

BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Zwieselberg | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 23. Juni 2021
Zonenplan | **Baureglement** | Erläuterungsbericht

Die Änderung sind in **rot** gekennzeichnet.

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
Art. 1 Geltungsbereich	6
Art. 2 Vorbehalte	6
Art. 3 Besitzstandsgarantie	6
B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG	7
Art. 4 Baubewilligungspflicht/Baubeginn	7
Art. 5 Voraussetzung der Erteilung	7
C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	8
Bauabstände	8
Art. 6 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen	8
Art. 7 Bauabstand von öffentlichen Gewässern-Gewässerraum	8
Art. 8 Bauabstand vom Wald	9
Art. 9 Grenzabstand für Gebäude	9
Art. 10 Kleinere Gebäude	10
Art. 11 Bauabstand für An- und Nebenbauten Kleinbauten	10
Art. 12 Eingeschossige Gebäudeteile	10
Art. 13 Bauabstand für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	11
Art. 14 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand Vor- und rückspringende Gebäudeteile	11
Art. 15 Gebäudeabstand	11
Baugestaltung	12
Art. 16 Grundsatz	12
Art. 17 Dachgestaltung	12
Art. 18 Umgebungsgestaltung	13
Messweise	13
Art. 19 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	13
Art. 20 Gebäudelänge und -breite	13
Art. 21 Geschosse Vollgeschosse	14
Art. 22 Meteorwasser	15
Art. 23 Lärmschutz	15

D ZONENVORSCHRIFTEN	16
Art. 24 Wohnzone W2	16
Art. 25 Wohn- und Gewerbezone WG2	16
Art. 26 Bestehende Überbauungsordnung	16
Art. 27 Arbeitszone AZ	16
Art. 28 Landwirtschaftszone LW	17
Art. 29 Baupolizeiliche Masse	17
Objektschutz	18
Art. 30 Archäologische Bodenfunde	18
Art. 31 Verkehrswege von historischer Bedeutung	18
Art. 32 Ortsbildschutzgebiet	18
Art. 33 Baudenkmäler	18
Landschaft	19
Art. 34 Schutzzone Moos	19
Art. 35 Landschaftsschutzgebiet	19
Art. 36 Hecken und Feldgehölze	20
Art. 37 Einzelbäume	20
Art. 38 Fliessgewässer	20
Art. 39 Naturgefahren	20
E VERFAHRENSBESTIMMUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN	21
Art. 40 Baubewilligungsverfahren	21
Art. 41 Baukommission	21
F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
Art. 42 Widerhandlungen	22
Art. 43 Aufhebung bestehender Vorschriften	22
Art. 44 Übergangsbestimmung	22
Art. 45 Inkrafttreten	22
GENEHMIGUNGSVERMERKE	24
GENEHMIGUNGSVERMERKE TEIL-OP	25
ANHANG	27

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Graphische Darstellungen insbesondere zur Messweise verdeutlichen einzelne Artikel. Sie sind im Anhang zusammengestellt.
- ² Die Grundordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- ³ Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, sofern die Gemeinde besondere baurechtliche Regelungen (z.B. Überbauungsordnungen) erlassen hat.

Art. 2 Vorbehalte

- ¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen bleiben vorbehalten.
- ² Im Verhältnis unter Nachbarn gelten die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

*Übergeordnetes
Recht*

*Verhältnis zum
Privatrecht*

Art. 3 Besitzstandsgarantie

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

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

Art. 4 Baubewilligungspflicht/Baubeginn

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 1ff BauG, Art. 4ff BewD).

Art. 5 Voraussetzung der Erteilung

- ¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen nach Art. 2 BauG entsprechen.
- ² Insbesondere müssen sie:
 - a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden einhalten;
 - b. den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltgesetzgebung (USG, VO, LSV) entsprechen;
 - c. den Anforderungen der Orts- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, Art. 12f BauV) genügen;
 - d. über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7ff BauG, Art. 3ff BauV) und die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder verfügen (Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV).
- ³ Weitere Unterlagen (z.B. Modell, BGFGo-Berechnung (zur oberirdischen Geschossfläche zählen sämtliche Geschossflächen, die über dem massgebenden Terrain liegen), Bemusterung) zur Beurteilung des Bauvorhabens (Art. 15 BewD) können von der Baupolizeibehörde verlangt werden.
- ⁴ Für die Voraussetzung für Ausnahmegewilligungen ist Art. 26 BauG massgebend.

Verweis auf übergeordnete Gesetze

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Bauabstände

Art. 6 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

- ¹ Für Bauten und Anlagen gelten die folgenden Abstände:
 - a. an Kantonsstrassen 5.0 m ab Fahrbahnrand,
 - b. an Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeindegebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen 3,6 Meter ab Fahrbahnrand (Art. 80ff SG).
- ² Für Einfriedungen, Zäune, Pflanzen und Strassenreklamen gelten Art. 56 bis 58 Strassenverordnung (SV).
- ³ Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Art. 7 ~~Bauabstand von öffentlichen Gewässern Gewässerraum~~

~~† Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:~~

Kander	30.0 m (ausserhalb der Bauzone)
Glütschbach	7.0 m (innerhalb Bauzone), 12.5 m (ausserhalb Bauzone)
Kanderbächli	13.5 m (innerhalb Bauzone), 15.0 m (ausserhalb Bauzone)
Eingedolte Fliessgewässer	5.5 m ab Rohrachse (innerhalb und ausserhalb Bauzone)
Übrige Fliessgewässer	5.0 m

~~Der Bauabstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen:~~

~~² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren:~~

~~³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen:~~

~~⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Es ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung zulässig:~~

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- 5 Im Gewässerentwicklungsraum gelten die Bestimmungen des Gewässerraums, mit Ausnahme der Bestimmungen in Abs. 4.

Art. 8 Bauabstand vom Wald

- 1 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich min. 30.0 m.
- 2 Für ~~Bauten~~ Kleinbauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten, muss ein minimaler Waldabstand von 15.0 m eingehalten werden.

Art. 9 Grenzabstand für Gebäude

- 1 Bei der Erstellung von ~~Hauptbauten~~ Gebäuden, welche ~~den gewachsenen Boden mehr als 1.0 Meter überragen~~ im Mittel aller Fassaden um mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2629 GBR festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten.
- 2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. ~~Er bezeichnet die kürzeste waagrechte Verbindung der Umfassungsmauer und der Grundstücksgrenze.~~ Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite eines Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig bestimmt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.
- 4 Die Unterschreitung des Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG oder der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn (Näherbaurecht). Der reglementarische Gebäudeabstand darf dabei nicht unterschritten werden.

Allgemeines

*Kleiner
Grenzabstand*

*Grosser
Grenzabstand*

Ausnahmen

Art. 10 Kleinere Gebäude

¹ Kleinere Gebäude umfassen Hauptnutzflächen und sind freistehende Gebäude. Es gelten die folgenden Masse:

- a. Grenzabstand: 3.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 40.0 m²
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m

Art. 11 ~~Bauabstand für An- und Nebenbauten~~ Kleinbauten

~~Für bewohnte An- und Nebenbauten, die nicht der BGF angerechnet werden, wie gedeckte Sitzplätze, ungeheizte Wintergärten und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 4.0 m und Grundfläche 20.0 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m. Anbauten sind mit einem Gebäude zusammengebaut und werden an die Gebäudelänge angerechnet. Es gelten die folgenden Masse:~~

- a. Grenzabstand: 2.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 40.0 m²
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m

~~Bewohnte
Anbauten~~

² ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern die mittlere Gebäudehöhe 4.0 m und ihre Grundfläche projizierte Fassadenlinie 60 m² nicht übersteigt. Kleinbauten sind freistehende Gebäude und es gelten die folgenden Masse:~~

- a. Grenzabstand: 2.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 60.0 m²
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m

~~Unbewohnte
Anbauten
Kleinbauten~~

³ ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes ~~Nebengebäude~~ Kleinbaute angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 5.

~~Grenzbaurecht~~

Art. 12 Eingeschossige Gebäudeteile

¹ Eingeschossige Gebäudeteile umfassen Hauptnutzflächen, sind mit einem Gebäude zusammengebaut und werden an die Gebäudelänge angerechnet. Es gelten die folgenden Masse:

- a. Grenzabstand: 3.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 40.0 m²
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m

Art. 13 Bauabstand für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten, ~~Bauteile und Anlagen~~ dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze gebaut werden.
- ² Unterirdische Bauten, ~~Bauteile und Anlagen~~ sind solche, die mit Ausnahme der Erschliessung, Geländer und Brüstung vollständig vom Erdreich überdeckt sind unter dem massgebenden Terrain liegen. ~~Die dadurch entstehenden Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.0 m überragen.~~
- ³ Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Mittel aller Fassaden um höchstens 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Definition unterirdische Bauten

Definition Unterniveaubauten

Art. 14 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand Vor- und rückspringende Gebäudeteile

- ¹ ~~Vorspringende und offene Bauteile bei Hauptgebäuden wie Vordächer, Treppen, Lauben, Balkone und dgl. dürfen vom Grenzabstand aus gemessen höchstens 1.5 in den Grenzabstand hineinragen.~~
- ¹ Für vorspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Masse:
 - a. zulässige Tiefe max. 2.0 m
 - b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
 - c. Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.50 m
 - d. Ab der Fassadenflucht gemessen max. 1.2 m in den Grenzabstand hineinragend.
- ² Für rückspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Masse:
 - a. zulässige Tiefe max. 2.0 m
 - b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- ³ ~~Vorspringende und offene Bauteile~~ Gebäudeteile bei An- und ~~Nebengebäuden~~ Kleinbauten dürfen vom Grenzabstand aus gemessen höchstens 50 cm in den Grenzabstand hineinragen.
- ⁴ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB.

Art. 15 Gebäudeabstand

- ¹ Der Abstand zweier Gebäude wird gemäss Art. 23 BMBV geregelt. ~~muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, als läge eine Grenze zwischen ihnen.~~
- ² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. ~~Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.~~

Allgemein

Altrechtliche Bauten

Baugestaltung

Art. 16 Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich ins ländliche Dorfbild einfügen und eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Für die Beurteilung ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:
 - a. Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension der Baute oder Anlage;
 - b. Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
 - c. Gestaltung des Aussenraumes: Zufahrt, Parkierung, Bepflanzung, Terraingestaltung, usw..
- ³ ~~Neubauten~~Gebäude sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig dazu zu stellen. An Hängen sind die ~~Nebenbauten~~Kleinbauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.
- ⁴ Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Absatz 1, 2 und 3 nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

Beurteilungskriterien

Art. 17 Dachgestaltung

- ¹ Für ~~Hauptgebäuden~~Gebäude und kleinere Gebäude sind ausschliesslich symmetrische Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung muss mindestens 22°, maximal aber 45° betragen und die Firstrichtung muss parallel zur längeren Seite des Gebäudes verlaufen.
- ² Bei erhaltens- und schützenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% des darunterliegenden Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- ³ Die Dächer von An- und Kleinbauten sowie bewohnten eingeschossigen Gebäudeteilen sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Gebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren.
- ⁴ Bei ~~Nebenbauten~~Kleinbauten und eingeschossigen Gebäudeteilen sind zusätzlich Pultdächer zugelassen.
- ⁵ Bei ~~bewohnten An- und Nebenbauten~~Kleinbauten, wie überdeckte Sitzplätze, unbeheizte Gartenhallen, Wintergärten und dergleichen, bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m² sowie bei unbewohnten An- und Nebenbauten bis zu einer maximalen Grundfläche von 60 m² sind Flachdächer erlaubt. Flachdächer sind bei einer Grundfläche anrechenbaren Gebäudefläche von über 40.0 m² natürlich zu begrünen.
- ⁶ Zur Belichtung von Dachräumen sind Lukarnen, Dachschlepper und Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht gestattet. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 50% ~~derdes~~ darunterliegenden Fassadenlänge Fassadenabschnittes aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 1.0 m zum Dachrand und zur Firstlinie einzuhalten.
- ⁷ Technisch bedingte Dachaufbauten in der Arbeitszone von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Schornsteine unterliegen der LRV und sind von den Bestimmungen des BauR ausgenommen.

Art. 18 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie sich ins ländliche Dorfbild einfügt und mit dem Gebäude resp. der Anlage ein gutes Gesamtbild entsteht. Insbesondere sind Abgrabungen und Aufschüttungen zu minimieren.
- ² Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Kies- oder Mergelbelag u.ä.).
- ³ Bei der Umgebungsgestaltung von bewilligungspflichtigen **Neubauten** **Kleinbauten** ist der Baubewilligungsbehörde mit den Baugesuchsakten ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan gibt insbesondere Auskunft über das **gewachsene** **massgebende** und das projizierte Terrain der Parzelle und über die Anschlüsse an die Nachbarparzellen.

Messweise

Art. 19 ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe traufseitig**

- ¹ ~~Die Gebäudehöhe wird in der Fassade~~ **Die Fassadenhöhe traufseitig** ~~gemessen. Dies vom gewachsenen Boden (gemäss Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.~~ **Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.**
- ² ~~Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.~~ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des **gewachsenen Bodens** **massgebenden Terrains**, die innerhalb der **Falllinie** **Fassadenlinie** gemessen **innerhalb des Gebäudegrundrisses** wenigstens 10% beträgt.
- ³ Die zulässige **Gebäudehöhe** **Fassadenhöhe traufseitig** darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. **Abgrabungen für Hauszugänge und Garagenzufahrten bis 5.0 m Breite auf max. einer Fassadenseite werden nicht angerechnet.**

Messweise

*Nachträgliche
Abgrabungen*

Art. 20 **Gebäuelänge und -breite**

- ¹ ~~Als Gebäuelänge gilt die längste Fassadenseite eines Gebäudes. Unbewohnte An- und Nebenbauten werden angerechnet.~~ **Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Die Gebäudebreite ist entsprechend die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.**
- ² ~~Abgewinkelte und versetzte Bauteile werden senkrecht auf die Verlängerung der betreffenden Fassade projiziert und in die massgebende Gebäuelänge einbezogen (siehe Anhang 1, Beispiel B):~~

Art. 21 GeschosseVollgeschosse

- ¹ Als ~~GeschosseVollgeschosse~~ gelten ~~das Erdgeschoss und die Obergeschosse~~: alle Geschosse eines Gebäudes mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.
- ² ~~Das Kellergeschoss gilt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt.~~ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- ³ Das Dachgeschoss gilt als ~~GeschossVollgeschoss~~, wenn die ~~KniewandhöheKniestockhöhe in der Fassadenflucht~~, gemessen von oberkant ~~Dachgeschossfußboden bis oberkant Dachsparren gemessenes~~ Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion, ~~1.2 m~~ 1.5 m überschreitet.
- ⁴ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist eingeschossig zulässig.

Weitere Vorschriften

Art. 22 Meteorwasser

Für die Versickerung des Meteorwassers ist der Versickerungsplan des Generellen Entwässerungsprojektes (GEP) massgebend.

Art. 23 Lärmschutz

Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend. Art. 27ff enthalten die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen.

D ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 24 Wohnzone W2

- ¹ Die Wohnzone W2 ist der Wohnnutzung vorbehalten.
- ² Zugelassen sind nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie kleine landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen von Art. 90 BauV.

Art. 25 Wohn- und Gewerbezone WG2

In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind ~~Wohnbauten~~Gebäude für das Wohnen sowie ~~Bauten~~Gebäude mit mässig störenden Betrieben zugelassen.

Art. 26 Bestehende Überbauungsordnung

- ¹ Es gilt die Überbauungsordnung Hubel vom 31. Oktober 1984.
- ² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 27 Arbeitszone AZ

Es sind Bauten und Anlagen gestattet, die insbesondere der pyrotechnischen Produktion, Lagerung, Aufsicht und Verwaltung dienen.

Art. 28 Landwirtschaftszone LW

- ¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des kantonalen Baugesetzes (Art. 80ff).
- ² Für nicht landwirtschaftliche **BautenGebäude** gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone (WG2).
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 29 Baupolizeiliche Masse

- ¹ Für die Bauzonen gelten die folgenden Baupolizeilichen Masse:

	gGa	kGa	Gl	GtGb	GhFhtr	GzVG	ES
W2	8 m	4 m	25 m	-	78.5 m	2	II
WG2	8 m	4 m	40 m	20 m	89.5 m	2	III
AZ	-	-	-	-	+213.5 m	-	III

gGa = grosser Grenzabstand

kGa = kleiner Grenzabstand

Gl = Gebäudelänge

GtGb = GebäudetiefeGebäudebreite

GhFhtr = Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufs.

GzVG = Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

- ² Die Bauzone der Parzellen Nr. 21/43/149/150/377 sowie die W2 innerhalb der Parzelle 174 sind von Kulturland innerhalb der Bauzone überlagert. Es ist daher eine min. GFZo von 0.5 gemäss Art. 11c BauV einzuhalten.

Objektschutz

Art. 30 Archäologische Bodenfunde

- ¹ Im Perimeter der archäologischen Schutzzonen sind alle Baugesuche dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern zur Stellungnahme vorzulegen.
- ² Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Baupolizeibehörde benachrichtigt den archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation.

Art. 31 Verkehrswege von historischer Bedeutung

Die im Zonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz geschützt. Nutzung und Unterhalt im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Darüber hinausgehende Veränderungen sind mit der zuständigen Fachstelle zu besprechen.

Art. 32 Ortsbildschutzgebiet

- ~~¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.~~
- ~~² Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschutzgebiet ist wegen seiner kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung zu erhalten.~~
- ~~³ Die Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck und deren Einordnung in das Ortsbild nicht beeinträchtigen.~~

Art. 33 Baudenkmäler

- ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- ² Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen.
- ³ Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Landschaft

Art. 34 Schutzzone-Moos

- | | |
|---|---|
| 1 Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Schutzzone ist das Moos als wertvoller Zeuge der Turbenstecherei in seinem heutigen Zustand zu erhalten. | <i>Schutzzweck</i> |
| 2 Der durch die Bewirtschaftung entstandene künstliche Terrainverlauf zu erhalten. Alle Veränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind untersagt. | <i>Bewirtschaftung</i> |
| 3 Das Erstellen von Neubauten ist untersagt. | <i>Bauten und Anlagen</i> |
| 4 Die Turbenhüttli sind in ihrem heutigen Bestand nach Möglichkeit zu erhalten. | <i>Turbenhüttli</i> |
| 5 Nicht standortgerechte Bepflanzung (z.B. Nadelbäume, Sträucher und dgl.) ist zu entfernen. | <i>Nicht standortgerechte Bepflanzung</i> |
| 6 Die Gemeinde kann im Interesse des Erhalts der schützenswerten Landschaft Bewirtschaftungsverträge abschliessen. | <i>Bewirtschaftungsverträge</i> |
| 7 Die Schiessanlage kann im Rahmen der bisherigen Nutzung umgebaut oder erneuert werden. Es gelten die Bestimmungen der LSV. | <i>Schiessanlage</i> |

Art. 35 Landschaftsschutzgebiet

- | | |
|---|----------------------------|
| 1 Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung der im Zonenplan bezeichneten, empfindlichen und gut einsehbaren Landschaftskammern Weid, Obergut, Weingarten, Obergass, Rüttigut und Moos. | <i>Schutzzweck</i> |
| 2 Die Grundnutzung richtet sich nach der Landwirtschaftszone, soweit sie mit diesem Artikel vereinbar ist. | <i>Nutzung</i> |
| 3 Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Lage, Stellung, Volumen und Gestaltung in die Landschaft einzugliedern. | <i>Bauten und Anlagen</i> |
| 4 Nicht landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Gewächshäuser, Plastiktunnels, Masthallen sowie Terrainveränderungen, Ablagerungen und alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. | |
| 5 Typische Landschaftselemente wie Hochstammbäume, Hecken, usw. sind ungeschmälert zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen. | <i>Landschaftselemente</i> |

Art. 36 Hecken und Feldgehölze

- 1 Alle Hecken und Feldgehölze sind als prägende Elemente der Landschaft und wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.
- 2 Der Eigentümer hat für eine fachgerechte Pflege zu sorgen.
- 3 Die Gemeinde kann Bewirtschaftungsverträge abschliessen.

Schutzzweck

*Fachgerechte
Pflege*

Art. 37 Einzelbäume

- 1 Die im Zonenplan eingetragenen Bäume sind als prägende Landschaftselemente und wertvolle Lebensräume für Tiere geschützt.
- 2 Die Bäume dürfen nicht entfernt werden. Sie sind bei Abgang durch die gleiche Baumart zu ersetzen.
- 3 Der Eigentümer hat für eine fachgerechte Pflege zu sorgen.
- 4 Die Gemeinde kann Bewirtschaftungsverträge abschliessen.

Fachgerecht Pflege

Art. 38 ~~Fließgewässer~~

- 1 ~~Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.~~
- 2 ~~Im gesamten Gewässerraum gilt ein Bauverbot. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.~~
- 3 ~~Bei landwirtschaftlicher Nutzung muss der Gewässerraum extensiv bewirtschaftet werden.~~

Zweck

Art. 39 Naturgefahren

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

E VERFAHRENSBESTIMMUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN

Art. 40 Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

Art. 41 Baukommission

Der Baukommission obliegt:

- a. die Erteilung von kleinen Baubewilligungen gemäss BewD, soweit sie in der Kompetenz der Gemeinde liegen;
- b. die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- c. die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot;
- d. die Durchführung von Einspracheverhandlungen;
- e. die periodische Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.

Kompetenzen

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50ff BauG) vom Richter geahndet.

Art. 43 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a. Baureglement und Zonenplan vom 13. Juni 2001
- b. Richtplan Landschaft und Umsetzungsprogramm Landschaft vom 13. Juni 2001

Art. 44 Übergangsbestimmung

Die zuständige Behörde hebt die altrechtlichen Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.

Art. 45 Inkrafttreten

- ¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- ² Baugesuche, welche bei Inkrafttreten der neuen Grundordnung bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden (Art. 35ff BauG) sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Artikel 36 BauG.
- ³ Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglement mit Anhang und des Zonenplans Siedlung und Landschaft, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	3. bis 28. Oktober 2011
Vorprüfung	14. März 2012
1. öffentliche Auflage	20. April bis 21. Mai 2012
Publikation im amtlichen Anzeiger	19. und 26. April 2012
Publikation im Amtsblatt	18. April 2012
Einspracheverhandlungen	30. Mai 2012
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	0
2. öffentliche Auflage	13. Juli bis 13. August 2012
Publikation im amtlichen Anzeiger	12. und 19. Juli 2012
Publikation im Amtsblatt	11. Juli 2012
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat 18. Juni 2012

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 27. Juni 2012

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zwieselberg, den Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 06. Dezember 2012

GENEHMIGUNGSVERMERKE TEIL-OP

Mitwirkung	4. März 2019 bis 4. April 2019
Vorprüfung	2. September 2019
Abschliessende Vorprüfung	20. Mai 2020
Öffentliche Auflage	4. März 2021 bis 5. April 2021
Publikation im Amtsanzeiger	4. März 2021
Publikation im Amtsblatt	3. März 2021
Einspracheverhandlung	Keine
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat 19. April 2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 23. Juni 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



Die Gemeindeschreiberin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zwieselberg, den 26. Juli 2021

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. Juli 2022

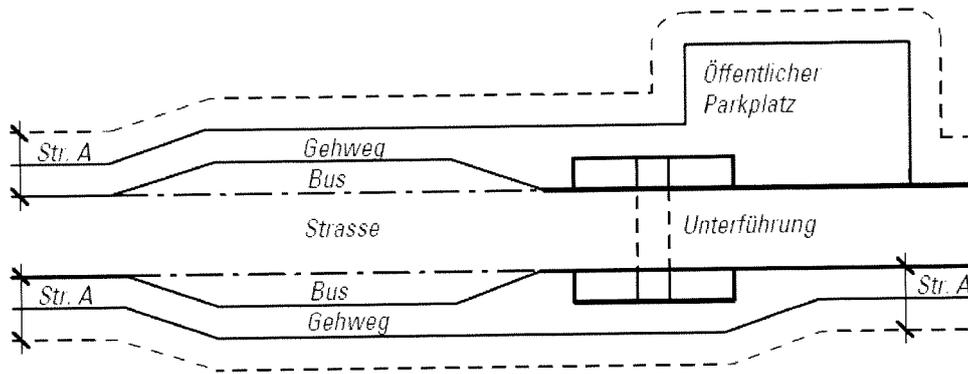


ANHANG

Anhang 01	Messweisen
Anhang 02	Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen
Anhang 03	Abkürzungsverzeichnis

Anhang 01

Baubestand vom öffentlichen Verkehrsraum



— Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes

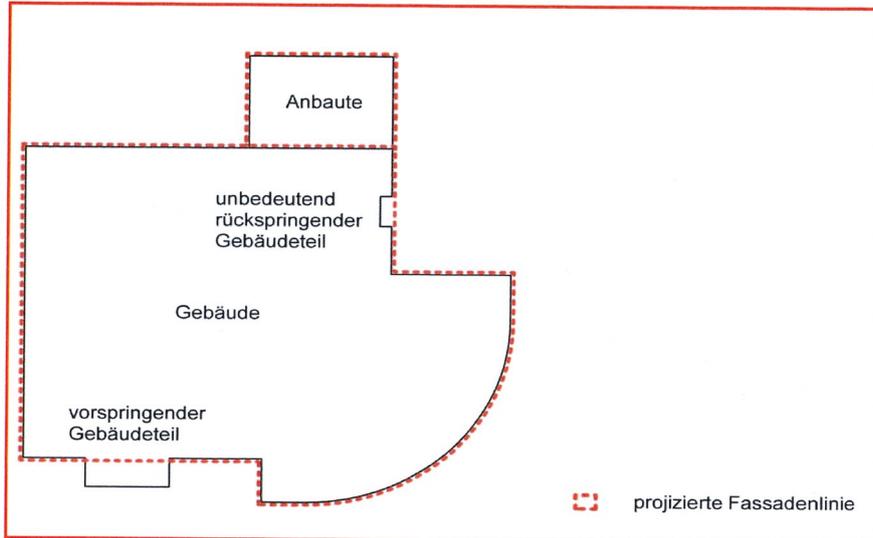
- - - - Strassenabstandslinie

Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m

Regeln:

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Fahrbahnrand. Die Grenze der vermarkten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.

Projizierte Fassadenlinie (siehe Art. 9 BMBV)



vgl. Art. 9 BMBV

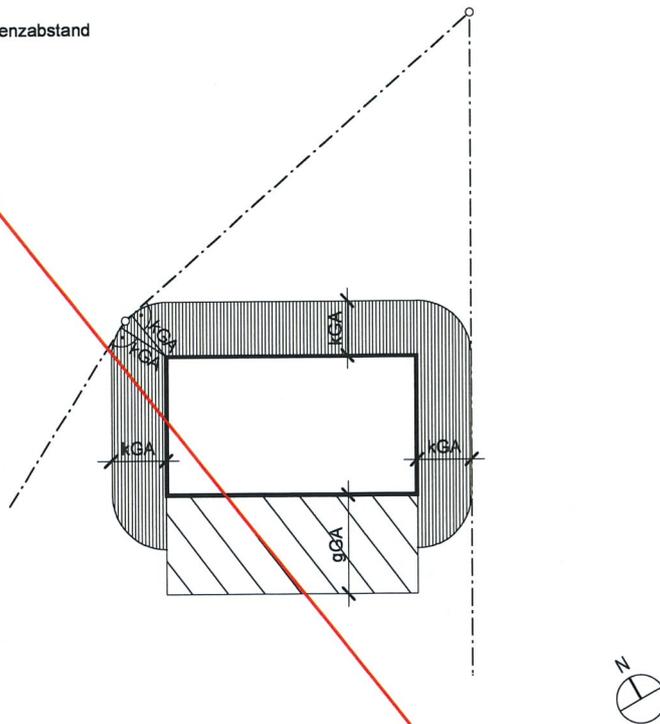
Regeln:

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

Wird z.B. eine leichte, offene Absturzsicherung ausserhalb einer Brüstung montiert und ragt somit auf der ganzen Gebäudelänge um 15 cm über die restliche Fassade hinaus, so liegt die (projizierte) Fassadenlinie immer noch an der "Aussenkante" der Brüstung; mit andern Worten: die Absturzsicherung ist in einem solchen Fall nicht mit zu berücksichtigen (vgl. nachfolgende Skizzen).

Grenz- und Gebäudeabstände

Einfacher Baukörper
Kleiner und grosser Grenzabstand



Regeln:

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände von Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes eingetragen. Die reglementarischen Grenzabstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgeht.

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

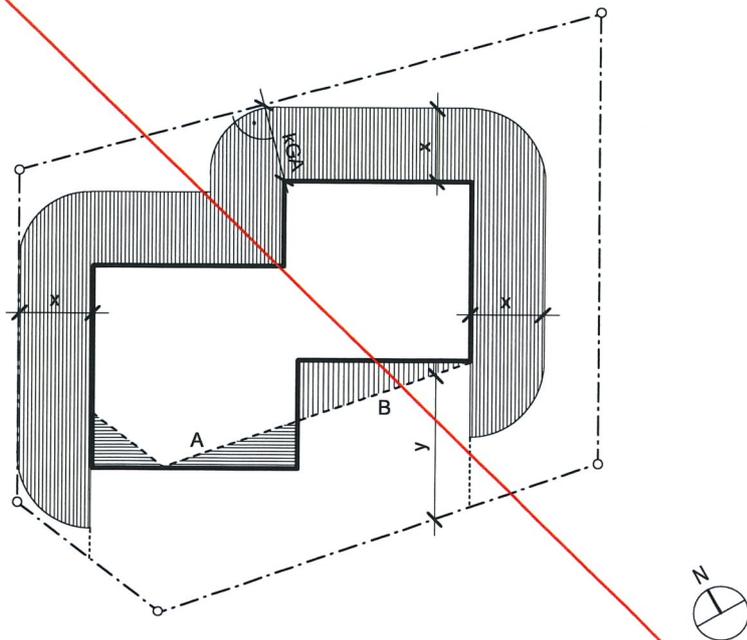
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Grenz- und Gebäudeabstände

Beispiel C:
Gestaffeltes Gebäude

$kGA = x$
 $gGA = y$

----- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)



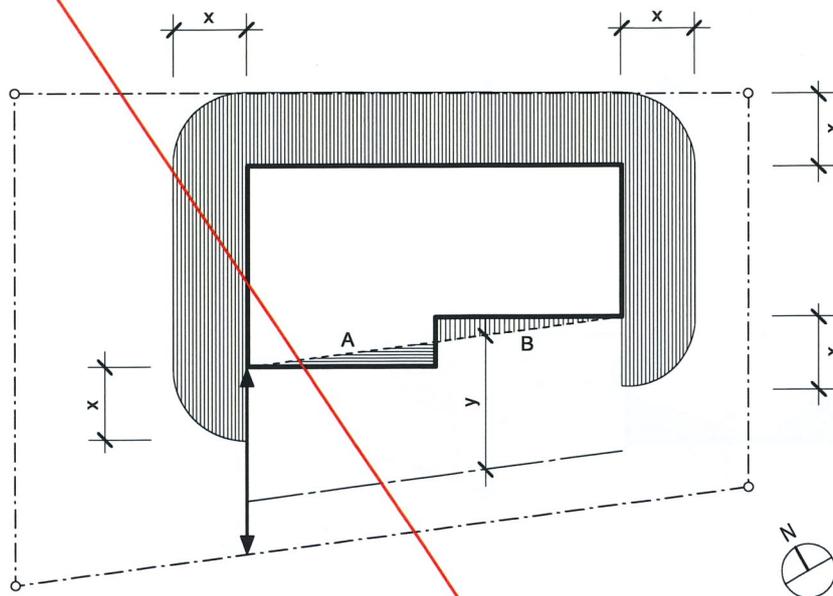
Fläche A = Fläche B
Berechnung analog den regeln vom Beispiel B.

Grenz- und Gebäudeabstände

Beispiel B:
Winkelbau
Berechnung der mittleren Abstandslinie

kGA = x
gGA = y

----- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
——— Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie

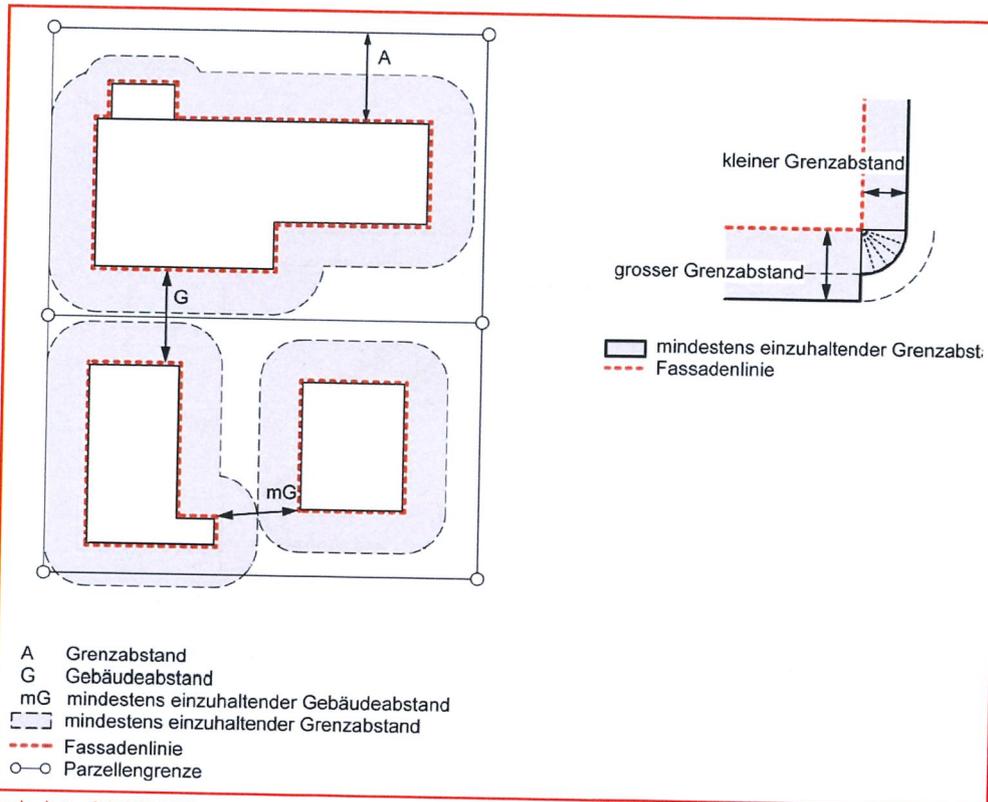


Fläche A = Fläche B

Regeln:

- Der Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur maßgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen).
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Grenz- und Gebäudeabstände (siehe Art. 22 BMBV)



vgl. Art. 22 BMBV

Regeln:

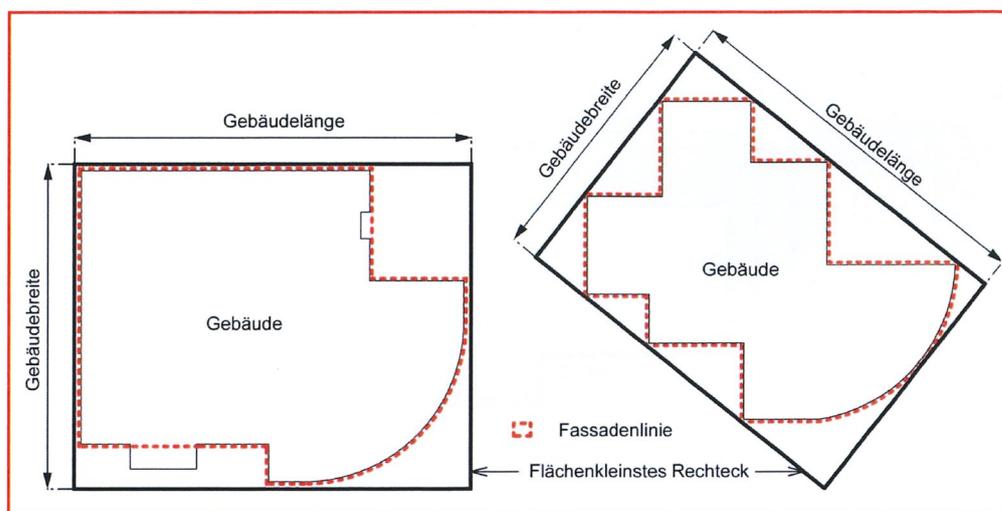
Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände von Vorteil als Flächen um **den Grundriss die projizierte Fassadenlinie** des projektierten Gebäudes eingetragen. Die reglementarischen Grenzabstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgeht.

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der **Fassadeprojizierten Fassadenlinie** von der Grundstücksgrenze (vgl. Art. 9 BauR Gemeinde Zwieselberg).

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur **Fassadeprojizierten Fassadenlinie** gemessen (vgl. Art. 9 BauR Gemeinde Zwieselberg).

Die punktiertengrau eingezeichneten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Gebäudelänge und -breite (siehe Art. 12 und 13 BMBV)



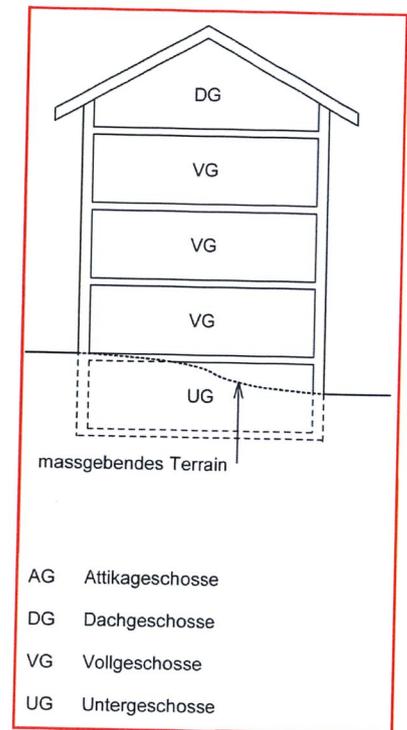
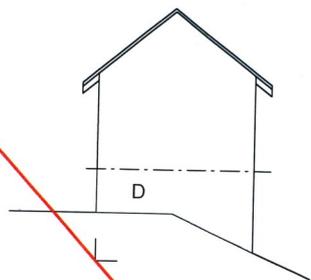
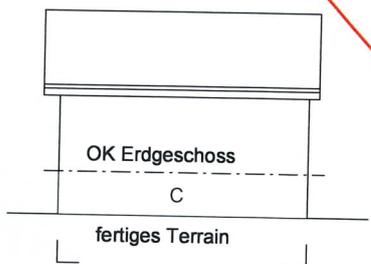
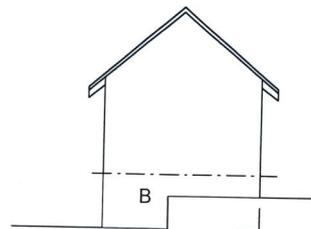
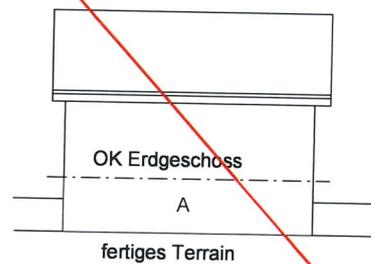
vgl. Art. 12/13 BMBV

Regeln:

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Die Gebäudebreite ist entsprechend die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (vgl. Art. 18 BauR Gemeinde Zwieselberg).

Geschosszahl/Vollgeschosse

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis ok Erdgeschossboden den fertigen um 1.20 m überragt.



AG Attikageschosse
 DG Dachgeschosse
 VG Vollgeschosse
 UG Untergeschosse

Mittlere Höhe zwischen Oberkante, Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

Flächen A+B+C+D
 Gebäudeumfang < 1.20 m

vgl. Art. 18 BMBV

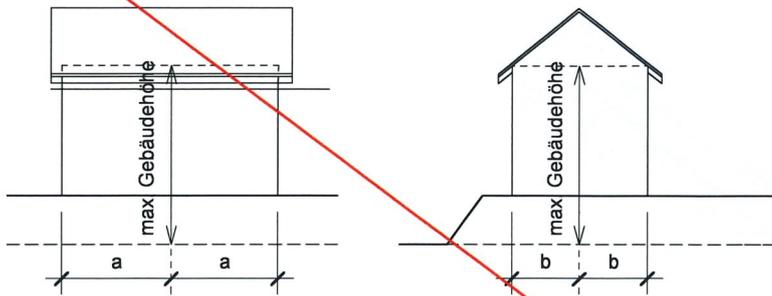
Regeln:

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt (vgl. Art. 20 BauR Gemeinde Zwieselberg).

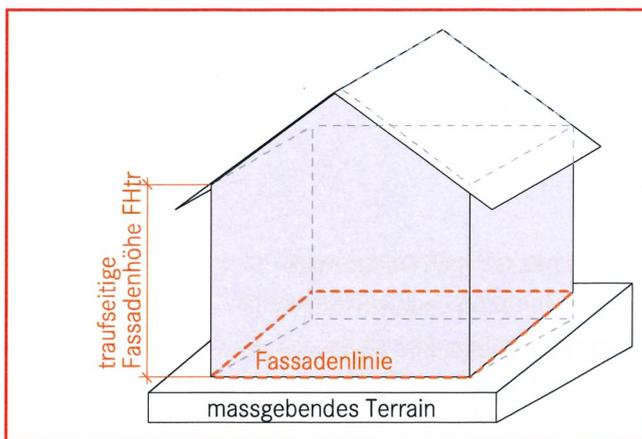
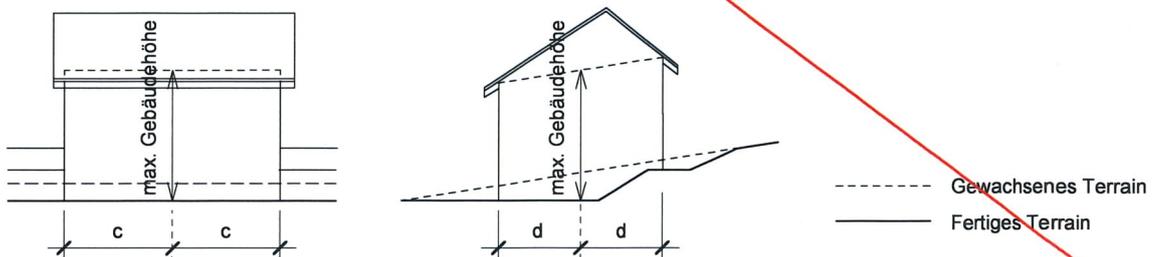
Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion 1.50 m überschreitet (vgl. Art. 20 BauR Gemeinde Zwieselberg).

Gebäudehöhe Fassadenhöhe

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



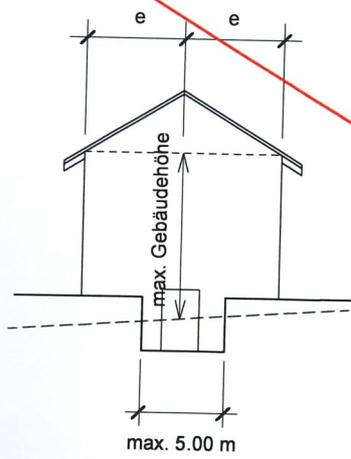
vgl. Art. 15 BMBV

Regeln:

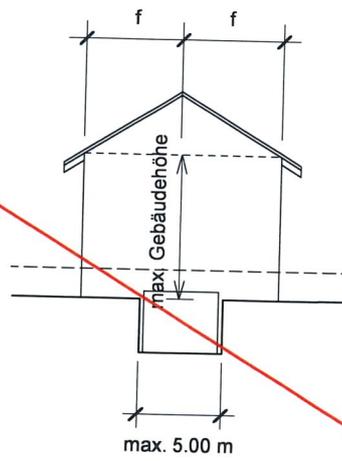
Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (vgl. Art. 17 BauR Gemeinde Zwieselberg).

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingang

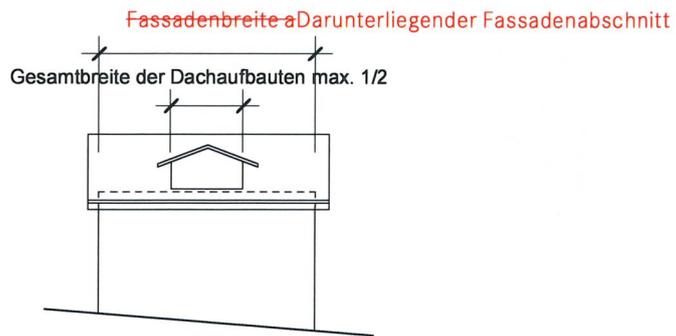


Abgrabung für Garageneinfahrt

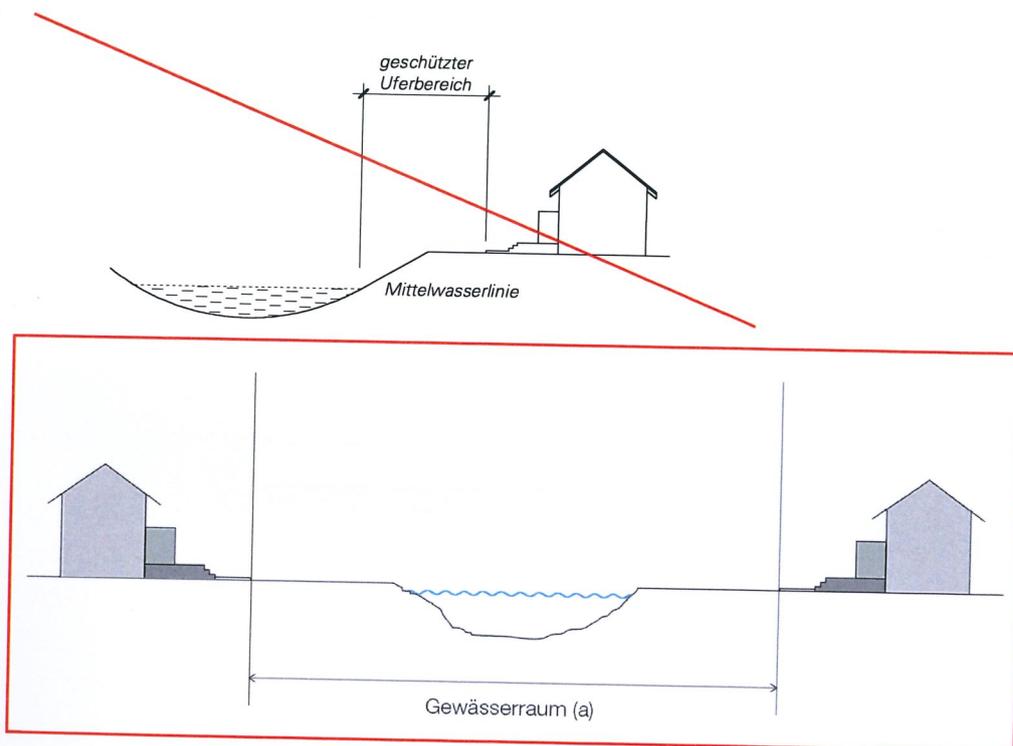


Dachaufbaute

Maximale Breite der Dachaufbauten nach GBR



Gewässerabstand Gewässerraum



Gewässerraum vgl. Art. 41a GSchV / Art. 7 BauR Gemeinde Zwieselberg

Anhang 02

Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen

Objekt-Nr.	Parzelle-Nr.	Standort	Bezeichnung
E1	174	Obere Gasse	Linde mit Weisdornbusch
E2	335	Büel	Nussbaum auf Grabhügel
E3	119	Farneren	Linde an Kantonsstrasse
E4	59	Glütsch	Linde
E5	363	Glütsch	Rosskastanie
E6	172	Sodmatte	Linde im Hühnerhof
E7	119	Farneren	Birke bei Schopf
E8	251	Moos	Birke
E9	183	Moos	3 Birken (Baumgruppe)
E10	183	Moos	Birke
E11	223	Moos	3 Birken beim Schopf (Baumgruppe)
E12	346	Beim Wald	Linde

Anhang 03

Abkürzungsverzeichnis

AZ	= Arbeitszone
BauG	= kantonales Baugesetz
BauV	= kantonale Bauverordnung
BewD	= kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren
ES	= Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FH	= Fassadenhöhe (gem. BMBV Art. 15)
Gb	= Gebäudebreite (gem. BMBV Art. 12 und 13)
GF	= Geschossfläche
gGA	= grosser Grenzabstand (gem. BMBV Art. 22)
GI	= Gebäudelänge (gem. BMBV Art. 12 und 13)
kGA	= kleiner Grenzabstand (gem. BMBV Art. 22)
LW	= Landwirtschaftszone
ÜO	= Überbauungsordnung
VG	= Vollgeschoss (gem. BMBV Art. 18)
W	= Wohnzone
WG	= Wohn- und Gewerbezone
WGB	= Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau