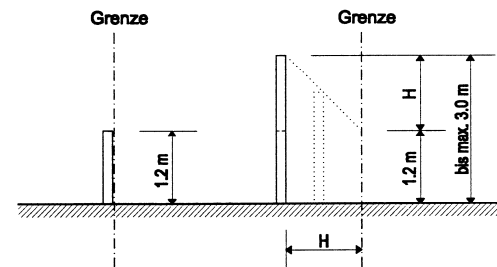
³ Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1,20 m werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

⁴ Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten zu wählen. Bepflanzungen, welche Träger von Krankheiten sein können (z.B. Gitterrost beim Wachholder) sollen gemieden werden. Von ansteckenden Krankheiten befallene Bepflanzungen müssen entfernt werden.

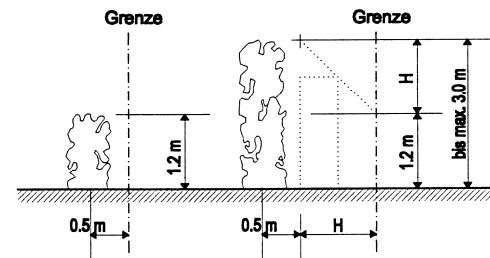
3. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen

⁵ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sowie Art. 73 und 75 SBG. Die Messweise richtet sich nach den folgenden Skizzen.

a) Mauern



b) Grünhecken



Siehe dazu auch die Skizzen in Art. 2 BR

⁶ Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Mauern und Einfriedungen einen Minimalabstand von 0,50 m von der Grenze einhalten.

Art. 10

4. Baugestaltung a) Offene Bauweise

¹ Sofern in Ueberbauungsordnungen nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 11 bis 18 BR, Art. 39 BR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 11 BR) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Artikel 75, Abs. 1 und 2 des Baugesetzes sowie Artikel 15 des Baureglementes.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

b) Gebäudestellung

³ Neubauten sind bei offener Bauweise rechtwinklig oder parallel zur Strasse zu stellen.

⁴ An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

⁵ Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

⁶ Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann die Baukommission eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

III Bauabstände

Art. 11

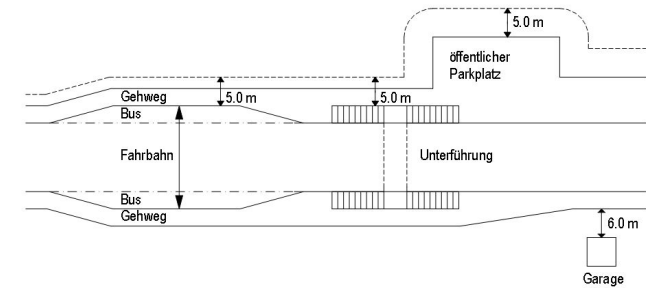
1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:

- | | |
|--|-------------|
| a) gegenüber Kantonsstrassen | min. 5.00 m |
| b) längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen | min. 3.60 m |
| c) längs Fusswegen und selbständigen Radwegen | min. 2.00 m |

² Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

³ Garagevorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 6 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand.



Art. 12

2. Bauabstand zu Gewässern, Waldabstand, Heckenabstand

¹ Vom Sohlenrand von Gewässern aus ist zum Schutz der Natur, der Landschaft und der Gewässer innerhalb der Bauzone ein Bauabstand für Hochbauten von 7 m, ausserhalb der Bauzone ein Bauabstand für Hochbauten von 10 m zu wahren. Fließgewässer dürfen weder eingedolt noch trockengelegt werden. Bestehende standortgerechte Bepflanzungen sind zu erhalten und durch die Grundeigentümer mit Bachanstoß nach den Weisungen der Baukommission zu pflegen. Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Notwendige Uferverbauungen sind naturnah auszuführen. Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG.

² Bauten in Waldesnähe haben den Waldabstand gemäss Kant. Waldgesetz einzuhalten.

³ Der Bauabstand von Hecken richtet sich nach dem Kant. Naturschutzgesetz und beträgt ausserhalb der Bauzone 10 m.



Art. 13

3. *Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen*

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des angrenzenden Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

² Bei der Ueberbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Ueberbauung.

Art. 14

4. *Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im Allgemeinen*

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 39 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

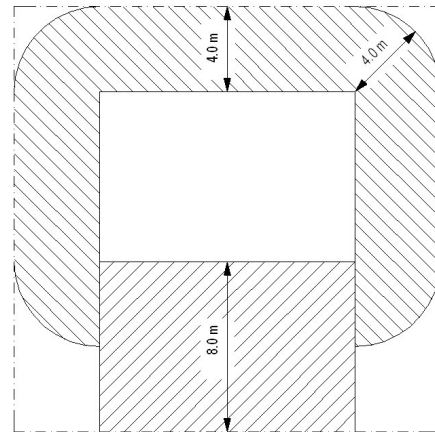
² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu den erwähnten Seiten und über Eck gemessen.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu ihr gemessen.

⁴ Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen (Längendifferenz der Seiten max. 10 %) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baukommission die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

⁵ In der Wohnzone W2, der Dorfzone D2 und der Kernzone K2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang oder über 15 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite.

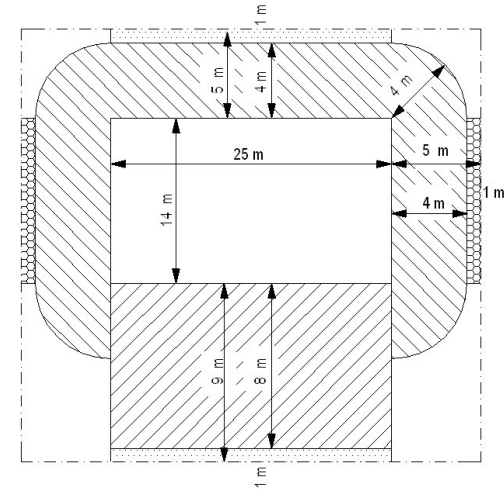
Gebäude ohne Mehrbreite und ohne Mehrlänge



- Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8.0 m)
- Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4.0 m)

1. Gebäude ohne Mehrlänge
und ohne Mehrbreite
(Grundabstände)

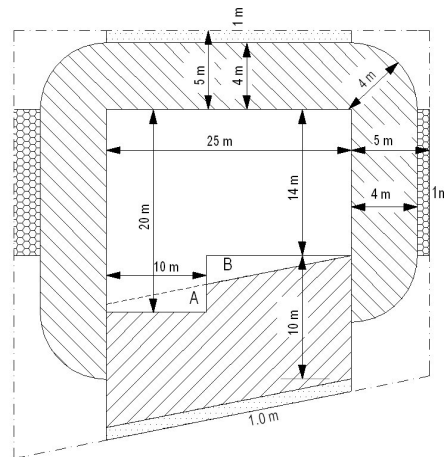
Gebäude mit Mehrbreite und mit Mehrlänge



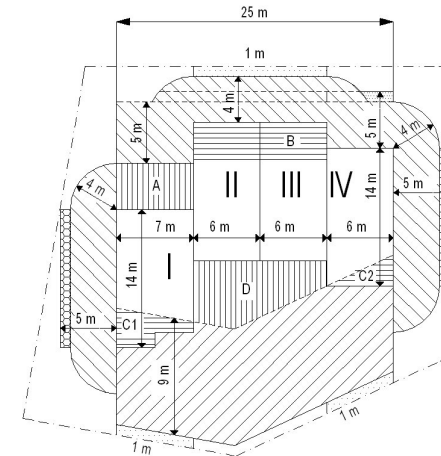
- Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8.0 m)
- Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4.0 m)
- Mehrlängenzuschlag
(1/10 der Mehrlänge
über 15.0 m)
- Mehrbreitenzuschlag
(1/2 der Mehrbreite
über 12.0 m)

Die schraffierten Flächen (inkl. Mehrlänge und Mehrbreite) dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen (Grenzabstand).

Winkelbau



-  Grosser Grenzabstand (z.B. in W2 = 8.0 m)
-  Kleiner Grenzabstand (z.B. in W2 = 4.0 m)
-  Mehrlängenzuschlag (1/10 der Mehrlänge über 15.0 m)
-  Mehrbreitenzuschlag (1/2 der Mehrbreite über 12.0 m)



-  Grosser Grenzabstand (z.B. in W2 = 8.0 m)
-  Kleiner Grenzabstand (z.B. in W2 = 4.0 m)
-  Mehrlängenzuschlag (1/10 der Mehrlänge über 15.0 m)
-  Mehrbreitenzuschlag (1/2 der Mehrbreite über 12.0 m)

Die Fläche A darf maximal gleich gross sein wie die Fläche B

- Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.
- Die Flächen C1 + C2 dürfen zusammen maximal gleich gross sein wie die Fläche D.
- Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (25 m) errechnet.
- Der westliche Gebäudeteil könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, (inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge), doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden.

Art. 15**b) An- und Nebenbauten**

¹ Für unbewohnte An- und Nebenbauten, genügt allseitig (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen) ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m², nicht übersteigen.

² Für bewohnte An- und Nebenbauten wie Gartenhallen, Wintergärten, gedeckte oder ungedeckte Schwimmbäder, Kaninchenställe und dgl., sowie kleinere landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, genügt allseitig (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen) ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 30 m² nicht übersteigen.

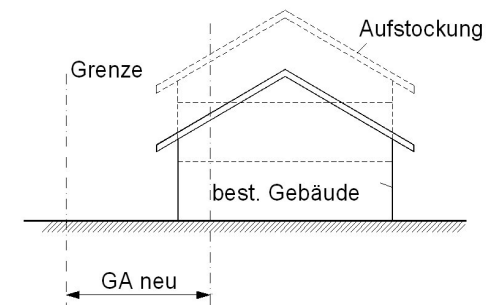
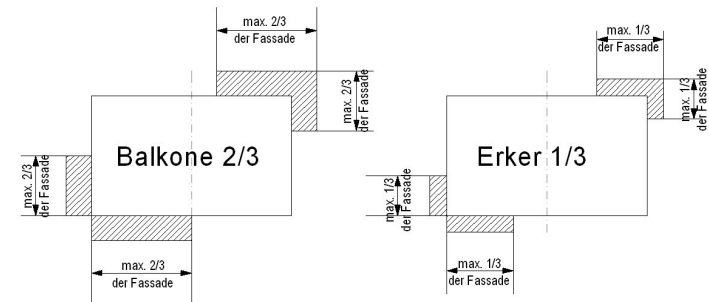
³ In der Landwirtschaftszone genügt ein allseitiger Grenzabstand von 3 m für unbewohnte betriebsnotwendige An- und Nebenbauten, wie Einstellräume, Lagerhallen und dgl., deren Gebäudehöhe 4 m und deren Grundfläche 300 m² nicht übersteigt. Gegenüber Wohnzonen müssen diese An- und Nebenbauten einen Abstand von min. 4 m einhalten.

Art 16**c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

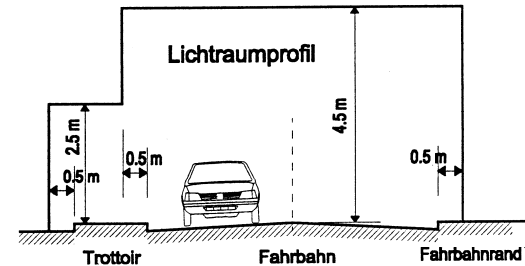
¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen bei Hauptbauten höchstens auf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge max. 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen. Erker dürfen höchstens auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge bis max. 1,00 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Bei An- und Nebenbauten nach Art. 15 BR dürfen ausschliesslich Vordächer max. 1 m in den Grenzabstand hineinragen.

³ Stockwerkaufbauten in der Flucht bestehender Gebäudemauern dürfen in den Grenzabstand hineinragen, sofern der Gebäudeabstand eingehalten werden kann.



³ Keine Bauteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.



⁴ Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Wenn die Fassade freigelegt ist oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist, muss bei dieser der kleine Grenzabstand eingehalten werden.

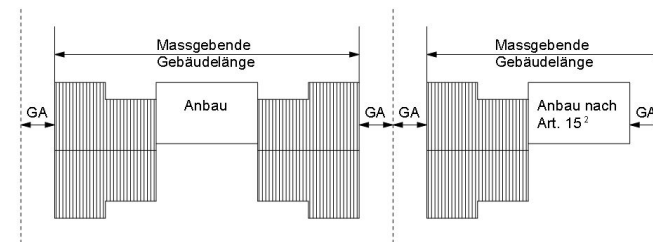
Art. 17

d) Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau

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 Artikel 10 BR sowie die Regelung für unterirdische Bauten gemäss Artikel 16 BR.

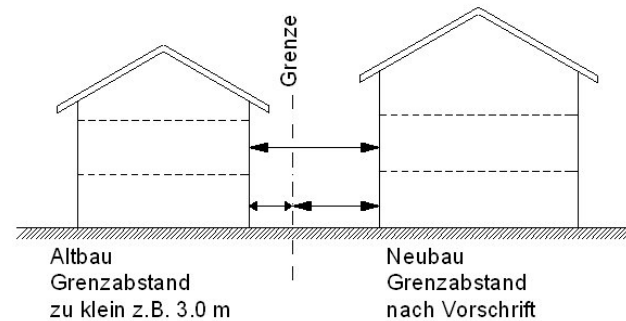
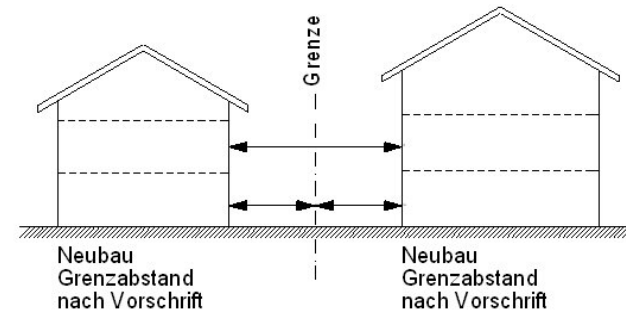
² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung zum Grenzanbau oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Artikel 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

³ Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Art. 39 BR) gestattet. Einseitige Anbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind (Art. 15¹ BR) werden nicht zur Gebäudelänge gerechnet.

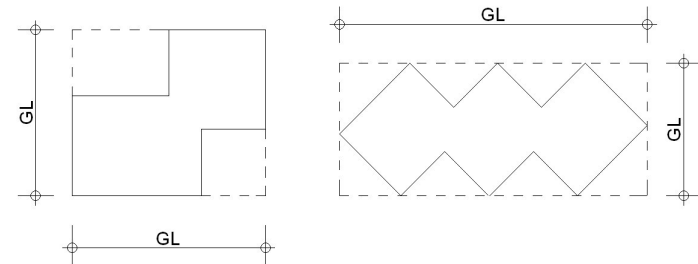


Art. 18

5. *Gebäudeabstände*
- ¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- ² Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 15 BR kann die Baukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2,00 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.
- ⁴ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Abstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen gemäss Artikel 75 des Baugesetzes frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit).

**IV Gebäudelänge****Art. 19**

1. *Messweise*
- ¹ Die Gebäudelänge der Gebäude und Gebäudegruppen (Art. 17 BR) ist auf die in Art. 39 BR festgehaltenen Masse beschränkt.
- ² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



V Geschosse, Gebäudehöhe

Art. 20

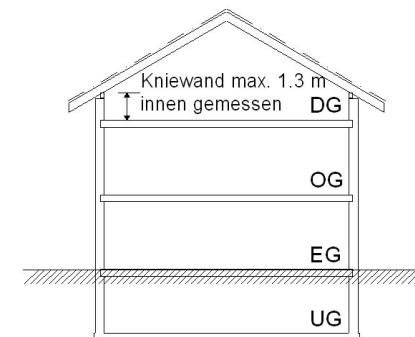
1. Geschosszahl

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es bei offener Bauweise im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge betragen.

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

⁴ Eine Kniewand im Dachgeschoss bis max. 1,30 m Höhe innen gemessen, vom Dachgeschossboden bis UK Dachsparren, ist zugelassen. Wird die vorgeschriebene Kniewandhöhe überschritten, zählt der Dachraum als Normalgeschoss.



In der Wohnzone W2
In der Dorfzone D2
In der Kernzone K2

Art.21

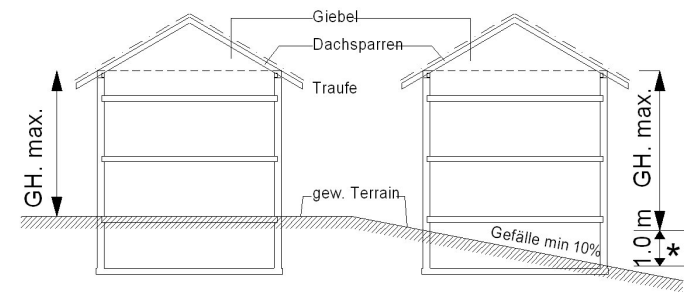
2. Gebäudehöhe a) im Allgemeinen

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.

Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten, Verladerampen und dgl. werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreitet.

² Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m, bei Fassaden mit dahinterliegenden Wohn- und/oder Gewerberäumen eine Mehrhöhe von 1,5 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.



a) In der Ebene

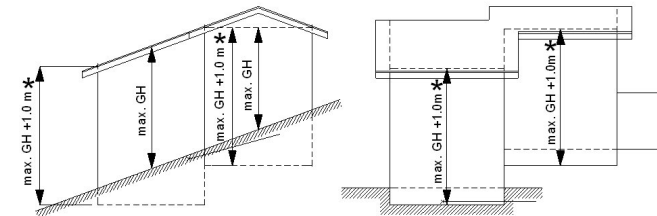
b) Am Hang

*) siehe dazu Art. 20.2

Art. 22

b) gestaffelte Gebäude am Hang

¹ Bei Gebäuden am Hang, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

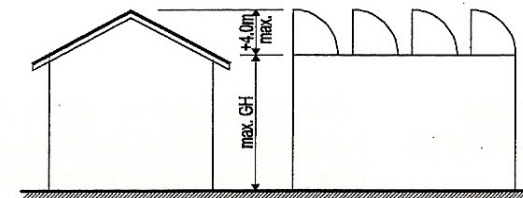


*) siehe dazu Art. 20.2

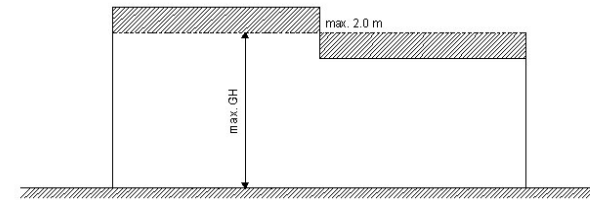
Art. 23

c) Gewerbebauten in der Gewerbezone G

¹ In der Gewerbezone G wird die Gebäudehöhe in Abweichung zu Artikel 21 wie folgt gemessen: Es gilt eine maximale Gebäudehöhe, welche von einem allfälligen Dachfirst (Schrägdächer, gewölbte Shedkonstruktion) sowie vom Flachdach um 4,00 m überragt werden kann. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten der Gebäudeflucht gemessen, ab gewachsenem Boden bis zum Schnittpunkt einer geneigten Dachfläche mit der Fassade oder bis oberkant Dachrand bei Flachdächern.



² Die Gebäudehöhe kann nach oben teilweise um maximal 2,00 m überschritten werden, wenn die restlichen Gebäudeteile entsprechend tiefer liegen (flächengleiche Kompensation in derselben Fassade.)



³ Folgende Dachaufbauten sind gestattet:

- Oberlichter, Kuppeln
- Rauch- und Lüftungskamine und dgl.
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Liftaufbaus.

⁴ Freistehende Kamine und andere Spezialbauten (Silobauten, Liftbauten und dgl.) bis zu einer Grundfläche von 30 m² dürfen die Gebäudehöhe um max. 4.00 m überschreiten.

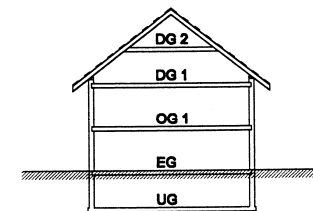
VI Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 24

*Gebäude mit
Dachraum
a) Dachausbau*

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist in allen Zonen im Dachraum auf maximal 2 Geschossen zulässig.

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



Art. 25

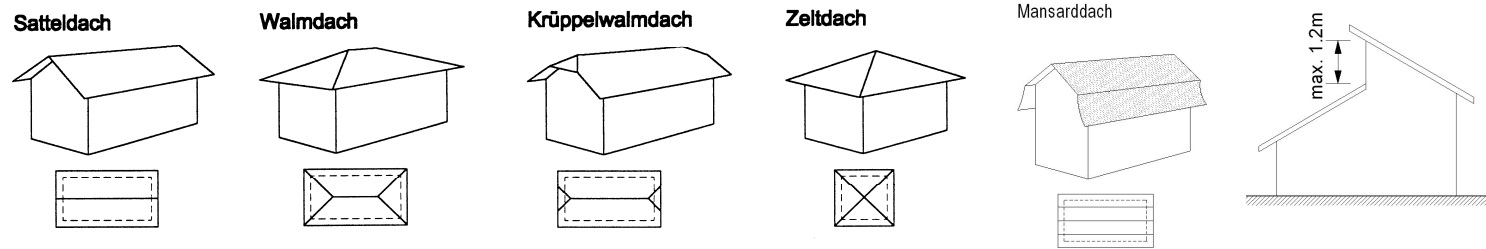
b) *Dachgestaltung* ¹ Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (eventuell mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltedächer erlaubt.

² Bei Hauptbauten sind abgesetzte Satteldachformen sowie Pultdächer ausserhalb der Kern- und Dorfzonen zugelassen.

Bei An- und Nebenbauten (Art. 15 BR) sind Pultdächer und Flachdächer erlaubt. Flachdächer sollen wenn möglich begrünt werden.

In der Dorfzone sowie der Wohnzone darf bei zweigeschossigen Hauptbauten ein Anteil von maximal $\frac{1}{3}$ der gesamten Grundfläche des Hauptbaus als eingeschossiger Bauteil mit einem Flachdach überdeckt werden.

In der Gewerbezone sind auch auf Hauptbauten Flachdächer zugelassen. (Art. 23 BR)



⁴ Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen muss in den Dorf- und Kernzonen 27° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 34° (alte Teilung) nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein.

In den übrigen Zonen sind Dachneigungen bis min. 20° (alte Teilung) erlaubt.

Pultdächer haben eine Neigung von $8 - 24^\circ$ (alte Teilung) aufzuweisen.

Integriert in landwirtschaftliche Hausgruppen darf die Dachneigung für Haupt- sowie für An- und Nebenbauten max. 45° betragen.

⁵ Die Dachvorsprünge der Schrägdächer müssen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, bei Hauptbauten mindestens aber 70 cm betragen.

⁶ Zur Dacheindeckung sind bei Hauptbauten rote, rotbraune bis dunkelbraune Tonziegel oder flacher brauner bis dunkelbrauner Faserzementschiefer zu verwenden.

Bei An- und Nebenbauten sowie bei reinen Gewerbe- und Industriebauten ist die Verwendung von gewellten Faserzementplatten möglich.

Zugelassen sind überdies alle Dacheindeckungsmaterialien, welche in der Farbe den erwähnten Materialien entsprechen.

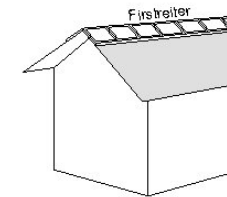
Art. 26**2. Dachaufbauten**

¹ Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

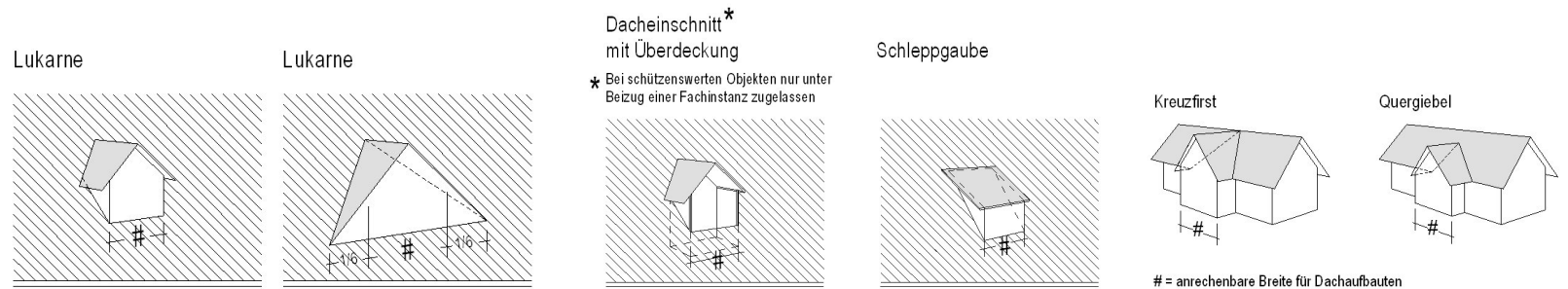
² Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen).

Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen. (Vgl. dazu Art. 24¹ BR).

³ Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge beanspruchen.



⁴ Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.



⁵ Die Bewilligung von Dachflächenfenstern und dgl. richtet sich nach Art. 64 BauV und Art. 5 des Bewilligungsdekretes.

3. *Sonnenkollektoren* ⁶ Sonnenkollektoren dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden, sofern die Bestimmungen von Artikel 8 BR eingehalten werden können.
Die Bewilligung von Sonnenkollektoren richtet sich nach Art. 6 des Bewilligungsdekretes.
4. *Antennen* ⁷ Für Antennenanlagen gelten die Bestimmungen von Art. 9 BauG, Art. 17 BauV und Art. 4 BewD.
5. *Kamine* ⁸ Neue Kamine haben den höchsten Gebäudeteil (z.B. Dachfirst) um min. 0,5 m, bei Flachdächern um min. 1,5 m zu überragen.

C ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Art. 27

1. Nutzung der Bauzonen

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung in den Bauzonen und in der Landwirtschaftszone (Art. 39 BR).

² Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Baureglementes bestehende Bauvolumen in den Bauzonen dürfen über das zulässige Mass nach Art. 39 BR hinaus voll ausgebaut werden, sofern die Vorschriften über Gesundheit, Ortsbildschutz, Abstellplätze, Spielplätze etc. eingehalten werden können.

³ Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Baugrundstücke weiterhin in der Bauzone verbleiben.

⁴ Der Gemeinderat kann von Grundeigentümern die in den Genuss von Planungsvorteilen kommen Infrastrukturbeiträge erheben.

⁵ Auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist angemessene Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden.

Die Sanierung bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen innerhalb der Bauzonen bleibt vorbehalten.

Art. 28

2. Landwirtschaftszone

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16ff, 22 und 24ff RPG) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

² In der Landwirtschaftszone gelten für nicht landwirtschaftliche Bauten dieselbe Masse wie in der Dorfzone D2 sowie für landwirtschaftliche Bauten dieselbe Masse wie in der Gewerbezone G. In der Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

³ Für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, sind die Abstände zu Wohn-, Dorf- und Kernzonen aufgrund von Emissionsplänen (Art. 6 BR) festzulegen.

⁴ Neue Zwinger, Ställe, Zucht-, Mastbetriebe mit Silobauten und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo diese bestehenden Bauernhausgruppen angegliedert werden können.
Standortbedingte Weideställe und Unterstände sind von dieser Regelung ausgenommen.

II Bauzonen

Art. 29

1. Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 ist für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

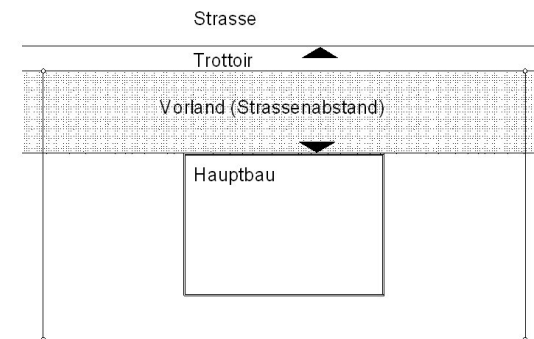
Art. 30

2. Dorfzone D2, Kernzone K2

¹ Die Dorfzone D2 sowie die Kernzone K2 umfassen Gebiete in denen vielfältigste Nutzungen erlaubt sind. Zugelassen sind Laden-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen.

Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzone D2 oder Kernzone K2 beeinträchtigen, sind untersagt.

Das Vorland ist bei Neubauten möglichst von Autoabstellplätzen freizuhalten. Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.



² Neubauten in der Dorfzone D2 sowie in der Kernzonen K2 haben insbesondere auf die benachbarten schützenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen.

Neu-, An-, Neben- und Umbauten haben die Merkmale der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden, Bezug zum Strassenraum). Die Bauten sind ins natürliche Terrain (ohne wesentliche Anpassungen) einzufügen.
- b) Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen),
- c) Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Material),
- d) Fassadengestaltung (Material, Form, Farbe, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen. An- und Nebenbauten in Glas, Metall oder Beton sind zugelassen),
- e) Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien).

Art. 31

3. Gewerbezone G

¹ In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Die Gebäudeabstände innerhalb der Gewerbezone richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.

Die übrigen baupolizeilichen Masse sind in Art. 39 BR festgelegt.

³ Bei Baugesuchen für Um- und Neubauten in der Gewerbezone prüft die Baukommission Auflagen zum Schutz der benachbarten Bebauung wie z.B. Baumreihen oder Heckenstreifen innerhalb der Bauparzelle des Baugesuchstellers.

Art. 32

4. Detailerschliessung, Ueberbauungs- ordnungspflicht

¹ Die Detailerschliessung in grösseren Bauzonen (min. 5 Bauten) wird mittels Ueberbauungsordnungen geregelt (Art. 88 ff BauG).

² Eine Ueberbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn die Detailerschliessung altrechtlich oder tatsächlich gesichert ist und im wesentlichen nicht mehr als noch die Hausanschlüsse erstellt werden müssen.

Art. 33**5. Zonen mit
Planungspflicht**

¹ Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind. (Im Sinne von Art. 93/94 BauG / Zuständigkeit: Gemeinderat).

² Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus. Die Kosten der Erschliessung innerhalb der Zonen mit Planungspflicht trägt der Grundeigentümer. Die im folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind wegweisend für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

a) allgemeine Bestimmungen

³ Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- c) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

III Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen**Art. 34****1. Zonen für öffentliche
Nutzungen**

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) können die bestehenden öffentlichen Anlagen ergänzt und erweitert werden. Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.

² Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Gebäudehöhe beträgt max. 10 m. Die Abstände richten sich nach Art. 13 BR. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.

IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Art. 35

1. Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen

¹ Die Klassifizierung der im Bauinventar im Anhang des Baureglementes sowie im Schutzplan aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen ist grundeigentümerverbindlich.

Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte sowie erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die in einer Baugruppe des Bauinventars (K-Objekte nach kantonalem Inventar) liegen, zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Denkmalpflege bei.

² Die im Schutzplan sowie im Bericht zur Ortsplanung von 1996 aufgeführten schützenswerten Objekte der Landschaft sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe (in aussergewöhnlichen Fällen unter Einbezug fachlicher Beratung) sind gestattet.

³ An die Kosten für aussergewöhnliche Pflege-, Unterhalts- und Schutzmassnahmen, die sich aus den Einschränkungen von Art. 36, Abs 1 und 2 ergeben, kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Mittel Beiträge leisten.

Art. 36

2. Landschafts- schutzgebiete

¹ Die im Schutzplan eingetragenen Gebiete stehen unter dem Schutz der Gemeinde.

² Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung exponierter Landschaftsteile von besonderem Wert im Sinne von Art. 86 BauG.

³ Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Grundsätzlich gilt in den Landschaftsschutzgebieten Bauverbot.

Art. 37**3. Gefahrengebiete**

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

² Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung wird empfohlen eine Voranfrage einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde zieht in diesen Gebieten zur Beurteilung der Baugesuche die kantonalen Fachstellen bei.

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen über Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung sinngemäss.

³ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmten Gefahrenstufen ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen. Auf die Darstellung der Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe wurde explizit verzichtet, womit für das gesamte Gemeindegebiet welches keiner Gefahrenstufe zugeordnet wurde die nicht bestimmte Gefahrenstufe gilt. Vorbehalten sind ausschliesslich die in den Zonenplänen bereits festgelegten Gefahrenstufen.

Art. 38**4. Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte**

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Baukommission und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Im Bereich der im Schutzplan eingetragenen archäologischen Schutzobjekte dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Absprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

V Baumasse

Art. 39

1. Masse

¹ Für die Bauzone gelten folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- fixen Geschossezahlen (GZ),
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	ES
W2	4 m	8 m	7 m	2	25 m	II
D2	4 m	6 m	8 m	2	30 m	III
K2	4 m	8 m	7 m	2	25 m	III
G	$\frac{1}{2}$ GH ¹⁾	---	9 m	---	---	IV

¹⁾ Mindestens aber 4 m

Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone sind in Art. 28 BR enthalten.

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN

Art. 40

1. Gemeinderat

¹ Soweit diese nicht der Baukommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:

- a) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist (dabei kann der Gemeinderat die Erteilung von Ausnahmebewilligungen an die Baukommission delegieren),
- b) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- c) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- d) die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften (Art. 122 BauV),
- e) die Ueberbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 32 und 33 BR).

² Der Gemeinderat beschliesst jährlich über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Art. 86 BauG) und weitere ortsplanerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung.

Art. 41

2. Baukommission

Die Aufgaben der Baukommission richten sich nach der Gemeindeverfassung (GV) und umfassen insbesondere:

- a) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...),
- b) die Antragstellung an den Gemeinderat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften als zuständige Baubewilligungsbehörde,
- c) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungstatthalter zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- d) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungstatthalter zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- e) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungstatthalter zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist.

- f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der Gemeindegeschreiber das Protokoll führt,
- g) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- h) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- i) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,
- k) die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungstatthalter,
- l) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen.

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42

1. *Widerhandlungen* 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) vom Richter geahndet.

Art. 43

2. *Inkrafttreten* ¹ Dieses Reglement tritt zusammen mit dem Zonenplan der Einwohnergemeinde Dürrenroth am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Es ersetzt die bisherigen Baureglements- und Zonenbestimmungen der Gemeinde Dürrenroth. Der Schutzplan aus dem Jahre 1996 bleibt unverändert in Kraft

² Mit der Genehmigung der gesamten baurechtlichen Grundordnung werden sämtliche noch bestehenden Überbauungsordnungen ausser Kraft gesetzt.

- Ueberbauungsordnung "Gärbihof" (13.03.1986)
- Ueberbauungsordnung "Allmend" (03.02.1987)
- Ueberbauungsordnung "Lindacker" (20.01.1993)
- Ueberbauungsordnung "Sparhof" (26.05.1999)
- Ueberbauungsordnung "Dorfacker" (23.09.1999)

Die zu diesen Überbauungsordnungen abgeschlossenen Erschliessungsverträge bleiben in Kraft.

³ Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt.

Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Uebrigen gilt Artikel 36 BauG.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung		vom	03.09.2007 bis 04.10.2007
Vorprüfung		vom	17.04.2008
Publikation	im Amtsblatt	vom	14.05.2008 (Nr. 20)
	im Amtsanzeiger	vom	15.05.2008 + 22.05.2008 (Nrn 20 + 21)
Öffentliche Auflage		vom	15.05.2008 bis 14.06.2008
Einspracheverhandlung			–
Erledigte Einsprachen			1
Unerledigte Einsprachen			0
Rechtsverwahrungen			1
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT DÜRRENROTH		am	13.05.2008
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE DÜRRENROTH		am	23.06.2008
Namens der Einwohnergemeinde	der Präsident	F. Gerber	_____
	der Sekretär	R. Wolf	_____
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: DÜRRENROTH		den	25.07.2008
	der Gemeindeschreiber	R. Wolf	_____
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG			
	mit Beschluss	vom	01.12.2008

ANHANG I

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

Stand November 2004

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)

- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (BSG 822.1)

- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBö, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Nachbarrecht und Privates Baurecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

ANHANG II

SCHÜTZENSWERTE UND ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER GEMEINDE DÜRRENROTH (Vg. Art. 35 BR sowie Schutzplan)

Begriff Baugruppen

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

Begriff schützenswert

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

Begriff erhaltenswert

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>RRB Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Besitzer</i>
Meibach	1		Stattliches Bauernhaus, 1853	Leuenberger Hans-Jörg
Meibach	1 A		Speicher, 1716	Leuenberger Hans-Jörd
Meibach	1 C		Wohnstock (alte Käseerei), 1901	Leuenberger Hans-Jörd
Meibach	2		Stattliches Bauernhaus, 1847	Stuker Johann
Meibach	3	1075	Bauernhaus, 1865	Schütz-Wüthrich Hans Peter und Barbara
Meibach	3 A		Speicher, 1748	Schütz-Wüthrich Hans Peter und Barbara
Schnydersgrabe	4		Stattliches Bauernhaus, 1861	Leuenberger-Hess Thomas und Susanne
Schnydersgrabe	4 C		Speicher, 1734	Leuenberger-Hess Thomas und Susanne
Breite	10		Bauernhaus, 1821	Zürcher Friedrich
Breite	10 A		Stöckli, 1801	Zürcher Friedrich
Breite	10 B		Speicher, 1738	Zürcher Friedrich
Schangeneich	30		Stattliches Bauernhaus, 1764	Rentsch Rudolf
Schangeneich	30 A	2316	Wohnstock, 1824	Rentsch Rudolf
Schangeneich	31		Stattliches Bauernhaus, um 1860, rest.1943	Rentsch Hans Ulrich und Niklaus
Schangeneich	31 C	1695	Küherhaus	Rentsch Hans Ulrich und Niklaus
Waltrigen	34		Bauernhaus, 1889	Egli Thomas
Waltrigen	38		Stattliches Bauernhaus, 1863	Käser Kaspar
Waltrigen	38 A		Speicher, Wagenschopf, 1738	Käser Kaspar
Waltrigen	38 B		Wohnstock, 1923	Käser Kaspar
Ober-Waltrige	40 B		Speicher, 1689	Mühlethaler Christian
Ober-Waltrige	41		Wohnhaus, Kern, 1756	Mühlethaler Christian
Ober-Waltrige	43		Stattliches Bauernhaus, 1893	Sommer Hans-Ulrich
Ober-Waltrige	43 A		Wohnstock, 1822	Sommer Hans-Ulrich

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>RRB Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Besitzer</i>
Ober-Waltrige	43 B		Speicher, 1610	Sommer Hans-Ulrich
Wolferdinge	45		Stattliches Bauernhaus, 1752	Ryser Peter
Wolferdinge	45 C / 45 B		Wagenschopf und Speicher, 2.Hälfte19.JH	Ryser Peter
Wolferdinge	46		Stattliches Bauernhaus, 1835	Jörg -Krähenbühl Silvia (Franz-Peter)
Chüemoos	48 A		Speicher, 1.Viertel 19.JH	Rentsch-Sommer Christian
Brunne	54		Stattliches Bauernhaus, 1838	Bracher Peter
Brunne	54 A		Wohnstock, 1826	Bracher Peter
Brunne	55		Stattliches Bauernhaus, 1857	Wanzenried-Ruch Urs
Brunne	55 B		Speicher, 1.Viertel 19.JH	Wanzenried-Ruch Urs
Brunne	56		Bauernhaus, 1778	Haldimann Johann
Eggisberg	64		Stattliches Bauernhaus, 1927	Leuenberger-Rickenbacher Paul
Goppemoos	66		Stattliches Bauernhaus, 1862	Sommer Jakob
Oberwald	72	2775	Wohnhaus, Wirtschaft mit Tanzsaal, 1762	Christen-Schwarz Gertrud
Fraumatt	78		Stattliches Bauernhaus, 1832	Flükiger Hans Peter
Fraumatt	78 B	1334	Speicher, 1724	Flükiger Hans Peter
Hälflige	86 B		Speicher, 1765	Minder Andreas
Feld	92 E		Speicher	Kauer Fritz
Feld	93	5503	Stattliches Bauernhaus, 1787	Hess Beat
Feld	93 A	5503	Wohnstock, 1792	Hess Beat
Feld	93 B	4335	Bauernhaus, 1888	Hess Beat
Feld	93 D		Speicher, 1805	Hess Beat
Feld	93 H		Schmiede, 1872	Hess Beat
Dagerdinge	97 A		Wohnstock, 1803	Frei Hans

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>RRB Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Besitzer</i>
Bannholz	104 B		Speicher, 1747	Sommer Ferdinand
Huebe	111 A		Stöckli, 1908	Flükiger Jürg
Huebe	111 B		Speicher, 1732	Flükiger Jürg
Huebe	113		Stattliches Bauernhaus, 1869	Brütsch-Rüegger Ruth
Huebe	113 A		Speicher, 1743	Brütsch-Rüegger Ruth
Huebe	113 B		Ofenhaus, 1792 (Ferienhaus)	Brütsch-Rüegger Ruth
Gärbihof	3		Stattliches Bauernhaus, 1803	Widmer-Rentsch Fritz und Rosmarie
Gärbihof	7	5740	Wohnhaus, 1792	Bigler-Rüegsegger Fritz und Gertrud
Müsle	117 A		Speicher, 1727	Flükiger Otto
Bahnhofstrasse	2		Stattliches Bauernhaus, 1792	Steffen Rolf
Mühlehof	128		Stattliches Bauernhaus, 1785	Flükiger-Käser Thomas
Müli	17		Mühle, 1758	Wechsler-Flükiger Luise
Dorfstrasse	19	3316	Wohnhaus (Sattlerei), 1788	Eggimann Peter
Dorfstrasse	21	2512	Kirche, Neubau 1486, Div. Umbauten	Kirchgemeinde Dürrenroth
Dorfstrasse	15		Pfarrhaus mit Holzschopf, 1785	Kanton Bern
Dorfstrasse	17		Gasthaus "Bären", Tanzsaal (Metzgerei) 1752?	Brogli René
Hueberhof	17	2797	Stattliches Bauernhaus, 1812, erneuert 1924	Flükiger Hans
Hueberhof	17 A		Wohnstöckli, 1774	Flükiger Hans
Hueberhof	17 B	2797	Speicher, 1770	Flükiger Hans
Schulhausstrasse	15		Gemeindehaus, 1925	Einwohnergemeinde Dürrenroth
Oberwaldstrasse	8		Stattliches Bauernhaus, 1836	Beer Christian
Chipf	3		Stattliches Bauernhaus, 1799	Rindlisbacher Paul