



Ortsplanungsrevision (OPR) 2017 – 2021
Gemeindebaureglement (GBR)

Unterseen, 06. Juli 2020

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft und Gewässerraum
- **Gemeindebaureglement**

Weitere Unterlagen

- Zonenplan Hinweise
- Inventarplan Landschaft
- Richtplan Verkehr
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Inhalt

	Seite
1. Einleitung	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Ausgleich von Planungsvorteilen	4
2. Qualität von Bauten und Aussenräumen	5
<i>Bau- und Aussenraumgestaltung</i>	5
2.1 Baugestaltung	5
2.2 Freiraumgestaltung	5
2.3 Fassadengestaltung	6
2.4 Dachgestaltung Gebäude mit Schrägdächern	6
2.5 Dachgestaltung Gebäude mit Flachdächern	7
2.6 Gestaltungsspielraum	7
<i>Qualitätssicherung</i>	8
2.7 Qualitätssicherung	8
3. Bauweise	9
3.1 Offene Bauweise	9
3.2 Annähernd geschlossene Bauweise	9
3.3 Geschlossene Bauweise	9
4. Begriffe und Messweisen	11
<i>Massgebendes Terrain</i>	11
4.1 Massgebendes Terrain	11
<i>Gebäude</i>	11
4.2 Gebäude	11
4.3 Kleinbauten / bewilligungsfreie Bauten	11
4.4 Anbauten	11
4.5 Unterirdische Bauten UIB	12
4.6 Unterniveaubauten UNB	12
4.7 Ebenerdige Bauten und Anlagen	12
<i>Gebäudeteile</i>	12
4.8 Fassadenflucht / Fassadenlinie	12
4.9 Vorspringende Gebäudeteile	14
4.10 Rückspringende Gebäudeteile	14
<i>Längen und Höhen</i>	15
4.11 Gebäudelänge GL	15
4.12 Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern FH_{tr}	15
4.13 Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern FH_{gl}	16
4.14 Gesamthöhe GH	17
4.15 Gebäudehöhenkote GHK	17
<i>Geschosse</i>	18
4.16 Geschosse	18
<i>Abstände</i>	20
4.17 Abstände	20
4.18 Grenzabstand A	20
4.19 Näherbau	21
4.20 Strassenabstand	21
4.21 Gebäudeabstand G	22
4.22 Baulinien	22
4.23 Baubereich	23
<i>Nutzungsziffern</i>	23
4.24 Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	23
4.25 Oberirdische Geschossfläche GF_o	23
4.26 Geschossflächenziffer GFZ_o	24

	<i>Seite</i>
Weitere Bestimmungen	25
4.27 Terrainveränderungen	25
4.28 Aussenantennen	25
4.29 Reklamen und Plakatierung	26
4.30 Autoabstellplätze	26
4.31.1 Energie Allgemeine Bestimmungen	26
4.31.2 Erneuerbarer Energieträger	27
4.31.3 Anschluss an Fernwärmenetz	27
4.31.4 Gemeinsames Heizwerk	27
5. Bauzonen	29
5.1 Baupolizeiliche Masse	29
5.2 Wohnzone W	30
5.3 Mischzone M	31
5.4 Kernzone K	31
5.5 Bestandeszone B	32
5.6 Arbeitszone AZ	33
5.7 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	33
5.8 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	35
5.9 Landwirtschaftszone LWZ	35
5.10 Bauernhofzone BZ	36
5.11 Campingzone CZ	36
5.12 Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen	36
6. Zonen mit Planungspflicht	37
6.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	37
6.2 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	41
7. Schutzbestimmungen	42
7.1 Ortsbildschutzgebiete A und B	42
7.2 Baudenkmäler	42
7.3 Archäologische Schutzgebiete	42
7.4 Landschaftsschongebiete	43
7.5 Hochstammbäume	43
7.6 Historische Verkehrswege	43
7.7 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	44
7.8 Ersatzmassnahmen	44
7.9 Fliessgewässer und stehende Gewässer	44
7.10 Freihaltegebiete	45
7.11 Bauen in Gefahrengeländen	46
7.12 Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung	46
7.13 Lebensräume	46
8. Schlussbestimmungen	47
9.1 Wiederhandlungen	47
9.2 Inkrafttreten	47
9.3 Aufhebung von Vorschriften	47
9. Genehmigungsvermerke	48
 Anhänge	 49
<i>Anhang A1 Inventarliste der Hochstammbäume (Art. 7.5)</i>	<i>51</i>
<i>Anhang A2 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch</i>	<i>53</i>
<i>Anhang A3 Liste der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bau- und Planungsrecht</i>	<i>57</i>
<i>Anhang A4 Abkürzungen</i>	<i>62</i>

1 Einleitung

1.1

Geltungsbe-
reich

- 1) Das Gemeindebaureglement (GBR) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht und gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2) Zwingende Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

Kommentarspalte / Hinweise

(keine verbindliche Wirkung)

„Bauen“ bedeutet hier ebenso Neubauen, Umbauen, Renovieren und Abreissen.
Das kantonale Baubewilligungsdekret (Art. 4 und 5 BewD) umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind.

Auch Umnutzungen von Gebäuden sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Beispiel: Die Umwandlung von Wohnräumen in Geschäftsräume oder umgekehrt ist bewilligungspflichtig.

Die Zonenpläne Siedlung und Landschaft und GBR sind für alle Grundeigentümer verbindlich.

Der kommunale Richtplan Verkehr ist behördenverbindlich. Er ist öffentlich und kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

1.2

Ausgleich von
Planungsvorteilen

Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher wesentlicher Vorteil, so verfügt die Gemeinde nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme die Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 ff. BauG.

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Der Ausgleich von Planungsmehrwerten richtet sich nach den Art. 142 sowie 142a - 142f BauG. Die Mehrwerterträge werden einer Spezialfinanzierung zugewiesen und sind für alle Zwecke nach Art. 5 Abs. 1 der RPG, insbesondere für öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturanlagen zu verwenden.

Die Gemeinde Unterseen verzichtet auf ein eigenes Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten.

2 Qualität von Bauten und Aussenräumen

Bau- und Aussenraumgestaltung

2.1 Baugestaltung	1) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine überzeugende Gesamtwirkung entsteht. Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes / Vorgartens und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum hin - die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Männer, Kinder, Alte und Menschen mit Beeinträchtigungen - die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 2) Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	„Gesamtwirkung“ bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Blick und Verantwortung für das Ganze. Folgende Fragen können dies illustrieren: - Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt hier zum Ausdruck? - Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartiers? Was macht es lebenswert? Welches sind seine sozialen Strukturen? - Was kann das Projekt in seiner Umgebung beitragen? Wie kommt es zum Ausdruck? - Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung der Strasse oder des Platzes fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Gestaltung, Materialien, Farbgebung). - Welchen Einfluss haben die Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebungsgestaltung integrieren? - Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt (Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten)? Dazu gehört u. a. die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten in Situations-, Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen, eventuell Studienmodelle und die notwendigen Erläuterungen. Es sind nicht nur das eigene Objekt, sondern auch Geländeanschlüsse und Nachbarbauten mit einzubeziehen.
2.2 Freiraumgestaltung	1) Der Gestaltung von Freiräumen, öffentlichen Aussenräumen und Grünflächen ist grosse Beachtung zu schenken. Als Grünfläche gelten natürlich begrünte und oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes, die nicht versiegelt und nicht als Abstellfläche dienen. Freiräume, Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszueingängen haben sich nach den ortsüblichen typischen Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. 2) Sofern die Umgebung neu oder wesentlich neu gestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 14 BewD). Dieser Plan muss unter anderem enthalten: - Gesamtkonzept der Freiraum- und Umgebungsgestaltung - Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen usw. mit Höhenangaben, die	Dazu gehören z.B. - Der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, - Die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, - Die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet.

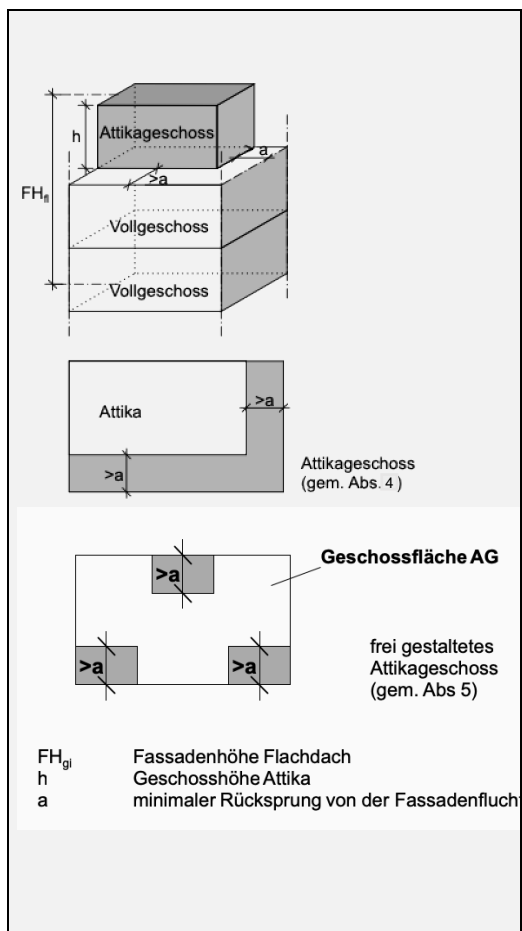
	Art der Einfriedung und Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück - Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben - Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege usw.), Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken - Angaben zur Lage der vorgesehenen Bäume und Sträucher. Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Das Anpflanzen von schädlichen Arten ist verboten (Ökologie).	Siehe "Merkblatt Neophyten" der RGK Oberland Ost und Publikationen "Jardin Suisse"
2.3 Fassadengestaltung	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen prägenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<i>Im weitgehen unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehen überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartiers- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören z.B.:</i> - Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; - Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen. - Die Farbgebung von Bauten und Anlagen hat Bezug auf ihre Umgebung zu nehmen.
2.4 Dachgestaltung Gebäude mit Schrägdächern	1) Als Schrägdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 6° – 45°. Bei drei- und viergeschossigen Bauten ist über dem obersten Vollgeschoss ein flachgeneigtes Schrägdach (mind. 18°) mit Vordach gestattet. Dieses zählt nicht als Geschoss wenn die Kniewand max. 1.0 m beträgt. Dachaufbauten sind nicht gestattet. 2) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum gestattet. 3) Dachaufbauten wie Lukarnen, Dacheinschnitte und dgl. sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Sie dürfen zusammen maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Bei Walmdächern wird dieses Mass ok Dachaufbau gemessen. Auf der Schmalseite von Walmdächern sind keine Dachaufbauten gestattet. Die Tiefe von Dacheinschnitten und dergleichen darf 1/2 der Distanz von der Fassadenflucht bis zur Firstlinie oder maximal 2.5 m (horizontal gemessen) nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichter mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First- Kehl- oder Gratlinie heranreichen. Die Trauflinie darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.	<i>Der Ausbau von Dachräumen im Sinne einer Verdichtung ist erwünscht.</i> <i>Unter Dachaufbauten werden auch Glaseinsätze, Glasziegeleinsätze und Quergiebel verstanden. Die Dachgestaltung mit Dachaufbauten ist zurückhaltend zu halten.</i>

- 4) Der Abstand von Dachaufbauten zu Firstlinie, Trauflinie und zum seitlichem Dachrand beträgt mind. 1.0 m.
- 5) Dachflächenfenster bis zu max. 50% der Fassadenlänge sind gestattet.
- 6) In Ortsbildschutzzonen und bei schützens- und erhaltenswerten Bauten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.
- 7) Tonnendächer sind, mit Ausnahme von Kleinbauten, in der Bauzone nicht gestattet.

2.5

Dachgestaltung
Gebäude mit
Flachdächern

- 1) Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung von maximal 5°.
- 2) Soweit die entsprechende Bauzone (Art. 5.1) dies zulässt ist ein Attikageschoss (AG) gestattet. Dieses gilt als zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Fassadenhöhe (FH_n) nicht überschreiten darf. AG werden nicht an die Geschosshöhe angerechnet.
- 3) Die Geschosshöhe des AG darf von der Oberkante des fertigen Bodens des AG bis zur Oberkante der Dachkonstruktion maximal 3.5 m betragen.
- 4) Das AG muss wenigstens auf zwei Seiten um mind. 3.0 m gegenüber der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden.
- 5) Die Anordnung des AG im Sinne eines attraktiv gestalteten Dachgeschosses ist freigestellt, vorausgesetzt dass die Ortsbildkommission zustimmt und einen Antrag an die Baupolizeibehörde stellt. Die oberirdische Geschossfläche (GF_o) des AG darf maximal 70% der GF_o des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. Auf mind. einer Seite des Gebäudes muss ein Rücksprung von mind. 2.0 m ausgewiesen werden.



2.6

Gestaltungs-
spielraum

Die Baupolizeibehörde kann auf Antrag der Ortsbildkommission oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens gemäss Bauverordnung (BauV) Art. 122a von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Qualitätssicherung

2.7

Qualitätssicherung

- 1) Für Neu-, Um- und Ersatzbauten sowie Anlagen mit grösseren räumlichen Auswirkungen oder ab 2'000 m² anrechenbarer Grundstückfläche (aGSF) in der Bauzone ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und durch die Baupolizeibehörde prüfen zu lassen. Es sind dabei folgende Qualitätskriterien zu beachten:
 - ortsbaulich hochwertige Gestaltung des Freiraums und der Gebäude
 - Energienutzung durch weitgehend erneuerbare Energien (siehe Art. 4.30)
 - aufzeigen der Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmende
 - aufzeigen der Anordnung und Gestaltung der Parkierung, mit sparsamem Umgang der Landressourcen
 - beschränken der Versiegelung von Ausenflächen auf das Minimum
 - ökologische Umgebungsgestaltung.
- 2) Für Neu-, Um- und Ersatzbauten mit grösseren räumlichen Auswirkungen oder ab 4'000 m² anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) kann die Gemeindebaubehörde ein qualitatives Verfahren gemäss BauV Art. 122a verlangen.
Dies bedeutet, dass:
 - wenigstens zwei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen
 - mind. die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Erschliessung, unter Beachtung der prägenden Quartier- und Strassenraummerkmale und der massgebenden neuen Baukörper aufzuzeigen sind.
- 3) Falls die Baupolizeibehörde für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, einer Nutzungsplanung, usw. eine Fachperson beizieht, wird der entsprechende Aufwand der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

Mindestinhalt Konzeptstudie:

Generelle Überbauungsstudie mit Gebäudestellung, -volumen, Erschliessung, Dachgestaltung evtl. mit Modell und Erläuterungen

Qualitative Verfahren sind:

Projektwettbewerb nach SIA 142, Studienauftrag nach SIA 143, Workshopverfahren, Gutachterverfahren, Testplanung

3 Bauweise

3.1 Offene Bauweise	1) Die Stellung der Bauten hat sich nach den orts- resp. quartierüblichen typischen Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. 2) Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise, d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. 3) Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich Anbauten ist auf die in Art. 5.1 festgelegten Masse beschränkt. 4) Der Zusammenbau von Gebäuden oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist – ausgenommen bei eingeschossigen Bauten – nicht erlaubt.	<i>Im weitgehen unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehen überbauten Gebiet die «typischen» Merkmale, welche das Orts-, Quartiers- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a.:</i> - <i>In Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal, Bezug zur Topografie mit einem Minimum an Stützmauern und Steilböschungen</i> - <i>In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse</i> <i>Wo planerisch oder architektonisch begründet, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten bewilligen.</i>
3.2 Annähernd geschlossene Bauweise	1) Bei der annähernd geschlossenen Bauweise gemäss Zonenplan Siedlung ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 2.5 m auf die Tiefe der bestehenden Fassadenfluchten, bei deren Fehlen auf eine Tiefe von 12.0 m vom Strassenabstand einzuhalten. 2) Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände müssen gewahrt werden: - rückwärtig (grosser und kleiner Grenzabstand gemäss Art. 4.18 Abs. 2) - gegenüber Baugrundstücken und Gebäuden die in Zonen mit offener Bauweise liegen. 3) Im Winkel angrenzender Gebäudereihen an Strassen sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur soweit einzuhalten, als es die Verwirklichung der annähernd geschlossenen Bauweise zulässt.	
3.3 Geschlossene Bauweise	1) Bei der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude bis auf eine Tiefe von max. 13.0 m von der Baulinie, oder bei deren Fehlen von der bestehenden Fassadenflucht, aus gemessen mit einer Brandmauer an die Parzellengrenze zu stellen. Der Anbau ist bis auf eine Tiefe von max. 18.0 m gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Parzellengrenze gebaut hat. 2) Die nachträgliche Erhöhung einer Brandmauer bis auf die jeweilige der Zone entsprechenden Fassadenhöhe ist - sofern die	

Vorschriften von Abs. 1 erfüllt sind - auch dann möglich, wenn dabei die Belichtung und Belüftung von Räumen im Nachbargebäude eingeschränkt oder aufgehoben wird.

- 3) Ein Grenzüberbau (z.B. Wärmedämmung, Vordach, Auskragung) muss mit Grundbucheintrag privatrechtlich gesichert werden.
- 4) Neue Fenster in Brandmauern können nur dann gestattet werden, wenn die nachbarrechtlichen Verhältnisse durch einen Grundbucheintrag geregelt sind.
- 5) Verhindern die bestehenden Grundstücksverhältnisse einen zweckmässigen Grenzanbau, so ist die Parzellierung gemäss Dekret über die Baulandumlegung neu zu ordnen.
- 6) Bei den im Winkel an Strassen zusammenstehenden Gebäuden sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur soweit einzuhalten, dass die geschlossene Bauweise möglich ist. Vorbehalten bleiben rückwärtige Baulinien.
- 7) Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände müssen gegenüber den Zonen mit offener Bauweise und Zonen für öffentliche Nutzungen (grosser und kleiner Grenzabstand gemäss Art. 4.18 Abs. 2) gewahrt werden.

4 Begriffe und Messweisen

Massgebendes Terrain

4.1

Massgebendes
Terrain

- 1) Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- 2) Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain - soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird - in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 3) Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

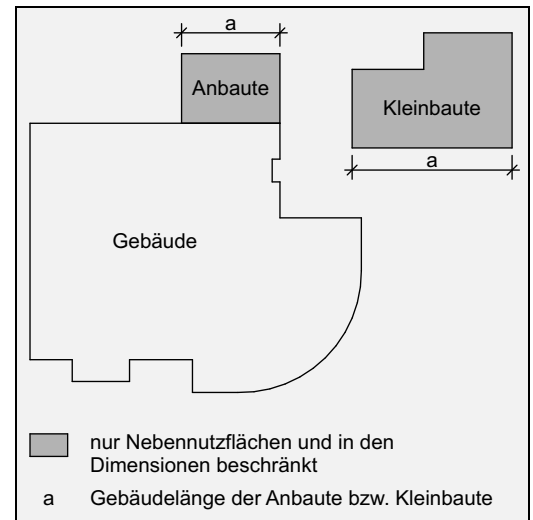
Die Definition aller Begriffe Art. 4.1 – 4.26 beruht auf der BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen).

Gebäude

4.2

Gebäude

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



4.3

Kleinbauten /
bewilligungs-
freie Bauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, enthalten nur Nebennutzflächen und überschreiten in ihren Dimensionen die in Art. 5.1 Abs. 2 festgelegten Masse nicht.

Nebennutzungen sind z.B. Lager- und Abstellräume, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Autounterstände, Garagen, Pavillons.

Hinweis auf Art. 79a EGzZGB

Wenn Kleinbauten eine Fassadenhöhe von 3.0 m überschreiten, ist ein privatrechtlicher Abstand von 3.0 m zu wahren.

Kleinbauten mit anrechenbarer Gebäudefläche sind z.B. Gartenhallen, überdeckte freistehende Sitzplätze, Schwimmbecken usw.

vgl. Art. 6 und 7 BewD

4.4

Anbauten

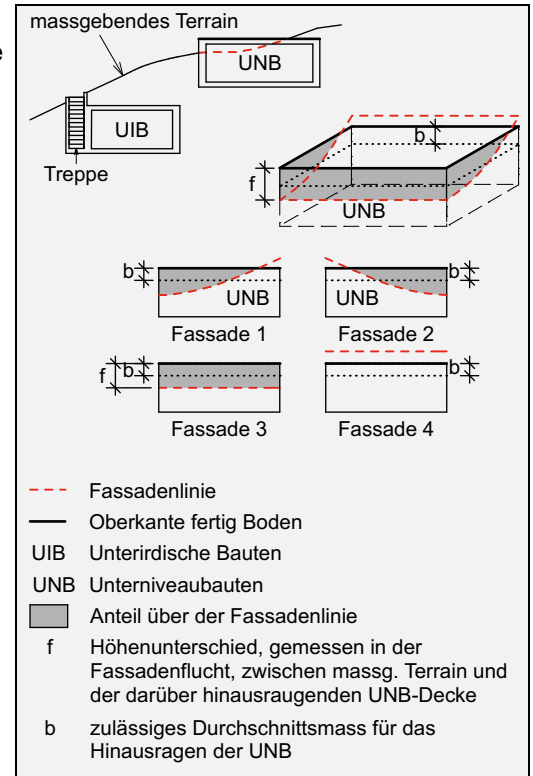
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, enthalten nur Nebennutzflächen und überschreiten in ihren Dimensionen die in Art. 5.1 Abs. 2 festgelegten Masse nicht.

Nebennutzungen sind z.B. Lager- und Abstellräume, Gartenhäuser, Autounterstände.

4.5

Unterirdische
Bauten
UIB

- 1) Unterirdische Bauten (UIB) sind Gebäude die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
- 2) UIB dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Näherbaurecht des Nachbarn (mit Eintrag im Grundbuch) bis zur Parzellengrenze, reichen. Zufahrten haben immer einen Abstand von mindestens 1.0 m zur Parzellengrenze zu wahren.



4.6

Unterniveau-
bauten
UNB

- 1) Unterniveaubauten (UNB) sind Gebäude, die höchstens 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.
- 2) UNB dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Näherbaurecht des Nachbarn bis zur Parzellengrenze, reichen.

Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.

4.7

Ebenerdige
Bauten und An-
lagen

- 1) Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Schwimmbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von min. 1.0 m einzuhalten.
- 2) Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die entsprechenden Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

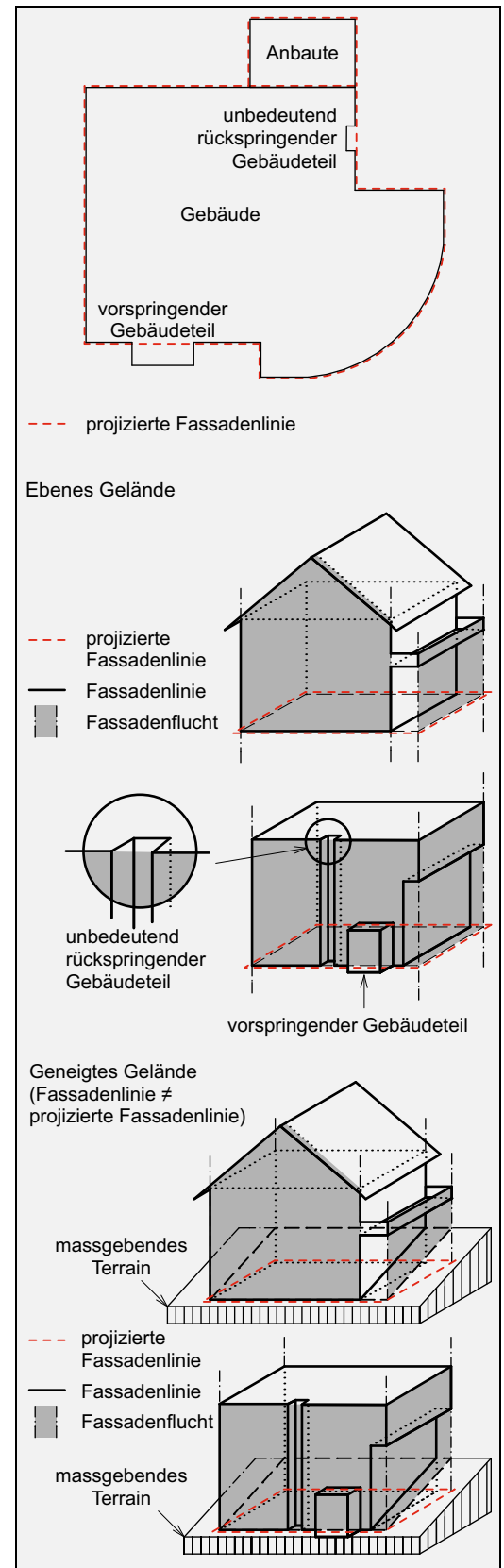
Gebäudeteile

4.8

Fassaden-
flucht/ Fassa-
denlinie

- 1) Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche eines Gebäudes, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.
- 2) Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

- 3) Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
- 4) Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

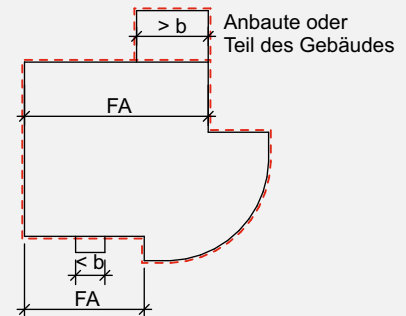
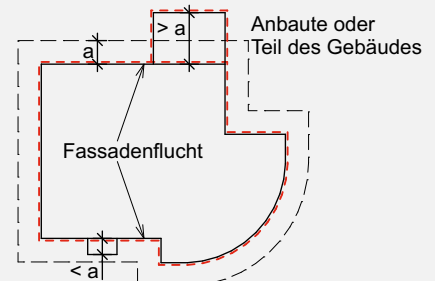


4.9

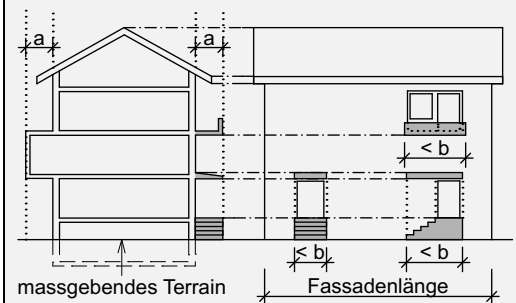
Vorspringende Gebäudeteile

- 1) Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer (z.B. über Eingängen), Vortreppen, zweiseitig offene auskragende oder vorgesetzte Balkone dürfen bei der offenen Bauweise die in Art. 5.1 Abs. 2 festgelegten Masse nicht überschreiten.
- 2) In der annähernd geschlossenen Bauweise finden diese Bestimmungen für den seitlichen Abstand keine Anwendung. Sie werden mit Rücksicht auf die Nachbargebäude fallweise beurteilt.
- 3) Der Dachvorsprung darf nicht innerhalb des Lichtraumprofils liegen und bei Kantonastrassen nicht in den Strassenabstand hineinragen.

Vorspringende Gebäudeteile sind zum Beispiel: Balkone, Eckbalkone, Vortreppen, Erker, Wintergärten. Vorspringende Bauteile dürfen bis zum Boden reichen bzw. abgestützt sein.



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- projizierte Fassadenlinie



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

4.10

Rückspringende Gebäudeteile

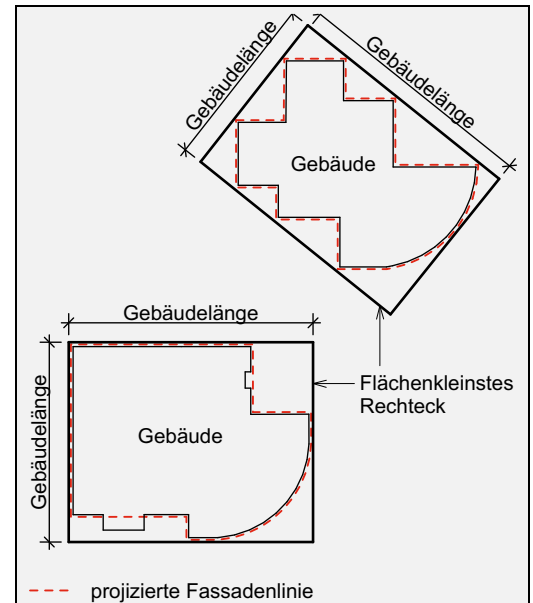
Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt. Sie überschreiten die in Art. 5 Abs. 2 festgelegten Masse nicht.

Längen und Höhen

4.11

Gebäudelänge
GL

Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks des Gebäudes, welches die projizierte Fassadenlinie umschliesst.

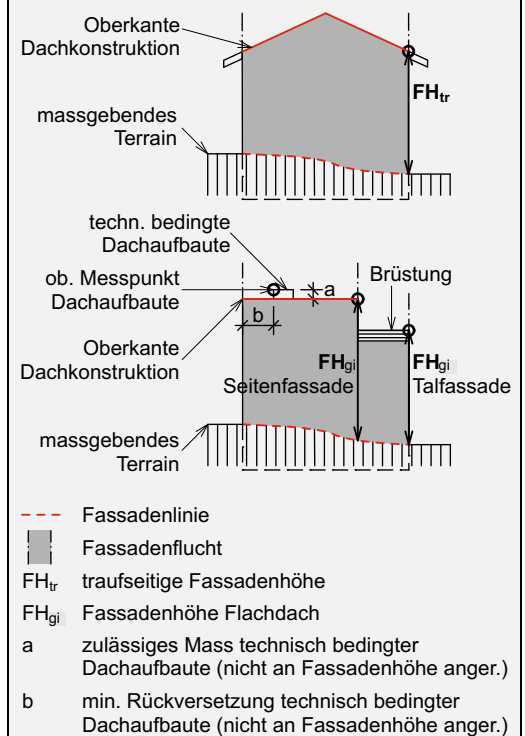


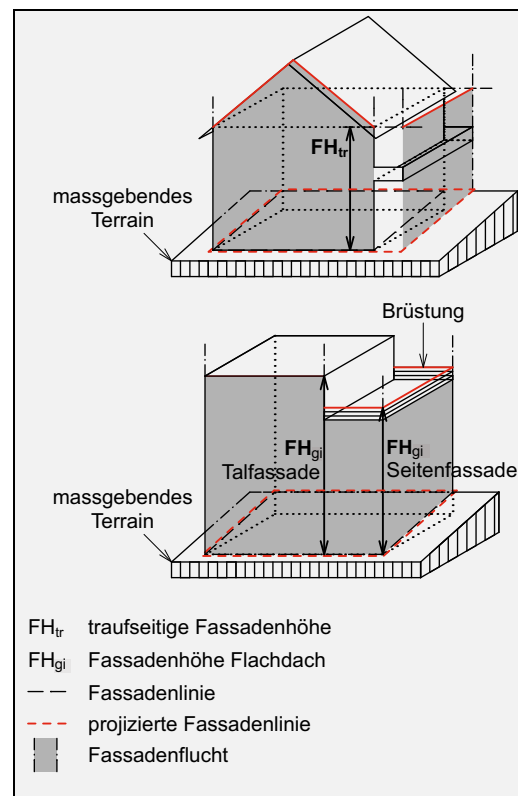
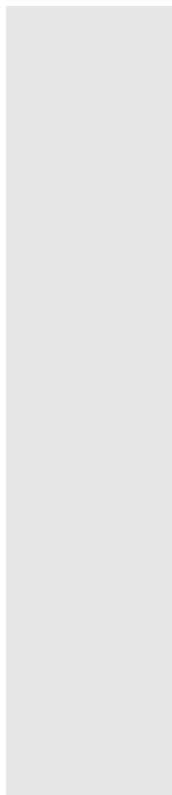
4.12

Fassadenhöhe
bei Gebäuden
mit Schrägdächern
 FH_{tr}

- 1) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Sie wird traufseitig als FH_{tr} und giebelseitig als FH_{gi} festgelegt. Die maximale Dachneigung beträgt 45° .
- 2) Bei Bauten am Hang ist, mit Ausnahme der Hangseite, eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains (in der Falllinie innerhalb der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) gemessen) von mindestens 10%. Die in der jeweiligen Zone festgelegte Fassadenhöhe (FH) darf nicht durch zusätzliche Abgrabungen überschritten werden.
- 3) Abgrabungen jeglicher Art bis zu einer Breite von max. 5.0 m werden nicht an die FH angerechnet und sind auf das erste Untergeschoss beschränkt.
- 4) Bei Gebäuden, die in ihrer Situation (aGbF) oder in der Höhe gestaffelt sind, werden die FH für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
- 5) Technisch bedingte Dachaufbauten wie Lifte, Lüftungsanlagen und dgl. bis zu 1.5 m Höhe werden nicht zur FH angerechnet.

Es gelten die in Art. 5.1 festgelegten Masse.

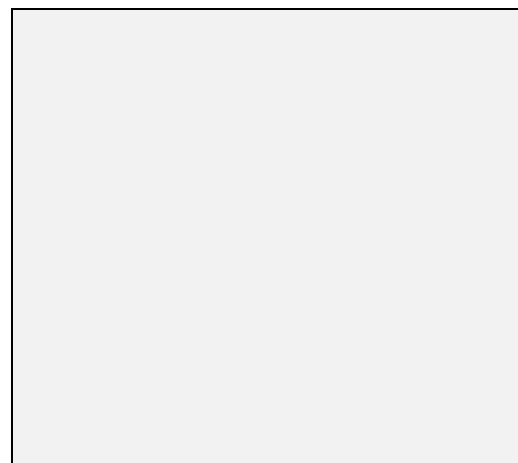




4.13

Fassadenhöhe
 bei Gebäuden
 mit Flachdächern
 FH_{gi}

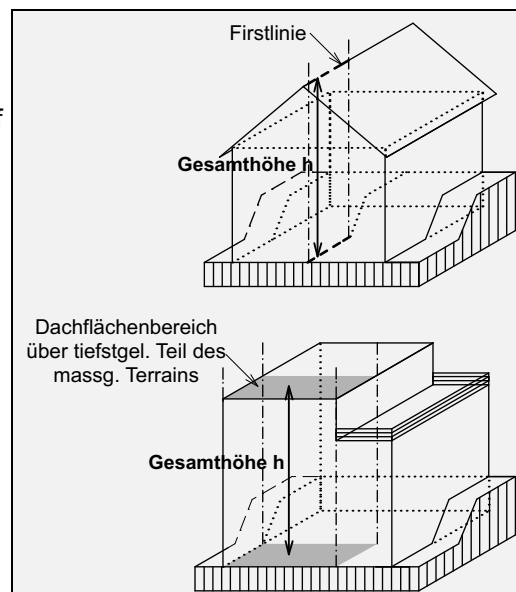
- 1) Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Höhe der Gebäude durch die Fassadenhöhe für Talfassaden bestimmt. Diese ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Sie wird bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung resp. bis ok Dachrand gemessen (FH_{gi}).
- 2) Technisch bedingte Dachaufbauten wie Lifte und Lüftungsanlagen und dgl. bis zu 1.5 m Höhe werden nicht zur FH angerechnet.



4.14

Gesamthöhe
GH

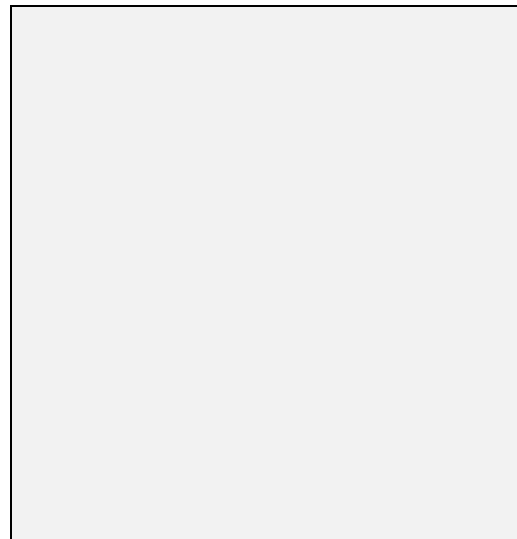
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied eines Gebäudes zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



4.15

Gebäudehö-
henkote
GHK

In einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP), Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZUeO), Überbauungsordnungen (UeO) und in Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) wird die Höhe eines Gebäudes (pro Baubereich) mit einem oberen Referenzpunkt als Gebäudehöhenkote (GHK) des höchsten Punktes der Dachkonstruktion in m.ü.M festgelegt. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Über dem mit der GHK bezeichneten Gebäudeteil sind nur technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 4.13 Abs. 2 gestattet. Nebst dem oberen Referenzpunkt wird pro Baubereich die Gesamthöhe eines Gebäudes durch einen unteren Referenzpunkt mit einer Höhenkote (m.ü.M.) festgelegt.

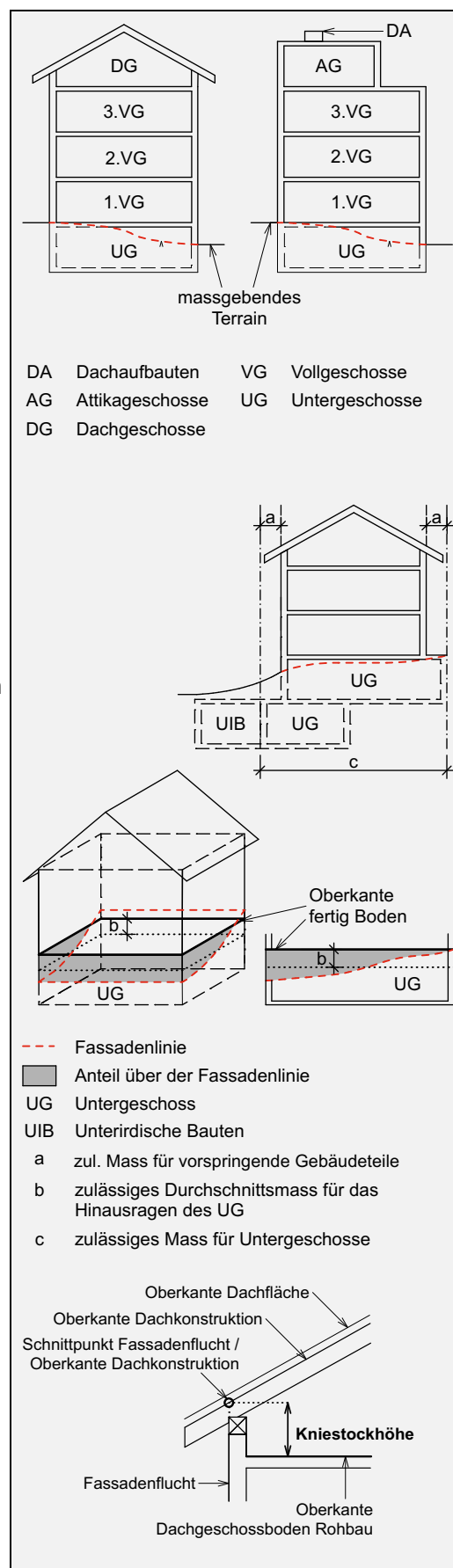


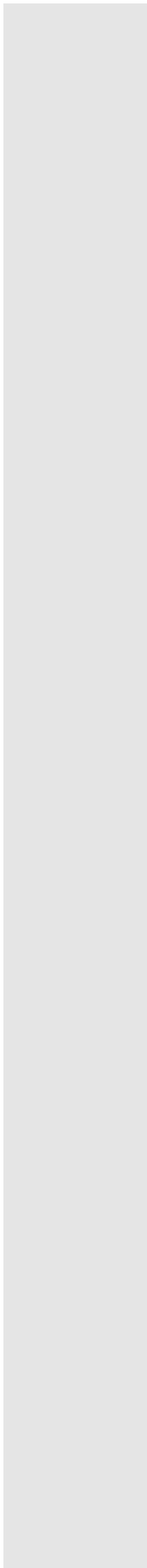
Geschosse

4.16

Geschosse

- 1) Vollgeschosse (VG) sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 2) Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Anzahl der Vollgeschosse für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- 3) Untergeschosse (UG) sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt. Abgrabungen für Erschliessungsanlagen bis zu einer Breite von 5.0 m werden nicht mitgerechnet.
- 4) Bei Gebäuden mit Schrägdächern sind Dachgeschosse (DG) Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.4 m nicht überschreitet. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion. Ausgenommen sind Dachaufbauten bei bestehenden Gebäuden.
- 5) Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Attikageschosse (AG) auf dem obersten Vollgeschoss aufgesetzte zusätzliche Geschosse.
Das AG muss wenigstens auf zwei Seiten um mindestens 3.0 m gegenüber der Fassadenflucht des darunterliegenden VG zurückversetzt werden. AG werden nicht an die Geschossszahl aber an die Fassadenhöhe des Gebäudes angerechnet. Die Geschosshöhe des AG darf von Oberkante fertigem Boden des AG bis zur Oberkante der Dachkonstruktion maximal 3.5 m betragen.
- 6) Die Anordnung des AG ist im Sinne eines attraktiv gestalteten Geschosses freigestellt, vorausgesetzt dass die Ortsbildkommission zustimmt und einen Antrag an die Baupolizeibehörde stellt. Die oberirdische Geschossfläche (GF_o) darf maximal 70% der GF_o des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. Auf mindestens einer Seite des Gebäudes muss ein Rücksprung von mindestens 2.0 m sichtbar sein.





Dachgeschoss

Schnittp. Fassadenflucht /
Oberkante Dachkonstr.

Dachgeschoss

Dachgeschoss

Dachgeschoss

a zulässiges Mass für die Kniestockhöhe
von Dachgeschossen

b zulässiges Mass für die Kniestockhöhe von
Dachgeschossen

h

Attikageschoss

a

FH_g

Vollgeschoss

Vollgeschoss

Attika

>a

>a

Attikageschoss
(gem. Abs. 6)

>a

>a

>a

Geschossfläche AG

frei gestaltetes
Attikageschoss
(gem. Abs 7)

FH_{gi} Fassadenhöhe Flachdach

h Geschosshöhe Attika

a minimaler Rücksprung von der Fassadenflucht

Abstände

4.17

Abstände

- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten die Bestimmungen des Bundes und des Kantons sowie der kommunalen Nutzungsplanung.
- 2) Die in speziellen kommunalen Planungen festgelegten Masse gehen den ordentlichen Abständen gemäss Grundordnung (Art. 5.1) vor.
- 3) Unterschreitungen der Abstände sowie der Zusammenbau an der Grenze innerhalb der zulässigen Gebäudelänge sind grundbuchlich zu regeln.
- 4) Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Überschreiten sie die zulässige Gebäudelänge, darf der Gebäudeabstand nicht weniger als 5.0 m betragen.
- 5) In Ortsbildschutzgebieten kann von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Qualität des Ortsbilds erfordert und dies von der Ortsbildkommission unterstützt wird. Der minimale privatrechtliche Grenzabstand ist einzuhalten.

z.B. eidg. Baulinien, Waldabstände, Strassenabstände, Luftreinhalteverordnung

Wald 30.0 m Abstand gemäss eidg. Waldgesetz. Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies bewilligen.

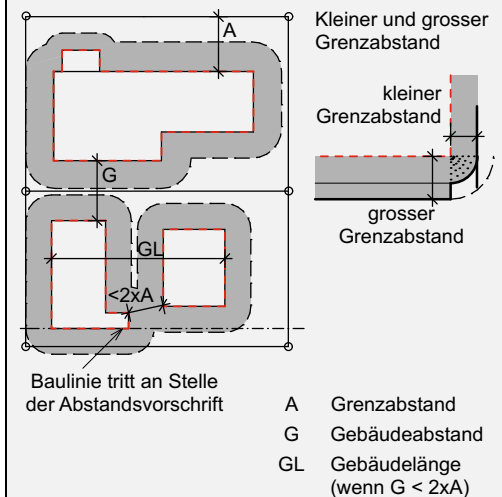
4.18

Grenzabstand A

- 1) Der Grenzabstand (A) bezeichnet die zulässige Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zum zugehörigen Fassadenabschnitt gemessen.
- 2) Gebäude mit Wohn- und / oder Arbeitsnutzungen haben mind. auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gA) einzuhalten. Dieser darf nicht in Richtung Norden liegen.
Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die geringste zulässige Entfernung des Gebäudes zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 3) Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.
- 4) Bei Gebäuden und Kleinbauten auf demselben Grundstück muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird. Gebäude sind bei weniger als 3.0 m Gebäudeabstand für die Berechnung der Gebäudelänge zusammen zu rechnen.

Reine Ökonomie- und Gewerbebauten haben keinen grossen Grenzabstand einzuhalten.

Bei unregelmässigen Gebäuden oder unklarer Anordnung kann die Baubewilligungsbehörde die Anordnung bestimmen.



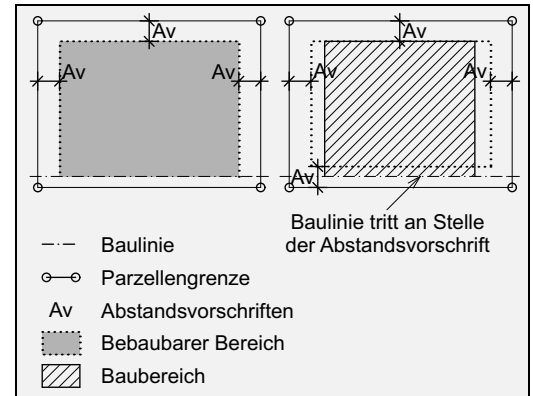
	Innerhalb dieser 5.0 m dürfen keine Anbauten und Kleinbauten erstellt werden. 5) Kleinbauten und Anbauten dürfen bis 2.0 m an die Parzellengrenze gestellt werden, sofern ihre Fassadenhöhe FH_{tr} maximal 3.5 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche maximal 60 m² beträgt. Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Parzellengrenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Parzellengrenze stehendes Gebäude angebaut werden kann. 6) Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen. 7) Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlichen Vereinbarungen regeln. Sie können insbesondere den Bau auf die Parzellengrenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten. 8) Eine nachträgliche Aussendämmung (Fassaden und Dach) hat keinen Einfluss auf Grenzabstände, Gebäudeabstände, Strassenabstände, Gebäudelängen und Fassadenhöhen.	
4.19 Näherbau	1) Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmebewilligung. 2) Grundeigentümer (bei Baurechtsverhältnissen der Baurechtsnehmer) können Abweichungen von den reglementarischen Bauabständen zum nachbarlichen Näherbaurecht vereinbaren. Sie können den Grenzabstand bis auf Null reduzieren (Grenzbaurecht). 3) Wird ein einseitiges Näherbaurecht eingeräumt, muss auf dem Nachbargrundstück der Gebäudeabstand eingehalten werden. 4) Die Bestimmungen über Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bleiben vorbehalten.	<i>Hinweis betreffend Näherbaurecht: Der Näherbau muss nicht im öffentlich-rechtlichen BauR geregelt werden, da dies im privat-rechtlichen Grundbuch bereits vorgesehen ist. Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit Näherbaubewilligung zustimmen ist die Unterschreitung von Grenzabständen möglich und bedarf keiner Ausnahmebewilligung. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</i> <i>Ein Grundbucheintrag ist nötig, damit u.a. das Gegenrecht rechtlich genügend abgesichert werden kann.</i> <i>Zu beachten sind die brandschutztechnischen Vorschriften</i>
4.20 Strassenabstand	1) Der Strassenabstand wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für Strassenabstände gilt das übergeordnete Recht. 2) Für Strassenabstände bei Gemeindestrassen gilt als Ergänzung zum übergeordneten Recht: Baulinien in einer	<i>Der Strassenabstand wird gemäss Strassengesetz ab dem Rand der Fahrbahn gemessen).</i> <i>Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:</i> <i>Abstand von</i> - <i>Nationalstrassen (Nationalstrassengesetz Art. 22, rechtsgültige eidg. Baulinie)</i>

	Überbauungsordnung oder einem Strassenplan gehen den ordentlichen Strassenabständen vor. 3) Gebäude dürfen nicht in das Strassenlichtraumprofil hineinragen. Ausfahrtsichtbermen müssen eingehalten werden. 4) Garagenvorplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt 6.0 m Tiefe aufzuweisen. Bei offenen Unterständen genügen die ordentlichen Abstände.	- <i>Kantonsstrassen (Kant. Strassenbaugesetz Art. 80, gemessen ab Fahrbahnrand) 5.0 m,</i> - <i>Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand) 3.6 m,</i> <i>Strassenabstände werden vorgeschrieben, um bei der Umnutzung oder Erweiterung von Strassen gewisse Spielräume und Platzreserven einzuhalten und um zwischen Strasse und Gebäude einen Zwischenbereich z.B. für Vorgärten, zu gestalten. Die Strassenabstände gehen den normalen Grenzabständen vor.</i> <i>Alles was im Strassenabstand zu liegen kommt und nicht durch andere Gesetzesvorschriften geregelt ist, braucht eine Ausnahmegewilligung (auch bewilligungsfreie Bauten).</i> <i>Da Ausfahrtsichtbermen eingehalten werden müssen, können reduzierte Strassenabstände bis 2.0 m an der Fahrbahnrand ausnahmsweise nicht angewendet werden.</i>
4.21 Gebäudeabstand G	1) Der Gebäudeabstand (G) ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände (A) entsprechen. 2) Auf demselben Grundstück muss kein G eingehalten werden, sofern die zulässige Gebäudelänge (GL) in ihrer Gesamtheit nicht überschritten wird. 3) Zwischen Gebäuden, die aufgrund früherer Bestimmungen den A nicht einhalten, reduziert sich der G um das Mass des fehlenden A. 4) Klein- und Anbauten, Wintergärten usw. müssen gegenüber Nachbargrundstücken keinen G einhalten. 5) Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der jeweiligen Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände und der Gebäudelänge sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.	<i>Hinweis betreffend Näherbaurecht: Der Näherbau muss nicht im öffentlich-rechtlichen BauR geregelt werden, da dies im privat-rechtlichen Grundbuch bereits vorgesehen ist. Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit Näherbaubewilligung zustimmen ist die Unterschreitung von Grenzabständen möglich und bedarf keiner Ausnahmegewilligung. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</i> <i>Ohne Ausnahmegewilligung und Näherbaurecht Brandschutznormen sind zu beachten</i> <i>Licht- und Sonneneinflüsse sind zu beachten, um eine gute Wohnqualität zu erhalten.</i>
4.22 Baulinien	Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.	

4.23

Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

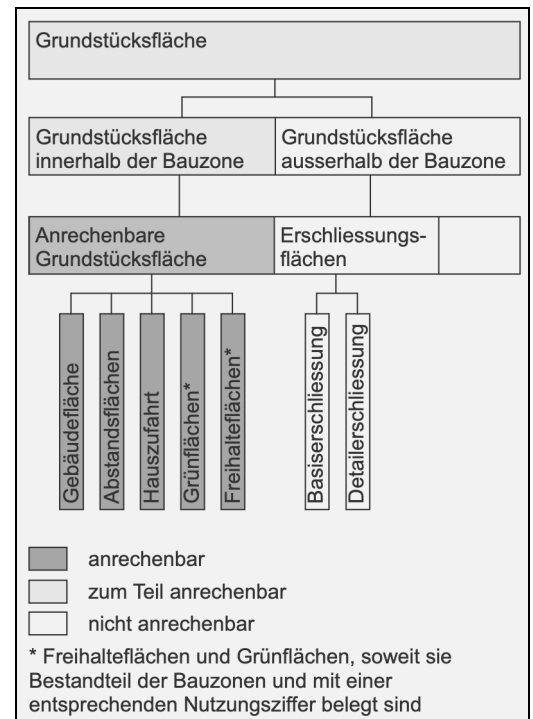


Nutzungsziffern

4.24

Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF

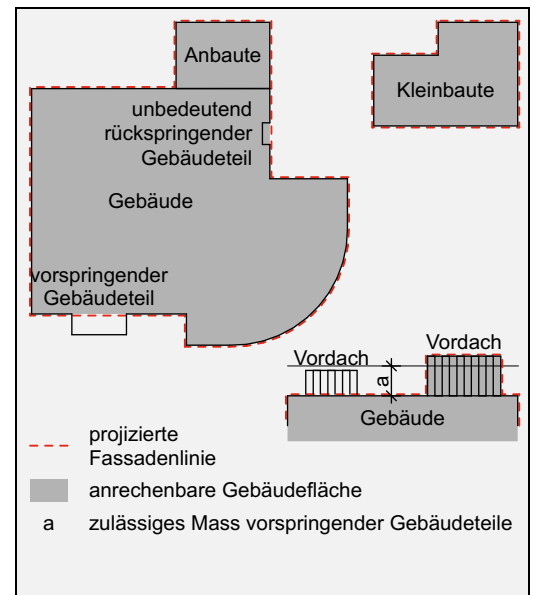
- 1) Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
- 2) Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
- 3) Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und der Detailerschliessung, Wald und Gewässer sowie einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstücksteile.

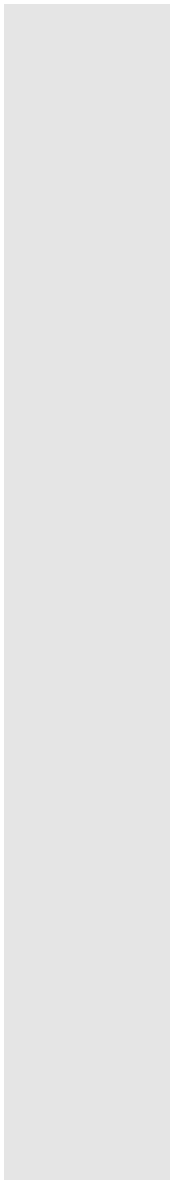


4.25

Oberirdische Geschossfläche GF_o

- 1) Die oberirdische Geschossfläche (GF_o) gemäss Ordnung SIA 416 ist die allseitig umschlossene und überdachte anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) der oberirdischen Vollgeschosse eines Gebäudes inkl. Dach resp. Attikageschosse, einschliesslich der Konstruktionsflächen. Erschliessungsflächen und verglaste Loggien werden angerechnet.
- 2) Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GF_o angerechnet, sofern sie im Mittel alle Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain, bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

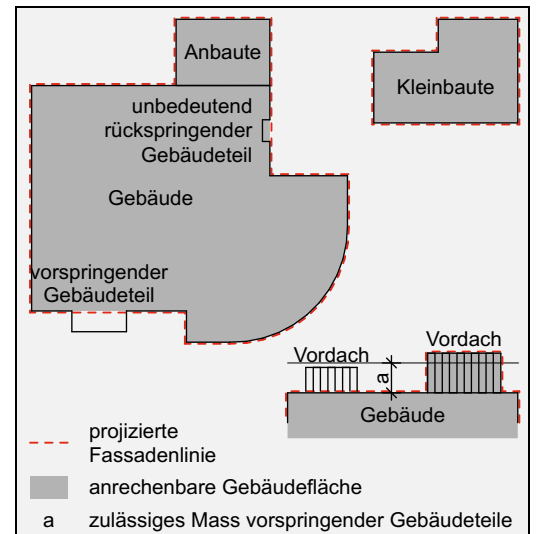
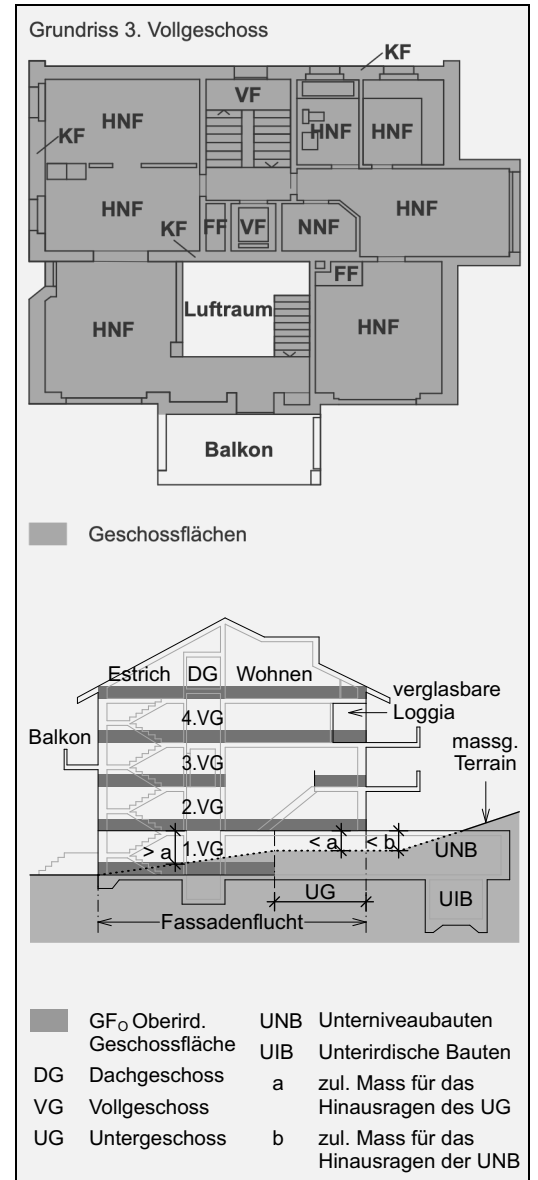




4.26

Geschossflächenziffer
GFZ_o

- 1) Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZ_o) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GF_o) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2) Die Summe aller oberirdischen Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:
 - a) Hauptnutzflächen (HNF)
 - b) Nebennutzflächen (NNF)
 - c) Verkehrsflächen (VF)
 - d) Konstruktionsflächen (KF)
 - e) Funktionsflächen (FF)
- 3) Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe weniger als 1.5 m beträgt.

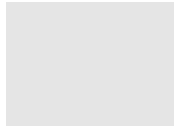


Weitere Bestimmungen

4.27 Terrainveränderungen	1) Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt. 2) Aufschüttungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.2 m nicht überschreiten.	
4.28 Aussenantennen	1) Als Aussenantennen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen. Es handelt sich dabei um Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und vom öffentlichen Raum her als solche optisch wahrgenommen werden können. 2) Antennen sind in erster Linie in den folgenden Bauzonen zu erstellen: - Arbeitszonen (1. Priorität) - Mischzonen (2. Priorität) - Wohnzonen (3. Priorität) - ZPP in den Bereichen, in denen Arbeitsnutzung zulässig ist oder die einer Arbeitszone entsprechen. In Bauzonen von untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Antenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in einer Bauzone übergeordneter Priorität nicht möglich ist. 3) In folgenden Zonen und Gebieten sind Antennen nicht zugelassen: - ZöN mit Zweckbestimmung für Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte, Altersheim, Pflegeheim usw. - im Ortsbildschutzgebiet - auf schützens- und erhaltenswerten Bauten und in deren massgebenden Umgebung - in Landschafts- und Naturschutzgebieten - ZPP in den Gebieten, die einen mit den übrigen in diesem Absatz genannten Zonentypen vergleichbaren Charakter haben 4) In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur ausnahmsweise zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gem. Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist eine Koordination mit bestehenden Antennen-Standorten zu prüfen. Wenn eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, dann ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen. 5) In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage	

	gestattet. Sie sind möglichst unauffällig zu situieren und zu gestalten. 6) Der Ausbau von Antennen an bestehenden Standorten gemäss den Abs. 2 und 4 ist vorzuziehen.	
4.29 Reklamen und Plakatierung	1) Reklamen und Plakatanschlagestellen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. 2) Beleuchtete und bewegte Fremdreklamen sind nicht zugelassen. 3) Für Plakatanschlagestellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	<i>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auf die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979</i> <i>(SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1</i>
4.30 Autoabstellplätze	1) Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richten sich nach BauV Art. 49 ff. Mindestens 15% der zu erstellenden Abstellplätze sind als Besucherparkplätze auszuweisen (mindestens 1 Parkplatz). 2) Offene Abstellplätze haben, mit Ausnahme von gemeinsamen Anlagen, einen Mindestabstand von 0.5 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.	<i>Die Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist im BauG Art. 16 f) festgelegt. Die detaillierten Ausführungsbestimmungen sind in BauV Art. 49 ff festgelegt.</i>
4.31.1 Energie Allgemeine Bestimmungen	1) Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. 2) Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Lage von Kaminen und Abluftanlagen, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, usw.). 3) Bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Raumwärme und Brauchwarmwasser ist der Einsatz erneuerbarer Energien anzustreben. Unter Berücksichtigung und Einhaltung des übergeordneten Rechts kann der erneuerbare Energieträger frei gewählt werden. Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind nicht erforderlich. 4) Wenn die kantonale Energiegesetzgebung zusätzliche Vorschriften der Gemeinde nicht ausschliesst ist, wenn mehr als sechs Wohnungen oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt werden, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein	<i>Die Unterstützung der Gemeinde erfolgt durch Beratung, Koordination, Kooperation und durch das zur Verfügung stellen von Daten.</i> vgl. überkommunaler Richtplan Energie

	dem Bauvorhaben angemessenes Energiekonzept zu erstellen. 5) Bei der Wärmenutzung des Grundwassers sind gemeinschaftliche Grundwasserentnahme- und -rückgabeburgen anzustreben. Bei neuen Anlagen ist der Einbezug der angrenzenden Parzellen resp. Gebäude zu prüfen. 6) Zusätzliche Vorschriften in Überbauungsordnungen und in Zonen mit Planungspflicht bleiben vorbehalten.	
4.31.2 Erneuerbarer Energieträger	1) Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger erneuerbare Energien einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. 2) Wegleitend ist der überkommunale Richtplan Energie „Bödeli“.	<i>Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen. Bei einem Umbau mit Heizungsersatz wird die Energienutzung beeinflusst.</i> <i>Hinweis zur Verhältnismässigkeit: Bei Neubauten ist die Pflicht einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen nicht unverhältnismässig. Bei bestehenden Bauten kann es unter Umständen vorkommen, dass insbesondere der wirtschaftliche zusätzliche Aufwand so hoch ist, dass eine Pflicht unverhältnismässig erscheint. Unter Berücksichtigung der externen Kosten erscheinen Mehrkosten von mehr als 20 % unverhältnismässig.</i> <i>Gemäss Reglement und Verordnung über den Energiefonds der Gemeinde Unterseen werden an Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf Gesuch hin Beiträge ausgerichtet.</i>
4.31.3 Anschluss an Fernwärmenetz	1) Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, wird empfohlen und durch die Gemeinde auch unterstützt, Neubauten und bestehende Bauten, beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen, an Fernwärmenetze anzuschliessen. 2) Die Gemeinde kann, sofern gestützt auf den Richtplan Energie neue Fernwärmenetze entstehen, unabhängig der Planbeständigkeit weitere Perimeter grundeigentümerverbindlich in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen.	Gemäss Reglement und Verordnung über den Energiefonds der Gemeinde Unterseen werden bei Anschlüssen an Wärmeverbünde auf Gesuch hin Beiträge ausgerichtet. Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen. Vorbehalt weiterer/zusätzlicher Vorschriften in Überbauungsordnungen und ZPP (auch nach Inkrafttreten der neuen OP können später UeO und/oder ZPP erlassen werden, so ist hier der Grundsatz stipuliert). Der Begriff Perimeter steht für ein auszuscheidendes Gebiet, in welchem Gebäude an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden.
4.31.4 Gemeinsames Heizwerk	1) Werden Mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen. 2) Vorbehalten bleiben die Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz. 3) Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen, - welche höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und	



Warmwasser mit nicht erneuerbaren
Energien decken;
- welche ein MINERGIE-Label tragen.



5 Bauzonen

5.1 Baupolizeiliche Masse

¹⁾ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen.

Bauzonen legen das Bauen in den einzelnen Baugebieten gemäss den nachfolgenden Massen fest.

Zone	Abkürzung	kleiner Grenzabstand (kA) in m	grosser Grenzabstand (gA) in m	Fassadenhöhe (FH _{tr}) für Gebäude mit Schrägdächer in m	Fassadenhöhe (FH _{fl}) für Gebäude mit Flachdächern in m	Gebäudelänge (GL) in m	Vollgeschosse (VG)	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Wohnzone 2-geschossig+	W2+	3	8	7.5	10.5	20	2	II
Wohnzone 3-geschossig	W3	5	10	-	10.5	25	3	II
Wohnzone 3-geschossig+	W3+	5	10	10.5	14.0	25	3	II
Wohnzone 4-geschossig	W4	6	12	-	13.5	30	4	II
Mischzone 2-geschossig+	M2+	4	8	8.0	11.5	20	2	III
Mischzone 3-geschossig	M3	5	10	-	11.5	25	3	III
Mischzone 3-geschossig+	M3+	5	10	11.5	15.0	25	3	III
Kernzone	K	4	6	8.5	11.5	35	2	III
Bestandeszone	B							II
Arbeitszone	A	5	5	-	10	-	-	III
Zone für öffentliche Nutzungen	ZÖN							II / III
Zone für Sport und Freizeitanlagen	ZSF							II / III

In den Bauzonen entlang der Seestrasse und der Scheidgasse gilt innerhalb eines Korridors von je 20.0 m, gemessen ab Strassenachse, die ES III.

²⁾ Bei Aus- und Umbauten innerhalb von bestehenden Gebäudeabmessungen gelangen die in Abs. 1 festgelegten baupolizeilichen Masse sowie die Geschosszahl nicht zur Anwendung, sofern diese überschritten werden. Bei bestehenden Gebäuden, welche die festgelegten Masse überschreiten, gilt der Besitzstand.

³⁾ Es gelten folgende Masse für Kleinbauten und Anbauten:

- A mind. 2.0 m innerhalb desselben Grundstücks kein A
- FH_{tr} max. 3.5 m
- FH_{fl} max. 4.5 m
- aGbF max. 60 m²

A Grenzabstand
 FH_{tr} Fassadenhöhe traufseitig
 FH_{fl} Fassadenhöhe Flachdachbauten
 aGbF anrechenbare Gebäudefläche

Kleinbauten und Anbauten haben innerhalb desselben Grundstücks keine Gebäudeabstände einzuhalten. Kleinbauten dürfen aber die zulässige anrechenbare Gebäudefläche, Anbauten die Gebäudelänge, nicht überschreiten.

	Bewilligungsfreie Bauten - FHtr max. 2.5 m - FHgi max. 4.5 m - aGbF max. 10 m² Vorspringende offene und geschlossene Gebäudeteile - zulässiges maximales Mass über die Fassadenflucht max. 4.0 m - zulässige Bedeckung der Fassadenfläche max. 50 % - zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m Vorspringende geschlossene Gebäudeteile (gestattet über max. 2 Vollgeschosse, nicht im EG) - zulässiges Mass über der Fassadenflucht max. 2.0 m - zulässige Breite max. 2.0 m Rückspringende Gebäudeteile - zulässige Breite max. 4.0 m - zulässige Tiefe max. 2.5 m - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % Gestaffelte Gebäude - Staffelung in der Höhe mind. 1.5 m - Staffelung in der Situation mind. 2.0 m 4) Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzzone.	<i>Einseitig verglaste Balkone gelten noch als offene Gebäudeteile. Übliche Dachvorsprünge dienen dem Schutz der Fassade</i> <i>z.B. Erker</i>
5.2 Wohnzone W	1) Die Wohnzonen (W2+, W3, W3+, W4) sind für die Wohnnutzung bestimmt. Nicht störende Nutzungen, wie z.B. kleinere Büros, Arztpraxen, Coiffeurs, Ateliers sind gestattet, soweit sie sich weder durch ihren Betrieb, ihre Grösse noch durch den verursachten Verkehr negativ für die Wohnnutzung auswirken. Versammlungslokale und Erotiketablisements sind nicht gestattet. 2) Gastgewerbebetriebe und touristische Beherbergungen bedürfen einer Betriebsbewilligung. 3) In den Zonen W3, W3+ und W4 sind keine freistehenden Einfamilienhäuser gestattet. 4) In der W3 und W4 sind über dem obersten Vollgeschoss keine Attikageschosse gestattet.	<i>Zu touristischen Beherbergungen zählen auch B+B und Airbnb.</i>

5.3 Mischzone M	1) Die Mischzonen (M2, M3, M3+) sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Restaurants bestimmt. Detailhandelsgeschäfte bis zu einer Geschossfläche GF von 500 m² sind gestattet. Nicht zugelassen sind Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen. 2) In den Zonen M3 und M3+ sind keine freistehenden Einfamilienhäuser gestattet. 3) In der M3 sind über dem obersten Vollgeschoss keine Attikageschosse gestattet.	<i>Verkaufsnutzungen sollen nur dort sein, wo ein gewisses Publikumsaufkommen vorhanden ist und diese auch der lokalen Bevölkerung dienen.</i>
5.4 Kernzone K	1) Die Kernzone (K) umfasst den traditionellen Ortskern von Unterseen mit seinen prägenden Bauten und Aussenräumen. Diese sind in ihrem Charakter, ihrer Struktur und Gestaltung zu wahren. Die K ist eine gemischte zweigeschossige Mischzone im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. Detailhandelsgeschäfte gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche mehr als 500 m² beträgt. Nicht zugelassen sind Einrichtungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen. 2) Gebäude haben die Struktur, Proportion und Merkmale der traditionellen Bauweise und Aussenraum-/Strassenraumgestaltung zu wahren (Gebäudestellung, Firstrichtung, Dachgestaltung, Orientierung der Hauptfassaden und deren Bezug zum Strassenraum, Hauszugänge, Fassadengestaltung und Materialisierung). Die Gebäude sind sorgfältig ins natürliche Terrain einzufügen, mit einem Minimum an Stützmauern und Steilböschungen. Stützmauern entlang von öffentlichen Strassen dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind quartiertypisch zu erstellen. 3) Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem traditionellen Charakter des Ortskerns als Vorgarten resp. Vorzone zu gestalten und abzugrenzen soweit die Gebäude nicht direkt ans Trottoir angrenzen. 4) Bei wesentlichen Abweichungen von traditionellen Bauformen ist ein qualitatives Verfahren durchzuführen gemäss BauV Art. 122a. 5) In der K kann unter Vorbehalt privatrechtlicher Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Dorfbildes erfordert und die Ortsbildkommission dies unterstützt (Art. 2.9).	

5.5

Bestandeszone
B

- 1) Zweck der Bestandeszone (B) ist die Erhaltung und geringfügige Änderung der bestehenden Baustruktur. Gebäude und Anlagen (Freiräume, Aussenanlagen, Spielflächen und -plätze, Kleintieranlagen, usw.) sind in ihrem Bestand gesichert. Sie können am bestehenden Standort im Rahmen der bestehenden Nutzung, Geschossigkeit und Fassadenhöhe umgenutzt, geringfügig erweitert, erneuert oder im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen ersetzt werden. Attikageschosse dürfen auf ein Vollgeschoss ausgebaut werden.
- 2) Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven bestehen, sind einmalige Erweiterungen der einzelnen Gebäude im Umfang von maximal 15% der oberirdischen Geschossfläche (GF_o) zulässig. Umbauten im bestehenden Volumen werden dem maximalen Kontingent nicht angerechnet. Zusätzliche Gebäudeisolationen gelten nicht als Vergrösserung des Bauvolumens. Als Stichtag für die Festlegung des massgebenden Ausgangszustandes gilt das Datum der Inkraftsetzung dieses Gemeindebaureglements.
- 3) Für Gebäudeerweiterungen gilt allseitig ein Grenz- und Zonenabstand von 4.0 m.
- 4) Sorgfältig gestaltete Ausbauten wie Wintergärten, Balkone, Loggien sind zulässig. Diese werden an die oberirdischen Geschossfläche (GF_o) angerechnet. Voraussetzung ist, dass gute gestalterische, wohngygienische und funktionelle Lösungen für Gebäude und Freiräume erzielt werden. Grössere Um- und Neubauten sind nur gestützt auf eine Bauzonenänderung möglich.
- 5) Bei Reiheneinfamilienhäusern und Doppelhäusern dürfen, bei Zustimmung der Nachbarn, Erweiterungen von Gebäuden, Anbauten und Kleinbauten auf die Parzellengrenze gestellt resp. an bestehende Mauern auf der Parzellengrenze angebaut werden.
- 6) Vorspringende Bauteile dürfen über die gesamte Fassadenbreite auf max. 6.0 m Breite erstellt werden.
- 7) Unterirdische Autoeinstellplätze sind gestattet.
- 8) Erotiketablisements sind nicht gestattet.
- 9) Dem Bauvorhaben dürfen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung und die massvolle Erweiterung der Gebäudestruktur in bereits überbauten Siedlungen.

Sie eignet sich z.B. bei einer Aufhebung einer Zone mit bestehender Überbauungsordnung (ZÜO).

Voraussichtlich sind folgende Gebiete (oder Teile davon) betroffen:

- Dorfmatte
- Breite
- Underem Bärg
- Weissenaustrasse - Seestrasse

Für Gebäudeerweiterungen sind die reglementarischen Strassenabstände (vgl. Art. 4.19) geltend.

	¹⁰⁾ Für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Bestandeszone ist die Ortsbildkommission beizuziehen. ¹¹⁾ Bei einem allfälligen Abbruch, Teilabbruch und Ersatz der Gebäude ist eine ZPP festzulegen. ¹²⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II sofern im Zonenplan Siedlung keine ES III speziell bezeichnet ist.	
5.6 Arbeitszone AZ	¹⁾ Die Arbeitszone (AZ) ist nur für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, soweit diese die Lärmemissionen der ES III nicht überschreiten. Verkaufsnutzungen sind nicht zugelassen. ²⁾ Es sind nur Flachdachbauten ohne Attikageschosse zugelassen. ³⁾ Die Gebäudeabstände innerhalb der AZ richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen. ⁴⁾ Im Baugesuch ist die Gestaltung der Freiräume mit Aufenthaltsbereichen sowie die minimale Versiegelung darzustellen. Es ist die Anordnung der Untergeschosse sowie der Zufahrt und der Parkierung auszuweisen.	
5.7 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	¹⁾ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende, nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. ²⁾ Innerhalb der festgelegten Fassadenhöhen, Strassenabstände und Grenzabstände (allseitig) sind Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie An- und Kleinbauten gestattet, unter Berücksichtigung topografischer, ortsbildgestalterischer und denkmalpflegerischer Rahmenbedingungen. Für Gebäudeerweiterungen und Neubauten gilt allseitig ein Grenz- und Zonenabstand von 4.0 m. ³⁾ Attikageschosse dürfen als Vollgeschoss ausgebaut werden. ⁴⁾ In den einzelnen ZöN gelten folgende Bestimmungen:	<i>In den einzelnen ZöN werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck spezifisch definiert.</i>

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungsgrundsätze	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Werkhof ZöN A	- Werkhofareal - Sammelstelle - Parkierung	- Baupolizeiliche Masse gemäss M3+.	III
Friedhof ZöN B	- Friedhofanlage - Parkierung	- FH _{lr} = 5.0 m - FH _{gi} = 8.0 m	II

Auf dem Graben ZöN C	- Dienstleistungsnutzung - Wohnnutzung - Parkierung	- Baupolizeiliche Masse gemäss W3+.	II
Schul- und Sport- zentrum ZöN D	- Ausbildung - Aula / Mehrzwecksaal - Kindergarten - Tagesstrukturen - Parkierung - Spielplätze - Sportplätze - Turnhalle - Parkierung	- Baupolizeiliche Masse gemäss M3+. - Gebäudelänge offen. - Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. - Bei Neubauprojekten (exkl. Ergänzungsbauten) ist ein qualitatives Verfahren nach SIA Ordnungen 142 oder 143 durchzuführen. - Die Nachbarn dürfen entlang der Parzellengrenze bis zu 1.8 m hohe Hecken anpflanzen.	II
Regenklärbecken ZöN E	- Bauten und Anlagen zur Abwasserreinigung und -entsorgung	- FH _{ir} = 5.0 m	III
ARA / Energieproduktion ZöN F	- Bauten und Anlagen zur Abwasserreinigung und -entsorgung - Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung und -aufbereitung	- FH _{ir} = 10.0 m	III
Pumpwerk ZöN G	- Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung	- FH _{ir} = 5.0 m - FH _{gi} = 8.0 m	III
Parkplätze 1, Beatenbergstrasse ZöN H	- unüberdachte Besucherparkplätze Naherholung	- Parkflächen sickerungsfähig erstellen	
Parkplätze 2, Naherholungsgebiet Lombach ZöN I	- unüberdachte Besucherparkplätze Naherholung	- Parkflächen sickerungsfähig erstellen	
Parkplätze 3, Weissenaustrasse ZöN J	- unüberdachte Besucherparkplätze Naherholung - WC-Gebäude	- Parkflächen sickerungsfähig erstellen	
Spital ZöN K	Es gelten hohe Anforderungen an eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen, mit Einbezug der Strassenräume und Ablesbarkeit des neuen Hauptzugangs zum Spital. Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Architektur, Form und Dimensionierung der Gebäude sowie Gestaltung der Freiräume so zu projektieren, dass eine gute Gesamtwirkung der Anlage und deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild entsteht. Zur Qualitätssicherung und Begleitung der Bauvorhaben ist die Ortsbildkommission beizuziehen. Alle Bauvorhaben sind diesen zur Beurteilung vorzulegen. Zwischen Weissenaustrasse und Aareufer ist eine parkartige Durchgrünung mit Sicht zur Aare sicherzustellen. Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sie sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.		
Spital ZöN K1	- Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzungen, Restaurant, Personalzimmer, Parkhaus	- Neu- und Ergänzungsbauten - Gebäudehöhenkote 582 m.ü.M	
Spital ZöN K2	- Spitalplatz mit Hauptzugängen	- Aufenthalts-, Erschliessungs- und ÖV-Bereich mit Zufahrt ab Weissenaustrasse - Eingeschossige Pavillon- und Kleinbauten - FH _{ir} = 5.0 m	III
Spital ZöN K3	- Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	- Neu- und Ergänzungsbauten - Gebäudehöhenkote 590 m.ü.M	III
Spital ZöN K4	- Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	- Neu- und Ergänzungsbauten - Gebäudehöhenkote 578 m.ü.M	III
Spital ZöN K5	- Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, betreutes Wohnen, Notfalldienste	- Neu- und Ergänzungsbauten - Erschliessung Notfall via Spitalweg, Kurzzeit-Parking Notfall, Erschliessung restliches Areal via Zufahrt West, Fussweg zur Gurbenstrasse - Gebäudehöhenkote 578 m.ü.M	III
Spital ZöN K6	- Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals. Es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine	- FH _{tr} = 3.0 m - A = 3.0 m	II

	Aufenthaltsräume, Cafeteria, WC-Anlagen usw. gestattet.		
Birmse ZöN L	- Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung - Holzlagerung und Aufbereitung	- FH _{tr} = 5.0 m	III

5.8

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

- 1) Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) sind nur für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende, nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- 2) In den einzelnen ZSF gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungsgrundsätze	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
ZSF I Bödelibad	- Bauten und Anlagen für Freibad/ Hallenbad und Freizeitnutzungen - Sporthalle - Dienstleistungsnutzung - Parkierung	- Die Bebauung richtet sich nach dem Uferschutzplan Bödelibad. - FH _{tr} = 14.0 m - A = 5.0 m	III
ZSF II Lehn	- Schiessanlage - Sportnutzung - Versammlungslokal - Hobbyflugsport - Parkierung	- FH _{tr} = 5.0 m - FH _{gi} = 8.0 m - A = 5.0 m	IV
ZSF III Pferdesportanlage Wyden	- Pferdesportanlage und zugehörige Bauten und Anlagen - Hundesportanlage - Parkierung	- FH _{tr} = 5.0 m - FH _{gi} = 8.0 m - A = 5.0 m	III

5.9

Landwirtschaftszone LWZ

- 1) In der Landwirtschaftszone (LWZ) richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2) Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich in Bezug auf Ausmass, Stellung sowie Umgebungsgestaltung, Gestaltung und Bepflanzung in die Topografie und die Landschaft sorgfältig einzufügen. Bei der Dachgestaltung ist besonders auf die Ausrichtung, Form und Neigung zu achten.
- 3) Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
- 4) Silobauten dürfen eine Fassadenhöhe FH_{tr} von 15.0 m nicht überschreiten. Sie sind möglichst an nicht exponierten Standorten zu erstellen, farblich zurückhaltend zu gestalten und dürfen keine Fremdreklamen aufweisen.
- 5) Für Ökonomiegebäude gilt eine FH_{tr} von 8.0 m und ein Strassenabstand von 10.0 m.
- 6) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse (auch keine Gebäudeabstände). Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5.10 Bauernhofzone BZ	Für die Bauernhofzone (BZ) gelten die Bestimmungen von Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften der Landwirtschaftszone.	
5.11 Campingzone CZ	¹⁾ Campingplätze dürfen nur in ausgewiesenen Campingzonen (CZ) aufgrund einer Überbauungsordnung erstellt werden. Es gelten die Bestimmungen des Campingreglements der Gemeinde. ²⁾ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 46 LSV.	
5.12 Zeitwohnungen und gewerblich mässig touristisch genutzte Wohnungen	separates Verfahren	<i>Die Bestimmungen zu den Zweitwohnungen erfolgten in einem separaten Verfahren vorgängig zur Ortsplanungsrevision.</i>

6 Zonen mit Planungspflicht

6.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	1) Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. 2) In der Regel ist das Überbauungskonzept im Rahmen eines qualitativen Verfahrens zu erarbeiten 3) Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. 4) Die Gemeindebehörde kann auf den Erlass der UeO gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG verzichten. 5) Gestützt auf den überkommunalen Energie-richtplan sind die energetischen Anforderungen im Rahmen der UeO oder im Falle eines Verzichts einer UeO im Verfahren eines Projektwettbewerbs (Ordnung SIA 142) festzulegen. 6) Für die einzelnen ZPP gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: - vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, - das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder - mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung.
---	---	---

Bezeichnung	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Fassadenhöhe (FH) m Gebäudehöhenkote (GHK) m.ü.M.	Nutzungsmass GF _o oder GFZ _o	Planungszweck	Überbauungsgrundsätze	Lärmempfindlichkeitsstufe
ZPP Nr. 1 Brandweg						in Bearbeitung	II
ZPP Nr. 2 Altstadt					Es ist zu entscheiden ob die UeO vom 20. Januar 1983 beizubehalten oder in eine ZPP mit UeO umzuwandeln ist.	Empfehlung: ZPP mit UeO als verfahrensmässig flexiblere Lösung	III
ZPP Nr. 3 Stedtlizentrum (Bisher ZPP Drei Schweizer)	Mischzone M	4 5	577.5 581.6	GF _o und GFZ _o siehe unter Überbauungsgrundsätze	Dieses urbane Gebiet im Zentrum von Unterseen weist eine komplexe Parzellen- und Bauungsstruktur auf. Mit der ZPP soll mit etappierbaren Entwicklungsmöglichkeiten auf die dichte Überbauung, die Lage an der Bahnhofstrasse und auf die geschützten und erhaltenswerten Gebäude reagiert werden.	- Die Elemente der traditionellen und vielschichtigen Bauweise, die Fassadengestaltung und die Gesamthöhen der Gebäude sollen mit einer sorgfältigen Gestaltung der Aussenräume unter Einbezug der angrenzenden Strassenräume gewahrt bleiben: - Die Randbebauung entlang der Haupt- und der Bahnhofstrasse - Die Freifläche nach See- und Flussufergesetz (SFG) mit Fischtreppen entlang der kleinen Aare dient als Aufenthaltsbereich nach Art. 44 ff. BauV [gemäss Uferschutzplan „HTI Areal“ (Stedtlizentrum) vom 14. Oktober 1982 mit Änderung vom 6. September 2011]. - Die Wasserflächen in Sektor II sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Durchflussmenge ist im bisherigen Umfang zu erhalten. Mit dem Abbruch der Gebäude Hauptstrasse 21-21c darf in Sektor III der Fabrikkanal um höchstens ein Drittel der Fläche überbaut werden. - In Sektor II ist das 1. Vollgeschoss öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen (Läden, Gastronomie, Dienstleistungen) vorbehalten. Die Erschliessung der ZPP für PW und Anlieferung hat ab Hauptstrasse zu erfolgen mit Parkierung in der bestehenden Einstellhalle. Diese kann unterirdisch erweitert werden. Oberirdische Parkplätze sind nur entlang der Hauptstrasse als Kurzzeitparkplätze zugelassen. - In Sektor III sind einzelne oberirdische Parkplätze gestattet. Für die Fussgänger sind zwei neue Ost-West-Verbindungen	III

						von der Hauptstrasse an die Kleine Aare und eine neue Nord-Süd-Verbindung vom Schloss zur Bahnhofstrasse zu schaffen. Der historische Tränkeweg zum Fabrikkanal ist zu erhalten. In den einzelnen Sektoren gelten folgende Bestimmungen: Sektor I (Drei Schweizer) - Entlang Bahnhofstrasse und Hauptstrasse gilt die geschlossene resp. annähernd geschlossene Bauweise. - Die zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) beträgt in Sektor I (exkl. Sektor Ia) 5'600 m². - Die parzellenweise Aufteilung der GFo hat im Rahmen einer Teil-UeO zu erfolgen. - Bauliche Veränderungen bei schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten sind frühzeitig mit der Denkmalpflege abzusprechen. - Für Neubauten mit Schrägdach gilt im Innenhof (Gebiet Ia) eine Gesamthöhe von 10.5 m. Für Flachdachbauten gilt eine Fassadenhöhe (FH_g) von 8.0 m. Die Dachgestaltung hat die bestehende Situation zu berücksichtigen. Die zulässige GFo in Sektor Ia beträgt 1'900 m². Sektor II (Stedtl-Zentrum) - Die Geschossflächenziffer (GFZo) für oberirdische Bauten beträgt 1.4. Östlich des Fabrikkanals sind 4 Vollgeschosse, westlich des Fabrikkanals 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Dachformen haben die bestehende Situation zu berücksichtigen. Sektor III (RUAG-Areal) - In Sektor IIIa sind 4 Vollgeschosse mit Flachdach ohne zusätzliches Attika und eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von 3'700 m² zugelassen. Aufgrund des Projektwettbewerbs nach Ordnung SIA 142 gemäss Siegerprojekt „Toris et Dômes“, erhöht sich die zulässige GFo auf 4'500 m², die Geschosszahl beträgt 5 Vollgeschosse, die Gebäudehöhenkote (GHK) 581.60 m.ü.M. - Oberirdische vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vor- und Nottreppen, Windschutzwände, Balkone, Loggien und dgl. sind nur innerhalb der Fassenflucht zulässig. - Technische Aufbauten welche die Gebäudehöhenkote überragen sind nicht gestattet. - Die Ein- und Ausfahrt zur bestehenden Autoeinstellhalle des Stedtl-Zentrums hat neu direkt ab Hauptstrasse zu erfolgen. Die bestehende Ein- und Zufahrt ist aufzuheben, der frei werdende Aussenraum ist als öffentlicher Fussgängerbereich (Verbindung Bahnhofstrasse-Altstadt) und Innenhof zu gestalten. Dieser (Parzelle Nr. 1964) ist bezüglich Gestaltung, Anlieferung und Warenumschlag in die Projektierung miteinzubeziehen. - Die GFZo auf den übrigen Parzellen beträgt 2'750 m².	
ZPP Nr. 4/5 Bahnhofstrasse	Kernzone K	3	11.5 m		Die Bahnhofstrasse bildet das räumliche Bindeglied zwischen dem Bahnhofareal Interlaken West und dem Ortskern von Unterseen. Die ZPP liegt im Ortsbildschutzgebiet A. Im Gebiet nordwestlich des Fabrikkanals ist das Mass der Nutzung durch die bestehenden Bauvolumen bestimmt. Für die Parzelle 972 bestimmt sich das Mass der Nutzung aufgrund eines 3-geschossigen Gebäudes mit Mansarddach, unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände..	- Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Geschosshöhe und Aussenraumgestaltung sind zu berücksichtigen. Neubauten, insbesondere Hauptgebäude, sind in Bezug auf ihr Volumen und ihren architektonischen Ausdruck mit den bestehenden Gebäuden zu harmonisieren. Abweichungen von traditionellen Bauformen sind denkbar, wenn sie städtebaulich und architektonisch begründet sind und zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine gute Gesamtwirkung entsteht. - Entlang der Bahnhofstrasse sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. - Auf der von der Bahnhofstrasse abgewandten Seite sind 1-geschossige An- und Vorbauten zugelassen. Die Geschosszahl wird vom Niveau der Bahnhofstrasse aus bestimmt. Entlang der Bahnhofstrasse gilt die geschlossene Bauweise. Die Hauptgebäude müssen, die Anbauten können, seitlich an die Grenze gestellt werden. - Die erforderlichen Parkplätze sind weitgehend unterirdisch anzuordnen. - Gegenüber den angrenzenden Parzellen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zonen (annähernd geschlossene bzw. offene Bauweise) einzuhalten.	III
ZPP Nr. 6 Dorfmatte	Wohnzone W	2	7.0 m	0.7 - 1.0	Das Gebiet bildet eine grössere unüberbaute Insel innerhalb einer weitgehend überbauten Zone. Weil ein Anschluss an das Strassennetz nur sehr beschränkt möglich ist, muss die Erschliessung des Gebietes als Ganzes geplant werden.	- Das Grundkonzept der Überbauung berücksichtigt die unterschiedlichen Voraussetzungen in Bezug auf die umliegenden Bauten (Volumetrie der Gebäude, Orientierung, Gartenbereiche usw.) und die unterschiedlichen Verhältnisse in Bezug auf das Quartier bzw. den Spielplatz berücksichtigen. Die einzelnen Bauabschnitte sollen in ihrem architektonischen Ausdruck einheitlich gestaltet werden. Dies betrifft insbesondere die dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden der Gebäude und die Dachform. Auf der Gartenseite ist eine freiere Fassadengestaltung möglich. - Die öffentlichen und privaten Aussenräume sind gegeneinander klar abzugrenzen. Insbesondere im Bereich des Quartier- bzw. des Spielplatzes sind die privaten Aussenräume gegen Einsicht zu schützen. - Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. - Die Erschliessung erfolgt von der Seidenfadenstrasse und/oder der Dorfmattestrasse her. Die innere Erschliessung des	II

						Quartiers ist abgesehen von Notzufahrten, Anlieferung usw. als verkehrsfreie Anlage zu planen. Die Flächen für die Parkierung sind als Gemeinschaftsanlagen zu gestalten und mit Ausnahme der Besucherparkplätze weitgehend unterirdisch anzuordnen. - Offene Parkplätze sind mit Hochstammbäumen zu bepflanzen. - Innerhalb der ZPP sind ein Quartierplatz und ein Spielplatz vorzusehen. - Eine öffentliche Fusswegverbindung von der Dorfmatenstrasse zur Seidenfadenstrasse muss gewährleistet sein.	
ZPP Nr. 7 Eigermatte	Wohnzone W	3	10.5 m	0.8 – 1.2	Zweck der ZPP ist es eine verdichtete Wohnüberbauung von hohem Wohnwert zu realisieren. Die beiden erhaltenswerten Gebäude sollen in die Gesamtanlage integriert und das angrenzende Gebiet mit annähernd geschlossener Bauweise angemessen berücksichtigt werden. Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 40.0 m die Bestimmungen der Mischzone M. Für das restliche Teilgebiet jene der Wohnzone W.	- Die gesamte Überbauung soll nach einem einheitlichen Grundkonzept (Vorgarten, Haus, Garten, Nebenbauten) erfolgen. Die Eingangsseite der Gebäude innerhalb eines Baufeldes und die Dachform sollen in ihrem architektonischen Ausdruck in der Regel einheitlich gestaltet werden. Abweichungen sind in begründeten Fällen (spezielle Situationen) denkbar. Auf der Gartenseite ist eine freiere Fassadengestaltung möglich. Der natürliche Terrainverlauf soll innerhalb der Überbauung ablesbar bleiben. - Die öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume sind klar abzugrenzen. Die privaten Aussenräume sind gegen Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu schützen (Nebenbauten, Wand bzw. Hecke). - Durch die Stellung der Gebäude oder die Anordnung von Nebenbauten entlang der Seestrasse soll ein wirksamer Lärmschutz erreicht werden. - Werden entlang der Seestrasse gewerbliche Nutzungen angeordnet, so ist auf eine gute Integration dieser Bauten zu achten. - Die maximale Firsthöhe ab oberkant Decke des obersten Geschosses beträgt 4.0 m. - Die Erschliessung erfolgt einerseits ab Eigerstrasse und andererseits ab Breitgässli. Ein zusätzlicher Anschluss an die Seestrasse ist nicht gestattet. - Die innere Erschliessung des Quartiers ist abgesehen von Notzufahrten, Anlieferung usw. als verkehrsfreie Anlage zu planen. - Die Flächen für die Parkierung sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Offene Parkplätze sind mit Hochstammbäumen zu bepflanzen. - Es sind gemeinschaftliche Einrichtungen (Quartierplatz, Spielplätze, Gemeinschaftsraum) vorzusehen, die allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehen. - Von der Eigerstrasse zum Breitgässli und von der Seestrasse zur Mittleren Strasse ist je eine öffentliche Fussgänger Verbindung vorzusehen.	II
ZPP Nr. 8 Breite	Wohnzone W Entlang Seestrasse Mischzone M	3	10.5 m		Es ist eine Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität zu realisieren.	- Entlang der Seestrasse möglichst geschlossene Bauweise mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss - Minimaler Anteil Gewerbenutzung 20% an der maximalen GFZO - Erschliessung ab UeO "Wellenacher-Rychearte" - Angemessene Strukturierung und Differenzierung der Gebäude - Die einzelnen Bauabschnitte sind nach einheitlichem architektonischem Konzept zu gestalten. - Klare Abgrenzung der öffentlichen und privaten Aussenräume	III
ZPP Nr. 9 Weissenaustasse / Seestrasse	Mischzone M	4	583.15 m.ü.M	4000 - 5000	Verdichtete gut gestaltete Überbauung mit ergänzenden Dienstleistungen zum Spital	- Es sind nur Flachdächer gestattet. - Über dem obersten Vollgeschoss resp. über der Gebäudehöhenkote ist kein Attikageschoss gestattet. - Grenzabstand 4.0m - Strassenabstand 5.0m - Es gilt das Richtprojekt gemäss weiterbearbeitetem Wettbewerbssiegerprojekt vom 14. Februar 2014. - Erschliessung des Areals ab Weissenaustasse - Parkierung	III
ZPP Nr. 10 Weissenaustasse / Panorama	Mischzone M	3	11.5 m		Übergangsgebiet zwischen Spital und Wohnquartier geeignet für Spitalnebennutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnen	- Flachdachbauten - Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss - Annähernd geschlossene Bauweise - Bezug zum westlich angrenzenden Wohnquartier bezüglich Gebäudevolumen - Erschliessung ab Weissenaustasse	III
ZPP Nr. 11 Weissenaustasse	Wohnzone W	2	7.0 m	0.7 – 1.0	Zweck der ZPP ist die Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.	- Die Überbauung soll in den einzelnen Teilbereichen nach einem einheitlichen Bebauungskonzept geplant werden. Die Eingangsseite der Gebäude und die Dachform innerhalb eines Teilbereiches sollen in ihrem architektonischen Ausdruck einheitlich gestaltet werden. Abweichungen sind in begründeten Fällen (spezielle Situationen) denkbar. Auf der Gartenseite ist eine freiere Gebäudegestaltung möglich. - Die öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume sind gegeneinander klar abzugrenzen. Die privaten Aussenräume sind gegen die Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu schützen. - Die Erschliessung erfolgt ab Weissenaustasse. Die innere Erschliessung des Quartiers ist abgesehen von Notzufahrten, Anlieferung usw. als weitgehend verkehrsfreie Anlage zu planen. Die Parkierung ist weitgehend als unterirdische Gemeinschaftsanlage vorzusehen. Offene Parkplätze sind mit Hochstammbäumen zu bepflanzen. - Der bestehende Fussweg von der Weissenaustasse zur Seestrasse soll beibehalten werden. Eine Verschiebung	II

						seiner Lage innerhalb der Zone mit Planungspflicht ist möglich. - Es sind gemeinschaftliche Einrichtungen (Quartierplatz, Spielplätze, Gemeinschaftsraum, usw.) vorzusehen, die allen Bewohnern der Überbauung zur Verfügung stehen. - Vor in Angriffnahme der Planungsarbeiten ist abzuklären, ob innerhalb des Gebietes eine Fläche für einen Kindergarten ausgeschieden werden soll. Dieser kann auch in ein Gebäude integriert werden.	
--	--	--	--	--	--	---	--

6.2

Zonen mit
besonderen
baurechtli-
chen Ord-
nungen

¹⁾ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Die aufgeführten Uferschutzplanungen (USP) gelten als Überbauungsordnungen (UeO) gemäss Art. 88 BauG

Nr.	Bezeichnung	Datum Genehmigung (inkl. Änderung)
USP I	Gelber Brunnen-Bätterich	
USP II	Neuhaus-Manorfarm	
USP III	Weissenau	
USP IV	Tschingeley	
USP V	Gurbe	
USP VI	Stedtli	
USP VII	Spielmatte	
USP VIII	Goldey	
UeO a	Golf	
UeO b	Unter dem Bärgli II	
UeO c	Harder	
UeO d	Wellenacher - Rychegarte	

7 Schutzbestimmungen

7.1 Ortsbilschutzgebiete A und B	1) Ortsbilschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. 2) Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. 3) Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Materialisierung) und Aussenräume sorgfältig in das charakteristische Ortsbild einfügen. 4) Im Ortsbilschutzgebiet A sind für Hauptgebäude nur Schrägdächer gestattet. Im Ortsbilschutzgebiet B sind Gebäude mit Flachdächer gestattet, wenn die Ortsbildkomposition dies unterstützt. 5) Auf Kleinbauten und Anbauten sind Flachdächer gestattet. 6) Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die Kant. Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen.	<i>Grundlage für die Ausscheidung von Ortsbilschutzgebieten bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Unterseen bzw. die Schutzbestimmungen des ISOS.</i> <i>(vgl. Art. 10 BauG)</i> <i>Die Baugruppen sind deckungsgleich mit den Ortsbilschutzgebieten</i>
7.2 Baudenkmäler	Das von der Kant. Denkmalpflege erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	<i>Das Bauinventar der Kant. Denkmalpflege, ist am ... in Kraft getreten und wird zurzeit überarbeitet. Es liegt auf der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Einsichtnahme auf.</i> <i>Es wird zwischen „erhaltenswerten“ und „schützenswerten“ Bauten unterschieden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern die ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beiträgt.</i> <i>Bauliche undutzungsmässige Veränderungen sind in Absprache mit der Kant. Denkmalpflege möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.</i> <i>Eigentümern von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden wird empfohlen, bei der Planung von Um- und Anbauten in und um ihre Liegenschaften herum rechtzeitig vor dem Einreichen einer Baueingabe die Behörden miteinzubeziehen.</i> <i>Für weitergehende Informationen siehe https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html</i>
7.3 Archäologische Schutzgebiete	1) Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. 2) Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	<i>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).</i>

7.4 Landschaftsschongebiete	1) Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert sowie gut einsehbare und exponierte Lagen der ortstypischen Kulturlandschaft. 2) Kulturlandschaftliche Strukturen wie Hecken, Hochstammfeldobstbäume und Feldgehölze sind zu pflegen und zu erhalten. 3) Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse (Wasserversorgung, Schiessstand) liegen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen. 4) Baugesuche sind der Ortsbildkommission zur Beurteilung vorzulegen.	<i>Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.</i> <i>Unverträglich mit dem landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen, Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.</i>
7.5 Hochstammbäume	1) Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Hochstammbäume und Baumreihen sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2) Mit Zustimmung des Gemeinderats können auf der Grundlage eines Fachberichts (qualifizierte Interessenabwägung) Fällungen von Hochstammbäumen bewilligt werden. 3) Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichartige Arten zu ersetzen.	<i>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</i>
7.6 Historische Verkehrswege	1) Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mit samt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind ebenfalls geschützt 2) Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	<i>Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.</i> <i>Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS</i> <i>Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kant. Bern</i>

7.7 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), 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 USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV
7.8 Ersatzmassnahmen	1) Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden so hat der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2) Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsratthalterin bzw. Regierungsratthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
7.9 Fliessgewässer und stehende Gewässer	1) Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: a) die natürliche Funktion der Gewässer b) Schutz vor Hochwasser c) Gewässernutzung 2) Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Siedlung als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Innerhalb der Bauzonen gilt für eingedolte Fliessgewässer ein Bauabstand von 5.5 m, gemessen je hälftig ab Gewässerachse (Rohrachse). Für die übrigen eingedolten Gewässer gilt Art. 39 Wasserbauverordnung (WBV). 3) Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. 4) Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und in den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Bereichen landseitig von Flurwegen. 5) Die im Zonenplan Siedlung gekennzeichneten Abschnitte gelten als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.	vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum vom 30. März 2015 (rev. 15. Juli 2017) Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelwasserlinie bzw. eingedolten Gewässern innerhalb von 15.0 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach WBG Art. 48 nötig ist. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. vgl. Art. 11 BauG vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut - im Planerlassverfahren das AGR - im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht vgl. Art. 7.12 Abs. 2 Lebensraum für Fliessgewässer und Quellen vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV vgl. Art. 41c Abs. 4 bis GSchV vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV Für Gemeinden, welche im Sinne des Bundesrechts Teile des Gewässerraums in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen als «dicht überbaute Gebiete» festlegen (Art. 5b Abs. 3 WBG), entfällt im Rahmen eines

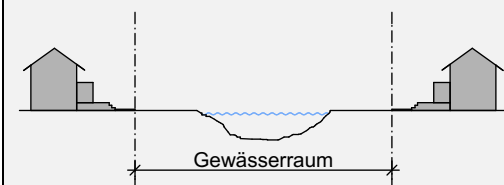
7.10

Freihaltegebiete
(Gewässerentwicklungsraum)

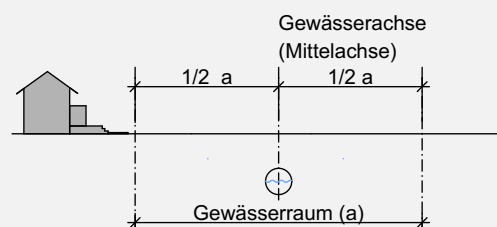
In den Freihaltegebieten (Gewässerentwicklungsraum) gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
- b) Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.
- c) Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).
- d) Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:
 - Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gemäss See- und Flussufergesetz (SFG)
 - Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG
 - Land und forstwirtschaftliche Erschliessungswege

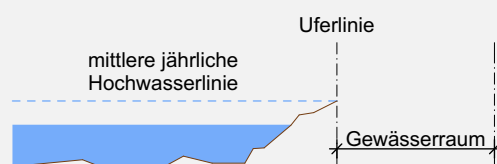
Baubewilligungsverfahren die Beurteilung «dicht überbaut» durch das AGR (Amtsbericht). Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.)



Gewässerraum bei Fließgewässern, flächige Darstellung



Messweise bei eingedolten Fließgewässern



Die Ausscheidung der Freihaltezonen dient längerfristig der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo eine Freihaltezone ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Kant. Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

	- Temporäre Einrichtungen der Beweidung und Tierbeschattung - Einrichtungen zur Bodenentwässerung und Bewässerung.	
7.11 Bauen in Gefahrengebieten	1) Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. 2) Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Bauverwaltung eine Voranfrage einzureichen. 3) Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. 4) Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	<i>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlerer („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Landschaft verbindlich eingetragen.</i> <i>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</i> <i>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</i> - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lager-einrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
7.12 Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung	1) Im Bereich des Wildkorridors ist die Durchgängigkeit für Wildtiere zu erhalten, Lichtimmissionen sind zu vermeiden. 2) Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Es gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. 3) Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.	
7.13 Lebensräume	1) Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die im folgenden aufgeführten Schutzziele und besonderen Vorschriften. 2) Schutzziele Quellen: Erhaltung und aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. In einem Abstand von 6.0 m gemessen ab ok Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	<i>Vgl. Art. 1, 37 und 38 GschG, Art 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG</i>

8 Schlussbestimmungen

9.1 Widerhandlungen	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	<i>Sofern private Personen oder Unternehmen Bauprojekte umsetzen, die im Widerspruch zu den geltenden Vorschriften sind, werden entsprechende Massnahmen seitens der Gemeinde oder des Kantons eingeleitet.</i>
9.2 Inkrafttreten	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Gemeindebaureglement mit Anhängen, sowie den Zonenplänen Siedlung und Landschaft tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	vgl. Art. 110 BauV <i>Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1). Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).</i>
9.3 Aufhebung von Vorschriften	Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: a) der Zonenplan vom 20.03.2001 b) das Baureglement vom 12.05.2009 c) die folgenden UeO gemäss Art. 88 BauG: - UeO Nr. ... „...“, genehmigt am ... - UeO Nr. ... „...“, genehmigt am ... - UeO Nr. ... „...“, genehmigt am ... - ... - ... Zudem werden alle die mit den oben aufgelisteten und im Zusammenhang stehenden, bis anhin erfolgten Änderungen, und alle der vorliegenden Ordnung widersprechenden Grundordnungen, soweit sie nicht aufgelistet sind, aufgehoben.	

9 Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	10. August – 9. September 2020
Vorprüfung vom	-
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	-
Publikation im Amtsblatt vom	-
öffentliche Auflage vom	-
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am	-
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	-

Namens der Einwohnergemeinde	Der Präsident	Der Sekretär
------------------------------	---------------	--------------

J. Ritschard

P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den

Der Gemeindeschreiber

P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

Anhänge

Anhang A1	Inventarliste der Hochstammbäume (Art. 7.5)	51
Anhang A2	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch	53
Anhang A3	Liste der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse in Bau- und Planungsrecht	57
Anhang A4	Abkürzungen	62

Anhang A1 Inventarliste der Hochstammbäume (Art. 7.5)

ID	Baumart	Koord. X	Koord. Y
1	Nussbaum	2'629 959	1'169 657
2	Buche	2'629 850	1'170 770
3	Sommerlinde	2'630 703	1'170 571
4	Sommerlinde	2'630 694	1'170 566
5	Sommerlinde	2'630 685	1'170 564
6	Sommerlinde	2'630 675	1'170 561
7	Sommerlinde	2'630 666	1'170 559
8	Nussbaum	2'630 596	1'170 702
9	Hainbuche	2'631 034	1'169 922
10	Kastanie	2'631 442	1'170 759
11	Kastanie	2'631 448	1'170 756
12	Kastanie	2'631 453	1'170 754
13	Kastanie	2'631 460	1'170 751
14	Sommerlinde	2'630 340	1'171 032
15	Winterlinde	2'630 324	1'171 014
16	Eiche	2'631 442	1'170 779
17	Sommerlinde	2'631 534	1'170 797
18	Nussbaum	2'630 618	1'170 959
19	Waldföhre	2'629 679	1'170 532
20	Platane	2'628 990	1'169 914
21	Platane	2'628 998	1'169 912
22	Sommerlinde	2'628 736	1'170 199
23	Eiche	2'628 711	1'170 212
24	Sommerlinde	2'628 705	1'170 197
25	Nussbaum	2'630 418	1'169 660
26	Eiche	2'630 617	1'169 315
27	Sommerlinde	2'630 839	1'169 783
32	Linde	2'630 382	1'170 169
40	Nussbaum	2'630 826	1'169 434
41	Sommerlinde	2'630 782	1'169 415
43	Birnenbaum	2'630 756	1'169 490

Anhang A2 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 79 ff (Fassung vom 01.01.2019)

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Art. 79

C. Nachbarrecht
I Bauten und Pflanzungen
1. Grenzabstände

- 1) Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- 2) Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.
- 3) Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

2. An- und Nebenbauten

- 1) Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

3. Vorspringende Bauteile

- 1) Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c

4. Abort- und Düngergruben

- 1) Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen.
- 2) Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.2 m überragen.

Art. 79d

5. Hofstattrecht

- 1) Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- 2) Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e

6. Brandmauern
a Pflicht

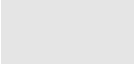
- 1) Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f

b Mitbenützung

- 1) Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenuetzen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2) Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- 3)

	Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
Art. 79g C Erhöhung	1) Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.
Art. 79h 7. Stützmauern und Böschungen a Pflicht zur Errichtung; Ausführung	1) Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern. 2) Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten. 3) Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.
Art. 79i B Eigentum	1) Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. 2) Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.
Art. 79k 8. Einfriedungen	1) Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. 2) Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m. 3) Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen..
Art. 79l 9. Bäume und Sträucher	1) Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten: a) 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume; b) 3.0 m für hochstämmige Obstbäume; c) 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden; d) 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben. 2) Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher. 3) Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
Art. 79m 10. Entzug von Licht und Sonne	1) Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

 ²⁾ Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n
11. Benützung von Mauern an der Grenze

¹⁾ An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79o
12. Betreten des nachbarlichen Grundes

¹⁾ Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

Anhang A3 Liste der wichtigsten eigd. und kant. Erlasse im Bau- und Planungsrecht (Stand 30.06.2020)

A BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG, BSG 215.341)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Bish. Artikel 93 bis 98 der BauV (Auszug, BSG 721.1 alt)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWW, SR 702.1)

B STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG, SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 7. November 2007 (NSV, SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (WEG, BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- 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)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Bundesgesetz über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen vom 2. Februar 2000 (VPVE, SR 742.142.1)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEnV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (EleG, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (RLG, SR 746.1)

E UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (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 den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (VEA, SR 814.600)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.610)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)

- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (LHG, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (BGLE, SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)

- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWW, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- 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 (SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung vom 31. August 2016 (EV ArG, BSG 832.011)

H FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG, BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV, BSG 873.111)

I Nachbarrecht und Privates Baurecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 5. Dezember 2008 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 19. März 2014 (KBZG, BSG 521.1)
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 03. Dezember 2014 (KZSV, BSG 521.11)

L GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindegemeinschaften (GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M VERFAHREN, RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)

Anhang A4 Abkürzungen

A	Grenzabstand
AG	Attikageschoss
AZ	Arbeitszone
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
B	Bestandeszone
BauG	Baugesetz des Kantons Bern
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern
BewD	Baubewilligungsdekret
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
DA	Dachaufbau
DG	Dachgeschoss
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FF	Funktionsfläche
FFF	Fruchtfolgefläche
FH	Fassadenhöhe
FH _{tr}	Fassadenhöhe traufseitig
FH _{gi}	Fassadenhöhe giebelseitig
FiG	Fischereigesetz des Kantons Bern
FrSV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt
HNF	Hauptnutzfläche
G	Gebäudeabstand
gA	grosser Grenzabstand
GBR	Gemeindebaureglement
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
GF _o	oberirdische Geschossfläche
GFZ _o	oberirdische Geschossflächenziffer
GFZ	Geschossflächenziffer
GH	Gesamthöhe
GHK	Gebäudehöhenkote
GL	Gebäudelänge
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GR	Grünzone
GZ	Geschosszahl
HNF	Hauptnutzfläche
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
kA	kleiner Grenzabstand
KF	Konstruktionsfläche

KEnG	Kant. Energiegesetz
KoG	Koordinationsgesetz
L	Lebensräume
LSV	Lärmschutzverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
MFH	Mehrfamilienhäuser
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NNF	Nebennutzflächen
NSchG	Naturschutzgesetz des Kantons Bern
NSchV	Naturschutzverordnung des Kantons Bern
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Strassengesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SSV	Signalisationsverordnung
UeO	Überbauungsordnung
UIB	Unterirdische Bauten
UNB	Unterniveaubauten
UG	Untergeschoss
VF	Verkehrsfläche
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WBG	Wasserbaugesetz
WBV	Wasserbauverordnung
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZUeO	Zone mit bestehender UeO