

BAUREGLEMENT

der Einwohnergemeinde Oberlangenegg



vom 7. Oktober 2011

Stand: 7. Oktober 2011, genehmigtes Exemplar

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Zone für öffentliche Nutzungen	11
Art. 4 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	11
Art. 5 Landwirtschaftszone	13
Art. 6 Bestehende Überbauungsordnungen	13

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 7 Grundsatz	15
Art. 8 Dachgestaltung	15
Art. 9 Aussenraumgestaltung	17

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 10 Baudenkmäler	19
Art. 11 Ortsbildschutzgebiete	19
Art. 12 Archäologie	19
Art. 13 Landschaftsschongebiet Fischbach (A)	19
Art. 14 Landschaftsschutzgebiete Moos (B), Süderenmoos (C)	21
Art. 15 Landschaftsschutzgebiet Rotache/Limpach (D) und Zulgraben (E)	21
Art. 16 kantonales Feuchtgebiet	21
Art. 17 Einzelbäume und Baumreihen	23
Art. 18 Hecken, Feld- und Ufergehölze	23
Art. 19 Fliessgewässer und Quellen	23
Art. 20 Historische Verkehrswege	23
Art. 21 Bauen in Gefahrengeländen	25

C Masse und Messweisen

Art. 22 Gebäudehöhe	27
Art. 23 Gestaffelte Gebäude	29
Art. 24 Geschosse	29
Art. 25 Bauabstand von Gewässern	31
Art. 26 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	33
Art. 27 Gebäudeabstand	35
Art. 28 Bauabstand von öffentlichen Strassen	35
Art. 29 Bauababstand vom Wald	35

D Schlussbestimmungen

Art. 30 Mehrwertabschöpfung	37
Art. 31 Widerhandlungen	37
Art. 32 Inkrafttreten	37

Genehmigungsvermerke

Anhang

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen im Kapitel C «Masse und Messweisen» sind verbindlich.

Nicht alles ist regelbar

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

b. Qualitätssicherung

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.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung: Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

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.

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:

siehe Art. 82 BauG

e. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

f. Besitzstandsgarantie

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.

g. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Oberlangenegg geregelt.

Mässig störende Gewerbe: *Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*

Landwirtschaftszone: *In der Landwirtschaftszone richtet sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG), vorbehältlich Art. 3 GBR.*

kGA = kleiner Grenzabstand

gGA = grosser Grenzabstand

GH = Gebäudehöhe, siehe auch Art. 28 GBR (Messweise der GH)

GZ = Geschosszahl

GL = Gebäudelänge

GB = Gebäudebreite

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 34), Gewässern (siehe Art. 31) und dem Wald (siehe Art. 35) geht den Grenzabständen vor.

Landwirtschaftszone: vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Mischzone	M	gemischte Nutzung von Wohnen, mässig störendem Gewerbe- und von Dienstleistungsbetrieben	III
Arbeitszone	A	Gewerbenutzung Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	IV
Zone für öffentliche Nutzung	ZÖN	siehe Art. 3	
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	ZSF	siehe Art. 4	
Landwirtschaftszone	LWZ	siehe Art. 5	
Rechtsgültige Überbauungsordnungen	ÜO	siehe Art. 6	

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GZ	GL	GB
		in m	in m	in m		in m	in m
Mischzone	M2	3.00	8.00	6.50	2	20.00*	15.00
Mischzone	M3	4.00	8.00	7.50	3	30.00*	22.00
Arbeitszone	A	4.00	-	10.00	-	30.00*	-
Zone für öffentliche Nutzungen	ZÖN	siehe Art. 3					
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	ZSF	siehe Art. 4					
Landwirtschaftszone	LWZ	siehe Art. 5					

* ohne An- und Nebenbauten

Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten und vorspringende Bauteile gelten des Weiteren die Abstandsregelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. 2.00 m
- Gebäudehöhe GH max. 4.00 m
- Gebäudefläche GF max. 60.00 m²

b) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA dürfen an die Grundstücksgrenze heranreichen

³ Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art.3 Zone für öffentliche Nutzungen

1) Friedhof

Bebauung bestehend, Erweiterung und Neuanlagen der bestehenden Bauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3 zulässig. Von den allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften kann abgewichen werden.

2) Schulareal Bruuchere

Bebauung bestehend, Erweiterung der bestehenden Bebauung und Neubauten gemäss baupolizeilichen Massen der Mischzone M3 sowie Neuanlagen von Sportplätzen und Abstellplätzen (Autos, Zweiräder) sind gestattet. Von den allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften kann abgewichen werden.
Empfindlichkeitsstufe III

Art.4 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

1) Eisfeld mit Garderobengebäuden und Parkplätzen

Überbauung bestehend, Erweiterung und Neubauten für Garderoben, Theorie- und technische Lokale oder sonstige verwandte Nutzungen sind zulässig. Die Überdachung des Eisfeldes ist gestattet. Von den allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften kann abgewichen werden.

Gebäudehöhe für alle Neubauten: max. 8.00 m

Gebäudelänge: max. 70 m

Grenzabstand: min. 3 m

Empfindlichkeitsstufe III

Vgl. Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG.

Art.5 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.6 Bestehende Überbauungsordnungen

Bezeichnung	Nr.	Datum Genehmigung/Änderung
Dream Valley Schwarzenegg	3	8.5.2005

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. 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 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art.7 Grundsatz

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

² 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,
- 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 Ortsbildschutzgebiete bleiben vorbehalten.

Art.8 Dachgestaltung

¹ Die Verwendung von glänzenden, durchrostenden oder sonstwie auffälligen Bedachungsmaterialien ist untersagt. Solarzellen und Solaranlagen sind davon ausgenommen.

² Für Hauptgebäude sind gleich geneigte Schrägdächer gestattet. Für bewohnte und unbewohnte Nebenbauten und für eingeschossige Bauten bis max. 60 m² sind auch Flachdächer zulässig. In der Arbeitszone ist die Dachform frei. Auf Flachdächer darf kein Attikageschoss gestellt werden.

³ Für Dächer gelten folgende Dachneigungen:

- a) Schrägdächer: min. 20°, max. 35°
- b) Flachdächer: max. 5°
- c) bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden: min. 12°

⁴ Dachaufbauten wie Lukarnen, Schleppegauben, Dachflächenfenster und dergleichen sowie Dacheinschnitte sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche.

Gemäss Art. 6 BewD sind Energiegewinnungsanlagen ausserhalb von Schutzgebieten bewilligungsfrei. Die Bedingungen für den Einbau von Kollektoren sind in der Kantonalen Broschüre „Energiekollektoren, Empfehlungen zur Auswahl und zur Anordnung“ geregelt.

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, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrriechtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

Zur Definition der schädlichen Arten siehe Eidgenössische Forschungsanstalt Agroscope Changins/Mädenswil www.acw.admin.ch. Die Gemeindeverwaltung hilft Ihnen gerne weiter.

⁵ Dachaufbauten bei nicht inventarisierten Gebäuden dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

⁶ Dachaufbauten bei inventarisierten Gebäuden und in den Ortsbildschutzperimetern dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen

⁷ Zur Erstellung von Energiegewinnungsanlagen kann von den Vorschriften der Dachaufbauten abgewichen werden.

Art.9 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und ihrer wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

² Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen wenn möglich Rücksicht zu nehmen. Die Baupolizeibehörde kann gezielte (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

³ Es sind zur Hauptsache heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberlangenegg. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren von Objekten nach Art. 10c BauG ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 10 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 11 Ortsbildschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die für das Ortsbild und die Landschaft prägenden Siedlungsteile bzw. Baugruppen mitsamt ihrer Umgebung.

² Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen. Das Ortsbild sowie das Bauinventar mit den entsprechenden Schutz und Erhaltungszielen sind dabei wegweisend.

³ Der Charakter des Aussenraums mitsamt seinen prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätzen, Einfriedungen und Bäumen ist zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.

Art. 12 Archäologie

Treten bei Bauarbeiten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Art. 13 Landschaftsschongebiet Fischbach (A)

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet Fischbach bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere als Umfeld des Naturschutzgebietes Fischbachmöslü.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

*Die Fachberatung - Architekten/-innen, Landschaftsarchitekt/-innen,
Bauberater/-innen der Berner Heimatschutzes, Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.*

Für das im Zonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet gilt das entsprechende Schutzreglement:

Fischbachmösli, Reglement Nr. 2546 vom 17.9.2003

Art. 14 Landschaftsschutzgebiete Moos (B), Süderenmoos (C)

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete Moos (angrenzend an Unterlangenegg), und Süderenmoos bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung des Moos und der Hügel als markante Geländeformen in ihrer Gesamtheit und dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden.

² Nebauten sind nur für landwirtschaftliche Zwecke zugelassen. Bauten für andere Zwecke, Anlagen und andere bauliche Massnahmen (z.B. Terrainveränderungen) sind nicht zugelassen. Nicht zulässig sind Aufforstungen sowie Mobilfunkanlagen.

³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 15 Landschaftsschutzgebiet Rotache/Limpach (D) und Zulgraben (E)

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung der strukturreichen und topografischen Elemente des Zulgrabens und des Limpachs als markante Teile der Landschaft und dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gesamtbild der Landschaft soll erhalten bleiben.

² Nebauten sind nur für landwirtschaftliche Zwecke zugelassen. Bauten für andere Zwecke, Anlagen und andere bauliche Massnahmen (z.B. Terrainveränderungen) sind nicht zugelassen. Nicht zulässig sind Aufforstungen mit Ausnahme eines allfälligen Naturereignisses mit Rutschungen im Zulgraben sowie Mobilfunkanlagen.

³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

⁴ Baugesuche sind einer Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 16 Kantonales Feuchtgebiet

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten der Feuchtgebiete als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

² Das Gebiet ist vor der Verbuschung zu bewahren.

³ Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngern ist verboten.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

*Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsratthalter
(Art. 41 Abs. 3 NSchG)*

*Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG, Art. 18 1g JSG und Art. 27 NSchG
zur Pflege der Gehölze siehe auch Art. 16 NSchV*

*geschützt nach GSchG, NSchG, NHG
siehe auch Art. 34 GBR*

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.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt.

Art. 17 Einzelbäume und Baumreihen

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt (siehe Anhang).

² Fällungen können durch die zuständige Behörde bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortgerechte Arten zu ersetzen.

Art. 18 Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

² Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen zum Verschwinden gebracht werden.

³ Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, abschnittsweise auf Stock setzen, etc.) ist notwendig und gestattet.

Art. 19 Fliessgewässer und Quellen

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

² Im gesamten Gewässerraum gilt ein Bauverbot. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

³ Bei landwirtschaftlicher Nutzung muss der Gewässerraum extensiv bewirtschaftet werden.

Art. 20 Historische Verkehrswege

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 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.

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 verbindlich eingetragen.

Ausserhalb des Perimeters A des Zonenploans Landschaft mit Gefahreninhalten bestehen praktisch flächendeckend Gefahrenhinweise. Bei Baugesuchen in diesem Gebiet sind die kantonalen Naturgefahrenfachstellen beizuziehen.

Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt.

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, Trinkwasserversorgung, Kläranlage)*
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)*

Art.21 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

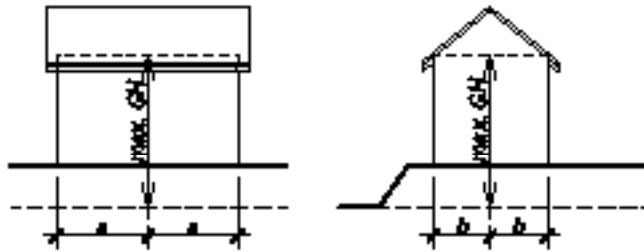
³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelber Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

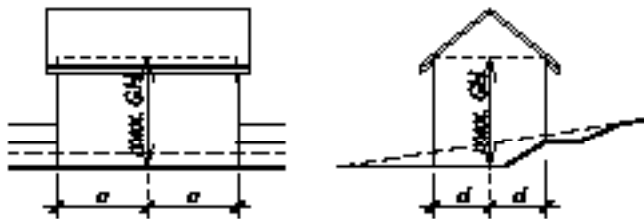
Die Messweisen halten sich an die kantonalen Definitionen und werden hier zum besseren Verständnis aufgeführt.

GH = Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



- gewachsenes Terrain
- fertigtes Terrain
- max. GH max. Gebäudehöhe

C Masse und Messweisen

Art.22 Gebäudehöhe

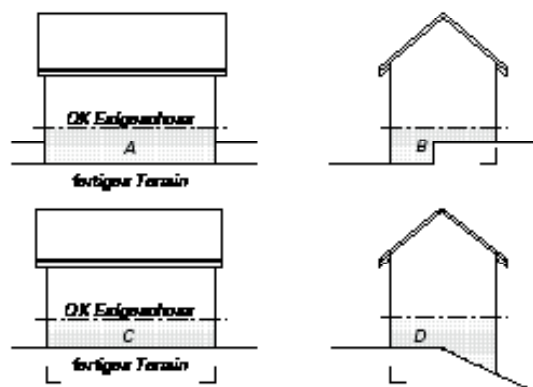
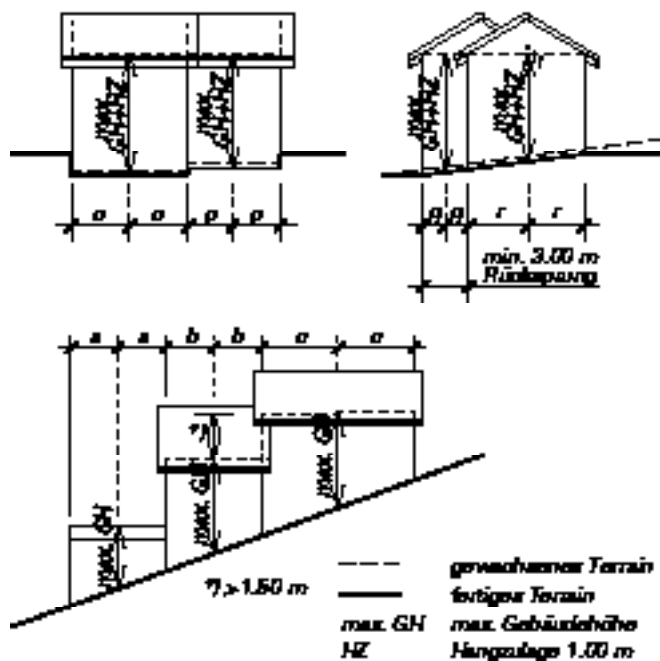
¹ Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.

² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Bei Flachdachbauten (unbewohnte An- und Nebenbauten) wird die Gebäudehöhe bis oberkant des Schutzelementes (Brüstung, Geländer) gemessen.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Die Mehrhöhe kann auch bei stärker geneigten Hängen nicht mehr als 1.00 m betragen.

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfußboden und fertigem Boden.

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

Art.23 Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung in der Höhe von mindestens 1.50 m bzw. in der Horizontalen von min. 3.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

Art.24 Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

² Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt.

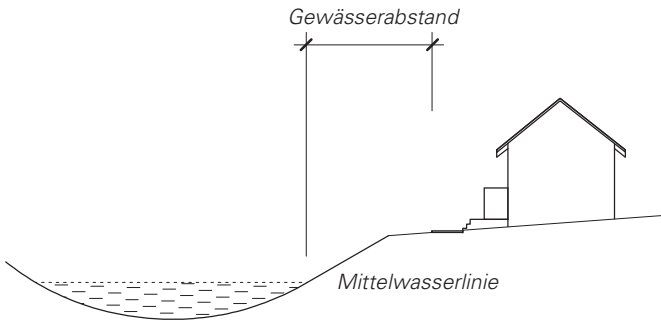
³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhe 1.20 m nicht überschreitet.

Vgl. AHOP «Raumbedarf Fliessgewässer», 2010.

Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässer-schutzgesetzes (GSchG).

Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.



Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

Art. 25 Bauabstand von Gewässern

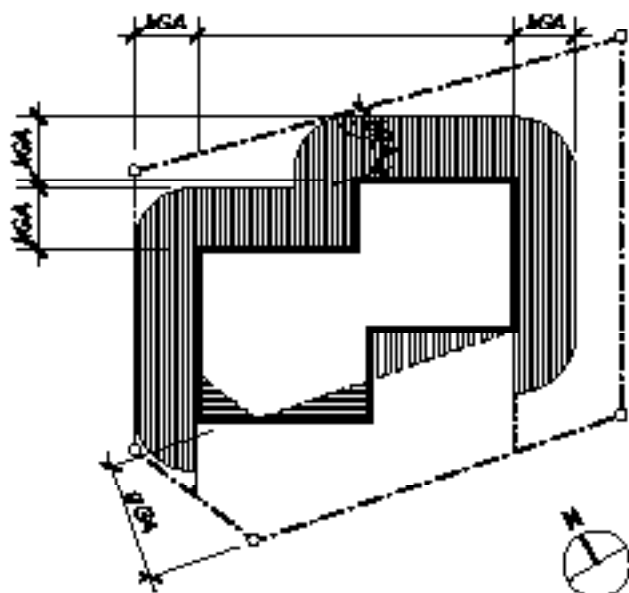
¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

	innerhalb der Bauzone	ausserhalb der Bauzone
Zulg	9 m	15 m
Bärbach, Weidbächli	8 m	15 m
Limpach, Sängibächli	6 m	12 m
Neubaangräbli	6 m	11 m
Fischbach	5 m	8 m
Hirschigrabe	5 m	7 m
alle übrigen und eingedolte Fliessgewässer	5 m	5 m

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

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

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.



Riiche A – Riiche B

- | | |
|--|--|
|  | Riiche A |
|  | Riiche B |
|  | mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze) |
| MGA | kleiner Grenzabstand |
| gGA | grosser Grenzabstand |

Art. 26 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite des Gebäudes und für die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für unbewohnte An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

³ Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

⁴ 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. Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt

⁵ Der Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.

⁶ Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

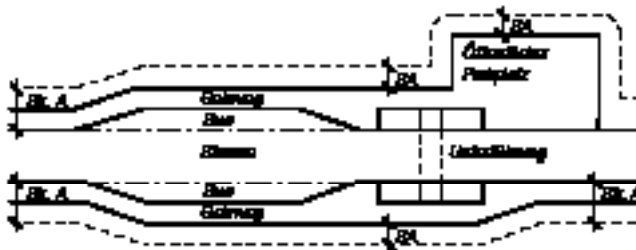
⁷ Der kleine Grenzabstand kGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

⁸ Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen geht den Grenzabständen vor
(vgl. Art. 84 SG Strassengesetz)

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in zweifelhafte Fällen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze des vermaurten Strassenparadees ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- Baubetrandlinie
- Str. A Strassenbreite auf 5.00 m, resp. 3.80 m
- BA Baubetrand

Art.27 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Art.28 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Von Gemeindestrassen ist ein Bauabstand von mindestens 3.60 m, von der Kreuzwegstrasse und von Kantonsstrassen ein Bauabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Art.29 Bauababstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30m .

² Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15m eingehalten werden.

³ Mit Zustimmung der zuständigen Stelle des Forstdienstes kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse in Überbauungsordnungen und Baureglementen der Waldabstand mittels Baulinien verkürzt werden (Art. 26 KWaG).

⁴ Die zuständige Waldabteilung kann bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen in Baubewilligungsverfahren erteilen.

Art. 50 BauG

D Schlussbestimmungen

Art.30 Mehrwertabschöpfung

¹ Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Eine Verordnung stellt die Gleichbehandlung aller Betroffenen sicher.

² Vertragsabschlüsse sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

Art.31 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art.32 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtliche Grundordnung werden aufgehoben:

- Überbauungsordnung Nr .1, «Weier Schwarzenegg», 23.2.2000
- Überbauungsordnung Nr. 2, «Kreuzweg», 23.2.2000

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 19. April 2010 bis 17. Mai 2010
kantonale Vorprüfung	26. November 2010 / 30. März 2011
Publikation Amtsblatt:	20. April 2011
Publikation Amtsanzeiger:	21. + 28. April 2011
Öffentliche Auflage:	21. April – 23. Mai 2011
Einspracheverhandlung:	keine
Rechtsverwahrung:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine

Beschlossen durch
den Gemeinderat 7. April 2011

Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2011

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberlangenegg, Der Gemeinbeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern

am 7. Oktober 2011

Anhang

- 1 Schützenswerte Naturobjekte
- 2 Wichtige WEB-Adressen
- 3 Artikel 79 EGzGB

Anhang 1

Schützenswerte Naturobjekte

Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Ortsbezeichnung	Art	Bemerkung
1	Einzelbaum	275	Schulhaus Bruchere	Linde	Auf Pausenplatz
2	Einzelbaum	224	Rain	Ahorn	An Hangkante Zulgraben
3	Einzelbaum	207	Stäg	Linde	Zulgraben
4	Einzelbaum	168	Dürehubel	Eiche	Am Hang Zulgraben
5	Einzelbaum	38	Losenegg	Linde	Freistehend in Weide
6	Einzelbaum	439	Stalde	Linde	An Hangkante Zulgraben
7	Einzelbaum	292	Stalde	2 Linden	Baumpaar bei Stall
8	Einzelbaum	377	Süderenlinden		
9	Einzelbaum	105	Limpach	Ahorn	Freistehend auf Hügelkuppe
10	Einzelbaum	106	Süderenlinden	Linde	Freistehend auf Hügelkuppe
11	Einzelbaum	226	Süderenlinden	Linde	
12	Einzelbaum	227	Süderenmoos	Ahorn	
13	Baumreihe	221	Süderenmoos	4 Ahorne	Freistehend in Weide
14	Baumreihe	223	Süderenmoos	5 Eschen	Am Waldrand
15	Baumreihe	139 / 462	Chrützweg	10 Birken	Entlang Limpach
16	Einzelbaum	439	Düreweid	Eiche	

Anhang 2

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand November 2010

Region

Region Thun-InnertPort www.region-tip.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung www.be.ch/agr

Amt für Wasser und Abfall www.be.ch/awa

Amt für Wald www.vol.be.ch/kawa

Berner Wirtschaft www.vol.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur

Koordinationsstelle Umweltschutz www.bve.ch/aue

Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba

Amt für öffentlichen Verkehr www.bve.be.ch/aoev

Bernische Systematische Gesetzessammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt www.umwelt-schweiz.ch

Staatssekretariat für Wirtschaft www.seco-admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch

Kantonale Planungsgruppe Bern www.planning.ch

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts
Landes-, Regional- und Ortsplanung www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70

Anhang 3

Art. 79 EGzZGB

Fassung vom 07.06.1970

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 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 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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b *[eingefügt am 07.06.1970]*

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c *[eingefügt am 07.06.1970]*

4. Abort- und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 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 1,20 m überragen.

Art. 79d *[eingefügt am 07.06.1970]*

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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

6. Brandmauern

a Pflicht

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

Art. 79f *[eingefügt am 07.06.1970]*

b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, 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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

c Erhöhung

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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

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 1,20 m überragen.

Art. 79i *[eingefügt am 07.06.1970]*

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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks 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 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l *[eingefügt am 07.06.1970]*

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:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beeresträucher 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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

11. Benützung von Mauern an der Grenze

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

Art. 79o *[eingefügt am 07.06.1970]*

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

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.

