

Gemeinde Ersigen

Kanton Bern

BAUREGLEMENT GBR

Genehmigungsexemplar vom 18. Juli 2005

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich, Bedeutung	1
Art. 2 Fairness-Grundsatz	1
Art. 3 Vorbehalt anderer Vorschriften	1
Art. 4 Planungsvorteile	2

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BAUEN

1. Baubewilligung

Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn	3
Art. 6 Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung	3
Art. 7 Verfahren	4

2. Baugestaltung/Aussenräume

Art. 8 Gestaltungsfreiheit	4
Art. 9 Grundsatz	4
Art. 10 Dachgestaltung	5
Art. 11 Dachaufbauten	5
Art. 12 Flachdachbauten	5
Art. 13 Umgebungsgestaltung	6
Art. 14 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	6

3. Weitere Vorschriften

Art. 15 Energie	6
Art. 16 Lärmschutz	6
Art. 17 Ausnutzungsziffer	6

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauabstände

Art. 18	Bauabstand von öffentlichen Strassen	8
Art. 19	Abstand von Gewässern	8
Art. 20	Bauabstand vom Wald	9
Art. 21	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	9
Art. 22	Grenzabstand für An- und Nebenbauten	9
Art. 23	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	10
Art. 24	Näherbau	10
Art. 25	Gebäudeabstände	10

2. Messweise

Art. 26	Gebäudelänge, Gebäudetiefe	11
Art. 27	Geschosse, Kniewandhöhe	11
Art. 28	Gebäudehöhe	11
Art. 29	maximale Firsthöhe	11
Art. 30	Gestaffelte Gebäude	12

D ZONENVORSCHRIFTEN

1. Allgemein

Art. 31	Bedeutung und Geltung	13
----------------	-----------------------	----

2. Bauzonen

Art. 32	Fairnesszone F	13
Art. 33	Dorfzone D	13
Art. 34	Zonen für gewerbliche Nutzung G	14
Art. 35	Zone mit Planungspflicht ZPP	14

Art. 36		
Zone Mit Planungspflicht ZPP 1		15
Art. 37		
Zone Mit Planungspflicht ZPP 2		15
Art. 38		
Zone mit Planungspflicht ZPP 3		15
Art. 39		
Zone mit Planungspflicht ZPP 4		16
Art. 40		
Zone mit Planungspflicht ZPP 5		16
Art. 41		
Zone mit Planungspflicht ZPP 6		16
Art. 42		
Zone mit Planungspflicht ZPP 7		17
Art. 43		
Zone mit Planungspflicht ZPP 8		17
Art. 44		
Zonen mit genehmigter Überbauungsordnung		17
Art. 45		
Zone für öffentliche Nutzungen ZöN		18
Art. 46		
Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF		18
3. Übrige Zonen		
Art. 47		
Landwirtschaftszone LWZ		18
Art. 48		
Bauernhofzone BHZ		18
Art. 49		
Grünzone GZ		18
Art. 50		
Intensivlandwirtschaftszone ILWZ		19
Art. 51		
Baupolizeiliche Masse		19

E GEBIETE UND OBJEKTE

1. Baudenkmäler, Archäologie und historische Verkehrswege

Art. 52		
Baudenkmäler		20
Art. 53		
Beizug der kantonalen Denkmalpflege		20
Art. 54		
Beizug des Berner Heimatschutzes		20
Art. 55		
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz		20
Art. 56		
Archäologie		20

3. Landschaft

Art. 57		
Landschaftsschutzgebiet Lobärg		21
Art. 58		
Gewässer und Uferbereiche		21
Art. 59		
Einzelbäume		21
Art. 60		
Feuchtgebiete		22
Art. 61		
Artenreiche Wiesen (trocken)		22
Art. 62		
Vollzug		22

F ZUSTÄNDIGKEITE DER GEMEINDE-BEHÖRDEN UND POLIZEIORGANE

Art. 63		
Zuständigkeiten		23

G WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 64		
Widerhandlungen		24
Art. 65		
Inkrafttreten		24
Art. 66		
Aufhebung bestehender Vorschriften		24

Genehmigungsvermerke

Anhänge

- 1 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
- 2 Fachstellen
- 3 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum
- 4 Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände
- 5 Grenz- und Gebäudeabstände bei gestaffelten Gebäuden
- 6 Grenz- und Gebäudeabstände von Fassaden mit Balkonen
- 7 Gebäudelänge und Gebäudebreite
- 8 Gebäudehöhe
- 9 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
- 10 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
- 11 Geschosszahl
- 12 Bauinventar der Gemeinde Ersigen
- 13 Verzeichnis der schützenswerten Einzelbäume und Baumgruppen

Präambel

In der Anwendung von Vorschriften, in der Erarbeitung neuer solcher, an Verhandlungen, Versammlungen und Sitzungen der Gemeinde Ersigen handeln Behörden, Organe und Beteiligte nach dem Fairness-Grundsatz. Die Bevölkerung begegnet sich ebenso nach diesem Grundsatz, der dem Wohlfühlen der Menschen im Dorf dient: Ersigen, das Dorf zum Wohlfühlen.

A ALLGEMEINES

Art. 1

¹ Das Baureglement - einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

*Geltungsbereich,
Bedeutung*

² Soweit die Gemeinde mit Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Grundordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 2

¹ In der Anwendung dieser Vorschriften und der Grundsätze der Ortsplanung handeln Behörden, Gesuchsteller, Bauwillige in ihrer Nachbarschaft und die Bevölkerung unter sich grundsätzlich fair. Das heisst insbesondere:

Fairness-Grundsatz

- offene, klare, rechtzeitige und gegenseitige Information unter Betroffenen zur Verhinderung langwieriger Auseinandersetzungen und Beschwerdeverfahren;
- transparente Entscheide, wobei Konsens angestrebt wird (Vereinbarung vor Verfügung);
- Im Bereich der Nachbarschaft gilt im Grundsatz die Vereinbarung nach fairer Auseinandersetzung.

² In der Fairnesszone (Art. 32 GBR) ermöglicht die spezielle Umsetzung dieses Grundsatzes eine erhöhte Baufreiheit. Die Zone hat Pilotcharakter und die Erfahrungen werden nach fünf Jahren (ab Genehmigung der Ortsplanung) ausgewertet und eventuell angepasst.

Art. 3

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

*Vorbehalt anderer
Vorschriften*

² Im Verhältnis unter Nachbarn/Nachbarinnen sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuches (EGzZGB, Art. 79 bis 82) zu beachten.

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

Art. 4

Planungsvorteile

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmebewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen, mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor Beschlussfassung über die Planungsmassnahme oder die Erteilung einer Baubewilligung unterzeichnet werden.

³ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BAUEN

1. Baubewilligung

Art. 5

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

*Baubewilligungs-
pflicht/Baubeginn*

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

Art. 6

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen nach Artikel 2 BauG entsprechen.

*Voraussetzung der
Erteilung der Bau-
bewilligung*

² Es können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche insbesondere

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltgesetzgebung (USG und VO, LSV) entsprechen;
- c) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 f BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder /Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielfeld, Aufenthaltsbereich und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen;
- d) den Anforderungen des Orts- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, Art. 12 f BauV) genügen.

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt

- a) von der Bauträgerschaft alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) zur Beurteilung von Baugesuchen auf Kosten der gesuchstellenden Person eine neutrale Fachinstanz beizuziehen (vgl. Anhang).

Art. 7

Verfahren

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Kantonalen Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Eine bauwillige Person kann ihre Projektabsichten im Rahmen einer Voranfrage auf deren Bewilligungsfähigkeit hin abklären lassen. Es handelt sich jedoch nicht um einen beschwerdefähigen Entscheid.

2. Baugestaltung/Aussenräume

Art. 8

Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Fairnesszone (Art. 32 GBR).

Art. 9

Grundsatz

¹ Im gesamten Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise, sofern nicht in einer Überbauungsordnung etwas anderes festgelegt ist. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet (Vorbehalten bleibt Art. 51 GBR).

² Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gilt es, insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Standort, Stellung, Proportionen und Dimensionen des Gebäudes oder einer Anlage;
- Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
- Gestaltung des Aussenraumes (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung etc.).

³ Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Absatz 2 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, wenn sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde zieht in folgenden Fällen eine Fachstelle gem. Anhang bei:

- Bei Baugesuchen in der Dorfzone;
- In der Fairnesszone, wenn Art. 32 Abs. 2 GBR angewandt wird;
- bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen;
- bei erhaltenswerten Gebäuden, die nicht von kantonaler Bedeutung (K-Objekte) sind;
- Bei Baugesuchen im Landschaftsschutzgebiet;

- bei Baugesuchen zu Schutzobjekten von kantonaler Bedeutung (K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 10

¹ Als Dachform für Hauptbauten sind Sattel- und Walmdächer erlaubt. Bei An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zugelassen. In der Zone für gewerbliche Nutzung sind zudem Flachdachbauten zugelassen.

Dachgestaltung

² Schrägdächer dürfen eine Neigung von min. 15° und max. 45° (alter Teilung) aufweisen.

Art. 11

¹ Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten sind untersagt. Dachaufbauten (exkl. dachflächenbündige Belichtungselemente) dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der darunter liegenden Fassadenlänge aufweisen.

Dachaufbauten

² Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten mit Ausnahmen von dachflächenbündigen Belichtungselementen sind nicht gestattet.

Art. 12

¹ Flachdachbauten sind nur in der Zone für gewerbliche Nutzung erlaubt. Auf diesen Bauten dürfen Attikageschosse erstellt werden. Die Fassade der Attika darf, von Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 28 GBR) nicht mitgezählt.

Flachdachbauten

Das Attikageschoss ist allseitig um wenigstens 2.5m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.

² Auf Flachdachbauten sind nur folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 3.00m, gemessen von der Oberkante des Flachdaches des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Liftaufbaus.

³ Die Dachaufbauten haben sich hinsichtlich Gestaltung und Materialverwendung möglichst dem Baukörper anzupassen.

⁴ Flachdächer sind zu begrünen.

Umgebungsgestaltung

Art. 13

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

² Die Aussenräume sollen Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

³ Parkplatzfelder und private Hauszufahrten sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen. Ausnahmen sind in der Baubewilligung festzuhalten.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der insbesondere die Art und Lage der bestehenden und neu zu pflanzenden hochstämmigen Bäume berücksichtigt und aus dem die Lage der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Fusswege, Terrainveränderungen sowie die Anschlüsse benachbarter Grundstücke ersichtlich sind.

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 14

¹ Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² In der Dorfzone sind Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm nicht gestattet.

3. Weitere Vorschriften

Energie

Art. 15

¹ Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können (Art. 15 + 16 EnG).

² Baugesuchsstellende können sich bei der Regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandards für Gebäude beraten lassen.

Lärmschutz

Art. 16

Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend. Art. 51 GBR und die Zonenvorschriften enthalten die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen.

Ausnützungsziffer

Art. 17

¹ Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 BauV.

² Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 51 GBR. Vorbehalten bleibt Absatz 3.

³ Bei bestehenden Hauptgebäuden, die vor Inkrafttreten dieses Reglements bewilligt worden sind, kann der bestehende Dachraum sowie das Untergeschoss im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden. Dabei darf die zulässige Ausnützung so weit überschritten werden, als dies für den vollständigen Keller- und Dachraumausbau erforderlich ist. Die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen sind dabei einzuhalten und Parkplätze müssen ausgewiesen werden können.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauabstände

Art. 18

Bauabstand von öffentlichen Strassen

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

gegenüber Kantonsstrassen 5.00 m

Längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen 3.60 m

² Der Strassenabstand wird in der Regel vom Fahrbahnrand aus gemessen (siehe grafische Darstellung im Anhang).

Art. 19

Abstand von Gewässern

¹ Die Raumsicherung der Gewässer verfolgt folgende Ziele:

- a) die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen eines Gewässers;
- b) die Erhaltung und Aufwertung von naturnahen Uferbereichen;
- c) Die ökologische Vernetzung entlang von Gewässern.

² Wo nicht durch eine Grünzone oder Gewässerbaulinie ein grösserer Abstand festgelegt ist, gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Bauten) folgende Bauabstände:

Natürliche Sohlenbreite:	Bauabstand für Tiefbauten und Anlagen:	Bauabstand für Hochbauten:
0 bis 2m	5m	8m
2 bis 5m	7m	10m

Für die Oesch gelten im Baugebiet die kleineren, ausserhalb des Baugebietes die grösseren Abstände, unabhängig der Sohlenbreite.

³ Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

⁴ Sofern keine Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen den Abstand herabsetzen, sofern dadurch die Ufervegetation und der 3m breite Pufferstreifen nicht beeinträchtigt werden:

- a) standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- b) Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen; für den Wiederaufbau gilt Artikel 82 BauG;
- c) belagsfreie Fuss-, Wander- und Unterhaltswege;

d) saisonale Zäune ausserhalb der Ufervegetation, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen dienen;

e) punktuelle einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen und andere öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen;

f) Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

⁵ Im Uferbereich gemäss Abs. 1 ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Im übrigen gilt für Bauten und Anlagen an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (10m Abstand ab oberer Böschungskante).

Art. 20

Der Waldabstand richtet sich nach der Kantonalen Waldgesetzgebung (Art. 25,26,27 KWaG, Art. 34 KWaV) und beträgt mindestens 30 m.

Bauabstand vom Wald

Art. 21

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 51 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren (siehe grafische Darstellung im Anhang 4 und 5; vergleiche Art. 24 GBR).

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

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

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

Art. 22

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 3.50 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Grenzabstand für An- und Nebenbauten

² Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Art. 23

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Strassenabstand hineinragen. Die Gesamtlänge der vorspringenden Bauteile darf 1/3 der Fassadenlänge auf der Höhe des betreffenden Geschosses nicht überschreiten.

² Bei Kantonsstrassen dürfen keine Bauteile in den Strassenabstand hineinragen.

³ Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern die Höhe von 1.2m über Terrain an keiner Stelle überschritten wird, mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin/des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Art. 24

Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn/der Nachbarin dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 21 GBR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden (vergleiche Art. 32 GBR).

Art. 25

Gebäudeabstände

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 22 GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit nachbarlicher Zustimmung 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. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz gemäss Art. 22 BauV überschritten würde.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gem. Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG und Art. 56 GBR.

2. Messweise

Art. 26

¹ Die Gesamtlänge und -tiefe der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne An- und Nebenbauten gemäss Art. 22 GBR ist auf die in Art. 51 GBR genannten Masse beschränkt.

Gebäuelänge, Gebäudetiefe

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge und -tiefe gemäss Anhang zu bestimmen.

Art. 27

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Geschosse, Kniewandhöhe

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Bodenfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden, bis Oberkant Fussboden Erdgeschoss gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet (s. Anhang).

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von Oberkant Fussboden Dachgeschoss bis Oberkant Dachsparren gemessen 1.20 m überschreitet.

Art. 28

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet (s. Anhang).

Gebäudehöhe

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 51 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talwärts eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (s. Anhang).

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden (s. Anhang).

Art. 29

Die maximale Firsthöhe darf die Gebäudehöhe nicht um mehr als 3.50 m überschreiten.

maximale Firsthöhe

Gestaffelte Gebäude

Art. 30

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist (Staffelung ab 2.50 m) und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (s. Anhang).

D ZONENVORSCHRIFTEN

1. Allgemein

Art. 31

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen und der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzung bzw. vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen

Bedeutung und Geltung

² Für die jeweils den einzelnen Zonen zugeschriebenen baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle von Art. 51 GBR.

2. Bauzonen

Art. 32

¹ Die Fairnesszone ist für das Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der QuartierbewohnerInnen notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

Fairnesszone F

² Auf aneinandergrenzenden Parzellen kann gestützt auf eine vertragliche Regelung¹ der Grundeigentümer zur Erschliessung, architektonische Gestaltung, Bepflanzung und zum Eigentum geschlossen oder annähernd geschlossen gebaut werden und mit Ausnahme der Gebäudehöhe und der Lärmempfindlichkeitsstufe kann von den baupolizeilichen Massen der Fairnesszone nach Art. 51 GBR abgewichen werden. Die Dachgestaltung der Hauptbauten hat nach Art. 10 GBR zu erfolgen. Bezüglich Dachaufbauten kann von Art. 11 GBR abgewichen werden. Gegenüber Grundstücken, die nicht vom notwendigen Vertrag erfasst sind, gelten die kleinen Grenzabstände. Übergeordnete baupolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.²

³ Fehlen vertragliche Regelungen, gelten die Vorschriften der Fairnesszone (baupolizeiliche Masse siehe Art. 51 GBR).

Art. 33

¹ Die Dorfzone ist eine Strukturerhaltungszone für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Sie bezweckt die geordnete, bauliche und nutzungsmässige Entwicklung des alten Dorfteils von Ersigen. Die Erhaltung der baulichen Dorf-

Dorfzone D

Empfehlungen:

¹ Die vertragliche Regelung wird im Grundbuch eingetragen.

² Bauwillige ziehen die Gemeinde frühzeitig bei.

struktur sowie die zweckmässige Erneuerung und Nutzung der bestehenden Gebäude stehen dabei im Vordergrund. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.

² Bestehende, nicht mehr der Landwirtschaft dienende Hauptbauten dürfen umgenutzt werden. Übrige bestehende nicht der landwirtschaftlichen Nutzungen dienende Hauptbauten dürfen einmalig, ab Genehmigung dieses Reglementes um 1/3 der Bruttogeschossfläche erweitert werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.

³ Neubauten als Haupt-, An- und Nebenbauten sind nur für die Landwirtschaft (gemäss Landwirtschaftszone siehe Art. 47 GBR) zugelassen. Zu Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind neue unbewohnte Nebenbauten zugelassen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.

⁴ Die bestehenden Vorplätze und Vorgärten sind zu schonen. Veränderungen im Strassenraum prägenden Gebäudevorland verlangen sensible Massnahmen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 34

Zonen für gewerbliche Nutzung G

¹ In der Zone für gewerbliche Nutzung dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal oder innerhalb des Gebäudevolumens der bestehenden Wohngebäude sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Wo die Zone für gewerbliche Nutzung an eine Wohnzone oder an eine Freifläche angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Lärmimmissionen abzuschirmen (Empfindlichkeitsstufen im Baureglement festgelegt). Überdies ist innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.

Art. 35

Zone mit Planungspflicht ZPP

¹ Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen im Sinne von Art. 92ff BauG.

² Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken:

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise);
- b) die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild;
- c) die Errichtung von umweltverträglichen Siedlungen (Baumaterialien, Energie);
- d) die Schaffung von kommunikationsfreundlichen Quartierschwerpunkten (Gemeinschaftsbauten und -Anlagen);

e) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung sowie des Zivilschutzes.

³ Bauvorhaben dürfen nur aufgrund einer genehmigten Überbauungsordnung bewilligt werden. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, wie sie in Art. 93 Absatz 1 a - c BauG beschrieben werden.

Art. 36

¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 bezweckt die Erstellung einer Überbauung an ortsbaulich sensibler Stelle mit bestehenden Gebäuden.

Zone Mit Planungspflicht ZPP 1

² Sie dient der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern. Es gilt eine Ausnützungsziffer von mind. 0.3/max. 0.6.

³ Im Übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Fairnesszone, wobei die Abstände arealintern im Rahmen der Überbauungsordnung reduziert werden können.

Das Überbauungsgebiet soll mit 1 - 2 Zufahrten ab der Lobbärgstrasse erschlossen werden.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 37

¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 bezweckt die geordnete Erschliessung einer Wohnüberbauung zwischen Siedlungstrennendem Grüngürtel und Schulhausareal an ortsbaulich sensibler Stelle.

Zone Mit Planungspflicht ZPP 2

² Sie dient der Errichtung von Doppel- und Einfamilienhäusern und Reihenhäusern. Es gilt eine Ausnützungsziffer von mind. 0.3/max. 0.6.

³ Im Übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Fairnesszone, wobei die Abstände arealintern im Rahmen der Überbauungsordnung reduziert werden können.

⁴ Das Überbauungsgebiet wird über die Schulstrasse erschlossen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 38

¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 bezweckt eine Überbauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern und Reihenhäusern und eine zweckmässige Erschliessung.

Zone mit Planungspflicht ZPP 3

² Es gilt eine Ausnützungsziffer von mind. 0.3, max. 0.6.

³ Im übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Fairnesszone, wobei die Abstände arealintern im Rahmen der Überbauungsordnung reduziert werden können. Die Zufahrt

zum gesamten Areal muss von der südöstlichen Seite her erfolgen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 39

Zone mit Planungspflicht ZPP 4

¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 verlangt ein Siedlungskonzept mit schlüssigen Gestaltungsgrundsätzen, welches auf den Kontext der Landschaft und der bestehenden Siedlungen eingeht.

² Sie dient der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Es gilt eine Ausnützungsziffer von mind. 0.3, max. 0.6.

³ Mögliche Etappierungen sind aufzuzeigen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 40

Zone mit Planungspflicht ZPP 5

¹ Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 hat eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Areals zum Ziel.

² Art der Nutzung: GB 617 und 694 dienen der Wohn- und Gewerbenutzung. Die restlichen Parzellen dienen der Wohnnutzung entsprechend der Fairnesszone.

³ Mass der Nutzung: Auf der Fläche von 3'000 m², welche das gesamte GB 694 und der südwestliche Teil von GB 617 betreffen, gilt eine AZ von maximal 0.3. Auf dem restlichen Teil von GB 617 sowie den übrigen Parzellen gilt eine Ausnutzung von maximal 0.5. Im Weiteren gelten die baupolizeilichen Masse der Fairnesszone.

⁴ Gestaltungsgrundsatz: Die Bauten und Anlagen haben sich in die Dorfstruktur zu integrieren. Besondere Beachtung ist dem Zonenrand zu schenken.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 41

Zone mit Planungspflicht ZPP 6

¹ Planungszweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 hat eine zweckmässige Erschliessung und Bebauung des Areals zum Ziel.

² Art und Mass der Nutzung: Die ZPP dient der gemischten Wohn- und Gewerbenutzung. Es gilt eine Ausnützungsziffer von maximal 0,5 von welcher maximal 0,3 für Wohnbauten zugelassen sind. Im Weiteren gelten die baupolizeilichen Masse der Fairnesszone.

³ Gestaltungsgrundsatz: Die Bauten und Anlagen haben sich in die Dorfstruktur zu integrieren. Besondere Beachtung ist dem Zonenrand zu schenken.

⁴ Die gewerbliche Fahrzeugschliessung darf nicht über den Burgfeldweg erfolgen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 42

¹ Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 dient einer geordneten, zweckmässigen Wohnüberbauung nach einem Siedlungskonzept mit schlüssigen Gestaltungsgrundsätzen. Das Konzept hat mindestens auf den Kontext der Erschliessungen (intern/extern, Schulweg, Fahrerschliessung, Parkierung), den heute unterirdischen Bach und die Topographie einzugehen.

Zone mit Planungspflicht ZPP 7

² Nutzungsart: Die ZPP dient der Wohnnutzung. Sie bezweckt die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

³ Nutzungsmass: Es gilt eine Ausnützungsziffer von mind. 0.3, max. 0.6.

⁴ Gestaltungsgrundsatz: Das Areal wird durch das Gestaltungskonzept der Erschliessungsanlagen geprägt.

⁵ Eine Etappierung ist vorzusehen.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 43

¹ Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 dient der planerischen Sicherstellung des Restaurations-, Hotel- und Seminarbetriebes. Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sind zugelassen.

Zone mit Planungspflicht ZPP 8

² Nutzungsart: Siehe Abs. 1.

³ Nutzungsmass: Innerhalb der bestehenden Volumen sind Umnutzungen zulässig. Vorbehalten bleibt Abs. 4.

⁴ Gestaltungsgrundsatz: Die historischen baulichen und ästhetischen Strukturen sind zu respektieren. Eine Fachstelle ist bei jedem Baugesuch zu konsultieren.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 44

Es gelten folgende Überbauungsordnungen:

- Überbauungsordnung zur ZPP 2 Rainacher vom 03.08.1994
- Überbauungsordnung Chilchgass vom 19.12.2002
- Überbauungsordnung zur ZPP 7 Ufem Gumis vom 10.02.2003
- Überbauungsordnung Ausbau Rumendingenstrasse-Grabneweg vom 11.2.1998.

Zonen mit genehmigter Überbauungsordnung

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

Art. 45

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung/Überbauung	ES
A	Schule (mit ergänzenden Nutzungen wie Vereinslokale, Zivilschutz etc.)	Die Schulanlage kann erweitert werden. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 51 GBR.	II
B	Fussweg		-
C	Sportplatz	Es gilt Art. 78 BauG	-
D	Parkplätze		-

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Art. 46

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 78 BauG).

² Zugelassen ist ein Bau in Leichtkonstruktion von max. 60.0 m² Grundfläche und max. 3.00 m Höhe für Umkleide- und Sanitäranlagen.

Die weiteren baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der Fairnesszone.

3. Übrige Zonen

Landwirtschaftszone LWZ

Art. 47

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff). Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone haben sich hinsichtlich Lage, Gesamterscheinung, Proportionen, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung in bestehende Baugruppen und die Landschaft einzufügen.

² Neue freistehende Zwinger, Ställe, Treibhäuser, Zucht-, Mastbetriebe mit Silobauten und dgl. sind nur dort erlaubt, wo das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Bauernhofzone BHZ

Art. 48

¹ Es gelten die Bestimmungen von Art. 85 BauG.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Grünzone GZ

Art. 49

Es gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.

Art. 50

¹ Diese Zone ist für die Intensivlandwirtschaft bestimmt. Es ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.

Intensivlandwirtschaftszone ILWZ

² Sie dienen der überwiegenden oder ausschliesslich bodennabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung und der pflanzenbaulichen Produktion.

³ Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- kleiner Grenzabstand 6.0 m
- grosser Grenzabstand 10.0 m
- Gebäudehöhe 9.0 m
- Gebäudelänge 50.0 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe III

⁴ Geruchsimmissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.

⁵ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone.

⁶ Die Bauten haben sich ins Ortsbild zu integrieren. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und Materialien- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung.

⁷ Neue Intensivlandwirtschaftszonen können innerhalb der Landwirtschaftszone im ordentlichen Planerlassverfahren ausgeschlossen werden. Vorbehalt: Ausgeschlossen ist die Ausschcheidung neuer Intensivlandwirtschaftszonen in Landschaftsschutzgebieten.

Art. 51

Für die Bauzone gelten folgende minimalen kleinen Grenzabstände (kGA), minimalen grossen Grenzabstände (gGA), maximalen Gebäudehöhen (GH), fixen Geschossezahlen (GZ), maximalen Gebäudelängen (GL), maximalen Ausnutzungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (ES):

Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	ES
F	4 m	8 m	7 m	2	30 m	0.5	II
ZöN	4 m	8 m	12 m	--	40 m	--	II
G	1/2 GH**	--	12 m	--	--	--	IV

** mindestens aber 4.00 m, gegenüber anderen Zonen mindestens die volle Gebäudehöhe.

E GEBIETE UND OBJEKTE

1. Baudenkmäler, Archäologie und historische Verkehrswege

Art. 52

Baudenkmäler

Für die im Zonenplan als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte gelten die Vorschriften von Art. 10a ff. BauG.

Art. 53

Beizug der kantonalen Denkmalpflege

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren schützenswerte oder innerhalb der Dorfzone liegende oder als Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe erhaltenswerte Baudenkmäler, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

² Die Objekte nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ bezeichnet.

³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 54

Beizug des Berner Heimatschutzes

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 53 Abs. 1 GBR fallen, ist die Bauberatung des Berner Heimatschutzes beizuziehen.

² Der frühzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 55

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Nutzung und Unterhalt hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen.

Art. 56

Archäologie

¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellen der wissenschaftlichen Dokumentation).

² Bei Bauarbeiten in den im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebieten „Murain“ (röm. Gutshof) und „Almetwald“ (Keltengrab) ist bereits im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

3. Landschaft

Art. 57

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschutzgebiet Lobärg bezweckt die Erhaltung des landschaftlich empfindlichen und wertvollen Landschaftsteiles.

*Landschaftsschutz-
gebiet Lobärg*

² Es ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Ferner ist die Nutzung der bestehenden Hornusser-Anlage erlaubt. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Aufforstungen, Baumschulen und Gärtnereien dürfen nicht angelegt werden. Ablagerungen, Materialentnahmen oder Veränderungen des natürlich entstandenen Geländes sind nicht gestattet mit Ausnahme naturnaher Bewirtschaftungswege und dem Schutzzweck dienende Anlagen.

³ Betrieblich notwendige landwirtschaftliche und touristische Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Bauten und Anlagen stattfindet.

Art. 58

¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Sanierungsmassnahmen an Bachläufen müssen sich nach Möglichkeit nach ingenieurbiologischen Methoden richten. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind wenn möglich naturnah auszuführen. Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie der Verbesserung der naturnahen Uferböschungen dienen.

*Gewässer und Ufer-
bereiche*

² Die Ufergehölze sind geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden. Sie sollen sachgemäss gepflegt und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurück geschnitten werden.

³ Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (Art. 13 Abs. 3 NSchV).

Art. 59

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung (vgl. Anhang). Sie sind geschützt. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind im Wurzelbereich nicht gestattet.

Einzelbäume

² Fällungen von geschützten Einzelbäumen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Sie

bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, welcher aufgrund des Antrages der Baukommission entscheidet.

³ Für gefälltte Bäume sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

Art. 60

Feuchtgebiete

¹ Bei den im Zonenplan bezeichneten Feuchtgebieten „Geissmoos“, „Vorderi und hinteri Holzmatt“ und „Erlenmoos“ handelt es sich um extensiv genutztes Grünland mit schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchtem bis nassem Boden. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität beibehalten werden. Sie dürfen nicht trockengelegt werden.

² Die Tümpel im Bereich „hinteri Holzmatt“ sind zu unterhalten, zu pflegen und als offene Wasserflächen zu erhalten. Die Wasserpflanzen sind zu erhalten.

Art. 61

Artenreiche Wiesen (trocken)

Die im Zonenplan bezeichneten artenreichen Wiesen werden mässig gedüngt und enthalten besonders schutzwürdige Pflanzenbestände. Sie sind zu erhalten, wobei die extensive Heunutzung weitergeführt werden soll.

Art. 62

Vollzug

Der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene wird durch die Baukommission gewährleistet.

F ZUSTÄNDIGKEITE DER GEMEINDE- BEHÖRDEN UND POLIZEIORGANE

Art. 63

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit für diese in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

Zuständigkeiten

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über das Pflichtenheft der Baukommission
- b) über Bauvorhaben, die neue Infrastrukturausgaben auslösen
- c) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 37 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen;
- d) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG
- e) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 lit. b BauG);
- f) über Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 92 Abs. 3 a und Art. 93 BauG).

³ Der Gemeinderat beschliesst jährlich insbesondere über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Art. 86/140 BauG) und weitere ortsplanerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung.

⁴ Die Baukommission ist die Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde.

⁵ Kleine Baubewilligungen ohne Ausnahme werden von der Gemeindeverwaltung erteilt.

G WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 64

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen BauG (Art. 51 ff) richterlich geahndet.

Art. 65

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt wie die gesamte baurechtliche Grundordnung (Art. 1 GBR) der Einwohnergemeinde Ersigen am Tage nach seiner Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Es ersetzt das Baureglement und den Zonenplan der Gemeinde Ersigen aus dem Jahre 1992.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt.

Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

Art. 66

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement, der Zonenplan und der Schutzzonenplan vom 31.07.1992
- Detailerschliessung ‚Sandrütine‘ vom 10.02.2003
- Detailerschliessung ‚Gsteig‘ vom 05.09.1978
- Baulinienplan ‚Gsteig‘ vom 19.07.1963
- Überbauungsplan ‚Oeschkorrektio
und Ausbau Dorfstrasse‘ vom 26.10.1981
Teilstrecke: Gemeindegrenze-Töpfereistr.
- Überbauungsplan ‚Oeschkorrektio
und Ausbau Dorfstrasse‘ vom 26.10.1981
Teilstrecke: Lobärgstrasse-Ruedswil
- Überbauungsplan ‚Oeschkorrektio
und Ausbau Dorfstrasse‘ vom 26.10.1981
Teilstrecke: Töpfereistrasse-Lobärgstrasse
- Überbauungsplan ‚Oeschkorrektio
und Ausbau Dorfstrasse‘ vom 26.10.1981
Teilstrecke: Ruedswil-Grastrocknungsanlage
- Überbauungsplan ‚Im Holz‘ vom 29.06.1979

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 20. April 2004 bis 21. Mai 2004

Vorprüfungsbericht vom 28. Oktober 2004

Öffentliche Auflage vom 11. April 2005 bis 10. Mai 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 7. April 2005 und 14. April 2005

Publikation im Amtsblatt vom 13. April 2005

Erledigte Einsprachen 6

Unerledigte Einsprachen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. April 2005

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 6. Juni 2005

Öffentliche Auflage Abänderungsentscheide der Gemeindeversammlung
vom 17. Juni 2005 bis 18. Juli 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 16. Juni 2005 und 23. Juni 2005

Unerledigte Einsprachen 5

Namens der Einwohnergemeinde

Hans Werthmüller, Präsident

Thomas Balsiger, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ersigen, den 22. Juli 2005

Thomas Balsiger, Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 1 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
- 2 Fachstellen
- 3 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum
- 4 Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände
- 5 Grenz- und Gebäudeabstände bei gestaffelten Gebäuden
- 6 Grenz- und Gebäudeabstände von Fassaden mit Balkonen
- 7 Gebäudelänge und Gebäudebreite
- 8 Gebäudehöhe
- 9 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
- 10 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
- 11 Geschosszahl
- 12 Bauinventar der Gemeinde Ersigen
- 13 Verzeichnis der schützenswerten Einzelbäume und Baumgruppen

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Panorama, März 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)
- 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)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- 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 und Eisenbahnen

- 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)
- 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)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)

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 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- 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)

D Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)

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)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, 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 Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (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 schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (ISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)

F 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)

G Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

H Privates Bau- und Pflanzenrecht

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

I Gemeindewesen

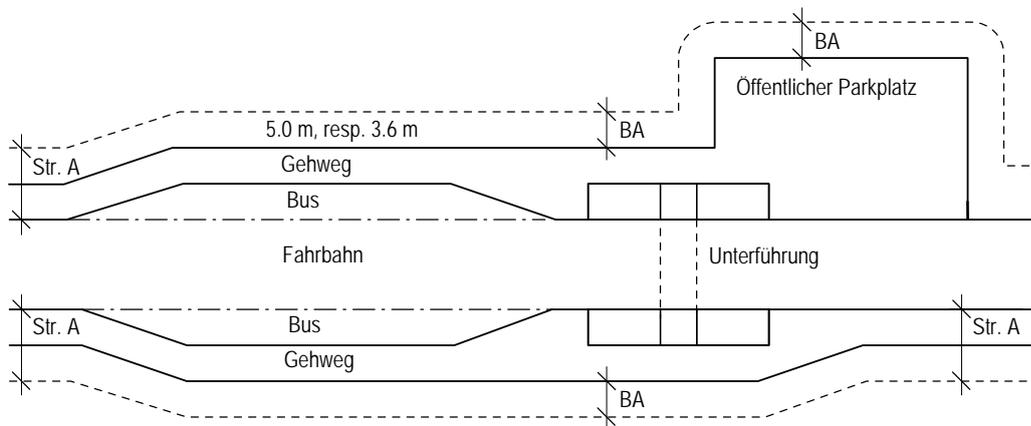
- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

Fachstellen

- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)
- Berner Heimatschutz, Bauberatung
- Ortsplaner

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

—————	Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - -	Bauabstandslinie
Str. A	Strassenabstand
BA	Bauabstand

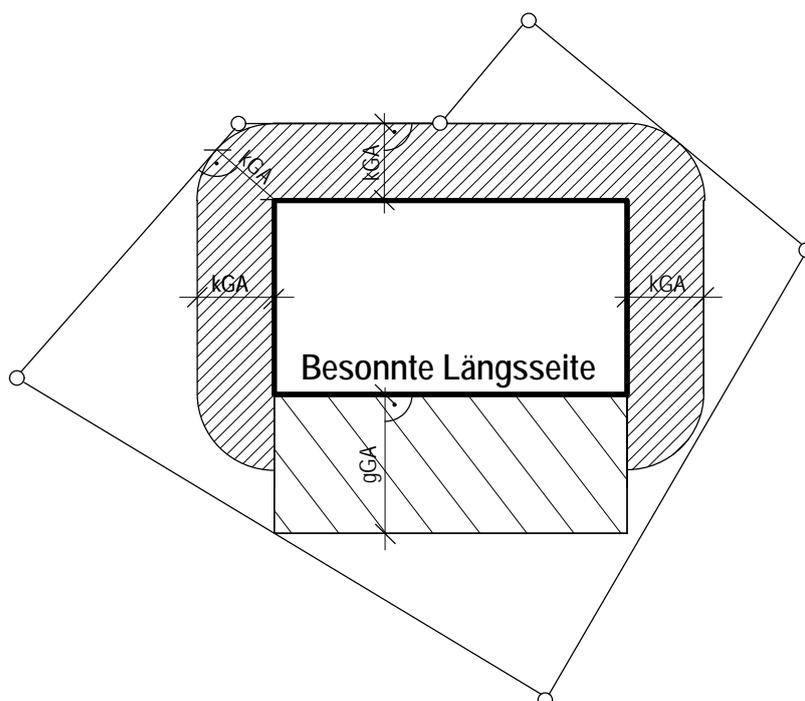
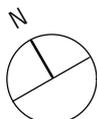


Regeln:

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechstgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarkten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.

Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18 GBR)

Beispiel:
Einfacher Baukörper
kleiner Grenzabstand (kGA)
grosser Grenzabstand (gGA)



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.

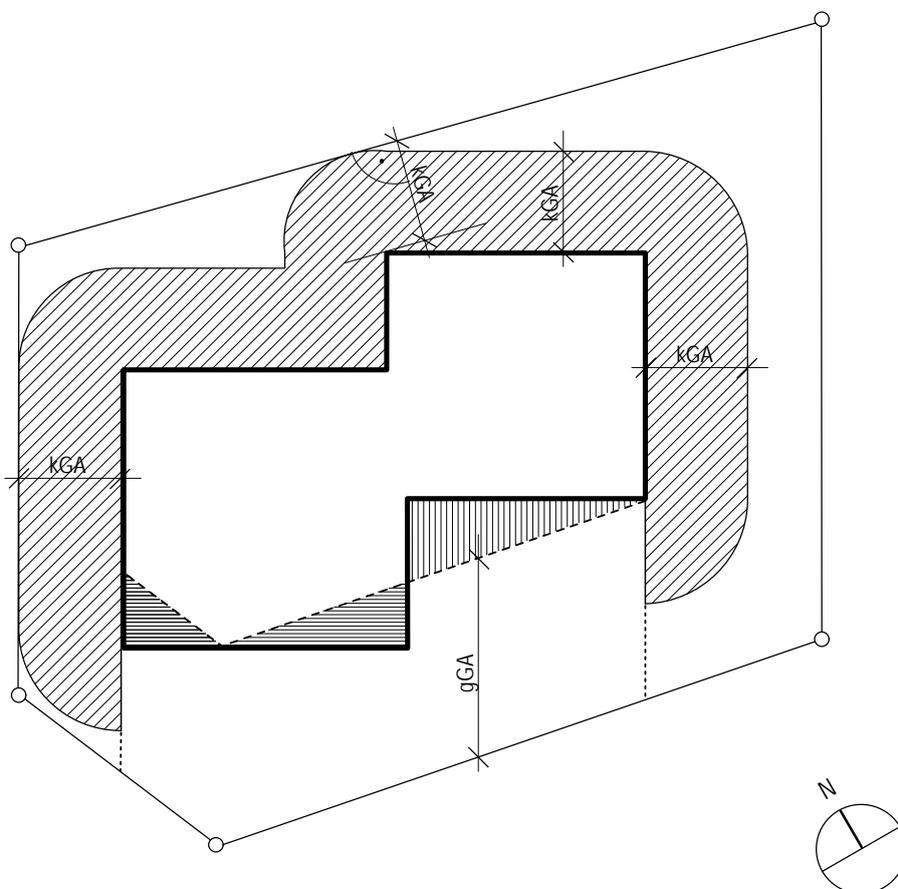
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Grenz- und Gebäudeabstände bei gestaffelten Gebäuden

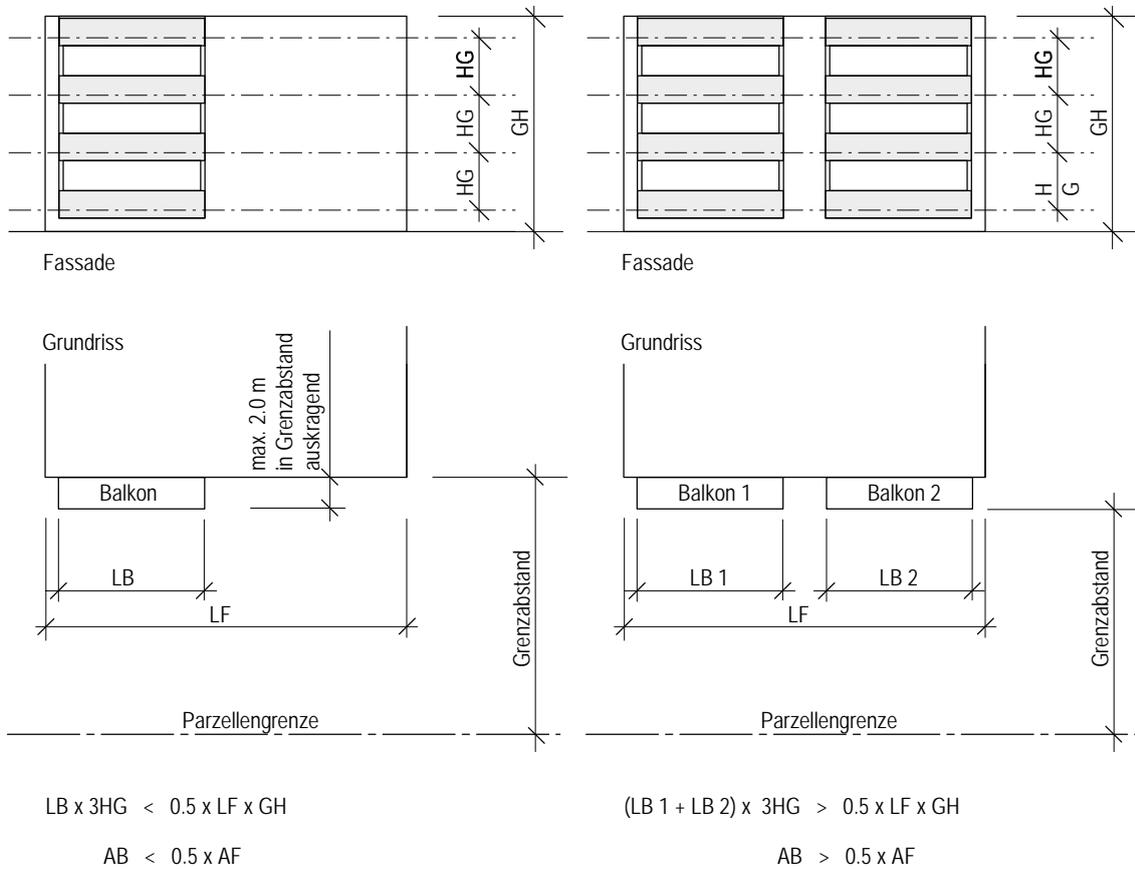
Beispiel:
Gestaffeltes Gebäude

Fläche A = Fläche B

-  Fläche A
-  Fläche B
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)



Grenz- und Gebäudeabstände von Fassaden mit Balkonen



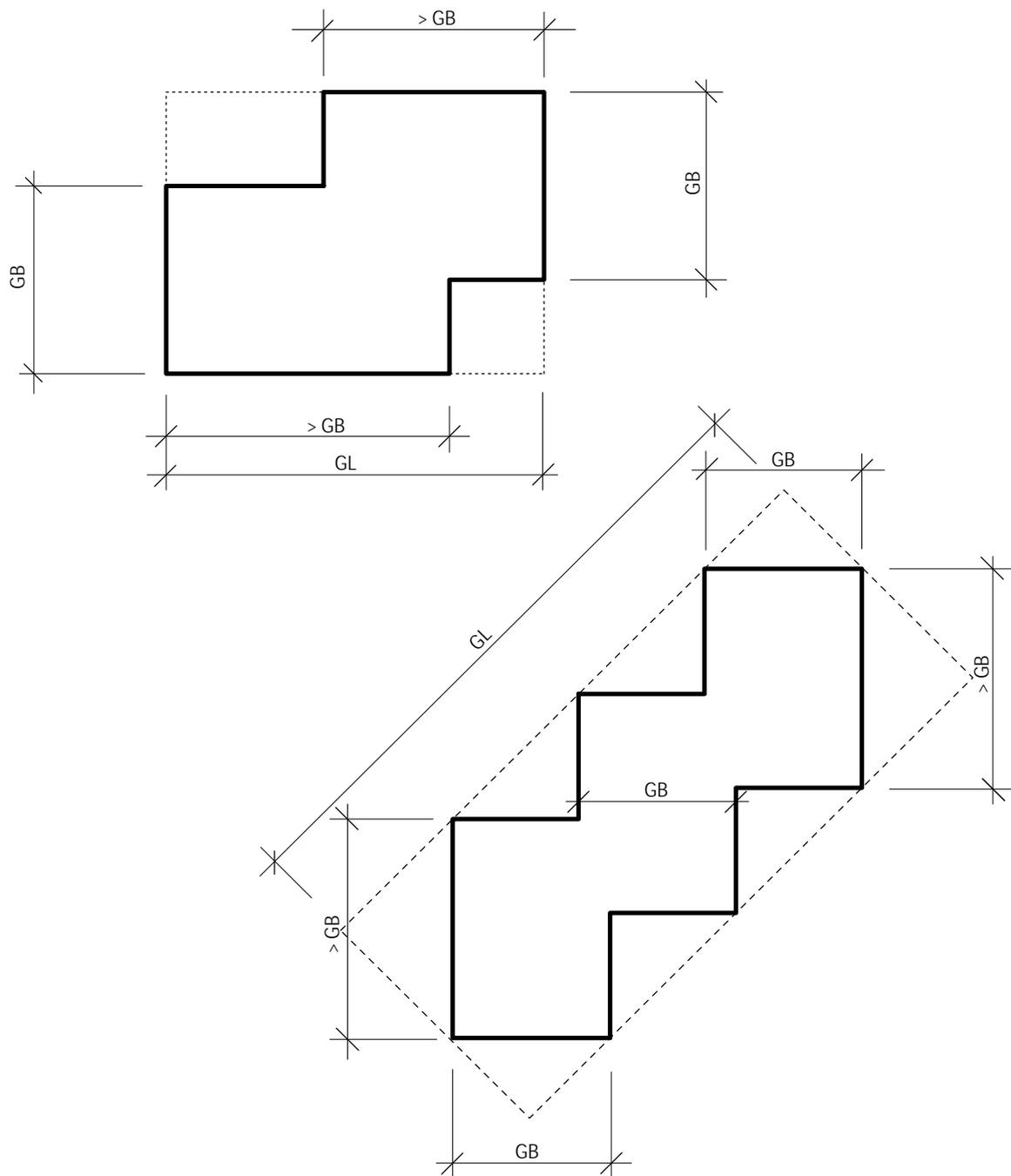
- LB = Balkonlänge
- HG = Geschosshöhe
- LF = Fassadenlänge
- GH = Gebäudehöhe
- AB = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge LB x Geschosshöhe HG
- AF = Fassadenfläche = Fassadenlänge LF x Gebäudehöhe GH

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

Gebäudelänge und Gebäudebreite

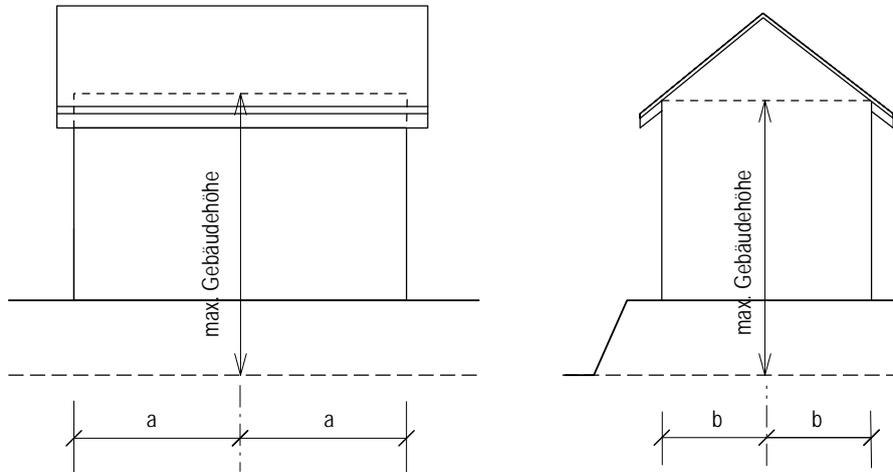
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

- GL Gebäudelänge
- GB Gebäudebreite
-  Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

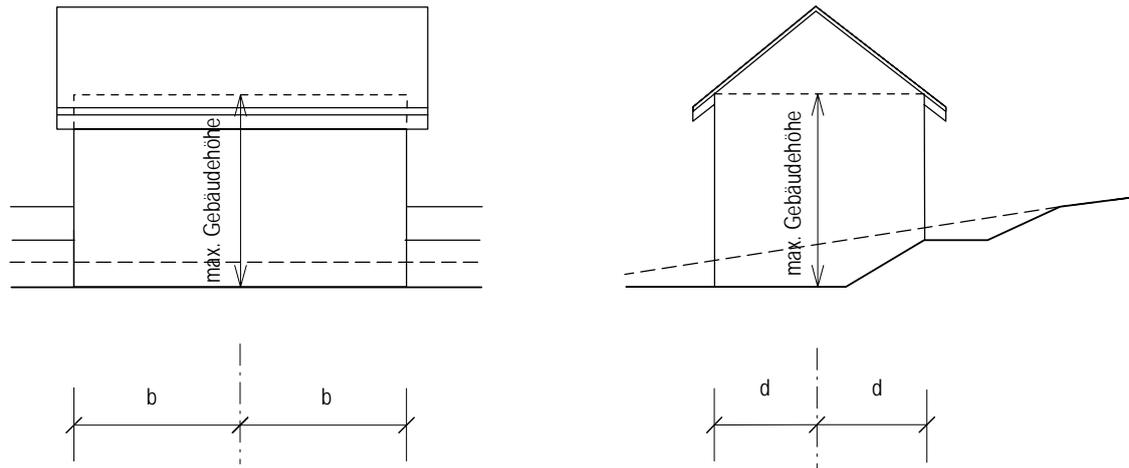


Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

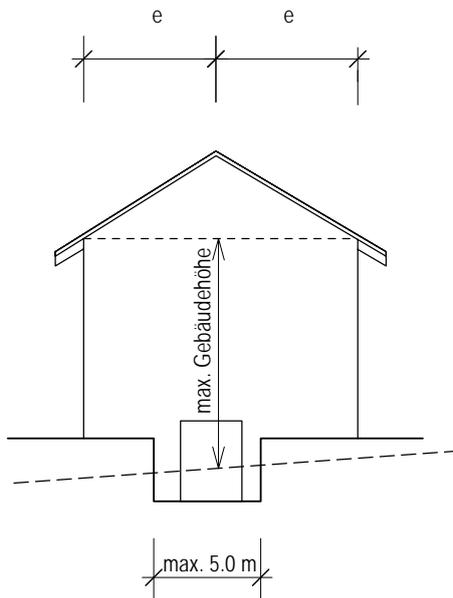


Gewachsenes Terrain

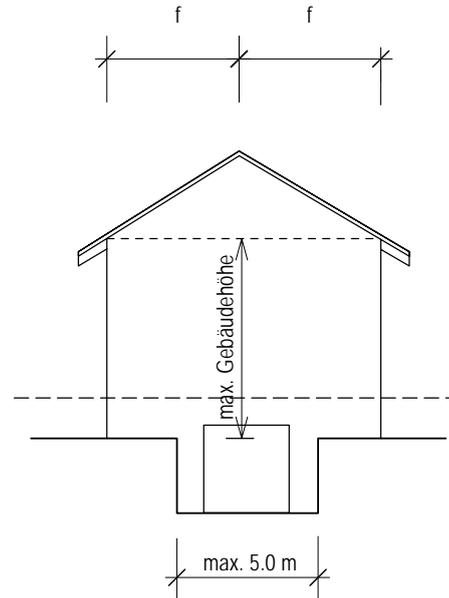
Fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingang



Abgrabung für Garageneinfahrt



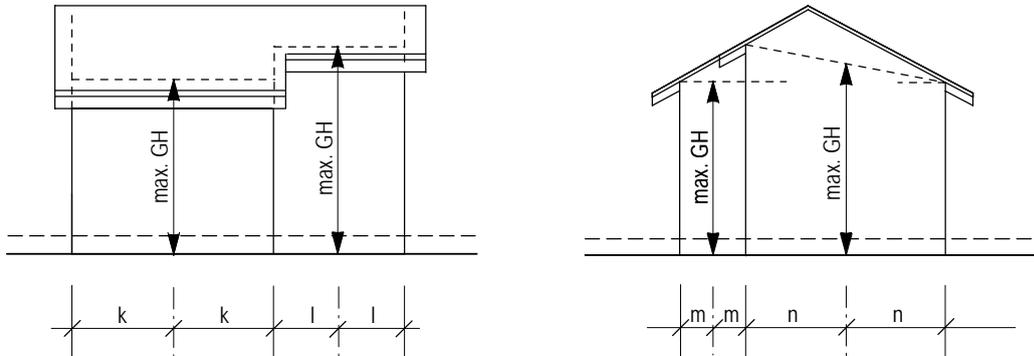
Gewachsenes Terrain -----

Fertiges Terrain -----

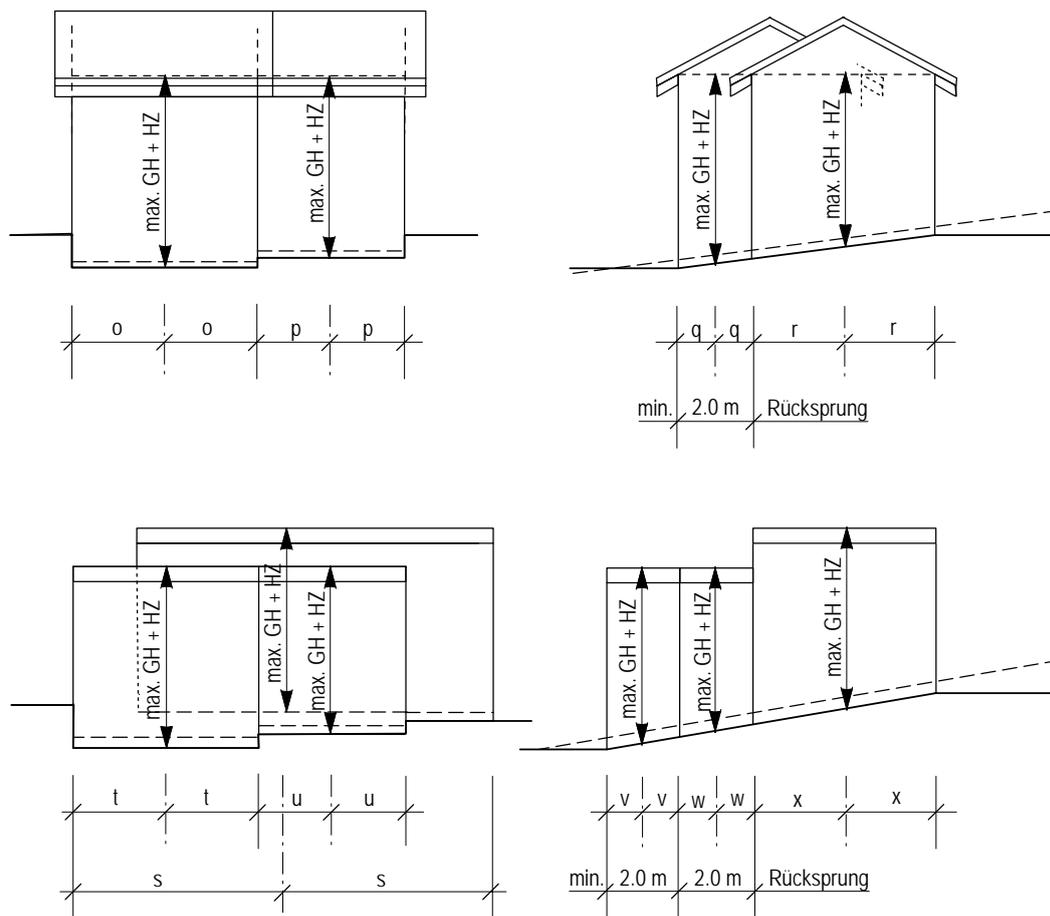
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

Gewachsenes Terrain	-----
Fertiges Terrain	—————
Gebäudehöhe	GH
Hangzulage 1.0 m	HZ

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

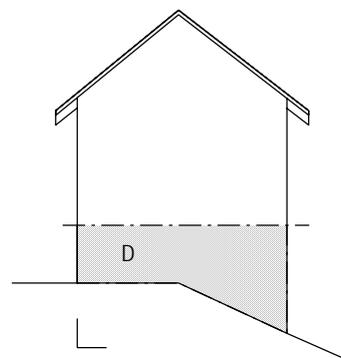
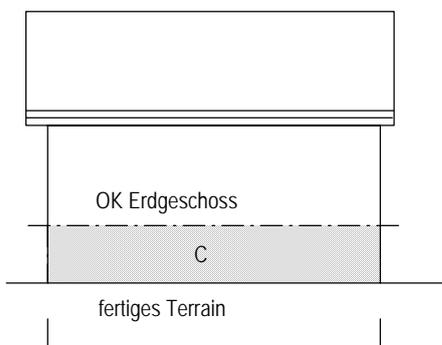
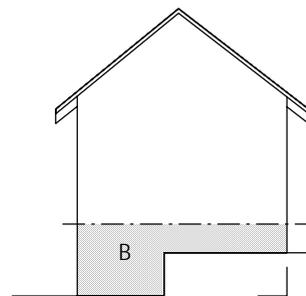
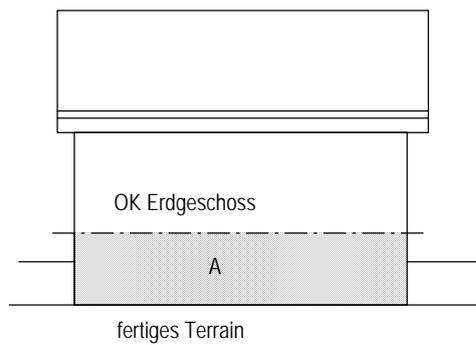


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis ok Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauszugänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



Mittlere Höhe zwischen Oberkante,
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

$$\frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$

Bauinventar

Strasse	Str.-Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung
Badstrasse	1	GG	-	sch
Burgdorfstrasse	nn	öA	-	sch
Burgdorfstrasse	1	GG	-	sch/Sit
Burgdorfstrasse	2	BH	-	erh
Burgdorfstrasse	2B	Sp	-	sch
Burgdorfstrasse	3	St	-	sch
Burgdorfstrasse	5	BH	-	sch
Burgdorfstrasse	7	BH	-	erh
Burgdorfstrasse	10	St	-	erh
Burgdorfstrasse	11	St	-	erh
Burgdorfstrasse	12	IG	-	erh
Burgdorfstrasse	28	BH	-	erh
Burgdorfstrasse	30	St	-	erh
Burgfeldweg	1	MFH/G	-	erh
Dorfstrasse	9	OH	A	sch
Dorfstrasse	12	St	A	erh
Dorfstrasse	13	St	A	erh
Dorfstrasse	13A	Sp	A	sch
Dorfstrasse	14	BH	A	sch
Dorfstrasse	14A	Sp	A	sch
Dorfstrasse	15	BH	A	erh
Dorfstrasse	22	IG	-	erh
Dorfstrasse	23	BH	-	erh
Dorfstrasse	23A	OH/Sp	-	erh
Dorfstrasse	26	EFH/G	-	erh
Dorfstrasse	26A	IG	-	erh
Dorfstrasse	27	BH	-	erh
Dorfstrasse	29	St	-	sch
Dorfstrasse	31	BH	-	erh
Dorfstrasse	36A	Sp	-	sch
Dorfstrasse	38	MFH	-	erh
Dorfstrasse	39	St	-	sch

Dorfstrasse	42	Kä	-	erh
Dorfstrasse	44	BH/G	-	erh
Dorfstrasse	45	BH/G	-	erh
Dorfstrasse	45A	Sp	-	sch
Dorfstrasse	48	BH	-	Sit
Dorfstrasse	50	St	-	erh/Sit
Dorfstrasse	52	BH	-	sch
Dorfstrasse	55	St	-	erh
Dorfstrasse	60	BH	-	sch
Dorfstrasse	61	BH	-	erh
Dorfstrasse	62	BH	D	erh
Dorfstrasse	65	BH	-	erh
Dorfstrasse	66	BH	-	erh
Dorfstrasse	67	MFH (St)	-	erh
Dorfstrasse	67A	Sp	-	erh
Dorfstrasse	71	BH	-	erh
Dorfstrasse	71A	Sp	-	erh
Dorfstrasse	72	BH/G	-	erh
Dorfstrasse	73	Hst	D	sch
Dorfstrasse	73A	OH	D	erh
Dorfstrasse	73B	Sp	D	erh
Hintergasse	1	BH	-	erh
Hintergasse	3	BH	-	sch
Hintergasse	7	MFH	-	sch
Hofacherweg	3A	Scho	-	erh
Hofacherweg	6	BH	-	sch
Hofacherweg	8	St	-	erh
Hofacherweg	8A	OH	-	erh
Huebstrasse	4	BH	-	erh
Huebstrasse	12	BH	C	sch
Huebstrasse	13	Sp	C	erh
Huebstrasse	14	Hst	C	sch
Huebstrasse	14A	OH/Sp	C	erh
Huebstrasse	15	St	-	erh
Huebstrasse	17	BH	-	erh
Landstrasse	1	St	-	erh

Landstrasse	2	BH	-	erh
Landstrasse	3	BH	-	sch
Landstrasse	3B	OH/Sp	-	erh
Landstrasse	4	St	-	erh
Landstrasse	6	BH	-	erh
Lobärgstrasse	1	BH	-	erh/Sit
Lobärgstrasse	4	BH	-	erh
Ruedswilstrasse	1	BH	E	sch/Sit
Ruedswilstrasse	2	BH	E	erh/Sit
Ruedswilstrasse	10	BH	-	erh
Rumendingenstrasse	3	BH	-	erh
Rumendingenstrasse	4	St	-	erh
Rumendingenstrasse	5	St/KG	-	erh
Schulstrasse	2	St	-	erh
Schürgasse	2	BH	-	erh
Schürgasse	3	St	-	erh
Schürgasse	5	BH	-	erh
Schürgasse	7	St	B	erh
Schürgasse	8	BH	B	sch
Schürgasse	8A	OH	B	erh
Töpfereistrasse	2	Vi	-	erh

Abkürzungen

BH	Bauernhaus
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant
Hst	Herrenstock, Wohstock, Landsitz
IG	Industrie Gewerbe
MFH	Mehrfamilienhaus (G mit Gewerbe)
ÖA	öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öffentliches WC
OH	Ofenhaus, Waschhaus
Scho	Schopf, Scherm, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus, -pavillon
Sp	Speicher, Zehntspeicher
St	Stöckli, Küherstöckli
Vi	Villa

Verzeichnis der schützenswerten Einzelbäume

markante, einheimische und standortgerechte Arten, v.a. Laubbäume

Obj.Nr.	Prz.Nr.	Anzahl Bäume	Art(en)	Obj.Nr.	Prz.Nr.	Anzahl Bäume	Art(en)
E 1	5	1	Linde	E 19	160	1 1	Birke
E 2	440	1	Kastanie	E 20	240	3	Rosskastanie
E 3	544	1	Nussbaum	E 21	18	1 4	Linde Rosskastanie
E 4	456	6	Nussbäume	E 22	543	1	Ulme
E 5	474	2	Linde	E 23	543	1	Linde
E 7	291	1	Birke	E 25	592	1	Nussbaum
E 8	295	1	Rosskastanie	E 26	1087	3	Birken
E 9	336	1	Apfelbaum	E 27	397	1	Esche
E 10	336	1	Linde	E 28	183	1	Nussbaum
E 11	353	1	Kirschbaum	E 29	1061	1	Birnbaum
E 13	378	2	Birnbäume	E 30	770	2	Nussbaum
E 14	127	1	Linde	E 31	63	1	Pappel
E 15	302	1	Rosskastanie	E 32	998	5	Pappel
E 16	302	1	Ulme	E 34	278	1	Linde
E 17	271	1	Birke	E 35	279	2	Nussbaum
E 18	160	1	Silberpappel	E 36	234	1	Linde

E	39	696	1	Nussbaum
E	40	696	3	Silberpappel
E	41	629	1	Birke
E	42	1015	2	Linde
E	43	1015	2	Silberpappel
E	44	151	1	Silberpappel
E	45	151	4	Platane
E	46	151	3	Nussbaum
E	47	760	2	Linde
E	48	108	1	Eiche
E	49	108	1	Birke
E	50	65	3	Esche
E	51	567	1	Linde
E	55	495	1	Linde
E	57	455	1	Nussbaum
E	61	400	1	Nussbaum
E	63	964	1	Nussbaum
E	66	1021	3 2	Birke Birnbaum
E	67	95	1 1	Linde Esche

E	68	465	4 1	Ahorn Linde
E	69	465	1	Eiche
E	70	443	3	Nussbäume
E	71	539	1	Nussbaum
E	73	250	1	Sarbaum
E	74	205	2 1	Nussbaum Linde
E	76	218.03	1	Nussbaum
E	77	472	1	Nussbaum
E	79	263	1	Linde
E	80	18	1 2	Ahorn Linde
E	82	635	1	Birke
E	84	406	1	Nussbaum
E	85	294	1 1	Nussbaum Kastanie
E	86	192	2 1	Nussbaum Spitzahorn
E	87	309	1	Kirschbaum
E	88		1	Ahorn