

Einwohnergemeinde Wimmis

Ortsplanungsrevision Baureglement

Genehmigung

Mit Bereinigung gemäss Genehmigung (Art. 321) vom 27. April 2009

Wimmis, 27. April 2009

Versionen

Version	Ausgabedatum	Status	Bemerkungen
1	13. März 2007	1. Fassung	Zuhanden 1. Vorprüfung AGR
2	28. November 2007	2. Fassung	zH. OPK / abschliessende Vorprüfung
3	11. Dezember 2007	3. Fassung	zH. GR / abschliessende Vorprüfung
4	20. Dezember 2007	4. Fassung	Zuhanden 2. Vorprüfung AGR
5	29. Januar 2008	5. Fassung	zH. OPK / öffentliche Auflage
6	19. Februar 2008	6. Fassung	Ohne Überführungsspalte, zH. öffentlicher Auflage
7	12. Juni 2008	Genehmigung	Gemäss Beschluss Gemeindeversammlung
8	27. April 2009	Bereinigt Art. 321	Gemäss Genehmigung AGR

EINLEITUNG

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Wimmis bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen - den Nutzungszonen - dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet sowie alle weiteren Zonen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen ÜO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Vorhaben werden gestützt auf die übergeordneten Vorschriften beurteilt.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

S. z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand. S. Art. 16 a Abs. 1 und 2, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

S. Art. 684 ff ZGB und Art. 79 EGZGB

	Baureglement	Kommentar
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG“ (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p> <p>Art. 5 Abs. 2 BewD</p> <p>Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV</p> <p>S. Art. 19 ff BauG; Art. 19 ff BauV</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	<p>S. Art. 3, 11 und 82 BauG</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Wimmis geregelt.</p>	<p>S. Art. 66 BauG und OgR der Gemeinde Wimmis</p>

INHALT		Seite
1	GELTUNGSBEREICH	6
2	NUTZUNGSZONEN	6
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	6
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	13
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	17
31	Zonen mit Planungspflicht ZPP	17
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	21
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	21
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	21
42	Qualitätssicherung	26
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	27
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	28
51	Ortsbildpflege	28
52	Pflege der Kulturlandschaft	29
53	Schutz der naturnahen Landschaft	31
54	Ersatz- und Fördermassnahmen	33
55	Gefahrengebiete	34
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	35
A	ANHÄNGE	38
A1	Definitionen und Messweisen	38
A2	Richtlinien	46
A3	Kommunal geschützte Naturschutzgebiete	47

Baureglement

Kommentar

	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht im weiteren Sinn, insbesondere einschliesslich Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz; weiteres Umweltrecht findet sich im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht s. Art. 321 BR).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille Gewerbe 	II	<p>Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen</p> <p>Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p>
Mischzone A	MA	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche - Landwirtschaftsbetriebe ausgeschlossen - Einhaltung Planungswerte ES III im Gebiet Brodhüsi/Hauptstrasse - Einhaltung Planungswerte ES III im Gebiet Steini/Hauptstrasse 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m² bedürfen einer Überbauungsordnung; S. Art. 20 Abs. 3 BauG.</p> <p>Im Gebiet Brodhüsi und Steini (Parzellen 17 und 386) sind vor einer Baubewilligung Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu treffen oder es sind im Gebiet Brodhüsi bis auf eine Distanz von 18 m ab der Strassenachse oder im Gebiet Steini bis 8 m ab der Parzellengrenze gegenüber der Strasse keine lärmempfindlichen Räume anzuordnen.</p>

Zone	Abk.		Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
Mischzone B Kernzone	MB		<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf - Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe - Einhaltung Planungswerte ES III im Gebiet Bachtele/Hauptstrasse 	III	<p>Die Mischzone B ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m².</p> <p>Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV</p> <p>Im Gebiet Bachtele (Parzellen 284) sind vor einer Baubewilligung Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu treffen oder es sind im Gebiet Bachtele bis 8 m ab der Parzellengrenze gegenüber der Strasse keine lärmempfindlichen Räume anzuordnen.</p>
Mischzone C Dorfkernzone	MC		<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche - Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe 	III	<p>Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m² bedürfen einer Überbauungsordnung; S. Art. 20 Abs. 3 BauG.</p>
Arbeitszone a	Aa		<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzung - Wohnen nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	IV	<p>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62 – 69 BauV).</p>
Arbeitszone b	Ab		<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzung - Wohnen nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	IV	<p>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62 – 69 BauV).</p>
Arbeitszone c	Ac		<ul style="list-style-type: none"> - Ausschliesslich Kies- und Belagsaufbereitung, Abfallzwischenlagerung und -wiederaufbereitung (Recycling) sowie Umschlag von Siedlungsabfällen - Zugehörige Büros - Wohnen nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	IV	<p>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62 – 69 BauV).</p>

Zone	Abk.		Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
Arbeitszone d	Ad		<ul style="list-style-type: none"> - Ausschliesslich Sortier- und Nachbearbeitungsplatz sowie Zwischenlagerplatz zur Abfallwiederaufbereitung in Arbeitszone C - Gebäude sind nicht, Schutzwände nur bis zu einer Höhe von 3 m gestattet 	IV	
Arbeitszone e	Ae		<ul style="list-style-type: none"> - Dem Stützpunkt für die Energieversorgung zugeordnete Nutzungen - Andere Arbeitsnutzungen nur in vom Stützpunkt nicht beanspruchten bestehenden Räumen - Wohnen nicht zugelassen 	IV	
Lagerzone	L		<ul style="list-style-type: none"> - Lagerung von Gütern und Parkplatz - keine Neubauten zulässig - Arbeitsplätze nicht gestattet 	IV	

Baureglement

Kommentar

Mass der Nutzung **212** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 411 BR

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	FH	GL	VG	AZ	
Wohnzone 1	W1 ²⁾	5	10	4.5	8	20	1	-	kGA = kleiner Grenzabstand (s. Messweise Anhang A142) gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143) GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A132 BR) FH = Firsthöhe (s. Anhang A132 BR) GL = Gebäudelänge (s. Anhang A131 BR) VG = Vollgeschoss (s. Anhang A134 BR) AZ = Ausnutzungsziffer (s. Anhang A151 BR)
Wohnzone 2	W2 ²⁾	5	10	7	11	25	2	0.6	
Wohnzone 3	W3 ²⁾	6	12	10	14	30	3	0.8	
Mischzone A	MA ²⁾	5	10	7	11	30	2	0.8	
Mischzone B, Kernzone	MB ²⁾	5	10	7	11	30	2	1.0	
Mischzone C, Dorfkernzone	MC ¹⁾	-	-	7	11	-	2	-	
Arbeitszone a	Aa	½ GH		8					
Arbeitszone b	Ab ³⁾	½ GH		6					
Arbeitszone c	Ac			⁴⁾					
Arbeitszone d	Ad								
Arbeitszone e	Ae	5	5	9 ⁵⁾ 17.5					

¹⁾ In der Mischzone MC sind die offene und die annähernd geschlossene Bauweise zugelassen. Die Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen.

²⁾ In den Wohnzonen und in den Mischzonen MA und MB gilt die offene Bauweise.

³⁾ Gegenüber dem Bahnareal gilt das Eisenbahngesetz

⁴⁾ In der Arbeitszone Ac dürfen Gebäude nördlich der Staatsstrasse die Kote von 640 m.ü.M., südlich der Strasse 650

S. Art. 75 BauG

	Baureglement	Kommentar
	m.ü.M. nicht überschreiten. Anlagen der Haustechnik dürfen diese Koten um max. 3 m überragen. 5) Im Streifen von 40 m Breite entlang der Hauptstrasse ist die Gebäudehöhe auf 9 m beschränkt.	
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für
	a. Abgrabungen max. 5 m	S. Anhang A132
	b. Vorspringende Gebäudeteile	S. Anhang A123
	– zulässige Breite: max. 4.0 m	
	– zulässiges Mass im Grenzabstand: max. 1.50 m	
	– zulässiger Anteil Fassadenlänge: max. 40%	
	– Vordächer: zulässige Ausladung 2.50 m	
	c. Gestaffelte Gebäude: Staffelung	S. Anhang A132 und A134
	– in der Höhe: min. 1.5 m	
	– in der Situation: min. 1.5 m	
	d. Geschosse	
	– Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über fertigem Terrain	S. Anhang A135
	– Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.50 m	S. Anhang A136
	3	Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
	4	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- sowie die Objektschutzgebiete.
Bauabstand von Zonengrenzen	213	Von Zonengrenzen zu Landwirtschaftszonen, Grünflächen, mit Ausnahme der Grünflächen entlang dem Dorfbach, und Zonen für öffentliche Nutzungen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken derselben Zone.
Bauabstände für An- und Nebenbauten	214	Unbewohnte An- und Nebenbauten, sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen, dürfen bis 2 m an die nachbarli-

		Baureglement	Kommentar
		che Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m ² nicht übersteigt.	
Bauabstände für unterirdische Bauten	215	<p>1 Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist.</p> <p>2 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen</p>	
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	216	<p>1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 1,5 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1 m zur Grenze einhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 79b EGzZGB.</p> <p>2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauteile bis an die Grenze reichen.</p> <p>3 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.</p> <p>4 Bestehende Bauteile innerhalb des Grenzabstandes dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden.</p> <p>5 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich rechtliche Vorschriften der Gemeinde.</p>	S. Art. 79 ff EGzZGB
Bauabstand von öffentlichen Strassen	217	<p>1 Entlang von Kantonsstrassen richtet sich die Messweise nach Art. 63 SBG. Entlang der Autobahn gelten die eidgenössischen Baulinien.</p>	Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen.

	Baureglement	Kommentar
	2	Unter Vorbehalt der Absätze 3 und 4 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 4 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.
	3	Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände und für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 2 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 1 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.
	4	Für Autounterstände und Garagen mit Parkierung parallel zur Strasse gilt ein Strassenabstand von 2 m.
	5	In der Kernzone gilt von allen Gemeindestrassen ein Abstand von 4 m für Neubauten. Für die bestehenden Bauten richtet sich der Abstand nach den bestehenden Bauten.
	6	In der Dorfkernzone richtet sich der Abstand nach den bestehenden Bauten.
Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	218	1 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist mit Hauptgebäuden ein Bauabstand von 2 m einzuhalten.
	2	Für unbewohnte An- und Nebenbauten, sowie für bewilligungsfreie Bauten kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin der Bauabstand von Radwegen kommunaler Bedeutung auf 1 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.
	3	In dem sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 1 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 2,5 m

über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 1 m an diese heranreichen.

22

Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

221

1

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 Bau G. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR.

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	
Kirche	A	- Kirche - Pfarrhaus	Die Anlage kann unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden. Neubauten sind ausgeschlossen.	II	
Schloss	B	- Schloss	Die Anlage kann unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden. Neubauten sind ausgeschlossen.	II	
Pfrundscheune	C	- Kirchgemeindehaus	Die Anlage kann unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden. Neubauten sind ausgeschlossen.	II	
Amtshaus	D	- Amthaus - Öffentliche Anlage	Die Anlage kann unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden. Neubauten sind ausgeschlossen.	II	
Alterszentrum	E	- Altersheim - Schutzräume	Grenzabstände zu den benachbarten Zonen min. 5 m. Gebäuelänge ist nicht limitiert. Die arealinternen Gebäudeabstände können frei gewählt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt, mit Ausnahme der zur nördlich angrenzenden Bachtelenstrasse gerichteten Fassade, 7.0 m. Die zur nördlich angrenzenden Bachtelenstrasse gerichtete Fassadenhöhe kann ab der Bachte-	II	

Baureglement

Kommentar

			<p>lenstrasse gemessen max. 12.00 m betragen.</p> <p>Das bestehende Pfarrhaus mit Scheune, inkl. Brunnen ist zu erhalten. Die bestehenden Bauten können für die Zwecke des Altersheims umgebaut werden.</p> <p>Dabei ist der Charakter dieser Bauten zu erhalten.</p> <p>Die Neubauten sind so in die bestehende Bausubstanz einzugliedern, dass sie mit dieser zusammen eine einheitliche Gesamtwirkung ergeben.</p>		
Schule Oberdorf	F	<ul style="list-style-type: none"> - Schule - Kindergarten - Aussenanlagen 	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II	
Schulanlage Chrümig	G	<ul style="list-style-type: none"> - Schulanlage - Mehrzweckgebäude - Kindergarten - gewerbliche Nutzungen und Büros 	<p>Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.</p> <p>Für Neubauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GA allseitig min. 6.0m - GH max. 10.0m - VG max. 3G - Die Gebäudelänge und arealinterne Gebäudeabstände sind frei. <p>Neubauten haben sich sorgfältig in die vorhandene Bausubstanz einzugliedern, so dass diese eine Gesamtwirkung mit hoher architektonischer Qualität ergeben.</p>	II	
Gemeindehaus	H	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindehaus 	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II	
Friedhof	I	<ul style="list-style-type: none"> - Friedhof 	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden. Neue Hauptbauten sind ausgeschlossen	II	
Werkhof	K	<ul style="list-style-type: none"> - Werkhof Tiefbauamt 	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	IV	

Baureglement

Kommentar

Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	222	1	In den Einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR.
---	-----	---	--	--

Zone	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES	
Herrenmätteli		Spiel-, Rast- und Reitplatz sowie Schiessstand 25/50 m	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden. Neubauten sind ausgeschlossen. Die Nutzung darf das erhaltenswerte Naturobjekt Nr. 9 nicht beeinträchtigen.	III	S. Art. 524 und Anhang A3
Herrenmatte MZG		Sport- und Freizeitanlagen Zivilschutzbauten	Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: - GL für Hauptgebäude: max. 50.00 m - GL gesamt (gemäss Art. BR): max. 60 m - GZ: Die Geschosshöhe ist innerhalb der max. Gebäudehöhe frei. - GH: max. 8.00 m - FH: max. 15.00 m - Grenzabstände Hauptgebäude allseitig ½ GH, min. 4.00 m - Grenzabstände Annexbauten allseitig 2.00 m Für das Hauptgebäude ist nur das Sattel- oder Walmdach gestattet. a) Dachneigung min. 10°, max. 30°. Dies gilt auch für Gebäudeteile und An- und Nebenbauten, welche in das Ortsbildschutzgebiet (Art. 81 BR) hineinragen. b) Vordach traufseitig: min. 1.00 m. c) Vordach giebelseitig: min. 1.00 m.	III	
Unterdorf		Reitareal mit Pferdestall	Es ist ein Gebäude mit Pferdestall, Aufenthalts-, Sanitär- und Nebenräumen gestattet. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: - GL: max. 17.0 m - GH: max. 6 m - Grenzabstand allseitig min. 5 m. Die Zufahrt hat über den bestehenden südlich angrenzenden Erschliessungsweg zu erfolgen.	III	

Baureglement

Kommentar

Brodhüsi-Gand		Kleinkaliberschiessstand und Freizeitanlage	<p>Der nordwestliche Bereich dient als zu umzäunende Kleinkaliberschiessanlage.</p> <p>Der Bereich an der Simme dient der Bevölkerung und den Vereinen nach erfolgter Sanierung von Gebäuden und Umgebung und erfolgter Bestätigung an das GSA als Freizeitanlage. Insbesondere dient das ehemalige Schützenhaus für Sitzungen, als Übungsraum und für Veranstaltungen.</p> <p>Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.</p>	III	
Tennisplatz		Anlage für Tennisport	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III	

23

Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal ZBB	231	1	Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.		Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff EBG).
		2	Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Arbeitszone A.		Die Bewilligung nicht bahnbetriebsbedingter Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.
Grünzone	232	1	Die Grünzonen sind Freihaltezonen.		Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen (s. Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
		2	Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.		Bäume und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung von Ortsbild und Baudenkmalern; Feldgehölze und Hecken sind gem. Art. 27 NSchG geschützt. Ausnahmebewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 3 NSchG).
		3	In den Grünzonen um die Arbeitszone Ad sind zudem Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung der bestehenden Kehrichtdeponie sowie die Zufahrt zur Arbeitszone Ad gestattet.		

			Baureglement	Kommentar
Bauernhofzone BhZ	233	1	In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Die BhZ dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34f RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff RPG, 40 ff RPV und 81 ff BauG entsprechen.
		2	Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone A.	S. Art. 211 f BR
		3	Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
	24		Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone LWZ	241	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Art. 16 f und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2	Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nur in dafür ausgeschiedenen Zonen zugelassen.	Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.
		3	Es gelten die Vorschriften der ES III.	Art. 43 LSV
	3		BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31		Zonen mit Planungspflicht	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 einzel-

		Baureglement	Kommentar
			nen Vorhabens, - das Ergebnis eines SIA-Projektwettbewerbs, oder - mit Zustimmung des AGR zu einem Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. S. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
Richtlinien	311	Bei der Ausarbeitung einer UeO in den ZPP 6 und 9 sind die im Anhang A2 dargestellten Grundnutzungen als Richtlinie zu beachten.	
ZPP 6 "Gurzele"	312	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 gelten die folgenden Bestimmungen:	S. Art. A221 BR
Planungszweck	2	Die ZPP Nr. 6 "Gurzele" umfasst Teile einer schützenswerten Dorfstruktur und verschiedene schützenswerte Bauten oder grenzt an solche an. Planungszweck ist die ortsverträgliche Eingliederung von Neubauten.	
Art und Mass der Nutzung	3	Der im Anhang A221 als ZSF dargestellte Bereich ist als Familiengärten freizuhalten, die als Grünzone dargestellte Fläche ist von Hauptgebäuden freizuhalten. Für die übrigen Flächen gelten die Art und das Mass der Nutzung der Mischzone C "Dorfkernzone".	
Gestaltungsgrundsätze	4	Mit der Überbauungsordnung ist die Anordnung und Gestaltung der Bauten so festzulegen, dass sie sich in die erhaltenswerte Struktur und in die Umgebung der schützenswerten Bauten eingliedern. Insbesondere der Strassenraum Hofitgasse ist sorgfältig zu ergänzen und mit zu gestalten. Die Erschliessung mit Zufahrten und Wegen ist so festzulegen, dass die Hofitgasse nicht mit namhaftem zusätzlichem Verkehr belastet wird. Die Parkierungsmöglichkeiten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die empfindlichen Teile des Planungsperimeters nicht beeinträchtigt werden.	

		Baureglement	Kommentar
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP 7 und 8 "Unterdorf" und "Kernzone"	313	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 und 8 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2	Die ZPP Nr. 7 "Unterdorf" und 8 "Kernzone" umfassen den alten Teil des Unterdorfes. Planungszweck ist die Erhaltung der historischen Bebauung und die sorgfältige Eingliederung von ortsverträglichen Neubauten.	
Art und Mass der Nutzung	3	Es gelten die Bestimmungen über die Art und das Mass der Nutzung der Mischzone C "Dorfkernzone".	
Gestaltungsgrundsätze	4	Mit der Überbauungsordnung ist die Umgebung der schützens- und erhaltenswerten Bauten freizuhalten. Neubauten haben sich bezüglich Stellung, Grösse und Gestaltung in den erhaltenswerten Strassenraum einzugliedern. Die Teilgebiete 7 und 8 können einzeln oder gemeinsam in einer Überbauungsordnung geregelt werden.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP 9 "Stampfmatte"	314	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 9 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2	Die ZPP Nr. 9 "Stampfmatte" ist ein Planungsbereich mit verschiedenen Teilgebieten. Es wird die rationelle Nutzung dieses zentral gelegenen Gebietes mit Wohnungen und Arbeitsplätzen angestrebt.	S. Art. A222 BR
Art der Nutzung	3	Die im Anhang A222 dargestellten Grundnutzungen gelten als Richtlinien für die Nutzung und Gestaltung der einzelnen Teilgebiete. Nebst Wohnungen sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	

		Baureglement	Kommentar
Mass der Nutzung	4	Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0,6. Wenn mit der Überbauungsordnung aufgezeigt und sichergestellt werden kann, dass das Ortsbild und die Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt werden, kann der Gemeinderat auf Empfehlung der Fachberatung gemäss Art. 421 oder eines Preisgerichts bzw. Beurteilungsgremium nach Art. 422 die Ausnützungsziffer auf 0,8 erhöhen.	
Gestaltungsgrundsätze	5	In den im Anhang A222 als Kern- und Dorfkernzonen bezeichneten Gebieten sowie in den Randbereichen des Perimeters ist auf das bestehende Strassenbild und die benachbarte Siedlungsstruktur besonders Rücksicht zu nehmen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP 11 "Herrenmatte"	315	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 11 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2	Die Zone mit Planungspflicht 11 "Herrenmatte" dient der rationellen Nutzung mit Arbeitsplätzen und Wohnnutzung, der Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes und der Erschliessung.	
Art der Nutzung	3	Bezüglich Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Mischzone A (MA).	
Mass der Nutzung	4	Es sind maximal 2 Vollgeschosse (VG) zulässig. Die Ausnützungsziffer hat minimal 0.6, maximal 0.8 zu betragen.	
Gestaltungsgrundsätze	5	Gewerbebauten sind soweit möglich so anzuordnen, dass sie die angrenzenden Wohnbauten vor dem Lärm der Autobahn schützen. Wo der Lärmschutz nicht durch Bauten gewährleistet werden kann, sind soweit erforderlich andere Lärmschutzmassnahmen zu treffen (wie Walm oder Wand). Die Erschliessung ist so festzulegen, dass auf die übrigen Verkehrsteilnehmer (Quartierbewohner, Fussgänger, Reiter)	

Baureglement

Kommentar

angemessen Rücksicht genommen wird, Die bestehende Ringstrasse im Quartier darf nicht als Wending benutzt werden. Innerhalb der Zone mit Planungspflicht sind ausreichend Wendemöglichkeiten vorzusehen.

Lärmempfindlichkeitsstufe 6 ES III

Gem. Art. 43 LSV

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen **321** 1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	ES
"Gewerbezone Herrenmatte"	UeO 2	10.07.1989	ES IV
"Steinbruch Port"	UeO 3	24.10.1990	ES IV
"Kienberg, Kienbergwald"	UeO 4	24.10.1990	ES IV
"Eyfeld"	UeO 12	26.11.2004	ES IV
„Stampfmatte“ Teilgebiet 1	UeO	24.10.1996	ES III
„Kander Wimmis“	UeO	20.11.2002	ES IV
„Bärenareal“	UeO	08.09.2008	ES III

Gem. Art. 43 LSV

Gem. Genehmigung AGR 27. April 2009

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

Gestaltungsgrundsatz **411** 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Ziff. 412 bis 416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung

			gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42 Art. 421 f. BR
Beurteilungskriterien	2	<p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	
	3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	
Bauweise, Stellung der Bauten	412	<p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>2 In Zonen annähernd geschlossener Bauweise richten sich die Abstände und Zwischenräume der Bauten nach dem Ortsgebrauch bzw. nach der bestehenden Bausubstanz. Der Zusammenbau ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge, inkl. Anbauten gemessen, gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Baustapen erstellt wird.</p>	

		Baureglement	Kommentar
	3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal - In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>
Gestaltung von An- und Nebenbauten	4	Für An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer zugelassen, falls die Grundfläche (Gebäudegrundriss) nicht mehr als 60 m ² beträgt und sich diese Bauten unauffällig in die Hauptgebäude einordnen.	
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk - ein Sockelgeschoss - ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -Öffnungen. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.
	2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden.

		Baureglement	Kommentar
		sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.	Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. S. auch Art. 511 BR Dachgestaltung im Ortsbildschutzperimeter.
	3	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 50% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. S. auch Art. 6 BeWD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.
Flachdachbauten	4	<p>¹ Die Baupolizeibehörde kann in der Arbeitszone Steinigand Flachdächer bewilligen, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird. Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden. Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zulässige Höhe max. 3.0 m - Rückversetzung allseitig ausgenommen Treppenhaus 1.50 m <ul style="list-style-type: none"> - Gestattete Dachaufbauten bis max. 4.2 m: <ul style="list-style-type: none"> - Rauch- und Lüftungskamine - haustechnische Installationen - Oberlichter - Liftaufbauten 	
Aussenraumgestaltung	415	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen. Aus-</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet.

	Baureglement		Kommentar
	genommen sind Stützmauern für Abstellplätze. Alle Stützmauern sind in Form, Farbe und Textur unauffällig zu gestalten, in natürlichen Materialien auszuführen und mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5 m beträgt.		
	3	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B.: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.
	4	Schädliche Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Sie sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art 29 a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911).
Reklamen und Plakatierung	416	1	Reklamen 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	Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.
Gestaltungsspielraum	417		Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 416 abweichen.
			s. Art. 421 f BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 – 416 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 BR entsprechen.

			Baureglement	Kommentar
Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	418	1	Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.	Für die Erhebung von Erschliessungsabgaben der Grundeigentümer gelten die Bestimmungen der Art. 111 ff BauG.
		2	Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.	
	42		Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	1	Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.	Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektin und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
		2	Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Objektschutzgebiet; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen. – Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbild- oder Objektschutzgebiet gemäss Art. 511 ff BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG)

			Baureglement	Kommentar
Qualifizierte Verfahren	422	1	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.
		2	Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Z.B. der Ortsplaner oder die Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.
	43		Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	1	Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens <ul style="list-style-type: none"> – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 60 m2 übersteigt, zu begrünen. – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen. 	
		2	Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.
Energie a) Anschlusspflicht	432	1	Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen.	S. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnungen resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten zu beurteilen.
		2	Nicht an das Fernwärmenetz anzuschliessen sind Gebäude, <ul style="list-style-type: none"> – welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. – welche ein MINERGIE-Label tragen. 	
b) Gemeinsames Heizwerk	433	1	Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.	
		2	Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das 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	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN
	51	Ortsbildpflege
Ortsbildschutzperimeter	511	<p>1 Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters werden wegen der Empfindlichkeit des Dorf-, Strassen- und Landschaftsbildes hohe ästhetische Anforderungen an Neu- und Umbauten gestellt. Alle Neubauten und Anlagen müssen so gestaltet werden, dass sie zusammen mit den bestehenden und zukünftigen Bauten eine gute, einheitliche, harmonische Gesamtwirkung ergeben.</p> <p>Dies gilt insbesondere in Bezug auf die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage der Gebäude (Stellung, Firstrichtung, Gliederung des Aussenraumes) - Art und Grösse (Gliederung des Bauvolumens) - Dachformen (Neigung minimal 20°, maximal 30° a.T., Vorsprünge minimal 1.0 m; Gehrschilder, Aufbauten, Bedachungsmaterial), - Fassaden (Konstruktion, Material, Aufteilung und Proportionen der Fenster), - Farbgebung <p>2 Bauten die hervortreten oder aus grösserer Entfernung gut sichtbar sind, sollen besonders sorgfältig eingeordnet werden.</p>

			Baureglement	Kommentar
		3	Die Gemeinde kann eine Stellungnahme des Heimatschutzes, der kantonalen Denkmalpflege oder des Ortsplaners einholen.	
Objektschutzgebiete	512	1	¹ Die Objektschutzgebiete dienen dem Schutz der Umgebung von heimatlich und kulturell bedeutsamer Gebäudegruppen, Strassenräumen und Plätzen.	
		2	Änderungen an der Umgebung, wie Belag der Vorplätze, Gärten, Einfriedungen, etc. sind bewilligungspflichtig. Sie sind so zu gestalten dass sie dem Charakter des Gebäudes entsprechen.	
		3	Zu ihrem Schutz wird das Erstellen von Gebäuden, ausgenommen Nebenbauten in traditioneller Bauweise, untersagt.	
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	513	1	In Ortsbild- und Objektschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	
		2	Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.	Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Objektschutzgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.
	52		Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	1	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler	S. Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Wimmis vom 1. Februar 2002; das Bauinventar ist behördenverbindlich.
		2	Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	S. Art. 10a bis 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG und Art. 83 Abs. 2 BauG.
Historische Verkehrswege	522	1	Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz NHG im Auftrag des Bundesamtes für Strassen ASTRA geführt wird.

		Baureglement	Kommentar
		Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	
	2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern
Archäologische Schutzgebiete	523	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen. S. auch Art 10 f BauG.
	2	Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	
Geschützte Naturobjekte, Hecken, Feld- und Ufergehölze	524	1 Die im Anhang A33 aufgeführten Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, stehende Gewässer, Trockenstandorte, usw.) dienen als auflockernde Elemente in der Landschaft und stellen wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie Trittsteine für die Vernetzung der naturnahen Lebensräume dar.	Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 18 Abs.1 ^{bis} und Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.
	2	Der Gemeinderat kann das kantonale Naturschutzinspektorat oder andere Fachstellen zur Beratung beiziehen.	
Fliessgewässer	525	1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände: – Kategorie 1: Simme, Kander 11.0 m – Kategorie 2: übrige 5.0 m	Messweise siehe A145
	2	Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0m zu wahren.	
	3	Für Bauten die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus n. Art. 15/7 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

		Baureglement	Kommentar
		abweichende Abstände festlegen.	
	4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	S. Art. 532 Abs. 1 BR Lebensraum Fließgewässer und Quellen.
Landschaftsschongebiet	526	1 Diese besonders schönen Landschaften dienen als Ausgleich zum Siedlungsgebiet und zum landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebiet.	S. Art. 9, 10 und 86 BauG, Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten; s. Art. 524 BR
	2	Neubauten, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens dienen sind, sofern diese sich behutsam in das Landschaftsbild einfügen, gestattet. Neubauten, die der bodenunabhängigen Produktion dienen sind nicht gestattet.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
	3	Landwirtschaftliche Silos sind nur in unauffälliger Gestaltung (Anordnung, Farbe, Bepflanzung) zulässig.	
	4	Der Ausbau bestehender Wohnbauten ist gestattet, sofern keine wesentlichen äusseren Änderungen des Gebäudes notwendig sind. Für neue Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.	S. Art. 241 BR
	5	Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume sind zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen der geschützten Naturobjekte.	
	6	Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	S. Art. 421 BR
	53	Schutz der naturnahen Landschaft	
Kommunale Naturschutzgebiete	531	1 Die Feuchtgebiete Silbersee (Objekt 7), Moos-Bruchwald (Objekt 8) und Hangmoor Weienbühl (Objekt 13) sowie der Trockenrasen auf dem Pintel (Objekt 10) sind erhaltenswerte Lebensräume für Tiere und Pflanzen von besonderem naturschützerischem Wert. Sie sind zudem wichtige Trittsteine für die Vernetzung der verbleibenden naturnahen Lebens-	

		Baureglement	Kommentar
		räume.	
	2	Alle Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in einem Umkreis von 50 m, sowie das Fällen von Bäumen (ausgenommen Waldflächen), bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, die nur erteilt werden darf, wenn der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Mit der Fällbewilligung kann die Pflicht verbunden werden, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.	
Lebensräume	532	1 Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	
Gewässer- und Uferbereiche	2	<ul style="list-style-type: none"> - In dem im Schutzzonenplan bezeichneten Uferschutzperimeter entlang der Kander und der Simme sind sämtliche Bauten und Anlagen untersagt. - Die natürlichen Ufer und die Uferbestockung sind zu erhalten. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind möglichst naturnah auszuführen. - Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereichen sind gestützt auf das Gesetz über den Gewässerunterhalt und den Wasserbau, das Fischereigesetz und das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz bewilligungspflichtig. 	
Silbersee	3	<p>Für das Feuchtgebiet an der Kander gelten folgende Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es dürfen keine Feuchtgebiete aufgefüllt werden - Drainagen, Entwässerungskanäle u.ä. sind verboten. - Es sind keine weiteren Erschliessungswege oder Bauten gestattet. - Dünger- und Gifteinsatz sind untersagt. 	
Wiese beim Scheibenstand	4	<p>Für die Wiese beim Scheibenstand gelten folgende Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es darf kein Dünger ausgebracht werden. - Der einmalige jährliche Schnitt hat nach dem 1. Juli zu 	

		Baureglement	Kommentar
		<p>erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Schnittgut muss abgeführt werden. - Es darf keine Beweidung erfolgen. 	
Trockenstandort auf dem Pintel	5	<p>Für den Trockenstandort auf dem Pintel gelten folgende Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es darf kein Dünger ausgebracht werden. - Der 1. von max. 2 Schnitten jährlich darf nicht vor dem 1. Juli zu erfolgen. - Das Schnittgut muss abgeführt werden. - Es darf keine Beweidung erfolgen. 	
Feuchtgebiet Weienbühl	6	<p>Für das Feuchtgebiet Weienbühl gelten folgende Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es darf kein Dünger ausgebracht werden. - Es muss einmal jährlich geschnitten werden. - Das Schnittgut muss abgeführt werden. - Es darf keine Beweidung erfolgen. 	
Gebiet Spissi	7	<p>Für das Gebiet Spissi gelten folgende Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Trockenmauern sind zu erhalten. - Der Restbestand des Märzenglöcklein im Bereich der Panzersperre (je 10 m links und rechts der Sperre) ist zu erhalten. Für die Bewirtschaftung gelten: <ul style="list-style-type: none"> - kein Dünger - extensive Wiese - 1. Schnitt nach "Einzug" resp. Verblühen. <p>Für Neubauten oder Neubauähnlichen Vorhaben gelten die Bestimmungen gemäss Art. 526 BR.</p>	<p>Trockenmauern sind wertvolle Lebensräume für Kleintiere, insbesondere auch für geschützte Arten wie Amphibien, Reptilien, etc. (Art. 20 NHV + Art. 25 NSchV). Es sind schützenswerte Lebensräume im Sinne von Art. 18 NHG und Art. 20 NSchG und daher Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG, Schutzobjekte gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG sowie Art. 16 und 41 NSchG.</p>
	54	Ersatz- und Fördermassnahmen	
Ersatzmassnahmen	541	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen</p>	<p>Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Art. 41 Abs. 3 NSchG Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG Zuständigkeit: gemäss</p>

			Baureglement	Kommentar
			entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Art. 27 NSchG Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken; gemäss Art. 15 Abs. 3c NSchG: Naturschutzinspektorat für Objekte von überlokaler Bedeutung.
Förderungsmassnahmen	542	1	Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen: Art. 13 ff NHG; Art. 4 ff NHV; Art. 22 ff NSchG; LKV; ÖKV
		2	Für landwirtschaftliche Ertragsausfälle zufolge von Nutzungsbeschränkungen und für erbrachte Leistungen in Schutzgebieten werden Entschädigungen ausbezahlt.	Die Bestimmungen über die materielle Enteignung bleiben vorbehalten.
	55		Gefahrengebiete	
Gefahrengebiete	551	1	Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.	Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrentgutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552 BR).
		2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3	Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung	552	1	Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.	Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

		Baureglement	Kommentar	
Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung	2	Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.	Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.	
Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung	3	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Sensible Bauten sind: – 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 Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen), – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).	
Gefahrengebiete mit noch nicht bestimmter Gefahrenstufe	4	In Gefahrengebieten mit noch nicht zugewiesener Gefahrenstufe, ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Diese sind in der Regel durch die Bauwilligen vorzunehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann im Sinne von Art. 23 BewD die Abklärungen anordnen.	
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
Widerhandlungen	601	1	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Art. 50 BauG
		2	Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf	

Baureglement

Kommentar

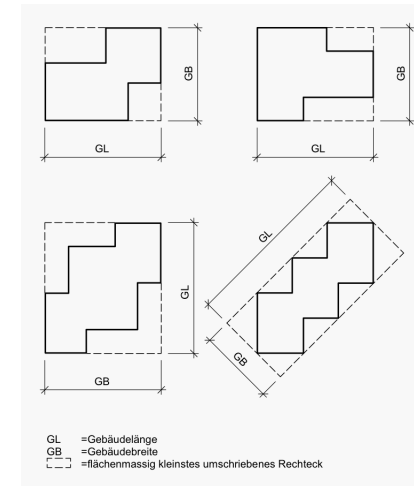
		erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit seinen Anhängen und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Erlasse aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">- Baureglement und Zonenplan 1 vom 6. März 2002- Zonenplan 2 vom 18. Oktober 1993- Verkehrsrichtplan 1 + 2 vom 28. März 1994- Parkplatzreglement vom 1. September 1983

GENEHMIGUNGSVERMERKE (Diese betreffen auch den Anhang)

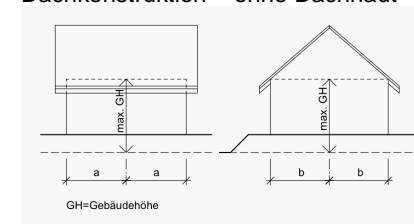
Öffentliche Mitwirkung	vom 11.12.2006 bis 19.01.2007
Kantonale Vorprüfung	vom 23.01.2008
Publikation im Amtsanzeiger	vom 13.03. und 20.03.2008 vom 26.06. und 03.07.2008
Öffentliche Auflage	vom 13.03.2008 bis 14.04.2008 vom 26.06.2008 bis 28.07.2008
Einspracheverhandlungen	am 17.04. und 22.04.2008
Erledigte Einsprachen	3 (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	13 (Anzahl)
Rechtsverwahrungen	1 (Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 14.12.2007
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 12.06.2008
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident:
Der Sekretär
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Der Gemeindegeschreiber	Wimmis,
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am

		ANHÄNGE	
	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A121	1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 214 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)
		2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.	
Unterirdische Bauten	A122	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 212.2 BR.
Vorspringende Gebäudeteile	A123	Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.	Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrepfen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212.2 BR.

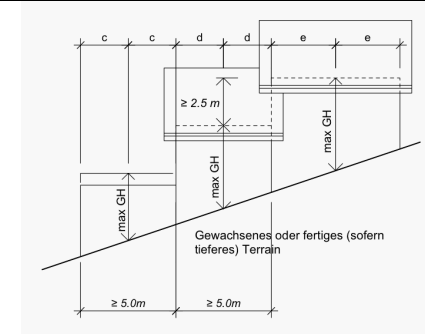
	A13	Gebäudemasse
Gebäudelänge GL	A131	Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.
Gebäudehöhe GH	A132	<p>1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern, – der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern. <p>2 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.</p>



Dachkonstruktion = ohne Dachhaut

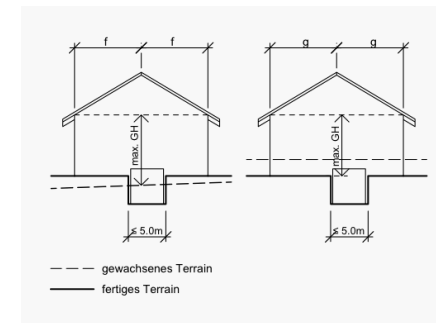


Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 212.2 BR



- 3 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu einer maximalen Gesamtbreite von 5 m bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, s. Art. 212.2 BR



- 4 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Firsthöhe FH

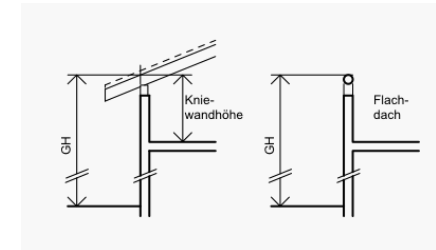
- 5 Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur höchsten Erhebung der Dachsparren (bei Neubauten mit aussenliegender Wärmedämmung bis zur Aussenfläche des Isoliermaterials).

Anhänge zum Baureglement

Kommentar

Kniewandhöhe A133 Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; s. Anhang A134 und A136 BR.



Vollgeschoss VG A134

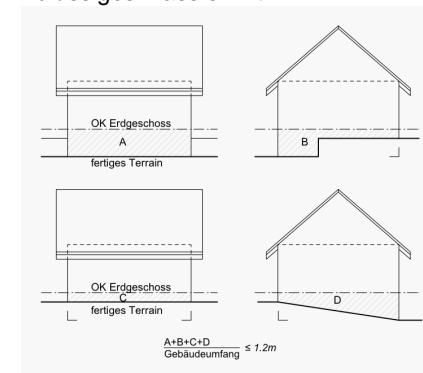
- 1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

s. Anhang A135 – A137 BR

Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 212.2 BR.

Untergeschoss A135 Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

Ragen sie nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (s. Anhang A122 BR)
Zulässiges Mass s. Art. 212.2 BR.



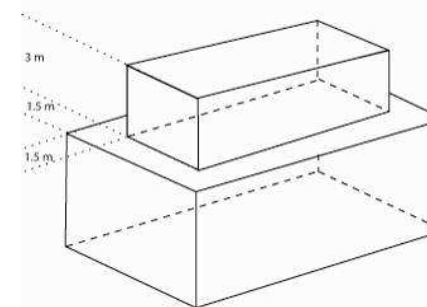
Dachgeschoss A136 Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass s. Art. 212.2 BR.

Attikageschoss	A137	1	Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
		2	Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
		3	Das Attikageschoss muss allseitig um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben. Davon ausgenommen ist das Treppenhaus.

Zulässige Höhe s. Art. 414.4 BR.

Vorgeschriebenes Mass s. Art. 414.4 BR

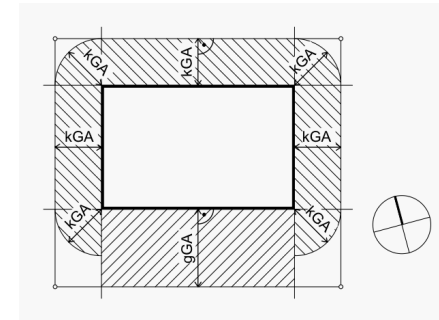


Gegenüber nachbarlichem Grund	A141	A14 Bauabstände	
		1	Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
		2	Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 12 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten und unterirdische Bauten bleiben vorbehalten. Diese Näherbaurechte sind grundbuchlich sicherzustellen.
3	Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau		

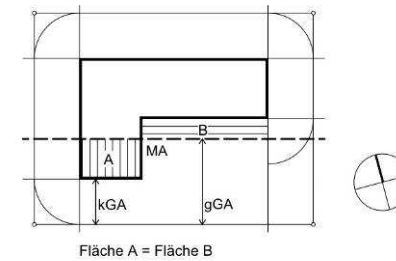
Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141.2 BR).

an der Grenze gestatten.

- | | | | |
|--------------------------|-------------|---|--|
| | | 4 | Für Bauten am Südhang mit mehr als 10 % Hangneigung verkleinert sich der einzuhaltende Grenzabstand pro 10 % Hangneigung um 10 % des ordentlichen Grenzabstands. |
| Kleiner Grenzabstand kGA | A142 | 1 | Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. |



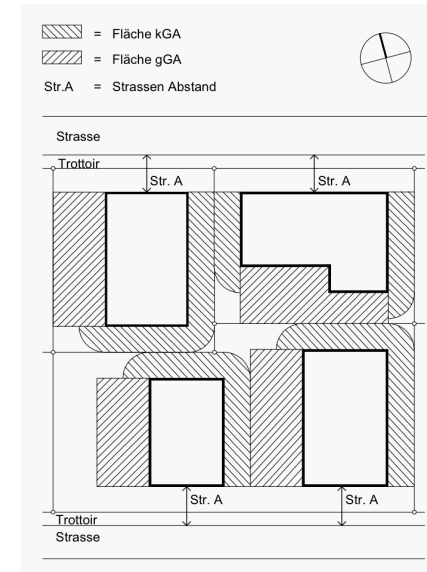
- | | | | |
|--------------------------|-------------|---|---|
| | | 2 | Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. |
| | | 3 | Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt. |
| Grosser Grenzabstand gGA | A143 | 1 | Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. |



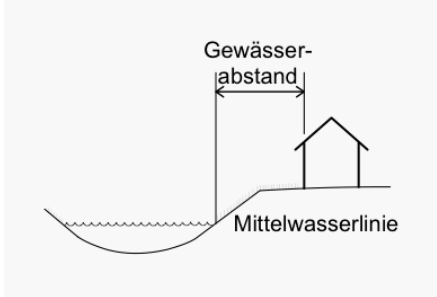
- | | | | |
|--|--|---|--|
| | | 2 | Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. |
|--|--|---|--|

		3	Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.
Gebäudeabstand	A144	1	Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

S. Anhang A123 BR.



- 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- 3 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes oder der Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegewilligung darf der Gebäudeabstand nicht unter 6 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12 m.
- 4 ³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.
- 5 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Gegenüber Fliessgewässer	A145	Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.	
Gegenüber Zonengrenzen	A146	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, s. A142 und 143
Ausnützungsziffer AZ	A15	Nutzungsziffern	
Ausnützungsziffer AZ	A151	Die Definition der Ausnützungsziffer AZ richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 93 Abs. 1 BauV BGF AZ = ----- aLF
Bruttogeschossfläche BGF	A152	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche aBGF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 93 Abs. 2 BauV.
Anrechenbare Landfläche aLF	A153	<p>1 Die anrechenbare Landfläche aLF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.</p> <p>2 Die Grünzonen entlang dem Dorfbach gehören zur anrechenbaren Landfläche, die übrigen Grünzonen können nicht angerechnet werden.</p>	S. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.

A2

RICHTLINIEN

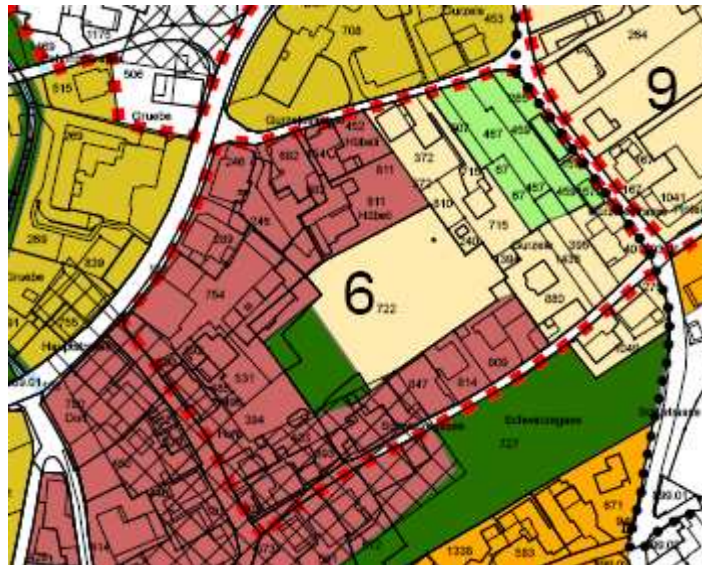
A22

Zonen mit Planungspflicht

ZPP 6 "Gurzele"

A221

Die dargestellten Grundnutzungen gelten als Nutzungsrichtlinien in Anlehnung an die Bauzonen der Grundordnung.



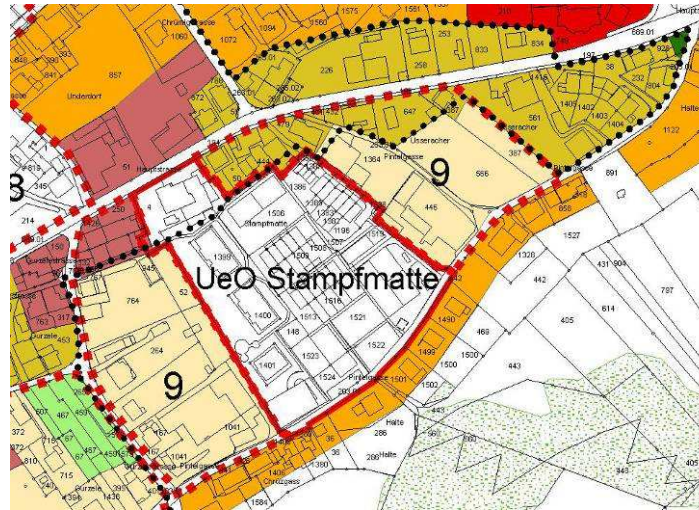
Legende

- Mischzone A
- Mischzone B, Kernzone
- Mischzone C, Dorfkernzone
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Grünzone
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Überbauungsordnungen (UeO)
- Ortsbildschutzperimeter
- Objektschutzgebiet

ZPP 9
"Stampfmatte"

A222

Die dargestellten Grundnutzungen gelten als Nutzungsrichtlinien in Anlehnung an die Bauzonen der Grundordnung



Legende

- Mischzone A
- Mischzone B, Kernzone
- Mischzone C, Dorfkernzone
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Grünzone
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Überbauungsordnungen (UeO)
- Ortsbildschutzperimeter
- Objektschutzgebiet

A3 **KOMMUNAL GESCHÜTZTE NATURSCHUTZGEBIETE und –OBJEKTE**

A33 **Listen**

A331 Die folgenden Objekte stellen erhaltenswerte Naturobjekte und kommunale Naturschutzgebiete dar:

Kommunal geschützte Naturschutzgebiete und -objekte

S. Art. 524 und 531 BR

Die Nummern in der Klammer entsprechen den Ziffern im Anhang des Naturinventars der Gemeinde Wimmis.

Nr.	Objekt
1	Burgmatti, Spissi; Hecken Trockensteinmauern, Feldgehölze (Inventar-Nr. 1)
2	Burgfluh; Eibengruppe (Inventar-Nr. 2)
3	Büel; Baumgruppe um den Graben (Inventar-Nr. 4)
4	Schindelfeldmatte (Inventar-Nr. 5)
5	Mösli, Wymatte, Niesemad, Ammansweid (Inventar-Nr. 6)
6	Silbersee/Feuchtgebiete an der Kander (Inventar-Nr. 7)
7	Moos-Bruchwald (Inventar-Nr. 8)
8	Dorfbachgraben (Inventar-Nr. 9a)
9	Wiese beim Scheibenstand (Inventar-Nr. 9b)
10	Pintel; Trockenstandort (Inventar-Nr. 10)
11	Heckenreihen Eliggret-Hasli (Inventar-Nr. 11)
12	Aubach, Obermatte-Steini (Inventar-Nr. 12)
13	Weienbühl; Riedwiese (Inventar-Nr. 13)
14	Bach Wymatte-Hasli (Inventar-Nr. 14)
15	Wald auf der alten Flussterrassen-Kante, Matte-Obermatte (Inventar-Nr. 15)
16	Hangfussquelle unter Chrätzi (Inventar-Nr. 17)
17	Allee entlang der Kantonsstrasse nach Spiezwiler
18	Stufistein - mit "Bödi" - am Niesen (Naturobjekt)
19	Meienhöri am Niesen (Naturobjekt)

20	Wildandrist am Niesen (Naturobjekt)
21	Thunerestein am Niesen (Naturobjekt, Geschichte)
22	Brünneli auf Burgfluh (Naturobjekte)
23	Rappennest auf Burgfluh (Naturobjekt)
24	Mamilchloch an Simmenfluh (Naturobjekt, Geschichte)
25	Staldenalp - Grat (Naturschutzgebiet, Blumenpracht)
26	Schwendiboden (Naturschutzgebiet, Blumenpracht)
27	Eselleui im Zünigwald (Steinrampe)
28	Würtnerenloch im Zünigwald (sagenumwobenes Gipsloch)
29	Galgenhügel (Geschichte, Naturobjekt)

Geologische Einzel-
objekte

A332 Folgende geologische Einzelobjekte stehen unter Schutz:

A	In Wimmis-Hasli auf dem Grundstück Nr. 123 liegt ein Granit-Aplit aus dem Aarmassiv oder dem Gasterntal unter der Bezeichnung Vogelsangstein. Unter Schutz seit 1952 (Reg. Nr. G103)
B	Am Südfuss des Pintel befindet sich ein Biotitgneis mit blauschwarzem Feldspat, ca. 5 m lang und 3 m hoch, aus der Schieferzone von Guttannen (Reg. Nr. G141)
C	Zwei Steinblöcke am Eingang zum Schloss Wimmis, Tschingelkalkblock aus der Doldenhorndeckfalte (Reg. Nr. G110)