

# Baureglement

## INHALTSVERZEICHNIS

### A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich, Bedeutung	Art. 1
Vorbehalt anderer Vorschriften	Art. 2
Voraussetzungen; Befugnisse der Baukommission	Art. 3
Ergänzende Unterlagen	Art. 4

### B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

<b>I Erschliessung</b>	
Erschliessung, Parkierung	Art. 5
<b>II Bauweise</b>	
Allgemeine Gestaltungsvorschriften	Art. 6
Umgebungsgestaltung	Art. 7
Baugestaltung (offene Bauweise, Gebäudestellung, Firstrichtung)	Art. 8
<b>III Bauabstände</b>	
Bauabstand von öffentlichen Strassen	Art. 9
Wasserbaupolizeilicher Abstand	Art. 10
Waldabstand	Art. 11
Bauabstände für Hecken, Feld- und Ufergehölze	Art. 12
Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen	Art. 13
Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund im Allgemeinen	Art. 14
Grenzabstand bei An- und Nebenbauten	Art. 15
Anlagen, Bauteile und Pflanzen im Grenzabstand	Art. 16
Näherbau, Grenzbau	Art. 17
Gebäudeabstände	Art. 18
<b>IV Geschosse, Gebäudehöhe</b>	
Geschosszahl	Art. 19
Gebäudehöhe im Allgemeinen	Art. 20
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	Art. 21
Gebäudehöhe bei Bauten in den Arbeitszonen	Art. 22
<b>V Dachausbau, Dachgestaltung</b>	
Dachausbau	Art. 23
Dachgestaltung	Art. 24
Dachaufbauten	Art. 25
Attikageschosse	Art. 26

### C ZONENVORSCHRIFTEN

<b>I Allgemeines</b>	
Bedeutung und Geltung	Art. 27
Landwirtschaftszone	Art. 28

<b>II</b>	<b>Bauzonen</b>	
	Wohnzonen W2 / W3	Art. 29
	Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3	Art. 30
	Dorfzone D2	Art. 31
	Kernzone K3	Art. 32
	Arbeitszonen A	Art. 33
	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	Art. 34
	– ZPP1 „Grünenmatt-Dorf“	
	– ZPP2 „Grünenmatt Gässli“	
	– ZPP5 „Stelzen Süd“	
	– ZPP6 „Dorfstrasse-Gässli“	
	– ZPP7 „Feldheim“	
	– ZPP8 „Dändlikerhaus“	
	Zonen mit Überbauungsordnung (ÜO)	Art. 35
	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	Art. 36
<b>III</b>	<b>Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Entnahmestellen, Bodenfunde</b>	
	Bauobjekte	Art. 37
	Ortsbildperimeter	Art. 38
	Landschaftsschutzgebiete	Art. 39
	Landschaftsschongebiete	Art. 40
	Lebensräume und Kulturobjekte	Art. 41
	Landschaftsentwicklung	Art. 42
	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	Art. 43
	Archäologische Schutzgebiete und Bodenfunde	Art. 44
<b>IV</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	
	Bauen in Gefahrengebieten	Art. 45
	Die einzelnen Gefahrengebiete	Art. 46
<b>V</b>	<b>Baupolizeiliche Masse</b>	
	Baupolizeiliche Masse	Art. 47
<b>D</b>	<b>ZUSTÄNDIGKEITEN</b>	
	Gemeinderat und Baukommission	Art. 48
<b>E</b>	<b>WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
	Widerhandlungen	Art. 49
	Inkrafttreten, Aufhebung von Plänen und Vorschriften	Art. 50
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>		
<b>ANHANG I</b>		
	Grafische Darstellungen	
	a) Feste Einfriedungen, Grünhecken	
	b) Ziersträucher und Zierbäume, Obstbäume	
	c) Böschungen, Stütz- und Futtermauern	
<b>ANHANG II</b>		
	Bezugsquellen für die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse	
	Abkürzungen	

# A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## Art. 1

Geltungsbereich, Bedeutung

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet; es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung.

## Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften

<sup>1</sup> Die Vorschriften von Bund und Kanton sind dem Baureglement übergeordnet.

<sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Art. 667 – 712 ZGB und Art. 79 – 79i EGzZGB zu beachten.

## Art. 3

Voraussetzungen; Befugnisse der Baukommission

<sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG). Sie müssen den massgebenden Bauvorschriften sowie den Bestimmungen des öffentlichen Rechts entsprechen.

<sup>2</sup> Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die baupolizeilichen Vorschriften (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten,
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7ff BauG, Art. 3ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16ff BauG, 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 42ff BauV) verfügen,
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, Art. 12ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen,
- d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehrungen zugunsten Behinderter (Art. 22 BauG und Art. 85ff BauV) einhalten,
- e) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG) ausschöpfen,
- f) die massgebenden Werte der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung einhalten,
- g) den für die Gefahrengebiete festgelegten Anforderungen entsprechen (Art. 43ff BR).

<sup>3</sup> Die Baukommission ist befugt,

- a) vom Bauherr alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD); insbesondere kann die Baukommission Fotomontagen, Modelle, Verputz- und andere Material- und Farbmuster anfordern,
- b) zur Beurteilung von Baugesuchen sowie zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

#### **Art. 4**

#### Ergänzende Unterlagen

Sofern die Umgebung neu- oder umgestaltet wird, ist zusammen mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 14 lit. d BewD). Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem aufzeigen:

- a) Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- b) Terrainveränderungen, Terrainübergänge zu Nachbargrundstücken, Stützmauern, Böschungen, Höhenangaben, Art von Einfriedungen,
- c) Belagsänderungen (Vorplätze, Parkplätze, Gehwege, usw).

# **B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

## **I Erschliessung**

### **Art. 5**

Erschliessung, Parkierung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend gesichert sein (Art. 7 BauG).

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung sind die Bestimmungen gemäss Art. 106 / 107 BauG massgebend.

<sup>3</sup> Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Art. 7 BauG und Art. 3ff BauV oder nach den rechtskräftigen Überbauungsplänen. Provisorisch kann in einem Überbauungsgebiet bis zur vollständigen Überbauung auf die Strassenabschlüsse sowie den definitiven Belag, nicht aber auf die Kofferung, verzichtet werden.

<sup>4</sup> Für die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist Art. 49ff BauV massgebend.

<sup>5</sup> Die Baukommission kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung, Begrünung und Organisation der Parkieranlagen machen.

<sup>6</sup> Für Garageausfahrten und andere private Zufahrten gilt Art. 85 SG sowie Art. 7 Abs. 4 BauG.

## II Bauweise

### Art. 6

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Tiefbauten und die Umgebung sind so zu gestalten, dass deren Gesamterscheinung und Einzelheiten zu einer guten Gesamtwirkung im Orts- und Landschaftsbild beitragen.

<sup>2</sup> Die Gesamtwirkung ist insbesondere nach folgenden Kriterien zu beurteilen:

- a) Eingliederung in die bestehende Überbauung,
- b) Stellung, Proportionen, Volumen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl der vorgesehenen Bauten,
- c) Umgebungsgestaltung und Beziehungen zum öffentlichen Raum,
- d) die Schutzwürdigkeit benachbarter, schutzwürdiger Objekte.

### Art. 7

Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Wohn-, Gewerbe- oder Industriebauten ist die Baukommission befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen.

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

<sup>3</sup> Stützmauern, auf die aus topographischen Gründen nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern (Staffeln, Versätze). Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.50 m werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt (vgl. Anhang I).

### Art. 8

Baugestaltung (offene Bauweise, Gebäudestellung, Firstrichtung)

<sup>1</sup> Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 9 - 18 und 47 BR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 9 BR) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG sowie Art. 15 BR.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Überbauung) freigehalten werden. Liegen die Etappen mehr als ein Jahr auseinander, sind die Brandmauern zu begrünen.

<sup>3</sup> Neubauten sind bei offener Bauweise rechtwinklig oder parallel zur Strasse zu stellen.

<sup>4</sup> An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>5</sup> Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

<sup>6</sup> Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann die Baukommission eine andere Stellung und andere Firstrichtung der Bauten gestatten oder anordnen.



### III Bauabstände

#### Art. 9

Bauabstand von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden minimalen Bauabstände einzuhalten:

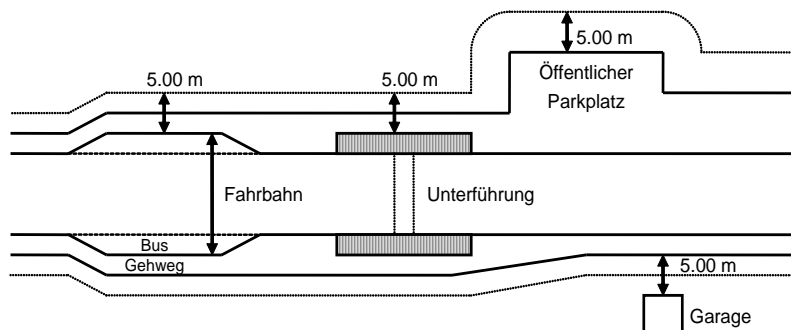
- a) gegenüber Staatsstrassen mindestens 5.00 m,
- b) längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.60 m,
- c) längs Fusswegen und Radwegen mindestens 2.00 m.

<sup>2</sup> In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildperimetern), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 13 - 18, Art. 47 BR) gehen den Abstandsvorschriften von Absatz 1 gegenüber Staatsstrassen vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand verlangen.

<sup>4</sup> Der Strassenabstand wird in der Regel vom Fahrbahnrand aus gemessen.

<sup>5</sup> Garagevorplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.00 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahn- oder bei Trottoirs vom Trottoirrand.



#### Art. 10

Wasserbaupolizeilicher Abstand

<sup>1</sup> Mit der Raumsicherung der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert werden. Die Bauabstände gelten für offene und eingedolte Gewässer.

<sup>2</sup> Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen wie Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreien Anlagen) die folgenden Abstände:

- 15.00 m entlang der Emme und der Grüne
- 10.00 m entlang des Goldbachs
- 10.00 m entlang der übrigen Gewässer ausserhalb der Bauzone
- 5.00 m entlang der übrigen Gewässer innerhalb der Bauzone

Von der Ufervegetation ist gemäss Stoffverordnung mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten. Innerhalb des Gewässerabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine naturnahe Gewässerraumgestaltung

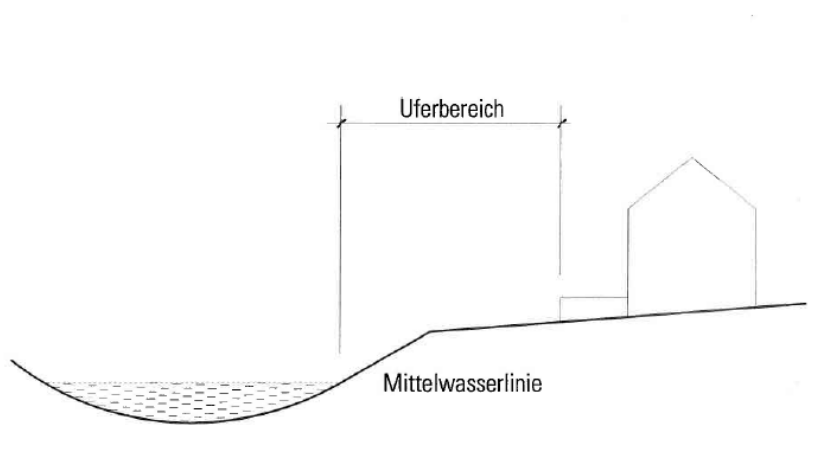
anzustreben.

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

<sup>4</sup> Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen:

- Standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- die Erneuerung und den Umbau von Bauten und Anlagen ohne Grundrissveränderung;
- wieder entfernbare Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.

<sup>5</sup> Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG).



### **Art. 11**

Waldabstand

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz. Er beträgt für Bauten und Anlagen 30.00 m. Ausnahmen bedürfen der Bewilligung der Waldabteilung.

### Art. 12

Bauabstände für Hecken, Feld- und Ufergehölze

<sup>1</sup> Für Hochbauten ist zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Definition der Gehölzgrenze:

Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.00 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.00 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.00 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.00 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

### Art. 13

Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von mindestens 4.00 m sowie der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag nach Art. 47 BR einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

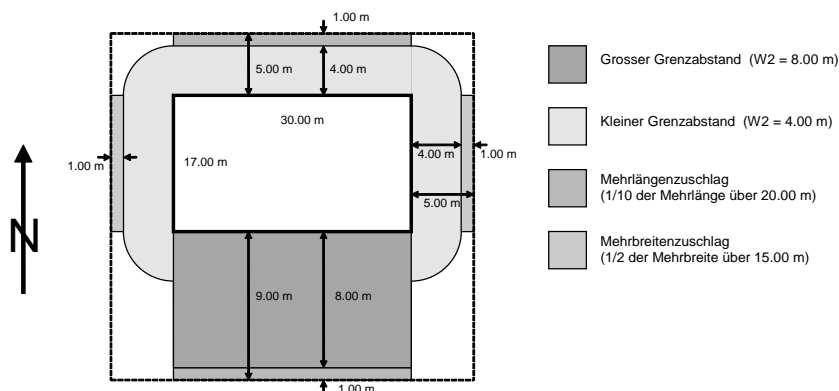
<sup>3</sup> Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.

### Art. 14

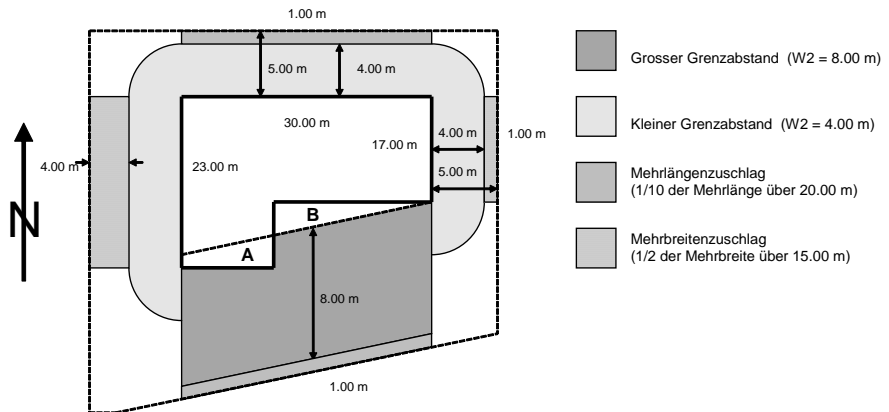
Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund im Allgemeinen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 47 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge einzuhalten.

<sup>2</sup> 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.



<sup>3</sup> Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen, dessen Längsseite die Breitseite um nicht mehr als 10% übertrifft, darf die besonnte Seite – mit Ausnahme der beschatteten Nordseite – frei gewählt werden. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Der durch den grossen Grenzabstand freizuhaltende besonnte Grünraum darf nicht durch An- und Nebenbauten (mit Ausnahme von Wintergärten, gedeckten Sitzplätzen oder Schwimmbädern) geschmälert werden. Zufahrten und Parkieranlagen sind nur in Ausnahmefällen, wenn keine andere Möglichkeit auf dem Grundstück besteht, gestattet.



- Die Abstandslinie verläuft parallel zur massgebenden Parzellengrenze.
- Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.
- Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30,00 m) errechnet.

#### Art. 15

Grenzabstand bei An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2,00 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten im Baugebiet 3,00 m, in der Landwirtschaftszone 4,00 m und ihre Grundfläche im Baugebiet 40,00 m<sup>2</sup>, in der Landwirtschaftszone 60,00 m<sup>2</sup>, nicht übersteigen.

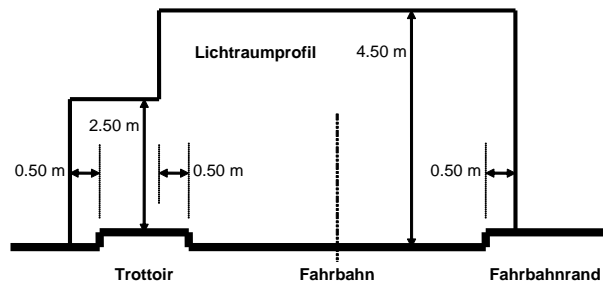
#### Art. 16

Anlagen, Bauteile und Pflanzen im Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen max. 1,50 m in den Grenzabstand hineinragen (vorbehältlich Art. 79 EGzZGB). Erker dürfen höchstens auf 1/3 der Seitenlänge bis 1,00 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup> Keine Anlagen, Bauteile und Pflanzen dürfen in das Strassenlichtraum-

profil hineinragen.



<sup>3</sup> Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze, heranreichen. Unterirdische Bauten sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen. Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge sind in der erforderlichen Breite zulässig.

**Art. 17**

Näherbau, Grenzbau

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 8 BR.

**Art. 18**

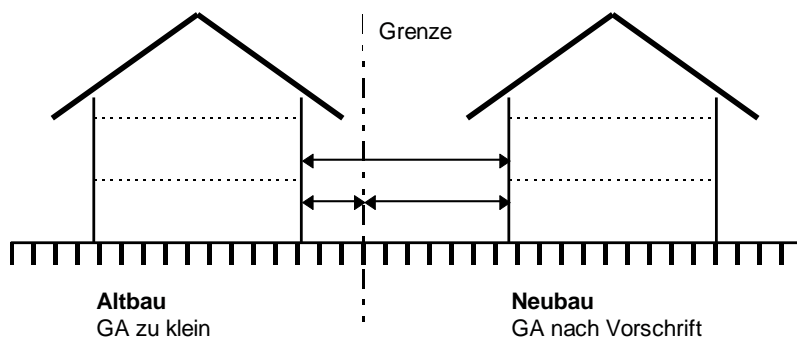
Gebäudeabstände

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

<sup>2</sup> In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildperimetern), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 15 BR kann die Baukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Gegenüber Gebäuden die nach früheren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, muss nur der eigene Grenzabstand eingehalten werden; der Gebäudeabstand beträgt aber min. 6.00 m.



## IV Geschosse, Gebäudehöhe

### Art. 19

Geschosszahl

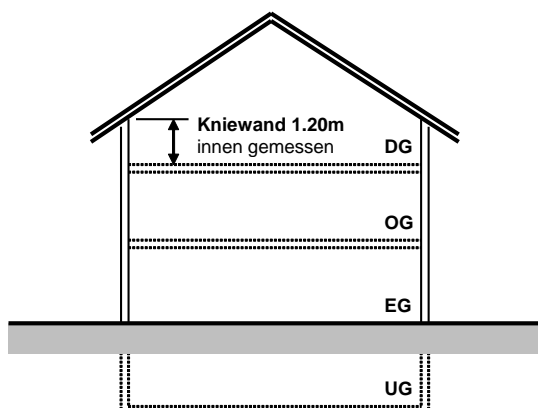
<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 75% der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht,
- b) es bei offener Bauweise im Durchschnitt der Fassadenseiten, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das gewachsene oder tieferliegende fertige Terrain um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge oder max. 4.00 m betragen.

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

<sup>4</sup> Das Dachgeschoss wird mitgezählt, wenn die Kniewand höher als 1.20 m ist (gemessen ab Dachgeschossboden bis UK Dachsparren).



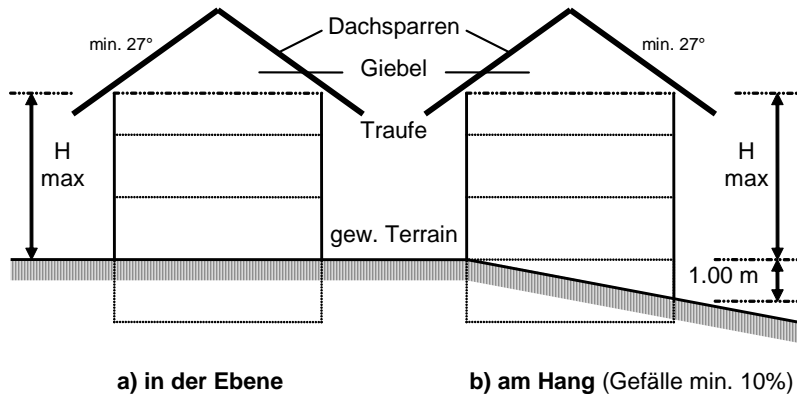
### Art. 20

Gebäudehöhe im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Bei Pultdächern gilt das Mittel aller Fassadenhöhen als Gebäudehöhe. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge 1/3 der Fassadenlänge oder 4.00 m nicht überschreitet.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Gebäude mit Pultdächern (Mittel aller Fassaden) ist bei Bauten am Hang talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden (vgl. Art. 97 Abs. 3 BauV).



Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

**Art. 21**

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

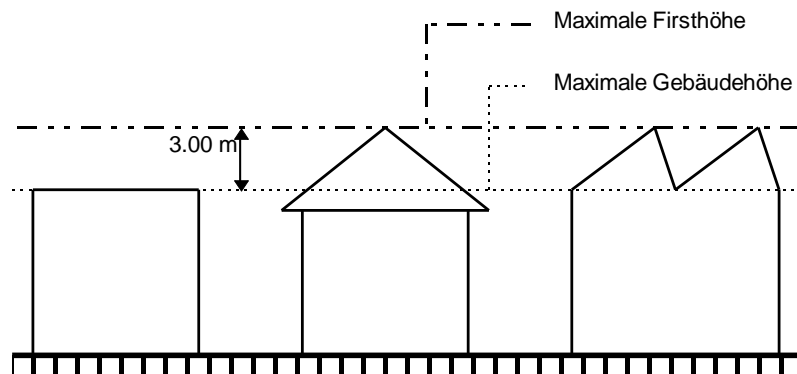
Gebäudehöhe bei Bauten in den Arbeitszonen

**Art. 22**

<sup>1</sup> Bei gewerblichen und industriellen Bauten in der Arbeitszone dürfen die in Art. 47 BR festgelegten Gebäudehöhen von einer allfälligen Dachfirst (Schrägdach, Shedkonstruktion) um max. 3.00 m überragt werden.

<sup>2</sup> In Abweichung zu Art. 20 BR wird die Gebäudehöhe ab gewachsenem Boden bis zum Schnittpunkt einer geneigten Dachfläche mit der Fassade oder bei Flachdächern bis oberkant Dachrand gemessen.

<sup>3</sup> Freistehende Silos, Kamine, Förderanlagen und weitere Spezialbauten bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> dürfen die Gebäudehöhe um max. 3.00 m überragen.



## V Dachausbau, Dachgestaltung

### Art. 23

Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist in allen Zonen zulässig.

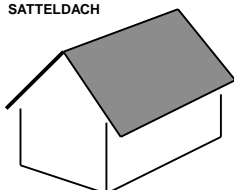
<sup>2</sup> Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) sind einzuhalten.

### Art. 24

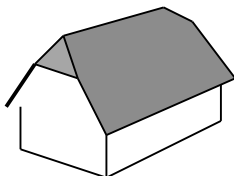
Dachgestaltung

<sup>1</sup> In allen Nutzungszonen sind auf Hauptbauten Satteldächer (auch mit Gehrschild und / oder Kreuzfirst), Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt.

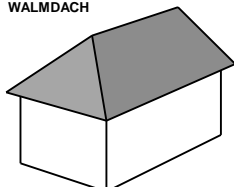
SATTELDACH



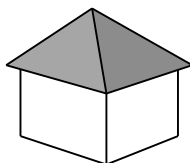
KRÜPPELWALMDACH



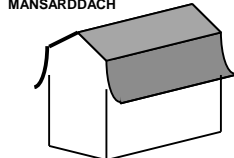
WALMDACH



ZELTDACH



MANSARDDACH



PULTDACH

evtl. asymmetrisches Vordach  
in der Landwirtschaftszone



<sup>2</sup> In den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 sowie bei Ökonomie- und Gewerbebauten und unbewohnten Hauptbauten in der Landwirtschaftszone sind zudem Flach- und Pultdächer erlaubt.

<sup>3</sup> In den Arbeitszonen sind unter Einhaltung von Art. 23 BR alle Dachformen und -neigungen zugelassen.

<sup>4</sup> Bei An- und Nebenbauten sind in allen Nutzungszonen Pult- und Flachdächer ohne Einschränkung der Neigung erlaubt.

<sup>5</sup> Die Dachneigung von Sattel-, Mansard-, Walm- und Zeltdächern darf in der Regel 27° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 45° (alte Teilung) nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein. Ausnahmen von dieser Bestimmung sind namentlich möglich bei Erweiterungen von Hauptbauten in der Landwirtschaftszone (z. B. Anbau von Schleppern), sofern sich diese der Dachgestaltung des Hauptgebäudes noch unterordnen. Bei Hauptbauten ist bei Pultdächern eine maximale Dachneigung von 20° zugelassen.

<sup>6</sup> Asymmetrische Schrägdächer sind in der Bauzone nur am Hang (größere Dachfläche hangparallel) sowie in der Landwirtschaftszone gestattet.

<sup>7</sup> Die Dachvorsprünge sollen den Haustypen entsprechen.

<sup>8</sup> Zur Dacheindeckung sind bei Hauptbauten Ton- und Betonziegel und flacher Faserzementschiefer in den Farben rot bis dunkelbraun und dunkelgrau zu verwenden.

Bei Pult- und Flachdächern sind nicht reflektierende, farblich nicht störende Dacheindeckungsmaterialien zugelassen; die Dächer können begrünt werden. Das Verwenden von gewellten roten bis dunkelbraunen und dunkelgrauen Faserzementplatten ist nur bei An- und Nebenbauten, bei reinen Gewerbe- und Ökonomiebauten sowie bei unbewohnten Hauptbauten in der Landwirtschaftszone zugelassen. Andere Dachmaterialien und -farben sind nur unter Zustimmung der Gemeinde zulässig.



**Art. 25**

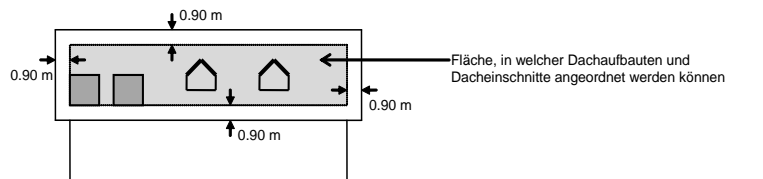
Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Kreuzfirsten und Quergiebel dürfen zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{2}$ , bei K-Objekten  $\frac{1}{3}$ , der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben mindestens einen Abstand von 0.90 m zu First, Ort, Traufe, Grat und Kehle aufzuweisen. Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt dieser Minimalabstand. Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach. Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze zugelassen. Bei Schutzobjekten gemäss Bauinventar sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

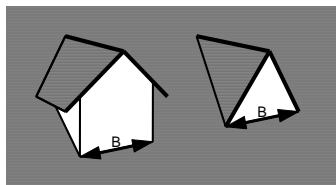
<sup>2</sup> Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Lichtfläche von  $0.80 \text{ m}^2$ . Grössere Dachflächenfenster sind nur unter Zustimmung der Gemeinde zulässig.

<sup>3</sup> Solaranlagen dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden. Die Farbe der Kollektoren und der Dacheindeckung sind dunkel und einheitlich zu wählen; die Bestimmungen von Art. 6 und Art. 37 Abs. 2 und 3 BR (schützens- und erhaltenswerte Objekte) sind einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 6 BewD.

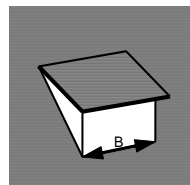
DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE



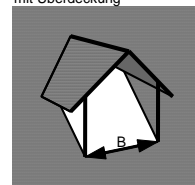
LUKARNEN



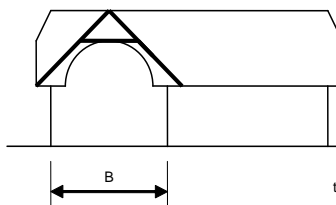
SCHLEPPGAUBE



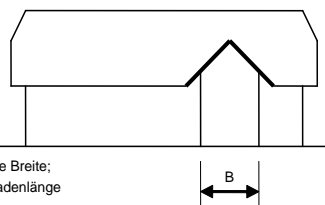
DACHEINSCHNITT mit Überdeckung



KREUZFIRST



QUERGIEBEL



B = anrechenbare Breite;  
total max.  $\frac{1}{2}$  Fassadenlänge

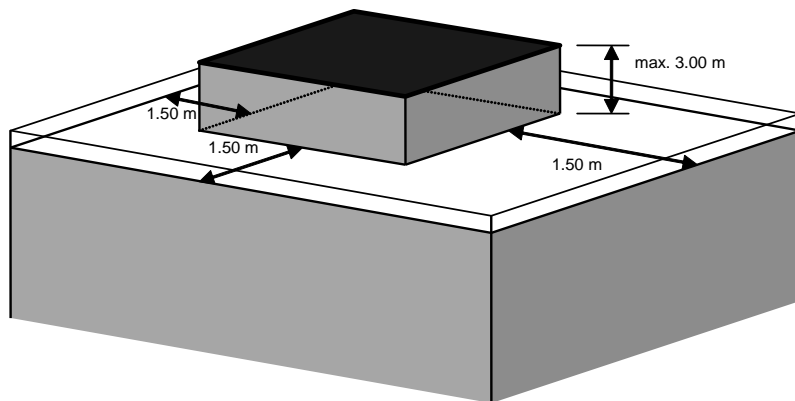
## Art. 26

### Attikageschosse

<sup>1</sup> Auf Flachdächern von Hauptbauten dürfen innerhalb der Bauzone Attikageschosse erstellt werden. Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Das Attikageschoss wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 20 BR) nicht mitgezählt. Das Attikageschoss ist allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen sind Erschliessungsanlagen wie Treppenhäuser und Liftbauten. Auf Attika sind nur flache bzw. schwach geneigte Dächer bis maximal 3° zugelassen.

<sup>2</sup> Auf Flachdächern sind zudem folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine,
- Oberlichter,
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 3.00 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Liftaufbaus,
- Solaranlagen, unter Vorbehalt Art. 6 BewD.



# C ZONENVORSCHRIFTEN

## I Allgemeines

### **Art. 27**

Bedeutung und Geltung

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen und der Landwirtschaftszone vorgesehenen baulichen Nutzung (Art. 47 BR) und die Schutzmassnahmen.

<sup>2</sup> Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch, dass ihre unbebauten Baugrundstücke weiterhin in der Bauzone verbleiben.

### **Art. 28**

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> 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 BauG (Art. 80 ff BauG).

<sup>2</sup> Für reine Wohnbauten und Bauten mit einer gemischten Nutzung (Anteile Wohnen und Gewerbe) in der Landwirtschaftszone gelten die baupolizeilichen Masse der WG2, wobei die Gebäudelänge nicht zur Anwendung gelangt.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

## II Bauzonen

### Art. 29

Wohnzonen W2 / W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie bauliches und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

<sup>2</sup> Bauvorhaben auf den Parzellen-Nr. 1648, 2219 und 2332 dürfen erst bewilligt werden, wenn die Lärmemissionen aus der Pistolenanlage Brandis mit baulichen oder anderen Massnahmen soweit begrenzt sind, dass auf den fraglichen Parzellen die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

### Art. 30

Wohn- und Gewerbezo-  
nen WG2 / WG3

Die Wohn-/Gewerbezo-  
nen WG2 und WG3 sind gemischte Zonen für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten. Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den nach Lärmschutzverordnung und Luftreinhalteverordnung zulässigen Immissionen führen würden, sind nicht zugelassen.

### Art. 31

Dorfzone D2

<sup>1</sup> Die Dorfzone D2 ist bestimmt für Laden-, Büro-, Gewerbe-, Landwirtschafts-, und Wohnbauten sowie für öffentliche Nutzungen. Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzone beeinträchtigen, sind untersagt. Insbesondere sind störende Lärm- und Luftemissionen zu vermeiden. Hauptbauten sind strassenbezogen zu erstellen. Das Vorland ist möglichst von Autoabstellplätzen freizuhalten. Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.

<sup>2</sup> In der Dorfzone haben Neu-, An- und Umbauten die Ordnungsprinzipien der wertvollen traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden, Bezug zum Strassenraum). Die Bauten sind derart ins natürliche Terrain einzufügen, dass keine unnatürlichen Terrainanpassungen notwendig werden,
- b) Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen),
- c) Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Material),
- d) Fassadengestaltung (Material, Farbe, Format, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen),
- e) Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien),
- f) Charakteristische Merkmale wie handwerklicher Schmuck, Verzierungen, Sprossenteilungen bei Fenstern und Haustüren sind zu erhalten.

<sup>3</sup> Auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in der Dorfzone ist Rücksicht zu nehmen. Bewohner und Bewohnerinnen der Dorfzone

haben unvermeidliche nicht übermässige Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung in dieser Zone ergeben, zu dulden. Die Sanierung bestehender landwirtschaftlicher Anlagen in der Dorfzone bleibt möglich.

### **Art. 32**

Kernzone K3

<sup>1</sup> Die Kernzone K3 ist Geschäfts-, Büro- und Wohnzone. Industriebauten, neue gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

<sup>2</sup> Das Erstellen von Neubauten in der Kernzone ist nur auf Grund einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) gestattet. Davon ausgenommen ist die Erneuerung bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der für die Beurteilung des Bauvorhabens zuständigen Fachinstanz auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn es sich um ein einzelnes Gebäude handelt und das vorgelegte Projekt die Einpassung in die Umgebung allenfalls mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen gewährleistet. Dem Baugesuch sind Pläne beizulegen, die auch die Nachbargebäude mit ihren Firstrichtungen enthalten.

<sup>4</sup> Der Richtplan 'Kernzone Unterdorf' vom 1. Oktober 1980 dient im betroffenen Gebiet als Grundlage für die Erarbeitung von Überbauungsordnungen und für die Beurteilung einzelner Bauvorhaben.

<sup>5</sup> Für geeignete zusammenhängende Gebiete der Kernzone kann mittels Überbauungsordnung auch die geschlossene Bauweise zugelassen werden.

<sup>6</sup> Gegenüber der anschliessenden Wohnzone im Südosten der Kernzone (Bereich Zollhausmatte) ist ein Grenzabstand von min. 10.00 m einzuhalten.

### **Art. 33**

Arbeitszonen A

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen A sind, mit Ausnahme der Arbeitszone Ae, alle Arbeitsaktivitäten erlaubt. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 2%. Die Grenzen gegenüber den Wohn-, Wohn- und Gewerbe-, Dorf- und Kernzonen sind innerhalb des Grenzabstandes mit einer Hecke oder einer Reihe einheimischer Laubbäume zu bepflanzen. In speziellen Fällen sind in Absprache mit der Baukommission und den betroffenen Grundeigentümern auch Mauern oder Palisaden möglich.

<sup>3</sup> In der Arbeitszone Ae sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die in einem direkten Zusammenhang mit Materialabbau und -aufbereitung stehen.

### **Art. 34**

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind.

<sup>2</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten sind die Ausnahmen gemäss Art. 93 BauG. Die zuständigen Fachinstanzen sind früh beizuziehen. Die im folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen.

<sup>3</sup> Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens,
- 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 Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsbauten und -anlagen),
- e) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung sowie des Zivilschutzes.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

ZPP1  
„Grünenmatt-Dorf“

Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 "Grünenmatt Dorf" bezweckt eine dichte Überbauung (Ausnützung min. 0.45 / max. 0.65) mit einem Wohnraumangebot in Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Läden, Gewerbe und Büros. Der Überflutungsfahrer ist im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung besondere Bedeutung zu schenken. Der Bachverlauf ist naturnah zu gestalten.  
Nutzung: Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2.

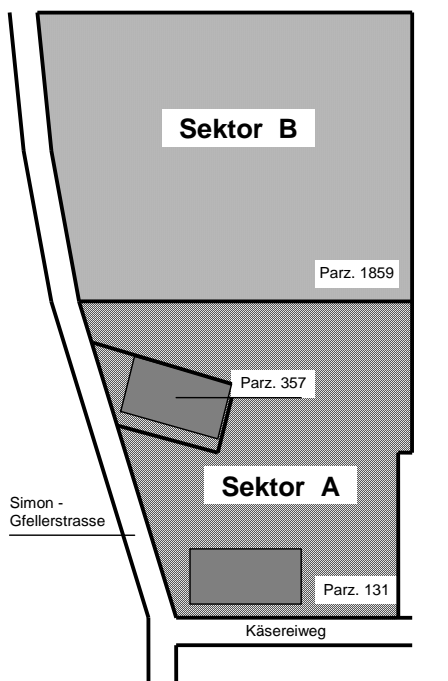
ZPP2  
„Grünenmatt Gässli“

Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 "Grünenmatt Gässli" bezweckt eine dichte Überbauung (Ausnützung min. 0.45 / max. 0.65) mit einem Wohnraumangebot in Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Läden, Gewerbe und Büros.  
Nutzung: Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2.

ZPP5  
„Stelzen Süd“

Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 "Stelzen Süd" bezweckt die Sicherstellung einer der Situation angepassten Überbauung mit Wohnnutzung (Sektor B) und Wohn- und Gewerbenutzung (Sektor A). Die Bauten und Erschliessungsanlagen haben die bestehenden Geländesprünge sowie das bestehende Erschliessungsnetz zu berücksichtigen.  
Nutzung: Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2 (Sektor A) und der Wohnzone W2 (Sektor B).  
Grundsätze der Überbauung:  
– Die Überbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen und auf die umgebende Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen.  
– Die Erschliessung erfolgt direkt von der Simon-Gfellerstrasse bzw. vom Käsereiweg her.  
– Die Aussenräume sind klar aufzuteilen und optisch abzugrenzen (Bepflanzung, Einfriedung, Nebenbauten wie Velounterstände, Parkplätze, Garagen etc.).

- Innerhalb der Überbauung ist an geeigneten Standorten für eine Begrünung mit standortgerechter Vegetation zu sorgen.



ZPP 6  
„Dorfstrasse-Gässli“

Planungszweck: Der Zweck der ZPP 6 „Dorfstrasse-Gässli“ besteht in einer den aktuellen Bedürfnissen angepassten Umnutzung und architektonischen Anpassung der bestehenden Bauten. Mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung soll der zentrale und öffentliche Charakter des Standortes unterstrichen werden.

Nutzung: Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach der Dorfzone, wo eine Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Büro und Einkauf angestrebt wird. Gestützt auf eine Voranfrage bei der Baupolizeibehörde können Teile der Bruttogeschossfläche für öffentliche, kulturelle oder sportliche Aktivitäten zur Verfügung gestellt und entsprechend gestaltet werden. Die Qualität der Wohnnutzung sowohl innerhalb wie ausserhalb der ZPP darf durch allfällige Emissionen der übrigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

Mass: Die baulichen Masse (Abstände, Volumen, Längen, Breiten und Höhen) sind grundsätzlich durch die bestehenden Gebäude und die Grundnutzung der Dorfzone gegeben. Unter dem Nachweis einer mit der Fachinstanz abgesprochenen Gestaltung kann von diesen im Rahmen der folgenden Masse abgewichen werden:

- Innerhalb des ZPP-Perimeters gelten keine Gebäudeabstände.
- Die Grenzabstände gegenüber Strassen und Wegen richten sich grundsätzlich nach der aktuellen Situation. Neubauten haben gegenüber Strassen und Wegen den gemäss Baureglement vorgeschriebenen Abstand von 3.60 Meter einzuhalten (Art. 9 BR).
- Gegenüber dem Gässli ist ein Abstand von 2 Metern einzuhalten.
- Sofern es das Konzept für die Erschliessung bzw. architektonische Rahmenbedingungen erfordern, dürfen Teile der bestehenden Bauten rückgebaut werden.
- Neubauten sind im Zusammenhang mit der arealinternen Parkierung und mit Erschliessungsanlagen erlaubt.

- Die maximale Gebäudehöhe ist durch die jeweiligen Bauten definiert. Sie darf nicht überschritten werden.

Gestaltungsgrundsätze: Die architektonische Gestaltung der Bauten muss der zentralen Lage inmitten des Kerngebiets von Lützelflüh und der öffentlichen Situation in Bahnhofnähe gerecht werden. Dabei sind zeitgemässe architektonische Eingriffe und eine moderne Formensprache erwünscht. Beim erhaltenen Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1128 ist insbesondere auf eine zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft zu achten. An der südorientierten Fassade dieses Gebäudes sind Vorbauten (Wintergarten) erlaubt.

Erschliessung, Parkierung: Die Erschliessung der ZPP 6 erfolgt ab Dorfstrasse. Das Gässli ist zwar Bestandteil des Erschliessungskonzeptes, darf aber nicht für den motorisierten Verkehr vorgesehen werden. Die Parkierung erfolgt arealintern und oberirdisch in gedeckten und / oder ungedeckten Anlagen. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist eine Plausibilitätsprüfung gemäss Art. 49ff BauV vorzulegen.

Umgebung: Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein Grobkonzept zur Umgebungsgestaltung zu erarbeiten.

Besonderes: Zur Beurteilung der architektonischen Gestaltung äusserer Bauteile und bei Änderungen von K-Objekten ist die Kantonale Denkmalpflege zwingend beizuziehen. Die allfälligen Kosten für entsprechende Beratungen trägt die Bauherrschaft.

ZPP7  
„Feldheim“

Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP7 "Feldheim" bezweckt eine attraktive Überbauung mit Einfamilien-, Doppelfamilien-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern.

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2, wobei eine maximale Gebäudehöhe von 7 Metern einzuhalten ist. Innerhalb eines Streifens von 14 Metern ab Gleisachse der BLS dürfen keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Überbauung Feldheim wird über die Gewerbestrasse und den Birkenweg erschlossen. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein entsprechendes Verkehrskonzept zu erarbeiten. Die Verkehrswege innerhalb der Siedlung sind verkehrsberuhigt auszubilden.

Die Bauten und Aussenräume sollen eine hohe Wohnqualität aufweisen. Es ist auf eine einheitliche Volumetrie und architektonische Ausdrucksweise von Haupt- und Nebenbauten zu achten.

ZPP8  
„Dändlikerhaus“

Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP8 dient dem Ausbau und der Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheimes Dändlikerhaus in Ranflüh.

Art und Mass der Nutzung richten sich nach der Dorfzone D2. An die Einpassung der An-, Um- und Neubauten in die bestehende Bausubstanz und in die Umgebung werden erhöhte Qualitätsanforderungen gestellt. Insbesondere gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:

- Der architektonische Ausdruck eines allfälligen Neubaus muss sich von den Dimensionen, der Fassaden, der Dachformen und der Farbgebung der Umgebung harmonisch einfügen. Eine zeitgemässe Formensprache ist anzustreben. Die Dachform eines Neubaus kann in Absprache mit der Denkmalpflege von den Vorschriften der D2 ab-



weichen.

- Dem Übergang in die Landwirtschaftszone ist besondere Beachtung zu schenken. Er ist mittels noch zu bestimmenden Elementen zu gestalten.
- Der Aussenraum muss mit dem Gebäude eine Einheit bilden.

Die Erweiterungsbauten am bestehenden Gebäude können als Einzelvorhaben ohne Überbauungsordnung im Baubewilligungsverfahren ausgeführt werden. Allfällige Neubauten auf der übrigen Parzelle ziehen die Erarbeitung einer Überbauungsordnung nach sich. Auf eine solche kann verzichtet werden, wenn ein Projektwettbewerb nach SIA durchgeführt wird.

Für alle An-, Um- und Neubauten ist der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege zwingend.

### **Art. 35**

Zonen mit Überbauungsordnung (ÜO)

Zonen mit Überbauungsordnung sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt (gemäss Legende zum Zonenplan).

### **Art. 36**

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Abk.</i>	<i>Zweckbestimmung</i>	<i>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</i>	<i>ES</i>
Zentrum	ZöN1	Schulhaus Gemeindehaus	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II
Kirche	ZöN2	Kirche Pfarrhaus Friedhof	mehrheitlich realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Das Pfarrhaus kann in Absprache mit Fachstellen umgenutzt und baulich angepasst werden. Neubauten sind auf dem Areal in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege ebenfalls möglich.	II
Schulanlage / Parkierung	ZöN3	Erweiterungsbauten Schule, Parkplätze	Ergänzungs- und Neubauten sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Schule erlaubt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Nachbarschaft ist die Realisierung von Abstellplätzen möglich. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat qualitativ hohen Ansprüchen zu genügen. Der Beizug der Kantonalen	II

			Denkmalpflege ist zwingend. Die Abstandsvorschriften richten sich nach der Dorfzone D2.	
Schule Oberstufenzentrum Oberdorf	ZöN4	Schulgebäude	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II
Sport- und Begegnungszentrum	ZöN5	Hallenbad Schwimmbad Zivilschutzanlage Aussenanlagen	realisiert Bestehende Bauten und Anlagen dürfen umgebaut, modernisiert und erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Neue Bauten und Anlagen sind aufgrund von Betriebskonzepten ebenfalls möglich.	III
Schule Grünenmatt	ZöN6	Schulgebäude	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II
Schule Ranflüh	ZöN7	Schulgebäude	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II
Werkhof	ZöN8	Bauten und Aussenanlagen Werkhof Kanton	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Die Vorschriften richten sich nach der Arbeitszone Ac.	III

### III Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Entnahmestellen, Bodenfunde

#### **Art. 37**

Bauobjekte

<sup>1</sup> Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 Abs. 2 und Art. 10 BauG sind im kant. Bauinventar aufgenommen worden.

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützens- und erhaltenswerte Objekte gemäss Bauinventar, zieht die Baukommission die zuständigen Fachstellen bei.

<sup>3</sup> Eine Voranfrage wird empfohlen.

#### **Art. 38**

Ortsbildperimeter

<sup>1</sup> Die Ortsbildperimeter umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Bauliche Massnahmen haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. Schutzwürdige Bausubstanz ist zu schonen.

<sup>2</sup> Für sämtliche Planungen und bauliche Massnahmen innerhalb den Ortsbildperimetern zieht die Baukommission die zuständigen kantonalen Fachstellen bei.

<sup>3</sup> Eine Voranfrage wird empfohlen.

#### **Art. 39**

Landschaftsschutzgebiete

<sup>1</sup> Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung und Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit, ökologischem und Erholungswert. Es handelt sich um landschaftlich besonders wertvolle und topographisch exponierte Gebiete sowie um Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Elementen.

<sup>2</sup> Naturnahe Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten sind zu erhalten. Die Landschaftsschutzgebiete dienen dem ökologischen Ausgleich, Aufwertungsmassnahmen sind ausdrücklich erwünscht.

<sup>3</sup> Bauten, Anlagen und andere bauliche Eingriffe sind nur zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung und Besiedlung der Kulturlandschaft notwendig sind. Gärtnereien, industriell betriebene Zucht- und Mastanlagen, Intensivlandwirtschaftszonen, sowie das Landschaftsbild störende Anlagen sind nicht erlaubt.

<sup>4</sup> Baugesuche in Landschaftsschutzgebieten werden von der Gemeinde zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einer Fachstelle (Heimatschutz, OLK) zur Beurteilung vorgelegt.

#### **Art. 40**

Landschaftsschongebiete

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan als Landschaftsschongebiete bezeichneten Räume sind landschaftlich und ökologisch besonders wertvolle Räume. Sie präsentieren sich weitgehend frei von störenden Eingriffen und sollen

nach Möglichkeit auch in Zukunft freigehalten werden. Die landwirtschaftliche Nutzung und Weiterentwicklung der Landwirtschaft ist ausdrücklich gestattet.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Kulturlandschaft zugelassen. Sie müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann Baugesuche in Landschaftsschongebieten einer Fachstelle vorlegen (Heimatschutz, OLK).

#### **Art. 41**

Lebensräume und Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Schutzplan bezeichneten Bäume, Baumreihen und Baumgruppen sind geschützt. Abgehende Bäume sind durch standortheimische zu ersetzen. Die Gemeinde kann die Neupflanzung von Bäumen fördern und unterstützen.

<sup>2</sup> Die im Schutzplan eingetragenen Feucht- und Trockenstandorte sind zu erhalten. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger ist untersagt. Der Erhaltung dienende Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind zulässig und erwünscht.

<sup>3</sup> Fließgewässer und Quellen sind als Lebensräume und Landschaftselemente zu erhalten und aufzuwerten. In einem Abstand von 3.00 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

<sup>4</sup> Stehende Kleingewässer und Amphibienlaichplätze sind als natürliche Lebensräume für standortheimische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. In einem Abstand von 6.00 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger verboten.

<sup>5</sup> Die im Schutzplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind aufgrund ihres Verlaufes und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche, -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitenden Einrichtungen. Für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV, zuständig.

<sup>6</sup> Die wichtigsten Lebensräume sind im Naturinventar aus dem Jahre 2000 der Gemeinde (Ist-Zustand) dargestellt. Der Gemeinderat sorgt bei Bedarf für eine Aktualisierung dieser Grundlage.

#### **Art. 42**

Landschaftsentwicklung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt sich mit der Erarbeitung entsprechender Planungswerkzeuge für eine nachhaltige Entwicklung der Landschaft ein. Er beauftragt eine Arbeitsgruppe mit der Erarbeitung und Umsetzung derselben. Sie berücksichtigt die Anliegen der Landwirtschaft, der Öffentlichkeit und der Ökologie gleichwertig.

<sup>2</sup> Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung bildet die Grundlage für die Erhaltung und Entwicklung der ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft sowie für die Abgeltungen von Bund, Kanton und Gemeinde an die Leistungen der Bewirtschafter/innen.

#### **Art. 43**

Gebietsfremde und  
schädliche Pflanzen

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.

#### **Art. 44**

Archäologische Schutz-  
gebiete und Bodenfunde

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

<sup>3</sup> Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baukommission und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

## IV Gefahrenggebiete

### **Art. 45**

Bauen in Gefahren-  
gebieten

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

### **Art. 46**

Die einzelnen Gefahren-  
gebiete

<sup>1</sup> Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrenggebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

<sup>2</sup> Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrenggebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

<sup>3</sup> Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Absatz 2 sinngemäss.

<sup>4</sup> In Gefahrenggebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

## V Baupolizeiliche Masse

### Art. 47

Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt von Absatz 2 gelten folgende min. kleinen Grenzabstände (kGA), min. grossen Grenzabstände (gGA), max. Gebäudehöhen (GH), max. Geschosshöhen (GZ), max. Gebäudelängen (GL) und Empfindlichkeitsstufen (ES):

<b>Zone</b>	<b>kGA</b>	<b>gGA</b>	<b>GH</b>	<b>GZ</b>	<b>GL</b>	<b>ES</b>
W2	4.00 m	8.00 m	7.00 m	2	25.00 m	II
W3	5.00 m	10.00 m	10.00 m	3	35.00 m	II
WG2	4.00 m	8.00 m	8.00 m	2	30.00 m	III
WG3	5.00 m	10.00 m	10.00 m	3	35.00 m	III
K3	4.00 m	-	10.00 m	3	30.00 m	III
D2	4.00 m	8.00 m	8.00 m	2	30.00 m	III
A a	1/2 GH*	-	18.00 m	-	-	IV
A b	1/2 GH*	-	12.00 m	-	-	IV
A c	1/2 GH*	-	10.00 m	-	-	III
A d	1/2 GH*	-	6.00 m	-	-	IV
A e	1/2 GH*	-	22.00 m**	-	-	IV

\*mindestens aber 4.00 m

\*\*ab Grubenkote 639.00 m. ü. M.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen, der Dorfzone sowie den Zonen für öffentliche Nutzungen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.00 m lang oder über 15.00 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

## D ZUSTÄNDIGKEITEN

### **Art. 48**

Gemeinderat und Baukommission

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für:

- a) alle planungsrechtlichen Angelegenheiten. Insbesondere für:
  - den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
  - geringfügige Abänderungen von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV,
  - die Erarbeitung von Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 BauG) sowie die Erarbeitung von Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht gem. Art. 94 BauG.
  
- b) alle baurechtlichen Angelegenheiten, welche nicht der Baukommission übertragen sind. Insbesondere für:
  - die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 BauG),
  - die Ausübung der Baupolizei (Art. 15 Abs. 5 OgR).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann jährlich insbesondere über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Art. 86 und 140 BauG) und weitere ortsplanerische Massnahmen im Sinne des Schutzplanes sowie des Realisierungsprogrammes zur Ortsplanung beschliessen.

<sup>3</sup> Die Zuständigkeit der Baukommission richtet sich nach dem OgR.



## **E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 49**

Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen (Art. 50ff BauG) vom Richter geahndet.

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.— bestraft.

### **Art. 50**

Inkrafttreten,  
Aufhebung von Plänen  
und Vorschriften

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt wie die gesamte baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lützelflüh (Art. 1 BR) am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung dieses Reglementes wie der gesamten baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement, die Zonenpläne Lützelflüh-Dorf, Grünenmatt / Trachselwald, Ramsei, Ranflüh, Schachen, Luterbach, Oberried Thalsäge und der Schutzplan sowie die Überbauungsordnungen Rain ZöN, Gohlhaus, der Richtplan Schachenwald, Strassenrichtplan Grünenmatt und Detailerschliessungsplan Bodenmatt ausser Kraft gesetzt.

<sup>3</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 35 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 14.08. bis 04.09.2008

Vorprüfung vom 30.01. und 10.06.2009

Publikation im Amtsanzeiger vom 06. und 13.08.2009  
im Amtsblatt vom 12. und 19.08.2009

Öffentliche Auflage vom 13.08. bis 14.09.2009

Einspracheverhandlungen am 07.10.2009

Unerledigte Einsprachen: 1

Erledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 1

## BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

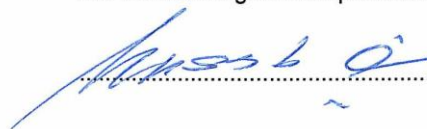
am 06.07.2009

## BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

am 28.10.2009

Der Einwohnergemeindepräsident

Der Sekretär

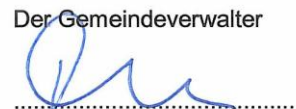
  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lützelfüh, den

Der Gemeindeverwalter

23. NOV. 2009  
.....

  
.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN

UND RAUMORDNUNG 19. Feb. 2010

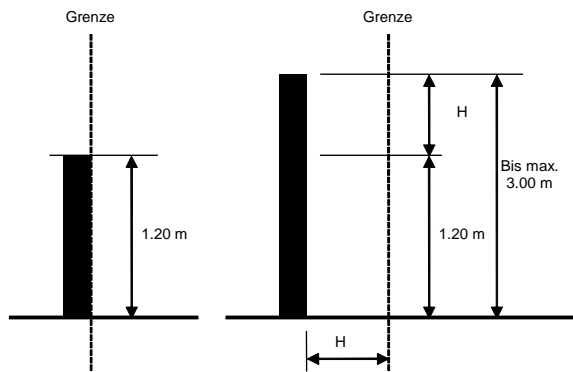


# ANHANG I

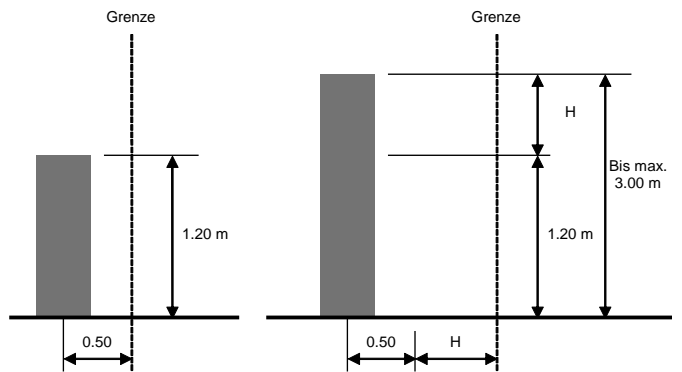
## GRAFISCHE DARSTELLUNGEN

Gesetzliche Grenzabstände für Einfriedungen, Zierbäume, Ziersträucher und Obstbäume gemäss Art. 687, 688 ZGB.

### a) FESTE EINFRIEDUNGEN

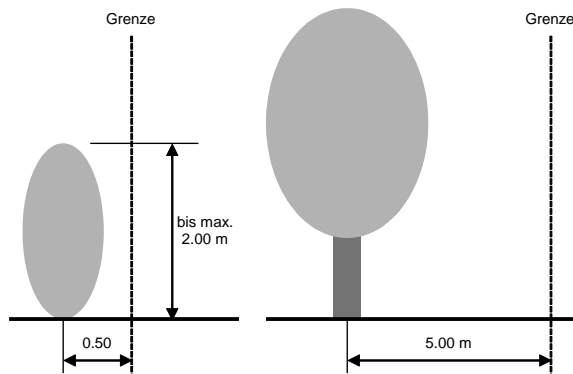


### GRÜNHECKEN



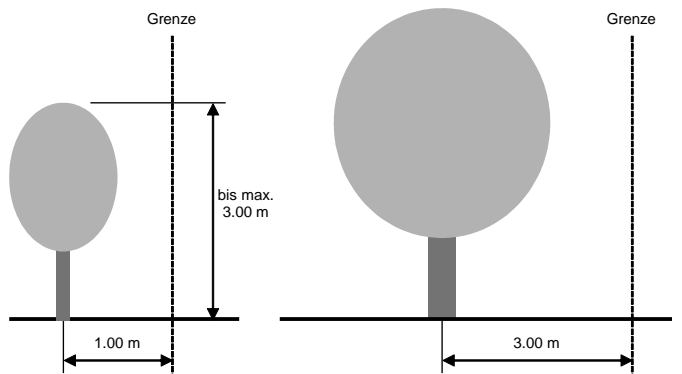
### b) ZIERSTRÄUCHER UND ZIERBÄUME

Kastanien, Pappeln, Nussbäume, Birken, Buchen, Linden etc.



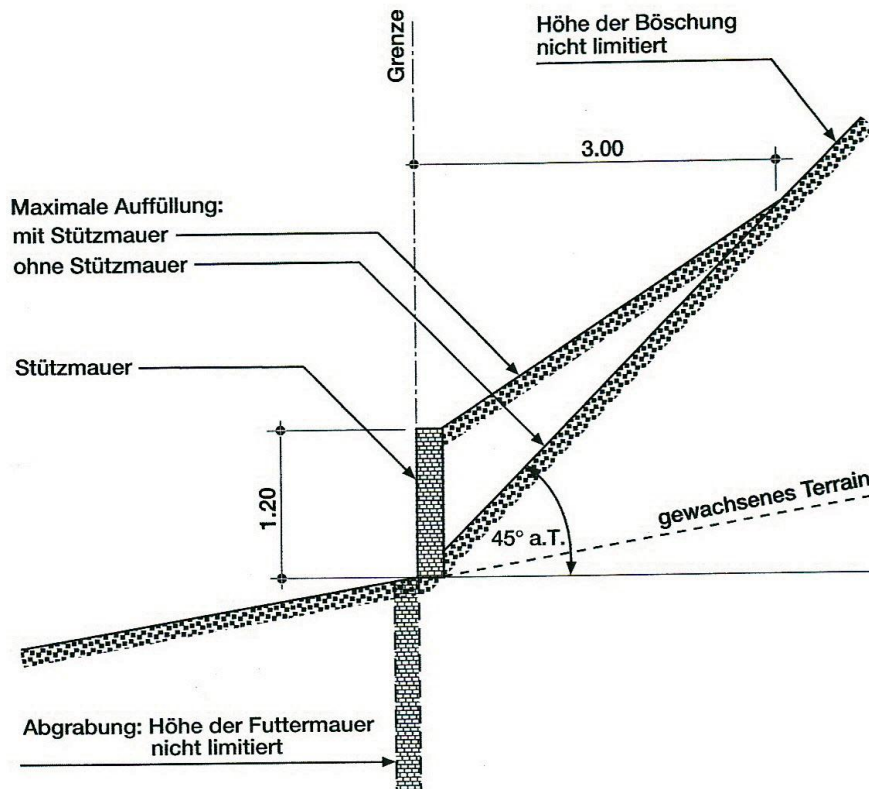
### OBSTBÄUME

nieder- und hochstämmig



c) **Böschungen, Stütz- und Futtermauern**

- Böschungen haben von der Parzellengrenze und ab gewachsenem Boden (Art. 97 BauV) eine Begrenzungslinie von  $45^\circ = 100\% = 1:1$  (von der Horizontalen aus gemessen) zu beachten. In steilem Gelände bleibt eine über dieses Maß gehende Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- Stützmauern dürfen an die Grenze gestellt werden. Ihre Höhe darf ohne Einwilligung des Nachbarn nicht mehr als 1.20 m, gemessen ab gewachsenem Boden (Art. 97 BauV) des höher gelegenen Grundstücks betragen.
- Futtermauern dürfen an die Grenze gestellt werden. Ihre Höhe ist baupolizeilich nicht begrenzt (vorbehalten bleibt eine allfällige Verletzung der Ästhetikvorschriften).



Auffüllungen hinter Stützmauern sind so anzulegen, dass ihre Böschungsbegrenzungslinien in einem Abstand von 3.00 m von der Parzellengrenze nicht höher liegen als die Böschungsbegrenzungslinie einer Auffüllung ohne Stützmauer.

Die Totalhöhe von Auffüllungen bzw. Böschungen ist baupolizeilich nicht beschränkt (vorbehalten bleibt eine allfällige Verletzung von Ästhetikvorschriften). Die maximal zulässigen Böschungsbegrenzungslinien dürfen im Bereich des zivilrechtlichen minimalen Grenzabstandes von 3.00 m (Art. 79 Abs. 1 EG / ZGB) von keiner Stützmauer oder Auffüllung überschritten werden.

# ANHANG II

## BEZUGSQUELLEN FÜR DIE WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE

- [www.admin.ch./ch/d/sr/sr.html](http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html) (Systematische Sammlung des Bundesrechts)
- [www.be.ch/themen/links/gesetze.asp](http://www.be.ch/themen/links/gesetze.asp) (Kantonale Gesetzessammlung)
- [www.luetzelflueh.ch](http://www.luetzelflueh.ch); Bauverwaltung Lützelflüh, Tel. 034 460 16 40

## ABKÜRZUNGEN

BR	Baureglement der Einwohnergemeinde Lützelflüh
OgR	Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Lützelflüh vom 19.11.2001
BauG	Baugesetz vom 9.06.1985
BauV	Bauverordnung vom 6.03.1985
BewD	Baubewilligungsdekret vom 22.03.1994
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22.06.1979
EGzZGB	Einführungsgesetz vom 28.05.1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
SG	Strassengesetz vom 4.06.2008
WBG	Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.02.1989
OLK	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
USG	Umweltschutzgesetz vom 7.10.1983
FrSV	Freisetzungsverordnung vom 10.09.2008